



Qui sont les locataires du parc social de l'agglomération mulhousienne ?

L'enquête OPS, c'est quoi ? A quoi ça sert ?

*L'enquête sur l'**Occupation du Parc Social** (OPS) et son évolution a été instaurée par la loi du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité et modifiée par la loi de modernisation sociale du 17 janvier 2002 (article L.442-5 du Code de la Construction et de l'Habitation). Cette loi impose aux organismes bailleurs de transmettre à chaque préfet de département des renseignements statistiques après réalisation d'une enquête auprès de leurs ménages locataires.*

*L'enquête permet d'**établir des statistiques** sur la composition familiale, la situation professionnelle et les revenus des personnes logées au sein de logements sociaux sur tout le territoire français.*

Depuis 2009, l'enquête a lieu tous les 2 ans. Depuis 2016, les bailleurs sociaux doivent diffuser leurs données à l'échelle communale.

*Dans l'enquête, des distinctions sont faites sur les **emménagés récents** et les **habitants en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPPV)**.*

Introduction

Sommaire

Introduction	- 3
Synthèse et enjeux	- 4
Guide de lecture	- 6
Chiffres-clé	- 7
Le parc social dans l'agglomération (sens SRU)	- 8
Le parc social dans l'agglomération	- 10
Taux de vacance	- 14
Part des emménagés récents	- 16
Les ménages isolés	- 18
Les familles monoparentales	- 22
Les occupants mineurs	- 26
Les occupants de 65 ans et plus	- 30
Les ménages dont les ressources sont très faibles	- 32
Les ménages dont les ressources sont faibles	- 36
Les ménages percevant une allocation logement	- 40
Les occupants majeurs ayant un emploi stable	- 44
Les occupants majeurs ayant un emploi précaire	- 48
Les occupants majeurs se déclarant au chômage	- 52
Les occupants majeurs inactifs	- 56
Annexes	-60

La loi Egalité et Citoyenneté renforce le besoin de connaissance fine de l'occupation du parc social.

La loi Egalité et Citoyenneté, promulguée le 27 janvier 2017, contient notamment dans son titre II (« Mixité sociale et égalité des chances dans l'habitat ») un ensemble de mesures structurantes dans le domaine du logement social. Il s'agit notamment de « territorialiser la réflexion sur les attributions de logements sociaux, en croisant la logique par public et la logique géographique, pour des processus d'attribution plus lisibles et accessibles ».

Les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) ayant la compétence Habitat et comptant sur leur territoire au moins un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (c'est le cas de m2A) sont tenus de créer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Coprésidée par le préfet et le président de l'EPCI, elle définit les **orientations relatives aux attributions de logements sociaux et les décline pour les publics et les quartiers prioritaires**. Les orientations approuvées doivent ensuite être inscrites dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). Cette dernière traduit ainsi les mesures prises en CIL et répartit les attributions à réaliser entre les bailleurs sociaux.

Par ailleurs, m2A a lancé en 2017 la réalisation de son nouveau PLH, qui doit fixer des orientations en matière d'habitat sur le territoire de l'agglomération.

Le territoire s'engage ainsi dans une réflexion stratégique sur le rôle du logement social, notamment en matière de peuplement. Pour alimenter cette réflexion, un diagnostic a été réalisé suivant 2 axes :

- l'état du parc de logements sociaux,
- l'occupation du parc de logements sociaux, au travers de l'exploitation et de l'analyse des chiffres issus de la base de données Occupation du Parc Social (OPS).

Le présent document constitue la synthèse de ce deuxième axe. Il se structure autour de trois grandes familles d'indicateurs :

- la démographie et la composition des ménages,
- les ressources des ménages,
- la situation des occupants majeurs par rapport à l'emploi.

Synthèse et enjeux

SYNTHESE ET ENJEUX LIES A L'EVOLUTION DU PARC SOCIAL



Respect des contraintes SRU

Au sein de m2A, **16 communes** sont concernées par l'obligation de porter leur nombre de logements sociaux à **20% de leur parc de logements**. 4 d'entre elles ont déjà atteint ce taux (Mulhouse, Pfastatt, Wittelsheim et Wittenheim).

La production de logements sociaux s'oriente ainsi prioritairement donc dans ces 16 communes, ce qui a des **conséquences sur le peuplement et la mixité sociale à l'échelle intercommunale**.



Adaptation du parc social au vieillissement

Tous les bailleurs sociaux rencontrés dans le cadre de cette mission sont unanimes : **l'adaptation des logements au vieillissement des locataires occupants est un enjeu important**. De fait, l'âge moyen des locataires du parc social augmente dans l'agglomération mulhousienne. Les bailleurs sociaux doivent donc être en capacité de répondre aux besoins de maintien à domicile de leurs locataires âgés, sans pour autant trop spécialiser les logements. Cet enjeu est corrélé à celui de la **cohérence entre taille du ménage locataire et taille du logement occupé**.



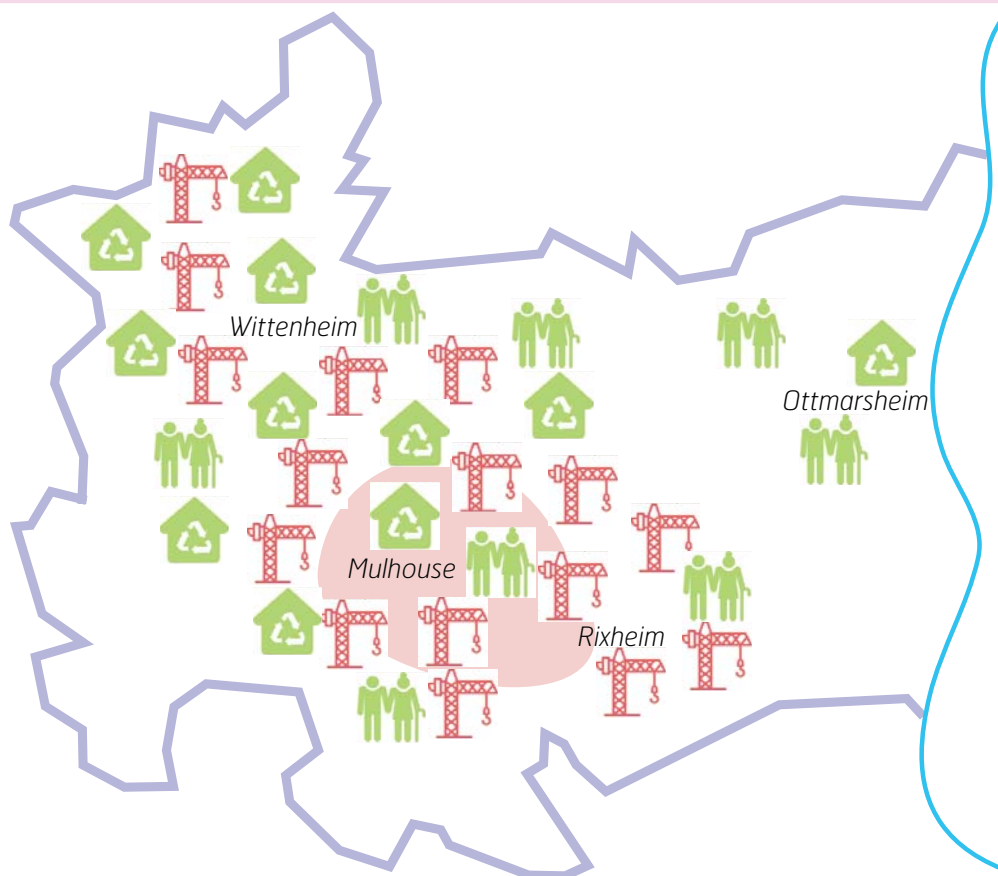
Réhabilitation thermique et énergétique

47% du parc social de m2A a été construit avant 1974 et la mise en oeuvre de la première Réglementation Thermique.

La rénovation thermique et énergétique est donc un enjeu très important pour les bailleurs sociaux du territoire. Ils ont inscrit cette priorité dans leur programme de rénovation du parc existant, comme le montre par exemple la rénovation des tours Brustlein, à Mulhouse, par m2A Habitat.

A l'échelle des quartiers prioritaires, l'apport des financements de l'ANRU permettra d'accélérer la rénovation déjà engagée par les bailleurs sociaux.

Il s'agit bien de **redonner de l'attractivité** à ces quartiers et à ce segment du parc social, en passant par la **maîtrise des charges**.



Synthèse et enjeux

SYNTHESE ET ENJEUX LIES AU PEUPEMENT DU PARC SOCIAL



Cohérence entre taille des ménages et taille des logements

Le vieillissement des locataires du parc social favorise une déconnexion entre taille des ménages et taille des logements. Les bailleurs sociaux sont conscients de cet **enjeu de sous-occupation des logements**, qui a potentiellement un impact important sur le peuplement. De grands logements occupés par une personne âgée vivant seule pourraient être libérés et reloués à des familles. Toutefois, le cadre législatif est posé: dans un cas de sous occupation, la CAL est tenue de faire 3 propositions de relogement au locataire. En cas de refus des 3 options, le locataire perd le droit au maintien dans les lieux... sauf s'il est âgé de plus de 65 ans.

La croissance des familles monoparentales, des gardes alternées et des recompositions familiales ont aussi un impact sur cet enjeu.



Concentration de ménages pauvres et fragiles

C'est une donnée structurelle de toute analyse du peuplement du parc social : **les Hlm accueillent et concentrent des ménages pauvres et fragiles**. A l'échelle de l'agglomération mulhousienne, cette concentration est réelle et particulièrement forte à Mulhouse et dans les quartiers prioritaires dominés par l'habitat social. L'analyse du peuplement montre un **appauvrissement plus notable des ménages vivant en logement social**.

L'impératif de mixité sociale prôné par la loi risque d'être complexe à mettre en oeuvre à court terme dans l'agglomération.



Objectifs de mixité sociale de la Loi Egalité et Citoyenneté

Cet enjeu constitue le coeur de la réflexion sur le peuplement du parc social, et donc sur l'analyse de son occupation actuelle. **La loi impose que 25% des demandeurs les plus pauvres soient logés dans le parc social situé hors des quartiers prioritaires**. Or, ces quartiers sont bien souvent ceux dans lesquels les loyers sont les plus faibles, donc abordables pour les ménages pauvres.

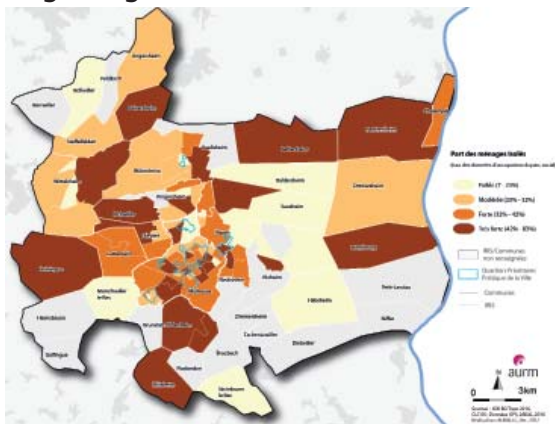
De plus, la ville de Mulhouse concentre une part importante du parc social de l'agglomération, mais aussi des quartiers prioritaires. Dans ces conditions, **comment loger les ménages les plus pauvres dans des conditions financières acceptables, et hors des quartiers prioritaires ?** C'est bien là toute la complexité de l'application locale des vertueux principes de la loi sur un **territoire marqué par d'importantes disparités sociales**.

Source des icônes : Freepik, www.flaticon.com

Guide de lecture

Les indicateurs sont présentés dans une double page qui synthétise les informations à plusieurs échelles territoriales. Le principe est le même pour le zoom concernant les emménagés récents.

Page de gauche :



Une carte thématique permet d'exposer l'indicateur (ici la part des ménages isolés) à l'échelle de l'agglomération mulhousienne, avec une lecture par commune ou par IRIS pour les communes les plus peuplées de l'agglomération.

Un encart « définition/méthode » permet de renseigner précisément sur l'indicateur et si nécessaire, sur le mode de calcul de ce dernier.

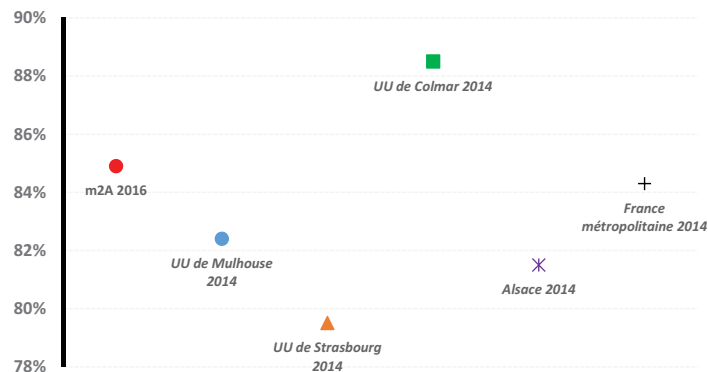


Page de droite :

	Indicateur
les Coteaux	
Bourtzwiller	
Péricentre	
Drouot - Jonquilles	
Brustlein	
Markstein - La Forêt	
Illzach	
Wittenheim	
Mulhouse	

Pour le même indicateur, un tableau par quartier prioritaire.

Enfin, un graphique de comparaison (lorsque les données sont disponibles) permet de positionner m2A par rapport aux autres agglomérations du Grand Est sur les dernières données de comparaison disponibles, soit OPS 2014.



Une organisation sur 4 pages

Pour chaque indicateur (à l'exception des occupants de 65 ans et plus), la présentation est déclinée selon 4 temps :

- la première page présente les données à l'échelle de l'agglomération et pour l'ensemble des occupants du parc social.
- La deuxième page présente les données à l'échelle des quartiers prioritaires. Elle inclut aussi le graphique de comparaison avec d'autres territoires (base OPS 2014) et, quand c'est pertinent, introduit le regard des bailleurs sociaux sur l'indicateur.
- La troisième page présente les données à l'échelle de l'agglomération, mais uniquement pour les emménagés récents dans le parc social, c'est à dire les ménages occupant un logement social depuis moins de 2 ans à la date de l'enquête.
- La quatrième page a la même forme que la deuxième page, mais ne porte elle aussi sur les emménagés récents.



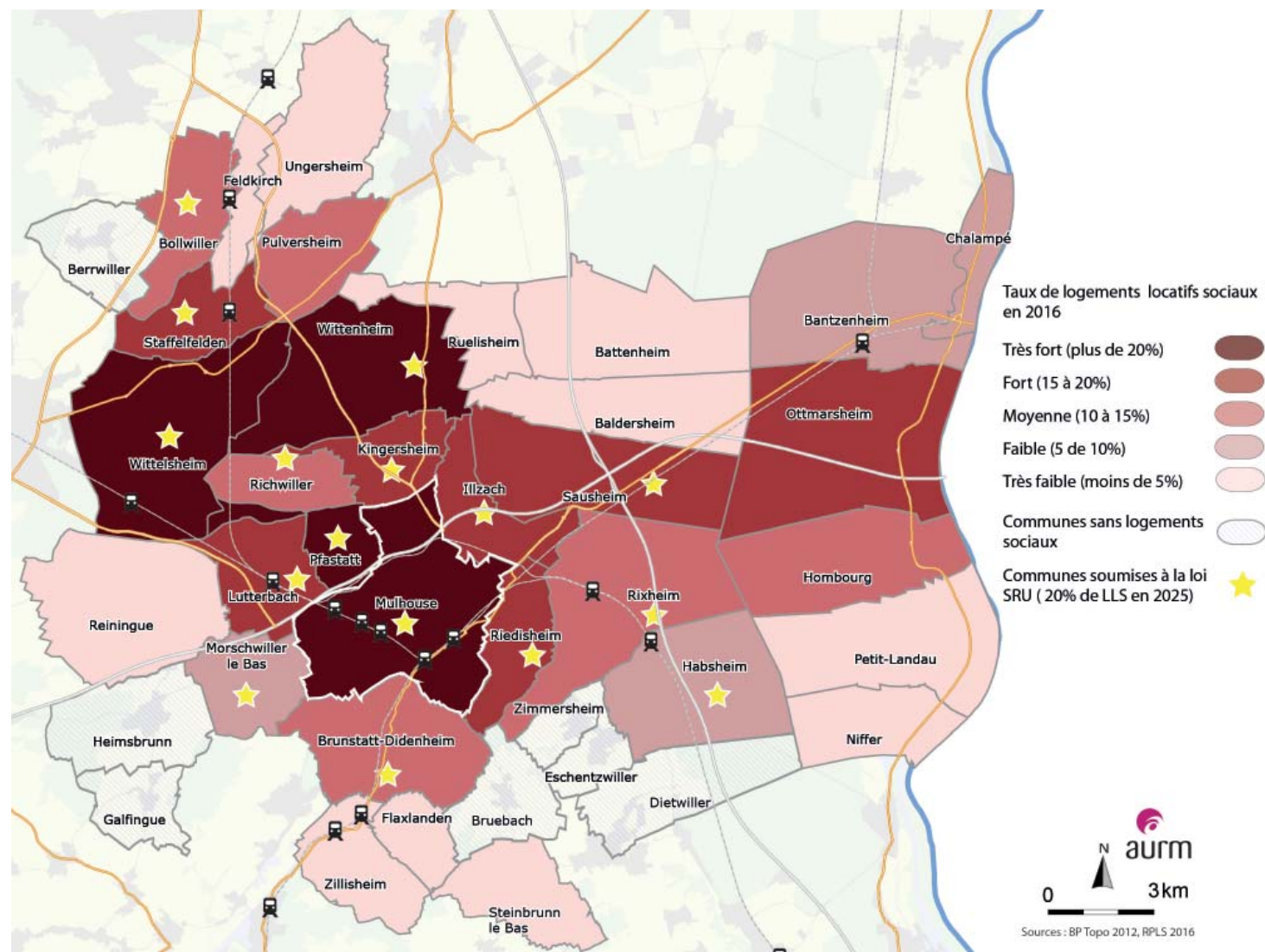
Chiffres-clé du parc social dans l'agglomération mulhousienne

- **47% du parc social est en quartier prioritaire de la politique de la ville**
Cette concentration du parc est équivalente à celle des grandes agglomérations du Grand Est (ex : Eurométropole de Strasbourg : 47%). L'enjeu autour de cette question tient d'avantage à la concentration des logements Hlm à Mulhouse, qui accueille 61% du parc social de m2A.
- **7% des logements sociaux sont vacants**
A titre de comparaison, le taux de vacance de l'ensemble des logements de l'agglomération était de 10,6% en 2014.
- **35% des occupants du parc social sont des personnes seules**
Ce taux est comparable à celui de l'ensemble des ménages de l'agglomération. Toutefois, il met en lumière le vieillissement du parc social et une probable déconnexion croissante entre taille des logements et taille des ménages : les personnes âgées sont souvent locataires depuis longtemps de grands logements qu'elles occupent seules. Comment prévenir la sous-occupation des logements sociaux ?
- **23% des locataires ont des ressources financières très faibles**
*Traduit en revenus, ce taux signifie que ces ménages vivent sensiblement sous le seuil de pauvreté (fixé à près de 1000€ par mois en 2016). Ce taux grimpe à 32% chez les emménagés récents, ce qui témoigne de l'appauvrissement des locataires du parc social.
Dans les quartiers prioritaires, près d'un tiers des ménages vit avec des ressources très faibles.*
- **16% des occupants majeurs se déclarent au chômage**
Ce taux est plus élevé dans les quartiers prioritaires (18%), particulièrement chez les emménagés récents (20% pour m2A et 22% dans les quartiers prioritaires).

Le parc social (au sens SRU) dans l'agglomération

Le parc locatif social s'est diffusé dans toutes les communes de m2A, à l'exception de 6 communes

Taux de logements locatifs sociaux en 2016, Inventaire SRU -DDT68



2 372 logements sociaux à produire dans l'agglomération

Sur les 16 communes de m2A soumises à la loi SRU, 4 ont atteint les 20% requis. Avec près de 15 500 logements sociaux, Mulhouse concentre 62% du parc de logements sociaux de l'agglomération, qui en compte près de 25 000. Le taux de logements sociaux total de l'agglomération atteint 21% en 2016.

Le parc social de m2A a augmenté de 2% entre 2012 et 2016

En 4 ans, 495 nouveaux logements sociaux ont été réalisés, essentiellement dans les communes déficitaires soumises à la loi SRU soit Wittelsheim (+8%), Kingersheim (+13%), Richwiller (+22%), Staffelfelden (+37%) et Habsheim (+37%).

Ce que préconise le SCOT

Le projet de SCOT arrêté préconise que :

- Le PLH et les PLU(i) renforcent la production de logements sociaux dans les communes proches du seuil prévu par la loi SRU (dans les futures communes SRU) en vue d'anticiper les obligations légales et d'éviter un trop fort rattrapage en termes de taux et de production. Le taux de logement social dépassant largement les

Le parc social (au sens SRU) dans l'agglomération

Calcul des logements sociaux manquants pour les communes SRU (source : Insee/RPLS/DDT 68)

Commune	Population municipale (2013)	Nb de RP au 1/01/2016	Soit 20%	Nb de LLS au 1/01/2016	% LLS au 1/01/2016	Nombre de logements manquants
Mulhouse	112 063	48 857	9 772	15 481	31,69%	0
Pfastatt	9 426	4 294	859	880	20,49%	0
Wittelsheim	10 562	4 475	895	921	20,58%	0
Wittenheim	14 666	6 055	1 211	1 236	20,41%	0
Bollwiller	3 772	1 658	332	198	11,94%	134
Habsheim	4 881	2 172	435	198	9,12%	237
Illzach	14 870	6 216	1 244	1 114	17,92%	130
Kingersheim	12 720	5 724	1 145	904	15,79%	241
Lutterbach	6 276	2 773	555	511	18,43%	44
Morschwiller-le-Bas	3 574	1 519	304	126	8,29%	178
Richwiller	3 512	1 580	316	209	13,23%	107
Riedisheim	11 962	5 997	1 200	876	14,61%	324
Rixheim	13 750	6 187	1 238	800	12,93%	438
Sausheim	5 446	2 313	463	346	14,96%	117
Staffelfelden	3 816	1 632	327	296	18,14%	31
Brunstatt/Didenheim	7 932	3 763	753	362	9,62%	391
Baldersheim	2 592	1 078	216	36	3,34%	
Bantzenheim	1 641	649	130	40	6,16%	
Battenheim	1 415	642	129	12	1,87%	
Berrwiller	1 179	489	98	0	0,00%	
Bruebach	1 033	425	85	0	0,00%	
Chalampé	967	411	83	30	7,30%	
Dietwiller	1 423	572	115	0	0,00%	
Eschentzwiller	1 518	622	125	0	0,00%	
Feldkirch	937	403	81	8	1,99%	
Flaxlanden	1 448	595	119	6	1,01%	
Galfingue	804	327	66	0	0,00%	
Heimsbrunn	1 352	562	113	0	0,00%	
Hombourg	1 216	500	100	55	11,00%	
Niffer	970	373	75	0	0,00%	
Ottmarsheim	1 796	808	162	157	19,43%	
Petit-Landau	786	322	65	5	1,55%	
Pulversheim	2 929	1 188	238	117	9,85%	
Reiningue	1 910	825	165	16	1,94%	
Ruelisheim	2 297	931	187	21	2,26%	
Steinbrunn/Bas	656	318	64	13	4,09%	
Ungersheim	2 080	895	179	19	2,12%	
Zillisheim	2 627	1 128	226	30	2,66%	
Zimmersheim	1 090	471	95	0	0,00%	

obligations légales (taux supérieur à 30%) à Mulhouse, la production éventuelle de logements sociaux supplémentaires cible des opérations exemplaires ou spécifiques en termes d'offre.

- Dans les communes dites en « carence SRU », les PLU(i) imposent des servitudes de mixité sociale de 30% de logements locatifs sociaux a minima pour les opérations résidentielles (seuil d'opération à définir dans les PLU(i)). Le PLH et/ou les PLU(i) précisent :
 - les modalités de production des logements sociaux,

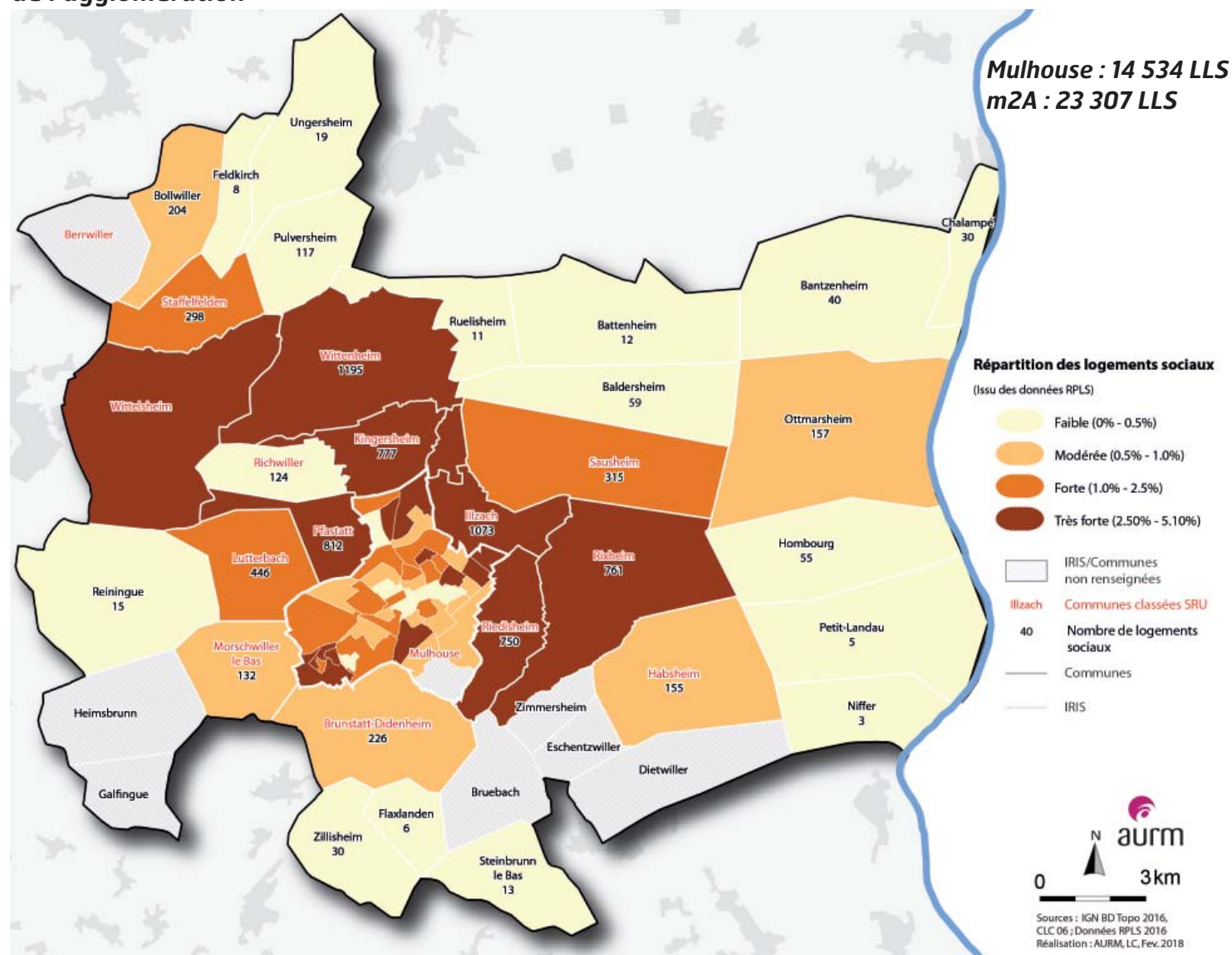
- les types de logements sociaux et de financements associés,
- les modalités pour une bonne intégration du logement social dans le tissu urbain et pour une bonne cohésion sociale,
- la production de logements sociaux par acquisition-amélioration et par conventionnement des logements privés,
- les modalités de poursuite du renouvellement urbain des quartiers d'habitat social.

Objectifs triennaux 2017/2019 des communes en déficit, DDT68

Commune	Logements manquants	Objectif triennal 2017/2019	dont maximum PLS	dont minimum PLAI
Bollwiller	134	45	13	14
Brunstatt/Didenheim	391	130	39	39
Habsheim	237	79	23	24
Illzach	130	43	12	13
Kingersheim	241	80	24	24
Lutterbach	44	15	4	5
Morschwiller-le-bas	178	59	17	18
Mulhouse	0	0	0	0
Pfastatt	0	0	0	0
Riedisheim	324	107	32	33
Richwiller	107	36	10	11
Rixheim	438	145	43	44
Sausheim	117	39	11	12
Staffelfelden	31	11	3	4
Wittelsheim	0	0	0	0
Wittenheim	0	0	0	0
Total m2A	2 372	789	231	241

Le parc social dans l'agglomération

Un parc social concentré à Mulhouse et dans les communes de la première couronne de l'agglomération



Mulhouse concentre 62% du parc de logement sociaux de l'agglomération.

C'est un effet de centralité logique qui se retrouve dans de nombreuses autres agglomérations françaises, comme Strasbourg par exemple, qui concentre 64% du parc social de l'Eurométropole.

D'autres secteurs de l'agglomération accueillent un parc social important. On retrouve ainsi dans cette liste les communes ayant une histoire industrielle, qui ont fait appel au mouvement Hlm pour loger la main d'oeuvre. C'est par exemple le cas de Wittenheim, de Kingersheim ou, dans une moindre mesure, d'Ottmarsheim.

Définition

Logement locatif social (LLS)

« Le parc locatif social désigne l'ensemble des logements, conventionnés ou non, pour lesquels le statut du bailleur contraint son activité (OPH, ESH, associations agréées) auquel s'ajoutent les logements conventionnés des autres bailleurs (SEM...). Sont ainsi exclus les logements non conventionnés appartenant à une SEM de France métropolitaine dont les caractéristiques sont proches du secteur libre. »

Le parc social dans l'agglomération



Les quartiers prioritaires concentrent 47% du parc social de m2A

	Nombre de logements Hlm	Taux de mobilité 2014
Bourtzwiller	1 275	11,8%
Péricentre	4 709	15,3%
Brustlein	149	10,1%
Les Coteaux	2 282	11,3%
Drouot-Jonquilles	1 618	10%
Markstein-la Forêt	338	10,9%
Ensemble des QPV de m2A	10 371	12,6%
Mulhouse	13 444	20%
Illzach	1 039	12%
Wittenheim	1 144	15,9%
m2A	21 941	13,3%

Source : RPLS 2015

Près de la moitié du parc social de m2A est située en quartier prioritaire.

Cette caractéristique est propre à un grand nombre d'agglomérations. Par exemple, le taux de logements sociaux situés en QPPV est de 47% dans l'Eurométropole de Strasbourg. Il n'est que de 31% en France métropolitaine.

M2A compte des QPPV qui sont aussi de grands quartiers d'habitat

social : Péricentre, les Coteaux, Drouot-Jonquilles et Bourtzwiller.

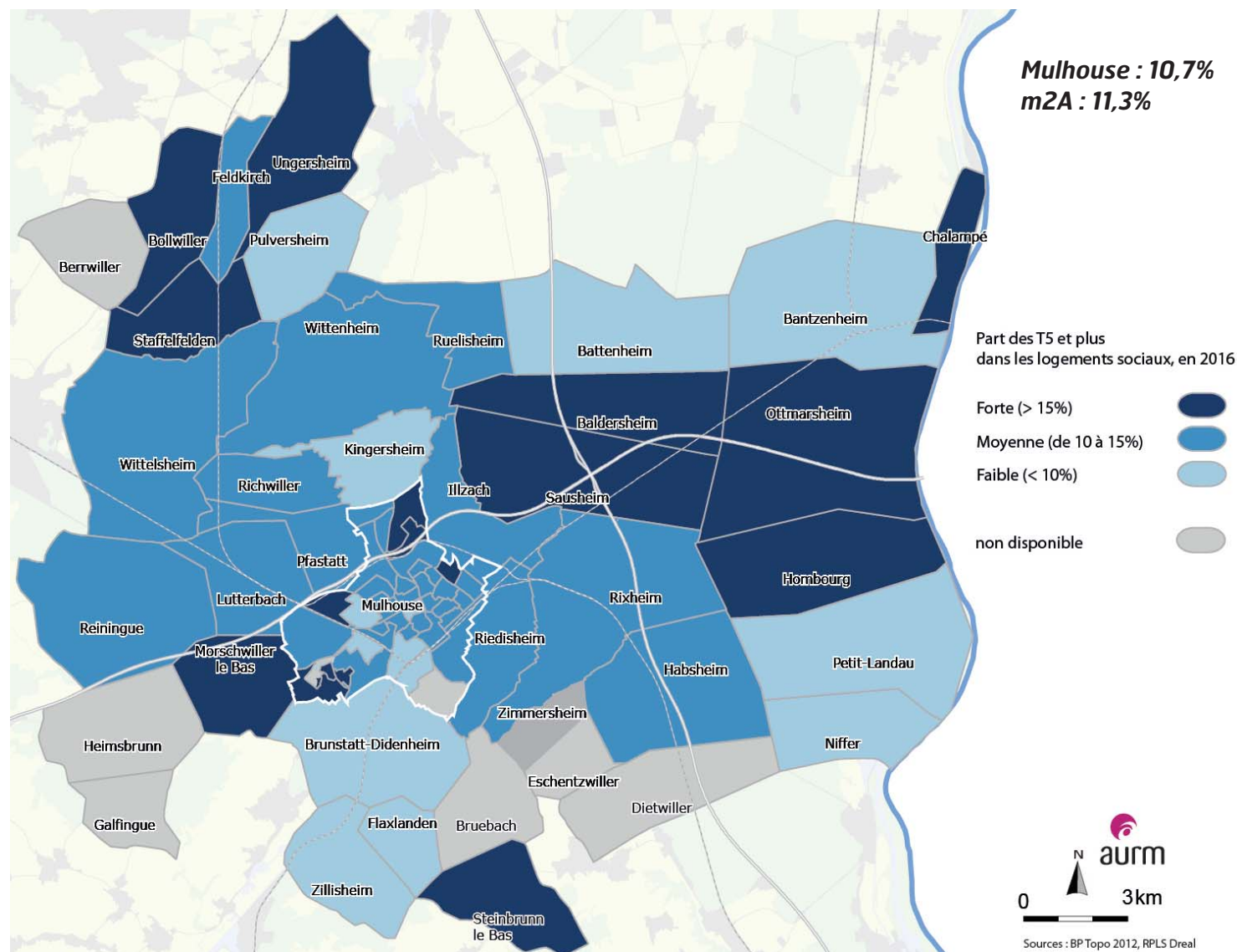
C'est aussi dans ces quartiers que le taux de vacance du parc social est le plus élevé. Il faut sans doute y lire le signe d'un **déficit d'image et d'attractivité** de ces territoires.



La cité-jardin Drouot, à Mulhouse a été édifée au début des années 1930. Elle compte près de 800 logements sociaux, qui appartiennent tous à m2A Habitat, le principal bailleur social de l'agglomération mulhousienne.

Le parc social dans l'agglomération

Les grands logements sociaux sont davantage présents au nord et à l'est de l'agglomération



Au sein de l'agglomération mulhousienne, un logement social sur 10 est un grand logement

Leur répartition est assez inégale sur le territoire. Ils sont très présents dans le parc social des communes du nord du Bassin Potassique et de l'est de l'agglomération.

A l'échelle de Mulhouse, les quartiers de Bourzwiller et des Coteaux concentrent une part importante de logements de 5 pièces et plus.

L'âge moyen du parc social peut expliquer la présence plus forte de grands logements. On a construit beaucoup de grands logements dans les années 1960 en adéquation avec la taille moyenne des ménages de l'époque.

Par ailleurs, **la prédominance de l'habitat individuel dans le parc social d'une commune** peut expliquer un taux élevé de grands logements sociaux. C'est par exemple le cas d'Hombourg et de Morschwiller-le-bas.

Définition

Les grands logements

Ce sont les T5 et plus, soit des logements composés d'une cuisine, d'au moins 4 chambres, d'un salon et d'une salle de bains.

Le parc social dans l'agglomération

Les quartiers prioritaires accueillent un parc social plutôt ancien.

	Part des petits logements (T1 et T2)	Part des grands logements (T5 et +)	Part des logements construits avant 1949	Part des logements construits après 2000
Bourtzwiller	17,1%	18,4%	0%	35,5%
Péricentre	34,2%	7,9%	4,7%	37,7%
Brustlein	11,4%	11,4%	6,7%	9,4%
Les Coteaux	21,7%	18,5%	0%	21,6%
Drouot-Jonquilles	22%	8,3%	44%	6,7%
Markstein-la Forêt	7,1%	16,3%	0%	12,4%
Ensemble des QPV de m2A	26%	11,4%	9,1%	27,4%
Mulhouse	27,2%	10,7%	9,9%	35,4%
Illzach	14,1%	11,8%	0%	27,3%
Wittenheim	16,1%	11,5%	0%	36,4%
m2A	24,7%	11,3%	6,3%	38,7%

Source : RPLS 2015

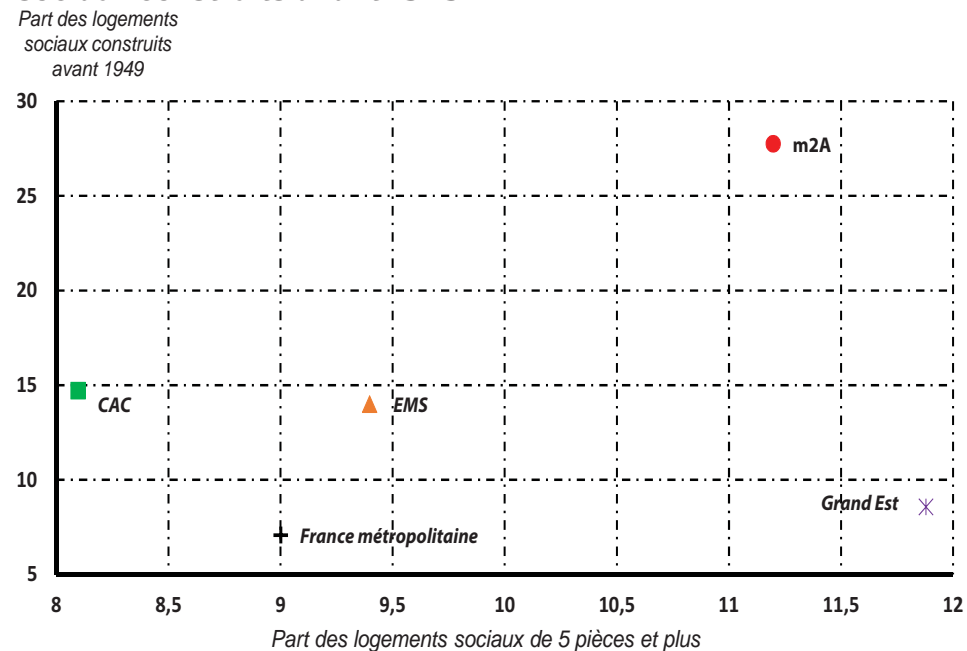
Les caractéristiques du parc social sont différentes d'un quartier prioritaire à l'autre.

Ainsi, Bourtzwiller, les Coteaux et Markstein-la Forêt comptent une part importante de grands logements. A l'opposé, un tiers du parc social de Péricentre est composé de petits logements (T1 et T2). Deux quartiers se distinguent sur le plan de l'âge du parc social. 1/3 des logements sociaux de Bourtzwiller et de Péricentre ont été construits après 2000. Il faut y voir l'impact, direct ou indirect, du premier

Programme de Rénovation Urbaine de la Ville de Mulhouse :

- A Bourtzwiller, il s'agit de la démolition de la Cité des 420 et de la construction sur le site des Berges de la Doller ;
- A Péricentre, il s'agit de grandes opérations de construction neuve ou de transformation d'usage, comme la création de 108 logements sociaux dans le cadre de la rénovation de la Caserne Lefebvre.

M2A se caractérise par une part importante de logements sociaux construits avant 1949



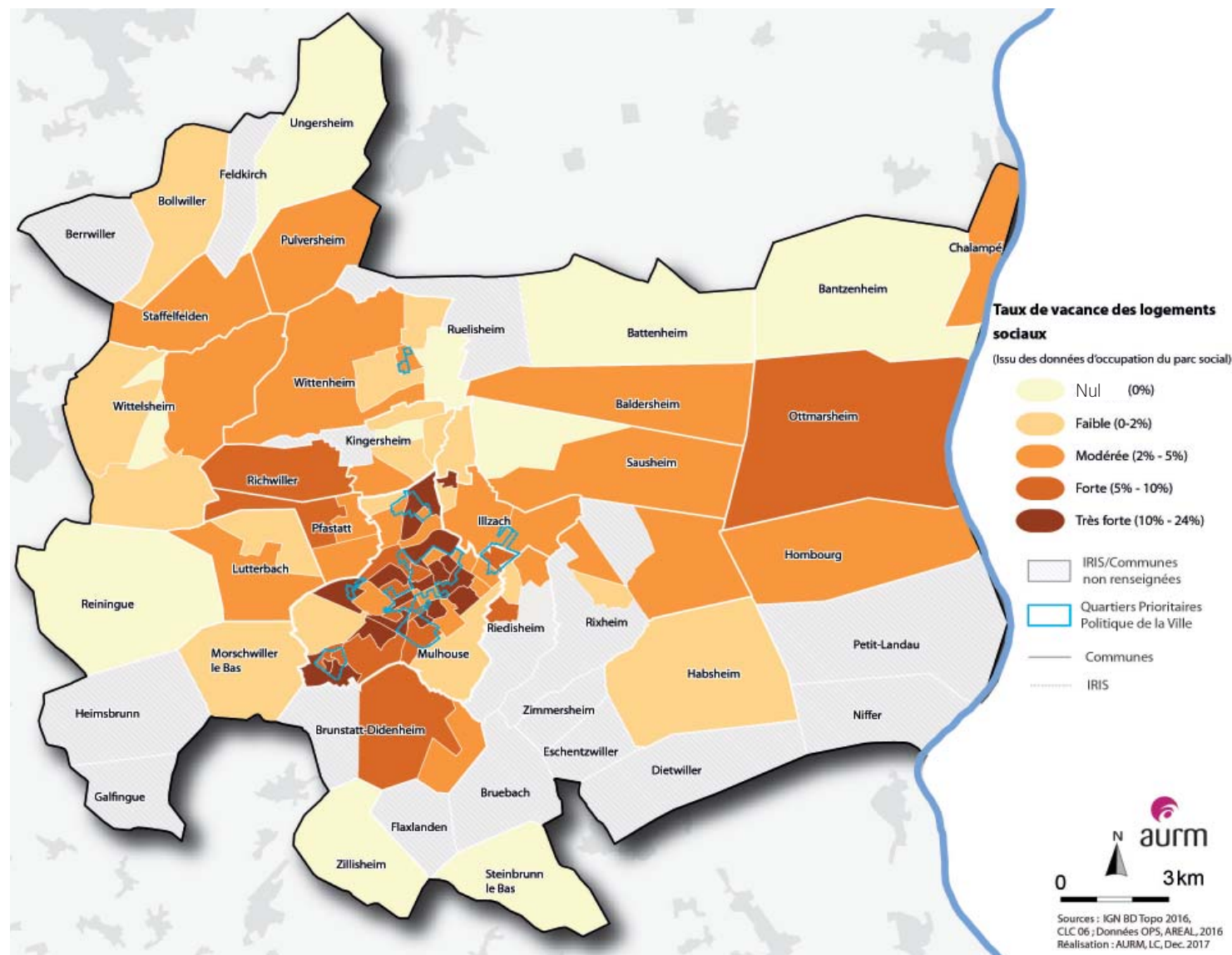
Source : RPLS 2016



Portée par Batigère, la rénovation de la Caserne Lefebvre, dans le quartier Vauban-Neppert, a permis la création de 108 logements sociaux et d'un grand parc.

Taux de vacance

Un taux de vacance élevé à Ottmarsheim et à Mulhouse



En 2016, l'agglomération mulhousienne compte 1 573 logements sociaux vacants.

La présence de logements non loués peut être liée à :

- la vacance technique (c'est à dire à des logements en travaux),
- la vacance commerciale (de plus de 3 mois). Cette dernière éclaire sur le degré d'attractivité du parc social.

A titre d'exemple, en 2015 le taux de vacance global était de 5,2%, tandis que le taux de vacance de plus de 3 mois était de 3,2% (source : RPLS 2015).

L'analyse des résultats de l'enquête OPS 2016 montre que plus des 3/4 des logements sociaux vacants de m2A sont localisés à Mulhouse, notamment dans les quartiers prioritaires. Compte tenu de la détente du marché immobilier et de la faiblesse des loyers privés, il est possible qu'il existe une forme de **concurrence du parc locatif privé** envers le parc social qui peut en partie expliquer un taux de vacance aussi élevé, sur des segments de marché très précis.

Définition : taux de vacance

Rapport entre le nombre de logements vides au moment de l'enquête et le nombre de logements enquêtés.

Taux de vacance dans les quartiers prioritaires

Un taux de vacance élevé aux Coteaux et à Péricentre

	Logements enquêtés	Logements vacants	Taux de vacance
Bourtzwiller	1 327	89	6,7%
Péricentre	4 644	476	10,2%
Brustlein	96	25	26%
Les Coteaux	2 420	266	11%
Drouot-Jonquilles	1 726	114	6,6%
Markstein-la Forêt	426	26	6,1%
Ensemble des QPV de m2A	10 639	996	9,4%
Mulhouse	13 196	1 205	9,1%
Illzach	1 086	53	4,9%
Wittenheim	1 358	52	3,8%
m2A	21 899	1 573	7,2%

Source : OPS 2016

Le taux de vacance est en moyenne plus élevé dans les quartiers prioritaires de m2A.

Cette moyenne cache des situations contrastées. Le taux de vacance est effectivement plus élevé dans 3 des 6 quartiers prioritaires de m2A : les Coteaux, Péricentre et Brustlein, ce dernier ne comptant que 96 logements sociaux.

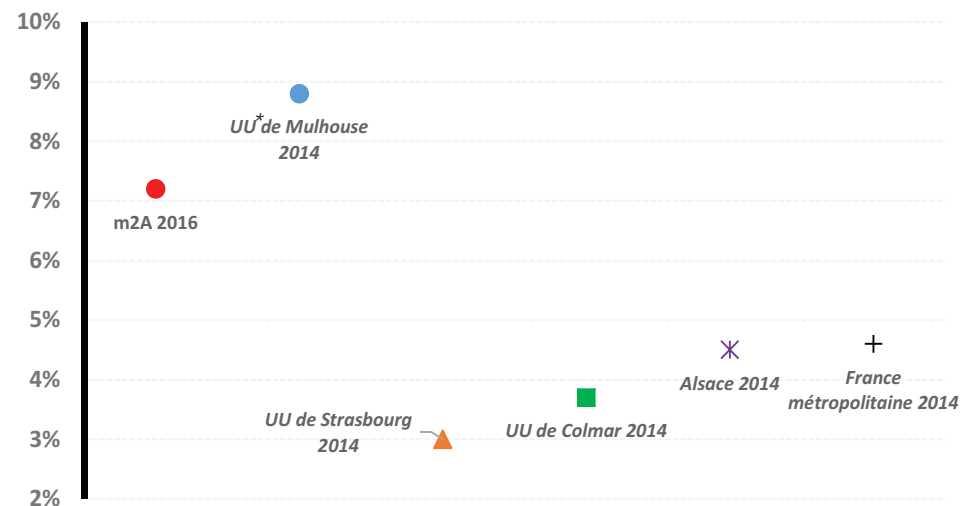
Ainsi, les deux quartiers prioritaires qui comptent en volume le plus de logements sociaux sont aussi ceux qui ont un taux de vacance élevé. Comment expliquer ce phénomène ?

Le déficit d'attractivité et d'image de certains quartiers peut l'expliquer, mais également le constat qu'une partie du parc semble inadapté aux besoins et modes de vie (typologie des logements, espace extérieur, stationnement ...).

Enfin, il est important de noter que 63% des logements sociaux vacants de m2A sont situés en QPPV, alors que ces derniers n'abritent « que » 48% du parc social de l'agglomération.

Un taux de vacance plus élevé que la moyenne nationale (OPS 2016

pour m2A et OPS 2014 pour les autres territoires de référence)



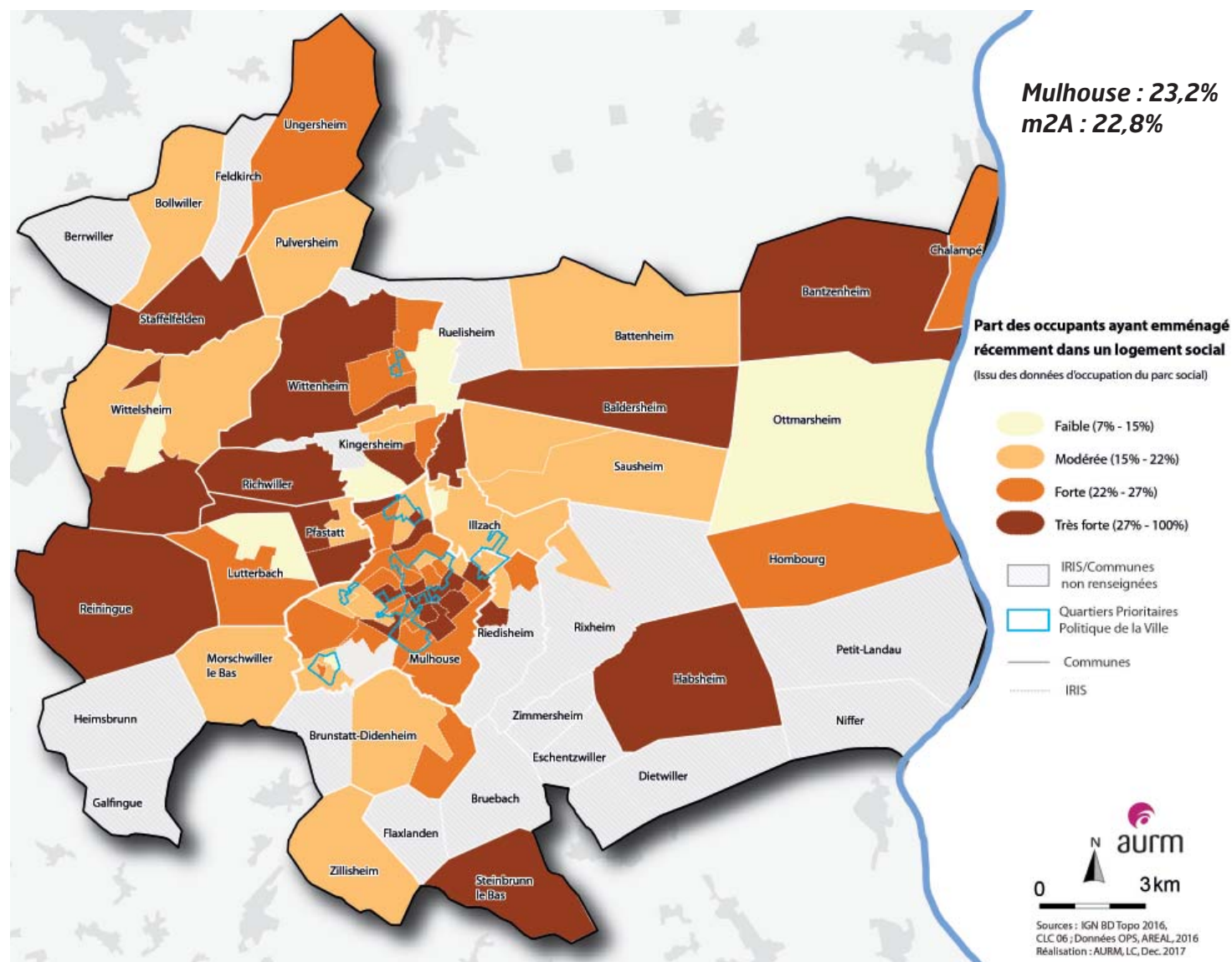
* Voir le glossaire en annexes



Le quartier des Coteaux, à Mulhouse, affiche un taux élevé de vacance dans son parc social.

Part des emménagés récents

Des emménagés récents plus présents dans l'ouest de l'agglomération



En 2016, près de 23% des locataires du parc social ont emménagé dans leur logement depuis moins de 2 ans.

Ils peuvent être de nouveaux entrants dans le parc social, ou bien des ménages déménageant d'un logement social à un autre.

A titre de comparaison, en 2014, le taux d'emménagés récents était de 21,7% en France métropolitaine et de 22,5% pour l'unité urbaine de Mulhouse.

Dans le détail, le taux d'emménagés récents semble plus élevé dans la majorité des communes du Bassin Potassique ainsi que dans les communes ayant récemment construit des logements sociaux, comme Steinbrunn-le-Bas ou Bantzenheim.

Définition : emménagés récents

Ménages ayant emménagé dans un logement social entre l'enquête OPS de 2014 et celle de 2016.

Part des emménagés récents dans les quartiers prioritaires

Un taux d'emménagés récents plus faible dans les quartiers prioritaires, à l'exception de Péricentre.

	Logements enquêtés	Nombre d'emménagés récents	Part d'emménagés récents
Bourtzwiller	1 020	191	19%
Péricentre	3 590	898	25%
Brustlein	68	3	4%
Les Coteaux	1 691	302	18%
Drouot-Jonquilles	1 349	228	17%
Markstein-la Forêt	320	71	22%
Ensemble des QPV de m2A	8 038	1 693	21%
Mulhouse	10 162	2 353	23%
Illzach	842	158	19%
Wittenheim	1 009	226	22%
m2A	17 263	3 944	23%

Source : OPS 2016

En QPPV, un locataire du parc social sur 5 est un emménagé récent.

Encore une fois, cette moyenne cache des disparités assez nettes. Si l'on met de côté Brustlein, qui ne compte que 68 logements enquêtés, c'est Drouot-Jonquilles qui affiche le taux d'emménagés récents le plus faible (17%). A l'opposé, Péricentre se caractérise par un taux de 25%.

La période de construction des logements peut expliquer ces différences de taux. Ainsi, le quartier Péricentre connaît depuis quelques années une croissance notable de ses logements sociaux, comme l'illustre

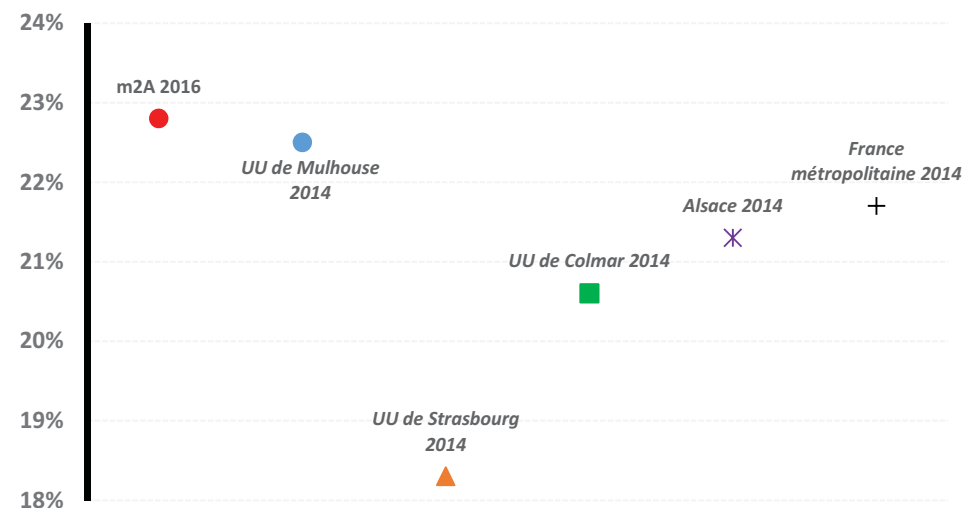
l'opération menée par la SOMCO à l'angle des rues Buhler et Neppert.

C'est une conséquence des orientations mises en oeuvre dans le cadre du premier Programme de Renouvellement Urbain de la Ville de Mulhouse (2006-2016), qui prévoyait de produire des logements sociaux dans les quartiers anciens de la ville, qui à l'époque en comptaient très peu.

De fait, un nombre important de logements sociaux récents entraîne mécaniquement un taux important d'emménagés récents.

Un taux d'emménagés récents proche de la moyenne nationale

(OPS 2016 pour m2A et OPS 2014 pour les autres territoires de référence)

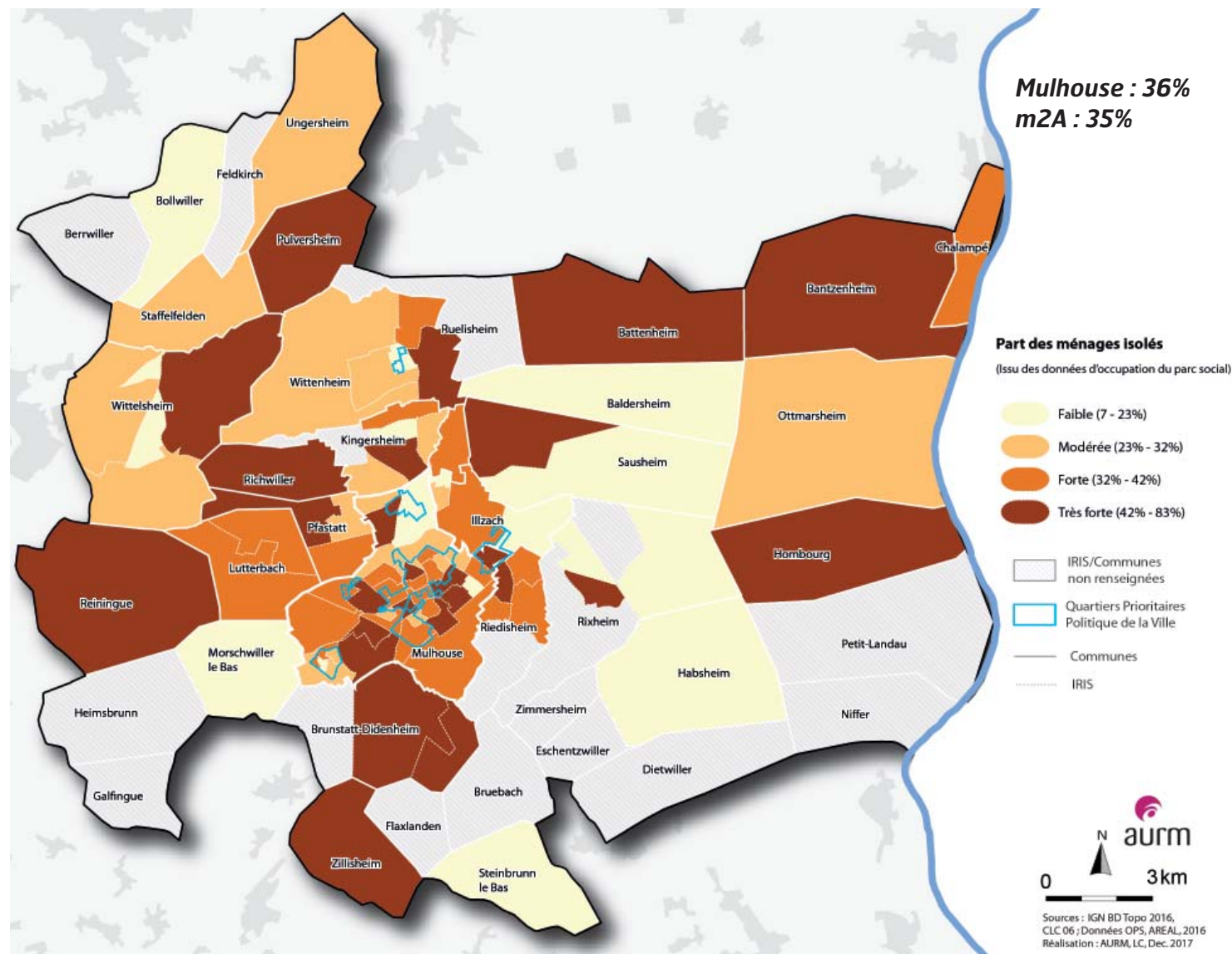


A Illzach, m2A Habitat a récemment livré une opération de logements sociaux dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) portée par un promoteur privé local.

Les ménages isolés



Les ménages isolés présents dans l'ensemble du parc social de l'agglomération



En 2016, plus d'un tiers des locataires du parc social de m2A sont des personnes seules.

Ce taux est comparable aux résultats du recensement de la population de 2014¹ sur le même territoire.

Les différences notables entre les communes composant l'agglomération mulhousienne peuvent s'expliquer par la typologie des logements sociaux présents. De fait, une commune comptant une part importante de petits logements sociaux aura tendance à accueillir davantage de ménages isolés. De même, une commune abritant des résidences personnes âgées (considérées comme des logements sociaux²) comptera davantage de personnes seules.

¹ 34,8% des ménages étaient composés de personnes seules au recensement Insee de 2014.
² Voir l'extrait de « l'arrêté du 8 mars 2016 relatif à la collecte de renseignements statistiques en 2016 sur l'occupation des logements sociaux et son évolution » en annexes.

Définition : ménages isolés

Ménages composés d'une seule personne.

Les ménages isolés dans les quartiers prioritaires

Les ménages isolés ne sont pas plus présents dans les QPPV que dans l'ensemble de l'agglomération

	Nombre de ménages ayant répondu	Ménages isolés
Bourtzwiller	1 020	31%
Péricentre	3 590	38%
Brustlein	68	35%
Les Coteaux	1 691	30%
Drouot-Jonquilles	1 349	40%
Markstein-la Forêt	320	33%
Ensemble des QPV de m2A	8 038	35%
Mulhouse	10 162	36%
Illzach	842	30%
Wittenheim	1 009	34%
m2A	17 263	35%

Source : OPS 2016

Dans les QPPV, la part de ménages isolés reste dans la moyenne de l'agglomération, à l'exception des quartiers Drouot et Péricentre.

Là encore, la typologie des logements et l'âge des locataires expliquent la surreprésentation des ménages isolés.

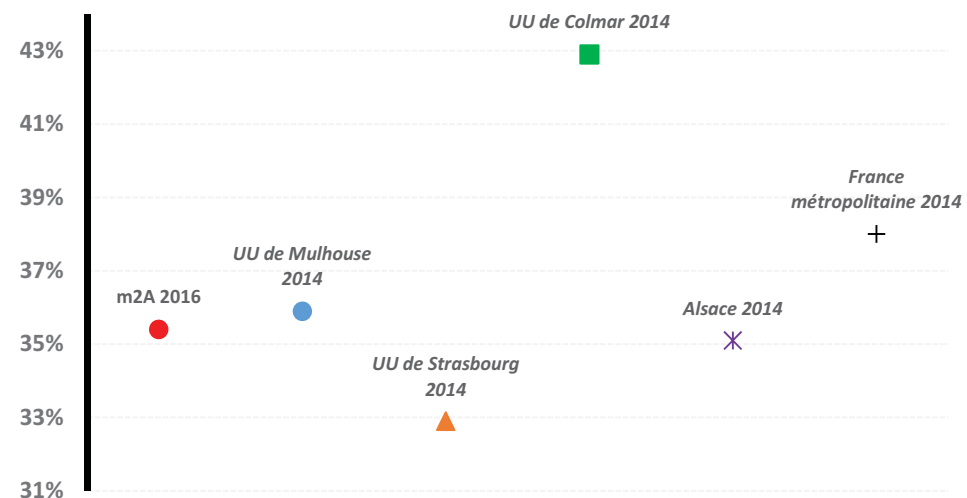
Ainsi, dans le quartier Drouot-Jonquilles, 58% des locataires ont plus de 50 ans, contre 50% dans l'ensemble de l'agglomération.

Dans le quartier Péricentre, c'est plutôt la taille des logements qui joue : 35% des logements sont des T1/T2, contre 25% dans l'ensemble de l'agglomération mulhousienne.

Se pose ici en filigrane la question de l'adéquation entre la taille des ménages et la taille des logements qu'ils occupent, mais aussi celle des modes de vie : à petit ménage pas forcément petit logement.

Une part de ménages isolés inférieure à la moyenne nationale

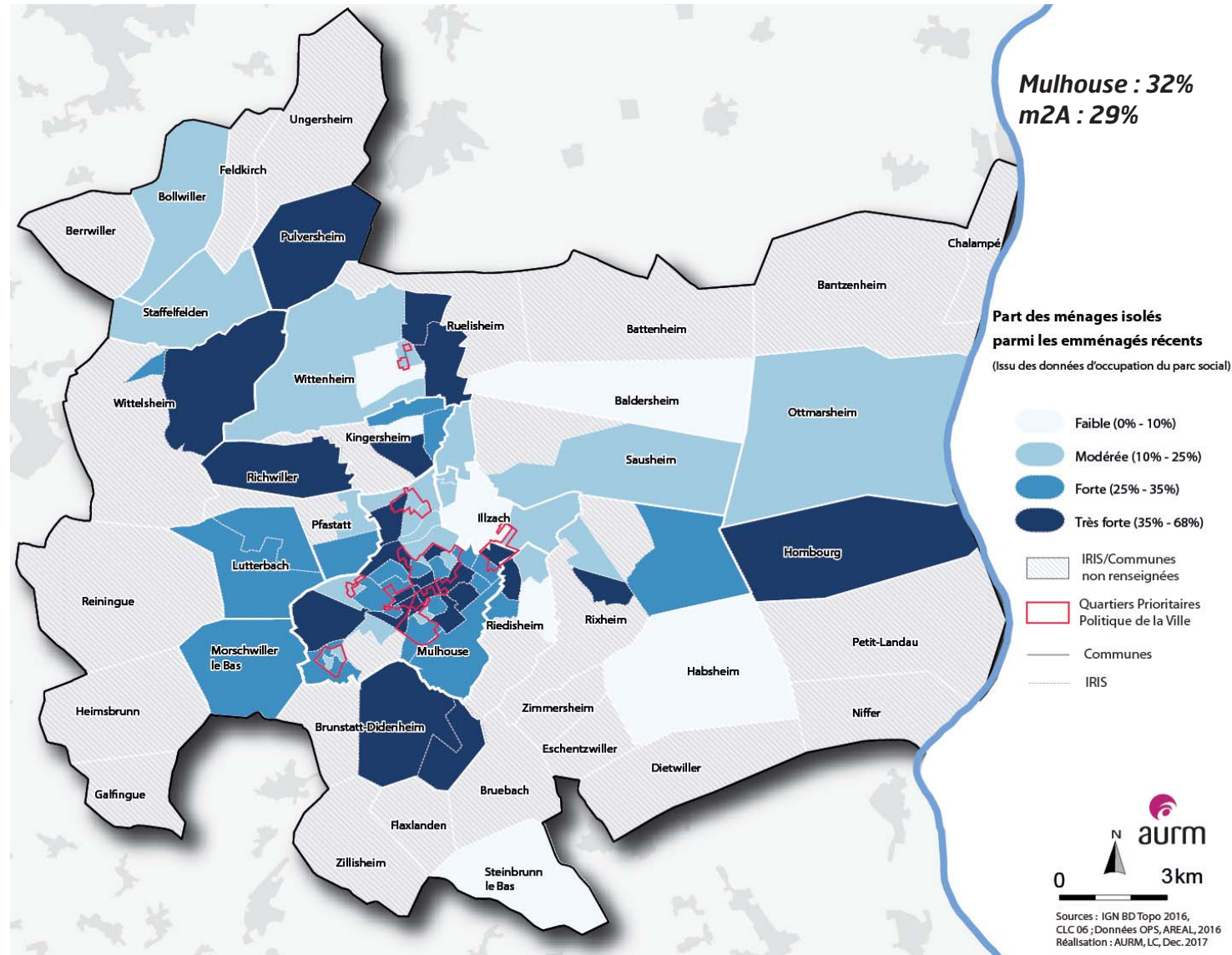
(OPS 2016 pour m2A et OPS 2014 pour les autres territoires de référence)



La part des ménages isolés dans le parc social d'une commune peut varier en fonction de la présence d'une résidence personnes âgées : ici la résidence « les Dahlias », à Kingersheim.

Les ménages isolés chez les emménagés récents

Chez les emménagés récents, les ménages isolés sont présents dans tous les territoires



Les ménages isolés sont moins présents chez les emménagés récents.

Un peu moins de 30% des emménagés récents sont des ménages isolés, contre 35% pour l'ensemble des ménages du parc social de m2A.

Les ménages isolés sont donc moins représentés chez les emménagés récents. Cela peut s'expliquer par l'âge moyen de ce public. Il est souvent constitué de jeunes ménages qui débutent leur parcours résidentiel dans le parc social.

Sur la bande rhénane, Hombourg fait figure d'exception. On y trouve un taux important de ménages isolés car 33% du parc est constitué de petits logements (T1 et T2) construits récemment.

Les ménages isolés chez les emménagés récents des quartiers prioritaires

Les ménages isolés plus présents chez les emménagés récents en QPPV

	Nombre de ménages ayant répondu	Ménages isolés
Bourtzwiller	191	24%
Péricentre	898	40%
Brustlein	3	nr
Les Coteaux	302	23%
Drouot-Jonquilles	228	32%
Markstein-la Forêt	71	28%
Ensemble des QPV de m2A	1 693	34%
Mulhouse	2 376	32%
Illzach	177	18%
Wittenheim	262	26%
m2A	4 127	29%

Source : OPS 2016

Dans les quartiers prioritaires, les ménages isolés sont plus présents chez les emménagés récents.

Le quartier Péricentre se distingue nettement des autres. Il abrite plus de la moitié des ménages isolés chez les emménagés récents en quartier prioritaire.

Deux facteurs complémentaires peuvent expliquer cette caractéristique :

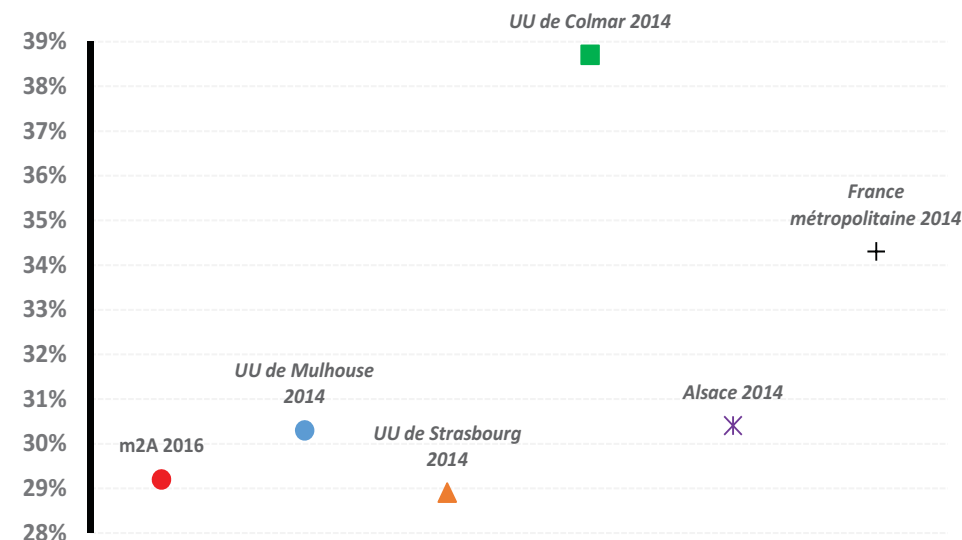
- le quartier Péricentre accueille un parc social récemment construit,

donc susceptible d'accueillir davantage d'éménagés récents.

- Ce parc est dans l'ensemble constitué de logements plus petits que la moyenne de m2A, donc susceptible là aussi d'accueillir davantage de personnes seules.

Moins de ménages isolés chez les emménagés récents que la moyenne nationale

(OPS 2016 pour m2A et OPS 2014 pour les autres territoires de référence)

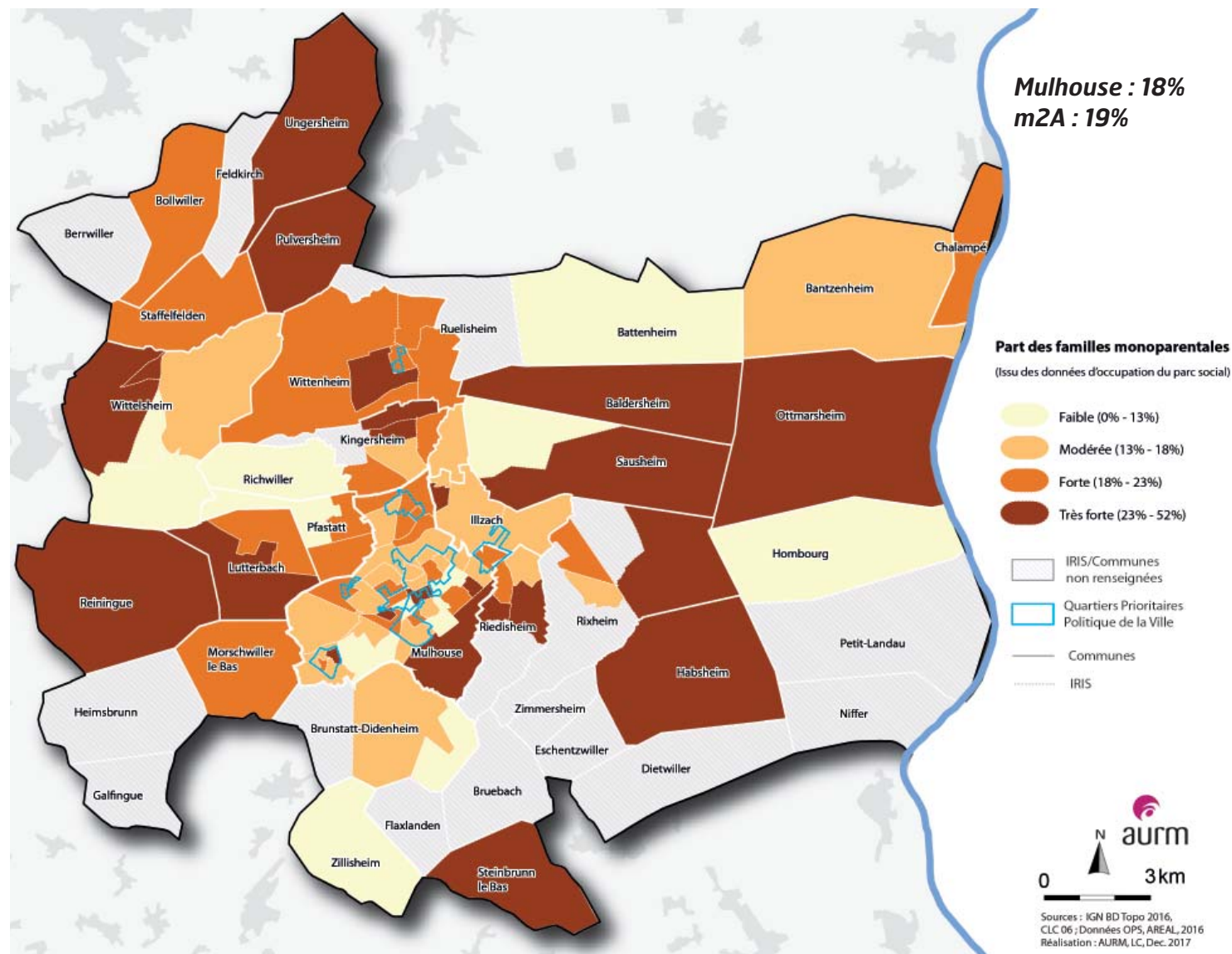


Hombourg est une des communes de l'agglomération affichant le taux de ménages isolés dans son parc social le plus élevé.

Les familles monoparentales



Des familles monoparentales présentes dans le parc social de l'agglomération mulhousienne



Les familles monoparentales sont plus fortement représentées dans le parc social de l'agglomération mulhousienne et notamment à l'extérieur de la ville centre.

La part de familles monoparentales parmi l'ensemble des ménages était de 10% au dernier recensement de la population³. Dans le parc social de m2A, elle grimpe à 19%.

Les familles monoparentales sont des ménages concernés par la précarité de l'emploi et la fragilité des ressources financières⁴, des éléments qui expliquent sa surreprésentation dans le parc social de l'agglomération.

Rares sont les communes peu ou pas concernées par la présence de familles monoparentales dans leur parc social. Ce sont bien souvent celles dont le parc social est récent, avec un loyer qui peut être trop élevé pour ce type de ménage.

³ Recensement Insee 2014

⁴ Voir le portrait de l'agglomération mulhousienne réalisé par l'AURM en juin 2017

Définition : familles monoparentales

Ménages composés d'une personne seule et de son ou ses enfant(s).

Les familles monoparentales des quartiers prioritaires

Pas davantage de familles monoparentales dans les QPPV que dans l'ensemble de l'agglomération mulhousienne.

	Nombre de ménages ayant répondu	Familles monoparentales
Bourtzwiller	1 020	18%
Péricentre	3 590	18%
Brustlein	68	26%
Les Coteaux	1 691	19%
Drouot-Jonquilles	1 349	17%
Markstein-la Forêt	320	16%
Ensemble des QPV de m2A	8 038	18%
Mulhouse	10 162	18%
Illzach	842	18%
Wittenheim	1 009	19%
m2A	17 263	19%

Source : OPS 2016

Les quartiers prioritaires ne se distinguent pas de l'agglomération mulhousienne en termes d'accueil des familles monoparentales.

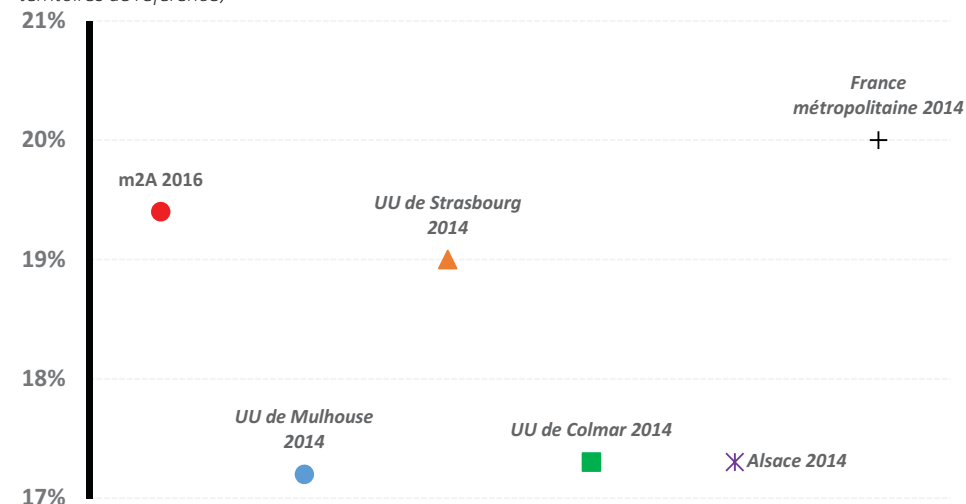
A l'exception de Brustlein, qui ne compte que 68 ménages ayant répondu, tous les quartiers prioritaires affichent une part de familles monoparentales comparable à celle de l'agglomération mulhousienne.



Le Nouveau Wagner, à Mulhouse, fait partie du quartier Péricentre. Ce dernier compte 18% de familles monoparentales.

Les familles monoparentales en augmentation dans l'agglomération mulhousienne (OPS 2016 pour m2A et OPS 2014 pour les autres

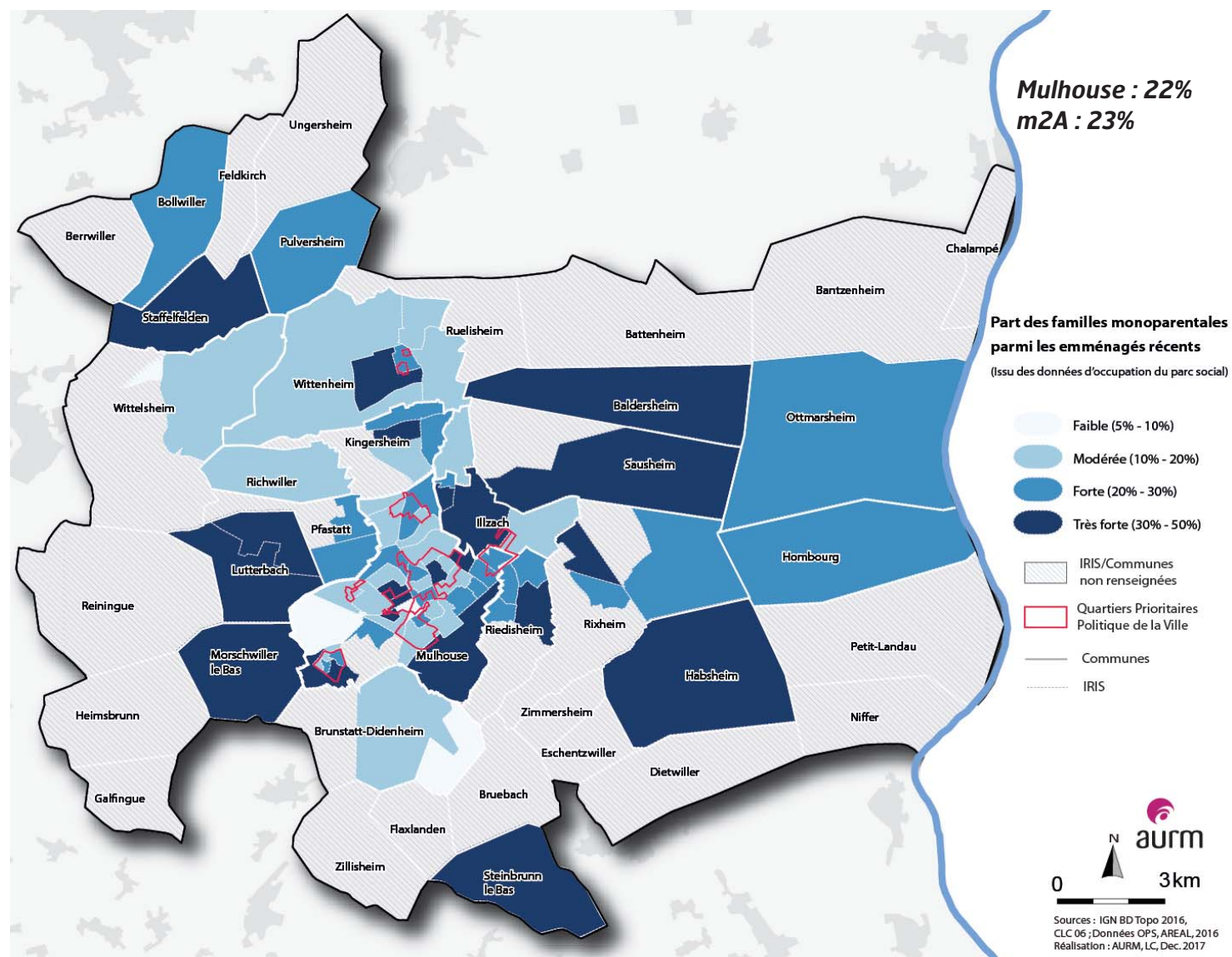
territoires de référence)



Le quartier du Frohmatten, à Lutterbach, importante commune de la première couronne ouest de l'agglomération mulhousienne.

Les familles monoparentales chez les emménagés récents

Chez les emménagés récents, les familles monoparentales sont bien représentées



Les familles monoparentales sont davantage présentes chez les emménagés récents.

Tendanciellement, les familles monoparentales sont un modèle de plus en plus présent dans la structure des ménages en France.

Le parc social de l'agglomération mulhousienne reflète cette évolution : en part, les familles monoparentales sont plus présentes chez les emménagés récents que parmi l'ensemble des ménages.

La répartition géographique des familles monoparentales chez les emménagés récents est similaire à celle de l'ensemble des ménages. Elles semblent moins présentes à Mulhouse et dans les communes du Bassin Potassique.

Les familles monoparentales chez les emménagés récents des quartiers prioritaires

Les familles monoparentales sont un peu moins présentes chez les emménagés récents en quartier prioritaire

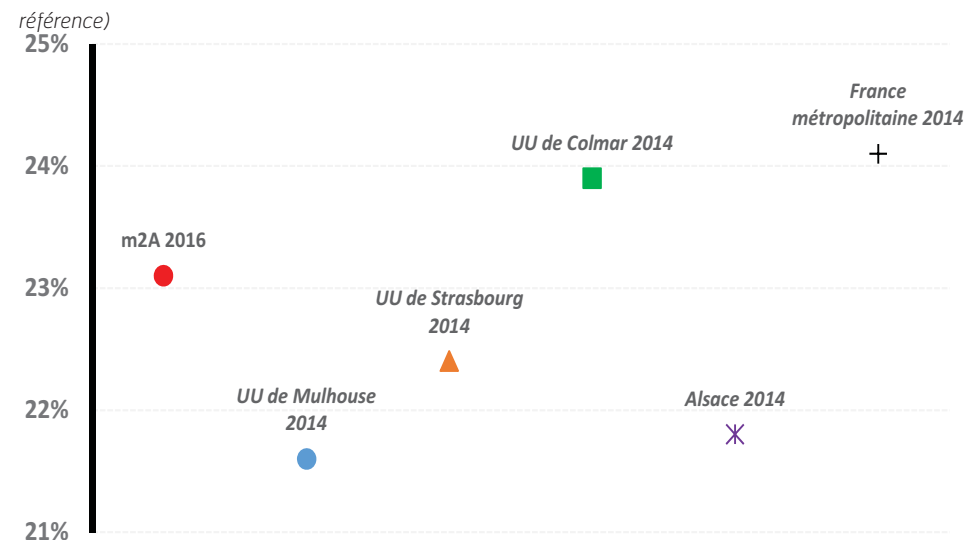
	Nombre de ménages ayant répondu	Familles monoparentales
Bourtzwiller	191	21%
Péricentre	898	19%
Brustlein	3	nr
Les Coteaux	302	26%
Drouot-Jonquilles	228	25%
Markstein-la Forêt	71	20%
Ensemble des QPV de m2A	1 693	21%
Mulhouse	2 376	22%
Illzach	177	22%
Wittenheim	262	19%
m2A	4 127	23%

Source : OPS 2016

Les quartiers prioritaires accueillent un peu moins de familles monoparentales chez les emménagés récents que la moyenne de m2A.

De légères disparités apparaissent entre les quartiers. Ainsi, les familles monoparentales chez les emménagés récents sont plus présentes à Drouot-Jonquilles et aux Coteaux. Ce sont les

Moins de familles monoparentales chez les emménagés récents que la moyenne nationale (OPS 2016 pour m2A et OPS 2014 pour les autres territoires de

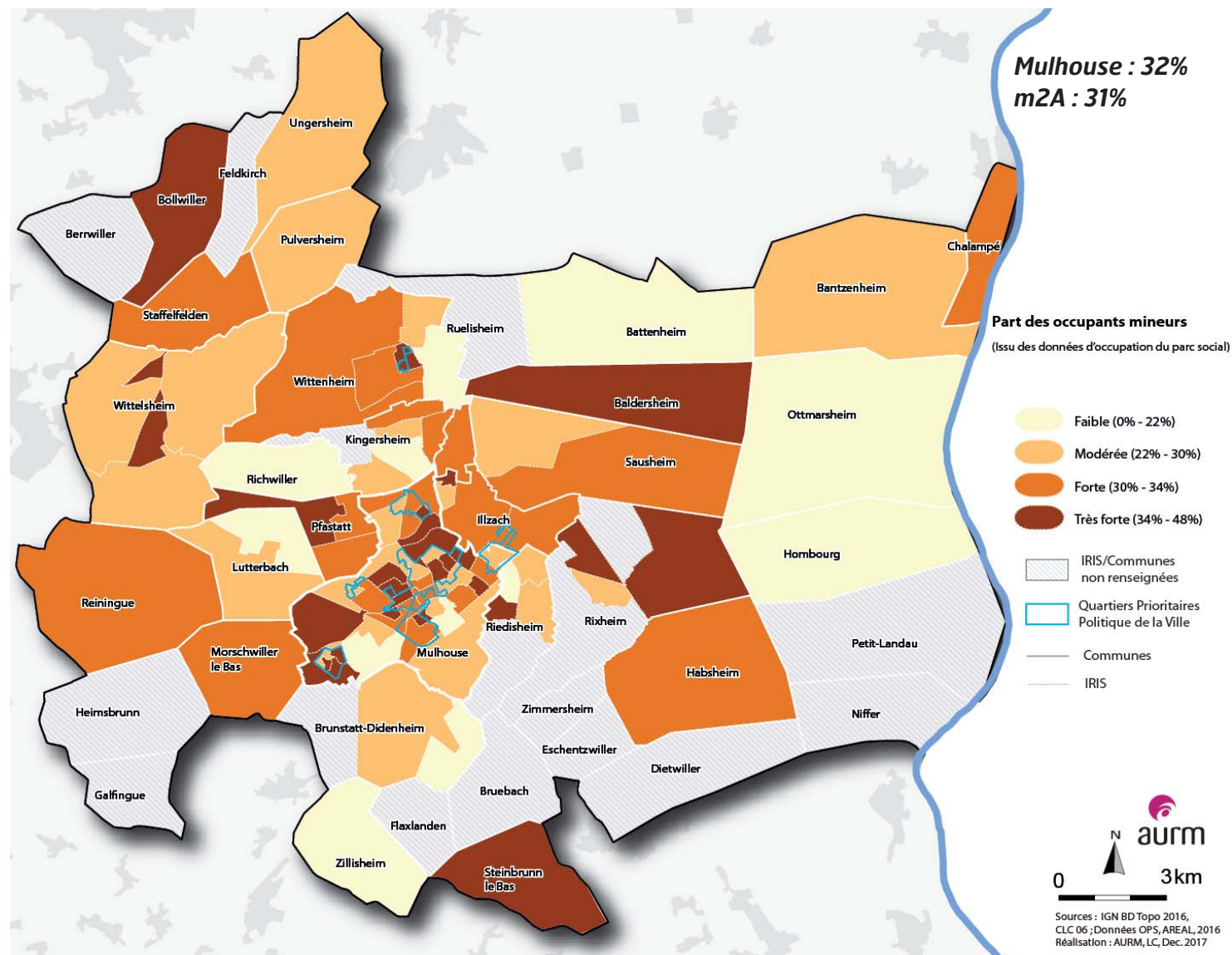


Dans le Bassin Potassique, Staffelfelden fait partie des communes affichant un taux élevé de familles monoparentales dans son parc social.

Les occupants mineurs



Les occupants mineurs légèrement plus présents dans les communes du Bassin Potassique



quartiers affichant un niveau de loyer faible.

En 2016, le parc social de l'agglomération mulhousienne accueillait 42 806 occupants. 31% d'entre eux avaient moins de 18 ans.

La part d'occupants mineurs dans le parc social peut être influencée par la taille des logements. Plus une commune compte de grands logements, plus elle est susceptible d'accueillir des ménages comptant des enfants de moins de 18 ans.

C'est par exemple le cas de Bollwiller, dont 64% du parc social est composé de T4 et plus (contre 40% pour l'ensemble de l'agglomération mulhousienne), et qui compte 35% de mineurs parmi les occupants de son parc social.

Toutefois, la corrélation entre taille du parc et proportion de mineurs n'est pas automatique. Ainsi, Ottmarsheim affiche le même taux de grands logements que Bollwiller mais ne compte que 20% de mineurs parmi les locataires de son parc social. D'autres paramètres, comme l'âge du parc, l'ancienneté d'emménagement **Définition des occupants mineurs**, peuvent jouer.

Il s'agit des occupants des logements sociaux ayant moins de 18 ans à la date de l'enquête.

Les occupants mineurs dans les quartiers prioritaires

Pas plus de mineurs dans le parc social des quartiers prioritaires que la moyenne de l'agglomération

	Nombre d'occupants ayant répondu	Part des occupants mineurs	Part des occupants majeurs
Bourzwiller	2 757	31%	69%
Péricentre	8 796	32%	68%
Brustlein	151	23%	77%
Les Coteaux	4 858	35%	65%
Drouot-Jonquilles	3 038	27%	73%
Markstein-la Forêt	889	28%	72%
Ensemble des QPV de m2A	20 489	32%	68%
Mulhouse	25 225	32%	68%
Illzach	2 334	32%	68%
Wittenheim	2 557	29%	71%
m2A	42 806	31%	69%

Source : OPS 2016

Les quartiers prioritaires de m2A comptent en moyenne 32% de mineurs parmi les occupants du parc social.

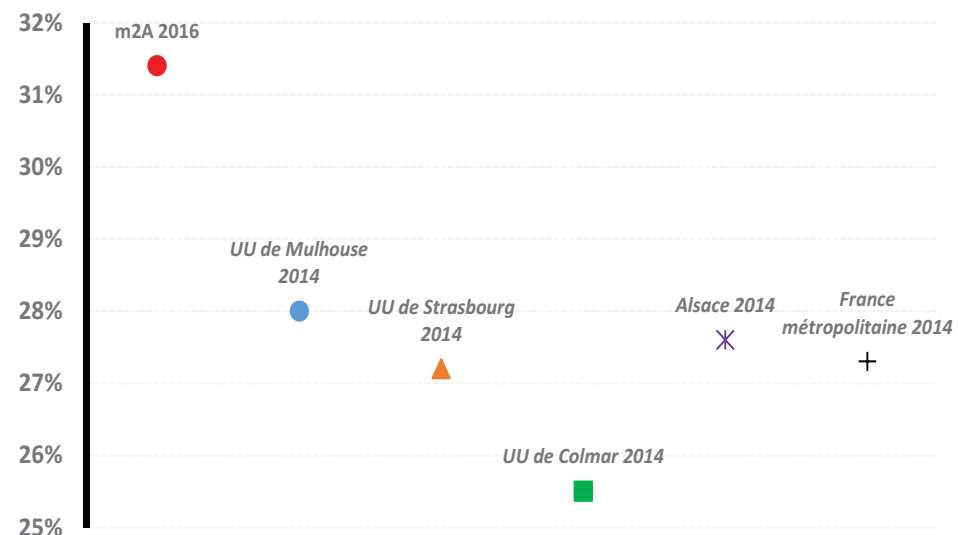
Brustlein fait exception, avec un taux de mineurs de 23%, mais il ne compte que 151 occupants.

La situation du quartier Drouot-Jonquilles est plus intéressante. L'analyse des données du recensement montre que ce QPPV compte moins de jeunes que les autres⁵. Cette particularité est visible

⁵ Voir la carte d'identité des QPPV de m2A

Davantage de mineurs au sein de l'agglomération mulhousienne

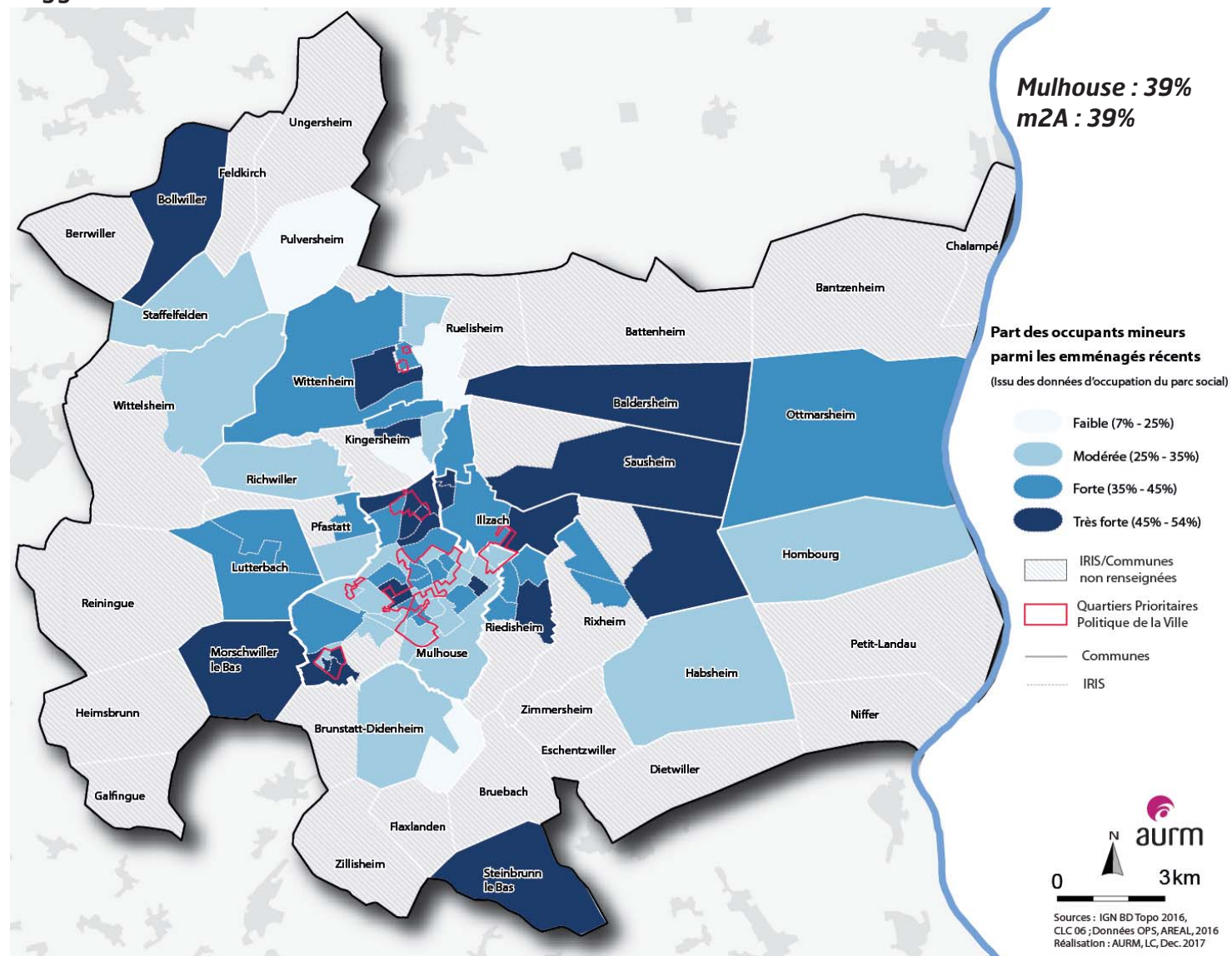
(OPS 2016 pour m2A et OPS 2014 pour les autres territoires de référence)



Le quartier Drouot-Jonquilles (ici sa partie illzachoise) affiche le taux de mineurs le plus faible des quartiers prioritaires de l'agglomération mulhousienne.

Les occupants mineurs parmi les emménagés récents

Les mineurs très présents chez les emménagés récents, notamment dans le centre-est de l'agglomération



dans l'analyse puisque le parc social de Drouot-Jonquilles compte 27% de mineurs parmi ses occupants.

Les emménagés récents sont plus jeunes que l'ensemble des ménages du parc social.

En effet, 39% des emménagés récents de l'agglomération ont moins de 18 ans, soit quasiment 10 points de plus que pour l'ensemble des ménages du parc social.

L'analyse géographique de la répartition des mineurs dans l'agglomération mulhousienne montre que certains secteurs sont davantage concernés. Ainsi, à l'exception de quelques quartiers, Mulhouse est peu concernée, contrairement à Illzach, Morschwiller-le-Bas, Sausheim ou encore Baldersheim.

publiée par l'AURM en novembre 2016



Sausheim se caractérise par un taux important de mineurs parmi les emménagés récents de son parc social.

Les occupants mineurs parmi les emménagés récents des quartiers prioritaires

Pas plus de mineurs parmi les emménagés récents des quartiers prioritaires que la moyenne de m2A

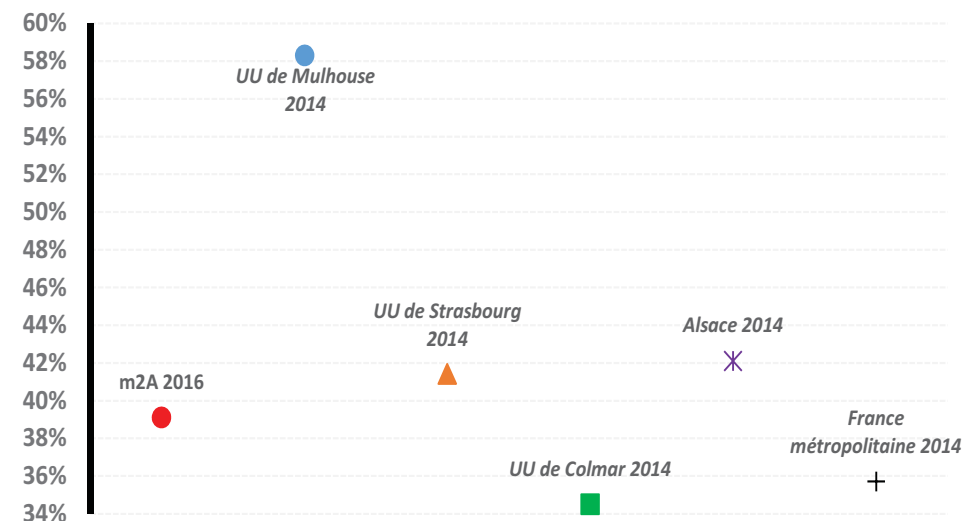
	Nombre de ménages ayant répondu	Part des occupants mineurs
Bourtzwiller	591	43%
Péricentre	2 066	36%
Brustlein	4	nr
Les Coteaux	956	45%
Drouot-Jonquilles	559	38%
Markstein-la Forêt	157	40%
Ensemble des QPV de m2A	4 333	39%
Mulhouse	6 122	39%
Illzach	485	44%
Wittenheim	585	38%
m2A	10 232	39%

Source : OPS 2016

Autant de mineurs parmi les emménagés récents des quartiers prioritaires que la moyenne de m2A.

Cette situation cache cependant des disparités assez nettes entre les quartiers. Ainsi, 45% des emménagés récents sont mineurs aux Coteaux, contre 36% dans le quartier Péricentre.

Une part de mineurs parmi les emménagés récents proche de la moyenne nationale (OPS 2016 pour m2A et OPS 2014 pour les autres territoires de référence)

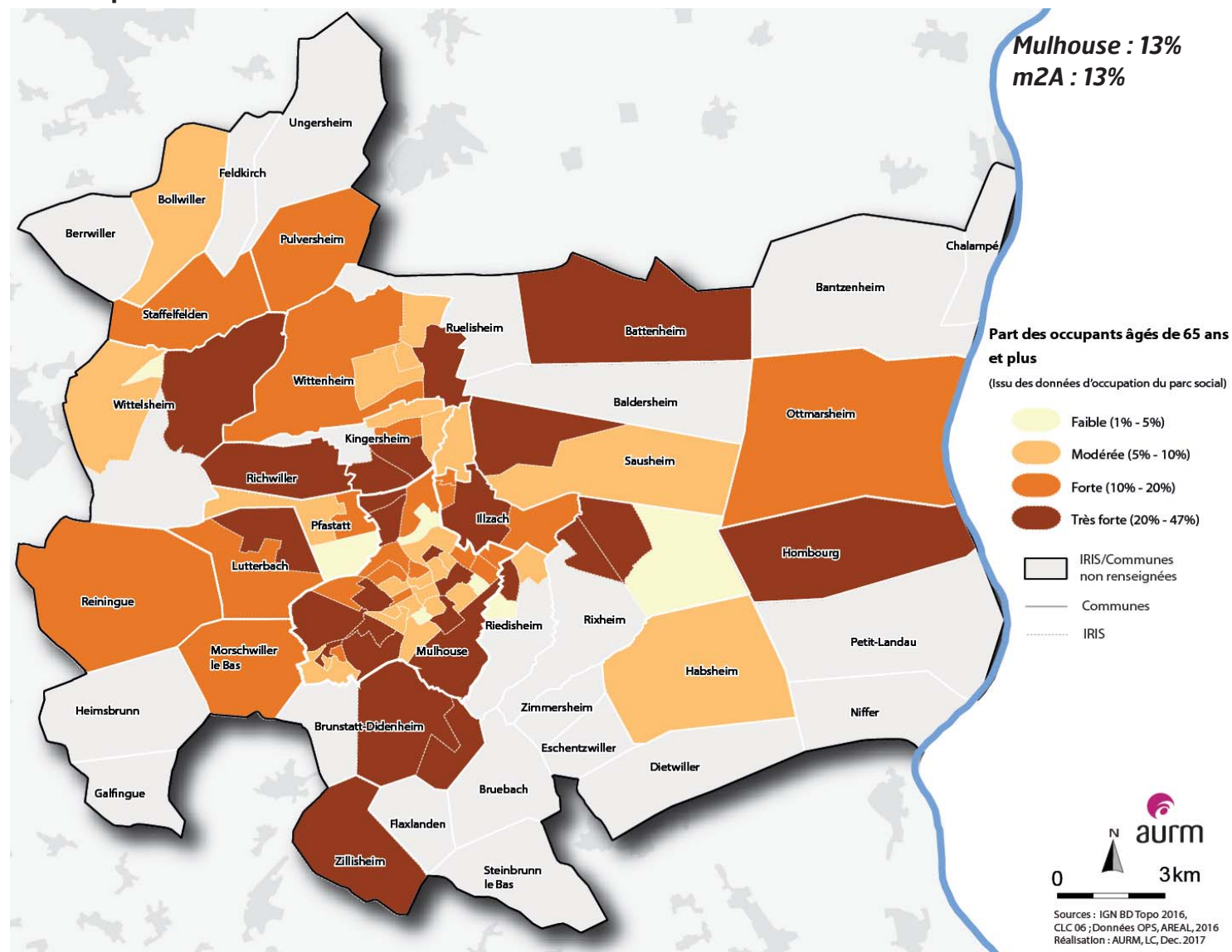


A Illzach, le quartier Chêne-Hêtre : une ancienne Zone Urbaine Sensible qui reste un quartier présentant des fragilités sociales importantes.

Les occupants de 65 ans et plus



Les occupants de 65 ans et plus sont légèrement plus présents dans les communes du Bassin Potassique



Au sein de m2A, 13% des occupants ont plus de 65 ans.

Certaines communes affichent un taux élevé qui peut s'expliquer par la présence sur leur territoire d'une résidence personnes âgées, considérée comme du logement social. C'est par exemple le cas de Battenheim.

De même, certains quartiers de Mulhouse affichent un taux élevé d'occupants âgés de 65 ans et plus. C'est notamment le cas du Reberg, du Centre Historique et de Dornach/Bel-Air.

Le secteur du nouveau Wagner ressort aussi nettement. Dans ce quartier, m2A Habitat possède un immeuble de 12 logements adaptés aux personnes âgées.

La cartographie de la part des ménages isolés (p. 18) et celle des occupants de plus de 65 ans du parc social sont fortement convergentes : aux plus forte proportions de ménages isolés correspond souvent la plus forte part de plus de 65 ans.

Le parc social de l'agglomération est donc confronté à l'enjeu de son adaptation au vieillissement de la population.

Les occupants de 65 ans et plus dans les quartiers prioritaires

Les QPPV accueillent davantage de locataires de 65 ans et plus, à l'exception notable de Péricentre

	Nombre d'occupants	Part des occupants de 65 ans et plus
Bourtzwiller	2 757	14%
Péricentre	8 796	12%
Brustlein	151	19%
Les Coteaux	4 858	12%
Drouot-Jonquilles	3 038	16%
Markstein-la Forêt	889	16%
Ensemble des QPV de m2A	19 600	13%
Mulhouse	25 225	13%
Illzach	2 334	12%
Wittenheim	2 557	14%
m2A	42 806	13%

Source : OPS 2016

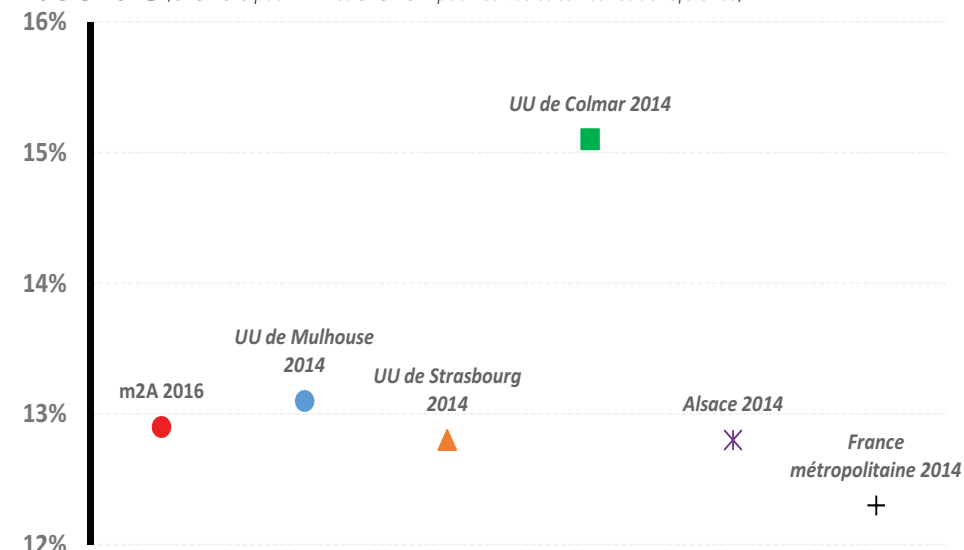
Certains quartiers prioritaires accueillent une part relativement importante de personnes âgées de 65 ans et plus.

C'est notamment le cas des quartiers Brustlein, Drouot-Jonquilles et Markstein-la Forêt.

Définition : occupant de 65 ans et plus

Personne âgée de 65 ans et plus à la date de l'enquête et occupant un logement social.

Un taux d'occupants de 65 ans et plus proche de la moyenne nationale (OPS 2016 pour m2A et OPS 2014 pour les autres territoires de référence)

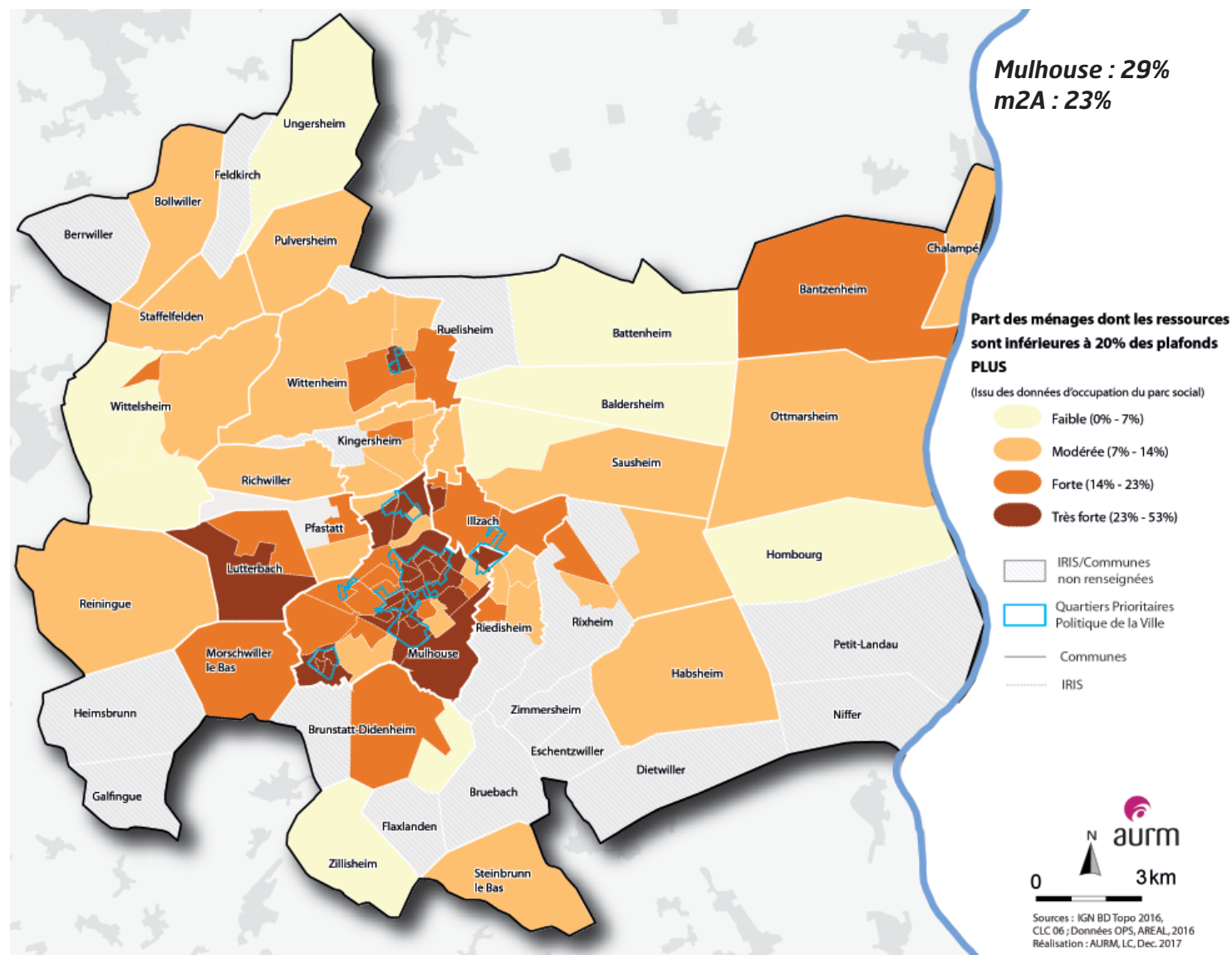


Le point de vue des bailleurs sociaux :

« La prise en compte du vieillissement de la population est un enjeu fort pour les bailleurs sociaux, tant par l'adaptation de leur parc (identification du parc adapté ou facilement adaptable aux problématiques d'accessibilité et de perte d'autonomie liées au handicap ou au vieillissement, production de logements adaptés à ces problématiques), que par une bonne prise en compte des parcours résidentiels : favoriser les mutations de ménages âgés au sein du parc existant dans des logements adaptés afin de libérer des logements en sous-occupation du fait du départ des enfants. C'est enfin, dans certains cas, l'opportunité de proposer des services connexes intégrés ou à proximité immédiate du logement pour cette population vieillissante. »

Les ménages dont les ressources sont très faibles

Les locataires Hlm les plus pauvres vivent à Mulhouse et dans les quartiers prioritaires



La loi Egalité et Citoyenneté prévoit qu'1/4 des ménages demandeurs dont les revenus sont inférieurs au premier quartile⁶ se voient attribuer un Hlm hors des quartiers prioritaires. Cet indicateur financier permet d'approcher la valeur du premier quartile, fixée pour le Haut-Rhin à 7 035€/an.

La cartographie des ménages les plus pauvres est comparable à l'analyse territoriale des revenus de l'ensemble de la population : les ménages les plus pauvres sont très présents à Mulhouse, et notamment dans ses quartiers prioritaires.

Avec Mulhouse, trois autres communes se distinguent par des secteurs de pauvreté :

- le sud de Lutterbach,
- le quartier prioritaire Markstein-la Forêt à Wittenheim,
- l'ancienne zone urbaine sensible Chêne-Hêtre à Illzach.

⁶ Voir la méthode ayant permis de catégoriser les ménages et les plafonds de ressources 2016 en annexes.

Définition : ménages ayant des ressources très faibles

Ménages dont les ressources sont inférieures à 20% des plafonds de ressources du Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), soit 4 022€ annuels pour une personne seule en 2016.

Les ménages dont les ressources sont très faibles dans les quartiers prioritaires

Les ménages les plus pauvres vivant dans le parc social sont très présents dans les QPPV

	Nombre de ménages ayant répondu	Part des locataires HLM <20% plafonds PLUS
Bourtzwiller	1 020	30%
Péricentre	3 306	34%
Brustlein	68	31%
Les Coteaux	1 691	33%
Drouot-Jonquilles	1 348	30%
Markstein-la Forêt	320	22%
Ensemble des QPV de m2A	7 753	32%
Mulhouse	9 353	29%
Illzach	835	19%
Wittenheim	1 006	17%
m2A	16 232	23%

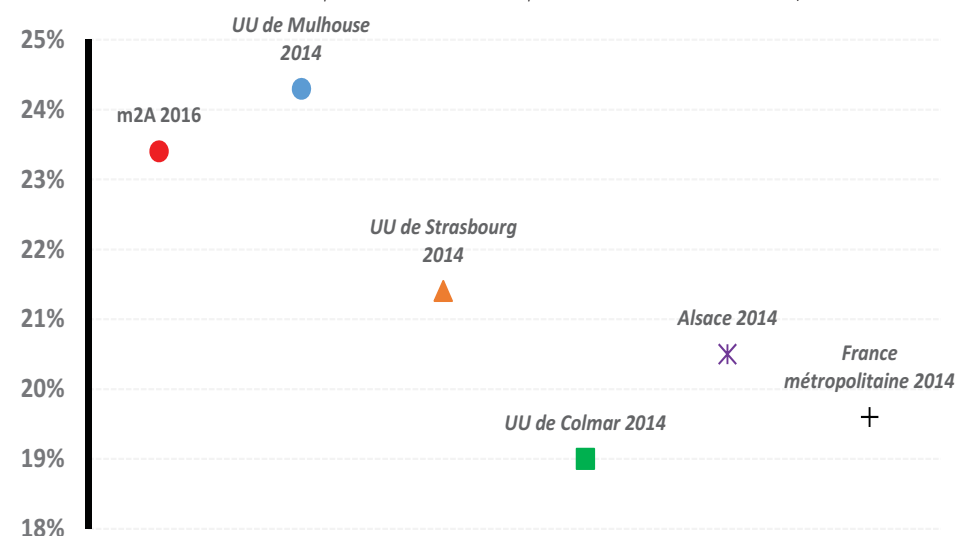
Source : OPS 2016

Une concentration liée aux critères de définition des périmètres des quartiers prioritaires.

Tous les QPPV affichent des taux importants de ménages dont les ressources sont faibles. Aux Coteaux et dans Péricentre, 1/3 des ménages du parc social ont des ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS.

Seul le QPPV Markstein-la Forêt se distingue des autres avec un taux comparable à celui de l'agglomération.

Davantage de ménages très pauvres au sein de l'agglomération mulhousienne (OPS 2016 pour m2A et OPS 2014 pour les autres territoires de référence)

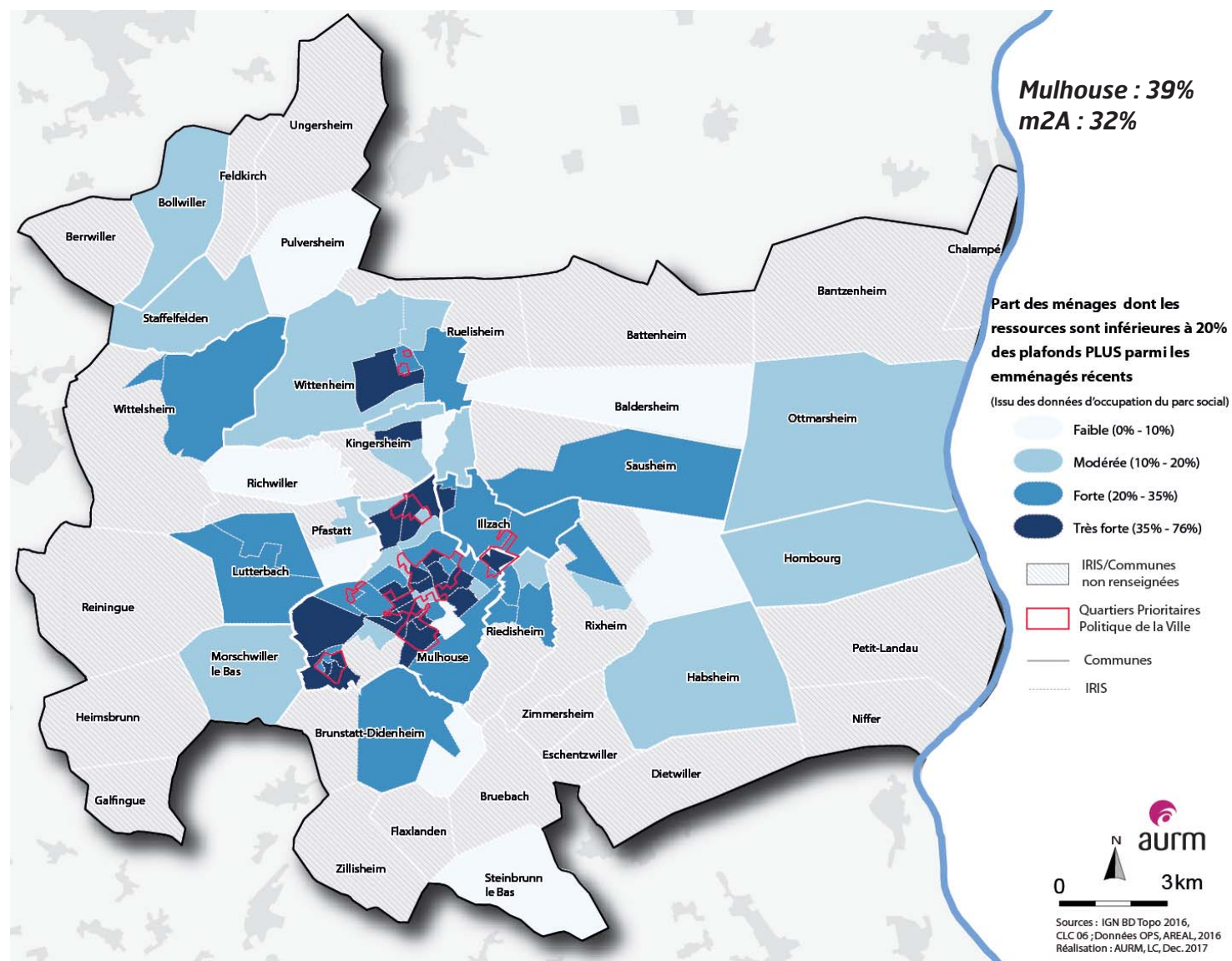


Le point de vue des bailleurs sociaux :

« La concentration des ménages les plus modestes au sein du parc HLM situé en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville s'explique par l'accessibilité financière de ces logements, construits dans les années 1960/1970, et présentant des niveaux de loyer très faibles (3 à 4€/m²) et ayant bénéficié pour certains de travaux d'amélioration énergétique lors du dernier Programme National de Rénovation Urbaine, et donc moins coûteux en charges. L'enjeu de la rénovation thermique de ce parc est essentiel pour ne pas annuler par des charges énergétiques trop élevées un loyer accessible. »

Les emménagés récents dont les ressources sont très faibles

Les emménagés récents les plus pauvres nettement concentrés à Mulhouse.



Davantage de ménages ayant des ressources très faibles parmi les emménagés récents.

La part des emménagés récents ayant des ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS est supérieure de 10 points à celle de l'ensemble des ménages. **Les emménagés récents sont donc des ménages plus fragiles.**

Ces emménagés récents très pauvres sont concentrés à Mulhouse et dans la plupart des communes de la première couronne de l'agglomération.



A Rixheim, le quartier de la Rotonde se distingue par un taux élevé d'emménagés récents ayant des ressources inférieures à 20% des plafonds du PLUS.

Les emménagés récents dont les ressources sont très faibles dans les quartiers prioritaires

En quartier prioritaire, près d'un emménagé récent sur deux a des ressources très faibles

	Nombre de ménages ayant répondu	Part des emménagés récents <20% plafonds PLUS
Bourtzwiller	191	43%
Péricentre	873	44%
Brustlein	3	nr
Les Coteaux	302	48%
Drouot-Jonquilles	228	48%
Markstein-la Forêt	59	32%
Ensemble des QPV de m2A	1 656	45%
Mulhouse	2 327	39%
Illzach	157	30%
Wittenheim	226	23%
m2A	3 914	32%

Source : OPS 2016

Les quartiers prioritaires accueillent 42% des emménagés récents les plus pauvres de l'agglomération mulhousienne.

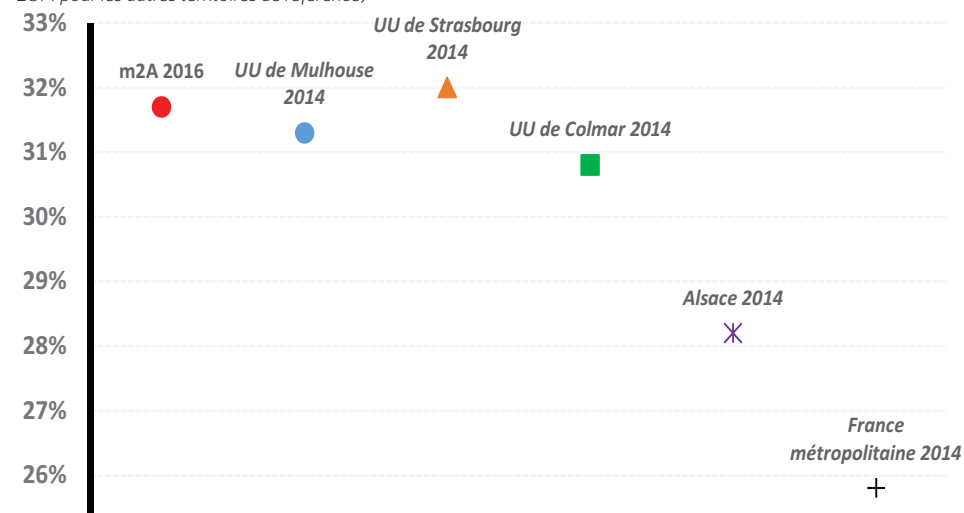
Dans le cadre de la Convention Intercommunale des Attributions, la loi Egalité et Citoyenneté impose que 25% des demandeurs d'un logement social les plus pauvres soient logés en dehors des quartiers prioritaires. Ce taux de 42% doit donc à terme être réduit⁷.

⁷ Sur la correspondance entre plafonds de ressources et premier quartile, voir la note méthodologique en annexes.

Il convient de noter ici que bien souvent les QPPV concentrent le parc HLM ancien et amorti, donc celui qui présente les niveaux de loyers les plus bas.

Une part d'emménagés récents ayant des ressources très faibles bien supérieure à la moyenne nationale (OPS 2016 pour m2A et OPS

2014 pour les autres territoires de référence)



Le point de vue des bailleurs sociaux :

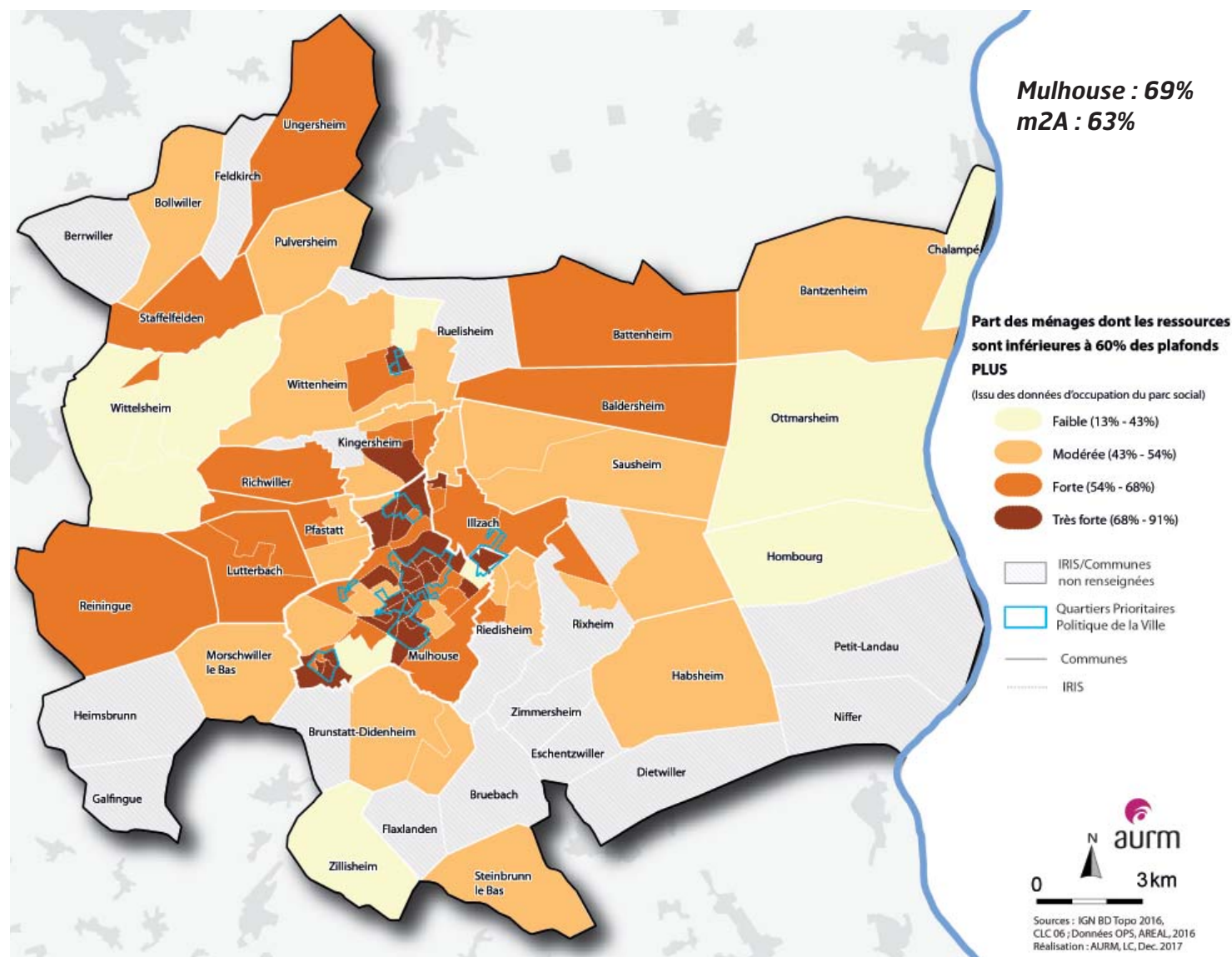
« Les constructions récentes, situées hors QPPV, sont financièrement moins accessibles pour ces ménages très modestes (4,5 à 7€/m²) du fait des renchérissements des coûts de construction et de la progression de l'Indice de Référence des Loyers, et impose une solvabilisation accrue par les aides à la personne.

L'accession des populations les plus modestes aux logements sociaux hors QPPV est une des orientations de la loi Egalité et Citoyenneté, qui prévoit la possibilité de moduler les loyers au sein du parc existant à travers le dispositif de la Nouvelle Politique des Loyers. L'opérationnalité de ce dispositif est cependant remise en question par l'adoption de la Réduction de Loyer Solidarité de la loi de finance 2018, visant à compenser la diminution des allocations logement (APL) versées aux locataires modestes par une baisse de loyer concomitante. »

Les ménages dont les ressources sont faibles



Concentration des ménages pauvres à Mulhouse et dans les quartiers prioritaires



Les ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds PLUS respectent les critères d'entrée dans les logements sociaux dits « PLA-I », c'est à dire les logements Hlm dont les niveaux de loyers sont les plus faibles.

Se dessine donc en filigrane une carte de la pauvreté dans le parc social de l'agglomération. La plupart des zones mises en avant dans les pages précédentes ressortent à nouveau ici.

La concentration des ménages pauvres est nette à Mulhouse et dans les quartiers prioritaires de l'agglomération.

De même, la plupart des anciens secteurs « Politique de la Ville », c'est à dire les zones ayant disparu suite à l'application de la loi du 06 février 2014, ressortent de la carte. C'est par exemple le cas du quartier Chêne-Hêtre à Illzach, du quartier de la Thur à Wittelsheim, ou encore du quartier de la Rotonde à Rixheim.

Définition : ménages ayant des ressources faibles

Ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds de ressources du Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), soit 12 067€ annuels pour une personne seule en 2016, proche du seuil de pauvreté.

Les ménages dont les ressources sont faibles dans les quartiers prioritaires

Les ménages pauvres sont très présents dans les quartiers prioritaires

	Nombre de ménages ayant répondu	Part des locataires HLM <60% plafonds PLUS
Bourtzwiller	1 020	75%
Péricentre	3 306	74%
Brustlein	68	53%
Les Coteaux	1 691	74%
Drouot-Jonquilles	1 348	69%
Markstein-la Forêt	320	71%
Ensemble des QPV de m2A	7 753	73%
Mulhouse	9 353	69%
Illzach	835	64%
Wittenheim	1 006	60%
m2A	16 232	63%

Source : OPS 2016

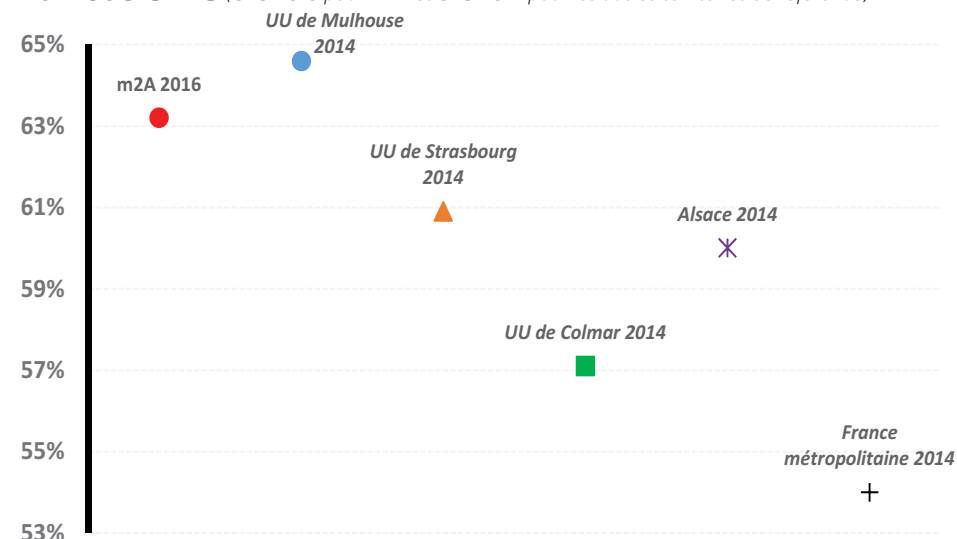
Dans les quartiers prioritaires de m2A, près des 3/4 des ménages ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS.

Seuls le quartier Brustlein, et Drouot-Jonquilles dans une moindre mesure, font exception.

Comme expliqué dans les pages précédentes, les quartiers prioritaires concentrent logiquement les ménages les plus pauvres, et cela concerne aussi le parc social.

Davantage de ménages pauvres au sein de l'agglomération mulhousienne

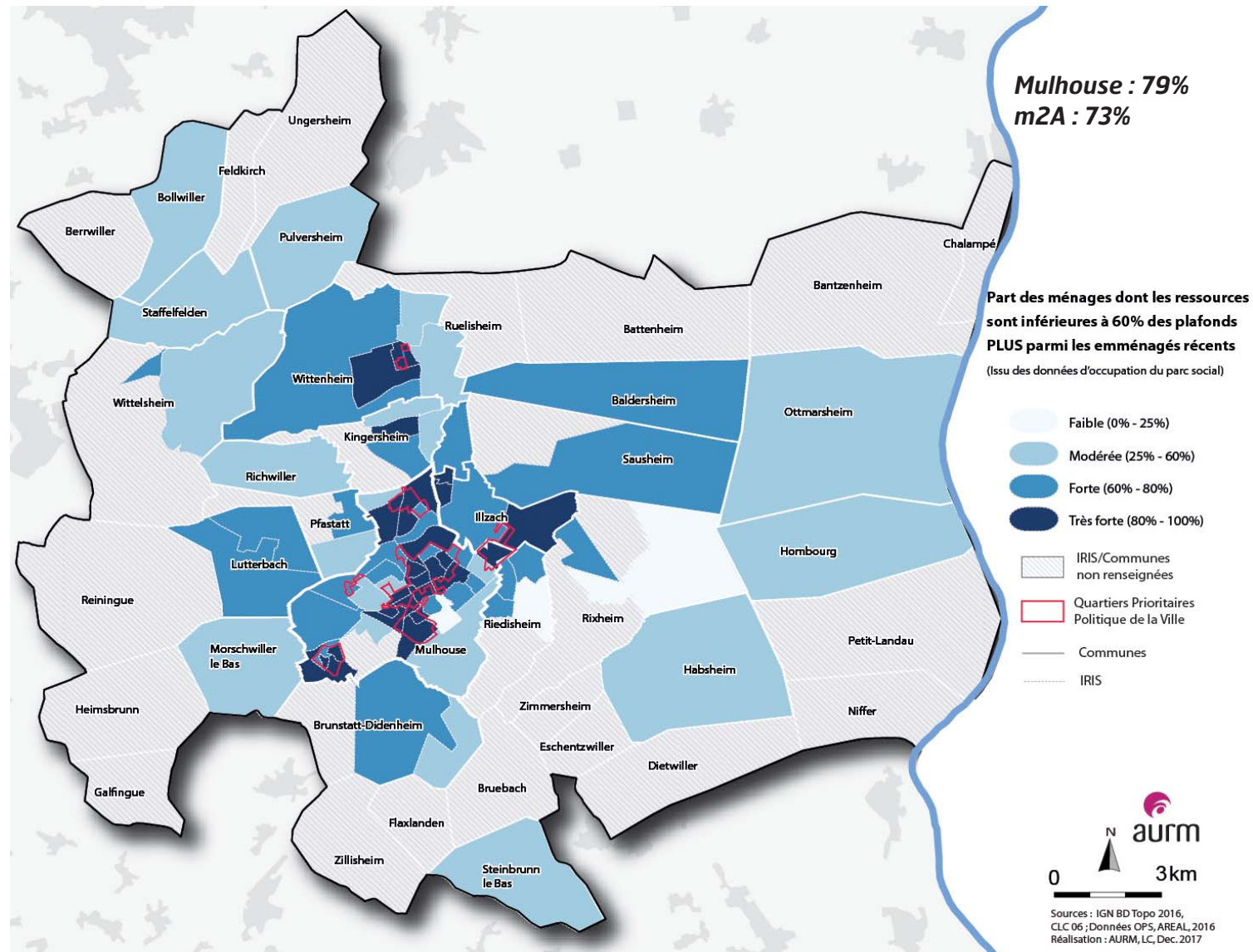
(OPS 2016 pour m2A et OPS 2014 pour les autres territoires de référence)



A Bourtzwiller, 75% des emménagés récents ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté.

Les emménagés récents dont les ressources sont faibles

Une concentration nette des emménagés récents dont les ressources sont faibles à Mulhouse



Près des trois quarts des emménagés récents de l'agglomération ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS.

L'analyse de la page précédente est donc logiquement confirmée : les emménagés récents sont plus pauvres que l'ensemble des occupants du parc social.

De même, la concentration déjà observée précédemment se répète ici : Mulhouse et les quartiers prioritaires accueillent en proportion davantage d'éménagés récents ayant des ressources faibles.



A Illzach, le quartier Chêne-Hêtre, ancienne ZUS, se caractérise par un taux élevé d'éménagés récents ayant des ressources inférieures au seuil de pauvreté.

Les emménagés récents dont les ressources sont faibles dans les quartiers prioritaires

En quartier prioritaire, plus de 8 emménagés récents sur 10 ont des ressources faibles

	Nombre de ménages ayant répondu	Part des emménagés récents <60% plafonds PLUS
Bourtzwiller	191	85%
Péricentre	873	83%
Brustlein	3	nr
Les Coteaux	302	88%
Drouot-Jonquilles	228	85%
Markstein-la Forêt	59	80%
Ensemble des QPV de m2A	1 656	84%
Mulhouse	2 327	79%
Illzach	157	83%
Wittenheim	226	66%
m2A	3 914	73%

Source : OPS 2016

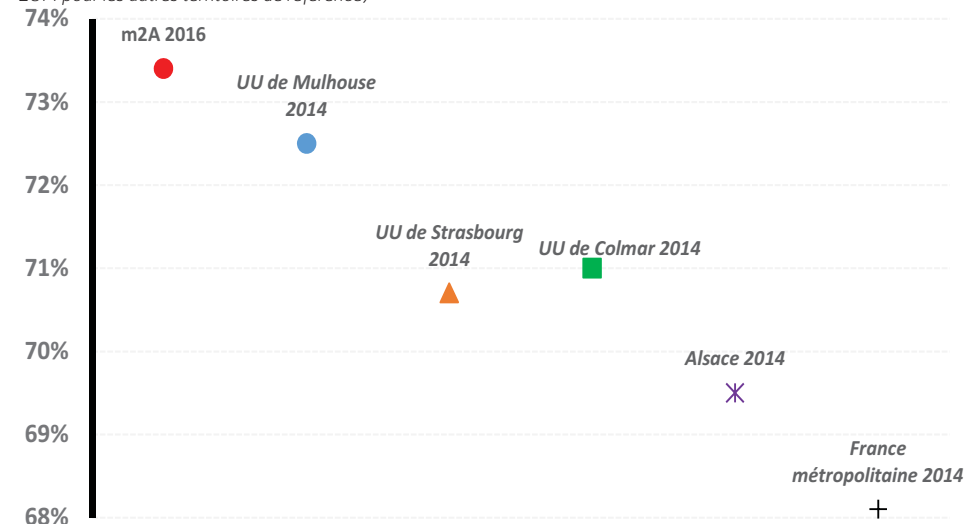
L'effet de concentration des ménages pauvres dans les quartiers prioritaires est visible.

En moyenne, 84% des emménagés récents dans les quartiers prioritaires ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS.

Les taux sont relativement homogènes d'un quartier à l'autre.

Une part d'éménagés récents ayant des ressources faibles nettement supérieure à la moyenne nationale

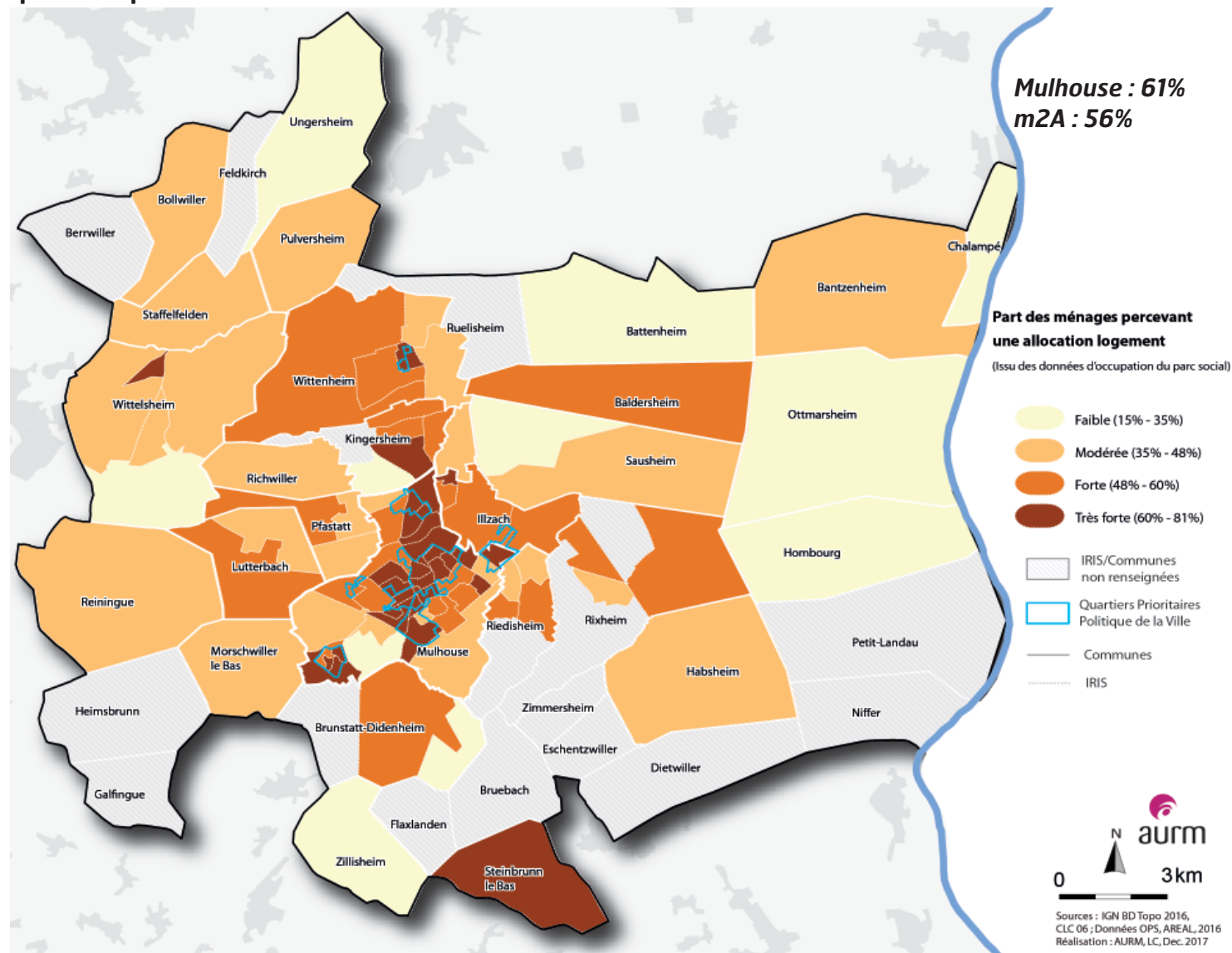
(OPS 2016 pour m2A et OPS 2014 pour les autres territoires de référence)



La cour Zurbach, à Reiningue : la réhabilitation d'un corps de ferme et de la construction neuve ont permis de créer 15 logements au coeur du village.

Les ménages percevant une allocation logement

Les ménages percevant une allocation logement sont très présents à Mulhouse et dans les quartiers prioritaires



L'analyse de la part des ménages percevant une allocation logement est intéressante dans le contexte législatif actuel.

En effet, la réforme de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) se traduit par une baisse de cette prestation pour les bénéficiaires, compensée par une baisse du loyer. Les bailleurs sociaux ayant un taux élevé de « ménages APL » parmi leurs locataires sont donc davantage impactés par la baisse des loyers.

Etant donné que le versement des allocations logement est conditionné au respect de plafonds de ressources, l'analyse territoriale est comparable à celle des pages précédentes. Encore une fois, Mulhouse et les quartiers prioritaires concentrent les ménages les plus pauvres. Par conséquent, les bailleurs sociaux présents dans ces territoires sont probablement largement impactés par la réforme des APL.

Définition : ménages percevant une allocation logement

Ménages percevant une prestation sociale versée par la CAF, destinée à les aider à financer leur loyer. Le versement de ces prestations est conditionné au respect de plafonds de ressources.

Les ménages percevant une allocation logement dans les quartiers prioritaires



Davantage de ménages percevant une allocation logement au sein des quartiers prioritaires

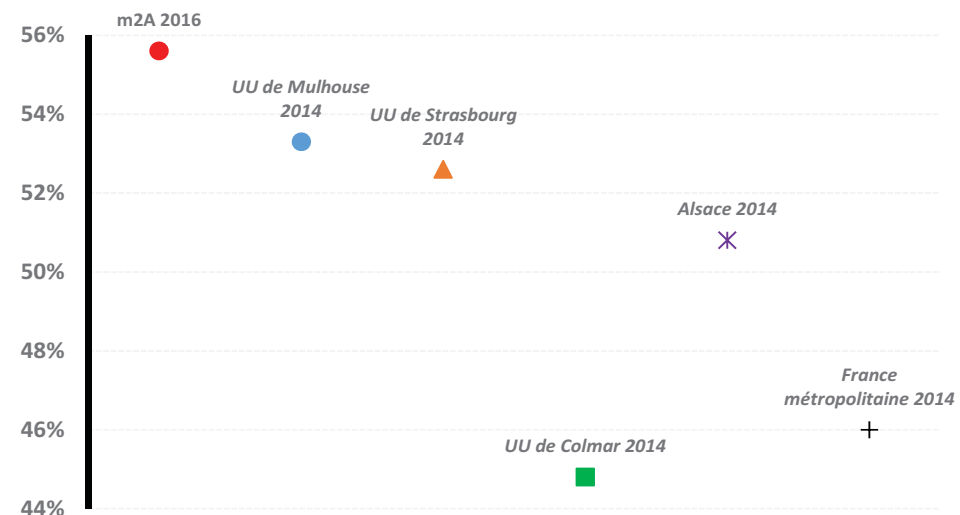
	Nombre de ménages ayant répondu	Part des ménages recevant une allocation logement
Bourtzwiller	1 020	65%
Péricentre	3 590	65%
Brustlein	68	41%
Les Coteaux	1 691	67%
Drouot-Jonquilles	1 349	62%
Markstein-la Forêt	320	61%
Ensemble des QPV de m2A	8 038	65%
Mulhouse	10 162	61%
Illzach	842	56%
Wittenheim	1 009	53%
m2A	17 263	56%

Source : OPS 2016

Près des 2/3 des ménages des quartiers prioritaires perçoivent une allocation logement

A l'exception du quartier Brustlein, aucun quartier prioritaire ne se distingue des autres.

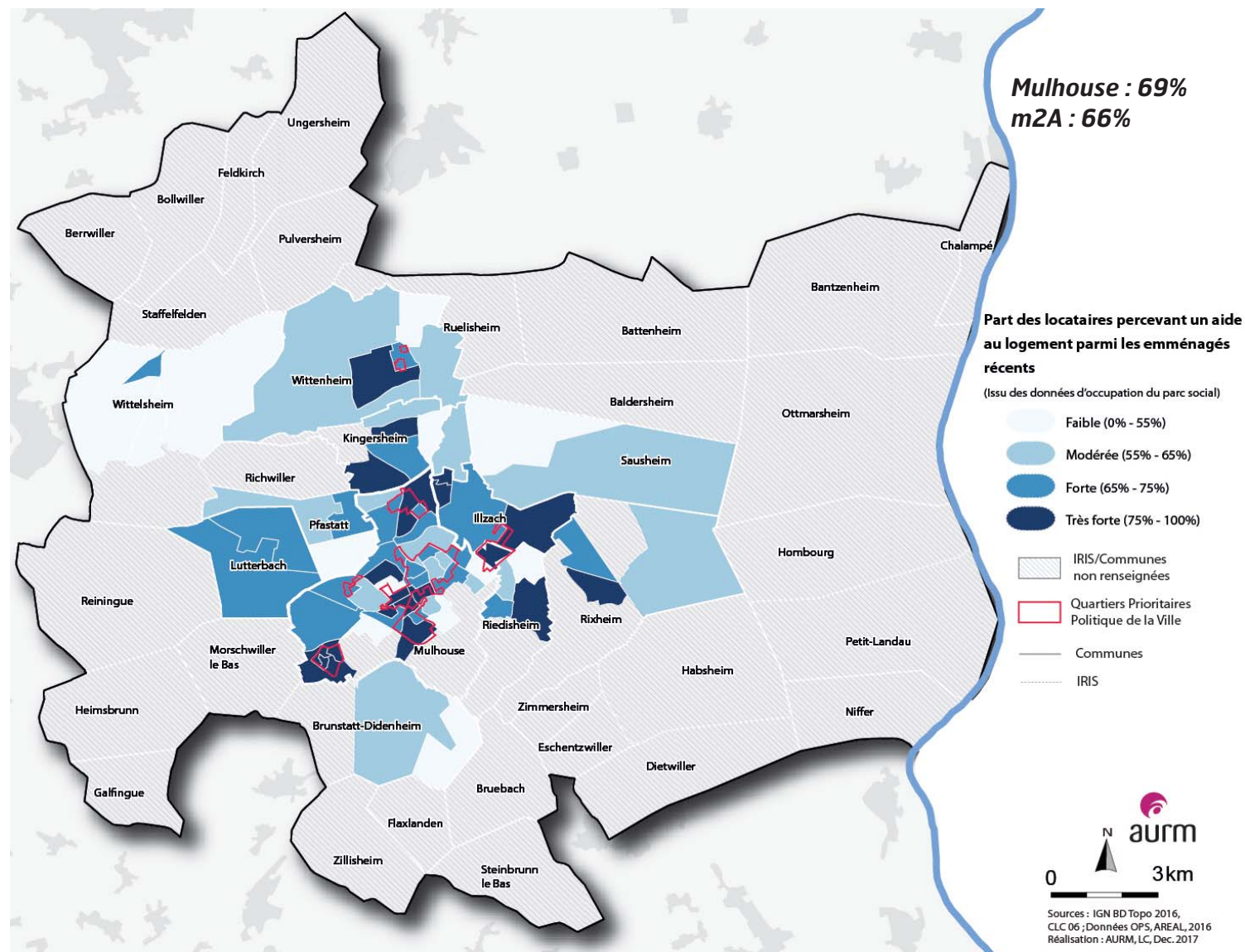
Le taux de ménages de m2A percevant une allocation logement est supérieur à la moyenne nationale (OPS 2016 pour m2A et OPS 2014 pour les autres territoires de référence)



Le petit quartier Brustlein se caractérise par un faible taux de ménages percevant une allocation logement dans son parc social.

Les emménagés récents percevant une allocation logement

Une concentration nette des emménagés récents percevant une allocation logement à Mulhouse



Les emménagés récents sont plus nombreux à percevoir une allocation logement.

C'est un nouveau témoignage de la fragilité accrue des emménagés récents par rapport à l'ensemble des ménages du parc social.

Comme le montrent les analyses des cartes précédentes, les emménagés récents les plus précaires, qui sont aussi ceux qui bénéficient d'allocations logement, sont fortement concentrés à Mulhouse et dans les grandes communes de la première couronne de l'agglomération.



Situé au nord de Lutterbach, le quartier des Chevreuils se caractérise par un taux relativement élevé d'éménagés récents bénéficiant d'une allocation logement.

Les emménagés récents percevant une allocation logement dans les quartiers prioritaires

En quartier prioritaire, près des 3/4 des emménagés récents perçoivent une allocation logement

	Nombre de ménages ayant répondu	Part des ménages recevant une allocation logement
Bourtzwiller	191	74%
Péricentre	898	69%
Brustlein	3	nr
Les Coteaux	302	83%
Drouot-Jonquilles	228	76%
Markstein-la Forêt	71	62%
Ensemble des QPV de m2A	1 693	73%
Mulhouse	2 353	69%
Illzach	158	72%
Wittenheim	226	63%
m2A	3 944	66%

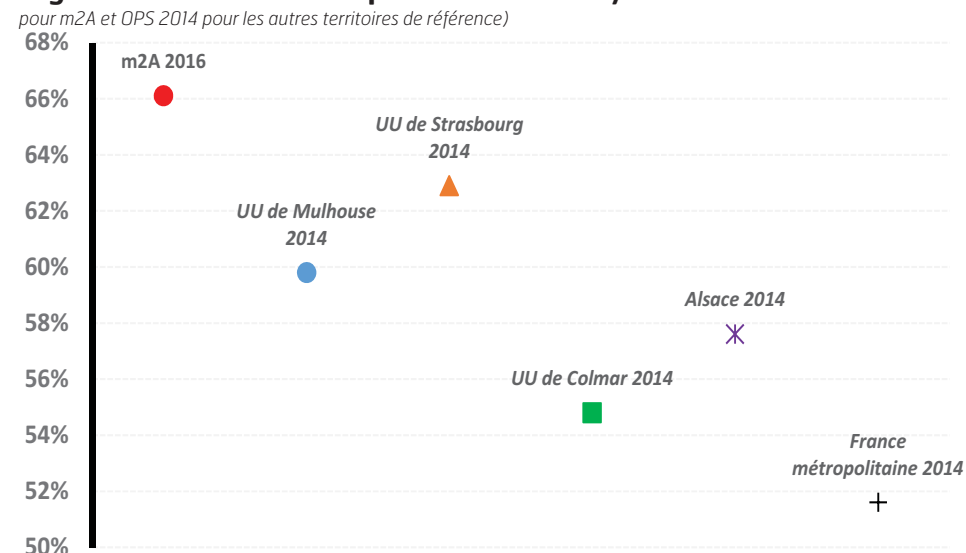
Source : OPS 2016

Les quartiers prioritaires concentrent les emménagés récents les plus fragiles.

Le taux d'éménagés récents percevant une allocation logement en quartier prioritaire est supérieur de 7 points à la moyenne de m2A.

Aux Coteaux, plus de 8 emménagés récents sur 10 perçoivent une allocation logement.

Une part d'éménagés récents percevant une allocation logement nettement supérieure à la moyenne nationale (OPS 2016 pour m2A et OPS 2014 pour les autres territoires de référence)

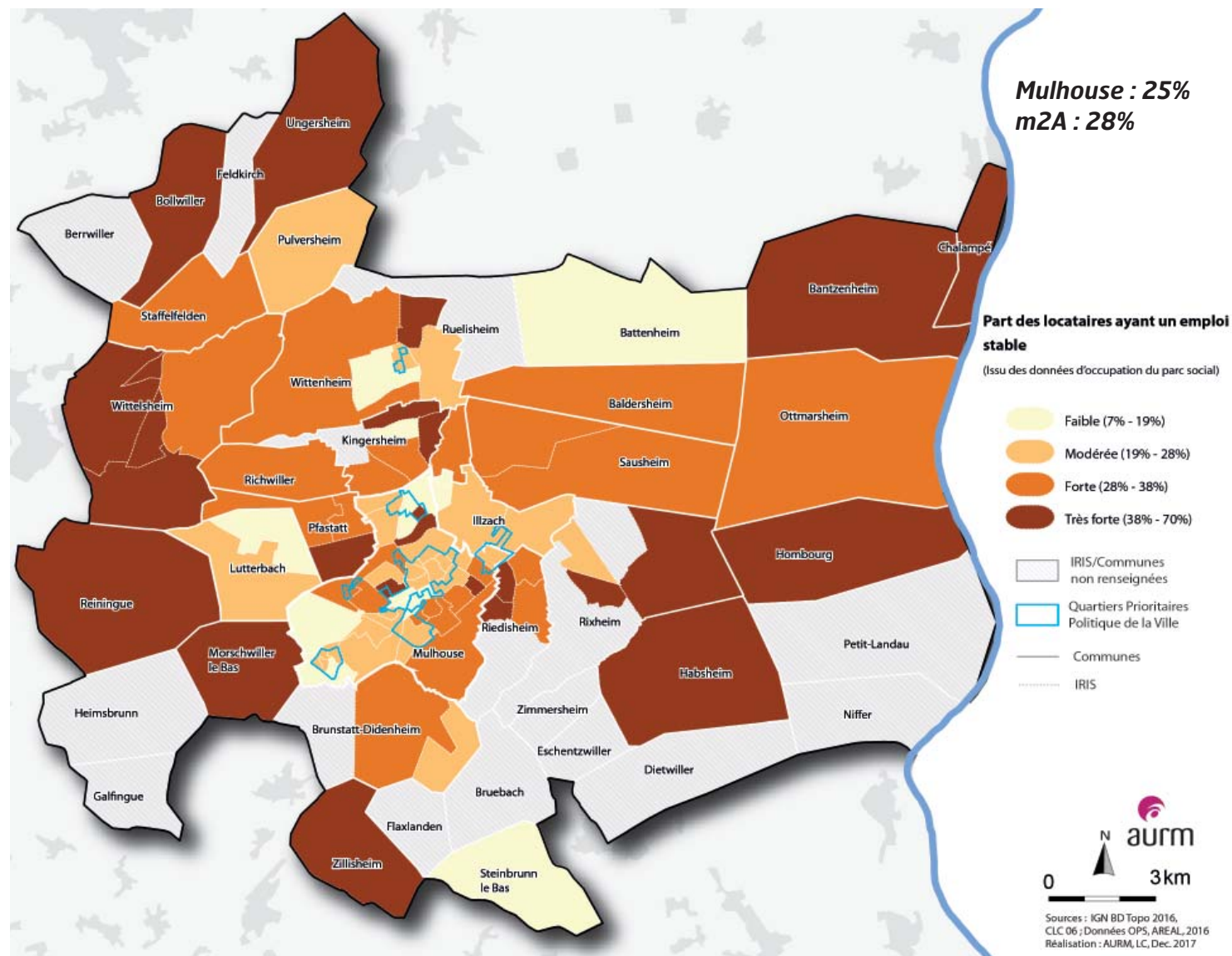


Logements sociaux situés rue des Navettes, à Sausheim.

Les occupants majeurs ayant un emploi stable



Moins d'occupants ayant un emploi stable dans le coeur de l'agglomération



28% des occupants majeurs du parc social de m2A ont un emploi stable.

La moyenne de m2A cache cependant des disparités assez nettes entre les communes. Ainsi, 70% des occupants majeurs du parc social de Zillisheim ont un emploi stable, contre 29% à Baldersheim. Pour les communes ayant un parc social réduit, la présence de résidences personnes âgées peut fausser les résultats. C'est par exemple le cas de Battenheim, qui ne compte que 7% de majeurs ayant un emploi stable dans un parc social comptant une résidence personnes âgées de 12 logements.

Mulhouse, et notamment ses quartiers prioritaires, affichent un taux d'occupants majeurs ayant un emploi stable plus faible que la moyenne de l'agglomération.

Définition : majeurs ayant un emploi stable

Il s'agit des occupants majeurs des logements sociaux déclarant avoir un emploi stable, c'est à dire : salariés avec un contrat à durée indéterminée, fonctionnaires, artisans, commerçants, professions libérales.

Les occupants majeurs ayant un emploi stable dans les quartiers prioritaires

Une part d'occupants majeurs ayant un emploi stable un peu plus faible dans les quartiers prioritaires de m2A

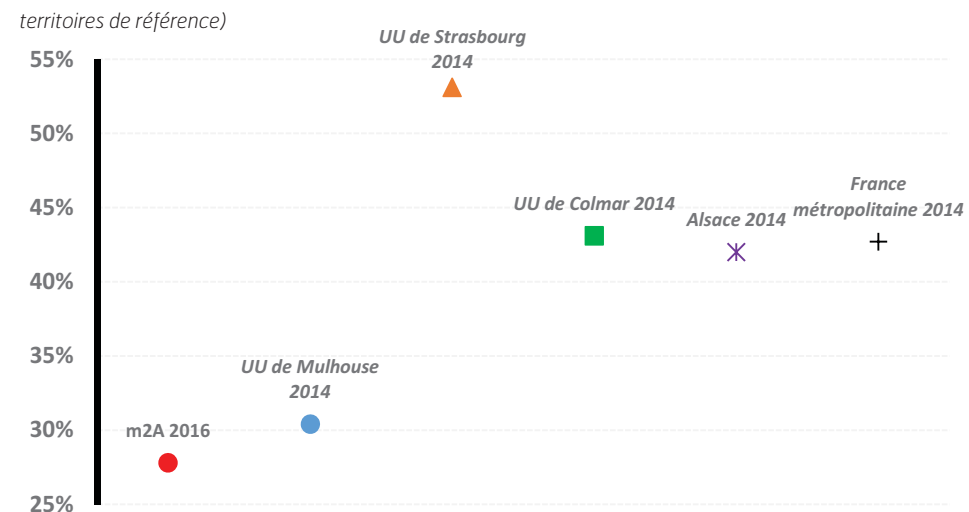
	Nombre de personnes majeures ayant répondu	Emploi stable
Bourtzwiller	1 583	22%
Péricentre	4 998	24%
Brustlein	97	22%
Les Coteaux	2 522	22%
Drouot-Jonquilles	2 011	23%
Markstein-la Forêt	573	20%
Ensemble des QPV de m2A	11 211	23%
Mulhouse	14 396	25%
Illzach	1 430	24%
Wittenheim	1 651	25%
m2A	25 179	28%

Source : OPS 2016

En moyenne, 23% des occupants majeurs du parc social des QPPV ont un emploi stable.

Les taux sont homogènes d'un quartier prioritaire à l'autre.

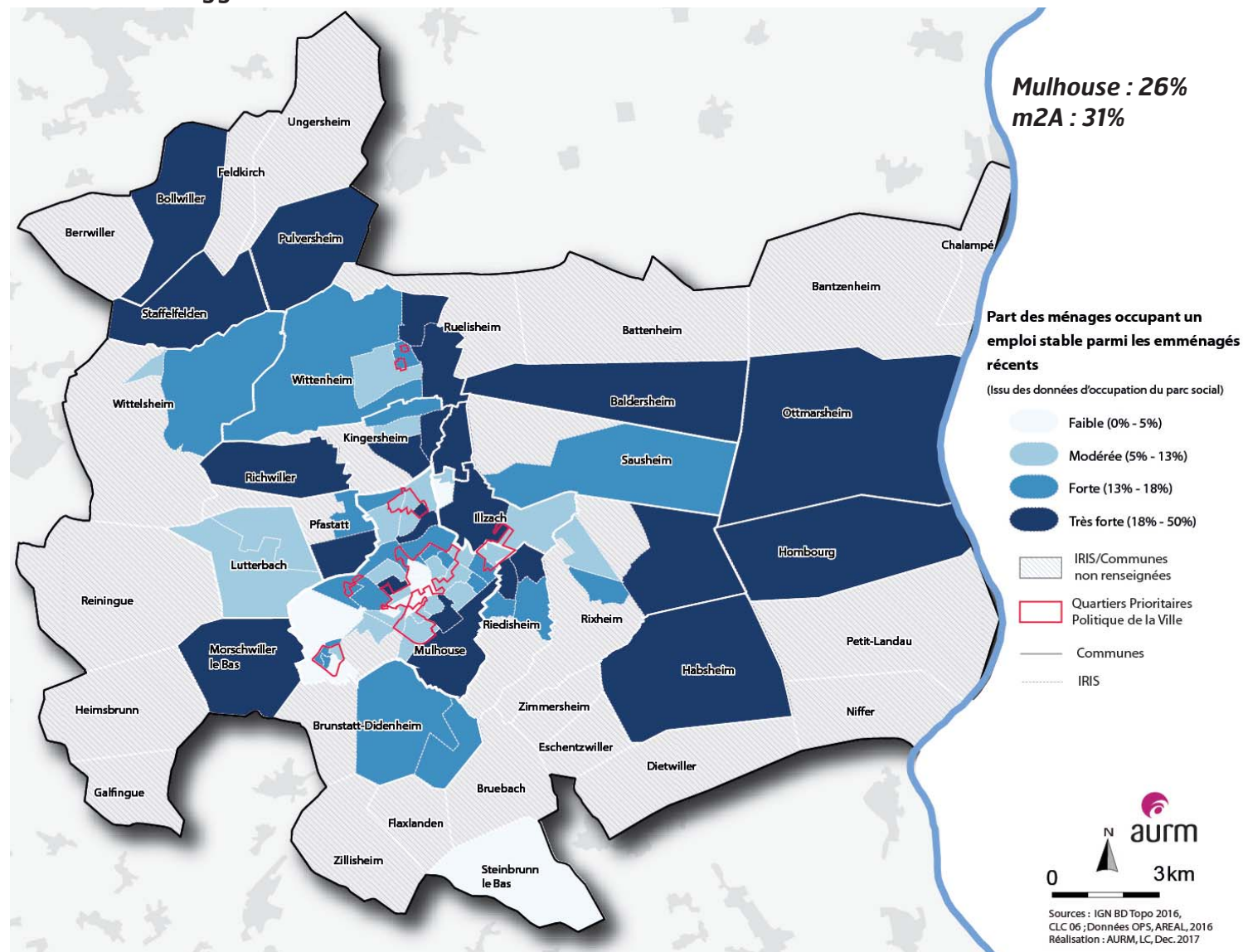
Moins d'occupants majeurs ayant un emploi stable dans l'agglomération mulhousienne (OPS 2016 pour m2A et OPS 2014 pour les autres territoires de référence)



Dans le QPPV Markstein-la Forêt, à Wittenheim, seuls 2 occupants majeurs du parc social sur 10 déclarent avoir un emploi stable.

Les emménagés récents ayant un emploi stable

Davantage d'éménagés récents ayant un emploi stable dans les communes de la seconde couronne de l'agglomération



Un peu plus de majeurs ayant un emploi stable chez les emménagés récents.

Près d'un tiers des majeurs ayant emménagé récemment dans un logement social déclarent avoir un emploi stable, soit 3 points de plus que la moyenne pour l'ensemble des occupants majeurs du parc social de l'agglomération mulhousienne.

Les taux sont particulièrement élevés dans les communes de la seconde couronne de l'agglomération, comme Ottmarsheim, Habsheim, Staffelfelden ou Bollwiller.

Les emménagés récents ayant un emploi stable sont en revanche moins présents à Mulhouse.



Bollwiller fait partie des communes de la deuxième couronne de l'agglomération qui affichent un taux élevé d'éménagés récents majeurs déclarant avoir un emploi stable.

Les emménagés récents ayant un emploi stable dans les quartiers prioritaires

Moins de majeurs ayant un emploi stable parmi les emménagés récents des quartiers prioritaires

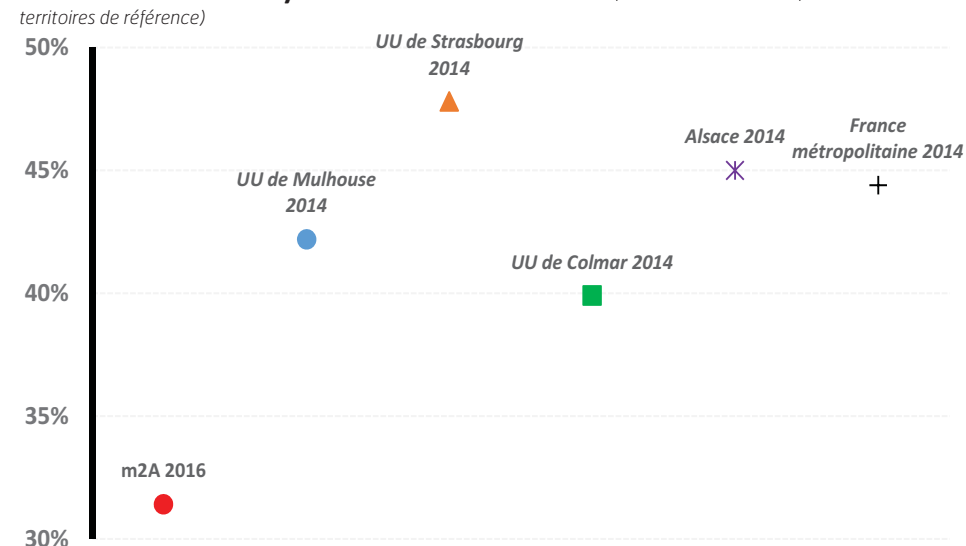
	Nombre de personnes majeures ayant répondu	Emploi stable
Bourtzwiller	277	23%
Péricentre	1 013	22%
Brustlein	4	nr
Les Coteaux	390	22%
Drouot-Jonquilles	307	21%
Markstein-la Forêt	101	24%
Ensemble des QPV de m2A	2 092	22%
Mulhouse	2 911	26%
Illzach	277	25%
Wittenheim	376	34%
m2A	5 359	31%

Source : OPS 2016

En quartier prioritaire, seuls 2 emménagés récents sur 10 ont un emploi stable.

Les taux sont homogènes d'un quartier prioritaire à l'autre, à l'exception de Brustlein. Ce dernier ne compte cependant que 4 personnes majeures ayant répondu à cette question dans l'enquête.

Une part d'éménagés récents ayant un emploi stable bien inférieure à la moyenne nationale (OPS 2016 pour m2A et OPS 2014 pour les autres territoires de référence)

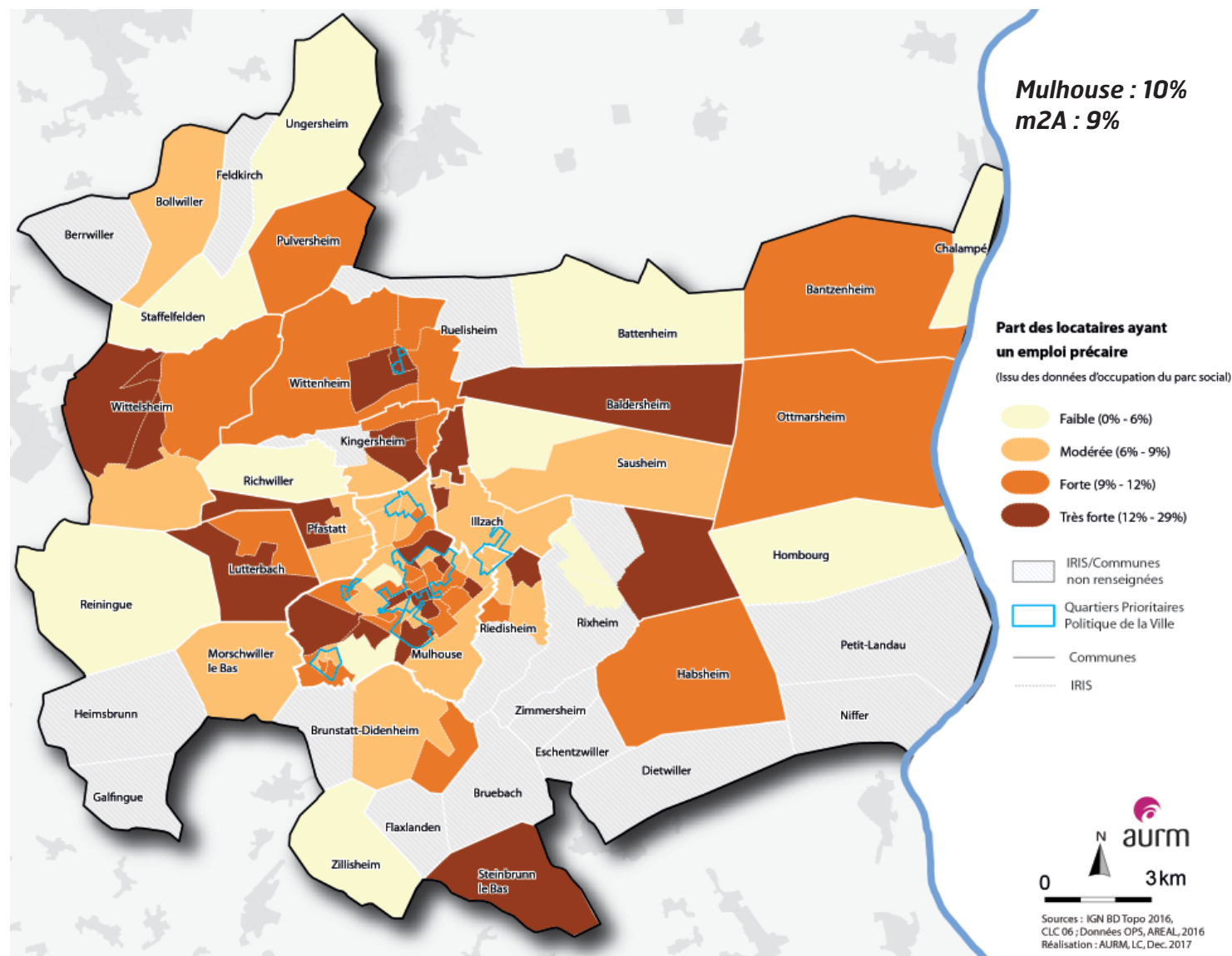


Le clos du Couvent, à Riedisheim : 18 logements sociaux réalisés par la SOMCO dans le cadre d'un projet urbain structurant pour la commune.

Les occupants majeurs ayant un emploi précaire



Des occupants ayant un emploi précaire un peu plus présents dans le Bassin Potassique



9% des occupants majeurs d'un logement social au sein de m2A ont un emploi précaire

Là encore, la moyenne affichée par l'agglomération mulhousienne cache de nettes disparités entre les communes et quartiers.

Ainsi, à Baldersheim, 19% des majeurs vivant en Hlm ont un emploi précaire. A contrario, ils ne sont que 3% à Chalampé.

A Mulhouse, 29% des locataires Hlm de Dornach-ouest occupent un emploi précaire, contre seulement 6% dans la partie sud du quartier Doller.

Définition : majeurs ayant un emploi précaire

Il s'agit des occupants majeurs des logements sociaux déclarant avoir un emploi précaire, c'est à dire : salariés avec un contrat à durée déterminée, intérimaires, apprentis, stagiaires, titulaires de contrats aidés.

Les occupants majeurs ayant un emploi précaire dans les quartiers prioritaires

Pas plus de majeurs ayant un emploi précaire dans les QPPV que dans le reste de l'agglomération

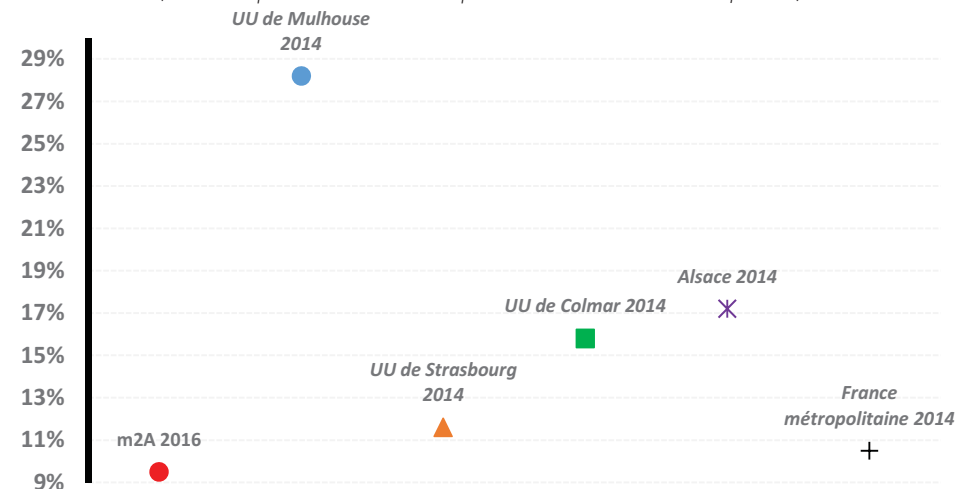
	Nombre de personnes majeures ayant répondu	Emploi précaire
Bourtzwiller	1 583	9%
Péricentre	4 998	11%
Brustlein	97	7%
Les Coteaux	2 522	9%
Drouot-Jonquilles	2 011	7%
Markstein-la Forêt	573	10%
Ensemble des QPV de m2A	11 211	10%
Mulhouse	14 396	10%
Illzach	1 430	9%
Wittenheim	1 651	11%
m2A	25 179	9%

Source : OPS 2016

Seul le quartier Péricentre affiche un taux un peu plus élevé que la moyenne.

Tous les autres quartiers prioritaires de l'agglomération mulhousienne affichent un taux comparable à la moyenne de m2A, voire un taux inférieur pour les QPPV les moins peuplés (Markstein-la Forêt et Brustlein).

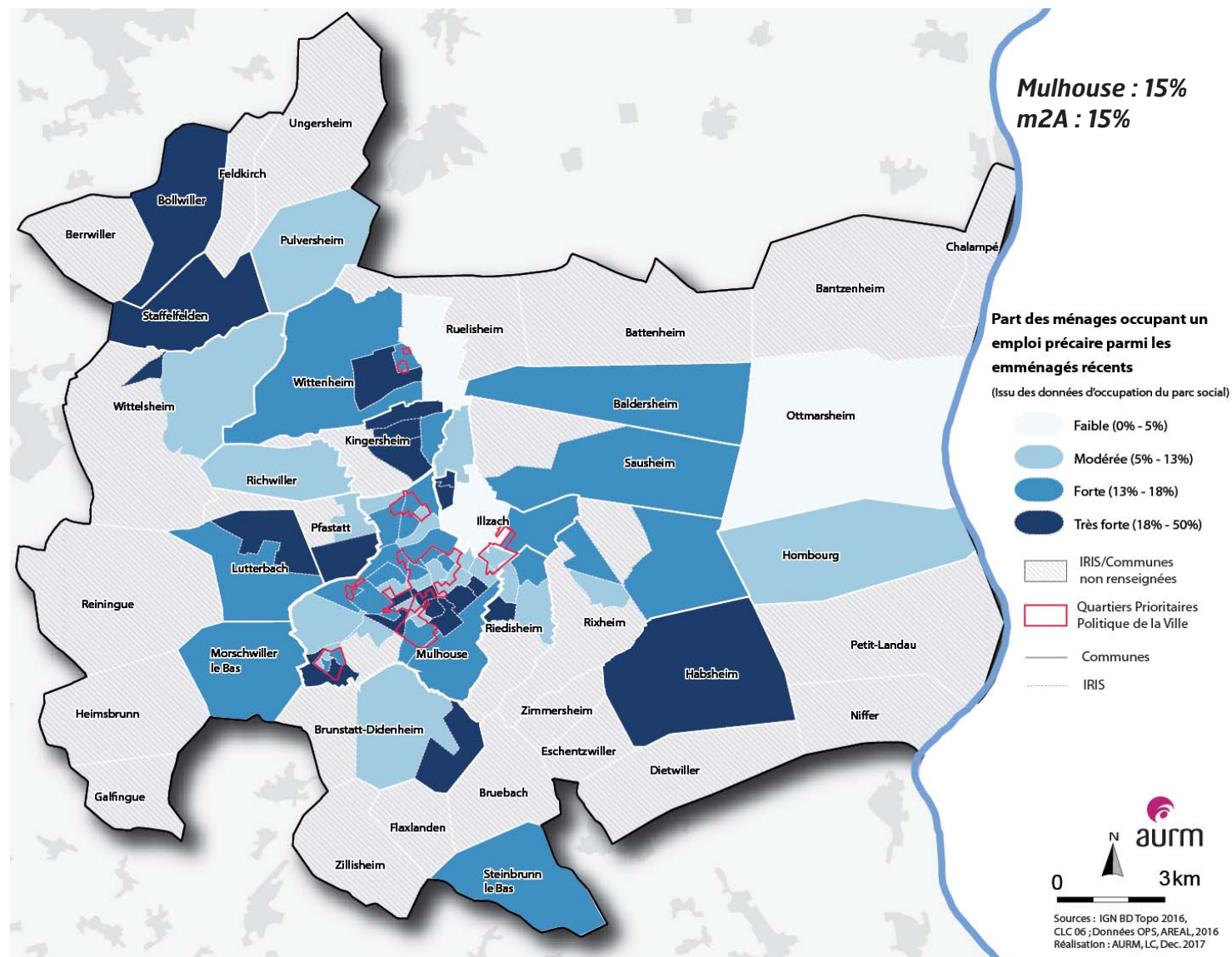
La part d'occupants majeurs ayant un emploi précaire dans l'agglomération mulhousienne est comparable à la moyenne nationale (OPS 2016 pour m2A et OPS 2014 pour les autres territoires de référence)



Dans le QPPV Péricentre (ici le secteur Fonderie) plus d'un occupant majeur sur 10 déclare avoir un emploi précaire.

Les emménagés récents ayant un emploi précaire

Les emménagés récents ayant un emploi précaire sont présents partout



Davantage d'éménagés récents ayant un emploi précaire.

A l'échelle de l'agglomération, ils sont 15%, contre 9% pour l'ensemble des occupants.

Toutes les communes et quartiers sont concernés. On observe cependant que les emménagés récents ayant un emploi précaire sont plus présents dans les communes de la première couronne de l'agglomération mulhousienne et dans le Bassin Potassique.



Importante commune du sud-est de l'agglomération mulhousienne, Habsheim se caractérise par un taux élevé d'éménagés récents ayant un emploi précaire.

Les emménagés récents ayant un emploi précaire dans les quartiers prioritaires

Pas plus d'éménagés récents ayant un emploi précaire dans les quartiers prioritaires

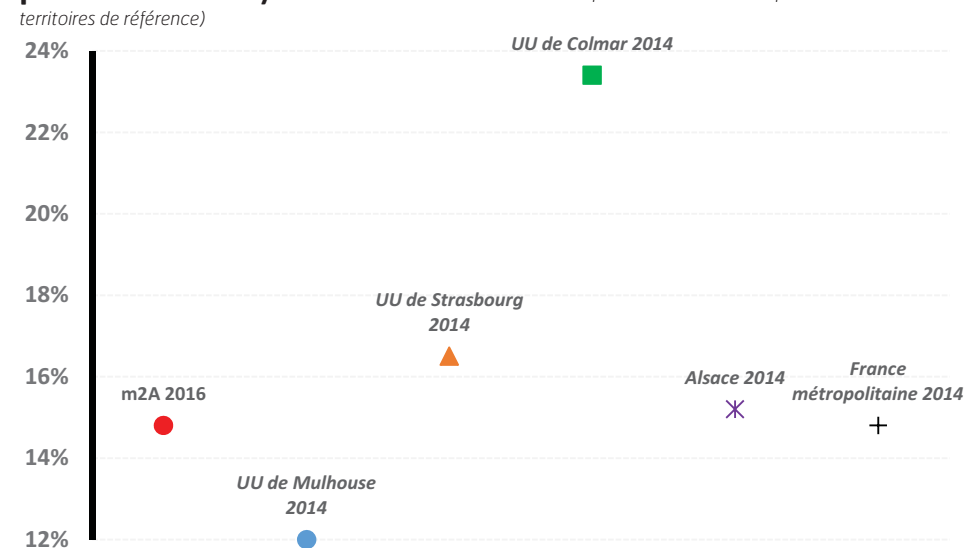
	Nombre de personnes majeures ayant répondu	Emploi précaire
Bourtzwiller	277	16%
Péricentre	1 013	16%
Brustlein	4	nr
Les Coteaux	390	16%
Drouot-Jonquilles	307	13%
Markstein-la Forêt	101	14%
Ensemble des QPV de m2A	2 092	16%
Mulhouse	2 911	15%
Illzach	277	17%
Wittenheim	376	12%
m2A	5 359	15%

Source : OPS 2016

Les quartiers prioritaires accueillent en proportion autant d'éménagés récents ayant un emploi précaire que l'agglomération.

Là encore, la situation des quartiers est homogène. A l'exception de Brustlein, aucun d'entre eux n'affiche un taux très éloigné de la moyenne de l'agglomération.

Une part d'éménagés récents ayant un emploi précaire proche de la moyenne nationale

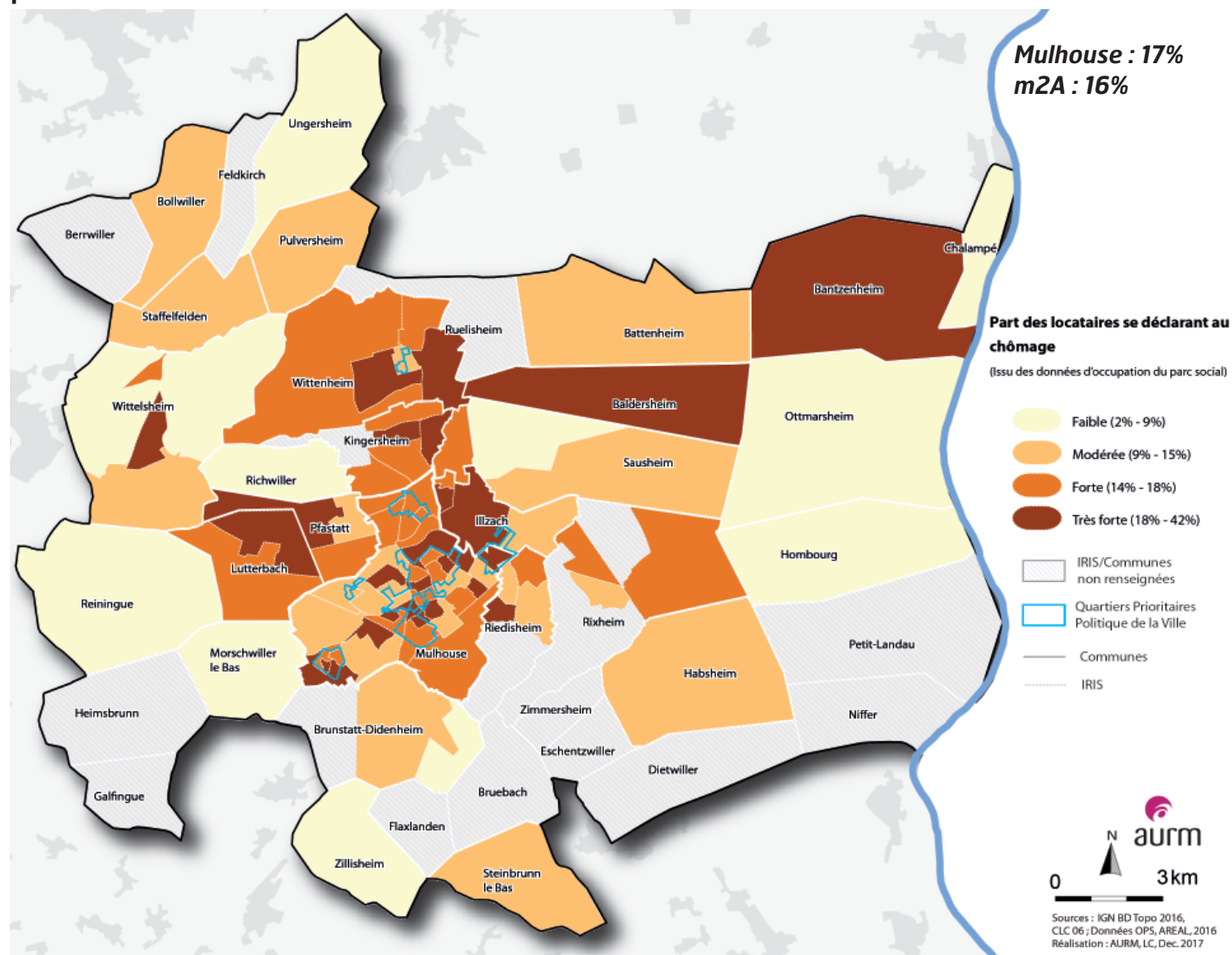


A Wittenheim, le quartier prioritaire Thur-Markstein se caractérise par un taux d'éménagés récents ayant un emploi précaire relativement faible.

Les occupants majeurs se déclarant au chômage



Des majeurs se déclarant au chômage plus présents à Mulhouse et dans les communes de la première couronne



En 2016, le parc social de l'agglomération mulhousienne compte 4 084 occupants majeurs se déclarant au chômage.

De nombreuses communes de l'agglomération affichent un taux de chômeurs faible dans leur parc social. C'est par exemple le cas de Chalampé (3%) ou de Morschwiller-le-bas (8%). A contrario, certaines communes ou quartiers affichent un taux de chômeurs élevé. C'est le cas de Bantzenheim (19%).

A Mulhouse et dans la plupart des communes de la première couronne, certains quartiers affichent eux aussi des taux élevés. C'est le cas de Modenheim, à Illzach (19%), ou de Pfastatt-ouest (27%).

Définition : majeurs se déclarant au chômage

Il s'agit des occupants majeurs des logements sociaux déclarant être au chômage, qu'ils soient inscrits ou non à Pôle Emploi.

Les occupants majeurs se déclarant au chômage dans les quartiers prioritaires



Pas plus d'occupants au chômage dans les QPPV que dans l'ensemble de l'agglomération

	Nombre de personnes majeures ayant répondu	Chômeurs
Bourtzwiller	1 583	17%
Péricentre	4 998	18%
Brustlein	97	12%
Les Coteaux	2 522	19%
Drouot-Jonquilles	2 011	18%
Markstein-la Forêt	573	14%
Ensemble des QPV de m2A	11 211	18%
Mulhouse	14 396	17%
Illzach	1 430	17%
Wittenheim	1 651	16%
m2A	25 179	16%

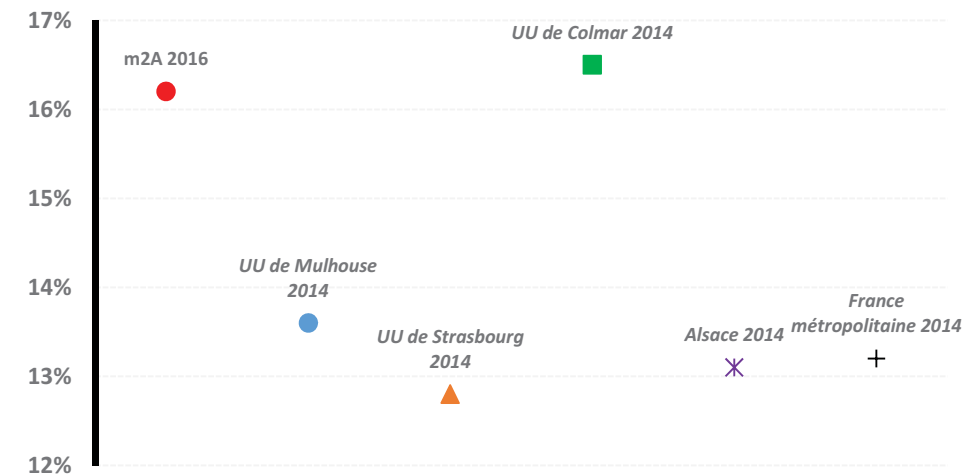
Source : OPS 2016

Les QPPV de m2A comptent en moyenne autant d'occupants majeurs au chômage que l'ensemble des locataires du parc social de l'agglomération.

A part les deux QPPV les moins peuplés (Markstein-la Forêt et Brustlein), qui affichent un taux plus faible que la moyenne, l'homogénéité entre les autres quartiers prioritaires est remarquable.

Davantage d'occupants majeurs au chômage dans l'agglomération mulhousienne (OPS 2016 pour m2A et OPS 2014 pour les autres

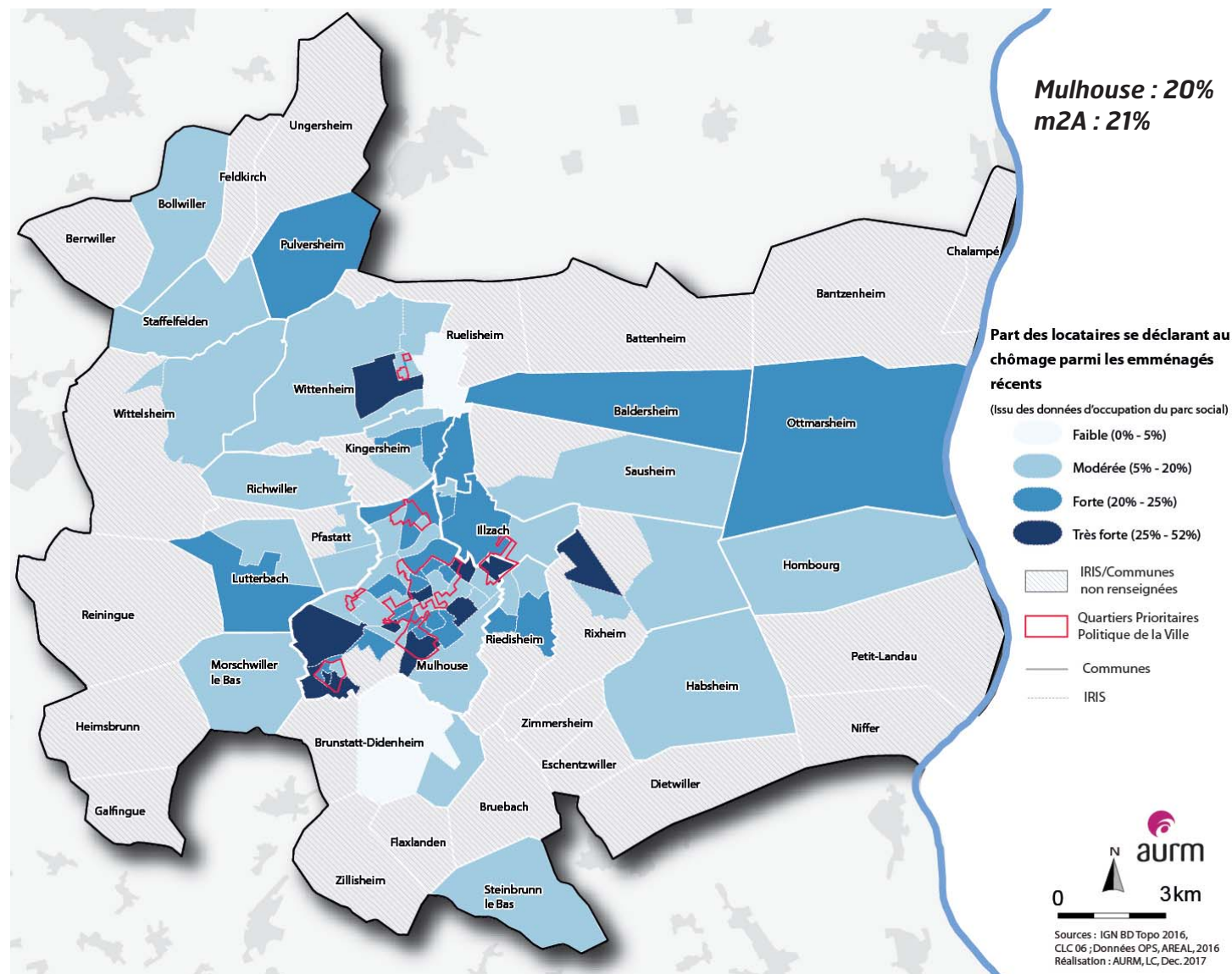
territoires de référence)



Aux Coteaux, 19% des occupants majeurs se déclarent au chômage.

Les emménagés récents se déclarant au chômage

Les emménagés récents se déclarant au chômage sont plus présents à Mulhouse



Un peu plus d'éménagés récents au chômage que la moyenne de l'ensemble des occupants.

C'est un autre signe de la fragilité plus forte des emménagés récents par rapport à l'ensemble des occupants.

Les emménagés récents au chômage sont présents à Mulhouse, dans les quartiers prioritaires, mais aussi dans certains anciens quartiers de la Politique de la ville, comme la Porte de Bâle à Mulhouse ou la Rotonde à Rixheim.



Comme d'autres anciens quartiers de la Politique de la Ville, le secteur de la Porte de Bâle, à Mulhouse, affiche un taux élevé d'éménagés récents majeurs se déclarant au chômage.

Les emménagés récents se déclarant au chômage dans les quartiers prioritaires

Un peu plus d'éménagés récents se déclarant au chômage dans les quartiers prioritaires

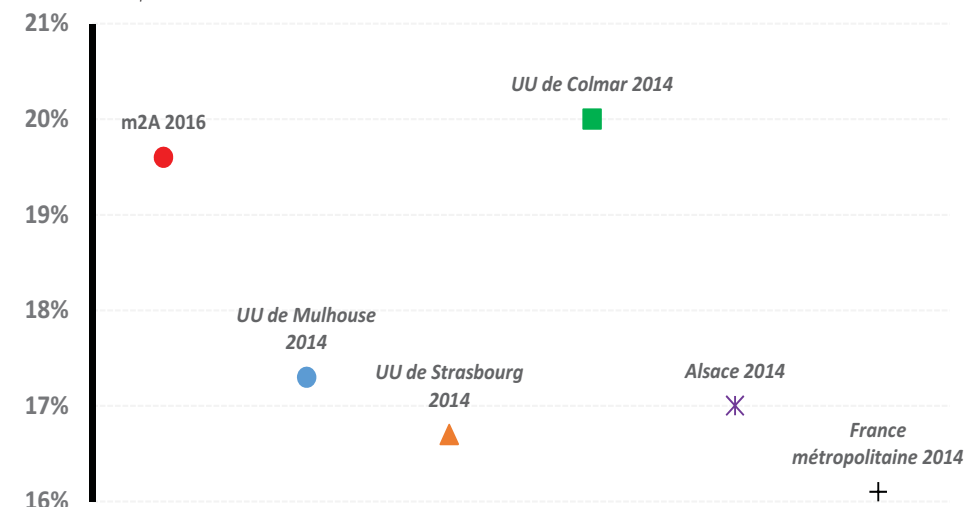
	Nombre de personnes majeures ayant répondu	Chômeurs
Bourtzwiller	277	20%
Péricentre	1 013	20%
Brustlein	4	nr
Les Coteaux	390	28%
Drouot-Jonquilles	307	25%
Markstein-la Forêt	101	15%
Ensemble des QPV de m2A	2 092	22%
Mulhouse	2 911	21%
Illzach	277	19%
Wittenheim	376	18%
m2A	5 359	20%

Source : OPS 2016

La part d'éménagés récents au chômage est un peu plus forte dans les quartiers prioritaires.

La moyenne cache toutefois des disparités assez nettes entre les quartiers. Ainsi, la part d'éménagés récents chômeurs est comparable à la moyenne de m2A à Bourtzwiller et à Péricentre, quand elle est plus élevée aux Coteaux et à Drouot-Jonquilles.

Une part d'éménagés récents se déclarant au chômage supérieure à la moyenne nationale (OPS 2016 pour m2A et OPS 2014 pour les autres territoires de référence)

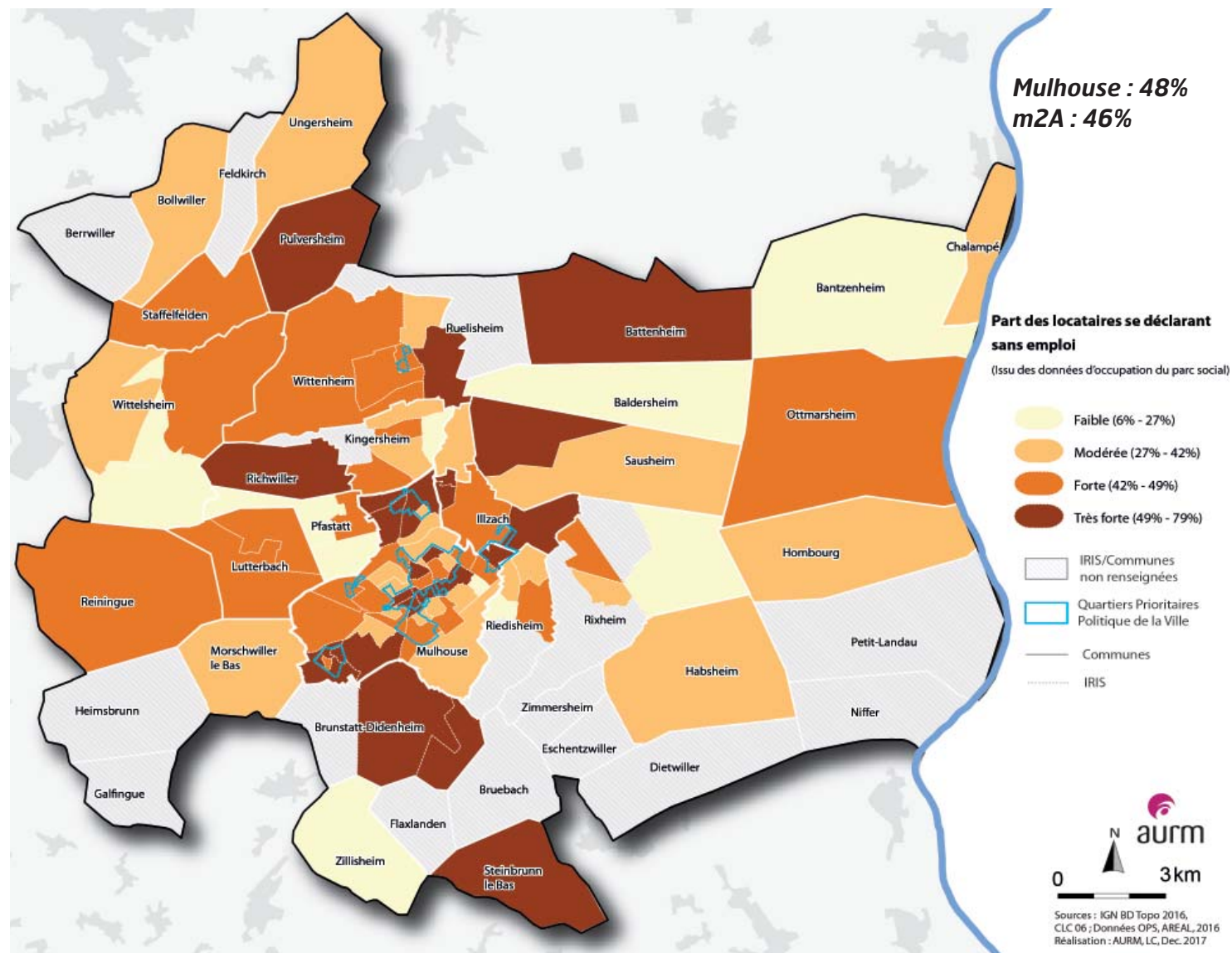


A Ungersheim, une ancienne école a été réhabilitée et transformée en immeuble de logements sociaux

Les occupants majeurs inactifs



Les inactifs présents dans l'ensemble des communes de l'agglomération mulhousienne



Près de la moitié des occupants majeurs des logements sociaux de m2A sont inactifs.

Il est difficile d'analyser les différences du taux d'inactifs entre les petites communes. En effet, la présence par exemple d'une résidence personnes âgées dans le parc social d'une commune peut fortement influencer le taux. C'est par exemple le cas à Battenheim.

On note toutefois que les occupants majeurs inactifs semblent plus présents dans les quartiers de Mulhouse et dans les principales communes de l'agglomération. Peu de communes de l'agglomération se caractérisent par un faible taux d'occupants majeurs inactifs.

62% des occupants du parc de logements sociaux de m2A sont ainsi soit au chômage, soit inactifs. Cette proportion monte à 65% pour Mulhouse.

Définition : majeurs se déclarant sans emploi (inactifs)

Il s'agit des occupants majeurs des logements sociaux déclarant être sans emploi, c'est à dire : au foyer, retraités ou préretraités, en invalidité, étudiant, etc.

Les occupants majeurs inactifs dans les quartiers prioritaires



Un peu plus d'occupants majeurs inactifs dans les quartiers prioritaires

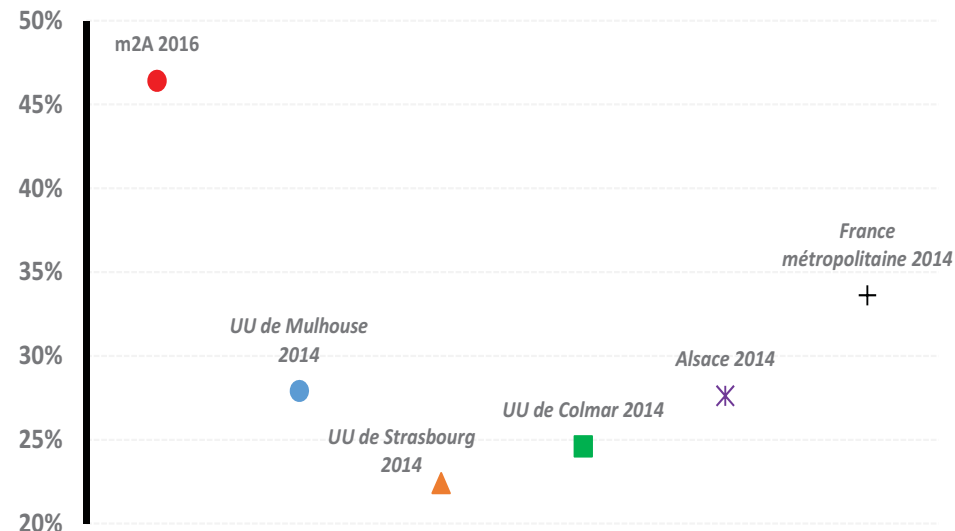
	Nombre de personnes majeures ayant répondu	Inactifs
Bourtzwiller	1 583	52%
Péricentre	4 998	47%
Brustlein	97	59%
Les Coteaux	2 522	50%
Drouot-Jonquilles	2 011	51%
Markstein-la Forêt	573	57%
Ensemble des QPV de m2A	11 211	49%
Mulhouse	14 396	48%
Illzach	1 430	50%
Wittenheim	1 651	47%
m2A	25 179	46%

Source : OPS 2016

Le quartier Péricentre se distingue des autres QPPV.

Il affiche en effet un taux d'occupants majeurs inactifs de 47%, très proche de la moyenne de l'agglomération mulhousienne.

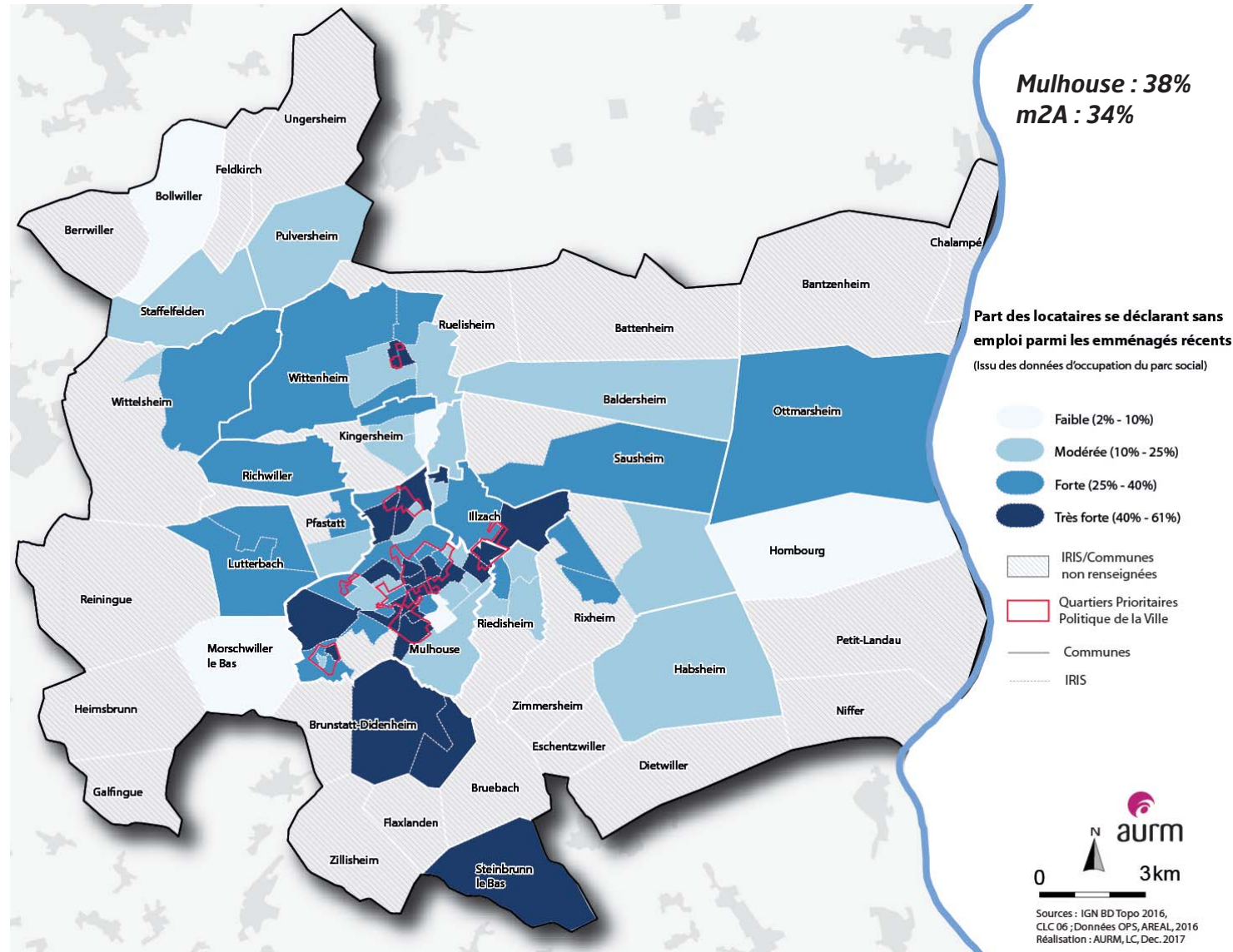
Une part importante d'inactifs parmi les occupants majeurs d'un Hlm de m2A (OPS 2016 pour m2A et OPS 2014 pour les autres territoires de référence)



Contrairement aux autres QPPV, Péricentre (ici le secteur Briand), affiche un taux d'occupants majeurs inactifs comparable à celui de m2A.

Les emménagés récents inactifs

Les emménagés récents inactifs sont plus présents à Mulhouse



A l'échelle de l'agglomération, les inactifs sont moins présents chez les emménagés récents que pour l'ensemble des occupants du parc social.

Cette caractéristique corrobore les analyses précédentes : les emménagés récents sont bien souvent des ménages jeunes, qui démarrent leurs parcours résidentiels dans le parc social. Les inactifs, notamment les retraités, sont donc logiquement moins représentés.

Sur le plan de la répartition territoriale, les emménagés récents inactifs sont davantage présents à Mulhouse, dans les quartiers prioritaires et dans certaines communes de la première couronne comme Brunstatt-Didenheim ou Illzach.



En 2015, Neolia a livré 13 pavillons locatifs sociaux à Steinbrunn-le-Bas. .

Les emménagés récents inactifs dans les quartiers prioritaires

Plus d'éménagés récents inactifs dans les quartiers prioritaires

	Nombre de personnes majeures ayant répondu	Inactifs
Bourtzwiller	277	40%
Péricentre	1 013	41%
Brustlein	4	nr
Les Coteaux	390	33%
Drouot-Jonquilles	307	41%
Markstein-la Forêt	101	48%
Ensemble des QPV de m2A	2 092	40%
Mulhouse	2 911	38%
Illzach	277	38%
Wittenheim	376	36%
m2A	5 359	34%

Source : OPS 2016

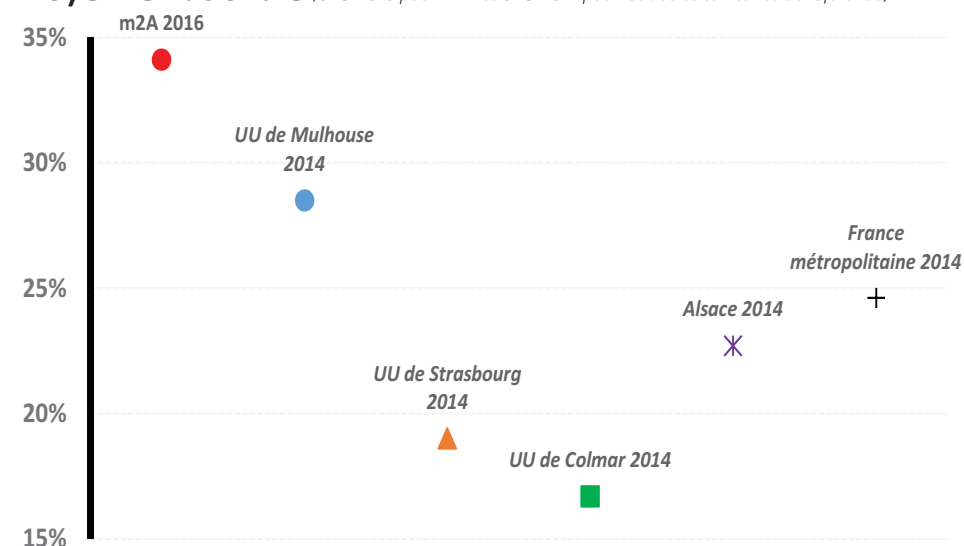
Davantage d'inactifs parmi les emménagés récents des quartiers prioritaires.

En moyenne, 40% des emménagés récents majeurs sont inactifs, soit 6 points de plus que la moyenne de l'agglomération mulhousienne.

Deux quartiers se distinguent par rapport à la moyenne :

- Markstein-la Forêt, où près de la moitié des emménagés récents sont inactifs.
- les Coteaux comptent 33% d'inactifs parmi leurs emménagés récents. Ce quartier accueille plutôt des familles.

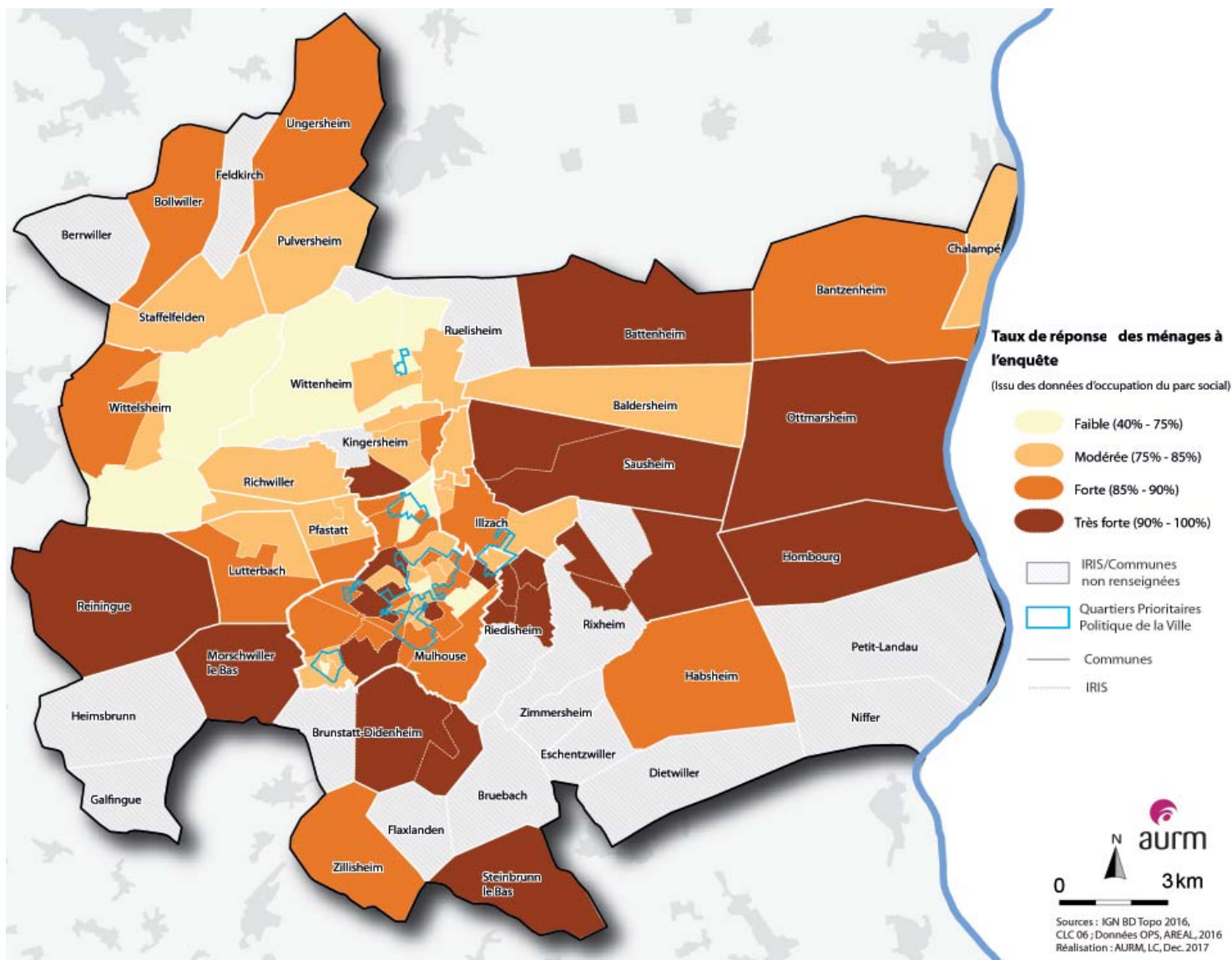
Une part d'éménagés récents inactifs bien supérieure à la moyenne nationale (OPS 2016 pour m2A et OPS 2014 pour les autres territoires de référence)



Le quartier du Kirchberg, à Morschwiller-le-Bas. Il compte 28 logements sociaux appartenant à Immobilière 3F. L'architecture des bâtiments s'inspire des maisons alsaciennes à colombages.

Annexes

Un taux de réponse plus faible dans les principales communes du Bassin Potassique



Un enquête globalement fiable même si 3 000 ménages locataires Hlm n'ont pas répondu à l'enquête OPS en 2016.

Le taux de réponse national était de 84,3% en 2014⁸, et de 82,4% à l'échelle de l'unité urbaine de Mulhouse⁹.

En 2016, le taux de réponse est particulièrement faible dans les principales communes du Bassin Potassique, Wittelsheim et Wittenheim. Il est aussi faible dans certains quartiers de Mulhouse, comme Bourtzwiller-Est, les Coteaux, Franklin ou Porte de Bâle. Le taux de réponse est variable d'un indicateur à l'autre. Souvent, les ménages remplissent partiellement le questionnaire.

⁸ Source : CREDOC, Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement : rapport sur l'occupation du parc social et son évolution en 2014, novembre 2017

⁹ Voir la liste des communes composant l'unité urbaine de Mulhouse en annexes

Définition : taux de réponse

Rapport entre le nombre de ménages ayant répondu à l'enquête et le nombre de logements occupés, donnés en gestion ou en location.

Annexes

Un taux de réponse un peu plus faible dans les quartiers prioritaires

	Logements enquêtés	Logements occupés	Ménages ayant répondu	Taux de réponse à l'enquête
Bourtzwiller	1 327	1 238	1 020	82,4%
Péricentre	4 644	4 168	3 590	86,1%
Brustlein	96	71	68	95,8%
Les Coteaux	2 420	2 154	1 691	78,5%
Drouot-Jonquilles	1 726	1 612	1 349	83,7%
Markstein-la Forêt	426	400	320	80%
Ensemble des QPV de m2A	10 639	9 643	8 038	83,4%
Mulhouse	13 196	11 991	10 162	84,7%
Illzach	1 086	1 033	842	81,5%
Wittenheim	1 358	1 306	1 009	77,3%
m2A	21 899	20 326	17 263	84,9%

Source : OPS 2016

Le taux de réponse est particulièrement faible aux Coteaux.

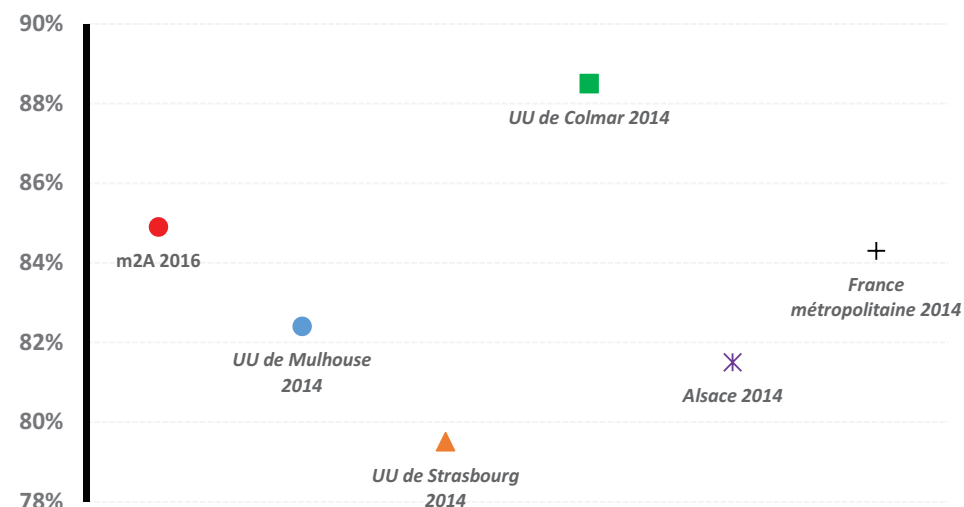
Le taux de réponse moyen en QPPV est proche de celle de l'agglomération mulhousienne. Toutefois, en détail, les Coteaux, Markstein-la Forêt et Bourtzwiller se distinguent par un taux de réponse plus faible.

Pour mémoire, les ménages ne répondant pas à l'enquête OPS s'exposent à des pénalités ajoutées tous les mois au loyer.



Bourtzwiller fait partie des quartiers prioritaires affichant parmi les taux de réponse les plus faibles.

Un taux de réponse proche de la moyenne nationale (OPS 2016 pour m2A et OPS 2014 pour les autres territoires de référence)



Rue Schweitzer, à Riedisheim, la SOMCO a produit 36 logements sociaux grâce à l'optimisation foncière réalisée par la ville dans le cadre de la démolition/reconstruction de l'école.



Méthode de sélection des catégories de ressources des ménages.

Dans l'enquête OPS, les ressources annuelles des ménages sont exprimées en pourcentage des plafonds de ressources PLUS (*Prêt Locatif à Usage Social*), c'est à dire en fonction du montant maximum des ressources à ne pas dépasser pour prétendre à un logement social financé dans ce cadre.

En 2016, les plafonds du PLUS étaient les suivants :

Catégorie de ménage	Plafond PLUS	Soit 20% du plafond	Soit 60% du plafond
1 pers. seule	20 111 €	4 022 €	12 067 €
2 pers. sans pers. à charge	26 856 €	5 371 €	16 114 €
3 pers. ou 1 pers. seule avec 1 pers. à charge	32 297 €	6 459 €	19 378 €
4 pers. ou une pers. seule avec 2 pers. à charge	38 990 €	7 798 €	23 394 €
5 pers. ou une pers. seule avec 3 pers. à charge	45 867 €	9 173 €	27 520 €
6 pers. ou une pers. seule avec 4 pers. à charge	51 692 €	10 338 €	31 015 €
Par pers. supplémentaire	5 766 €		

Le choix du premier seuil (*ménages dont les ressources ne dépassent pas 20% des plafonds du PLUS*) permet de donner une estimation par rapport à l'objectif de loger hors des quartiers prioritaires 25% de ménages dont les revenus sont inférieurs au premier quartile, ce qui correspond à 7 035€ par an (*soit 586€ par mois*). Le montant de ce seuil correspond donc à 20% des plafonds pour les trois premières catégories de ménage.

Le choix du deuxième seuil (*ménages dont les ressources ne dépassent pas 60% des plafonds du PLUS*) permet de mesurer la part des ménages pouvant prétendre à un logement financé dans le cadre d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLA-I), soit les logements avec les niveaux de loyers les plus faibles, prévus pour les ménages les plus pauvres.

Ce seuil est important : depuis 2014, « pour renforcer l'effort en faveur des ménages les plus modestes », les communes doivent au minimum compter 30% de PLA-I dans leurs objectifs de production de logements sociaux. De plus, les montants correspondent à peu près au seuil de pauvreté.

Liste des communes composant l'unité urbaine de Mulhouse

Baldersheim, Bollwiller, Brunstatt-Didenheim, Feldkirch, Habsheim, Illzach, Kingersheim, Lutterbach, Morschwiller-le-bas, Mulhouse, Pfastatt, Pulversheim, Reiningue, Richwiller, Riedisheim, Rixheim, Sausheim, Staffelfelden, Wittelsheim Wittenheim.

Liste des communes composant l'unité urbaine de Strasbourg

Achenheim, Bischheim, Eckbolsheim, Eschau, Fegersheim, Hoenheim, Illkirch-Graffenstaden, Lampertheim, Lingolsheim, Lipsheim, Mittelhausbergen, Mundolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Oberschaeffolsheim, Ostwald, Plobsheim, Reichstett, Schiltigheim, Souffelweyersheim, Strasbourg, Vendenheim, Wolfisheim.

Liste des communes composant l'unité urbaine de Colmar

Colmar, Horbourg-Wihr, Houssen, Ingersheim, Turckheim, Wettolsheim, Wintzenheim.



ANNEXE II : Formulaire de déclaration destiné aux organismes bailleurs pour répondre en 2016
à l'enquête statistique relative à l'occupation du parc social et à son évolution.



Ministère chargé
du logement

**Enquête sur l'occupation des logements locatifs sociaux
au 1^{er} janvier 2016 (OPS 2016)**

n° 14636*03

REFERENCES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

- Art. L.101-1, L.442-5 et L.472-1-2 du CCH
- Art. R.442-13, R.442-14, R.472-2 du CCH

ORGANISMES SOUMIS A L'ENQUÊTE OPS 2016

- Les organismes d'habitations à loyer modéré, gestionnaires de logements locatifs sociaux
- Les sociétés d'économie mixte (SEM) ou les entreprises publiques locales (EPL), propriétaires de logements locatifs sociaux
- Les organismes agréés, propriétaires d'au moins cinq logements locatifs sociaux conventionnés
- Les administrations publiques, propriétaires d'au moins cinq logements locatifs sociaux conventionnés
- Les SCI (sociétés civiles immobilières), propriétaires d'au moins cinq logements locatifs sociaux conventionnés
- Les autres personnes morales (hormis les SCI familiales), propriétaires d'au moins cinq logements locatifs sociaux conventionnés

LOGEMENTS SOUMIS A DECLARATION DANS L'ENQUÊTE OPS 2016

Logements locatifs sociaux conventionnés à l'APL en application des 2, 3 et 4 de l'article L.351-2 du CCH

Ce sont les logements conventionnés appartenant aux organismes sociaux pour l'habitat ou gérés par eux, appartenant aux SEM, aux collectivités publiques, aux organismes privés personnes morales ayant bénéficié d'un PLA-CDC (ordinaire, TS ou LM), d'un PLUS, d'un PLAI, d'un PCL, d'un PLA-CFF, d'un PLS, d'un PPLS, d'un PCLS, de la PALULOS, d'un PAP locatif, d'un RAPAPLA, des aides de l'ANAH ou ayant été conventionnés sans travaux.

Logements locatifs sociaux non conventionnés à l'APL

En métropole: Ce sont les logements ILM 28 non conventionnés appartenant aux SEM, les logements non conventionnés appartenant aux organismes sociaux pour l'habitat ou gérés par eux, lorsqu'ils ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat (ILN, PSR, PLR, HLMO et ILM).
Dans les départements d'outre-

mer: Ce sont tous les logements appartenant aux organismes sociaux pour l'habitat ou gérés par eux, les logements appartenant à une SEM de la loi du 30 avril 1946 ou à une SEM locale lorsqu'ils ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat (PSR, PLR, HLMO, LLS, LLTS, immeubles à loyer moyen). Sont exclus les logements appartenant aux SEM financés sans concours financier de l'Etat.

Ne seront pas déclarés :

Les logements-foyers, les résidences sociales, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les logements de fonction, les logements appartenant à des personnes physiques ou à des SCI familiales, les logements financés sans concours financier de l'Etat (notamment les PLS distribués entre 1992 et 1993 et les PLI).

Glossaire

APL : Aide Personnalisée au Logement

HLM : Habitat à Loyer Modéré

CAC : Communauté d'Agglomération de Colmar

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

CIA : Convention Intercommunale d'Attribution

CIL : conférence Intercommunale du Logement

EMS : Eurométropole de Strasbourg

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

ESH : Entreprise Sociale pour l'Habitat

MZA : Mulhouse Alsace Agglomération

LLS : Logement Locatif Social

OPH : Office Public de l'Habitat

OPS : Occupation du Parc Social

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

QPPV : Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville

RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social

SEM : Société d'Economie Mixte

SOMCO : SOciété Mulhousienne de Construction Ouvrière

UU : Unité Urbaine

VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

**AURM**

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

Etude éditée et imprimée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Rédaction :

Sébastien DASSONVILLE - sebastien.dassonville@aurm.org

Juin 2018

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