



Agence d'
Urbanisme
de la Région
Mulhousienne

RÉACTUALISATION DU PLH D'ILLZACH SUR LA BASE DES DONNÉES DU RGP DE 1999

(Commandée par la Ville d'Illzach)

version corrigée

2001

TABLE DES MATIÈRES

Avant-Propos	Page 1
Démographie	Page 2
Taille des ménages	Page 2
A quoi a servi la construction neuve ?	Page 3
La mobilité résidentielle des Illzachoïses	Page 3
Les Résidences Principales	Page 4
<i>L'individuel et le collectif</i>	<i>Page 4</i>
<i>Les HLM et le Privé</i>	<i>Page 5</i>
<i>La taille des logements</i>	<i>Page 6</i>
Les logements vacants	Page 6
Quelques éléments explicatifs des tendances observées	Page 7
Grands Constats	Page 8
Définitions	Page 9

REACTUALISATION DU PLH D'ILLZACH

AVANT-PROPOS

En 1997, la ville d'Illzach missionnait l'AURM pour élaborer un PLH communal. Ce dernier, validé en décembre 1998 a, au jour d'aujourd'hui, 2 ans d'existence. Pour en assurer l'animation et le suivi, la ville d'Illzach a également fait appel à l'AURM.

Cette mission qui doit s'achever fin 2001 comprend la réactualisation des données du PLH à partir des informations fournies par le RGP 99 de l'INSEE.

Le présent document constitue le "point spécial recensement 1999" tel qu'énoncé dans la convention d'étude pour le suivi-animation du programme Local de l'Habitat signée le 3 mars 1999 entre la ville d'Illzach et l'AURM.

Démographie :

Entre 1982 et 1990, le solde naturel positif important permettait à Illzach de compenser son déficit migratoire et donc de maintenir sa population. Entre 1990 et 1999, le déficit encore accru du solde migratoire couplé à une diminution du solde naturel d'un tiers ont conduit à une perte de 538 habitants.

ILLZACH		
	82-90	90-99
Variation absolue de la population sans double compte	+ 89	- 538
Excédent naturel	+ 1548	+ 986
Déficit migratoire	- 1459	- 1524

Malgré une proportion de moins de 30 ans demeurant importante comparativement au taux de l'agglomération, Illzach montre un vieillissement prononcé de sa population. Une diminution de l'excédent naturel dans les années à venir est ici prévisible.

	ILLZACH			AGGLOMÉRATION		
	1990	1999	évolution	1990	1999	évolution
0-29 ans	7357 (47,5 %)	6036 (40,4 %)	↘ 18%	99613 (43,7 %)	92967 (39,7 %)	↘ 6,7%
30-49 ans	4630 (29,9 %)	4680 (31,3 %)	↔ 1%	65113 (28,5 %)	70426 (30,1 %)	↗ 8,2%
50 ans et plus	3498 (22,6%)	4222 (28,3 %)	↗ 21%	63404 (27,8 %)	70795 (30,2 %)	↗ 11,7%
Population totale	15485	14938	↘ 3,5%	228130	234188	↗ 2,7%
<i>Population sans double compte</i>	15485	14947		228115	234445	

Taille des ménages :

Le phénomène de desserrement observé entre 82 et 90 s'est encore accentué entre 90 et 99, même si le nombre moyen d'occupants par résidence principale demeure très supérieur à celui calculé à l'échelle de l'Agglomération.

	ILLZACH		AGGLOMÉRATION	
	1982	1999	1982	1999
	2,95	2,82	2,57	2,45
		4,4 %		4,7 %
	2,60	7,8 %	2,45	4,7 %

Entre 82 et 90, les besoins en logements pour compenser le phénomène de desserrement étaient couverts par la construction neuve. Entre 90 et 99, malgré un nombre de logements neufs plus important (135 logements de plus qu'entre 82 et 90), ce n'est plus le cas. En effet, les besoins liés au phénomène de desserrement ont quasi doublé. L'une des conséquences visibles de ces besoins non satisfaits est la baisse de population.

Besoins liés au desserrement entre 82 et 90 : 254 logements - construction neuve : 304

Besoins liés au desserrement entre 90 et 99 : 449 logements - construction neuve : 439

A quoi a servi la construction neuve ?

Contrairement à la période intercensitaire précédente, Illzach ne parvient pas à répondre aux besoins en logements tels que calculés via le point mort et qui correspondent au nombre de logements minimum à prévoir pour maintenir une population constante.

	ILLZACH	AGGLOMÉRATION
Désaffectation	78	1371
Evolution résidences secondaires, logts occasionnels et vacants	149	1436
Desserrement	449	4409
POINT MORT	676	7216
Construction neuve 90-99	439	9326
Nombre de logements en plus ou en moins par rapport au point mort	- 237	+ 2110

Ce n'est pourtant pas faute d'avoir suivi les projections élaborées à l'occasion du PLH. Elles chiffrèrent le besoin global à 384 logements à construire entre 1990 et 2002. Ces prévisions qui apparaissent aujourd'hui sous estimées, s'appuyaient sur une hypothèse considérant que le phénomène de desserrement continuerait à décroître selon le même rythme qu'entre 82 et 90 et que les besoins liés au renouvellement seraient quasi identiques à ceux observés précédemment. Or, chacune des composantes prises en compte pour le calcul du point mort a subi des évolutions dont l'ampleur était difficilement envisageable alors.

La mobilité résidentielle des illzachoïses

En 1999, près des 3/4 des habitants de l'agglomération mulhousienne résident dans la même commune qu'en 90. Le taux calculé pour Illzach, bien qu'ayant augmenté entre les recensements de 90 et 99, demeure inférieur aux proportions calculées à l'échelle de l'agglomération.

L'absence de logements en nombre suffisant pour satisfaire aux besoins liés au phénomène de desserrement peut éventuellement expliquer cette différence.

	ILLZACH			AGGLOMÉRATION		
	RGP 90	RGP 99	évolution	RGP 90	RGP 99	évolution
Nombre de personnes résidant dans la même commune qu'au précédent recensement	9336 (61 %)	9727 (66 %)	↗ 391 (+4,2%)	160788 (72%)	162516 (71%)	↗ 1728 (+ 1,2%)
Population des Résidences Principales	15392 (100 %)	14776 (100 %)	↘ 616 (- 4%)	223235 (100%)	228537 (100%)	↗ 5302 (+ 2,4%)

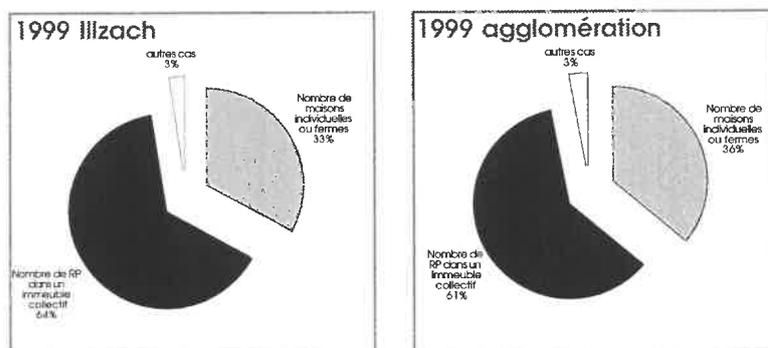
L'accroissement de la part du nombre de personnes résidant déjà à Illzach en 1990 sous-tend une diminution du nombre de nouveaux arrivants. Cette tendance est ici contraire à ce qui est observé à l'échelle de l'agglomération.

	ILLZACH	AGGLOMERATION
Emménagements avant 1990	2913 RP (51%)	45726 RP (49%)
90-97	2079 RP (37%)	33863 RP (36%)
98-99	687 RP (12%)	13827 RP (15%)

Les Résidences principales

L'Individuel et le collectif

Entre 1990 et 1999, le nombre de résidences principales a augmenté de 3,9 %. Cette augmentation résulte principalement de la croissance du nombre de maisons individuelles (+ 146). Néanmoins, cette augmentation du parc individuel ne modifie que peu la composition du PRP (Parc des Résidences Principales) de la commune qui comme en 90 se caractérise par une prépondérance du collectif (64% du PRP).



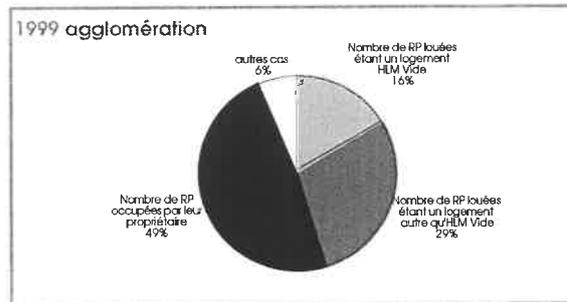
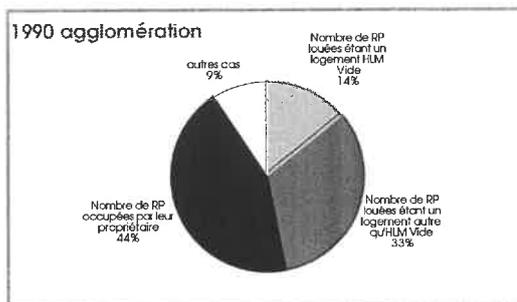
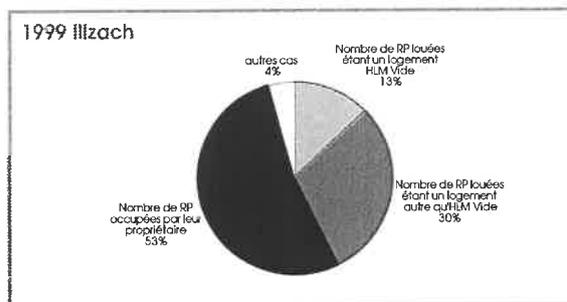
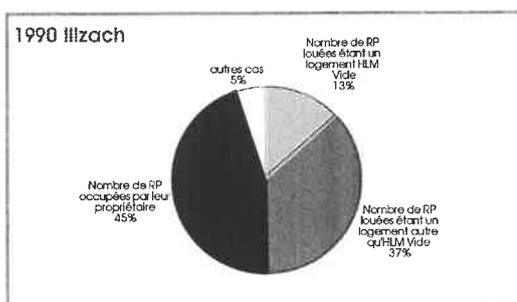
	ILLZACH			AGGLOMERATION		
	1990	1999	évolution	1990	1999	évolution
Nombre de maisons individuelles ou fermes	1729	1875	↗ 146 (+ 8,4 %)	30669	33668	↗ 2999 (+ 9,8 %)
Nombre de RP dans un immeuble collectif	3565	3661	↗ 96 (+ 2,7 %)	52910	57021	↗ 4111 (+ 7,8 %)
autres cas	173	143	↘ 30	3318	2727	↘ 591
Nombre de Résidences principales	5467	5679	↗ 212 (+3,9 %)	86897	93416	↗ 6519 (+7,5 %)

Malgré une croissance moindre que celle constatée à l'échelle de l'agglomération (+ 7,5 %), Illzach concentre cependant, tout comme en 90, 6% des résidences principales de l'agglomération.

Les HLM et le Privé

Entre 90 et 99, le volume de logements HLM est demeuré relativement stable contrairement au parc résidentiel privé qui a vu une augmentation du nombre de Propriétaires occupants au détriment de la location privée. Cette évolution structurelle du Parc Résidentiel Principal se retrouve également à l'échelle de l'agglomération, toutefois dans une moindre mesure.

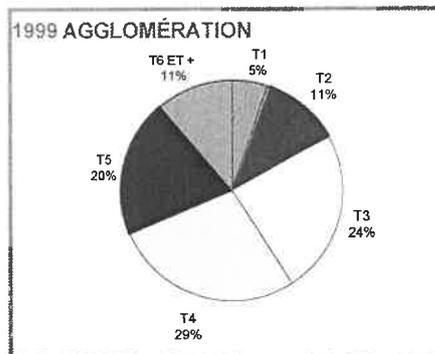
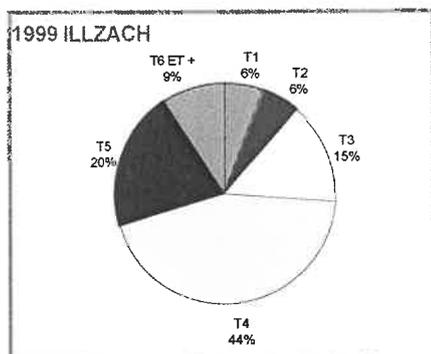
	ILLZACH			AGGLOMÉRATION		
	1990	1999	évolution	1990	1999	évolution
Nombre de RP louées étant un logement HLM Vide	722	748	↗ 26 (+ 3,6%)	12279	15331	↗ 3052 (+ 24,9%)
Nombre de RP louées étant un logement autre qu'HLM Vide	1998	1678	↘ 320 (- 16%)	28501	27002	↘ 1499 (- 5,2%)
Nombre de RP occupées par leur propriétaire	2479	3005	↗ 526 (+ 21,2%)	38111	45068	↗ 6957 (+ 18,3%)
autres cas	268	248	↘ 20 (- 7,5%)	8006	6015	↘ 1991 (- 24,9%)
Nombre de Résidences principales	5467	5679	↗ 212 (+ 3,9%)	86897	93416	↗ 6519 (+ 7,5%)



La taille des logements

En 1999, la répartition du nombre de Résidences Principales selon le nombre de pièces est quasi identique à celle de 1990 que ce soit pour Illzach ou à l'échelle de l'agglomération. Ainsi, la différence constatée dans la répartition entre Illzach et l'agglomération demeure-t-elle.

Illzach se caractérise en effet toujours par la prépondérance des grands logements, notamment les T4 qui pèsent pour 44% contre 29 % à l'échelle de l'agglomération.



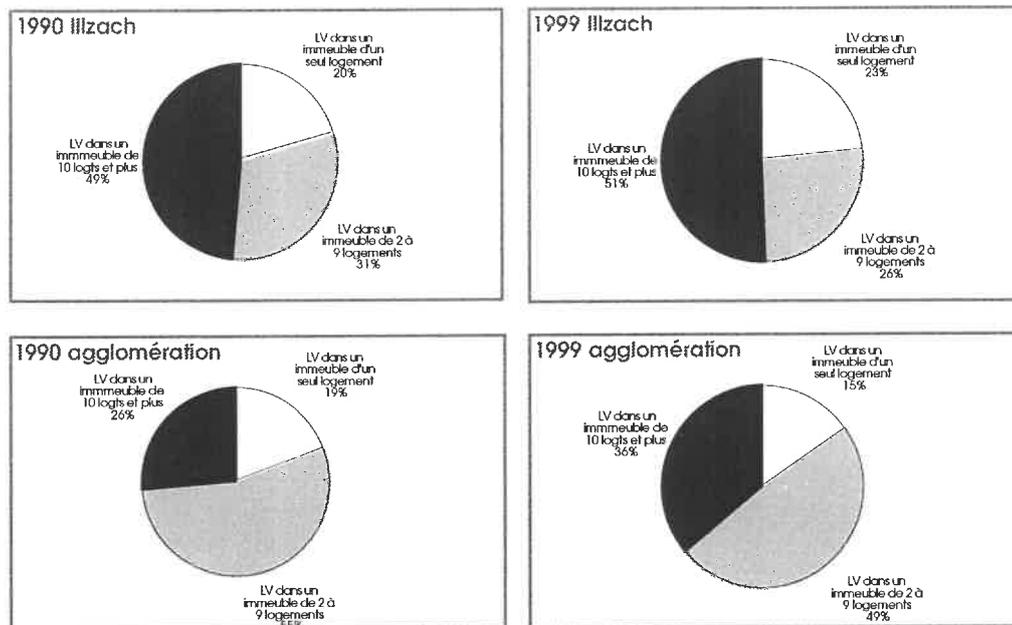
Les logements vacants

En 1999, le taux de vacance constaté pour la commune d'Illzach est inférieur d'environ 2% à celui observé à l'échelle de l'agglomération. Il s'agit ici probablement d'une vacance structurelle dont le taux n'est ici nullement inquiétant.

Néanmoins, ce qui devra être surveillé est le niveau de croissance du phénomène qui a pratiquement doublé en 8 ans à Illzach alors que sa progression au niveau de l'agglomération n'est que de 1/3.

	ILLZACH			AGGLOMÉRATION		
	1990	1999	évolution	1990	1999	évolution
Nombre de logements vacants	171 (3%)	337 (5,6%)	↗ 166 (+97,1%)	5706 (6%)	7623 (7,5%)	↗ 1917 (+33,6%)
Nombre total de logements	5699 (100%)	6060 (100%)	↗ 361 (+6,3%)	94216 (100%)	102171 (100%)	↗ 7955 (+8,4%)

Sur le plan de la vacance, Illzach se différencie également de l'agglomération par le fait que la moitié des logements vacants se trouve dans des immeubles d'au moins 10 logements, contre 1/3 pour l'agglomération. La vacance constatée pour l'individuel est aussi plus importante à Illzach que pour l'Agglomération.



Quelques éléments explicatifs des tendances observées

Illzach se caractérise par des logements dont les 3/4 ont au minimum 4 pièces. Cette structuration du parc de logement a dans les années précédentes favorisé l'implantation de familles nombreuses. Le nombre moyen de personnes par ménage qui atteignait en 90 le taux de 2,82 contre 2,57 pour l'agglomération corrobore cette observation.

À présent, ces familles ont vu ou voient les enfants quitter le foyer parental. Les parents semblent demeurer dans le logement qu'ils occupaient au précédent recensement. Les représentants de la mairie expliquent d'ailleurs que nombre de grands logements sont occupés par des personnes seules.

Les jeunes ménages, quant à eux, paraissent contraints de se loger dans d'autres communes, faute de logements disponibles et adaptés à leurs besoins (par exemple en terme de taille).

Des programmes de construction sont envisagés. Ils privilégieront des T4 et seront réalisés dans l'optique d'attirer des ménages pour une implantation durable. Il est probable qu'une partie des nouveaux arrivants ne soit pas constituée de familles avec enfants mais de jeunes retraités. En effet, ce phénomène s'observe déjà à Illzach. Par exemple, la construction de nouveaux lotissements avait fait craindre une inadéquation des équipements scolaires par un ajout d'enfants à scolariser. Cela n'a pas été le cas.

La location de logements privés recule au profit de l'acquisition. Selon la mairie, cette tendance s'explique en partie par la vente progressive du patrimoine SAVONITO, patrimoine d'environ 500 logements. En effet, le patrimoine a été partagé entre plusieurs héritiers et ces derniers profitent du départ des locataires pour mettre en vente les logements libérés.

GRANDS CONSTATS

Un desserrement considérablement accru

+

Une vacance en augmentation

=

Des besoins importants en logements, ne serait-ce que pour conserver la population

+

Une construction neuve insuffisante au regard des besoins calculés via le point mort

=

Une perte de population

Un vieillissement de la population plus prononcé

Des jeunes de moins en moins nombreux qui ne trouvent pas à se loger

=>

Une perte de population

Un déficit migratoire encore accru > Un excédent naturel en diminution

=

Une perte de population

De plus en plus de propriétaires occupants

De moins en moins de logements privés à louer

Peu de petits logements et moyens logements

=>

Difficultés pour les jeunes déjà résidents ou voulant venir habiter à Illzach de trouver un logement

DEFINITIONS

SOURCES

La majorité des données présentées dans le document ont été obtenues par traitement de la base de données réalisée par l'INSEE à partir des RGP de 1990 et 1999.
Nous indiquerons les sources uniquement lorsqu'elles seront autres que les données RGP.

L'AGGLOMÉRATION :

Le périmètre retenu est ici celui défini par l'INSEE lors du Recensement de 1999, à savoir les 19 communes suivantes :

68015	Baldersheim
68056	Brunstatt
68070	Didenheim
68118	Habsheim
68154	Illzach
68166	Kingersheim
68195	Lutterbach
68218	Morschwiller-le-bas
68224	Mulhouse
68256	Pfastatt
68258	Pulversheim
68270	Richwiller
68271	Riedisheim
68278	Rixheim
68289	Ruelisheim
68300	Sausheim
68321	Staffelfelden
68375	Wittelsheim
68376	Wittenheim

En 1990, seules 17 communes étaient inscrites dans le périmètre de l'agglomération mulhousienne. Afin de réaliser des comparaisons dans le temps, nous avons effectué les différents calculs en tenant compte de ce nouveau périmètre que ce soit pour les données de 99 ou pour celles de 90. De fait, les chiffres de 1990 présentés dans des documents précédents seront légèrement différents de ceux indiqués ici.

LA CONSTRUCTION NEUVE 90-99

Le recensement général de la population ayant été effectué en mars 1999, nous avons exclu l'année 1999 du calcul du volume de logements neufs commencés. De fait, la construction neuve mentionnée dans le présent document correspond au nombre de logements commencés entre 1990 et 1998 (inclus) et recensés dans le fichier SICLONE de la DRE.

LE MOUVEMENT DE DÉSAFFECTATION

La construction neuve ayant permis la désaffectation du parc de logements est égale à la différence entre :

- la construction neuve 90 - 99 et
- la variation intercensitaire correspondante du nombre de logements.

Il s'agit ici de la désaffectation du parc devenu inadapté (abandon, ruine, démolition...) ou ayant perdu son statut de logement (bureau...) ou disparition (fusion d'appartements en 1 seul par exemple)

LE RENOUVELLEMENT DU PARC DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

La construction neuve affectée au renouvellement du parc des résidences principales est égale à la différence entre :

- la construction neuve 90 - 99 et
- la variation intercensitaire correspondante du nombre de résidences principales.

Cela correspond aux transformations de résidences principales en résidences secondaires ou bien en logements vacants (=>soit la somme des logements nécessaires à la désaffectation et à la variation intercensitaire du nombre de logements vacants, occasionnels et résidences secondaires)

LOGEMENTS NÉCESSAIRES A L'ABSORPTION DU DESSERREMENT

Le desserrement correspond à la diminution du nombre moyen d'occupants par résidence principale. Même sans augmentation de population, ce phénomène implique de proposer une offre de logements permettant aux nouveaux ménages constitués de continuer à résider dans la commune.

Cette offre de logements à prévoir se calcule comme suit :

Sur la base du nombre moyen d'occupants par résidence principale constaté en 1999, on calcule quel aurait dû être le nombre de RP nécessaire pour loger la population des ménages si elle était demeurée constante entre 90 et 99.

On calcule ensuite la différence entre ce nombre et celui des Résidences Principales recensées en 1990. On compare ensuite ce nombre avec la variation réelle de RP entre 1990 et 1999.

LE POINT MORT

Le point mort correspond à la somme des besoins en logements, soit la somme des besoins liés :

- à l'évolution des résidences secondaires, logements occasionnels et vacants,
- à la désaffectation
- au desserrement

Soustraire ensuite au point mort, le nombre de logements neufs commencés permet de savoir si le besoin minimum en logements a été ou non couvert, voire dépassé.

Concernant l'estimation des besoins à l'échelle de l'agglomération, il a été décidé de cumuler les besoins calculés pour chacune des communes.

AUTRES RÉSIDENCES PRINCIPALES

La catégorie "autres Résidences Principales" regroupe le foyers pour personnes âgées, les meublés et les hôtels lorsque la chambre sert de résidence principale.