

Suivi du PLH

TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

m2a

Septembre
2014



FICHES D'IDENTITE

Communes de m2A disposant de logements sociaux



Secteur Nord

- Bollwiller
- Feldkirch
- Pulversheim
- Staffelfelden
- Ungersheim

Secteur Nord-Est

- Baldersheim
- Ruelisheim
- Sausheim

Secteur Nord Urbain

- Illzach
- Kingersheim
- Wittelsheim
- Wittenheim

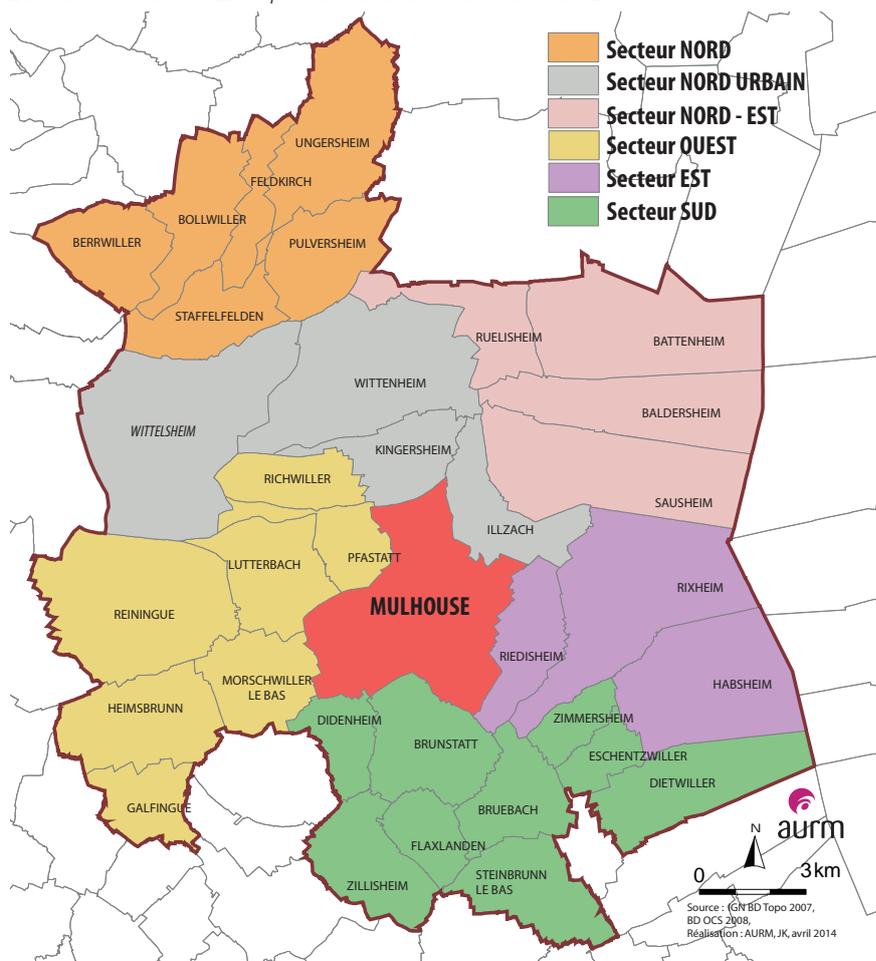
Secteur Ouest

- Lutterbach
- Morschwiller-le-Bas
- Pfastatt
- Reiningue
- Richwiller

Secteur Sud

- Brunstatt
- Flaxlanden
- Zillisheim

Les communes de m2A réparties dans les 6 secteurs du PLH



“ **15%** du parc immobilier de m2A est composé de logements sociaux

47% des logements sociaux de m2A ont été construits avant 1974

10 007 demandes de logements sociaux ont été enregistrées dans m2A au 31 janvier 2013

56% des ménages de m2A sont éligibles au logement social

”

Suivi du PLH

TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

m2a

Juin 2014



Fiche d'identité : Bollwiller

3- Synthèse

4- Chiffres-clé

7- Le parc immobilier

8- Profil-type du demandeur de logement social

9- Annexes

Préambule

Le premier PLH de m2A a été adopté le 19 décembre 2011 et est exécutoire depuis le 19 février 2012. Ce document d'orientation se donne comme ambition d'être un « PLH de réalisations et de préparation ».

Dans ce cadre, la collectivité a souhaité disposer d'outils pour affiner la connaissance territoriale des logements sociaux, afin notamment de pouvoir anticiper une possible mutualisation des efforts de production. D'autre part, la collectivité souhaite aussi tenir compte de la demande exprimée pour mieux orienter la production.

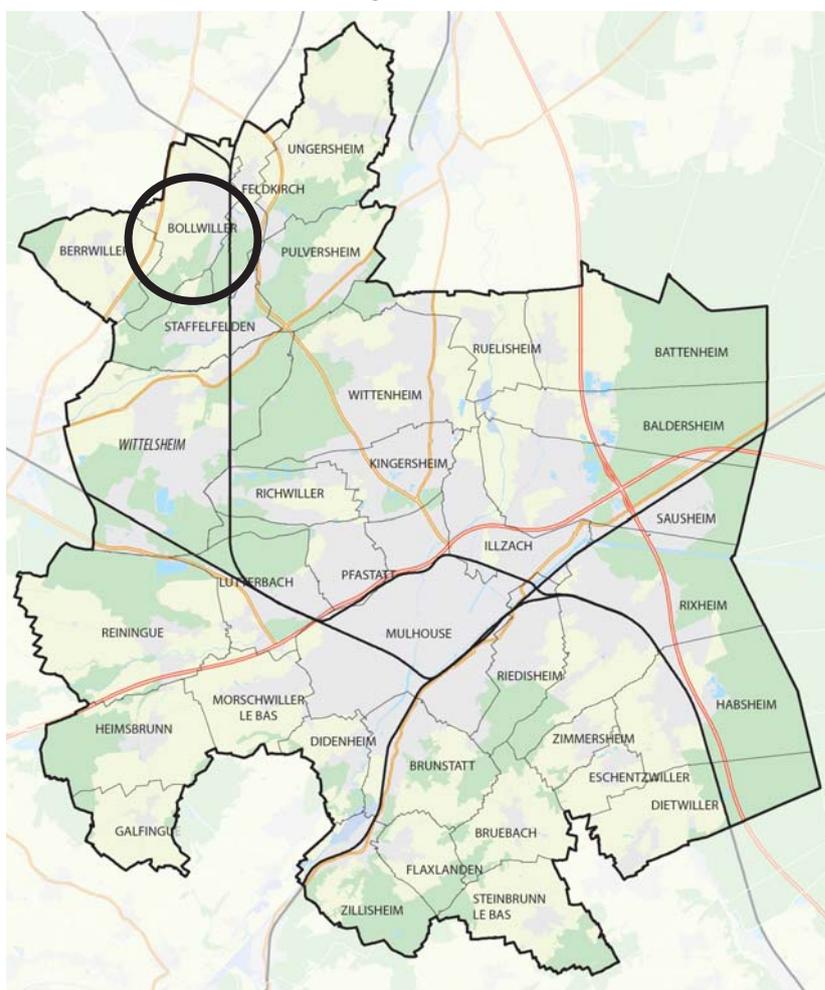
L'enjeu pour la collectivité est donc bien de se doter d'une doctrine et de poser les bases d'une stratégie pour répartir l'offre en logements sociaux, à l'échelle des quartiers de Mulhouse et des communes, en investissant davantage la question de l'offre et de l'accès au logement social.

Localisation de Bollwiller dans la région mulhousienne



Bollwiller se situe dans la partie nord-est de l'agglomération à proximité de Guebwiller. La ville est desservie par deux voies rapides: la D83 et la D430.

La commune dispose de quelques commerces et services de proximité. Située sur la ligne TER Strasbourg/Bâle, Bollwiller bénéficie d'une très bonne desserte ferroviaire. La commune joue donc un rôle important dans le nord de l'agglomération





La commune est un des pôles majeurs du nord de l'agglomération mulhousienne



Bollwiller accueille de grandes cités minières



Un habitat pavillonnaire social qui a été progressivement racheté par ses occupants. 71% des ménages de Bollwiller sont propriétaires de leur logement



Des logements sociaux en habitat pavillonnaire BBC créés par ICF

-LES FAITS SAILLANTS-

Bollwiller est une ville minière du Bassin Potassique située au nord de l'agglomération mulhousienne. Elle se situe à l'interface des aires d'influence de Guebwiller et de Mulhouse. La ville est desservie par deux axes secondaires.

Bollwiller comptait en 2009, 3 555 habitants. En 40 ans, sa population a progressé de 25 %, s'étoffant chaque année de manière régulière et constante. Cette évolution se retrouve également dans les caractéristiques du parc social, qui s'est lui aussi s'est accru progressivement.

Les ménages de Bollwiller sont relativement moins aisés que dans le reste de m2A, mais sont majoritairement propriétaires de leur logement. Les locataires HLM y sont peu représentés. Cependant, les ressources des locataires sociaux de la commune sont plus élevées que dans les autres communes de m2A.

Bollwiller doit faire face aux phénomènes de desserrement des ménages et accroître son stock de logements pour maintenir sa population. Ainsi entre 1999 et 2009, malgré une hausse des résidences principales de 9 %, la commune n'a connu qu'une augmentation de sa population de 0,1 %.

Ce constat se retrouve dans la faible attractivité du parc social et trouve sans doute son explication dans la faible adéquation entre l'offre et la demande. Le parc de logements est sans doute trop orienté sur les grands logements pavillonnaires et pas assez sur de petits logements en collectifs. Cette analyse se retrouve dans le profil type des demandeurs qui sont majoritairement des petits ménages modestes et qui souhaitent trouver des logements de 2/3 pièces.

-LES PERSPECTIVES-

La commune compte quelques opérations de logements sociaux intéressantes sur son ban, mais qui restent insuffisantes pour atteindre les objectifs des « 20 % SRU ». En 2012, Bollwiller comptait à l'inventaire 198 logements sociaux, soit 12,97 % de ses résidences principales. Il lui manque donc encore 107 logements pour passer la barre des 20 % et éviter ainsi le constat de carence.



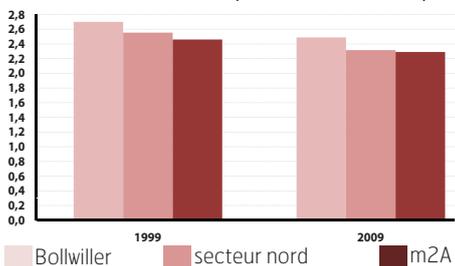
3 555 habitants, soit 1,4% de la population de m2A

La taille moyenne des ménages a baissé...

... tandis que le parc de résidences principales a augmenté.

Des revenus médians 2010 qui s'élèvent à 19 910€, supérieurs de 10% à la médiane de m2A

Baisse de la taille moyenne des ménages



Source : RP INSEE 2009

Des habitants aux revenus modestes

En 2010, le revenu médian était de 19 910€ à Bollwiller, soit 9,7% de plus que la médiane de l'agglomération.

Les propriétaires occupants de Bollwiller affichent des revenus plus élevés (21 756€), mais cependant inférieurs à la médiane de m2A. L'écart de revenus entre cette population et leurs homologues de l'agglomération, de l'ordre de 4%.

Les locataires du parc social de la commune affichent logiquement des revenus plus faibles (14 342€), mais largement supérieurs aux revenus des locataires du parc social de m2A (9 901€).

Bollwiller connaît une stagnation de sa population ...

La commune a connu entre 1999 et 2009 une stagnation de son évolution démographique. Cela la différencie de m2A, qui affiche sur la même période une croissance de 3% de sa population, et compte en 2009, 3 555 habitants.

... et une baisse de la taille moyenne des ménages

Bollwiller compte en 2009, 2,5 personnes en moyenne par ménage. Cet indice est en baisse depuis 1999. La taille moyenne des ménages de Bollwiller reste cependant toujours supérieure à celle de m2A.

Forte croissance du nombre de résidences principales

Le parc de résidences principales de Bollwiller a connu une hausse de 9% entre 1999 et 2009. Ce taux reste cependant inférieur à la croissance affichée par m2A.

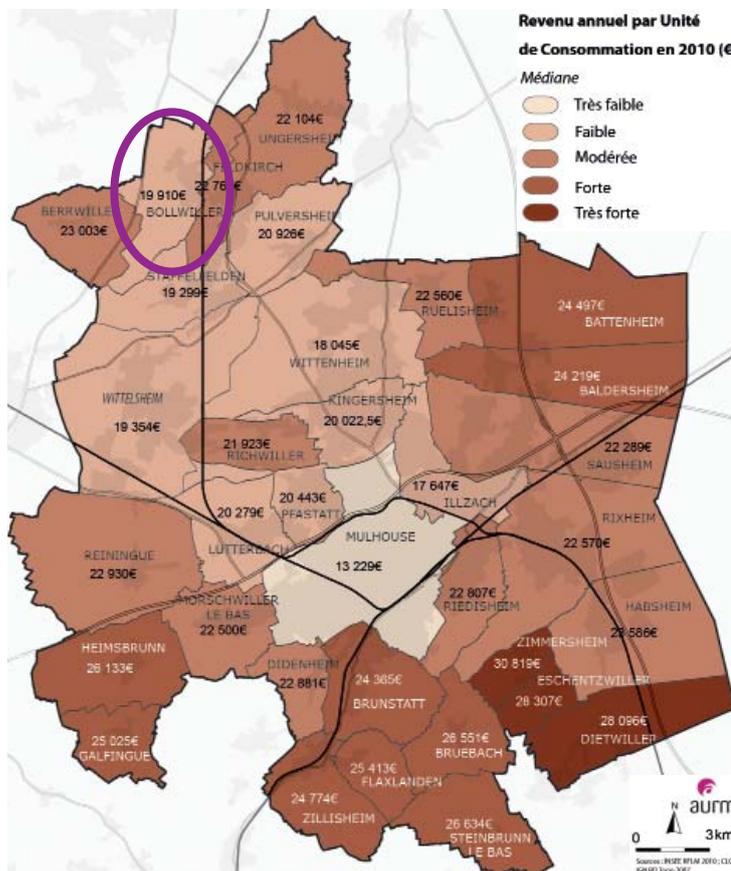
Le nombre d'habitants n'a pas évolué

	1999	2009	Evolution
Bollwiller	3 550	3 555	0%
Secteur nord	12 970	14 158	9%
m2A	244 482	251 858	3%

Le parc de résidences principales a quant à lui augmenté

	1999	2009	Evolution
Bollwiller	1 295	1 406	9%
Secteur nord	4 735	5 550	17%
m2A	97 087	107 025	10%

Source : RP INSEE 2009

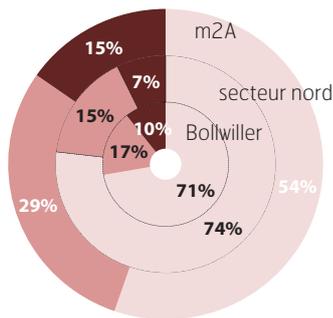


Bollwiller affiche les revenus médians les plus faibles des communes du nord de l'agglomération

BOLLWILLER - LE PARC IMMOBILIER

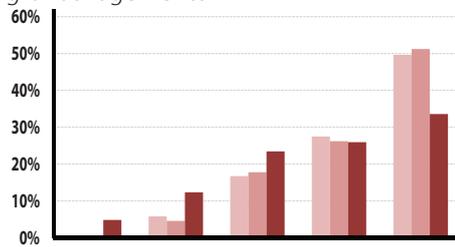


Un parc immobilier dominé par les propriétaires



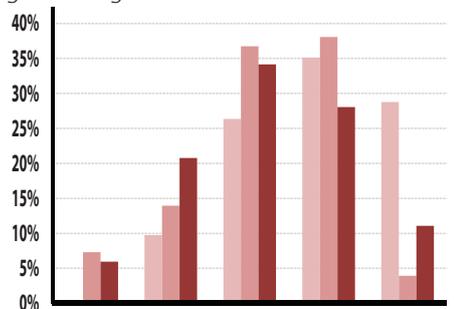
propriétaires locataires HLM
locataires parc privé

Un parc immobilier dominé par les grands logements



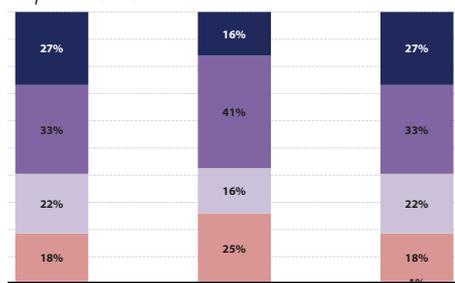
Bollwiller secteur nord m2A
Source : RP INSEE 2009

Un parc social lui aussi dominé par les grands logements



Bollwiller secteur nord m2A
Source : RPLS 2012

Un parc social construit progressivement depuis 1949



Bollwiller secteur nord m2A
Source : RPLS 2012

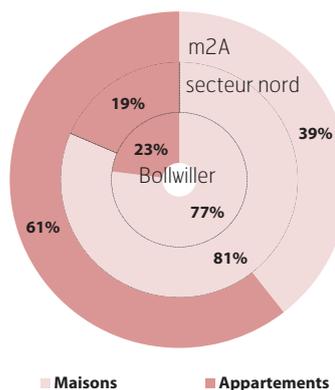
Un parc de résidences principales dominé par les maisons

Plus des deux tiers du parc de logement sont constitués de maison, et 71% des habitants de Bollwiller sont des propriétaires occupants. Par ailleurs, 10% des ménages de la commune sont locataires HLM, soit 5 points de moins que m2A.

Le parc social de la commune ne se distingue pas du reste du parc immobilier : il est lui aussi dominé par les grands logements.

Le rythme des constructions neuves est moyen à Bollwiller, de l'ordre de 30 logements par an entre 2002 et 2010. Sur la dernière dizaine d'années, le nombre de constructions a été quasi constant. 48% de la production était des logements collectifs.

Le parc immobilier de Bollwiller est majoritairement constitué de maisons



Maisons Appartements

2/3 du parc de logements sociaux de Bollwiller a été construit après 1990

60% du parc social de la commune a été construit après 1990. Les grands logements y sont sur représentés en comparaison des autres communes du secteur nord. Malgré sa relative jeunesse, les caractéristiques du parc social ne prennent pas vraiment en compte la réduction de la taille des ménages et le profil moyen des demandeurs de l'agglomération en proposant une offre orientée vers de grands logements.

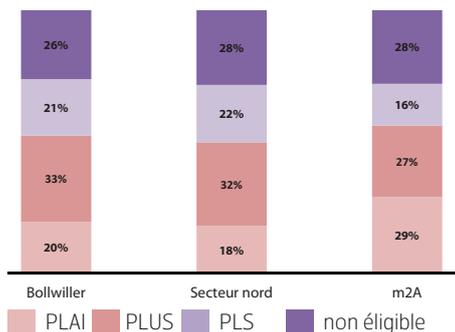
Le rythme de construction de logements sociaux a été relativement élevé dans la commune entre 2001 et 2010. Pour autant, Bollwiller, commune concernée par le « 20% SRU », n'est pas encore parvenue à atteindre ce cap. Bollwiller compte, à l'inventaire 2012, 198 logements sociaux, soit 12,97% de ses résidences principales. Il lui manque donc 107 logements sociaux pour passer la barre des 20% et éviter ainsi le constat de carence.



ICF Nord Est, filiale immobilière de la SNCF, a construit en 2012 un lotissement de 40 logements sociaux BBC, à ossature bois.



26% des ménages de Bollwiller ont des revenus trop élevés pour prétendre au logement social en 2011



Source : FILOCOM

A Bollwiller, 1 habitant sur 4 ne peut prétendre au logement social

En 2011, 26% des habitants de Bollwiller étaient éligibles au dispositif PLUS, soit 2 points de moins que la moyenne de m2A. 20% des ménages sont éligibles au PLAI, le plafond de ressources le plus faible, soit 9 points de moins que la moyenne de m2A.

Le parc social de Bollwiller est dominé par le PLUS

84% des logements sociaux de Bollwiller dépendent du plafond PLUS, qui occupe un rang intermédiaire dans l'échelle des plafonds HLM, entre le PLAI destiné à l'accueil des ménages les plus pauvres, et le PLS, destiné à l'accueil de ménages aisés. Ce taux reflète la prédominance du PLUS à l'échelle de m2A.

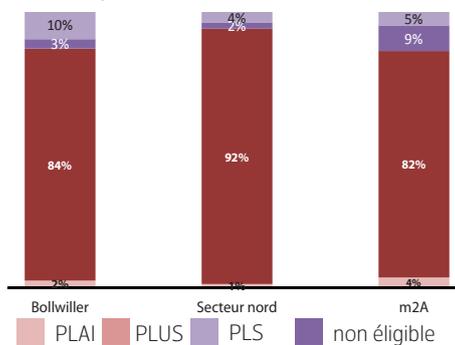
Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier de Bollwiller est faible

Le taux de vacance affiché par Bollwiller en 2009 était de 6%, soit 3 points de moins que la moyenne de m2A. C'est un taux très faible, qui peut même être qualifié d'incompressible compte tenu des caractéristiques du parc immobilier, dominé par les maisons et les propriétaires occupants.

Bollwiller profite de l'attractivité du secteur et de son positionnement idéal au nord de l'agglomération mulhousienne. Elle est à proximité immédiate de la route départementale D430 joignant Mulhouse et des centres commerciaux de Wittenheim et Kingersheim. De plus, elle offre de nombreux commerces et services de proximité.

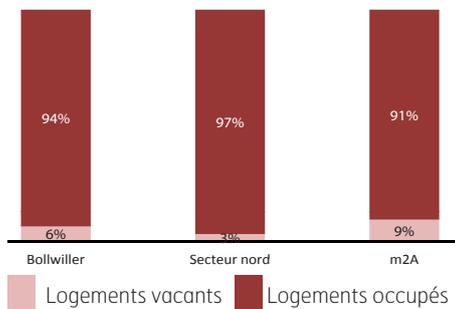
Le taux de vacance du parc social de Bollwiller ne se distingue pas de celui de l'ensemble du parc immobilier. Il était en 2012 de 6%, inférieur de 1 point de la moyenne de m2A. Cela démontre l'attractivité de la commune, mais aussi probablement la tension qui existe sur le parc locatif social de la commune.

84 % du parc social relève du PLUS



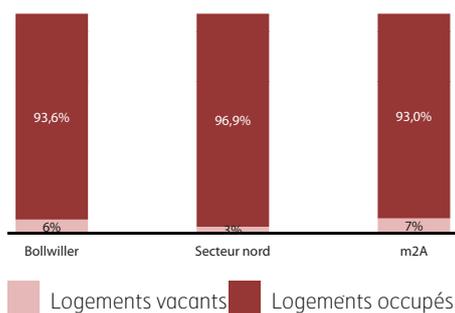
Source : RPLS 2012

Le taux de vacance est faible à Bollwiller



Source : RP INSEE 2009

Le taux de vacance du parc social est lui aussi faible



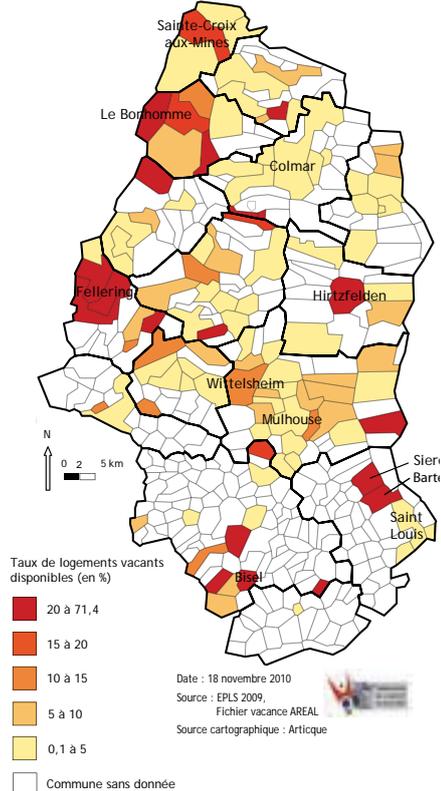
Source : RPLS 2012



Construction de logements respectueux de l'environnement



Les vallées vosgiennes sont les territoires du département les plus concernés par la vacance dans le parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Une vacance disponible moyenne à Bollwiller

Bollwiller ne dispose pas de vacance disponible.

Cet élément tend à renforcer l'image d'un parc social plutôt attractif mais qui souffre d'un manque d'offres, comparé aux autres communes de l'agglomération.

Comment expliquer la vacance ? L'approche développée par l'AREAL

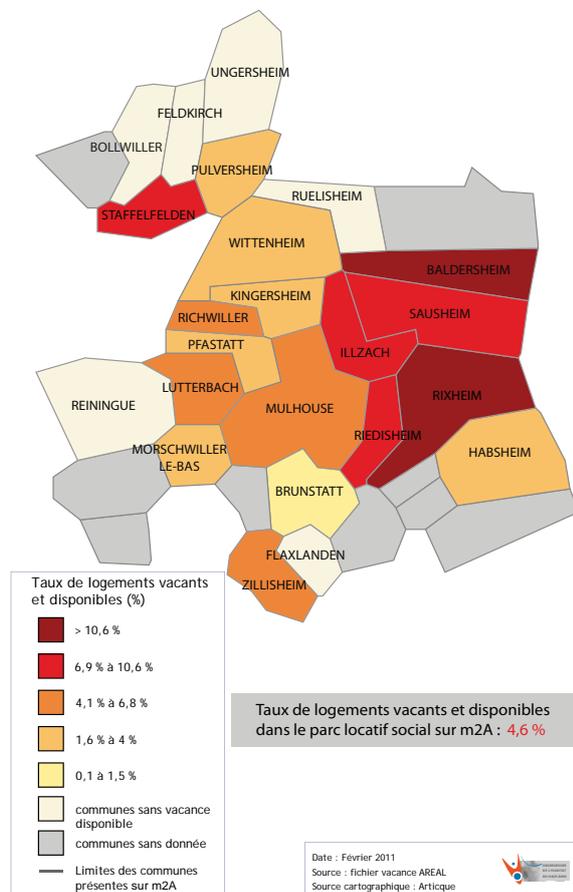
Dans le cadre de l'étude sur la vacance dans le parc social haut-rhinois, un focus a été réalisé pour m2A, qui affichait un taux de vacance globale de 10,2%, soit 3 points de plus que la moyenne départementale.

L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats¹. Le taux de vacance disponible de m2A était de 4,6%, soit 1 point de plus que la moyenne départementale.

L'analyse développée dans le focus sur m2A montre que la majorité du parc social vacant de l'agglomération est concentré à Mulhouse : « la ville de Mulhouse concentre près de 61 % des logements vacants disponibles sur m2A. » Sans surprise, l'analyse par type de financement du parc social montre que la majorité des logements vacants sont de type PLUS.

¹ définition adoptée collégialement par les bailleurs sociaux au moment du lancement de l'étude

L'Est de m2A semble davantage concerné par la vacance du parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Au regard de l'analyse de la vacance, le parc social de Bollwiller semble relativement attractif. L'analyse des revenus des ménages de Bollwiller montre que 47% des ménages ne peuvent prétendre à des logements sociaux de type «PLUS», qui constitue pourtant l'immense majorité du parc social de la commune. L'analyse du profil type des demandeurs de logements sociaux à Bollwiller peut-elle permettre d'éclairer l'analyse ?



92 demandes de logements sociaux à Bollwiller ont été enregistrées au 31 janvier 2013

Des demandeurs qui ne sont pas locataires du parc social

37% des demandes sont internes, c'est-à-dire qu'elles émanent d'un ménage résidant déjà en logement social. En cela, Bollwiller ne se distingue pas de la moyenne de m2A, puisque 37% des demandes enregistrées sur la communauté d'agglomération sont des demandes internes.

Une demande qui est équivalente à l'offre proposée

Bollwiller représente **0,9%** des demandes exprimées sur m2A, et la commune accueille **0,9%** du parc social.

Des demandeurs plus aisés que dans les autres communes

La part des demandeurs PLAI est majoritaire à Bollwiller (**45%**), comme dans m2A (**62%**).



Des demandeurs confrontés à un problème lié au logement

40% des demandes sont motivées par l'inadaptation du logement aux évolutions de la taille du ménage : logement trop petit, ou trop grand, mariage ou divorce, décohabitation.

32% des demandes sont liées à un problème de coût du logement : logement trop cher, accédants à la propriété en difficulté financière.

Une majorité de ménages de taille moyenne

72% des demandes émanent de ménages de 2 à 4 personnes. Les demandeurs sont donc majoritairement des couples ou des familles, âgés de moins de 40 ans. Cet élément peut recouvrir plusieurs réalités: jeunes ménages décohabitant, familles monoparentales, familles accueillant leur deuxième enfant...

Le type de ménages demandant un logement social à Bollwiller est similaire à celui des demandeurs de m2A.

Des demandeurs habitant en majorité la m2A

63% des demandeurs d'un logement social à Bollwiller sont des habitants de m2A.

Source : AREAL 2013

Note : l'ensemble des statistiques utilisées dans ce schéma sont disponibles en annexes.



DEFINITIONS

Le secteur nord du PLH de m2A regroupe les communes suivantes : Berrwiller, Bollwiller, Feldkirch, Pulversheim, Staffelfelden, Ungersheim.

Le fichier unique de la demande est géré au niveau alsacien par l'Association régionale des organismes HLM d'Alsace (AREAL). Il a été mise en place dans le cadre de l'article 117 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation et de lutte contre les exclusions. Les démarches des personnes qui cherchent un logement social sont simplifiées : leur demande est effectuée au moyen d'un formulaire unique. Les pièces justificatives demandées sont fixées de façon limitative et harmonisées pour l'ensemble des bailleurs. Les caractéristiques du nouveau système d'enregistrement des demandes de logement social visent à permettre à l'ensemble des acteurs du logement social d'un même département (État, communes, organismes HLM, CIL, etc..), et, en Ile-de-France, de l'ensemble de la région, de partager les informations.

Les revenus médians annuels par unité de consommation : l'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence.

La médiane partage les personnes en deux groupes: la moitié déclare moins que la valeur du revenu fiscal médian tandis que l'autre moitié déclare plus que cette valeur. Le revenu fiscal est un revenu avant redistribution. Il n'intègre pas les revenus sociaux non déclarés (minima sociaux tels que RMI ou RSA et minimum vieillesse, prestations familiales, aides au logement) qui, notamment dans les quartiers prioritaires, jouent un rôle important d'amortisseur social.

Les plafonds de ressource logements sociaux: les différents logements locatifs sociaux (LLS) sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement :

- Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales;
- Le prêt locatif à usage social (PLUS) est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social ;
- Le prêt locatif social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Des plafonds de ressource correspondent à chaque type de financement. Les ménages candidats à l'attribution du logement doivent respecter ces plafonds.

Plafonds de ressource du secteur locatif social (revenu fiscal de référence N-2 en euros)
source : www.logement.gouv.fr

catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS	PLI
1	10 678 €	19 417 €	25 242 €	27 184 €
2	15 559 €	25 930 €	33 709 €	36 302 €
3	18 709 €	31 183 €	40 538 €	43 656 €
4	20 818 €	37 645 €	48 939 €	52 703 €
5	24 357 €	44 284 €	57 659 €	61 998 €
6	27 450 €	49 908 €	64 880 €	69 871 €
pers. Suppl.	3 061 €	5 567 €	7 237 €	7 794 €

Distribution des motifs de la demande en logements sociaux : les demandeurs de logements sociaux doivent exprimer le(s) motif(s) de leur demande. Il existe 23 motifs possibles, ainsi que 3 rangs de priorité. Pour simplifier la compréhension, en collaboration avec l'AREAL et l'ODH68, nous avons regroupé les 23 motifs en 8 familles. Par ailleurs, nous n'avons classifié que les 2 premiers rangs de la demande.

Motifs de la demande	Regroupement
Logement insalubre/dangereux	adaptation du logement
Logement trop grand	adaptation du logement
Logement trop petit	adaptation du logement
Autre motif particulier	autres
Décohabitation	familial
Divorce, séparation	familial
Futur mariage, concubinage, PACS	familial
Rapproch. équipement, service	familial
Rapprochement de la famille	familial
Regroupement familial	familial
Violences familiales	familial
Accédant à la prop. en diffic.	financier
Logement trop cher	financier
Pb. d'environnement, voisinage	pb. d'environnement, voisinage
Assist. matern. ou familiale	professionnel
Mutation professionnelle	professionnel
Rapprochement lieu de travail	professionnel
Démolition	dépourvu de logement
En procédure d'expulsion	dépourvu de logement
Log. repris ou vente	dépourvu de logement
Sans logement (héber., ss abri)	dépourvu de logement
Handicap	santé
Raisons de santé	santé

DETAIL DES STATISTIQUES DU FICHER UNIQUE DE LA DEMANDE UTILISES POUR DRESSER LE PROFIL-TYPE

La demande en logements sociaux : origine de la demande

	Demandes internes	Demandes externes	Nombre total de demandes
Bollwiller	34	58	92
Secteur nord	81	185	266
m2A	3 676	6 331	10 007

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	Demandes	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Bollwiller	92	5%	36%	36%	10%	2%
Secteur nord	266	10%	32%	35%	8%	2%
m2A	10 007	11%	33%	32%	10%	2%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus
Bollwiller	14%	27%	22%	23%	14%
Secteur nord	3%	3%	2%	2%	1%
m2A	31%	26%	17%	13%	13%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Bollwiller	9%	63%	25%	1%	2%
Secteur nord	11%	58%	27%	0%	3%
m2A	55%	32%	8%	1%	5%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des plafonds de ressource HLM

	PLAI	PLUS	PLS	hors plafonds	revenu non renseigné
Bollwiller	45%	26%	4%	5%	20%
Secteur nord	48%	27%	5%	3%	16%
m2A	62%	19%	3%	1%	15%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des motifs de la demande

	adaptation du logement	autres	familial	financier	pb. d'environnement, vicinane	professionnel	dépourvu de logement	santé
Bollwiller	28%	4%	18%	22%	9%	5%	10%	4%
Secteur nord	22%	6%	21%	21%	8%	6%	12%	5%
m2A	25%	6%	18%	14%	10%	6%	14%	8%

Source : AREAL 2013

Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Rédaction :
Sébastien Dassonville
sebastien.dassonville@aurm.org
03 69 77 60 83

Crédits photo :
AURM

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

AURM

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

www.aurm.org

Suivi du PLH

TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

m2a

juin 2014



Fiche d'identité : Feldkirch



3- Synthèse

4- Chiffres-clé

5- Le parc immobilier

8- Profil-type du demandeur de logement social

9- Annexes

Préambule

Le premier PLH de m2A a été adopté le 19 décembre 2011 et est exécutoire depuis le 19 février 2012. Ce document d'orientation se donne comme ambition d'être un « PLH de réalisations et de préparation ».

Dans ce cadre, la collectivité a souhaité disposer d'outils pour affiner la connaissance territoriale des logements sociaux, afin notamment de pouvoir anticiper une possible mutualisation des efforts de production. D'autre part, la collectivité souhaite aussi tenir compte de la demande exprimée pour mieux orienter la production.

L'enjeu pour la collectivité est donc bien de se doter d'une doctrine et de poser les bases d'une stratégie pour répartir l'offre en logements sociaux, à l'échelle des quartiers de Mulhouse et des communes, en investissant davantage la question de l'offre et de l'accès au logement social.



Feldkirch est une commune située à l'extrême nord de l'agglomération mulhousienne. C'est un village comptant moins de 1 000 habitants, à l'histoire marquée par l'industrie minière du bassin potassique. Il connaît une croissance régulière de sa population, en raison notamment de sa proximité avec le pôle de Bollwiller.

Localisation de Feldkirch dans la région mulhousienne





Feldkirch possède encore du potentiel foncier à proximité de la gare de Bollwiller



Feldkirch accueille l'une des cités minières les mieux préservées : la Cité Alex



La Mairie et l'église, au centre du village



Feldkirch est une commune pavillonnaire du nord du Bassin Potassique

-LES FAITS SAILLANTS-

Feldkirch est l'une des plus petites communes de l'agglomération mulhousienne.

Située au nord du territoire de m2A, elle se situe dans le Bassin Potassique et a connu un développement pavillonnaire important, en profitant notamment de sa proximité avec Bollwiller. Elle compte aujourd'hui 951 habitants.

Le parc immobilier de Feldkirch concentre une part importante de maisons et donc de logements de grande taille.

Elle compte en 2011, 11 logements sociaux.

-LES PERSPECTIVES-

Feldkirch n'est pas concerné par le seuil du « 20% SRU », car elle compte moins de 3 500 habitants.

Cependant, elle reste impliquée dans la production de logements sociaux, comme le prouve l'opération exemplaire de rénovation de l'ancien presbytère, transformé en logements sociaux avec le concours de Mulhouse Habitat.

*Comme de nombreuses autres communes de l'agglomération, **Feldkirch est un terrain intéressant pour la mise en oeuvre d'opérations d'acquisition-amélioration.** Sa proximité avec la gare de Bollwiller représente sans doute aussi un atout pour son développement futur.*

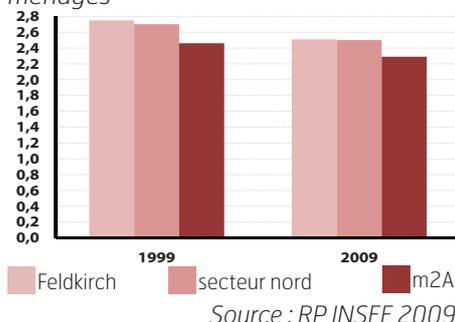
951 habitants, soit 0,4% de la population de m2A

La taille moyenne des ménages a baissé...

... tandis que le parc de résidences principales a augmenté.

Des revenus médians qui s'élèvent à 22 763€, supérieurs de 25% à la médiane de m2A

Baisse de la taille moyenne des ménages



Feldkirch connaît une augmentation de sa population ...

La commune a connu une hausse de 5% de sa population entre 1999 et 2009. Elle se différencie de m2A, qui affiche sur la même période une croissance de 3% de sa population. La commune compte en 2009 951 habitants et représente 0,4% de la population de m2A.

... et une baisse de la taille moyenne des ménages

Feldkirch compte en 2009 2,5 personnes en moyenne par ménage. Cet indice est en baisse depuis 1999. La taille moyenne des ménages de Feldkirch reste cependant toujours supérieure à celle de m2A (2,3).

Forte croissance du nombre de résidences principales

Le parc de résidences principales de Feldkirch a connu une hausse de 15% entre 1999 et 2009. Ce taux est supérieur de 4 points à la croissance affichée par m2A.

Feldkirch a a connu une croissance de sa population

	1999	2009	Evolution
Feldkirch	910	951	5%
Secteur nord	12 970	14 158	9%
m2A	244 482	251 858	3%

Source : RP INSEE 2009

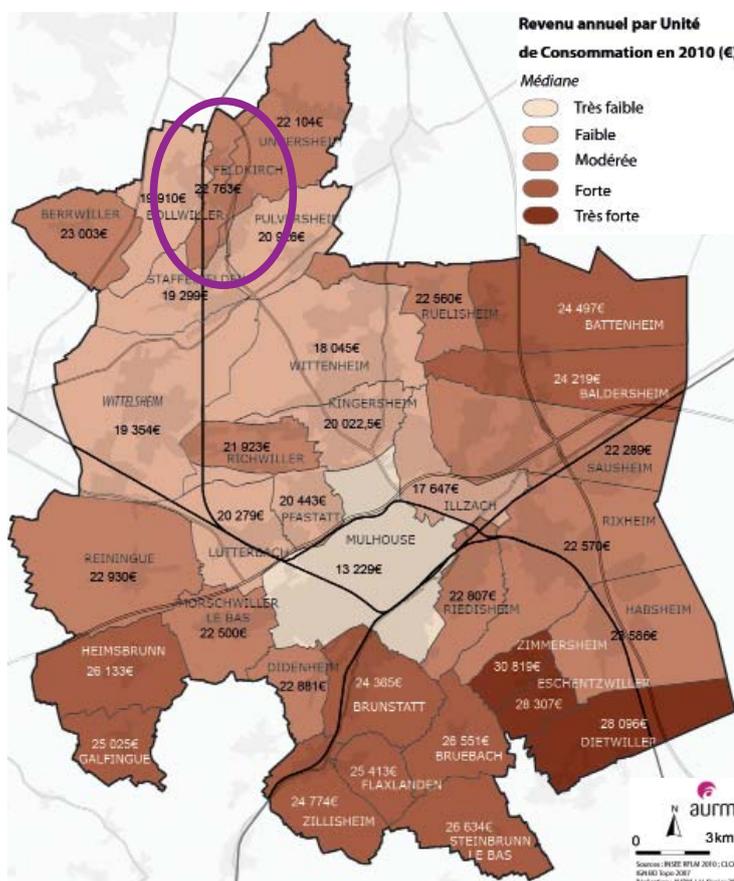
Le parc de résidences principales à lui fortement augmenté

	1999	2009	Evolution
Feldkirch	331	379	15%
Secteur nord	4 735	5 550	17%
m2A	97 087	107 025	10%

Source : RP INSEE 2009

Des habitants aisés

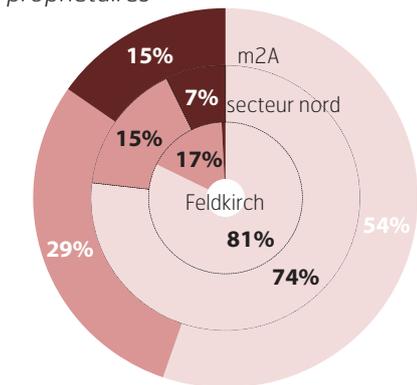
En 2010, le revenu médian était de 22 763€ à Feldkirch, soit 25% de plus que la médiane de l'agglomération.



Les ménages de Feldkirch font partie des habitants les plus aisés du secteur nord

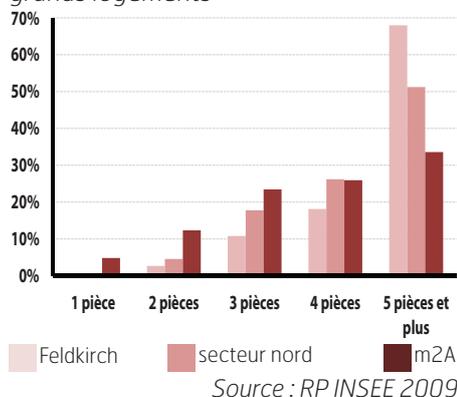


Un parc immobilier dominé par les propriétaires

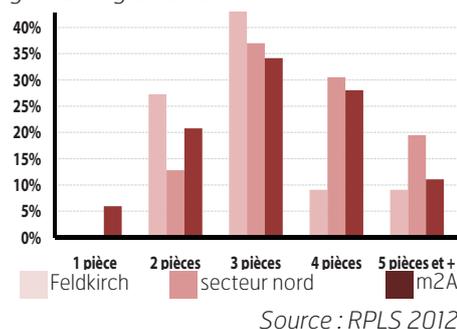


Source : RP INSEE 2009

Un parc immobilier dominé par les grands logements



Un parc social lui aussi dominé par les grands logements

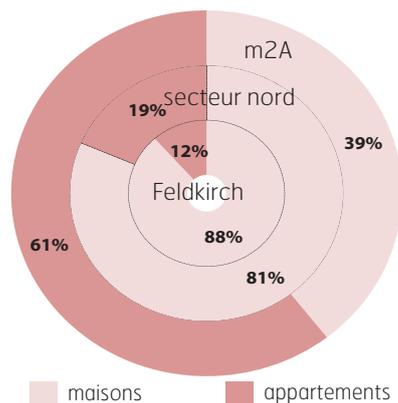


Un parc de résidences principales quasi-entièrement composé de maisons

A Feldkirch, 9 logements sur 10 sont des maisons, et 81% des habitants sont des propriétaires occupants. Par ailleurs, seulement 17% des ménages de la commune sont locataires du parc privé, soit 12 points de moins que m2A.

Le rythme moyen des constructions neuves est élevé à Feldkirch, de l'ordre de 5 logements par an entre 2002 et 2010, avec notamment 27 logements mis en chantier sur la seule année 2008. La grande majorité des logements construits sont des logements individuels.

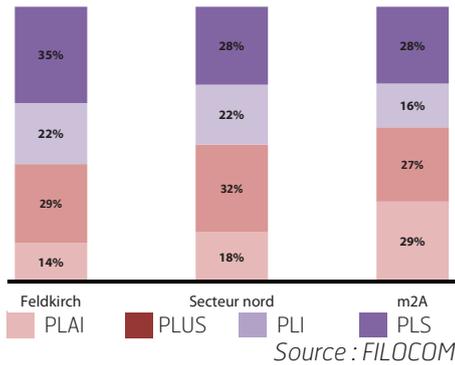
Le parc immobilier de Feldkirch est majoritairement constitué de maisons



L'ancien presbytère de Feldkirch a été réhabilité en 2007 par Mulhouse Habitat. Il abrite aujourd'hui 3 logements sociaux



35% des ménages de Feldkirch ont des revenus trop élevés pour prétendre au logement social



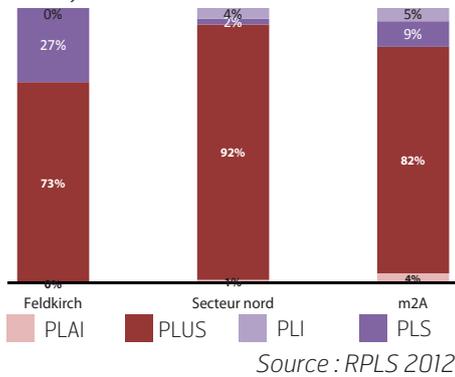
A Feldkirch, plus d'1 habitant sur 3 ne peut prétendre à un logement social

En 2011, 35% des habitants de Feldkirch n'étaient pas éligibles aux plafonds de ressources des logements sociaux, soit 8 points de plus que la moyenne de m2A. Seulement 14% sont éligibles au PLAI, le plafond de ressources le plus faible, soit 15 points de moins que la moyenne de m2A.

Des logements PLS plus présents à Feldkirch que dans les autres communes du m2A

La structure du parc social de Feldkirch se distingue du profil moyen de m2A. Le PLUS est le type d'habitation la plus fréquent, mais les PLS sont très présents dans le parc social de la commune.

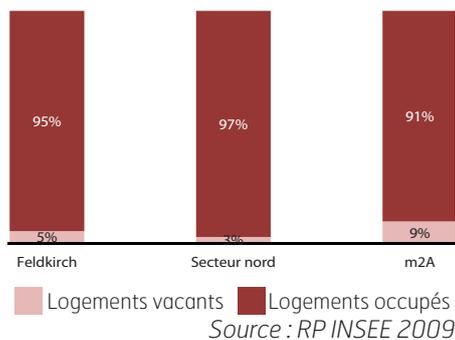
Le parc social de Feldkirch relève dans sa majorité du PLUS



Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier de Feldkirch est faible

Le taux de vacance affiché par Feldkirch en 2009 était de 5 %, soit 4 points de moins que la moyenne de m2A. C'est un taux très faible, qui peut même être qualifié d'incompressible compte tenu des caractéristiques du parc immobilier, dominé par les maisons et les propriétaires occupants.

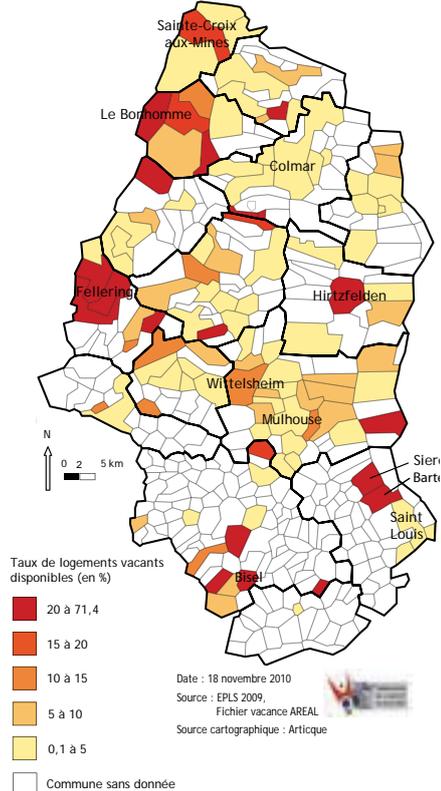
Le taux de vacance est faible à Feldkirch



Feldkirch a connu un développement urbain marqué par les lotissements



Les vallées vosgiennes sont les territoires du département les plus concernés par la vacance dans le parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Pas de logements sociaux vacants à feldkirch

Feldkirch affichait un taux de vacance disponible nul.

Comment expliquer la vacance ? L'approche développée par l'AREAL

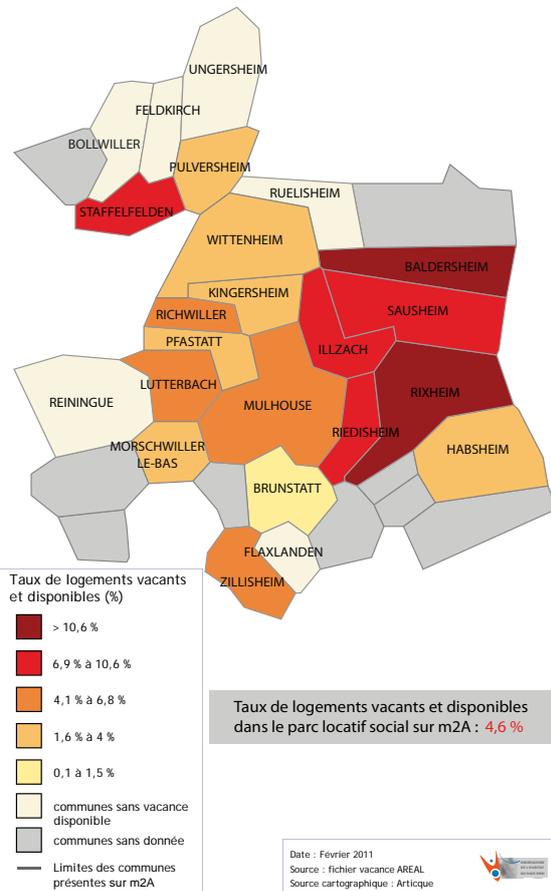
Dans le cadre de l'étude sur la vacance dans le parc social haut-rhinois, un focus a été réalisé pour m2A, qui affichait un taux de vacance globale de 10,2%, soit 3 points de plus que la moyenne départementale.

L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats¹. Le taux de vacance disponible de m2A était de 4,6%, soit 1 point de plus que la moyenne départementale.

L'analyse développée dans le focus sur m2A montre que la majorité du parc social vacant de l'agglomération est concentré à Mulhouse : « la ville de Mulhouse concentre près de 61 % des logements vacants disponibles sur m2A. » Sans surprise, l'analyse par type de financement du parc social montre que la majorité des logements vacants sont de type PLUS.

¹ définition adoptée collégialement par les bailleurs sociaux au moment du lancement de l'étude

L'Est de m2A semble davantage concerné par la vacance du parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Au regard de l'analyse de la vacance, le parc social de Feldkirch semble attractif. L'analyse du profil-type des demandeurs de logements sociaux permet-elle de le confirmer ?

6 demandes de logements sociaux à Feldkirch ont été enregistrées au 31 janvier 2013

Le nombre de demandes enregistrées à Feldkirch est trop faible pour être représentatif statistiquement.



DEFINITIONS

Le secteur nord du PLH de m2A regroupe les communes suivantes : Berrwiller, Bollwiller, Feldkirch, Pulversheim, Staffelfelden, Ungersheim.

Le fichier unique de la demande est géré au niveau alsacien par l'Association régionale des organismes HLM d'Alsace (AREAL). Il a été mise en place dans le cadre de l'article 117 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation et de lutte contre les exclusions. Les démarches des personnes qui cherchent un logement social sont simplifiées : leur demande est effectuée au moyen d'un formulaire unique. Les pièces justificatives demandées sont fixées de façon limitative et harmonisées pour l'ensemble des bailleurs. Les caractéristiques du nouveau système d'enregistrement des demandes de logement social visent à permettre à l'ensemble des acteurs du logement social d'un même département (Etat, communes, organismes HLM, CIL, etc..), et, en Ile-de-France, de l'ensemble de la région, de partager les informations.

Les revenus médians annuels par unité de consommation : l'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence.

La médiane partage les personnes en deux groupes: la moitié déclare moins que la valeur du revenu fiscal médian tandis que l'autre moitié déclare plus que cette valeur. Le revenu fiscal est un revenu avant redistribution. Il n'intègre pas les revenus sociaux non déclarés (minima sociaux tels que RMI ou RSA et minimum vieillesse, prestations familiales, aides au logement) qui, notamment dans les quartiers prioritaires, jouent un rôle important d'amortisseur social.

Les plafonds de ressource logements sociaux: les différents logements locatifs sociaux (LLS) sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement :

- Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales;
- Le prêt locatif à usage social (PLUS) est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social ;
- Le prêt locatif social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Des plafonds de ressource correspondent à chaque type de financement. Les ménages candidats à l'attribution du logement doivent respecter ces plafonds.

Plafonds de ressource du secteur locatif social (revenu fiscal de référence N-2 en euros) source : www.logement.gouv.fr

catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS	PLI
1	10 678 €	19 417 €	25 242 €	27 184 €
2	15 559 €	25 930 €	33 709 €	36 302 €
3	18 709 €	31 183 €	40 538 €	43 656 €
4	20 818 €	37 645 €	48 939 €	52 703 €
5	24 357 €	44 284 €	57 659 €	61 998 €
6	27 450 €	49 908 €	64 880 €	69 871 €
pers. Suppl.	3 061 €	5 567 €	7 237 €	7 794 €



Distribution des motifs de la demande en logements sociaux : les demandeurs de logements sociaux doivent exprimer le(s) motif(s) de leur demande. Il existe 23 motifs possibles, ainsi que 3 rangs de priorité. Pour simplifier la compréhension, en collaboration avec l'AREAL et l'ODH68, nous avons regroupé les 23 motifs en 8 familles. Par ailleurs, nous n'avons classifié que les 2 premiers rangs de la demande.

Motifs de la demande	Regroupement
Logement insalubre/dangereux	adaptation du logement
Logement trop grand	adaptation du logement
Logement trop petit	adaptation du logement
Autre motif particulier	autres
Décohabitation	familial
Divorce, séparation	familial
Futur mariage, concubinage, PACS	familial
Rapproch. équipement, service	familial
Rapprochement de la famille	familial
Regroupement familial	familial
Violences familiales	familial
Accédant à la prop. en diffic.	financier
Logement trop cher	financier
Pb. d'environnement, voisinage	pb. d'environnement, voisinage
Assist. matern. ou familiale	professionnel
Mutation professionnelle	professionnel
Rapprochement lieu de travail	professionnel
Démolition	dépourvu de logement
En procédure d'expulsion	dépourvu de logement
Log. repris ou vente	dépourvu de logement
Sans logement (héber., ss abri)	dépourvu de logement
Handicap	santé
Raisons de santé	santé

DETAIL DES STATISTIQUES DU FICHER UNIQUE DE LA DEMANDE UTILISES POUR DRESSER LE PROFIL-TYPE

La demande en logements sociaux : origine de la demande

	Demandes internes	Demandes externes	Nombre total de demandes
Feldkirch	1	5	6
Secteur nord	81	185	266
m2A	3 676	6 331	10 007

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	Demandes	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Feldkirch	6	0%	17%	50%	50%	50%
Secteur nord	266	10%	26%	31%	29%	27%
m2A	10 007	0	46%	32%	10%	2%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus
Feldkirch	17%	33%	33%	17%	0%
Secteur nord	23%	30%	21%	14%	13%
m2A	31%	26%	17%	13%	13%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Feldkirch	0%	83%	17%	0%	0%
Secteur nord	11%	58%	27%	0%	3%
m2A	55%	32%	8%	1%	5%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des plafonds de ressource HLM

	PLAI	PLUS	PLS	hors plafonds	revenu non renseigné
Feldkirch	33%	33%	0%	0%	33%
Secteur nord	48%	27%	5%	3%	16%
m2A	62%	19%	3%	1%	15%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des motifs de la demande

	adaptation du logement	autres	familial	financier	pb. d'environnement, voisinage	professionnel	dépourvu de logement	santé
Feldkirch	13%	0%	38%	25%	0%	0%	25%	0%
Secteur nord	22,4%	5,8%	20,9%	20,9%	7,7%	5,5%	12,0%	4,8%
m2A	25%	6%	18%	14%	10%	6%	14%	8%

Source : AREAL 2013

AURM

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

www.aurm.org

Etude éditée et imprimée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Rédaction :

Sébastien Dassonville
sebastien.dassonville@aurm.org
03 69 77 60 83

Crédits photo :

AURM

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

Suivi du PLH

TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION
DE LOGEMENTS SOCIAUX

m2a

Juin 2014



Fiche d'identité : Pulversheim

3- Synthèse

4- Chiffres-clé

7- Le parc immobilier

8- Profil-type du demandeur de logement social

9- Annexes

Préambule

Le premier PLH de m2A a été adopté le 19 décembre 2011 et est exécutoire depuis le 19 février 2012. Ce document d'orientation se donne comme ambition d'être un « PLH de réalisations et de préparation ».

Dans ce cadre, la collectivité a souhaité disposer d'outils pour affiner la connaissance territoriale des logements sociaux, afin notamment de pouvoir anticiper une possible mutualisation des efforts de production. D'autre part, la collectivité souhaite aussi tenir compte de la demande exprimée pour mieux orienter la production.

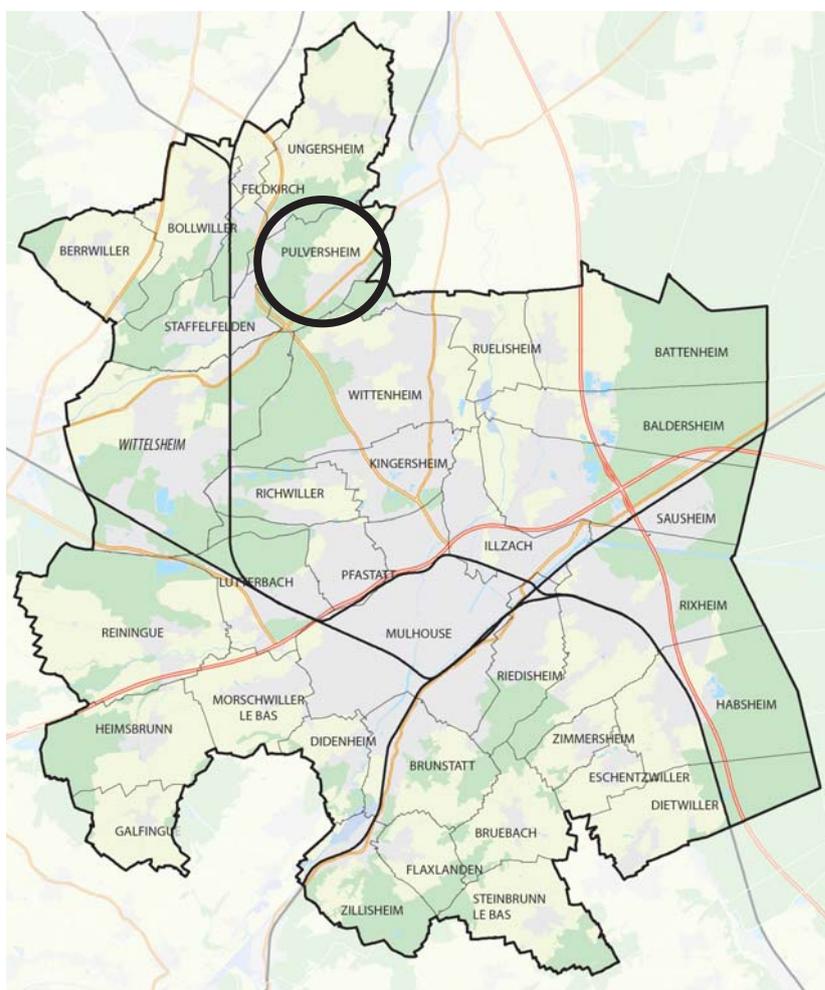
L'enjeu pour la collectivité est donc bien de se doter d'une doctrine et de poser les bases d'une stratégie pour répartir l'offre en logements sociaux, à l'échelle des quartiers de Mulhouse et des communes, en investissant davantage la question de l'offre et de l'accès au logement social.

Localisation de Pulversheim dans la région mulhousienne



Pulversheim se situe dans la partie nord-ouest de l'agglomération. Elle se trouve dans une situation intéressante entre plusieurs bassins de vie et d'emplois (Mulhouse/Colmar/Guebwiller-Soultz/Thann Cernay). Elle bénéficie également d'une bonne desserte routière grâce à sa proximité avec les échangeurs de la RD 429 et de la RD201.

L'animation communale est assurée par un tissu associatif fort ainsi que de quelques commerces et services de proximité.





L'habitat pavillonnaire domine le paysage urbain de Pulversheim



Un habitat traditionnel encore très présent dans le centre ancien



Des habitats collectifs de plus en plus présents dans le tissu urbain



Le parc Saint-Etienne récemment aménagé à l'arrière de l'ancienne église et incluant une aire de jeux

-LES FAITS SAILLANTS-

Pulversheim compte, en 2009, 2 874 habitants. La commune doit l'essentiel de son développement à l'exploitation minière du carreau Rodolphe jusqu'en 1973. Aujourd'hui, elle connaît un regain d'attractivité. Ainsi entre 1999 et 2009, la commune a connu un accroissement de 27% de sa population et de 36% de ses résidences principales.

Pulversheim se caractérise par une forte présence d'habitat pavillonnaire. La population y est plutôt modeste, leurs revenus sont inférieurs à la médiane de m2A. Les habitants sont souvent propriétaires de leur logement (73%). Seulement 8% des ménages sont locataires du parc HLM alors que près de 72% peuvent y prétendre. Ainsi, avec une vacance enregistrée de 2%, le parc social de Pulversheim semble répondre à une demande locale.

Néanmoins, le manque de diversité dans les logements sociaux entraîne une certaine tension dans le parc social. Les profils de demandeurs concernent essentiellement des ménages pauvres et de ménages plus aisés qui souhaitent trouver un logement abordable compatible avec leur nouvelle situation familiale.

-LES PERSPECTIVES-

Avec moins de 3 500 habitants, Pulversheim n'est pas soumise à la réglementation SRU de 20% de logements sociaux. En 2012, elle comptabilisait 117 logements sociaux soit environ 10,25% de son parc immobilier. Avec une tension forte créée par la promotion privée dans la commune, les efforts en matière de logements sociaux doivent rester constants. Le PLH préconise de maintenir le cap en produisant environ 2 logements sociaux par an. Dans la perspective de faciliter la réalisation d'un parcours résidentiel au sein des communes de l'agglomération, la diversification progressive des logements sociaux pourrait permettre d'anticiper les besoins.



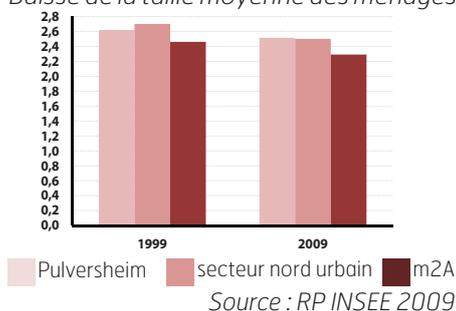
2 874 habitants, soit 1.1% de la population de m2A

La taille moyenne des ménages a baissé...

... tandis que le parc de résidences principales a fortement augmenté.

Des revenus médians 2010 qui s'élèvent à 20 926€, supérieurs de 15% à la médiane de m2A

Baisse de la taille moyenne des ménages



Pulversheim connaît une augmentation de sa population

La population de Pulversheim a augmenté de 27% entre 1999 et 2009. Cela la différencie de m2A qui affiche sur la même période, une croissance de 3% de sa population. La commune compte en 2009, 2 874 habitants et représente 1,1% de m2A.

Et une baisse de la taille moyenne des ménages

Pulversheim compte en 2009, 2,5 personnes en moyenne par ménage. Cet indice est en baisse depuis 1999. La taille moyenne des ménages de Pulversheim reste cependant toujours supérieure à celle de m2A (2,3).

Forte croissance du nombre de résidences principales

Le parc de résidences principales de Pulversheim a connu une hausse de 36% entre 1999 et 2009. Ce taux est supérieur de 26 points à la croissance affichée de m2A.

Pulversheim a connu l'une des plus fortes croissances de population du secteur nord

	1999	2009	Evolution
Pulversheim	2 267	2 874	27%
Secteur nord	12 970	14 158	9%
m2A	244 482	251 858	3%

Le parc de résidences principales à lui aussi très fortement augmenté

	1999	2009	Evolution
Pulversheim	833	1 131	36%
Secteur nord	4 735	5 550	17%
m2A	97 087	107 025	10%

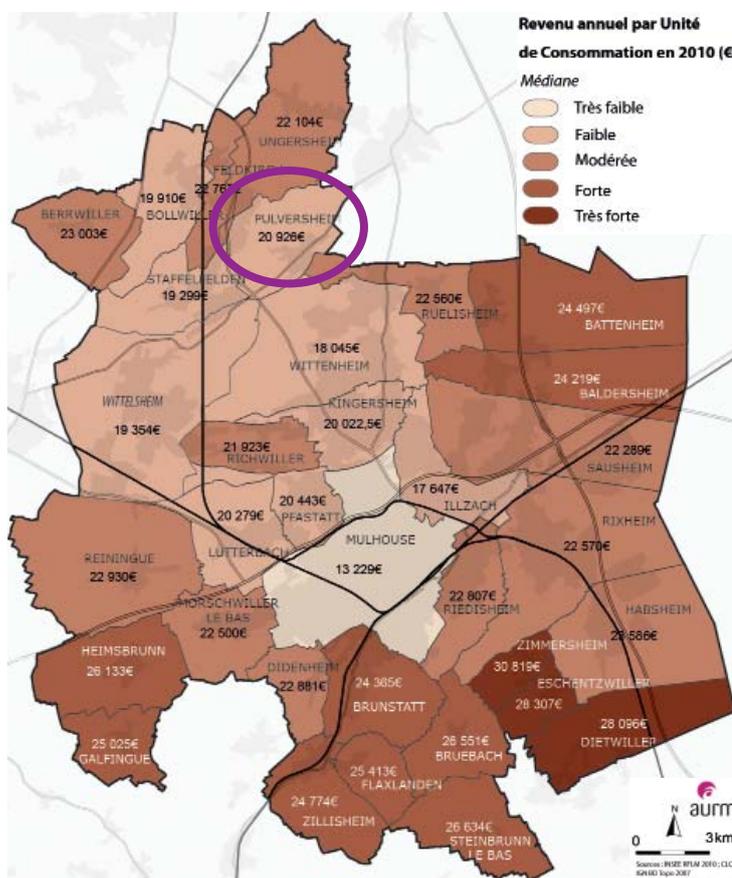
Source : RP INSEE 2009

Des habitants modestes

En 2010, le revenu médian était de 20 926€ à Pulversheim, soit 15% de plus que la médiane de l'agglomération.

Les propriétaires occupants de Pulversheim affichent des revenus plus élevés (21 840€), mais inférieurs à la médiane de m2A. L'écart de revenus entre cette population et leurs homologues de l'agglomération est de l'ordre de -3%.

Les locataires du parc social de la commune affichent logiquement des revenus plus faibles (18 827€), mais supérieurs aux revenus des locataires du parc social de m2A (9 901€).

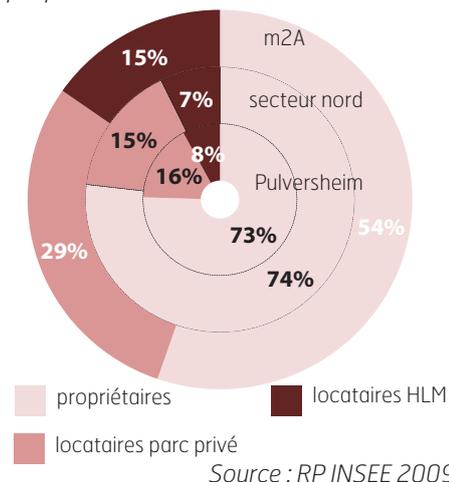


Pulversheim est une commune modeste en termes de revenu médian

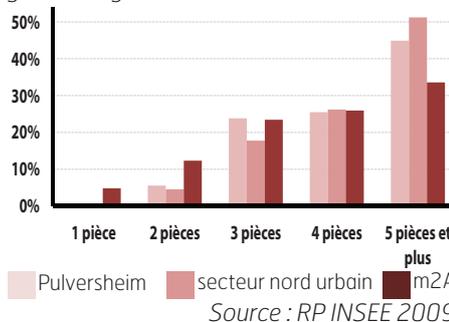
PULVERSHEIM - LE PARC IMMOBILIER



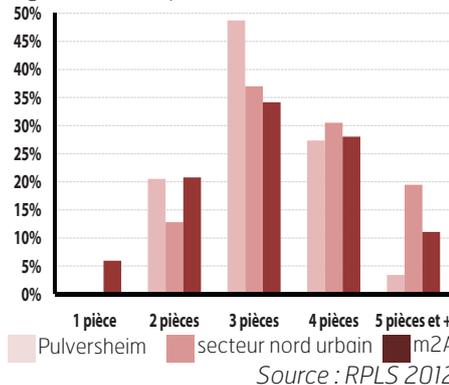
Un parc immobilier dominé par les propriétaires



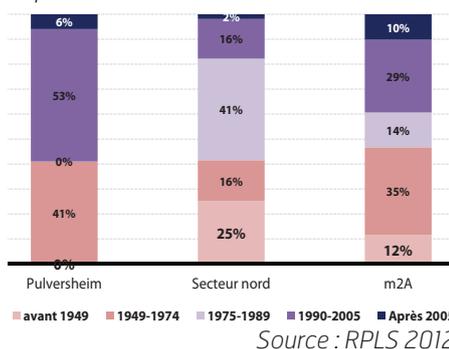
Un parc immobilier dominé par les grands logements



Un parc social lui aussi dominé par les logements moyens



Un parc social construit progressivement depuis 1949



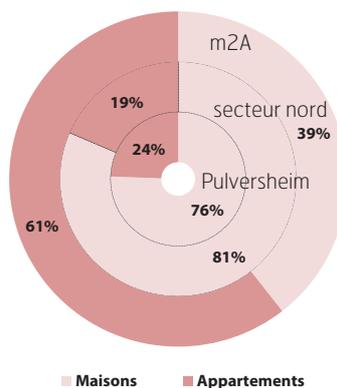
Un parc de résidences principales dominé par les maisons et les grands logements

Près des 3/4 du parc de logement sont constitués de maison, et 59% des habitants de Pulversheim sont des propriétaires occupants. Par ailleurs, 8% des ménages de la commune sont locataires HLM, soit 7 points de moins que m2A.

Le parc social de la commune se distingue du reste du parc immobilier par une présence plus marquée de logements de taille moyenne.

Le rythme moyen des constructions neuves est élevé à Pulversheim, de l'ordre de 20 logements par an entre 2002 et 2010. La production était modérée entre 2002 et 2008 puis s'est ralentie sur la période 2008-2010. La production s'est concentrée exclusivement sur des maisons.

Le parc immobilier de Pulversheim est majoritairement constitué de maisons



Un parc social des années 60 qui s'est considérablement renforcé à partir de 1990.

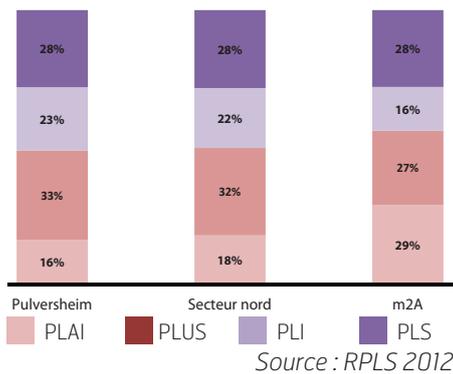
Le parc social a connu plusieurs phases de construction qui se repèrent encore aujourd'hui dans la composition du parc social. 41% du parc social date d'avant 1975 et tend à se renforcer fortement depuis 1990. La commune n'est pas soumise à la réglementation SRU et n'a donc pas d'objectif réglementaire. Cependant, le PLH préconise de commencer à constituer un parc social à raison de 2 logements par an pour anticiper les besoins futurs de la commune.



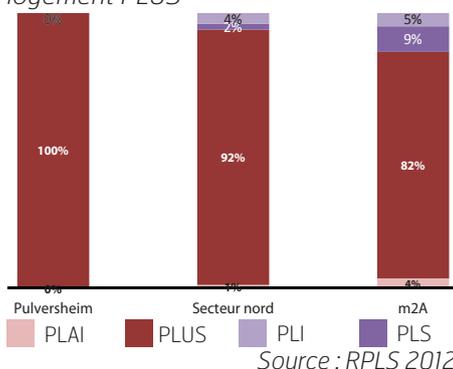
La constitution du parc social de Pulversheim s'est fait lors de grandes opérations d'aménagements



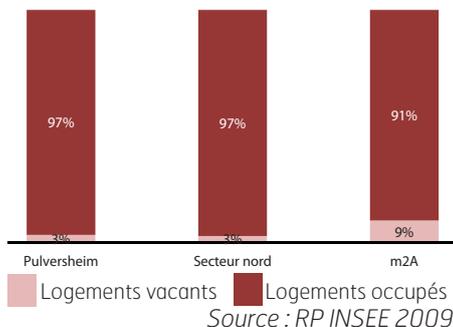
28% des ménages de Pulversheim ont des revenus trop élevés pour prétendre au logement social en 2011



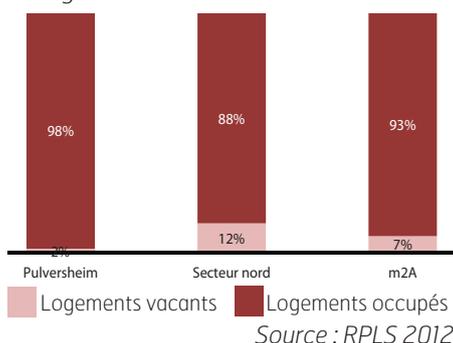
Le parc social ne possède que des logement PLUS



Le taux de vacance est faible à Pulversheim



Le taux de vacance du parc social est lui aussi faible et suit les tendances du parc de logement



A Pulversheim, près d'1 habitant sur 3 ne peut prétendre à un logement social

En 2011, 28% des habitants de Pulversheim n'étaient pas éligibles aux plafonds de ressources des logements sociaux. 10% sont éligibles au PLAI, le plafond de ressource le plus faible, soit 19 points de moins que la moyenne de m2A et 33% pouvaient avoir accès à un logement social intermédiaire PLUS.

Le parc social de Pulversheim est dominé par le PLUS

La totalité des logements sociaux de Pulversheim dépendent du plafond PLUS, qui occupe un rang intermédiaire dans l'échelle des plafonds HLM, entre le PLAI destiné à l'accueil des ménages les plus pauvres, et le PLS, destiné à l'accueil de ménages aisés. L'absence de diversité du parc social sous-entend une demande homogène, ce qui est peu probable compte tenu du profil moyen des demandeurs du m2A. Cela pose donc des questions concernant la compatibilité de l'offre en place avec les besoins réels des habitants de m2A.

Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier de Pulversheim est faible

Le taux de vacance affiché par Pulversheim en 2009 (3 %) était inférieur par rapport à la moyenne de m2A (-6 points) mais identique au secteur nord. C'est un taux très faible, qui peut même être qualifié d'incompressible compte tenu des caractéristiques du parc immobilier, dominé par les propriétaires occupants.

Le taux de vacance du parc social de Pulversheim est légèrement inférieur de celui de l'ensemble du parc immobilier. Il était en 2012 de 2%, inférieur de 5 points de la moyenne de m2A. Le parc social semble être attractif pour les familles disposant de moyens modestes et désirant trouver un logement plus grand à moindre coût.

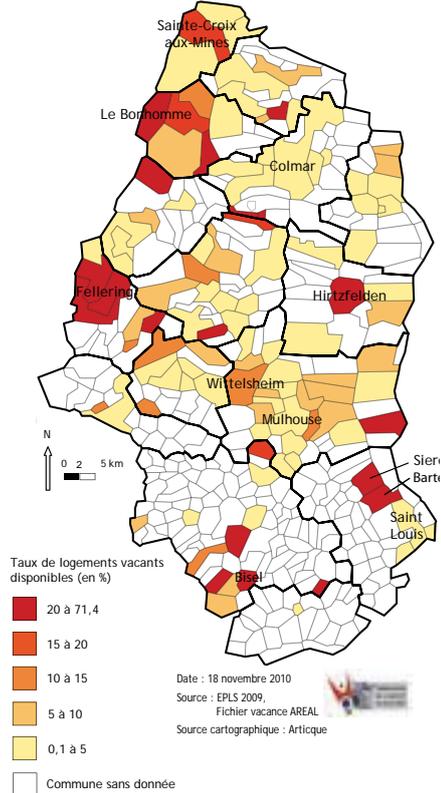
La commune doit cette attractivité à la présence de deux zones d'activités générant près de 1 000 emplois, d'un cadre de vie de qualité et d'une connexion à l'axe est-ouest de la RD430.



Des logements sociaux pavillonnaires permettent de diversifier l'offre de la commune et participer à l'offre d'un parcours résidentiel continu



Les vallées vosgiennes sont les territoires du département les plus concernés par la vacance dans le parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Une vacance disponible modérée à Pulversheim

Pulversheim affichait un taux de vacance disponible de 3%. Ce taux ne représente que 3 logements vacants au 1^{er} septembre 2010, sur les 117 logements locatifs sociaux retenus dans le cadre de l'étude (logements financés en PLA-I, PLUS et PLS uniquement)

Par ailleurs, Pulversheim se distingue par une durée de vacance courte, de l'ordre de 4 mois, soit 4 mois de moins que la durée moyenne affichée par m2A.

Cet élément tend à renforcer l'image d'un parc social attrayant dans une commune attractive.

Comment expliquer la vacance ? L'approche développée par l'AREAL

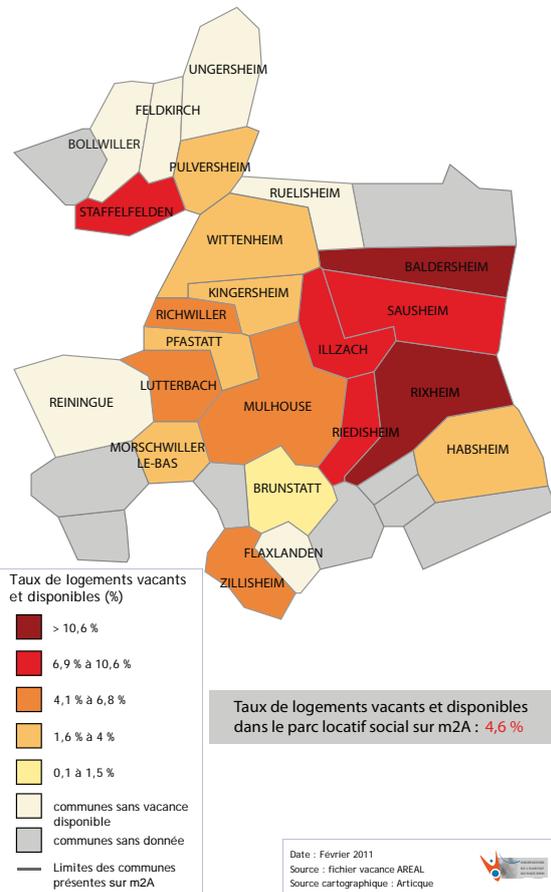
Dans le cadre de l'étude sur la vacance dans le parc social haut-rhinois, un focus a été réalisé pour m2A, qui affichait un taux de vacance globale de 10,2%, soit 3 points de plus que la moyenne départementale.

L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats¹. Le taux de vacance disponible de m2A était de 4,6%, soit 1 point de plus que la moyenne départementale.

L'analyse développée dans le focus sur m2A montre que la majorité du parc social vacant de l'agglomération est concentré à Mulhouse : « la ville de Mulhouse concentre près de 61 % des logements vacants disponibles sur m2A. » Sans surprise, l'analyse par type de financement du parc social montre que la majorité des logements vacants sont de type PLUS.

¹ définition adoptée collégialement par les bailleurs sociaux au moment du lancement de l'étude

L'Est de m2A semble davantage concerné par la vacance du parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Au regard de l'analyse de la vacance et de la composition du parc social, Pulversheim semble relativement attractif. La demande à Pulversheim a-t-elle des caractéristiques particulières ?



57 demandes de logements sociaux à Pulversheim ont été enregistrées au 31 janvier 2013

Des demandeurs qui ne sont pas locataires du parc social

72% des demandes sont externes, c'est-à-dire qu'elles émanent d'un ménage résidant pas encore en logement social. En cela, Pulversheim se distingue assez nettement de la moyenne de m2A, puisque 63% des demandes enregistrées sur la communauté d'agglomération sont des demandes externes. Les demandeurs sont donc des ménages qui souhaiteraient accéder au logement social.

1 demande pour 1 logements présents

Pulversheim représente **0,6%** des demandes exprimées sur m2A, alors que la commune n'accueille que **0,5%** du parc social de l'agglomération mulhousienne. C'est le signe de l'attractivité du parc social de la commune à l'échelle de l'agglomération mulhousienne.

Des demandeurs en grande précarité financière et des ménages plus aisés

La part des demandeurs PLAI est majoritaire à Lutterbarch (**54%**), comme dans m2A (**62%**) mais la proportion de demandeur PLUS est plus forte à Pulversheim de 6 points.



Des demandeurs confrontés à un problème lié au logement

39% des demandes sont motivées par l'inadaptation du logement aux évolutions de la taille du ménage : logement trop petit, ou trop grand, mariage ou divorce, décohabitation.

34% des demandes sont liées à un problème de coût du logement : logement trop cher, accédants à la propriété en difficulté financière.

Une majorité de petits ménages

86% des demandes émanent de ménages de moins de 3 personnes. Les demandeurs sont donc majoritairement des couples ou des familles, âgés de moins de 40 ans. Cet élément peut recouvrir plusieurs réalités: jeunes ménages décohabitant, familles monoparentales, familles accueillant leur deuxième enfant...

Le type de ménages demandant un logement social à Pulversheim est assez similaire à celui des demandeurs de m2A néanmoins la part des aînés de plus de 60 ans est très inférieur à la m2A.

Des demandeurs habitant en majorité la m2A

69% des demandeurs d'un logement social à Pulversheim sont des habitants de m2A.

Source : AREAL 2013

Note : l'ensemble des statistiques utilisées dans ce schéma sont disponibles en annexes.



DEFINITIONS

Le secteur nord du PLH de m2A regroupe les communes suivantes : Berrwiller, Bollwiller, Feldkirch, Pulversheim, Staffelfelden, Ungersheim.

Le fichier unique de la demande est géré au niveau alsacien par l'Association régionale des organismes HLM d'Alsace (AREAL). Il a été mise en place dans le cadre de l'article 117 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation et de lutte contre les exclusions. Les démarches des personnes qui cherchent un logement social sont simplifiées : leur demande est effectuée au moyen d'un formulaire unique. Les pièces justificatives demandées sont fixées de façon limitative et harmonisées pour l'ensemble des bailleurs. Les caractéristiques du nouveau système d'enregistrement des demandes de logement social visent à permettre à l'ensemble des acteurs du logement social d'un même département (Etat, communes, organismes HLM, CIL, etc.), et, en Ile-de-France, de l'ensemble de la région, de partager les informations.

Les revenus médians annuels par unité de consommation : l'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence.

La médiane partage les personnes en deux groupes: la moitié déclare moins que la valeur du revenu fiscal médian tandis que l'autre moitié déclare plus que cette valeur. Le revenu fiscal est un revenu avant redistribution. Il n'intègre pas les revenus sociaux non déclarés (minima sociaux tels que RMI ou RSA et minimum vieillesse, prestations familiales, aides au logement) qui, notamment dans les quartiers prioritaires, jouent un rôle important d'amortisseur social.

Les plafonds de ressource logements sociaux : les différents logements locatifs sociaux (LLS) sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement :

- Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales;
- Le prêt locatif à usage social (PLUS) est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social ;
- Le prêt locatif social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Des plafonds de ressource correspondent à chaque type de financement. Les ménages candidats à l'attribution du logement doivent respecter ces plafonds.

Plafonds de ressource du secteur locatif social (revenu fiscal de référence N-2 en euros) source : www.logement.gouv.fr

catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS	PLI
1	10 678 €	19 417 €	25 242 €	27 184 €
2	15 559 €	25 930 €	33 709 €	36 302 €
3	18 709 €	31 183 €	40 538 €	43 656 €
4	20 818 €	37 645 €	48 939 €	52 703 €
5	24 357 €	44 284 €	57 659 €	61 998 €
6	27 450 €	49 908 €	64 880 €	69 871 €
pers. Suppl.	3 061 €	5 567 €	7 237 €	7 794 €

Distribution des motifs de la demande en logements sociaux : les demandeurs de logements sociaux doivent exprimer le(s) motif(s) de leur demande. Il existe 23 motifs possibles, ainsi que 3 rangs de priorité. Pour simplifier la compréhension, en collaboration avec l'AREAL et l'ODH68, nous avons regroupé les 23 motifs en 8 familles. Par ailleurs, nous n'avons classifié que les 2 premiers rangs de la demande.

Motifs de la demande	Regroupement
Logement insalubre/dangereux	adaptation du logement
Logement trop grand	adaptation du logement
Logement trop petit	adaptation du logement
Autre motif particulier	autres
Décohabitation	familial
Divorce, séparation	familial
Futur mariage, concubinage, PACS	familial
Rapproch. équipement, service	familial
Rapprochement de la famille	familial
Regroupement familial	familial
Violences familiales	familial
Accédant à la prop. en diffic.	financier
Logement trop cher	financier
Pb. d'environnement, voisinage	pb. d'environnement, voisinage
Assist. matern. ou familiale	professionnel
Mutation professionnelle	professionnel
Rapprochement lieu de travail	professionnel
Démolition	dépourvu de logement
En procédure d'expulsion	dépourvu de logement
Log. repris ou vente	dépourvu de logement
Sans logement (héber., ss abri)	dépourvu de logement
Handicap	santé
Raisons de santé	santé

DETAIL DES STATISTIQUES DU FICHER UNIQUE DE LA DEMANDE UTILISES POUR DRESSER LE PROFIL-TYPE

La demande en logements sociaux : origine de la demande

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Pulversheim	9%	60%	28%	0%	4%
Secteur nord	11%	58%	27%	0%	3%
m2A	55%	32%	8%	1%	5%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	Demandes	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Pulversheim	57	14%	30%	25%	21%	28%
Secteur nord	266	10%	26%	31%	29%	27%
m2A	10 007	0	46%	32%	10%	2%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus
Pulversheim	33%	32%	21%	4%	11%
Secteur nord	23%	30%	21%	14%	13%
m2A	31%	26%	17%	13%	13%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Pulversheim	9%	60%	28%	0%	4%
Secteur nord	11%	58%	27%	0%	3%
m2A	55%	32%	8%	1%	5%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des plafonds de ressource HLM

	PLAI	PLUS	PLS	hors plafonds	revenu non renseigné
Pulversheim	54%	25%	5%	4%	12%
Secteur nord	48%	27%	5%	3%	16%
m2A	62%	19%	3%	1%	15%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des motifs de la demande

	adaptation du logement	autres	familial	financier	pb. d'environnement, voisinage	professionnel	dépourvu de logement	santé
Pulversheim	19%	8%	20%	16%	11%	5%	18%	4%
Secteur nord	22,4%	5,8%	20,9%	20,9%	7,7%	5,5%	12,0%	4,8%
m2A	25%	6%	18%	14%	10%	6%	14%	8%

Source : AREAL 2013

Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Rédaction :
Sébastien Dassonville
sebastien.dassonville@aurm.org
03 69 77 60 83

Crédits photo :
AURM

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

AURM

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

www.aurm.org

Suivi du PLH

*TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION
DE LOGEMENTS SOCIAUX*

m2a

Juin 2014



Fiche d'identité : Staffelfelden

3- Synthèse

4- Chiffres-clé

7- Le parc immobilier

8- Profil-type du demandeur de logement social

9- Annexes

Préambule

Le premier PLH de m2A a été adopté le 19 décembre 2011 et est exécutoire depuis le 19 février 2012. Ce document d'orientation se donne comme ambition d'être un « PLH de réalisations et de préparation ».

Dans ce cadre, la collectivité a souhaité disposer d'outils pour affiner la connaissance territoriale des logements sociaux, afin notamment de pouvoir anticiper une possible mutualisation des efforts de production. D'autre part, la collectivité souhaite aussi tenir compte de la demande exprimée pour mieux orienter la production.

L'enjeu pour la collectivité est donc bien de se doter d'une doctrine et de poser les bases d'une stratégie pour répartir l'offre en logements sociaux, à l'échelle des quartiers de Mulhouse et des communes, en investissant davantage la question de l'offre et de l'accès au logement social.

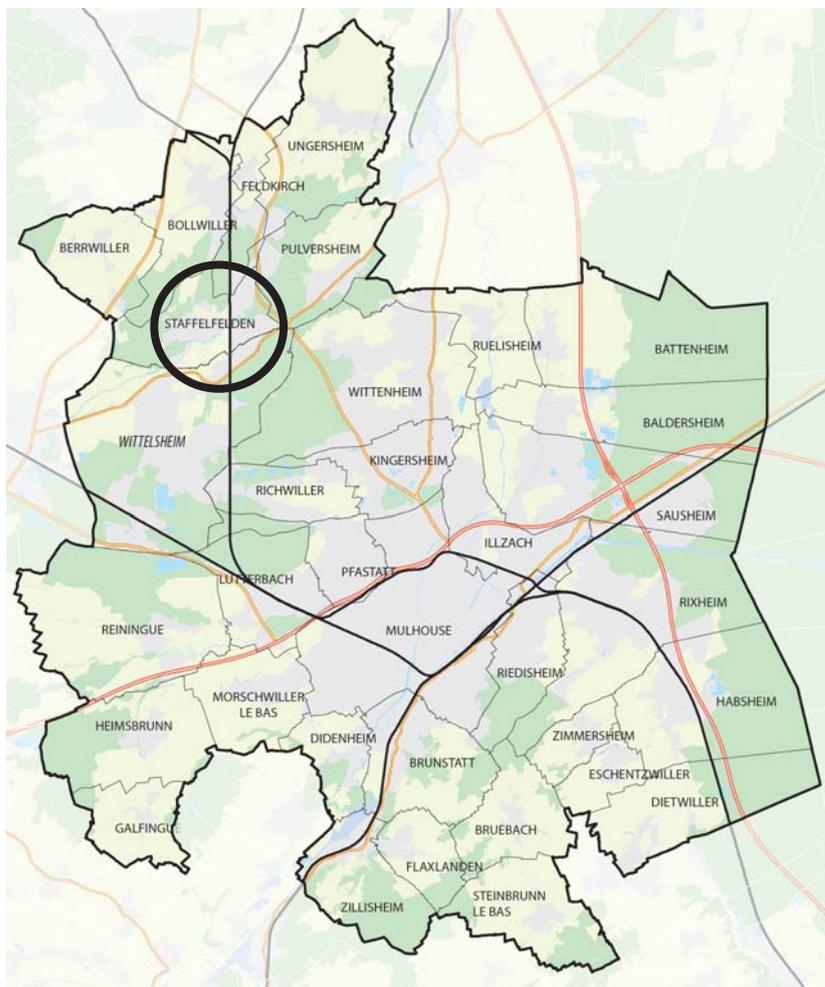
Localisation de Staffelfelden dans la région mulhousienne



Staffelfelden se situe dans la partie nord-est de l'agglomération. La commune est desservie par deux voies rapides: la D83 et la D430.

La ville est très marquée par son passé minier. Elle se compose de deux entités réparties de part et d'autre de la Thur et de la voie ferrée. Le centre ancien se trouve à l'ouest alors que les zones résidentielles se situent à l'Est.

La commune a essentiellement des fonctions résidentielles. Elle compte peu de commerce et d'activités économiques.





La commune de Staffelfelden est marquée par son passé minier. Les logements de la cité minière sont encore bien présents dans le tissu urbain



Staffelfelden connaît une bonne attractivité résidentielle



Mulhouse Habitat a réalisé dans le lotissement des Chênes plusieurs logements sociaux sous la forme d'habitat groupé



Une commune offre un cadre de vie très vert grâce à la présence de la Thur qui traverse la commune

-LES FAITS SAILLANTS-

Staffelfelden doit son expansion à l'activité minière. Depuis la fermeture des mines, la commune a gardé une bonne attractivité résidentielle. **Entre 1999 et 2009, elle a connu une légère augmentation de sa population pour atteindre en 2009, 3 632 habitants.** L'accroissement démographique s'est accompagné d'une hausse du nombre de résidences principales de 11%.

Les ménages sont modestes à Staffelfelden mais ils sont en majorité propriétaires de leur logement. Staffelfelden compte bon nombre de logements ouvriers datant du début du 20^{ème} siècle qui ont été rachetés progressivement. **Les locataires sont minoritaires dans la commune et ne constituent que 19% des ménages.** Près de 50% d'entre eux occupent un logement social. Ce dernier s'étoffe progressivement et connaît un accroissement important depuis 1990. Il est en majorité composé de logements PLUS de taille moyenne. **Cette offre correspond en partie à la sociologie de Staffelfelden.**

La commune est dynamique. L'ensemble du parc immobilier présente une vacance très réduite. La durée de rotation des logements du parc social se situe dans la moyenne de l'agglomération.

-LES PERSPECTIVES-

Avec plus de 3500 habitants, Staffelfelden est soumise à la réglementation de la loi SRU des 20% de logements sociaux. **Malgré des efforts importants, la commune n'a pas encore réussi à atteindre ses objectifs et compte environ 14% de logements sociaux.** Néanmoins, Staffelfelden se caractérise par l'existence sur son ban de projets résidentiels d'ampleur qui pourraient lui permettre d'atteindre le seuil des 20%. Ainsi, elle s'est engagée dans la programmation d'un éco-quartier qui accueillera à terme près de 300 logements, dont environ un quart de logements sociaux.



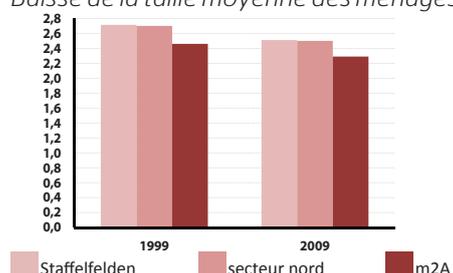
3 632 habitants, soit 1,4% de la population de m2A

La taille moyenne des ménages a baissé...

... tandis que le parc de résidences principales a fortement augmenté.

Des revenus médians 2010 qui s'élèvent à 20 279€, supérieures de 12% à la médiane de m2A

Baisse de la taille moyenne des ménages



Source : RP INSEE 2009

Des habitants modeste

En 2010, le revenu médian était de 19 299€ à Staffelfelden, soit 6% de plus que la médiane de l'agglomération.

Les propriétaires occupants affichent des revenus plus élevés (21 086€) mais cependant inférieurs à la médiane de m2A. L'écart de revenus entre cette population et leurs homologues de l'agglomération est de l'ordre de -7%.

Les locataires du parc social de la commune affichent logiquement des revenus plus faibles (16 243€), mais supérieurs aux revenus des locataires du parc social de m2A (9 901€).

Staffelfelden connaît une augmentation de sa population

La population de Staffelfelden a augmenté de 2% entre 1999 et 2009. Cela la différencie de m2A qui affiche sur la même période, une croissance de 3% de sa population. La commune compte en 2009, 3 632 habitants et représente 1,4% de m2A.

... et une baisse de la taille moyenne des ménages

Staffelfelden compte en 2009 2,5 personnes en moyenne par ménage. Cet indice est en baisse depuis 1999. La taille moyenne des ménages de Staffelfelden reste cependant toujours supérieure à celle de m2A (2,3).

Forte croissance du nombre de résidences principales

Le parc de résidences principales de Staffelfelden a connu une hausse de 11% entre 1999 et 2009. Ce taux est supérieur de 1 point à la croissance affichée par m2A.

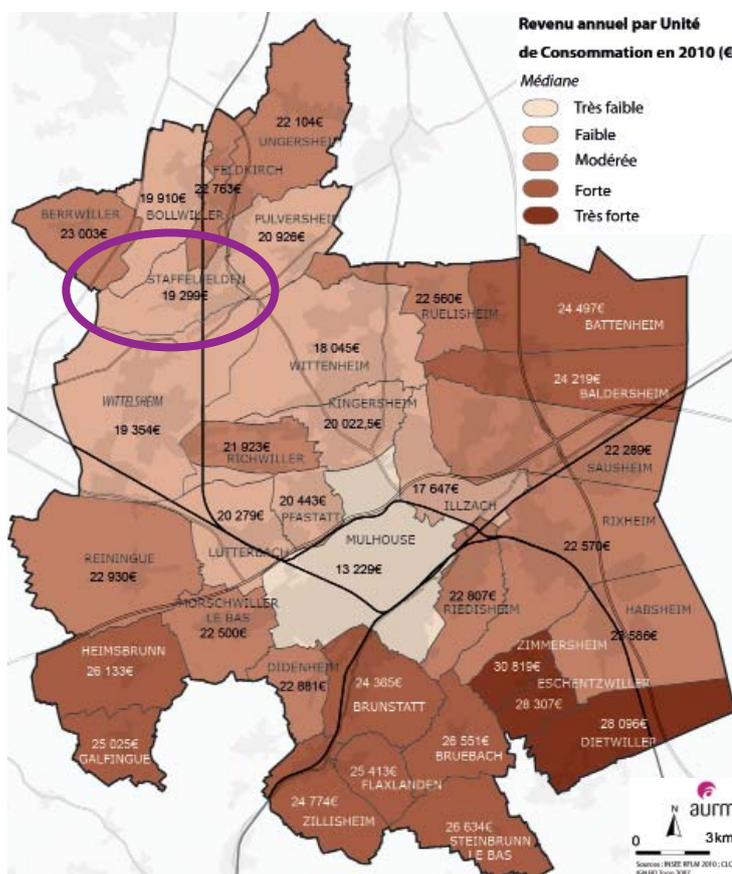
Staffelfelden a connu légère croissance de sa population

	1999	2009	Evolution
Staffelfelden	3 553	3 632	2%
Secteur nord	12 970	14 158	9%
m2A	244 482	251 858	3%

Le parc de résidences principales a lui fortement augmenté

	1999	2009	Evolution
Staffelfelden	1 309	1 447	11%
Secteur nord	4 735	5 550	17%
m2A	97 087	107 025	10%

Source : RP INSEE 2009

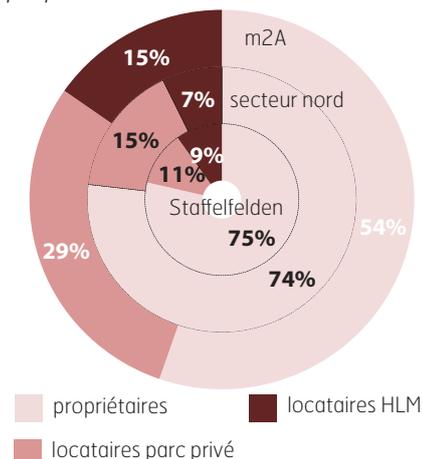


Staffelfelden affiche parmi les revenus médians les plus faibles des communes du nord de l'agglomération

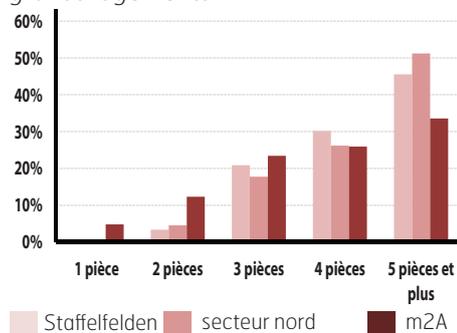
STAFFELFELDEN - LE PARC IMMOBILIER



Un parc immobilier dominé par les propriétaires

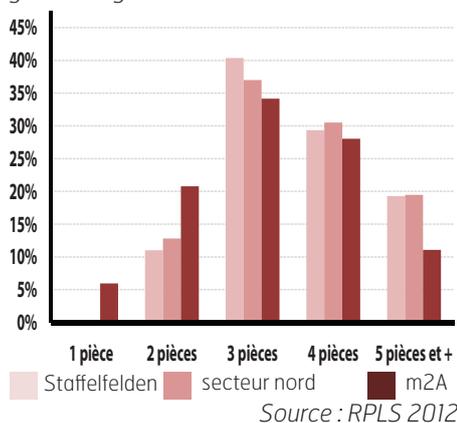


Un parc immobilier dominé par les grands logements



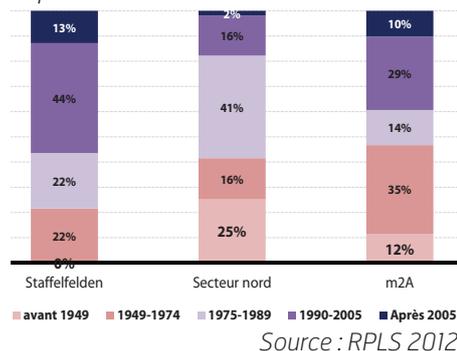
Source : RP INSEE 2009

Un parc social lui aussi dominé par les grands logements



Source : RPLS 2012

Un parc social construit progressivement depuis 1949



Source : RPLS 2012

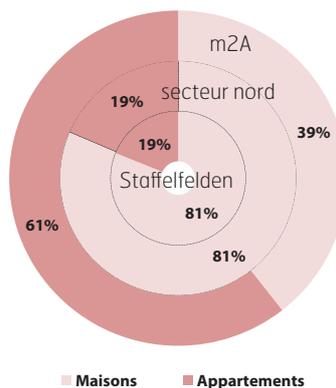
Un parc de résidences principales dominé par les grands logements

Plus des trois quarts des logements du parc immobilier sont constitués de maisons, et 75% des habitants de Staffelfelden sont propriétaires occupants. Par ailleurs, 9% des ménages de la commune sont locataires HLM, soit 6 points de moins que m2A.

Le parc social de la commune ne se distingue pas du reste du parc immobilier : il est lui aussi dominé par les grands logements.

Le rythme moyen des constructions neuves est élevé à Staffelfelden, de l'ordre de 21 logements par an entre 2002 et 2010. La production était très active entre 2002 et 2008 puis s'est ralentie sur la période 2008-2010. Seules 10% des logements construits l'étaient en collectif.

Le parc immobilier de Staffelfelden est majoritairement constitué de maisons



Le parc social de Staffelfelden s'est construit progressivement

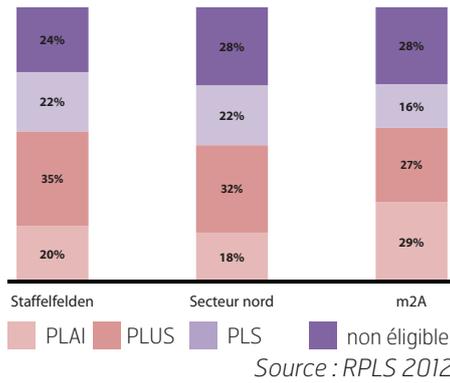
Le parc social s'est constitué graduellement de 1949 à aujourd'hui. Près de 57% des logements sociaux de Staffelfelden ont été construits après 1990. Staffelfelden fait partie des 14 communes concernées par le «20% SRU» dans l'agglomération mulhousienne. A ce titre, elle doit respecter des engagements triennaux. A l'inventaire 2011, la commune comptait 219 logements sociaux, soit 14,6% de ses résidences principales. Il lui manquait donc 80 logements sociaux pour atteindre ses objectifs. Le PLH de l'agglomération préconise de maintenir une production de 16 logements sociaux par an pour passer le cap des 20% et garantir une offre satisfaisante pour la commune et le reste de l'agglomération.



Un parc social qui est relativement récent mais qui compte encore de nombreux logements anciens nécessitant d'être rénovés



24% des ménages de Staffelfelden ont des revenus trop élevés pour prétendre au logement social en 2011



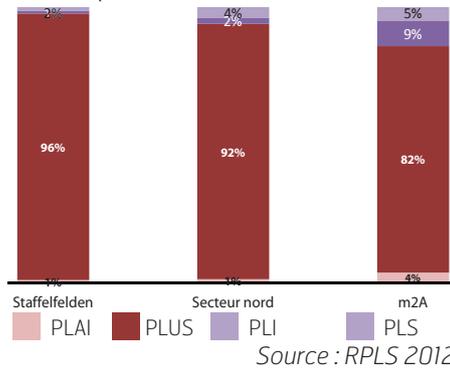
A Staffelfelden, près d'1 habitant sur 4 ne peut prétendre à un logement social

En 2011, 24% des habitants de Staffelfelden n'étaient pas éligibles aux plafonds de ressources des logements sociaux, soit 4 points de moins que la moyenne de m2A. 20% sont éligibles au PLAI, le plafond de ressource le plus faible, soit 9 points de moins que la moyenne de m2A et 35% pouvaient avoir accès à un logement social intermédiaire PLUS.

Le parc social de Staffelfelden est dominé par le PLUS

96% des logements sociaux de Staffelfelden dépendent du plafond PLUS, qui occupe un rang intermédiaire dans l'échelle des plafonds HLM, entre le PLAI destiné à l'accueil des ménages les plus pauvres, et le PLS, destiné à l'accueil de ménages aisés. A Staffelfelden les logements PLAI sont inexistantes et les PLS ne représentent qu'une partie infime du parc social.

96% du parc social relève du PLUS

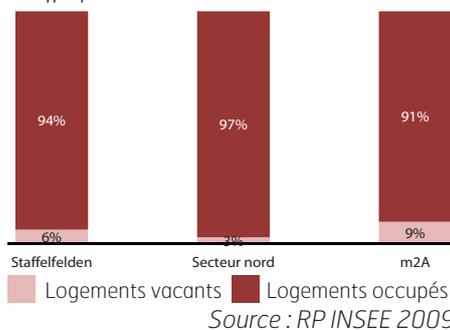


Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier de Staffelfelden est faible

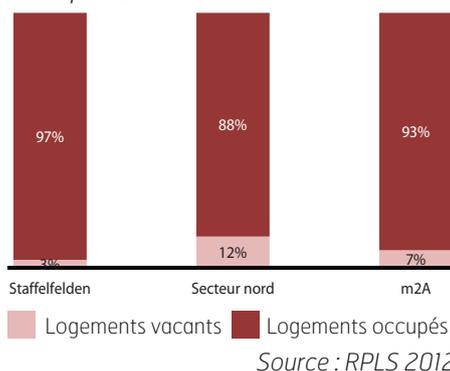
Le taux de vacance affiché par Staffelfelden en 2009 (6 %) était inférieur à la moyenne de m2A (-3 points). C'est un taux très faible, qui peut même être qualifié d'incompressible compte tenu des caractéristiques du parc immobilier, dominé par les propriétaires occupants.

Le taux de vacance du parc social de Staffelfelden est légèrement inférieur à celui de l'ensemble du parc immobilier. Il était en 2012 de 3%, inférieur de 4 points à la moyenne de m2A.

Le taux de vacance est faible à Staffelfelden



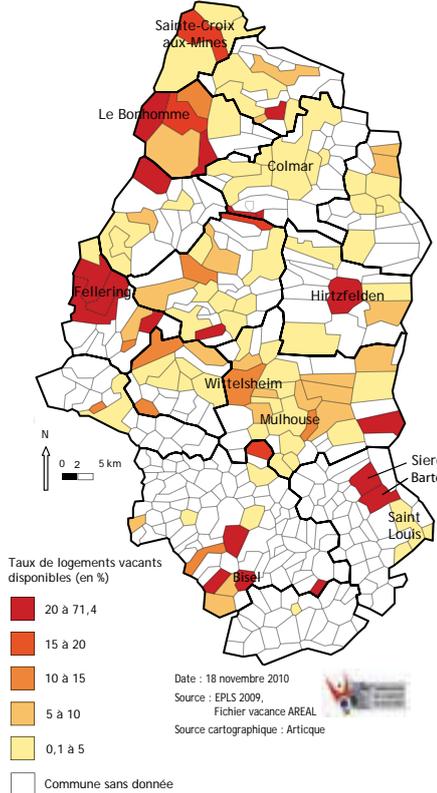
Le taux de vacance du parc social est lui aussi faible



Une vacance très faible du parc social qui résulte notamment de la qualité et de la diversité de l'offre de logements



Les vallées vosgiennes sont les territoires du département les plus concernés par la vacance dans le parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Une vacance disponible modérée à Staffelfelden

Staffelfelden affichait un taux de vacance disponible de 7%. Ce taux ne représente 14 logements vacants au 1^{er} septembre 2010, sur les 201 logements locatifs sociaux retenus dans le cadre de l'étude (logements financés en PLA-I, PLUS et PLS uniquement)

Par ailleurs, Staffelfelden se distingue par une durée de vacance moyenne, de l'ordre de 8 mois et suit la tendance de m2A.

Le temps de rotation des logements et le taux de vacance disponible dans un parc de logement relativement récent laissent à penser que la commune est attractive.

Comment expliquer la vacance ? L'approche développée par l'AREAL

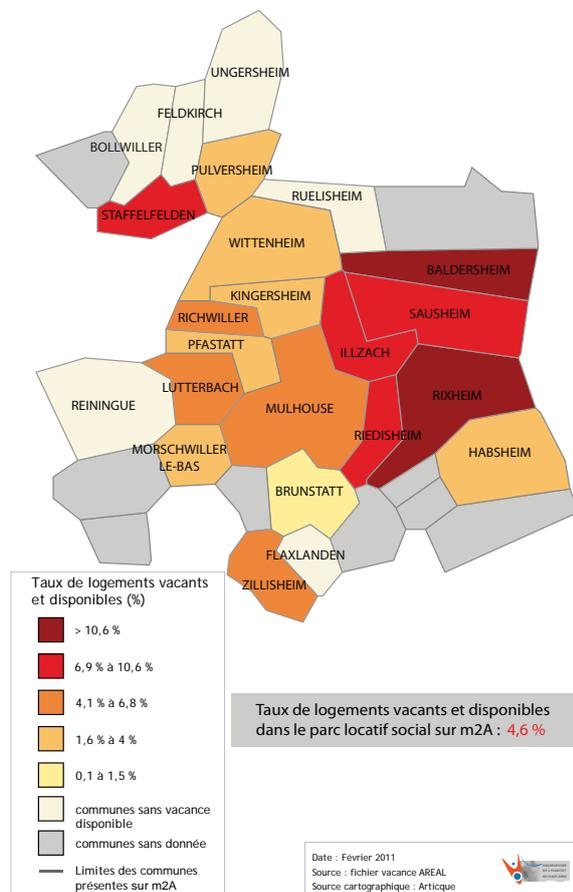
Dans le cadre de l'étude sur la vacance dans le parc social haut-rhinois, un focus a été réalisé pour m2A, qui affichait un taux de vacance globale de 10,2%, soit 3 points de plus que la moyenne départementale.

L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats¹. Le taux de vacance disponible de m2A était de 4,6%, soit 1 point de plus que la moyenne départementale.

L'analyse développée dans le focus sur m2A montre que la majorité du parc social vacant de l'agglomération est concentré à Mulhouse : « la ville de Mulhouse concentre près de 61 % des logements vacants disponibles sur m2A. » Sans surprise, l'analyse par type de financement du parc social montre que la majorité des logements vacants sont de type PLUS.

¹ définition adoptée collégialement par les bailleurs sociaux au moment du lancement de l'étude

L'Est de m2A semble davantage concerné par la vacance du parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Au regard de l'analyse de la vacance, le parc social de Staffelfelden semble relativement attractif. La demande sociale a-t-elle des caractéristiques particulières ?



41 demandes de logements sociaux à Staffelfelden ont été enregistrées au 31 janvier 2013

Des demandeurs qui souhaitent intégrer le parc social

74% des demandes sont externes, c'est-à-dire qu'elles émanent d'un ménage résidant pas encore en logement social. En cela, Staffelfelden se distingue assez nettement de la moyenne de m2A, puisque 63% des demandes enregistrées sur la communauté d'agglomération sont des demandes externes. Les demandeurs sont donc des ménages qui souhaiteraient accéder au logement social.

1 demande par logement en présence

Staffelfelden représente **0,9%** des demandes exprimées sur m2A, alors que la commune n'accueille que **1%** du parc social de l'agglomération mulhousienne.

Des demandeurs en précarité financière, et des ménages plus aisés

La part des demandeurs PLAI est majoritaire à Staffelfelden (**49%**), comme dans m2A (**62%**) mais la proportion de demandeur PLUS est plus forte à Staffelfelden de 13 points.



Des demandeurs confrontés à un problème lié au logement

42% des demandes sont motivées par l'inadaptation du logement aux évolutions de la taille du ménage : logement trop petit, ou trop grand, mariage ou divorce, décohabitation.

32% des demandes sont liées à un problème de coût du logement : logement trop cher, accédants à la propriété en difficulté financière.

Une majorité de petits ménages

80% des demandes émanent de ménages de moins de 3 personnes. Les demandeurs sont donc majoritairement des couples ou des familles, âgés de moins de 40 ans. Cet élément peut recouvrir plusieurs réalités : jeunes ménages décohabitant, familles monoparentales, familles accueillant leur deuxième enfant...

Le type de ménages demandant un logement social à Staffelfelden est assez similaire à celui des demandeurs de m2A mais la proportion d'âinés de plus de 60 ans y est plus faible qu'ailleurs.

Des demandeurs habitant en majorité la m2A

69% des demandeurs d'un logement social à Staffelfelden sont des habitants de m2A.

La commune et le secteur nord attirent également des demandeurs au delà des frontières du m2A. 27% des demandeurs habitaient dans une autre commune du Haut-Rhin.

Source : AREAL 2013

Note : l'ensemble des statistiques utilisées dans ce schéma sont disponibles en annexes.



DEFINITIONS

Le secteur nord du PLH de m2A regroupe les communes suivantes : Berrwiller, Bollwiller, Feldkirch, Pulversheim, Staffelfelden, Ungersheim.

Le fichier unique de la demande est géré au niveau alsacien par l'Association régionale des organismes HLM d'Alsace (AREAL). Il a été mise en place dans le cadre de l'article 117 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation et de lutte contre les exclusions. Les démarches des personnes qui cherchent un logement social sont simplifiées : leur demande est effectuée au moyen d'un formulaire unique. Les pièces justificatives demandées sont fixées de façon limitative et harmonisées pour l'ensemble des bailleurs. Les caractéristiques du nouveau système d'enregistrement des demandes de logement social visent à permettre à l'ensemble des acteurs du logement social d'un même département (État, communes, organismes HLM, CIL, etc..), et, en Ile-de-France, de l'ensemble de la région, de partager les informations.

Les revenus médians annuels par unité de consommation : l'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence.

La médiane partage les personnes en deux groupes: la moitié déclare moins que la valeur du revenu fiscal médian tandis que l'autre moitié déclare plus que cette valeur. Le revenu fiscal est un revenu avant redistribution. Il n'intègre pas les revenus sociaux non déclarés (minima sociaux tels que RMI ou RSA et minimum vieillesse, prestations familiales, aides au logement) qui, notamment dans les quartiers prioritaires, jouent un rôle important d'amortisseur social.

Les plafonds de ressource logements

sociaux: les différents logements locatifs sociaux (LLS) sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement :

- Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales;
- Le prêt locatif à usage social (PLUS) est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social ;
- Le prêt locatif social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Des plafonds de ressource correspondent à chaque type de financement. Les ménages candidats à l'attribution du logement doivent respecter ces plafonds.

Plafonds de ressource du secteur locatif social (revenu fiscal de référence N-2 en euros)
source : www.logement.gouv.fr

catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS	PLI
1	10 678 €	19 417 €	25 242 €	27 184 €
2	15 559 €	25 930 €	33 709 €	36 302 €
3	18 709 €	31 183 €	40 538 €	43 656 €
4	20 818 €	37 645 €	48 939 €	52 703 €
5	24 357 €	44 284 €	57 659 €	61 998 €
6	27 450 €	49 908 €	64 880 €	69 871 €
pers. Suppl.	3 061 €	5 567 €	7 237 €	7 794 €



Distribution des motifs de la demande en logements sociaux : les demandeurs de logements sociaux doivent exprimer le(s) motif(s) de leur demande. Il existe 23 motifs possibles, ainsi que 3 rangs de priorité. Pour simplifier la compréhension, en collaboration avec l'AREAL et l'ODH68, nous avons regroupé les 23 motifs en 8 familles. Par ailleurs, nous n'avons classifié que les 2 premiers rangs de la demande.

Motifs de la demande	Regroupement
Logement insalubre/dangereux	adaptation du logement
Logement trop grand	adaptation du logement
Logement trop petit	adaptation du logement
Autre motif particulier	autres
Décohabitation	familial
Divorce, séparation	familial
Futur mariage, concubinage, PACS	familial
Rapproch. équipement, service	familial
Rapprochement de la famille	familial
Regroupement familial	familial
Violences familiales	familial
Accédant à la prop. en diffic.	financier
Logement trop cher	financier
Pb. d'environnement, voisinage	pb. d'environnement, voisinage
Assist. matern. ou familiale	professionnel
Mutation professionnelle	professionnel
Rapprochement lieu de travail	professionnel
Démolition	dépourvu de logement
En procédure d'expulsion	dépourvu de logement
Log. repris ou vente	dépourvu de logement
Sans logement (héber., ss abri)	dépourvu de logement
Handicap	santé
Raisons de santé	santé

DETAIL DES STATISTIQUES DU FICHIER UNIQUE DE LA DEMANDE UTILISES POUR DRESSER LE PROFIL-TYPE

La demande en logements sociaux : origine de la demande

	Demandes internes	Demandes externes	Nombre total de demandes
Staffelfelden	23	67	90
Secteur nord	81	185	266
m2A	3 676	6 331	10 007

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	Demandes	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Staffelfelden	90	16%	30%	34%	30%	20%
Secteur nord	266	10%	26%	31%	29%	27%
m2A	10 007	0	46%	32%	10%	2%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus
Staffelfelden	29%	34%	17%	10%	10%
Secteur nord	23%	30%	21%	14%	13%
m2A	31%	26%	17%	13%	13%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Staffelfelden	18%	51%	27%	0%	4%
Secteur nord	11%	58%	27%	0%	3%
m2A	55%	32%	8%	1%	5%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des plafonds de ressource HLM

	PLAI	PLUS	PLS	hors plafonds	revenu non renseigné
Staffelfelden	49%	32%	7%	2%	10%
Secteur nord	48%	27%	5%	3%	16%
m2A	62%	19%	3%	1%	15%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des motifs de la demande

	adaptation du logement	autres	familial	financier	pb. d'environnement, voisinage	professionnel	dépourvu de logement	santé
Staffelfelden	22%	7%	20%	22%	7%	7%	10%	6%
Secteur nord	22,4%	5,8%	20,9%	20,9%	7,7%	5,5%	12,0%	4,8%
m2A	25%	6%	18%	14%	10%	6%	14%	8%

Source : AREAL 2013

Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Rédaction :
Sébastien Dassonville
sebastien.dassonville@aurm.org
03 69 77 60 83

Crédits photo :
AURM

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

AURM

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

www.aurm.org

Suivi du PLH

TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION
DE LOGEMENTS SOCIAUX

m2a

Juin 2014



Fiche d'identité : Ungersheim

3- Synthèse

4- Chiffres-clé

7- Le parc immobilier

8- Profil-type du demandeur de logement social

9- Annexes

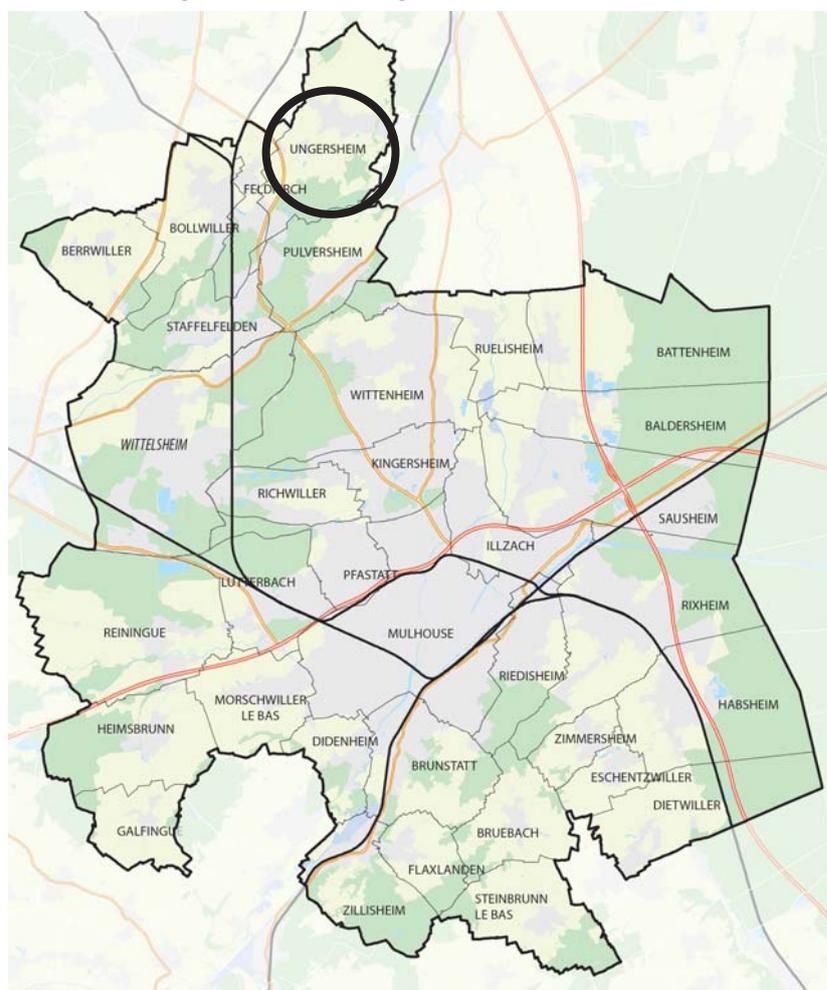
Préambule

Le premier PLH de m2A a été adopté le 19 décembre 2011 et est exécutoire depuis le 19 février 2012. Ce document d'orientation se donne comme ambition d'être un « PLH de réalisations et de préparation ».

Dans ce cadre, la collectivité a souhaité disposer d'outils pour affiner la connaissance territoriale des logements sociaux, afin notamment de pouvoir anticiper une possible mutualisation des efforts de production. D'autre part, la collectivité souhaite aussi tenir compte de la demande exprimée pour mieux orienter la production.

L'enjeu pour la collectivité est donc bien de se doter d'une doctrine et de poser les bases d'une stratégie pour répartir l'offre en logements sociaux, à l'échelle des quartiers de Mulhouse et des communes, en investissant davantage la question de l'offre et de l'accès au logement social.

Localisation d'Ungersheim dans la région mulhousienne



Ungersheim se situe à l'extrême nord de l'agglomération. Elle se situe à proximité des axes D430 et A35. La commune est équipée de nombreux équipements d'importance régionale comme l'écomusée. Ungersheim est également réputée pour son engagement environnemental.



Ungersheim est une petite commune qui conserve son esprit villageois.



L'habitat minier est encore très présent dans l'est de la ville.



Ungersheim compte un bon nombre d'équipements de qualité qui animent la vie de la commune.



La présence de l'Ecomusée d'Alsace fait rayonner la commune au-delà des frontières du département.

-LES FAITS SAILLANTS-

Ungersheim se distingue par sa qualité de vie, son tissu associatif très actif et par une offre touristique développée. La commune a connu une augmentation progressive de ses habitants et s'est renforcée entre 1999 et 2009 atteignant un niveau supérieur aux années 70. **Ainsi, entre 1999 et 2009, la population a progressé de 23%** et a passé pour la première fois le cap des 2 000 habitants.

Cette progression, combinée à la baisse de la taille des ménages, a fait **augmenter les besoins en logements dans la commune.** Entre 1999 et 2009, le nombre de résidences principales a augmenté de 26%. Entre 2002 et 2010, le rythme des constructions était de 11 logements par an, mais concernait essentiellement la production de maisons, et très peu les logements collectifs (4%). **Le parc immobilier est donc dynamique et la vacance y est très réduite.** Le parc social est composé pour moitié de logements anciens datant d'avant la première réglementation thermique et pour l'autre moitié de logements récents d'après 1990. Ainsi, l'étude sur la vacance montre qu'une partie du parc social n'est pas remobilisable immédiatement et met en avant les enjeux potentiels sur la rénovation du parc ancien.

Les habitants d'Ungersheim sont plutôt modestes. 73% des ménages sont propriétaires de leur logement. Le parc social est encore trop peu diversifié. Avec seulement 19 logements sociaux pour 196 ménages éligibles, soit 2% de la population, la demande est loin d'être satisfaite.

-LES PERSPECTIVES-

La commune n'est pas soumise à la réglementation SRU et n'a donc pas d'objectif réglementaire. Cependant, le PLH préconise de constituer progressivement un parc social. La diversification du parc serait également à envisager afin de rendre accessible les logements sociaux aux populations les plus fragiles, qui représentent environ 17% des ménages et permettre un accompagnement plus aisé des familles dans le parcours résidentiel.

Enfin, **l'âge moyen du parc social de la commune amène à s'interroger sur l'enjeu de la rénovation thermique des logements.**

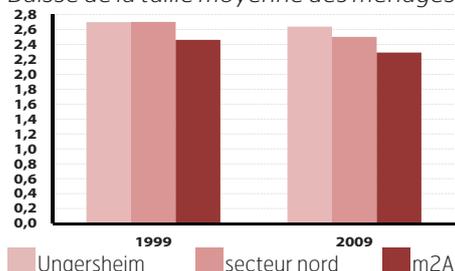
2 014 habitants, soit 1% de la population de m2A

La taille moyenne des ménages a baissé...

... tandis que le parc de résidences principales a augmenté modestement.

Des revenus médians 2010 qui s'élèvent à 22 560€, supérieurs de 24% à la médiane de m2A

Baisse de la taille moyenne des ménages



Source : RP INSEE 2009

Des habitants aisés

En 2010, le revenu médian était de 22 560€ à Ungersheim, soit 24% de plus que la médiane de l'agglomération.

Ungersheim connaît une augmentation de sa population ...

La population d'Ungersheim a augmenté de 23% entre 1999 et 2009. Cela la différencie de m2A qui affiche sur la même période, une croissance de 3% de sa population. La commune compte en 2009, 2 014 habitants et représente 0,8% de la population de m2A.

... et une baisse de la taille moyenne des ménages

Ungersheim compte en 2009 2,6 personnes en moyenne par ménage. Cet indice est en baisse depuis 1999. La taille moyenne des ménages de Ungersheim reste cependant toujours supérieure à celle de m2A (2,3).

Faible croissance du nombre de résidences principales

Le parc de résidences principales d'Ungersheim a connu une hausse de 26% entre 1999 et 2009. Ce taux est supérieur de 16 points à la croissance affichée par m2A.

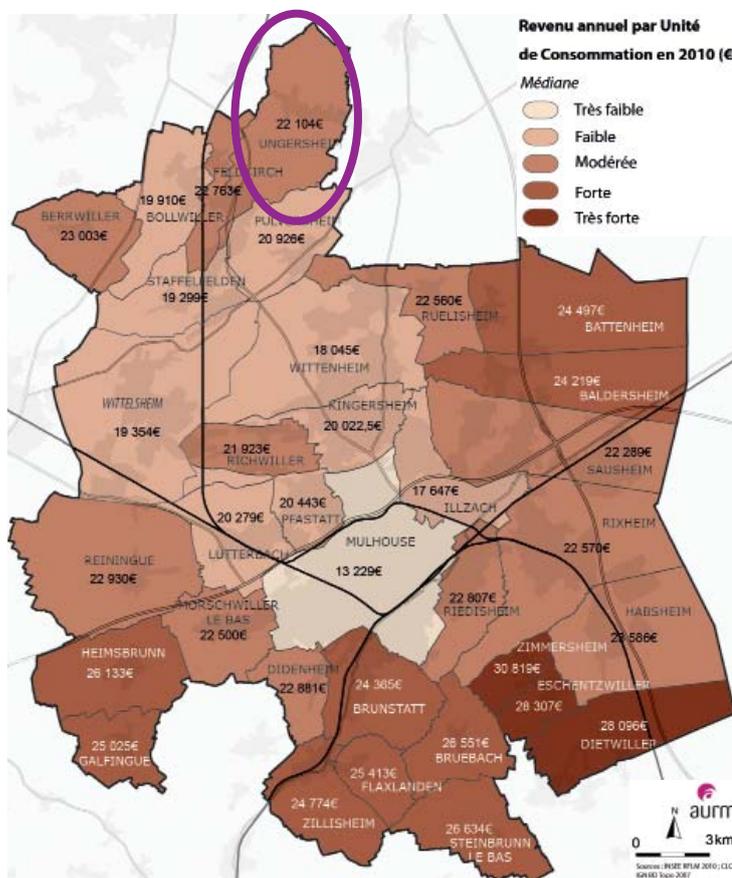
Une population nettement en hausse

	1999	2009	Evolution
Ungersheim	1 632	2 014	23%
Secteur nord	12 970	14 158	9%
m2A	244 482	251 858	3%

Le parc de résidences principales à lui aussi fortement augmenté

	1999	2009	Evolution
Ungersheim	605	761	26%
Secteur nord	4 735	5 550	17%
m2A	97 087	107 025	10%

Source : RP INSEE 2009

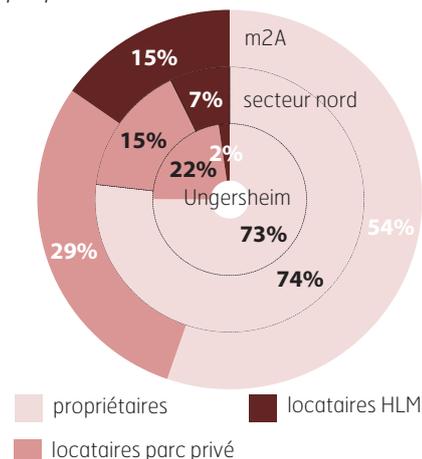


Ungersheim affiche parmi les revenus médians les plus élevés du secteur nord de l'agglomération

UNGERSHEIM - LE PARC IMMOBILIER



Un parc immobilier dominé par les propriétaires



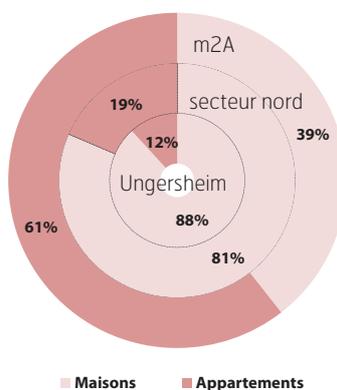
Un parc de résidences principales dominé par les maisons

Près des 3/4 des logements du parc immobilier sont constitués de maisons, et 88% des habitants d'Ungersheim sont propriétaires occupants. Par ailleurs, 24% des ménages de la commune sont locataires, soit 19 points de moins que m2A.

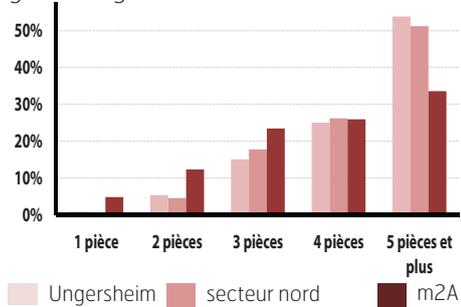
Le parc social de la commune ne se distingue pas du reste du parc immobilier : il est lui aussi dominé par les grands logements.

Le rythme moyen des constructions neuves est élevé à Ungersheim, de l'ordre de 11 logements par an entre 2002 et 2010. La production était forte entre 2002 et 2008 puis s'est légèrement réduite entre 2008 et 2010. Seuls 4% des logements construits étaient des logements collectifs.

Le parc immobilier de Ungersheim est majoritairement constitué de maisons

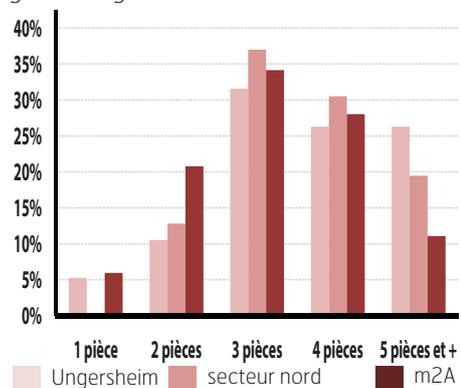


Un parc immobilier dominé par les grands logements



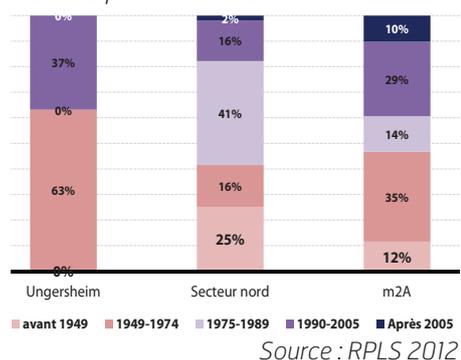
Source : RP INSEE 2009

Un parc social lui aussi dominé par les grands logements



Source : RPLS 2012

Un parc social ancien d'avant 1975 qui s'est renforcé récemment



Source : RPLS 2012

Un parc social plutôt ancien

Le parc social s'est constitué autour de grandes opérations de construction. La première a eu lieu de 1949 à 1975. Il faut attendre 1990 pour qu'une nouvelle phase de construction augmente le stock de logement sociaux à Ungersheim.

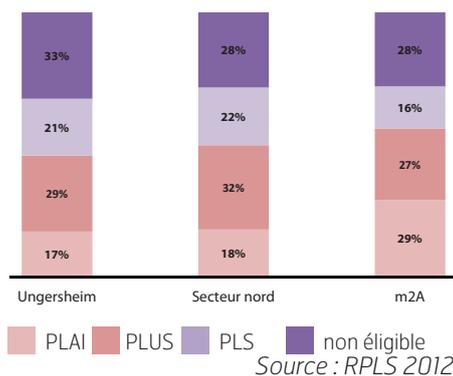
La commune n'est pas soumise à la réglementation SRU et n'a donc pas d'objectif réglementaire. Cependant, le PLH préconise de commencer à constituer un parc social à raison de 1 logement par an pour anticiper les besoins futurs de la commune.



Un développement résidentiel essentiellement pavillonnaire



33% des ménages d'Ungersheim ont des revenus trop élevés pour prétendre au logement social en 2011



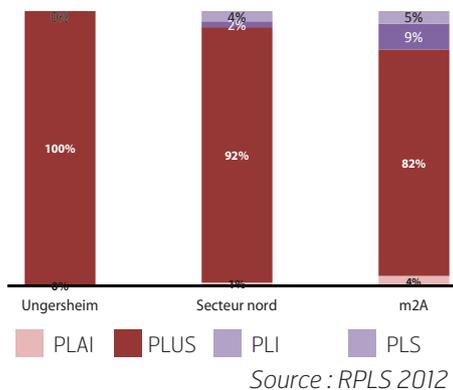
A Ungersheim, 1 habitant sur 3 ne peut prétendre à un logement social

En 2011, 33% des habitants d'Ungersheim n'était pas éligibles aux plafonds de ressources des logements sociaux, soit 9 points de plus que la moyenne de m2A. 17% sont éligibles au PLAI, le plafond de ressource le plus faible, soit 12 points de moins que la moyenne de m2A et 29% pouvaient avoir accès à un logement social intermédiaire PLUS.

Le parc social d'Ungersheim est composé exclusivement de logements PLUS

100% des logements sociaux d'Ungersheim dépendent du plafond PLUS, qui occupe un rang intermédiaire dans l'échelle des plafonds HLM, entre le PLAI destiné à l'accueil des ménages les plus pauvres, et le PLS, destiné à l'accueil de ménages aisés.

100% du parc social relève du PLUS

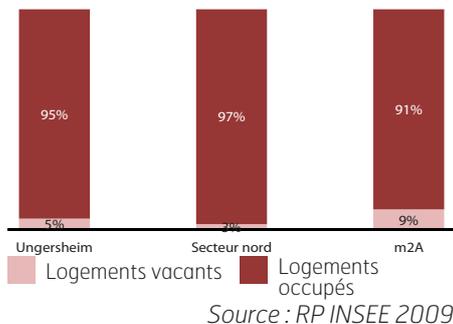


Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier d'Ungersheim est faible

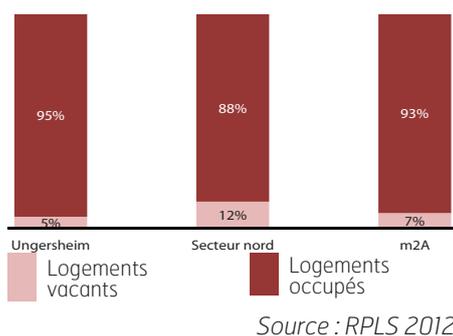
Le taux de vacance affiché par Ungersheim en 2009 (5 %) était inférieur de 4 points à la moyenne de m2A. C'est un taux très faible, qui peut même être qualifié d'incompressible compte tenu des caractéristiques du parc immobilier, dominé par les propriétaires occupants.

Le parc social ne compte que 5% de logement vacants. Le parc immobilier semble donc attractif

Le taux de vacance est faible à Ungersheim



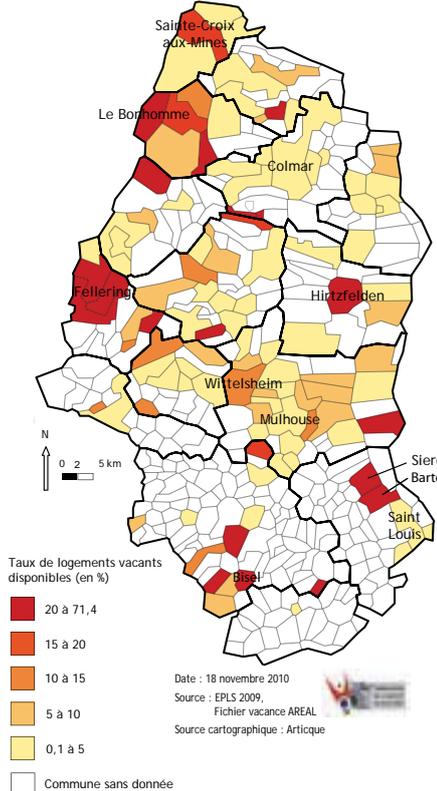
Le taux de vacance du parc social est lui aussi très faible



Des logements sociaux bien implantés dans le tissu urbain



Les vallées vosgiennes sont les territoires du département les plus concernés par la vacance dans le parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Pas de vacance disponible à Ungersheim

Comment expliquer la vacance ? L'approche développée par l'AREAL

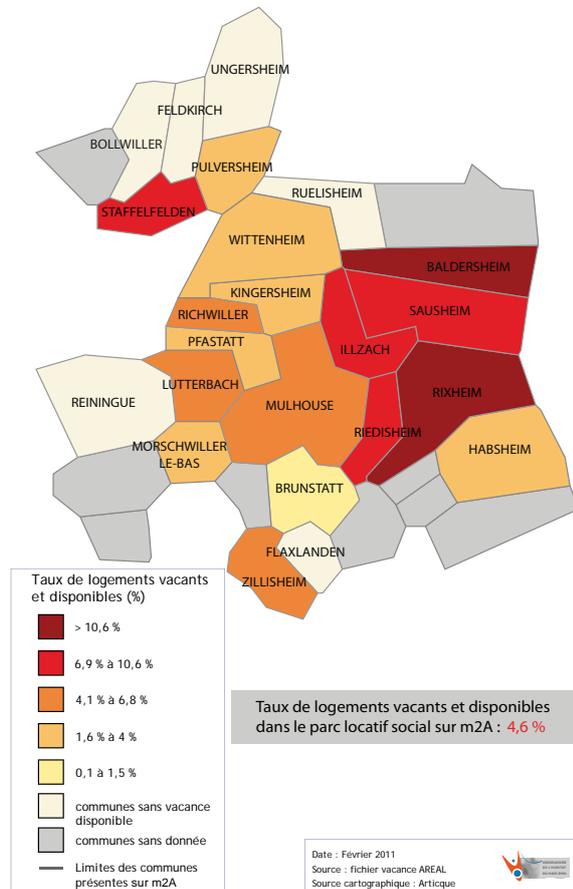
Dans le cadre de l'étude sur la vacance dans le parc social haut-rhinois, un focus a été réalisé pour m2A, qui affichait un taux de vacance globale de 10,2%, soit 3 points de plus que la moyenne départementale.

L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats¹. Le taux de vacance disponible de m2A était de 4,6%, soit 1 point de plus que la moyenne départementale.

L'analyse développée dans le focus sur m2A montre que la majorité du parc social vacant de l'agglomération est concentré à Mulhouse : « la ville de Mulhouse concentre près de 61 % des logements vacants disponibles sur m2A. » Sans surprise, l'analyse par type de financement du parc social montre que la majorité des logements vacants sont de type PLUS.

¹ définition adoptée collégialement par les bailleurs sociaux au moment du lancement de l'étude

L'Est de m2A semble davantage concerné par la vacance du parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Au regard de l'analyse de la vacance, le parc social de Ungersheim semble relativement attractif. La demande à Ungersheim a-t-elle des caractéristiques particulières ? L'analyse du profil type des demandeurs de logements sociaux à Ungersheim peut-elle permettre d'éclairer cette observation ?



20 demandes de logements sociaux à Ungersheim ont été enregistrées au 31 janvier 2013

Des demandeurs qui ne sont pas locataires du parc social

65% des demandes sont externes, c'est-à-dire qu'elles émanent d'un ménage résidant pas encore en logement social. En cela, Ungersheim se distingue assez nettement de la moyenne de m2A, puisque 63% des demandes enregistrées sur la communauté d'agglomération sont des demandes externes. Les demandeurs sont donc des ménages qui souhaitent accéder au logement social.

1 demande pour 1 logement présent

Ungersheim représente **0,2%** des demandes exprimées sur m2A, alors que la commune n'accueille que **0,1%** du parc social de l'agglomération mulhousienne.

Des demandeurs en précarité financière, et des ménages plus aisés

La part des demandeurs PLAI est majoritaire à Ungersheim (**55%**), comme dans m2A (**62%**)



Des demandeurs confrontés à un problème lié au logement

48% des demandes sont motivées par l'inadaptation du logement aux évolutions de la taille du ménage : logement trop petit, ou trop grand, mariage ou divorce, décohabitation.

36% des demandes sont liées à un problème de coût du logement : logement trop cher, accédants à la propriété en difficulté financière.

Une majorité de grands ménages

75% des demandes émanent de ménages de plus de 3 personnes. Les demandeurs sont donc majoritairement des familles, âgés de plus de 40 ans et recherchent des logements de taille moyenne.

Le type de ménages demandant un logement social à Ungersheim est assez similaire à celui des demandeurs de m2A mais comporte une part beaucoup plus importante de plus de 60 ans.

Beaucoup de demandeurs habitant hors de m2A

55% des demandeurs d'un logement social à Ungersheim sont des habitants de m2A.

La commune attire des demandeurs provenant de communes situées au delà des limites de m2A, dans d'autres communes du Haut-Rhin.

Source : AREAL 2013

Note : l'ensemble des statistiques utilisées dans ce schéma sont disponibles en annexes.



DEFINITIONS

Le secteur nord du PLH de m2A regroupe les communes suivantes : Berrwiller, Bollwiller, Feldkirch, Pulversheim, Staffelfelden, Ungersheim.

Le fichier unique de la demande est géré au niveau alsacien par l'Association régionale des organismes HLM d'Alsace (AREAL). Il a été mise en place dans le cadre de l'article 117 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation et de lutte contre les exclusions. Les démarches des personnes qui cherchent un logement social sont simplifiées : leur demande est effectuée au moyen d'un formulaire unique. Les pièces justificatives demandées sont fixées de façon limitative et harmonisées pour l'ensemble des bailleurs. Les caractéristiques du nouveau système d'enregistrement des demandes de logement social visent à permettre à l'ensemble des acteurs du logement social d'un même département (État, communes, organismes HLM, CIL, etc..), et, en Ile-de-France, de l'ensemble de la région, de partager les informations.

Les revenus médians annuels par unité de consommation : l'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence.

La médiane partage les personnes en deux groupes: la moitié déclare moins que la valeur du revenu fiscal médian tandis que l'autre moitié déclare plus que cette valeur. Le revenu fiscal est un revenu avant redistribution. Il n'intègre pas les revenus sociaux non déclarés (minima sociaux tels que RMI ou RSA et minimum vieillesse, prestations familiales, aides au logement) qui, notamment dans les quartiers prioritaires, jouent un rôle important d'amortisseur social.

sociaux: les différents logements locatifs sociaux (LLS) sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement :

- Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales;
- Le prêt locatif à usage social (PLUS) est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social ;
- Le prêt locatif social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Des plafonds de ressource correspondent à chaque type de financement. Les ménages candidats à l'attribution du logement doivent respecter ces plafonds.

Plafonds de ressource du secteur locatif social (revenu fiscal de référence N-2 en euros) source : www.logement.gouv.fr

catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS	PLI
1	10 678 €	19 417 €	25 242 €	27 184 €
2	15 559 €	25 930 €	33 709 €	36 302 €
3	18 709 €	31 183 €	40 538 €	43 656 €
4	20 818 €	37 645 €	48 939 €	52 703 €
5	24 357 €	44 284 €	57 659 €	61 998 €
6	27 450 €	49 908 €	64 880 €	69 871 €
pers. Suppl.	3 061 €	5 567 €	7 237 €	7 794 €

Les plafonds de ressource logements

Distribution des motifs de la demande en logements sociaux : les demandeurs de logements sociaux doivent exprimer le(s) motif(s) de leur demande. Il existe 23 motifs possibles, ainsi que 3 rangs de priorité. Pour simplifier la compréhension, en collaboration avec l'AREAL et l'ODH68, nous avons regroupé les 23 motifs en 8 familles. Par ailleurs, nous n'avons classifié que les 2 premiers rangs de la demande.

Motifs de la demande	Regroupement
Logement insalubre/dangereux	adaptation du logement
Logement trop grand	adaptation du logement
Logement trop petit	adaptation du logement
Autre motif particulier	autres
Décohabitation	familial
Divorce, séparation	familial
Futur mariage, concubinage, PACS	familial
Rapproch. équipement, service	familial
Rapprochement de la famille	familial
Regroupement familial	familial
Violences familiales	familial
Accédant à la prop. en diffic.	financier
Logement trop cher	financier
Pb. d'environnement, voisinage	pb. d'environnement, voisinage
Assist. matern. ou familiale	professionnel
Mutation professionnelle	professionnel
Rapprochement lieu de travail	professionnel
Démolition	dépourvu de logement
En procédure d'expulsion	dépourvu de logement
Log. repris ou vente	dépourvu de logement
Sans logement (héber., ss abri)	dépourvu de logement
Handicap	santé
Raisons de santé	santé

DETAIL DES STATISTIQUES DU FICHER UNIQUE DE LA DEMANDE UTILISES POUR DRESSER LE PROFIL-TYPE

La demande en logements sociaux : origine de la demande

	Demandes internes	Demandes externes	Nombre total de demandes
Ungersheim	7	13	20
Secteur nord	81	185	266
m2A	3 676	6 331	10 007

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	Demandes	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Ungersheim	20	0%	15%	35%	35%	40%
Secteur nord	266	10%	26%	31%	29%	27%
m2A	10 007	0	46%	32%	10%	2%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus
Ungersheim	5%	20%	30%	20%	25%
Secteur nord	23%	30%	21%	14%	13%
m2A	31%	26%	17%	13%	13%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Ungersheim	5%	50%	40%	0%	5%
Secteur nord	11%	58%	27%	0%	3%
m2A	55%	32%	8%	1%	5%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des plafonds de ressource HLM

	PLAI	PLUS	PLS	hors plafonds	revenu non renseigné
Ungersheim	55%	20%	0%	0%	25%
Secteur nord	48%	27%	5%	3%	16%
m2A	62%	19%	3%	1%	15%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des motifs de la demande

	adaptation du logement	autres	familial	financier	pb. d'environnement, voisinage	professionnel	dépourvu de logement	santé
Ungersheim	13%	3%	35%	23%	0%	6%	13%	6%
Secteur nord	22,4%	5,8%	20,9%	20,9%	7,7%	5,5%	12,0%	4,8%
m2A	25%	6%	18%	14%	10%	6%	14%	8%

Source : AREAL 2013

AURM

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

www.aurm.org

Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Rédaction :
Sébastien Dassonville
sebastien.dassonville@aurm.org
03 69 77 60 83

Crédits photo :
AURM

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

Suivi du PLH

TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

m2a

juin 2014



Fiche d'identité : Baldersheim

3- Synthèse

4- Chiffres-clé

7- Le parc immobilier

8- Profil-type du demandeur de logement social

9- Annexes

Préambule

Le premier PLH de m2A a été adopté le 19 décembre 2011 et est exécutoire depuis le 19 février 2012. Ce document d'orientation se donne comme ambition d'être un « PLH de réalisations et de préparation ».

Dans ce cadre, la collectivité a souhaité disposer d'outils pour affiner la connaissance territoriale des logements sociaux, afin notamment de pouvoir anticiper une possible mutualisation des efforts de production. D'autre part, la collectivité souhaite aussi tenir compte de la demande exprimée pour mieux orienter la production.

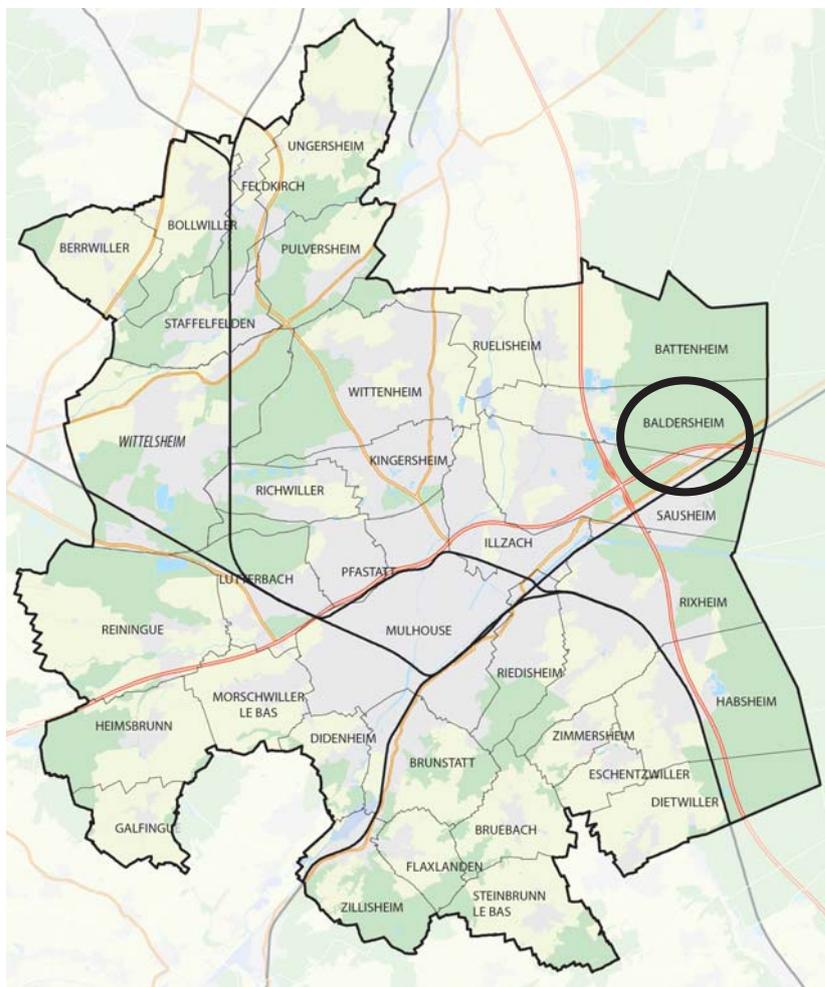
L'enjeu pour la collectivité est donc bien de se doter d'une doctrine et de poser les bases d'une stratégie pour répartir l'offre en logements sociaux, à l'échelle des quartiers de Mulhouse et des communes, en investissant davantage la question de l'offre et de l'accès au logement social.

Localisation la commune de Baldersheim dans la région mulhousienne



Baldersheim se situe dans la partie nord-est de l'agglomération à proximité du pôle économique de Sausheim et sur l'itinéraire autoroutier vers Bâle.

La commune dispose de quelques commerces et services de proximité.





L'habitat traditionnel s'éfface peu à peu dans le tissu urbain de Baldersheim, au profit de maisons plus modernes



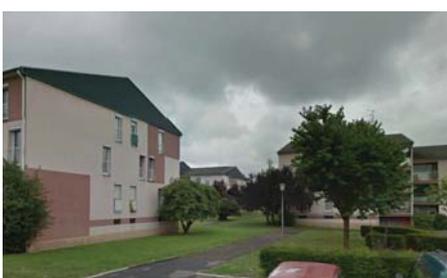
L'habitat pavillonnaire représente la majeure partie du parc de logement



Les lotissements grignotent peu à peu les terres agricoles de la commune



Les logements collectifs sont rares à Baldersheim



Un habitat social récent et dynamique

-LES FAITS SAILLANTS-

La commune profite d'une attractivité résidentielle très forte, qui contrarie la production de logements sociaux

Baldersheim fait partie des communes de l'est de l'agglomération mulhousienne. À l'instar des autres communes de ce secteur, c'est une ville dont les habitants sont pour beaucoup aisés. Les revenus médians sont supérieurs de 1/3 à ceux de m2A. Baldersheim a connu l'une des plus fortes croissances de sa population depuis 1999.

Baldersheim est donc une commune attractive, comme le montre la faiblesse du taux de vacance de l'ensemble de son parc immobilier. Cette attractivité est aussi lisible dans l'analyse de la demande en logements sociaux. Elle fait partie des communes pour lesquelles la demande est en proportion supérieure à l'offre.

Baldersheim est une commune où la maison individuelle est la norme. La commune a connu un rythme de construction soutenu ces dernières années, permettant ainsi une augmentation très importante de la population, mais aussi de l'étalement urbain.... Les constructions de logements collectifs n'ont représenté qu'une infime partie de la production. L'effort en matière d'optimisation des ressources foncières ainsi que de la création de logements sociaux n'a pas été suffisant.

-LES PERSPECTIVES-

Plusieurs pistes sont à envisager, en particulier sur le développement de formes urbaines plus denses et économes en consommation foncière. Une densification du bâti avec la création un peu plus marquée de logements collectifs serait à prévoir afin de diversifier l'offre et de contribuer à la création d'un parc résidentiel qui puisse répondre aux besoins des populations du futur (vieillesse de la population, décohabitation, divorces...).

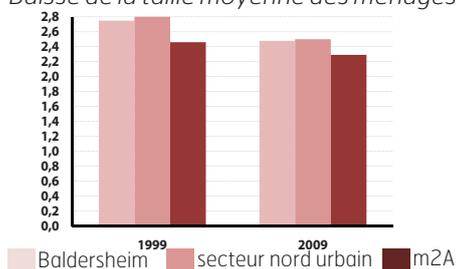
2 536 habitants, soit 1% de la population de m2A

La taille moyenne des ménages a baissé...

... tandis que le parc de résidences principales a fortement augmenté.

Des revenus médians 2010 qui s'élèvent à 24 219 €, supérieurs de 33% à la médiane de m2A

Baisse de la taille moyenne des ménages



Source : RP INSEE 2009

Des habitants aux revenus élevés

En 2010, le revenu médian était de 24 219€ à Baldersheim, soit 33% de plus que la médiane de l'agglomération.

Les propriétaires occupants de Baldersheim affichent des revenus plus élevés (25 584€) et supérieurs à la médiane de m2A. L'écart de revenus entre cette population et leurs homologues de l'agglomération est de l'ordre de 13%.

Les locataires du parc social de la commune affichent logiquement des revenus plus faibles (19 287€), qui restent cependant largement supérieurs aux revenus des locataires du parc social de m2A (9 901€).

Baldersheim connaît une forte augmentation de sa population ...

La commune a connu entre 1999 et 2009 une hausse de 15% de sa population. Cela la différencie de m2A, qui affiche sur la même période une croissance de seulement 3% de sa population. La commune compte en 2009, 2 536 habitants et représente environ 1% de la population de m2A.

... et une baisse de la taille moyenne des ménages

Baldersheim compte en 2009, 2,5 personnes en moyenne par ménage. Cet indice est une baisse depuis 1999. La taille moyenne des ménages de la commune reste cependant toujours supérieure à celle de m2A (2,3).

Forte croissance du nombre de résidences principales

Le parc de résidences principales de Baldersheim a connu une hausse de 28% entre 1999 et 2009. Ce taux est supérieur de 17 points à la croissance affichée par l'agglomération. La commune est attractive.

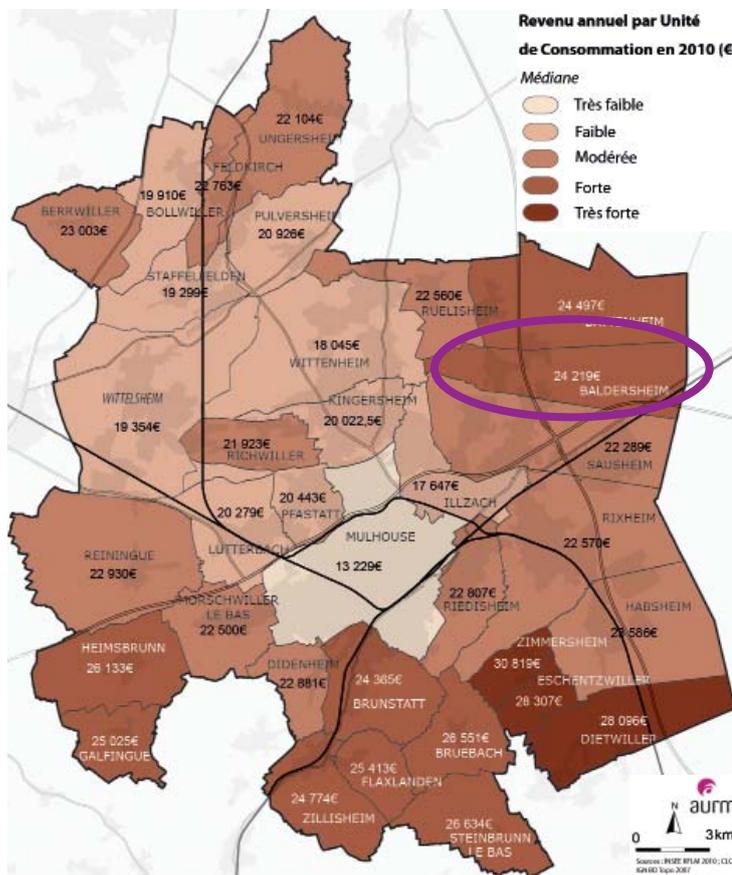
Baldersheim a connu l'une des plus fortes croissances de population

	1999	2009	Evolution
Baldersheim	2 205	2 536	15%
Secteur nord est	8 125	7 812	-4%
m2A	244 482	251 858	3%

Le parc de résidences principales a très fortement augmenté

	1999	2009	Evolution
Baldersheim	802	1 023	28%
Secteur nord est	4 193	4 679	12%
m2A	97 087	107 025	10%

Source : RP INSEE 2009

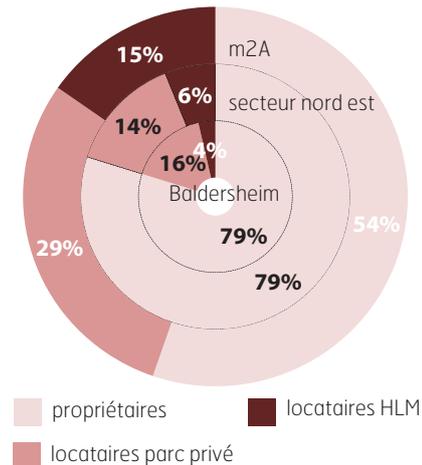


Les habitants de la commune de Baldersheim ont des revenus médians élevés

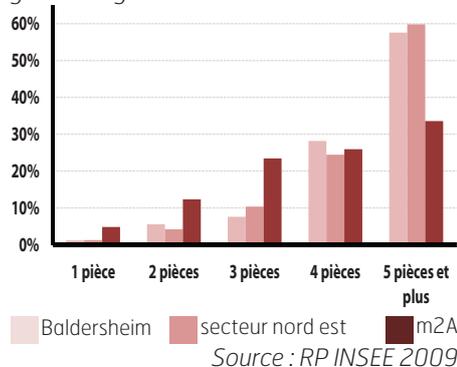
BALDERSHEIM - LE PARC IMMOBILIER



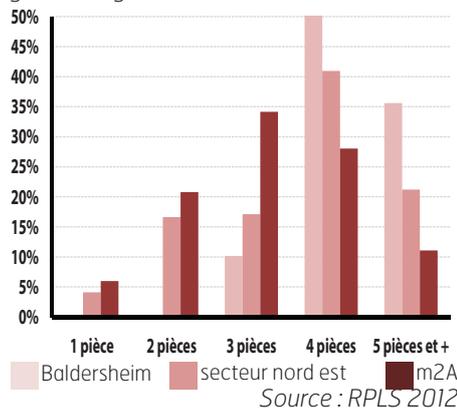
Un parc immobilier dominé par les propriétaires



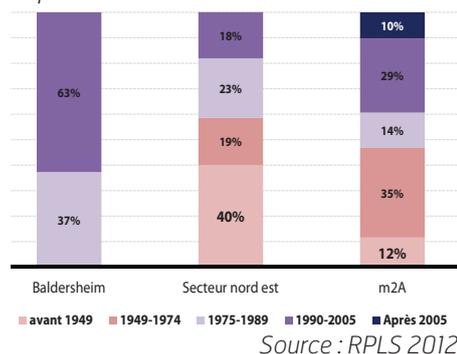
Un parc immobilier dominé par les grands logements



Un parc social lui aussi dominé par les grands logements



Un parc social construit progressivement depuis 1949



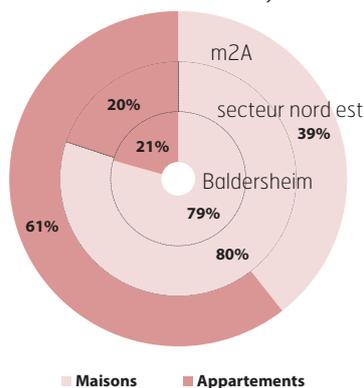
Un parc de résidences principales dominé par la maison individuelle et les grands logements

Plus des trois quarts du parc de logement sont constitués de maison, et 79% des habitants de Baldersheim sont des propriétaires occupants. Par ailleurs, seulement 4% des ménages de la commune sont locataires HLM, soit 11 points de moins que m2A.

Le parc social de la commune ne se distingue pas du reste du parc immobilier : il est lui aussi dominé par les grands logements.

Le rythme moyen des constructions neuves est élevé à Baldersheim, de l'ordre de 18 logements par an entre 2002 et 2010. La production a été très élevée entre 2002-2008 puis s'est nettement ralentie. Plus de la moitié des logements construits étaient des logements collectifs.

Le parc construit de Baldersheim est majoritairement constitué de maisons



2/3 du parc de logements sociaux de Baldersheim ont été construits après 1990

63% du parc social de la commune a été construit après 1990. Les grands logements y sont sur représentés en comparaison des autres communes du secteur nord-est et de l'agglomération.

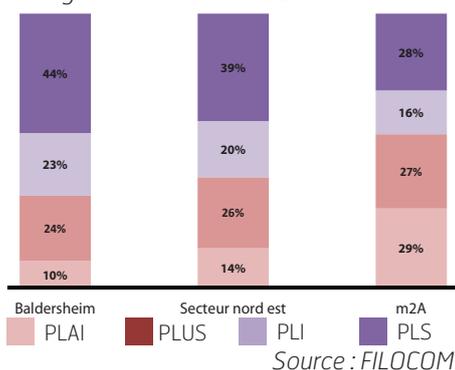
Le rythme de construction de logements a été relativement élevé dans la commune entre 2002 et 2008. Pour autant, Baldersheim n'a produit que très peu de logements sociaux. En 2012, la commune en comptait 36 logements sociaux, soit 3,4% de ses résidences principales.



Les logements sociaux de Baldersheim se concentrent au sud du village. Ils sont composés principalement de logements en bandes et de petits collectifs



44% des ménages de Baldersheim ont des revenus trop élevés pour prétendre au logement social en 2011



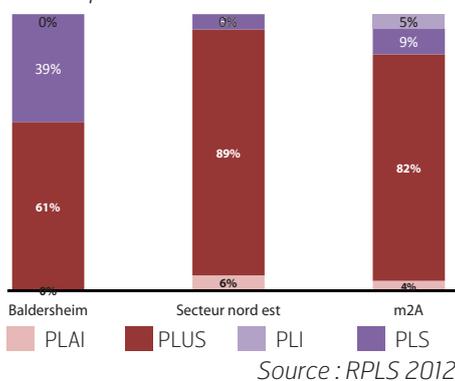
À Baldersheim, près d'1 habitant sur 2 ne peut prétendre à un logement social

En 2011, 44% des habitants de Baldersheim n'étaient pas éligibles aux plafonds de ressources des logements sociaux, soit 16 points de plus que la moyenne de m2A. Seulement 10% sont éligibles au PLAI, le plafond de ressource le plus faible, soit 19 points de moins que la moyenne de m2A

Le parc social de Baldersheim est dominé par les logements PLUS

61 % des logements sociaux de Baldersheim dépendent du plafond PLUS, qui occupe un rang intermédiaire dans l'échelle des plafonds HLM, entre le PLAI destiné à l'accueil des ménages les plus pauvres, et le PLS, destiné à l'accueil de ménages aisés. À Baldersheim, les logements PLS sont plus représentés que dans le reste de m2A.

61% du parc social relève du PLUS

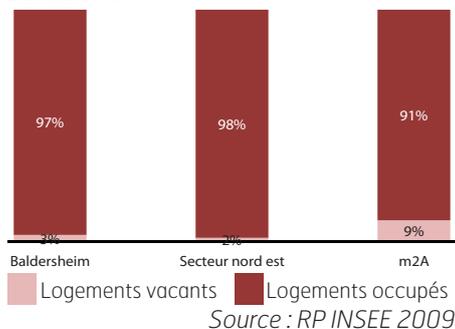


Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier de Baldersheim est faible

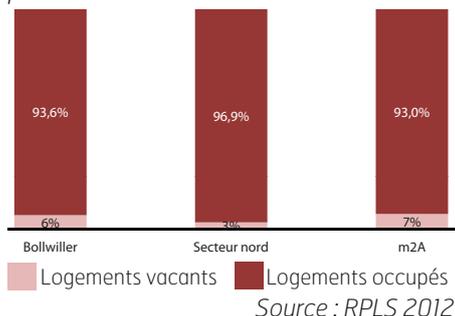
Le taux de vacance affiché par Baldersheim en 2009 était de 3%, soit 6 points de moins que la moyenne de m2A. C'est un taux très faible, qui peut même être qualifié d'incompressible compte tenu des caractéristiques du parc immobilier, dominé par les maisons et les propriétaires occupants.

Baldersheim profite de l'attractivité du secteur et de son positionnement idéal au nord-est de l'agglomération mulhousienne à 7 km de Mulhouse. Elle a une connexion proche à la A35. Malgré un faible équipement commercial, la commune profite tout de même de quelques entreprises et de la proximité de l'usine Peugeot de Sausheim.

Le taux de vacance est faible à Baldersheim



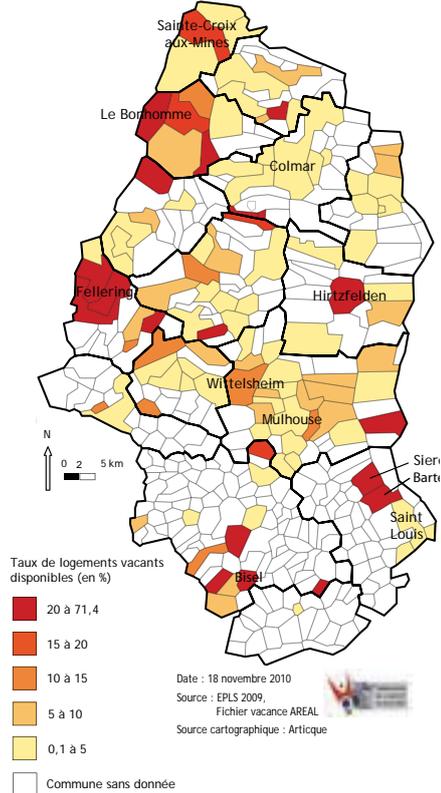
Le taux de vacance du parc social est faible



Baldersheim connaît une bonne dynamique de construction



Les vallées vosgiennes sont les territoires du département les plus concernés par la vacance dans le parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Une vacance disponible modérée à Baldersheim

Baldersheim affichait un taux de vacance disponible de 14%. Ce taux ne représente cependant que 5 logements vacants au 1er septembre 2010, sur les 37 logements locatifs sociaux retenus dans le cadre de l'étude (logements financés en PLA-I, PLUS et PLS uniquement)

Par ailleurs, Baldersheim se distingue par une durée de vacance très courte, de l'ordre de 6 mois, soit 2 mois de moins que la durée moyenne affichée par m2A.

Comment expliquer la vacance ? L'approche développée par l'AREAL

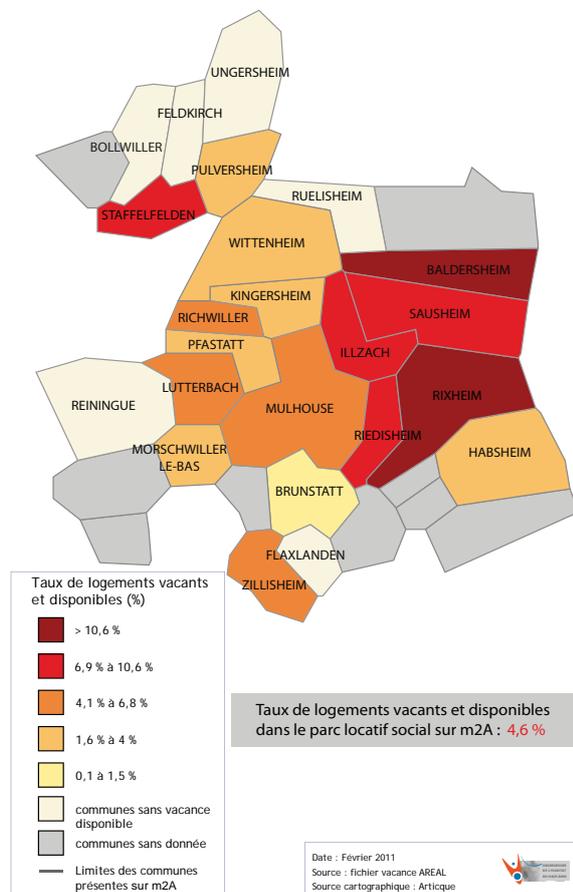
Dans le cadre de l'étude sur la vacance dans le parc social haut-rhinois, un focus a été réalisé pour m2A, qui affichait un taux de vacance globale de 10,2%, soit 3 points de plus que la moyenne départementale.

L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats¹. Le taux de vacance disponible de m2A était de 4,6%, soit 1 point de plus que la moyenne départementale.

L'analyse développée dans le focus sur m2A montre que la majorité du parc social vacant de l'agglomération est concentré à Mulhouse : « la ville de Mulhouse concentre près de 61 % des logements vacants disponibles sur m2A. » Sans surprise, l'analyse par type de financement du parc social montre que la majorité des logements vacants sont de type PLUS.

¹ définition adoptée collégialement par les bailleurs sociaux au moment du lancement de l'étude

L'Est de m2A semble davantage concerné par la vacance du parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Au regard de l'analyse de la vacance, le parc social de Baldersheim semble attractif. La configuration du parc social de la commune se détache pourtant nettement de la moyenne de m2A. L'analyse du profil-type des demandeurs de logements sociaux à Baldersheim peut-elle permettre d'éclairer cette observation ?



41 demandes de logements sociaux à Baldersheim ont été enregistrées au 31 janvier 2013

Des demandeurs qui ne sont pas locataires du parc social

73% des demandes sont externes, c'est-à-dire qu'elles émanent d'un ménage ne résidant pas encore en logement social. En cela, Baldersheim se distingue assez nettement de la moyenne de m2A, puisque 63% des demandes enregistrées sur la communauté d'agglomération sont des demandes externes. Les demandeurs sont donc des ménages qui souhaiteraient accéder au logement social.

1 demande pour 1 logements présents

Baldersheim représente **0,4%** des demandes exprimées sur m2A, alors que la commune n'accueille que **0,3%** du parc social de l'agglomération mulhousienne. C'est le signe de l'attractivité du parc social de la commune à l'échelle de l'agglomération mulhousienne.

Des demandeurs en grande précarité financière et des ménages plus aisés

La part des demandeurs PLAI est majoritaire à Baldersheim (**46%**), comme dans m2A (**62%**), mais la proportion de demandeurs de logements PLS est plus forte de 18 points à Baldersheim.



Des demandeurs confrontés à un problème lié au logement

41% des demandes sont motivées par l'inadaptation du logement aux évolutions de la taille du ménage : logement trop petit, ou trop grand, mariage ou divorce, décohabitation.

25% des demandes sont liées à un problème de coût du logement : logement trop cher, accédants à la propriété en difficulté financière.

Une majorité de petits ménages

80% des demandes émanent de ménages de moins de 3 personnes. Les demandeurs sont donc majoritairement des couples ou des familles, âgés de moins de 40 ans. Cet élément peut recouvrir plusieurs réalités: jeunes ménages décohabitant, familles monoparentales, familles accueillant leur deuxième enfant...

Le type de ménages demandant un logement social à Baldersheim est assez similaire à celui des demandeurs de m2A, mais présente une proportion plus grande de plus de 75ans.

Des demandeurs habitant en majorité la m2A

63% des demandeurs d'un logement social à Baldersheim sont des habitants de m2A.

Avec 5 points de plus que les autres communes du secteur nord-est, Baldersheim semble plus attractive pour les habitants du m2A hors Mulhouse que ses voisines.

Source : AREAL 2013

Note : l'ensemble des statistiques utilisées dans ce schéma sont disponibles en annexes.



DEFINITIONS

Le secteur nord-est du PLH de m2A regroupe les communes suivantes : Baldersheim, Baldersheim, Ruelisheim et Sausheim.

Le fichier unique de la demande est géré au niveau alsacien par l'Association régionale des organismes HLM d'Alsace (AREAL). Il a été mise en place dans le cadre de l'article 117 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation et de lutte contre les exclusions. Les démarches des personnes qui cherchent un logement social sont simplifiées : leur demande est effectuée au moyen d'un formulaire unique. Les pièces justificatives demandées sont fixées de façon limitative et harmonisées pour l'ensemble des bailleurs. Les caractéristiques du nouveau système d'enregistrement des demandes de logement social visent à permettre à l'ensemble des acteurs du logement social d'un même département (État, communes, organismes HLM, CIL, etc..), et, en Ile-de-France, de l'ensemble de la région, de partager les informations.

Les revenus médians annuels par unité de consommation : l'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence.

La médiane partage les personnes en deux groupes: la moitié déclare moins que la valeur du revenu fiscal médian tandis que l'autre moitié déclare plus que cette valeur. Le revenu fiscal est un revenu avant redistribution. Il n'intègre pas les revenus sociaux non déclarés (minima sociaux tels que RMI ou RSA et minimum vieillesse, prestations familiales, aides au logement) qui, notamment dans les quartiers prioritaires, jouent un rôle important d'amortisseur social.

Les plafonds de ressource logements sociaux: les différents logements locatifs sociaux (LLS) sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement :

- Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales;
- Le prêt locatif à usage social (PLUS) est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social ;
- Le prêt locatif social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Des plafonds de ressource correspondent à chaque type de financement. Les ménages candidats à l'attribution du logement doivent respecter ces plafonds.

Plafonds de ressource du secteur locatif social (revenu fiscal de référence N-2 en euros) source : www.logement.gouv.fr

catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS	PLI
1	10 678 €	19 417 €	25 242 €	27 184 €
2	15 559 €	25 930 €	33 709 €	36 302 €
3	18 709 €	31 183 €	40 538 €	43 656 €
4	20 818 €	37 645 €	48 939 €	52 703 €
5	24 357 €	44 284 €	57 659 €	61 998 €
6	27 450 €	49 908 €	64 880 €	69 871 €
pers. Suppl.	3 061 €	5 567 €	7 237 €	7 794 €

Distribution des motifs de la demande en logements sociaux : les demandeurs de logements sociaux doivent exprimer le(s) motif(s) de leur demande. Il existe 23 motifs possibles, ainsi que 3 rangs de priorité. Pour simplifier la compréhension, en collaboration avec l'AREAL et l'ODH68, nous avons regroupé les 23 motifs en 8 familles. Par ailleurs, nous n'avons classifié que les 2 premiers rangs de la demande.

Motifs de la demande	Regroupement
Logement insalubre/dangereux	adaptation du logement
Logement trop grand	adaptation du logement
Logement trop petit	adaptation du logement
Autre motif particulier	autres
Décohabitation	familial
Divorce, séparation	familial
Futur mariage, concubinage, PACS	familial
Rapproch. équipement, service	familial
Rapprochement de la famille	familial
Regroupement familial	familial
Violences familiales	familial
Accédant à la prop. en diffic.	financier
Logement trop cher	financier
Pb. d'environnement, voisinage	pb. d'environnement, voisinage
Assist. matern. ou familiale	professionnel
Mutation professionnelle	professionnel
Rapprochement lieu de travail	professionnel
Démolition	dépourvu de logement
En procédure d'expulsion	dépourvu de logement
Log. repris ou vente	dépourvu de logement
Sans logement (héber., ss abri)	dépourvu de logement
Handicap	santé
Raisons de santé	santé

DETAIL DES STATISTIQUES DU FICHER UNIQUE DE LA DEMANDE UTILISES POUR DRESSER LE PROFIL-TYPE

La demande en logements sociaux : origine de la demande

	Demandes internes	Demandes externes	Nombre total de demandes
Baldersheim	11	30	41
Secteur nord est	123	246	369
m2A	3 676	6 331	10 007

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	Demandes	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Baldersheim	41	12%	32%	34%	32%	29%
Secteur nord est	369	12%	26%	32%	33%	25%
m2A	10 007	0	46%	32%	10%	2%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus
Baldersheim	29%	32%	20%	15%	5%
Secteur nord est	29%	28%	18%	16%	10%
m2A	31%	26%	17%	13%	13%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Baldersheim	17%	63%	15%	0%	5%
Secteur nord est	32%	58%	8%	1%	2%
m2A	55%	32%	8%	1%	5%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des plafonds de ressource HLM

	PLAI	PLUS	PLS	hors plafonds	revenu non renseigné	Total
Baldersheim	46%	37%	10%	0%	7%	41
Secteur nord est	59%	26%	4%	0%	10%	369
m2A	62%	19%	3%	1%	15%	10 007

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des motifs de la demande

	adaptation du logement	autres	familial	financier	pb. d'environnement, voisinage	professionnel	dépourvu de logement	santé
Baldersheim	25%	9%	16%	16%	10%	9%	9%	6%
Secteur nord est	27,2%	7,5%	18,8%	12,6%	8,5%	5,4%	13,1%	7,0%
m2A	25%	6%	18%	14%	10%	6%	14%	8%

Source : AREAL 2013

AURM

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

www.aurm.org

Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Rédaction :
Sébastien Dassonville
sebastien.dassonville@aurm.org
03 69 77 60 83

Crédits photo :
AURM

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

Suivi du PLH

**TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION
DE LOGEMENTS SOCIAUX**

m2a

Juin 2014



Fiche d'identité : Ruelisheim

3- Synthèse

4- Chiffres-clé

7- Le parc immobilier

8- Profil-type du demandeur de logement social

9- Annexes

Préambule

Le premier PLH de m2A a été adopté le 19 décembre 2011 et est exécutoire depuis le 19 février 2012. Ce document d'orientation se donne comme ambition d'être un « PLH de réalisations et de préparation ».

Dans ce cadre, la collectivité a souhaité disposer d'outils pour affiner la connaissance territoriale des logements sociaux, afin notamment de pouvoir anticiper une possible mutualisation des efforts de production. D'autre part, la collectivité souhaite aussi tenir compte de la demande exprimée pour mieux orienter la production.

L'enjeu pour la collectivité est donc bien de se doter d'une doctrine et de poser les bases d'une stratégie pour répartir l'offre en logements sociaux, à l'échelle des quartiers de Mulhouse et des communes, en investissant davantage la question de l'offre et de l'accès au logement social.

Localisation de Ruelisheim dans la région mulhousienne



Ruelisheim se trouve au nord de l'agglomération mulhousienne. Elle est principalement résidentielle. Le commune se trouve à proximité de l'autoroute A35 et de la D220.

C'est une commune essentiellement rurale qui a de nombreux espaces agricoles et de forêt. La commune compte peu de commerces et de services.





Une commune ancienne qui conserve son esprit villageois



Un équipement commercial encore présent



L'habitat pavillonnaire représente l'essentiel du parc immobilier



un cadre de vie de qualité pour les familles

-LES FAITS SAILLANTS-

Ruelisheim est une petite commune qui a connu une évolution démographique assez contrastée ces dernières années. Elle a connu un recul de sa population entre 1999 et 2009 de 10%. La commune est vieillissante et souffre d'un manque de renouvellement de population.

Elle compte en 2009, 2 401 habitants. Ils sont en général assez aisés et propriétaires de leur logement. Les revenus des habitants sont plus élevés que la médiane de m2A. La maison individuelle est la norme dans la commune.

Comme dans de nombreux secteurs périurbains de l'agglomération mulhousienne, **la vacance est faible à Ruelisheim**, ce qui prouve que la commune reste attractive.

-LES PERSPECTIVES-

La commune n'est pas soumise à la loi SRU sur les 20% de logements sociaux. Cependant, le PLH préconise d'anticiper les besoins en logements sociaux en créant progressivement un stock. **Le vieillissement de la population de Ruelisheim va engendrer dans un futur proche un besoin en logements adaptés aux seniors.** Par ailleurs l'attractivité déclinante de la commune pourrait être endiguée par un renouvellement de la population. **Le parc social peut être une option intéressante pour faciliter ce renouvellement.** L'analyse de la demande sociale montre ainsi que les ménages cherchant un logement social sont en général des ménages modestes qui souhaitent trouver un logement de taille moyenne.



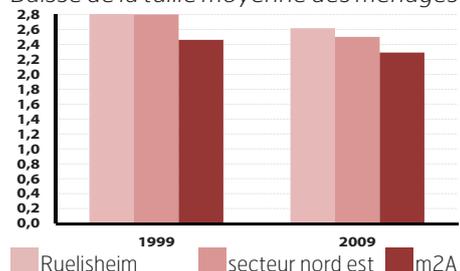
2401 habitants, soit 1% de la population de m2A

La taille moyenne des ménages a baissé...

... tandis que le parc de résidences principales a augmenté

Des revenus médians 2010 qui s'élèvent à 22 560€, supérieurs de 24% à la médiane de m2A

Baisse de la taille moyenne des ménages



Source : RP INSEE 2009

Des habitants aisés

En 2010, le revenu médian était de 22 560€ à Ruelisheim, soit 24% de plus que la médiane de l'agglomération.

Ruelisheim connaît une baisse de sa population ...

La population de Ruelisheim a diminué de 10% entre 1999 et 2009. Cela la différencie de m2A qui affiche sur la même période, une croissance de 3% de sa population. La commune compte en 2009, 2 401 habitants et représente 1% de la population de m2A.

... et une baisse de la taille moyenne des ménages

Ruelisheim compte en 2009 2,6 personnes en moyenne par ménage. Cet indice est en baisse depuis 1999. La taille moyenne des ménages de Ruelisheim reste cependant toujours supérieure à celle de m2A (2,3).

Faible croissance du nombre de résidences principales

Le parc de résidences principales de Ruelisheim a connu une hausse de 6% entre 1999 et 2009. Ce taux est inférieur de 5 points à la croissance affichée par m2A.

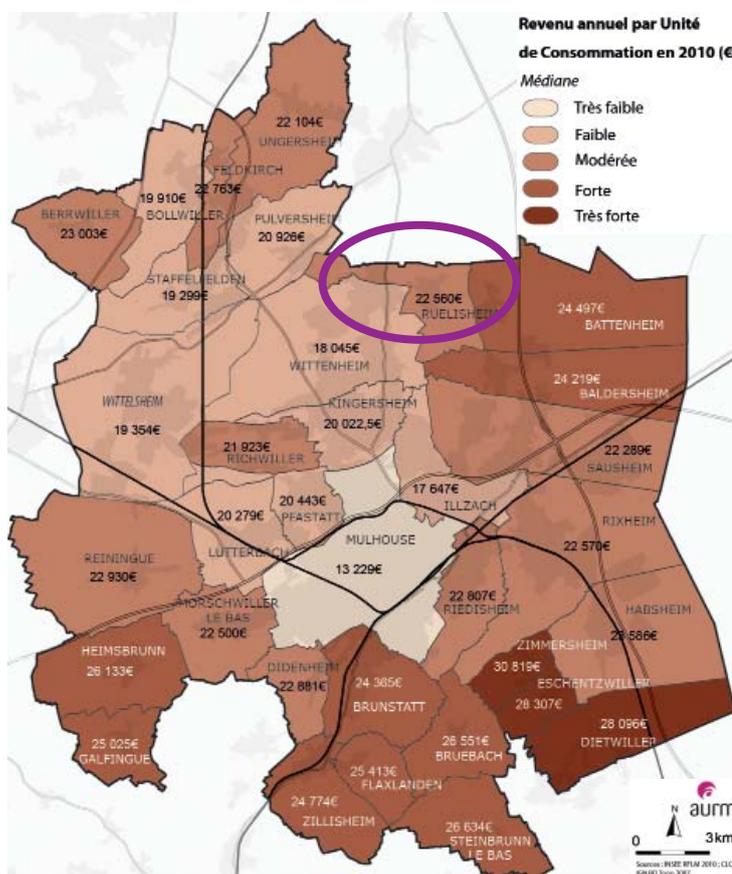
Un population en nette baisse

	1999	2009	Evolution
Ruelsheim	2 655	2 401	-10%
Secteur nord est	8 125	7 812	-4%
m2A	244 482	251 858	3%

Le parc de résidences principales a lui augmenté

	1999	2009	Evolution
Ruelsheim	866	914	6%
Secteur nord est	4 193	4 679	12%
m2A	97 087	107 025	10%

Source : RP INSEE 2009

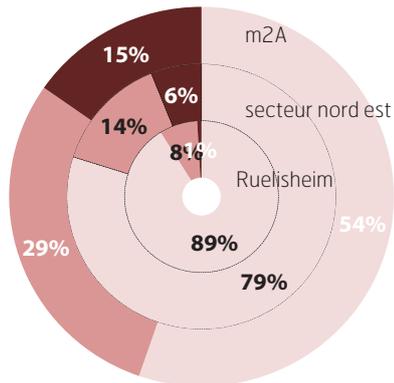


Ruelisheim affiche les revenus médians supérieurs à ceux de l'agglomération mulhousienne

RUELSHEIM - LE PARC IMMOBILIER

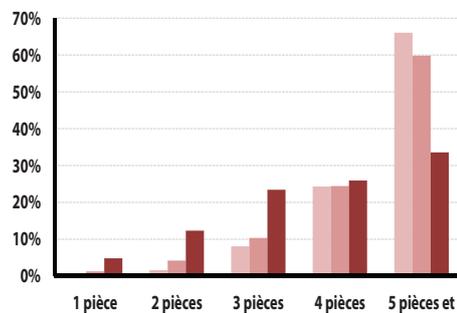


Un parc immobilier dominé par les propriétaires



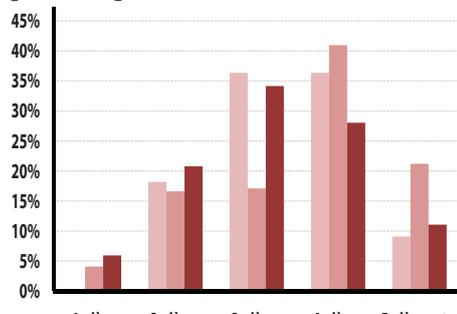
propriétaires locataires HLM
locataires parc privé

Un parc immobilier dominé par les grands logements



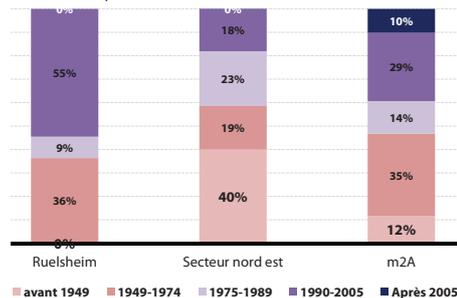
Ruelisheim secteur nord est m2A
Source : RP INSEE 2009

Un parc social lui aussi dominé par les grands logements



Ruelisheim secteur nord est m2A
Source : RPLS 2012

Un parc social ancien d'avant 1975 qui s'est renforcé récemment



Source : RPLS 2012

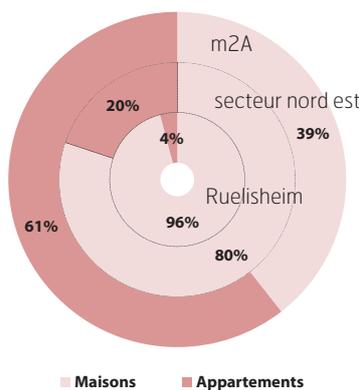
Un parc de résidences principales dominé par les grands logements

Presque la totalité du parc de logement est constitué de maisons, et 89% des habitants de Ruelisheim sont propriétaires occupants. Par ailleurs, 10% des ménages de la commune sont locataires, soit 34 points de moins que m2A.

Le parc social de la commune ne se distingue pas du reste du parc immobilier : il est lui aussi dominé par les grands logements.

Le rythme moyen des constructions neuves est modéré à Ruelisheim, de l'ordre de 3 logements par an entre 2002 et 2010. La production était limitée entre 2002 et 2008 puis s'est légèrement accélérée entre 2008 et 2010. Seuls 7,4% des logements construits étaient des logements collectifs.

Le parc immobilier de Ruelisheim est majoritairement constitué de maisons



Le parc social de Ruelisheim n'a été créé qu'assez récemment

Le parc social s'est constitué autour de grandes opérations de construction. La première a eu lieu avant 1975 (36%) et la seconde dans les années 90 (55%).

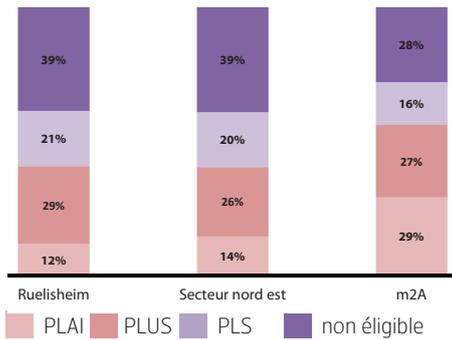
La commune n'est pas soumise à la réglementation SRU et n'a donc pas d'objectif réglementaire. Cependant, le PLH préconise de commencer à constituer un parc social à raison de 2 logements par an pour anticiper les besoins futurs de la commune.



Des créations de logements sociaux peu nombreuses. La maison individuelle reste la norme

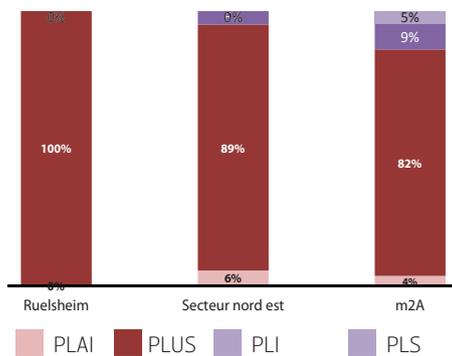


39% des ménages de Ruelisheim ont des revenus trop élevés pour prétendre au logement social en 2011



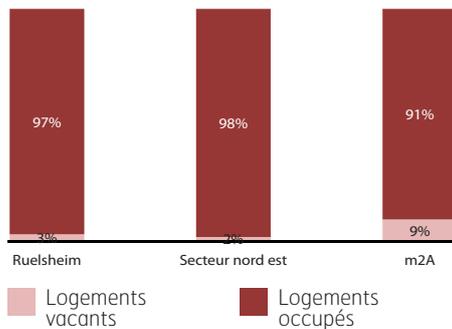
Source : RPLS 2012

100% du parc social relève du PLUS



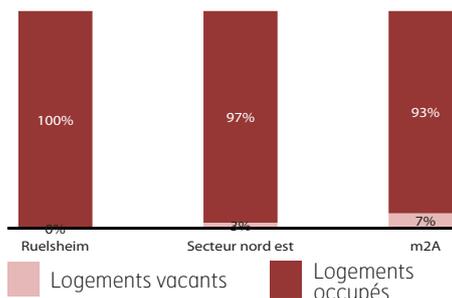
Source : RPLS 2012

Le taux de vacance est faible à Ruelisheim



Source : RP INSEE 2009

Aucun logement social n'est disponible à Ruelisheim



Source : RPLS 2012

A Ruelisheim, 2 habitants sur 5 ne peuvent prétendre à un logement social

En 2011, 39% des habitants de Ruelisheim n'était pas éligibles aux plafonds de ressources des logements sociaux, soit 11 points de plus que la moyenne de m2A. 12% sont éligibles au PLAI, le plafond de ressource le plus faible, soit 17 points de moins que la moyenne de m2A et 29% pouvaient avoir accès à un logement social intermédiaire PLUS.

Le parc social de Ruelisheim est composé exclusivement de logements PLUS

100% des logements sociaux de Ruelisheim dépendent du plafond PLUS, qui occupe un rang intermédiaire dans l'échelle des plafonds HLM, entre le PLAI destiné à l'accueil des ménages les plus pauvres, et le PLS, destiné à l'accueil de ménages aisés. Les ménages étant majoritairement éligibles aux logements PLUS, le parc social semble totalement en adéquation avec la structuration du parc social de la commune. Cependant, dans l'optique d'une solidarité intercommunale en matière de logement et de l'amélioration de la mobilité résidentielle des ménages, on peut s'interroger sur la pertinence ou non, de diversifier l'offre du parc social de Ruelisheim.

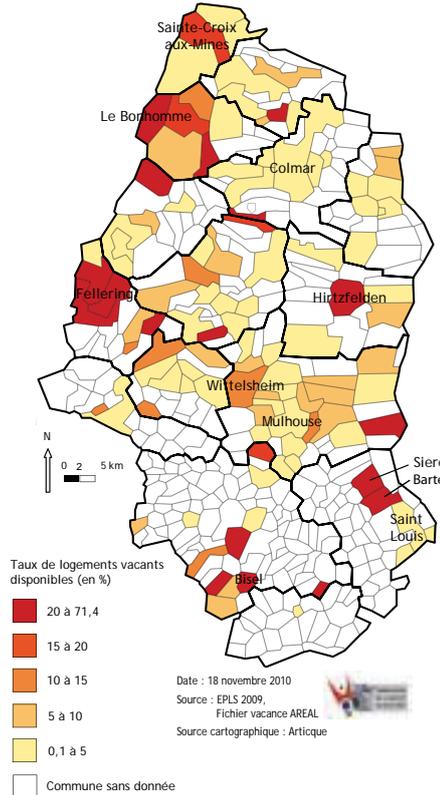
Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier de Ruelisheim est faible

Le taux de vacance affiché par Ruelisheim en 2009 (3%) était inférieur à la moyenne de m2A (-6 points). C'est un taux très faible, qui peut même être qualifié d'incompressible compte tenu des caractéristiques du parc immobilier, dominé par les propriétaires occupants.

Le parc social ne compte aucun logement vacant. Le parc social semble être attractif pour les familles désireuses de trouver un logement plus grand, dans une commune équipée de plusieurs commerces et services de proximité et offrant une desserte routière satisfaisante.



Les vallées vosgiennes sont les territoires du département les plus concernés par la vacance dans le parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Pas de vacance disponible à Ruelisheim

Cet élément tend à renforcer l'image d'un parc social attrayant dans une commune attractive.

Comment expliquer la vacance ? L'approche développée par l'AREAL

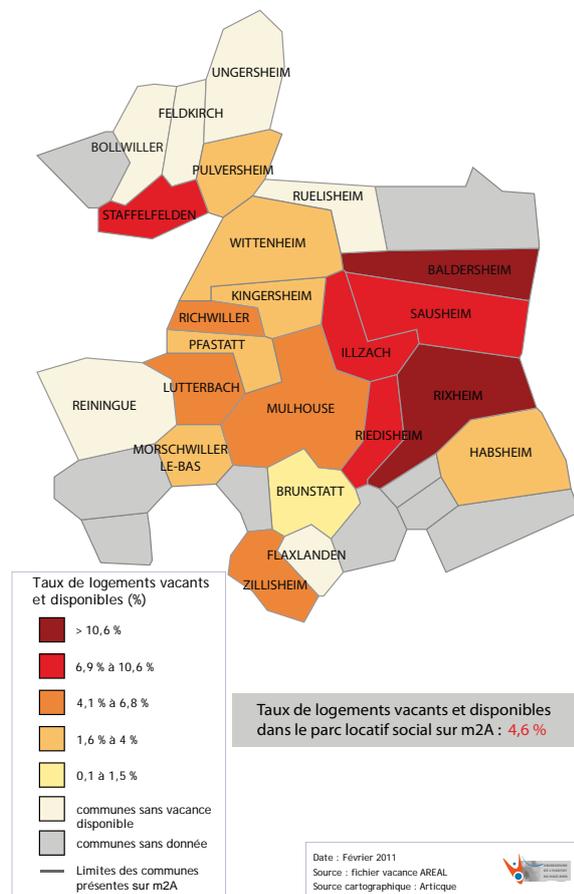
Dans le cadre de l'étude sur la vacance dans le parc social haut-rhinois, un focus a été réalisé pour m2A, qui affichait un taux de vacance globale de 10,2%, soit 3 points de plus que la moyenne départementale.

L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats¹. Le taux de vacance disponible de m2A était de 4,6%, soit 1 point de plus que la moyenne départementale.

L'analyse développée dans le focus sur m2A montre que la majorité du parc social vacant de l'agglomération est concentré à Mulhouse : « la ville de Mulhouse concentre près de 61 % des logements vacants disponibles sur m2A. » Sans surprise, l'analyse par type de financement du parc social montre que la majorité des logements vacants sont de type PLUS.

¹ définition adoptée collégialement par les bailleurs sociaux au moment du lancement de l'étude

L'Est de m2A semble davantage concerné par la vacance du parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Au regard de l'analyse de la vacance, le parc social de Ruelisheim semble relativement attractif. La demande à Ruelisheim a-t-elle des caractéristiques particulières ? L'analyse du profil-type des demandeurs de logements sociaux à Ruelisheim peut-elle permettre d'éclairer cette observation ?



23 demandes de logements sociaux à Ruelisheim ont été enregistrées au 31 janvier 2013

Des demandeurs qui ne sont pas locataires du parc social

83% des demandes sont externes, c'est-à-dire qu'elles émanent d'un ménage résidant pas encore en logement social. En cela, Ruelisheim se distingue assez nettement de la moyenne de m2A, puisque 63% des demandes enregistrées sur la communauté d'agglomération sont des demandes externes. Les demandeurs sont donc des ménages qui souhaitent accéder au logement social.

1 demande pour 1 logement présents

Ruelisheim représente **0,2%** des demandes exprimées sur m2A, alors que la commune n'accueille que **0,1%** du parc social de l'agglomération mulhousienne.

Des demandeurs en précarité financière, et des ménages plus aisés

La part des demandeurs PLAI est majoritaire à Ruelisheim (**52%**), comme dans m2A (**62%**) mais la proportion de demandeur PLUS est plus forte à Ruelisheim de 7 points.



Des demandeurs confrontés à un problème lié au logement

50% des demandes sont motivées par l'inadaptation du logement aux évolutions de la taille du ménage : logement trop petit, ou trop grand, mariage ou divorce, décohabitation.

41% des demandes sont liées à un problème de coût du logement : logement trop cher, accédants à la propriété en difficulté financière.

Une majorité de petits ménages

70% des demandes émanent de ménages de moins de 3 personnes. Les demandeurs sont donc majoritairement des couples ou des familles, âgés de moins de 40 ans. Cet élément peut recouvrir plusieurs réalités: jeunes ménages décohabitant, familles monoparentales, familles accueillant leur deuxième enfant...

Le type de ménages demandant un logement social à Ruelisheim est assez similaire à celui des demandeurs de m2A mais comporte une part beaucoup moins importante d'aînés de plus de 60 ans.

Des demandeurs habitant en majorité la m2A

91% des demandeurs d'un logement social à Ruelisheim sont des habitants de m2A.

La commune et le secteur nord est en général sont très attractive pour les habitants de m2A hors Mulhouse par rapport à l'ensemble des communes du m2A.

Source : AREAL 2013

Note : l'ensemble des statistiques utilisées dans ce schéma sont disponibles en annexes.



DEFINITIONS

Le secteur nord-est du PLH de m2A regroupe les communes suivantes : Baldersheim, Baldersheim, Ruelisheim et Sausheim.

Le fichier unique de la demande est géré au niveau alsacien par l'Association régionale des organismes HLM d'Alsace (AREAL). Il a été mise en place dans le cadre de l'article 117 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation et de lutte contre les exclusions. Les démarches des personnes qui cherchent un logement social sont simplifiées : leur demande est effectuée au moyen d'un formulaire unique. Les pièces justificatives demandées sont fixées de façon limitative et harmonisées pour l'ensemble des bailleurs. Les caractéristiques du nouveau système d'enregistrement des demandes de logement social visent à permettre à l'ensemble des acteurs du logement social d'un même département (État, communes, organismes HLM, CIL, etc..), et, en Ile-de-France, de l'ensemble de la région, de partager les informations.

Les revenus médians annuels par unité de consommation : l'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence.

La médiane partage les personnes en deux groupes: la moitié déclare moins que la valeur du revenu fiscal médian tandis que l'autre moitié déclare plus que cette valeur. Le revenu fiscal est un revenu avant redistribution. Il n'intègre pas les revenus sociaux non déclarés (minima sociaux tels que RMI ou RSA et minimum vieillesse, prestations familiales, aides au logement) qui, notamment dans les quartiers prioritaires, jouent un rôle important d'amortisseur social.

Les plafonds de ressource logements sociaux: les différents logements locatifs sociaux (LLS) sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement :

- Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales;
- Le prêt locatif à usage social (PLUS) est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social ;
- Le prêt locatif social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Des plafonds de ressource correspondent à chaque type de financement. Les ménages candidats à l'attribution du logement doivent respecter ces plafonds.

Plafonds de ressource du secteur locatif social (revenu fiscal de référence N-2 en euros)
source : www.logement.gouv.fr

catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS	PLI
1	10 678 €	19 417 €	25 242 €	27 184 €
2	15 559 €	25 930 €	33 709 €	36 302 €
3	18 709 €	31 183 €	40 538 €	43 656 €
4	20 818 €	37 645 €	48 939 €	52 703 €
5	24 357 €	44 284 €	57 659 €	61 998 €
6	27 450 €	49 908 €	64 880 €	69 871 €
pers. Suppl.	3 061 €	5 567 €	7 237 €	7 794 €

Distribution des motifs de la demande en logements sociaux : les demandeurs de logements sociaux doivent exprimer le(s) motif(s) de leur demande. Il existe 23 motifs possibles, ainsi que 3 rangs de priorité. Pour simplifier la compréhension, en collaboration avec l'AREAL et l'ODH68, nous avons regroupé les 23 motifs en 8 familles. Par ailleurs, nous n'avons classifié que les 2 premiers rangs de la demande.

Motifs de la demande	Regroupement
Logement insalubre/dangereux	adaptation du logement
Logement trop grand	adaptation du logement
Logement trop petit	adaptation du logement
Autre motif particulier	autres
Décohabitation	familial
Divorce, séparation	familial
Futur mariage, concubinage, PACS	familial
Rapproch. équipement, service	familial
Rapprochement de la famille	familial
Regroupement familial	familial
Violences familiales	familial
Accédant à la prop. en diffic.	financier
Logement trop cher	financier
Pb. d'environnement, voisinage	pb. d'environnement, voisinage
Assist. matern. ou familiale	professionnel
Mutation professionnelle	professionnel
Rapprochement lieu de travail	professionnel
Démolition	dépourvu de logement
En procédure d'expulsion	dépourvu de logement
Log. repris ou vente	dépourvu de logement
Sans logement (héber., ss abri)	dépourvu de logement
Handicap	santé
Raisons de santé	santé

DETAIL DES STATISTIQUES DU FICHER UNIQUE DE LA DEMANDE UTILISES POUR DRESSER LE PROFIL-TYPE

La demande en logements sociaux : origine de la demande

	Demandes internes	Demandes externes	Nombre total de demandes
Ruelsheim	4	19	23
Secteur nord est	123	246	369
m2A	3 676	6 331	10 007

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	Demandes	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Ruelsheim	23	9%	17%	22%	48%	35%
Secteur nord est	369	12%	26%	32%	33%	25%
m2A	10 007	0	46%	32%	10%	2%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus
Ruelsheim	22%	26%	22%	22%	9%
Secteur nord est	29%	28%	18%	16%	10%
m2A	31%	26%	17%	13%	13%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Ruelsheim	4%	87%	4%	0%	4%
Secteur nord est	32%	58%	8%	1%	2%
m2A	55%	32%	8%	1%	5%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des plafonds de ressource HLM

	PLAI	PLUS	PLS	hors plafonds	revenu non renseigné
Ruelsheim	52%	26%	13%	0%	9%
Secteur nord est	59%	26%	4%	0%	10%
m2A	62%	19%	3%	1%	15%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des motifs de la demande

	adaptation du logement	autres	familial	financier	pb. d'environnement, voisinage	professionnel	dépourvu de logement	santé
Ruelsheim	16%	0%	34%	22%	0%	6%	19%	3%
Secteur nord est	27,2%	7,5%	18,8%	12,6%	8,5%	5,4%	13,1%	7,0%
m2A	25%	6%	18%	14%	10%	6%	14%	8%

Source : AREAL 2013

AURM

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

www.aurm.org

Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Rédaction :
Sébastien Dassonville
sebastien.dassonville@aurm.org
03 69 77 60 83

Crédits photo :
AURM

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

Suivi du PLH

*TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION
DE LOGEMENTS SOCIAUX*

m2a

Juin 2014



Fiche d'identité : Sausheim

3- Synthèse

4- Chiffres-clé

7- Le parc immobilier

8- Profil-type du demandeur de logement social

9- Annexes

Préambule

Le premier PLH de m2A a été adopté le 19 décembre 2011 et est exécutoire depuis le début 2012. Ce document d'orientation se donne comme ambition d'être un « PLH de réalisations et de préparation ».

Dans ce cadre, la collectivité a souhaité disposer d'outils pour affiner la connaissance des besoins sociaux et des caractéristiques des communes. Il s'agit notamment d'interroger l'opportunité de réfléchir à une autre répartition, en matière de logements sociaux, que celle imposée par la loi SRU pour mettre en place, dans une certaine mesure, une mutualisation des efforts de production.

L'enjeu pour les communes et m2A est donc bien de se doter d'une doctrine et de poser les bases d'une stratégie pour répartir différemment l'offre en logements sociaux. Cette fiche d'identité a donc comme objectif d'apporter une connaissance du contexte et du besoin exprimé sur commune ou le quartier et d'être un outil d'aide à la décision.

Localisation de Sausheim dans la région mulhousienne



Sausheim, une commune représentative de l'est de l'agglomération mulhousienne : parc immobilier dominé par les maisons et les propriétaires occupants.





L'usine PSA -Peugeot-Citroën se trouve sur le ban communal de Sausheim



Sausheim est une commune verte



Exemple d'immeuble de logement sociaux présent à Sausheim



Sausheim, une commune au passé agricole



Immeuble de logements sociaux rue des Navettes à Sausheim, géré par la SOMCO

-LES FAITS SAILLANTS-

Sausheim, commune représentative des enjeux de l'habitat social dans m2A

Sausheim fait partie de l'est de l'agglomération mulhousienne. Elle est surtout connue pour accueillir sur son ban communal l'usine PSA Peugeot-Citroën depuis le début des années 60.

Sausheim est une commune attractive, comme le montre la faiblesse du taux de vacance de l'ensemble de son parc immobilier. Cette attractivité est aussi lisible dans l'analyse de la demande en logements sociaux. Sausheim fait partie des secteurs pour lesquels la demande est en proportion supérieure à l'offre.

Pour autant, l'analyse comparée fait apparaître des contradictions, **un décalage entre l'offre et la demande en logements sociaux**. Il apparaît tout d'abord que l'offre en très grands logements n'est pas adaptée à la demande, qui s'exprime plus fortement sur des logements de taille moyenne. Par ailleurs, l'immense majorité du parc social existant est constitué par des logements de type « PLUS » alors que la demande est plutôt exprimée par des ménages pauvres, dont les ressources sont inférieures aux plafonds du PLA-I.

-LES PERSPECTIVES-

La problématique de l'adaptation du parc social à construire au profil des demandeurs est un enjeu important à l'échelle de la commune mais aussi à l'échelle de l'agglomération.

Sausheim est dominée par l'habitat pavillonnaire et a connu une croissance de sa population causée notamment par l'étalement urbain. Le parc social est relativement peu présent sur le territoire communal. Sausheim est éligible aux « 20% SRU ». En 2011, les logements sociaux représentaient 15% de ses résidences principales.

L'enjeu premier pour la commune est donc bien de faciliter l'implantation de logements sociaux si elle veut disposer des 111 logements sociaux qui lui manquent, et ainsi éviter le constat de carence.

Enfin, comme dans de nombreuses autres communes de m2A, la majorité du parc social a été construit avant 1975 et la mise en oeuvre de la première réglementation thermique.

La question de la réhabilitation thermique de ces bâtiments est un enjeu majeur à court terme.



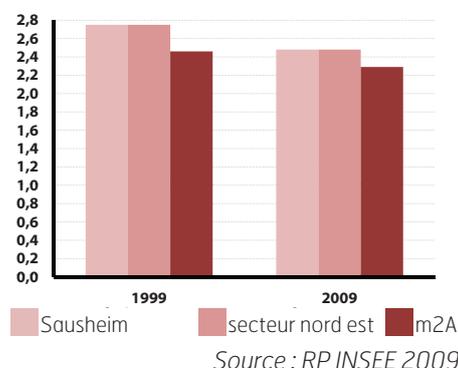
5 411 habitants, soit 2% de la population de m2A

La taille moyenne des ménages a baissé mais reste élevé ...

... tandis que le parc de résidences principales a augmenté

Des revenus médians 2010 qui s'élèvent à 22 289€, supérieures de 23% à la médiane de m2A

La taille moyenne des ménages a baissé



Sausheim connaît une baisse de sa population ...

La commune a connu entre 1999 et 2009 une baisse d'un point de sa population. Ce n'est pas le cas de m2A, qui affiche sur la même période une croissance de 3% de sa population, et compte en 2009, 251 858 habitants. Sausheim représente donc en 2009, 2,1% de la population de l'agglomération.

... et se caractérise par la présence de grands ménages

Sausheim compte en 2009 2,5 personnes en moyenne par ménage. Cet indice est en baisse depuis 1999, mais reste largement supérieur à la moyenne de m2A (2,3). Ce phénomène est consécutif au desserrement des ménages, qui entraîne une augmentation des besoins en logement.

Forte croissance du nombre de résidences principales

Le parc de résidences principales de Sausheim a connu une hausse de 10% entre 1999 et 2009, ce qui place la commune légèrement sous la moyenne de m2A.

Le nombre d'habitants a légèrement baissé

	1999	2009	Evolution
Sausheim	5 470	5 411	-1%
Secteur nord est	11 652	11 665	0%
m2A	244 482	251 858	3%

Le parc de résidences principales a lui augmenté

	1999	2009	Evolution
Sausheim	2 044	2 196	7%
Secteur nord est	4 193	4 678	12%
m2A	94 332	107 025	13%

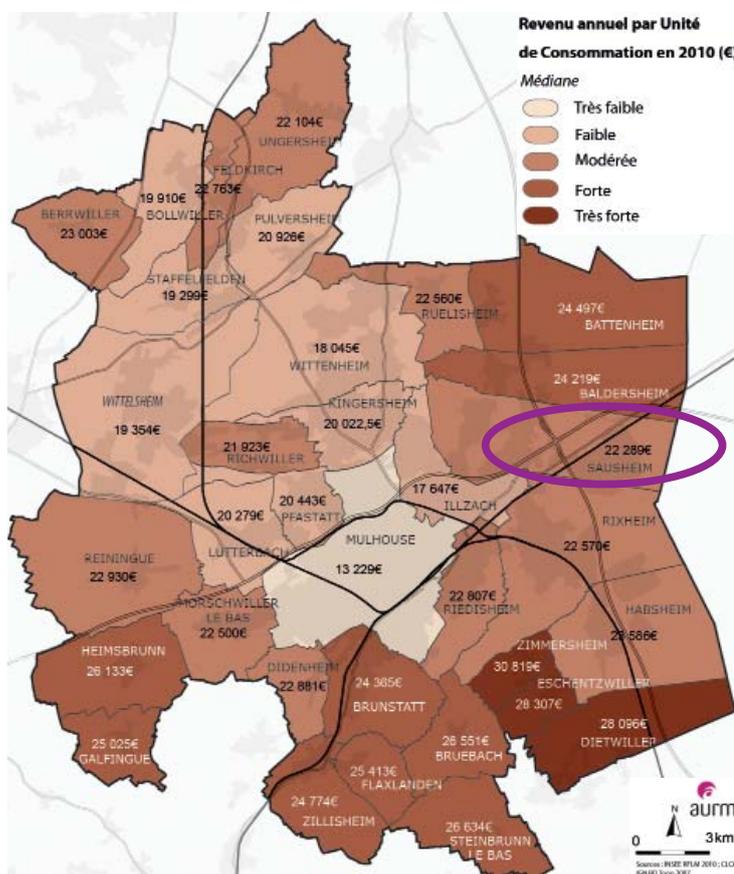
Source : RP INSEE 2009

Des habitants plutôt aisés

En 2010, le revenu médian était de 22 289€ à Sausheim, soit 23% de plus que la médiane de l'agglomération (18 155€), et 19% de plus que la médiane nationale (18 749€).

Les propriétaires occupants de Sausheim affichent des revenus plus élevés (25 148€). L'écart de revenus est aussi plus important entre cette population et leurs homologues de l'agglomération (22 589€), de l'ordre de 11%.

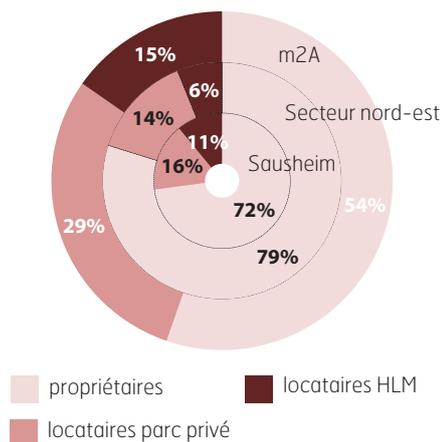
Les locataires du parc social de la commune affichent logiquement des revenus plus faibles (12 913€), mais qui restent supérieurs de 30% aux revenus des locataires du parc social de m2A (9 901€).



Sausheim affiche des revenus médians supérieurs à ceux de l'agglomération



Le parc immobilier est dominé par les propriétaires



Un parc de résidences principales dominé par les grands logements

Le parc est constitué à 71% de maisons, et 72% des habitants de Sausheim sont des propriétaires occupants. Ces caractéristiques expliquent que 58% des résidences principales de la commune comptent 5 pièces ou plus.

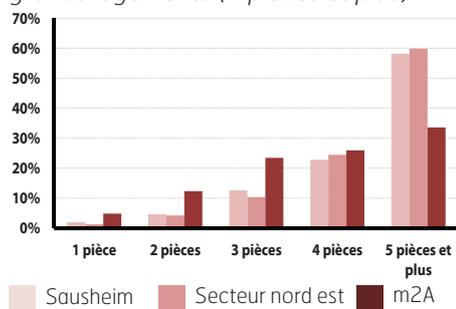
Par ailleurs, 11% des ménages de la commune sont locataires des HLM, soit 4 de moins que m2A.

Le parc social de la commune ne se distingue pas du reste du parc immobilier : il est lui aussi dominé par les grands logements.

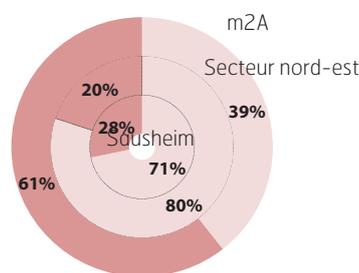
Enfin, le rythme de constructions neuves est relativement faible dans la commune, de l'ordre de 16 logements par an entre 2002 et 2010. Après une forte augmentation entre 2005 et 2007, le rythme est retombé depuis 2008. Par ailleurs, depuis cette date, aucun logement collectif n'a été livré sur le ban communal.

A Sausheim, les résidences principales sont majoritairement des maisons

Le parc immobilier est dominé par les grands logements (4 pièces et plus)



Source : RP INSEE 2009

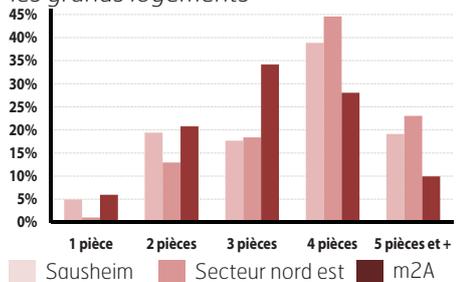


La majorité du parc de logements sociaux de Sausheim a été construit entre 1949 et 1974

47% du parc social de la commune a été construit avant 1975 et la mise en place de la première réglementation thermique. Cette analyse souligne à quel point **l'enjeu de réhabilitation** des logements sociaux est important pour Sausheim.

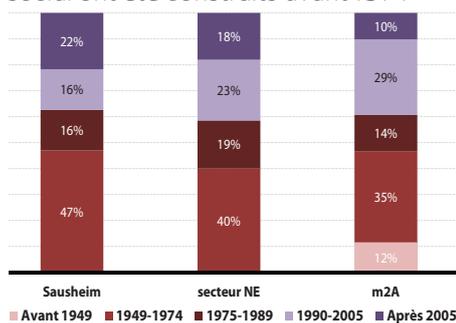
Après un affaiblissement notable entre 1990 et 2005, la construction de logements sociaux a repris à un rythme élevé. C'est peut-être un effet de la loi SRU. Sausheim fait partie des 14 communes concernées par le «20% SRU» dans l'agglomération mulhousienne. A ce titre, elle doit respecter des engagements triennaux. A l'inventaire 2011, la commune comptait 345 logements sociaux, soit 15% de ses résidences principales. **Il lui manquait donc 111 logements sociaux pour atteindre 20% à cette date.**

Le parc social est lui aussi dominé par les grands logements



Source : RPLS 2012

La majorité des logements du parc social ont été construits avant 1974



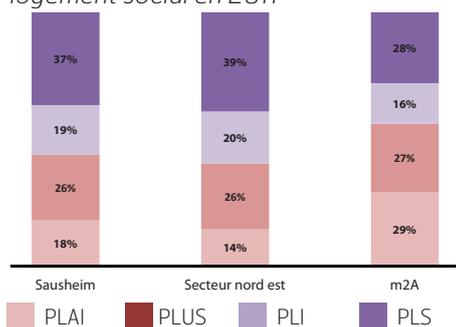
Source : RPLS 2012



La résidence Jean de la Fontaine à Sausheim, un programme collectif comptant 16 logements, livré en 2000. La résidence appartient au bailleur social Habitats de Haute-Alsace

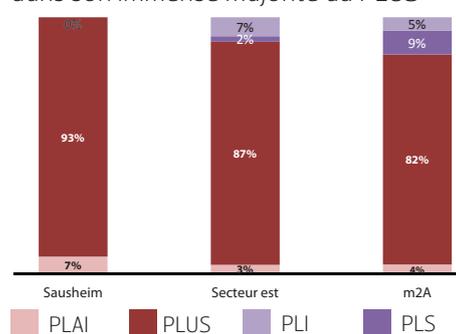


37% des ménages de Sausheim ont des revenus trop élevés pour prétendre au logement social en 2011



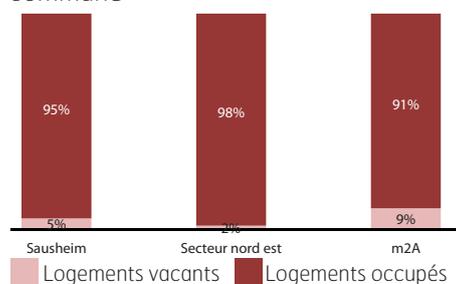
Source : FILOCOM 2011

93% du parc social de Sausheim relève dans son immense majorité du PLUS



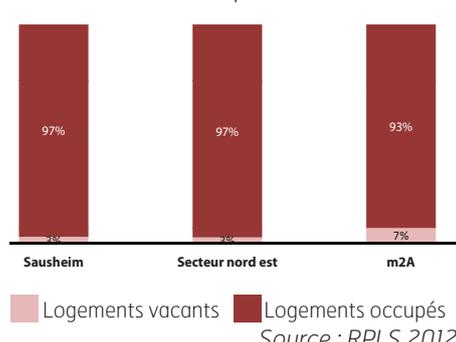
Source : RPLS 2012

Le taux de vacance est faible dans la commune



Source : RP INSEE 2009

Le taux de vacance des logements sociaux est lui aussi faible



Source : RPLS 2012

A Sausheim, plus d'un habitant sur 3 ne peut prétendre au logement social

En 2011, 37% des habitants de Sausheim n'étaient pas éligibles aux plafonds de ressources des logements sociaux¹, soit 9 points de plus que la moyenne de m2A. 18% des ménages sont éligibles au PLAI, le plafond de ressources le plus faible, soit 11 points de moins que la moyenne de m2A. Si l'on exclut Mulhouse de ces statistiques en calculant une moyenne « m2A hors Mulhouse » (19%). Sausheim fait alors partie des communes présentant le profil moyen en termes d'éligibilité de ses habitants au parc social.

Le parc social de Sausheim est dominé par les logements sociaux de type «PLUS»

93% des logements sociaux de Sausheim sont financés en PLUS, qui occupe un rang intermédiaire dans l'échelle des plafonds HLM, entre le PLAI, destiné à l'accueil des ménages les plus pauvres, et le PLS, destiné à l'accueil de ménages plus aisés. Ce taux est cohérent avec la prédominance du PLUS à l'échelle de m2A. Par ailleurs, Sausheim se caractérise aussi par une part non négligeable de logements PLA-I (7%) comparativement à m2A (4%).

Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier de Sausheim est faible

Le taux de vacance affiché par Sausheim en 2009 était de 5%, soit 4 points de moins que la moyenne de m2A. C'est un taux très faible, qui peut même être qualifié d'incompressible compte tenu des caractéristiques du parc immobilier, dominé par les maisons et les propriétaires occupants. C'est sans doute le signe de l'attractivité de la commune, idéalement placée à l'est de l'agglomération mulhousienne. Elle est desservie par les deux autoroutes traversant l'agglomération mulhousienne et compte de nombreux commerces et services de proximité.

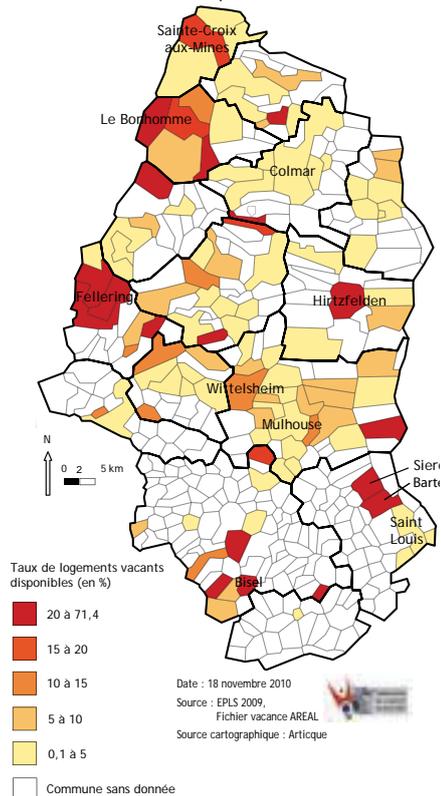
¹ voir définitions en annexes



Le parc social de Sausheim est relativement récent et attractif comme le montre le faible taux de vacance. Il existe sans doute une certaine tension sur le parc locatif social de la commune, tension renforcée par l'attractivité de Sausheim

SAUSHEIM - LE PARC IMMOBILIER

Les vallées vosgiennes sont les territoires du département les plus concernés par la vacance dans le parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Un taux de vacance disponible élevé à Sausheim, mais qui ne représente que peu de logements

Sausheim affichait un taux de vacance disponible de 10,5%. Ce taux ne représente cependant que 15 logements vacants au 1^{er} septembre 2010, sur les 143 logements locatifs sociaux retenus dans le cadre de l'étude (logement financés en PLA-I, PLUS et PLS uniquement)

Par ailleurs, Sausheim se distingue par une durée moyenne de vacance très courte, de l'ordre de 3 mois, soit 5 mois de moins que la durée moyenne affichée par m2A.

Cet élément tend à renforcer l'image d'un parc social attrayant dans une commune attractive.

Comment expliquer la vacance ? L'approche développée par l'AREAL

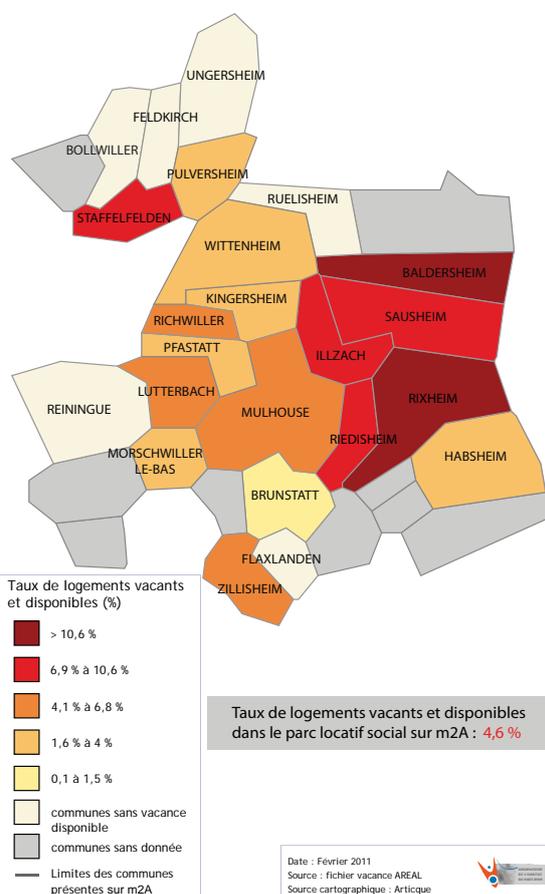
Dans le cadre de l'étude sur la vacance dans le parc social haut-rhinois, un focus a été réalisé pour m2A, qui affichait un taux de vacance globale de 10,2%, soit 3 points de plus que la moyenne départementale.

L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats¹. Le taux de vacance disponible de m2A était de 4,6%, soit 1 point de plus que la moyenne départementale.

L'analyse développée dans le focus sur m2A montre que la majorité du parc social vacant de l'agglomération est concentré à Mulhouse : « la ville de Mulhouse concentre près de 61 % des logements vacants disponibles sur m2A. » Sans surprise, l'analyse par type de financement du parc social montre que la majorité des logements vacants sont de type PLUS.

1 définition adoptée collégalement par les bailleurs sociaux au moment du lancement de l'étude

L'Est de m2A semble davantage concerné par la vacance du parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Au regard de l'analyse de la vacance, le parc social de Sausheim semble attractif. Par ailleurs, l'analyse des revenus des ménages de Sausheim montre que seuls 37% d'entre eux peuvent prétendre à des logements sociaux de type « PLUS », qui constituent pourtant l'immense majorité du parc social de la commune. Quel est donc le profil-type des demandeurs de logements sociaux à Sausheim ?



290 demandes de logements sociaux à Sausheim ont été enregistrées au 31 janvier 2013

Des demandeurs déjà locataires du parc social

37% des demandes enregistrées sur le parc de Sausheim sont internes, c'est à dire qu'elles émanent d'un ménage résidant déjà en logement social. Ce taux est identique à la moyenne de m2A, puisque **37%** des demandes enregistrées sur la communauté d'agglomération sont des demandes internes.

Des demandeurs nombreux

Sausheim représente **2,9%** des demandes exprimées sur m2A, alors que la commune n'accueille que **1,6%** du parc social de l'agglomération mulhousienne. C'est là encore le signe de l'attractivité de la commune à l'échelle de l'agglomération mulhousienne.

Des demandeurs en précarité financière

La part des demandeurs PLAI est majoritaire à Sausheim (**62%**), comme dans m2A (**62%**). Environ 2/3 des demandeurs ont donc des revenus inférieurs aux plafonds du PLAI.



Des demandeurs confrontés à un problème lié au logement

39% des demandes sont motivées par l'inadaptation du logement aux évolutions de la taille du ménage : logement trop petit, ou trop grand, mariage ou divorce, décohabitation.

14% des demandes sont liées à un problème de coût du logement : logement trop cher, accédants à la propriété en difficulté financière.

Une majorité de ménages de taille moyenne

71% des demandes émanent de ménages de 2 à 4 personnes. Les demandeurs sont donc majoritairement des couples ou des familles, âgés de moins de 40 ans. Cet élément peut recouvrir plusieurs réalités : jeunes ménages décohabitant, familles monoparentales, familles accueillant leur deuxième enfant...

Le type de ménages demandant un logement social à Sausheim est similaire à celui des demandeurs de m2A

Des demandeurs habitant déjà à la m2A

54% des demandeurs d'un logement social à Sausheim sont des habitants de m2A hors Mulhouse. A contrario, le profil type du demandeur de logement social dans m2A est plutôt celui d'un mulhousien cherchant à quitter Mulhouse.

Source : AREAL 2013

Note : l'ensemble des statistiques utilisées dans ce schéma sont disponibles en annexes.



DEFINITIONS

Le secteur nord-est du PLH de m2A regroupe les communes suivantes : Baldersheim, Battenheim, Ruelisheim et Sausheim.

Le fichier unique de la demande est géré au niveau alsacien par l'Association régionale des organismes HLM d'Alsace (AREAL). Il a été mise en place dans le cadre de l'article 117 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation et de lutte contre les exclusions. Les démarches des personnes qui cherchent un logement social sont simplifiées : leur demande est effectuée au moyen d'un formulaire unique. Les pièces justificatives demandées sont fixées de façon limitative et harmonisées pour l'ensemble des bailleurs. Les caractéristiques du nouveau système d'enregistrement des demandes de logement social visent à permettre à l'ensemble des acteurs du logement social d'un même département (État, communes, organismes HLM, CIL, etc.), et, en Ile-de-France, de l'ensemble de la région, de partager les informations.

Les revenus médians annuels par unité de consommation : l'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence.

La médiane partage les personnes en deux groupes: la moitié déclare moins que la valeur du revenu fiscal médian tandis que l'autre moitié déclare plus que cette valeur. Le revenu fiscal est un revenu avant redistribution. Il n'intègre pas les revenus sociaux non déclarés (minima sociaux tels que RMI ou RSA et minimum vieillesse, prestations familiales, aides au logement) qui, notamment dans les quartiers prioritaires, jouent un rôle important d'amortisseur social.

Les plafonds de ressource logements sociaux : les différents logements locatifs sociaux (**LLS**) sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement :

- Le prêt locatif aidé d'intégration (**PLAI**) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales;
- Le prêt locatif à usage social (**PLUS**) est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social ;
- Le prêt locatif social (**PLS**) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Des plafonds de ressource correspondent à chaque type de financement. Les ménages candidats à l'attribution du logement doivent respecter ces plafonds.

Plafonds de ressource du secteur locatif social (revenu fiscal de référence N-2 en euros) source : www.logement.gouv.fr

catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS	PLI
1	10 678 €	19 417 €	25 242 €	27 184 €
2	15 559 €	25 930 €	33 709 €	36 302 €
3	18 709 €	31 183 €	40 538 €	43 656 €
4	20 818 €	37 645 €	48 939 €	52 703 €
5	24 357 €	44 284 €	57 659 €	61 998 €
6	27 450 €	49 908 €	64 880 €	69 871 €
pers. Suppl.	3 061 €	5 567 €	7 237 €	7 794 €

Distribution des motifs de la demande en logements sociaux : les demandeurs de logements sociaux doivent exprimer le(s) motif(s) de leur demande. Il existe 23 motifs possibles, ainsi que 3 rangs de priorité. Pour simplifier la compréhension, en collaboration avec l'AREAL et l'ODH68, nous avons regroupé les 23 motifs en 8 familles. Par ailleurs, nous n'avons classifié que les 2 premiers rangs de la demande.

Motifs de la demande	Regroupement
Logement insalubre/dangereux	adaptation du logement
Logement trop grand	adaptation du logement
Logement trop petit	adaptation du logement
Autre motif particulier	autres
Décohabitation	familial
Divorce, séparation	familial
Futur mariage, concubinage, PACS	familial
Rapproch. équipement, service	familial
Rapprochement de la famille	familial
Regroupement familial	familial
Violences familiales	familial
Accédant à la prop. en diffic.	financier
Logement trop cher	financier
Pb. d'environnement, voisinage	pb. d'environnement, voisinage
Assist. matern. ou familiale	professionnel
Mutation professionnelle	professionnel
Rapprochement lieu de travail	professionnel
Démolition	dépourvu de logement
En procédure d'expulsion	dépourvu de logement
Log. repris ou vente	dépourvu de logement
Sans logement (héber., ss abri)	dépourvu de logement
Handicap	santé
Raisons de santé	santé

DETAIL DES STATISTIQUES DU FICHER UNIQUE DE LA DEMANDE UTILISES POUR DRESSER LE PROFIL-TYPE

La demande en logements sociaux : origine de la demande

	Demandes internes	Demandes externes	Nombre total de demandes
Sausheim	37%	63%	290
Secteur nord est	33%	67%	369
m2A	37%	63%	10 007

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	Demandes	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Sausheim	290	13%	47%	30%	6%	4%
Secteur nord est	369	12%	26%	32%	33%	25%
m2A	10 007	11%	46%	32%	10%	2%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus
Sausheim	29%	27%	17%	16%	11%
Secteur nord est	29%	28%	18%	16%	10%
m2A	31%	26%	17%	13%	13%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Sausheim	37%	54%	7%	1%	1%
Secteur nord est	32%	58%	8%	1%	2%
m2A	55%	32%	8%	1%	5%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des plafonds de ressource HLM

	PLAI	PLUS	PLS	hors plafonds	revenu non renseigné
Sausheim	62%	24%	2%	0%	11%
Secteur nord est	59%	26%	4%	0%	10%
m2A	62%	19%	3%	1%	15%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des motifs de la demande

	adaptation du logement	autres	familial	financier	pb. d'environnement, voisinage	professionnel	dépourvu de logement	santé
Sausheim	28%	8%	18%	12%	9%	5%	14%	7%
Secteur nord est	27%	7%	19%	13%	8%	5%	13%	7%
m2A	25%	6%	18%	14%	10%	6%	14%	8%

Source : AREAL 2013

AURM

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

www.aurm.org

Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Rédaction :
Sébastien Dassonville
sebastien.dassonville@aurm.org
03 69 77 60 83

Crédits photo :
AURM

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

Suivi du PLH

TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

m2a

Juin 2014



Fiche d'identité : Illzach



3- Synthèse

4- Chiffres-clé

7- Le parc immobilier

8- Profil-type du demandeur de logement social

9- Annexes

Préambule

Le premier PLH de m2A a été adopté le 19 décembre 2011 et est exécutoire depuis le 19 février 2012. Ce document d'orientation se donne comme ambition d'être un « PLH de réalisations et de préparation ».

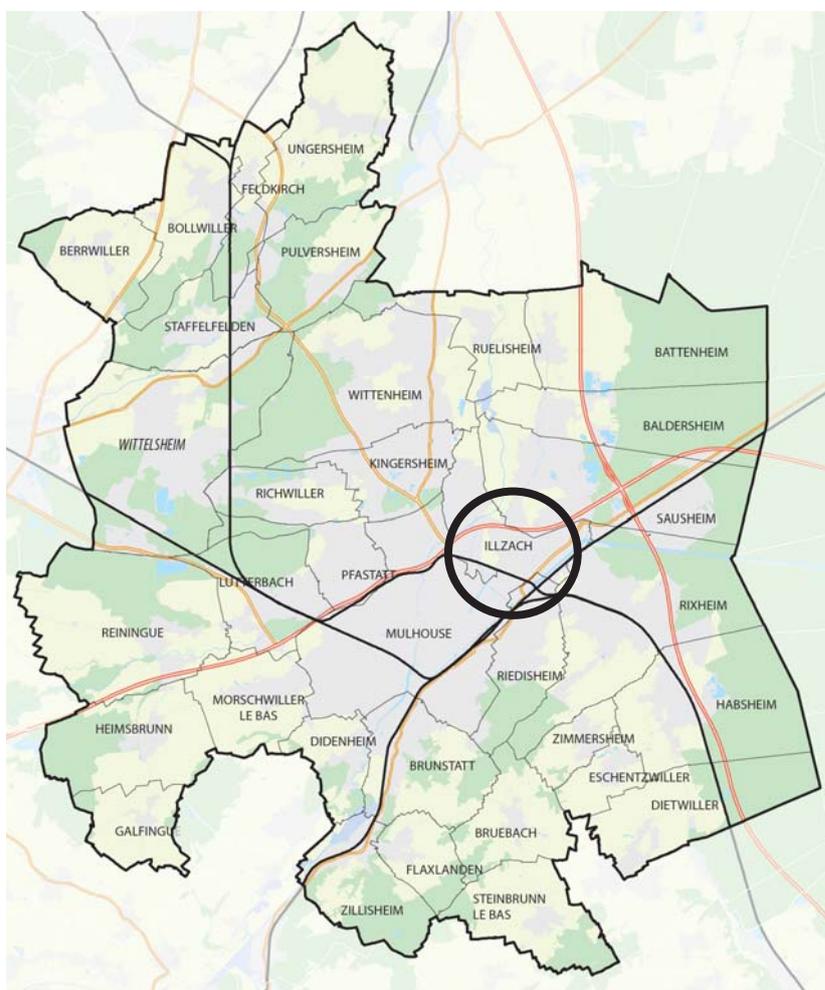
Dans ce cadre, la collectivité a souhaité disposer d'outils pour affiner la connaissance territoriale des logements sociaux, afin notamment de pouvoir anticiper une possible mutualisation des efforts de production. D'autre part, la collectivité souhaite aussi tenir compte de la demande exprimée pour mieux orienter la production.

L'enjeu pour la collectivité est donc bien de se doter d'une doctrine et de poser les bases d'une stratégie pour répartir l'offre en logements sociaux, à l'échelle des quartiers de Mulhouse et des communes, en investissant davantage la question de l'offre et de l'accès au logement social.

Localisation d'Illzach dans la région mulhousienne



Illzach, à la périphérie nord de Mulhouse, est l'une des plus grandes communes de l'agglomération mulhousienne. C'est une commune dynamique, qui se caractérise par la présence sur son ban de l'une des plus grandes zones d'activités économiques de la région mulhousienne.





Illzach est une commune composée de deux entités séparée par l'A36 : au nord, le vieux village ...



... et au sud, Modenheim, urbanisé plus récemment, qui accueille une grande partie du parc social de la ville



Illzach abrite l'un des poumons verts de l'agglomération mulhousienne, le Mülhenfeld.



L'île Napoléon vue satellite, l'une des plus grandes zones d'activités économiques de l'agglomération mulhousienne.

-LES FAITS SAILLANTS-

Illzach, la « petite soeur » de Mulhouse ?

Illzach est l'une des plus importantes communes de l'agglomération mulhousienne. Située à la périphérie nord de Mulhouse, Illzach est une ville bicéphale, avec le vieux village au nord et Modenheim au sud, plus récemment urbanisée. Sur le plan social, cette partie d'Illzach peut d'ailleurs être considérée comme la « petite soeur » de Mulhouse.

Illzach est une ville dont les habitants sont modestes. Elle est la deuxième commune la moins riche de m2A, derrière Mulhouse. Elle a connu une légère baisse de sa population depuis 1999, qui s'est paradoxalement accompagnée d'une croissance du parc de résidences principales.

Illzach semble bénéficier d'une attractivité particulière. Si elle affiche un taux de vacance plutôt élevé pour l'ensemble de son parc immobilier, le taux de vacance du parc social est faible. Les logements sociaux sont donc attractifs, ce qui est aussi lisible dans l'analyse de la demande en logements sociaux : Illzach fait partie des communes pour lesquelles la demande est en proportion supérieure à l'offre.

-LES PERSPECTIVES-

Illzach fait partie des communes de m2A concernées par le seuil des « 20% SRU ». Elle doit donc produire à ce jour 170 logements sociaux pour atteindre ce cap.

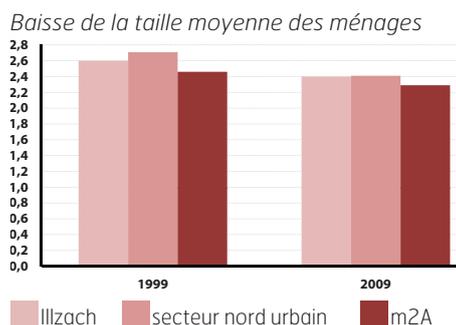
L'attractivité du parc social peut s'expliquer par la faiblesse des niveaux de loyers pratiqués sur la commune. Cela correspond aussi au profil des demandeurs, puisque plus des deux tiers d'entre eux sont éligibles au PLA-I.

14 680 habitants, soit 5,8% de la population de m2A

La taille moyenne des ménages, a baissé ...

... tandis que le parc de résidences principales a augmenté

Des revenus médians 2010 qui s'élèvent à 17 647€, inférieurs de 3% à la médiane de m2A



Forte croissance du nombre de résidences principales

Le parc de résidences principales d'Illzach a connu une hausse de 6% entre 1999 et 2009. Ce taux reste cependant inférieur à la croissance affichée par m2A. Faut-il y voir un déficit d'attractivité de la commune ou un ralentissement de la construction lié à un manque de foncier disponible ?

Des habitants modestes

En 2010, le revenu médian était de 17 647€ à Illzach, soit 3% de moins que la médiane de l'agglomération.

Les propriétaires occupants d'Illzach affichent des revenus plus élevés (20 574€), mais toujours inférieurs à la médiane de m2A. L'écart de revenus entre cette population et leurs homologues de l'agglomération, de l'ordre de 9%.

Les locataires du parc social de la commune affichent logiquement des revenus plus faibles (10 117€), mais légèrement supérieurs aux revenus des locataires du parc social de m2A (9 901€).

Illzach connaît une baisse de sa population ...

La commune a connu entre 1999 et 2009 une baisse de 2 points de sa population. Cela la différencie de m2A, qui affiche sur la même période une croissance de 3% de sa population, et compte en 2009 251 858 habitants. Illzach représente cependant encore, en 2009, 5,8% de la population de l'agglomération.

... et une baisse de la taille moyenne des ménages

Illzach compte en 2009 2,4 personnes en moyenne par ménage. Cet indice est en baisse depuis 1999. La taille moyenne des ménages d'Illzach reste cependant toujours supérieure à celle de m2A.

Le nombre d'habitants a légèrement baissé

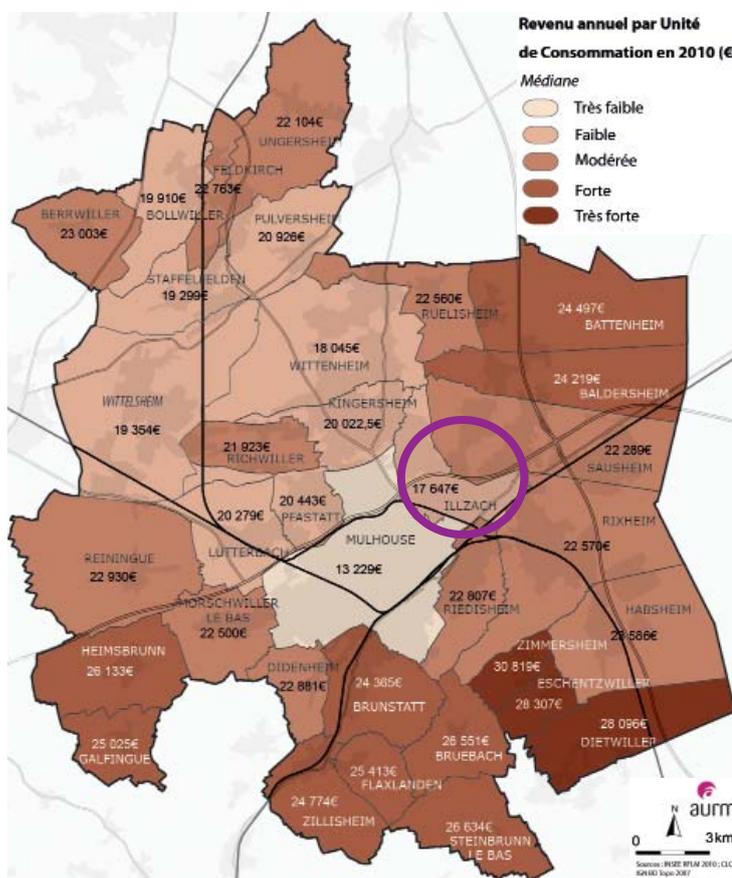
	1999	2009	Evolution
Illzach	14 938	14 680	-2%
Secteur nord urbain	41 917	41 642	-1%
m2A	244 482	251 858	3%

Source : RP INSEE 2009

Le parc de résidences principales a lui augmenté

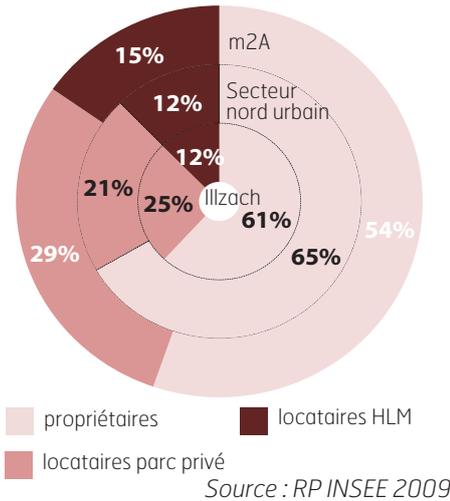
	1999	2009	Evolution
Illzach	5 679	6 046	6%
Secteur nord urbain	15 365	17 057	11%
m2A	97 087	107 025	10%

Source : RP INSEE 2009

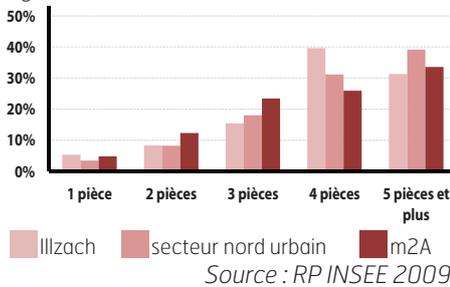




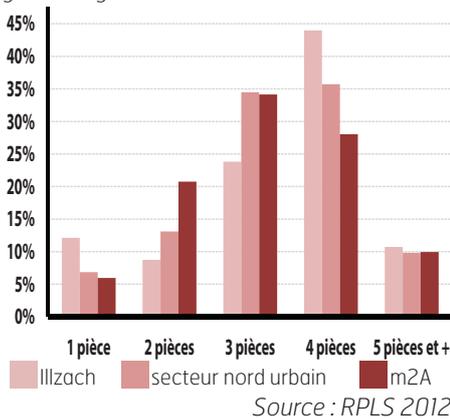
Un parc immobilier légèrement dominé par les propriétaires



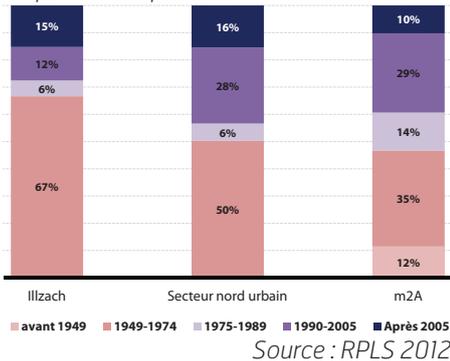
Un parc immobilier dominé par les grands logements



Le parc social est lui aussi dominé par les grands logements



Un parc social plutôt ancien



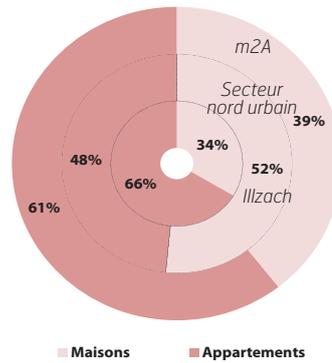
Un parc de résidences principales dominé par le collectif et les grands logements

Le parc est constitué aux deux tiers d'appartements, et 61% des habitants d'Illzach sont des propriétaires occupants. Par ailleurs, 12% des ménages de la commune sont locataires HLM, soit 3 points de moins que m2A.

Le parc social de la commune ne se distingue pas du reste du parc immobilier : il est lui aussi dominé par les grands logements.

Enfin, le rythme de constructions neuves est élevé dans la commune, de l'ordre de 69 logements par an entre 2002 et 2010, ce qui la place parmi les communes ayant le rythme le plus élevé de m2A. De plus, contrairement à la majorité des autres communes de m2A, le rythme de constructions s'est accéléré depuis 2008.

Les deux tiers du parc immobilier d'Illzach sont composés d'appartements



2/3 du parc de logements sociaux d'Illzach a été construit entre 1949 et 1974

67% du parc social de la commune a été construit entre 1949 et 1974. Ce point peut expliquer la prédominance des grands logements dans l'ensemble du parc social de la commune. Par ailleurs, le parc social de la commune est plutôt concentré dans sa partie sud, Illzach-Modenheim.

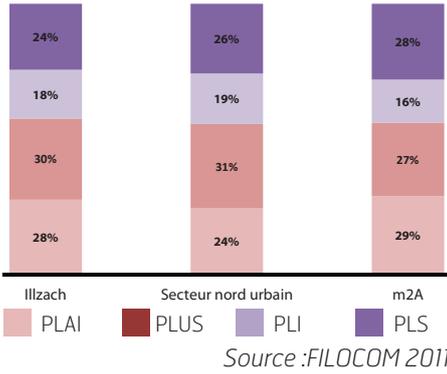
Le rythme de construction de logement sociaux a été relativement élevé dans la commune entre 2001 et 2010. Pour autant, Illzach, commune concernée par le « 20% SRU », n'est pas encore parvenue à atteindre ce cap. Illzach compte, à l'inventaire 2012, 1065 logements sociaux, soit 17,2% de ses résidences principales. **Il lui manque donc 170 logements sociaux pour passer la barre des 20% et éviter ainsi le constat de carence.**



Des immeubles Hlm caractéristiques d'Illzach-Modenheim : l'ensemble de la rue de la Doller, construit en 1964 et géré par Habitats de Haute-Alsace



24% des ménages de Illzach sont non éligibles au logement social en 2011



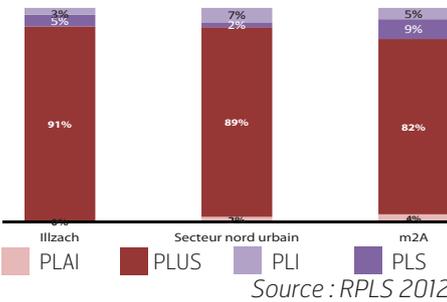
A Illzach, 1 habitant sur 4 ne peut prétendre au logement social

En 2011, 24% des habitants d'Illzach n'étaient pas éligibles aux plafonds de ressources des logements sociaux¹, soit 4 points de moins que la moyenne de m2A. 28% des ménages sont éligibles au PLAI, le plafond de ressources le plus faible, soit 1 point de moins que la moyenne de m2A.

Le parc social d'Illzach est dominé par le PLUS

La structure du parc social d'Illzach ne se distingue pas du profil moyen de m2A? Seule la quasi absence de PLAI le singularise.

Le Prêt Locatif à Usage Social largement majoritaire à Illzach



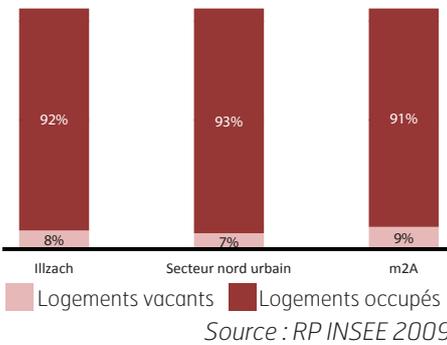
Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier d'Illzach est relativement élevé

Le taux de vacance affiché par Illzach en 2009 était de 8%, soit 1 point de moins que la moyenne de m2A. C'est un taux relativement élevé au regard des autres communes de m2A, hors Mulhouse.

Le taux de vacance du parc social de la commune (6%) est lui dans la moyenne de m2A.

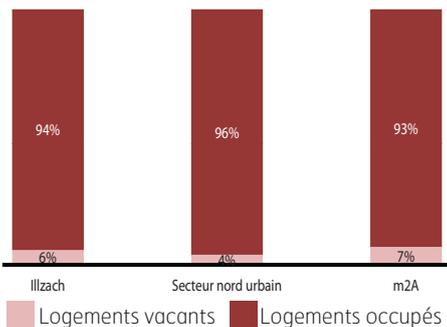
Au regard de ces chiffres, Illzach semble être une commune relativement peu attractive.

Le taux de vacance de la commune est relativement élevé



¹ voir définitions en annexes

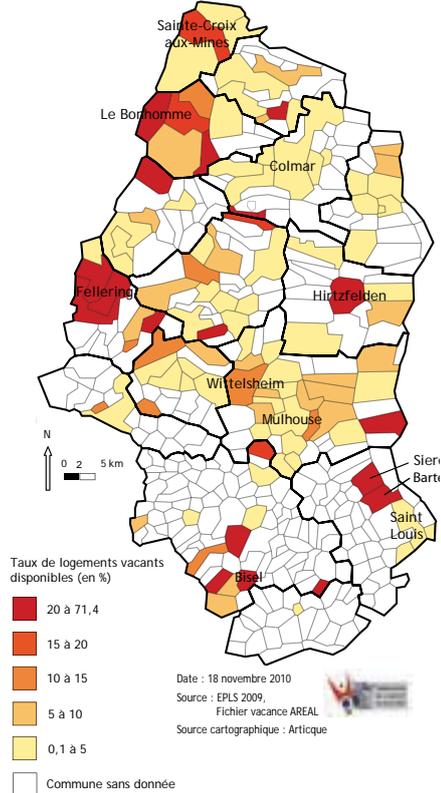
Le taux de vacance des logements sociaux est lui faible



Illzach abrite à l'extrémité nord-ouest de son ban communal la Zus Chêne-Hêtre

ILLZACH - LE PARC IMMOBILIER

Les vallées vosgiennes sont les territoires du département les plus concernés par la vacance dans le parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Une vacance disponible moyenne à Illzach

Illzach affichait un taux de vacance disponible de 7,1%. Ce taux représente 54 logements vacants au 1^{er} septembre 2010, sur les 761 logements locatifs sociaux retenus dans le cadre de l'étude (logement financés en PLA-I, PLUS et PLS uniquement).

Par ailleurs, Illzach se caractérise par une durée moyenne de vacance relativement courte, de l'ordre de 6 mois, soit 2 mois de moins que la durée moyenne affichée par m2A.

Cet élément tend à renforcer l'image d'un parc social plutôt attractif dans une commune qui l'est peu. Cette attractivité peut-elle trouver une explication dans l'âge moyen du parc, qui entraînerait des loyers bas ?

Comment expliquer la vacance ? L'approche développée par l'AREAL

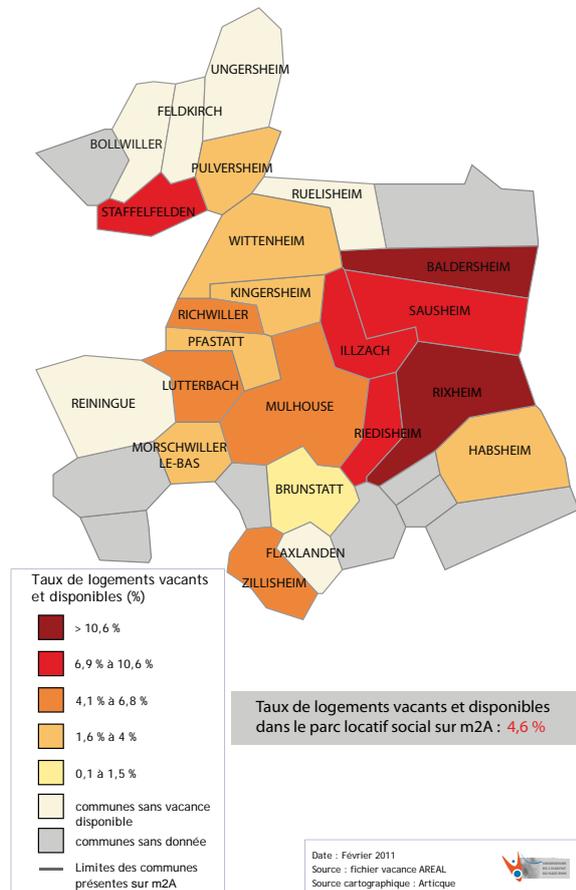
Dans le cadre de l'étude sur la vacance dans le parc social haut-rhinois, un focus a été réalisé pour m2A, qui affichait un taux de vacance globale de 10,2%, soit 3 points de plus que la moyenne départementale.

L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats¹. Le taux de vacance disponible de m2A était de 4,6%, soit 1 point de plus que la moyenne départementale.

L'analyse développée dans le focus sur m2A montre que la majorité du parc social vacant de l'agglomération est concentré à Mulhouse : « la ville de Mulhouse concentre près de 61 % des logements vacants disponibles sur m2A. » Sans surprise, l'analyse par type de financement du parc social montre que la majorité des logements vacants sont de type PLUS.

1 définition adoptée collégalement par les bailleurs sociaux au moment du lancement de l'étude

L'Est de m2A semble davantage concerné par la vacance du parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Au regard de l'analyse de la vacance, le parc social d'illzach semble relativement attractif, contrairement à l'ensemble du parc immobilier de la commune. La faiblesse des loyers lié à l'âge moyen du parc peut-elle être une explication ? L'analyse du profil-type des demandeurs de logements sociaux à Illzach peut-elle permettre d'éclairer l'analyse ?



762 demandes de logements sociaux à Illzach ont été enregistrées au 31 janvier 2013

Des demandeurs qui ne sont pas locataires du parc social

39% des demandes sont internes, c'est à dire qu'elles émanent d'un ménage résidant déjà en logement social. En cela, Illzach se distingue peu de la moyenne de m2A, puisque **37%** des demandes enregistrées sur la communauté d'agglomération sont des demandes internes.

Des demandeurs nombreux

Illzach représente **7,6%** des demandes exprimées sur m2A, alors que la commune n'accueille que **5,1%** du parc social de l'agglomération mulhousienne. C'est le signe de l'attractivité du parc social de la commune à l'échelle de l'agglomération mulhousienne.

Des demandeurs en grande précarité financière

La part des demandeurs PLAI est majoritaire à Illzach (**66%**), comme dans m2A (**62%**).



Des demandeurs confrontés à un problème lié au logement

43% des demandes sont motivées par l'inadaptation du logement aux évolutions de la taille du ménage : logement trop petit, ou trop grand, mariage ou divorce, décohabitation.

28% des demandes sont liées à un problème de coût du logement : logement trop cher, accédants à la propriété en difficulté financière.

Une majorité de petits ménages

54% des demandes émanent de ménages de 1 à 2 personnes. Les demandeurs sont donc majoritairement des personnes seules, des couples ou des familles monoparentales, âgés de moins de 40 ans, avec une demande orientée sur des logements de 3/4 pièces.

Le type de ménages demandant un logement social à Illzach correspond à celui des demandeurs de m2A, où **57%** des demandeurs sont des petits ménages.

Des demandeurs habitant Mulhouse, et m2A

49% des demandeurs d'un logement social à Illzach sont des habitants de Mulhouse. En cela, la commune se distingue quelque peu de m2A, où 55% des demandeurs sont mulhousiens.

42% des demandeurs d'un logement social à Illzach sont habitants de m2A hors Mulhouse, pour une moyenne de 32% pour l'ensemble de m2A.

Source : AREAL 2013

Note : l'ensemble des statistiques utilisées dans ce schéma sont disponibles en annexes.



DEFINITIONS

Le secteur nord urbain du PLH de m2A regroupe les communes suivantes : Illzach, Kingersheim, Wittelsheim et Wittenheim.

Le fichier unique de la demande est géré au niveau alsacien par l'Association régionale des organismes HLM d'Alsace (AREAL). Il a été mise en place dans le cadre de l'article 117 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation et de lutte contre les exclusions. Les démarches des personnes qui cherchent un logement social sont simplifiées : leur demande est effectuée au moyen d'un formulaire unique. Les pièces justificatives demandées sont fixées de façon limitative et harmonisées pour l'ensemble des bailleurs. Les caractéristiques du nouveau système d'enregistrement des demandes de logement social visent à permettre à l'ensemble des acteurs du logement social d'un même département (État, communes, organismes HLM, CIL, etc.), et, en Ile-de-France, de l'ensemble de la région, de partager les informations.

Les revenus médians annuels par unité de consommation : l'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence.

La médiane partage les personnes en deux groupes: la moitié déclare moins que la valeur du revenu fiscal médian tandis que l'autre moitié déclare plus que cette valeur. Le revenu fiscal est un revenu avant redistribution. Il n'intègre pas les revenus sociaux non déclarés (minima sociaux tels que RMI ou RSA et minimum vieillesse, prestations familiales, aides au logement) qui, notamment dans les quartiers prioritaires, jouent un rôle important d'amortisseur social.

Les plafonds de ressource logements

sociaux: les différents logements locatifs sociaux (LLS) sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement :

- Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales;
- Le prêt locatif à usage social (PLUS) est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social ;
- Le prêt locatif social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Des plafonds de ressource correspondent à chaque type de financement. Les ménages candidats à l'attribution du logement doivent respecter ces plafonds.

Plafonds de ressource du secteur locatif social (revenu fiscal de référence N-2 en euros) source : www.logement.gouv.fr

catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS	PLI
1	10 678 €	19 417 €	25 242 €	27 184 €
2	15 559 €	25 930 €	33 709 €	36 302 €
3	18 709 €	31 183 €	40 538 €	43 656 €
4	20 818 €	37 645 €	48 939 €	52 703 €
5	24 357 €	44 284 €	57 659 €	61 998 €
6	27 450 €	49 908 €	64 880 €	69 871 €
pers. Suppl.	3 061 €	5 567 €	7 237 €	7 794 €



Distribution des motifs de la demande en logements sociaux : les demandeurs de logements sociaux doivent exprimer le(s) motif(s) de leur demande. Il existe 23 motifs possibles, ainsi que 3 rangs de priorité. Pour simplifier la compréhension, en collaboration avec l'AREAL et l'ODH68, nous avons regroupé les 23 motifs en 8 familles. Par ailleurs, nous n'avons classifié que les 2 premiers rangs de la demande.

Motifs de la demande	Regroupement
Logement insalubre/dangereux	adaptation du logement
Logement trop grand	adaptation du logement
Logement trop petit	adaptation du logement
Autre motif particulier	autres
Décohabitation	familial
Divorce, séparation	familial
Futur mariage, concubinage, PACS	familial
Rapproch. équipement, service	familial
Rapprochement de la famille	familial
Regroupement familial	familial
Violences familiales	familial
Accédant à la prop. en diffic.	financier
Logement trop cher	financier
Pb. d'environnement, voisinage	pb. d'environnement, voisinage
Assist. matern. ou familiale	professionnel
Mutation professionnelle	professionnel
Rapprochement lieu de travail	professionnel
Démolition	dépourvu de logement
En procédure d'expulsion	dépourvu de logement
Log. repris ou vente	dépourvu de logement
Sans logement (héber., ss abri)	dépourvu de logement
Handicap	santé
Raisons de santé	santé

DETAIL DES STATISTIQUES DU FICHER UNIQUE DE LA DEMANDE UTILISES POUR DRESSER LE PROFIL-TYPE

La demande en logements sociaux : origine de la demande

	Demandes internes	Demandes externes	Nombre total de demandes
Illzach	39%	61%	762
Secteur nord urbain	37%	63%	2 301
m2A	37%	63%	10 007

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	Demandes	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Illzach	762	13%	47%	31%	8%	2%
Secteur nord urbain	2 301	12%	30%	35%	30%	22%
m2A	10 007	11%	46%	32%	10%	2%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus
Illzach	28%	26%	18%	13%	15%
Secteur nord urbain	29%	28%	19%	13%	12%
m2A	31%	26%	17%	13%	13%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Illzach	49%	42%	6%	0%	3%
Secteur nord urbain	38%	50%	9%	0%	3%
m2A	55%	32%	8%	1%	5%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des plafonds de ressource HLM

	PLAI	PLUS	PLS	hors plafonds	revenu non renseigné
Illzach	66%	16%	2%	1%	14%
Secteur nord urbain	60%	21%	3%	1%	15%
m2A	62%	19%	3%	1%	15%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des motifs de la demande

	adaptation du logement	autres	familial	financier	pb. d'environnement, voisinage	professionnel	dépourvu de logement	santé
Illzach	25%	6%	18%	14%	10%	4%	14%	9%
Secteur nord urbain	24%	5%	19%	15%	10%	5%	14%	7%
m2A	25%	6%	18%	14%	10%	6%	14%	8%

Source : AREAL 2013

AURM

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

www.aurm.org

Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Rédaction :
Sébastien Dassonville
sebastien.dassonville@aurm.org
03 69 77 60 83

Crédits photo :
AURM

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

Suivi du PLH

*TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION
DE LOGEMENTS SOCIAUX*

m2a

Juin 2014



Fiche d'identité : Kingersheim



3- Synthèse

4- Chiffres-clé

5- Le parc immobilier

8- Profil-type du demandeur de logement social

9- Annexes

Préambule

Le premier PLH de m2A a été adopté le 19 décembre 2011 et est exécutoire depuis le 19 février 2012. Ce document d'orientation se donne comme ambition d'être un « PLH de réalisations et de préparation ».

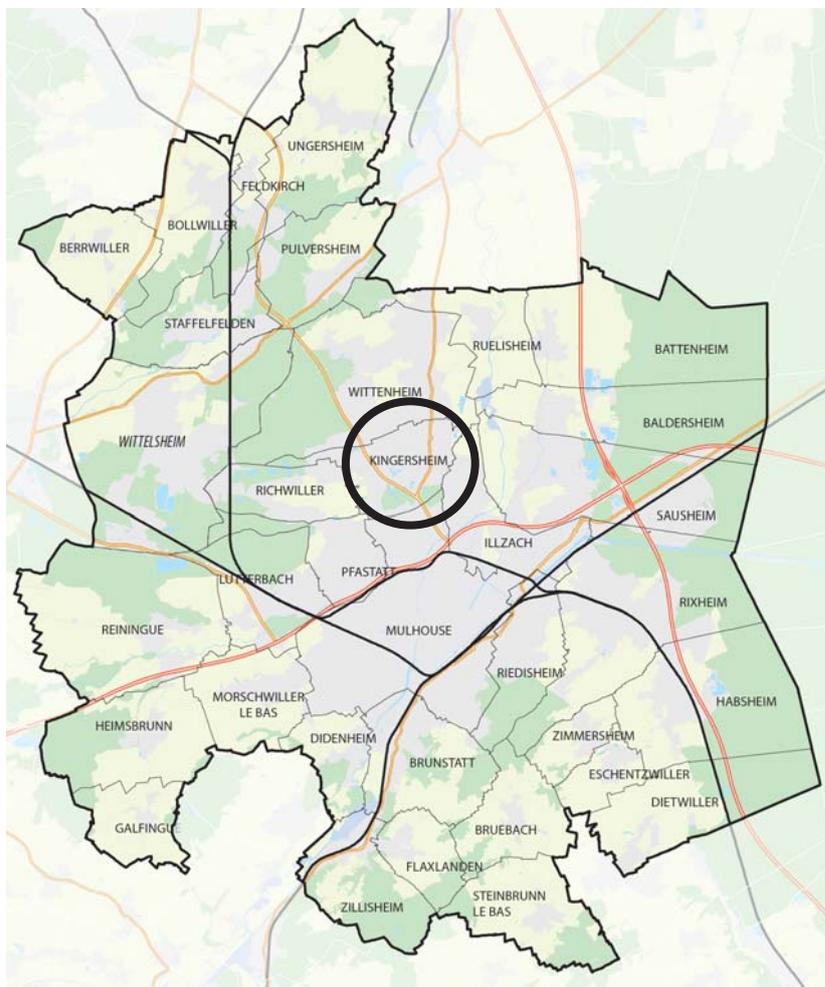
Dans ce cadre, la collectivité a souhaité disposer d'outils pour affiner la connaissance territoriale des logements sociaux, afin notamment de pouvoir anticiper une possible mutualisation des efforts de production. D'autre part, la collectivité souhaite aussi tenir compte de la demande exprimée pour mieux orienter la production.

L'enjeu pour la collectivité est donc bien de se doter d'une doctrine et de poser les bases d'une stratégie pour répartir l'offre en logements sociaux, à l'échelle des quartiers de Mulhouse et des communes, en investissant davantage la question de l'offre et de l'accès au logement social.

Localisation de la commune de Kingersheim dans la région mulhousienne



Kingersheim est une commune située dans la périphérie nord de Mulhouse. C'est une ville au fort dynamisme démographique depuis les années 1970, notamment en raison de sa situation à proximité de Mulhouse et des grands axes routiers drainant le nord de l'agglomération. Ces dernières années, l'urbanisation se densifie avec notamment des projets de quartiers écodurables. La commune possède également une zone commerciale, de nombreux commerces et services.





Kingersheim est l'une des principales communes du Bassin Potassique (habitat minier rue du Lys)



Kingersheim abrite des formes originales de logements sociaux (habitat en bande rue du Tilleul)



Des opérations de logements sociaux à haute performance énergétique ont récemment été construites



L'acquisition-amélioration, un outil pertinent pour répondre aux objectifs de production de logements sociaux (site de l'ancien presbytère, rue de Hirschau)

-LES FAITS SAILLANTS-

Kingersheim est l'une des plus importantes communes de l'agglomération mulhousienne.

Située à la périphérie nord de Mulhouse, ce territoire minier a connu une urbanisation importante dans les années 60, qui s'est accélérée par la suite dans les années 90-2000. En 50 ans, la ville a doublé sa population et rempli quasi entièrement son ban communal. Avec 114 logements neufs en moyenne annuelle entre 2002 et 2010, son rythme des constructions est d'ailleurs le deuxième plus important de l'agglomération, juste derrière Mulhouse (352 logements).

La population de Kingersheim est plutôt modeste en comparaison des autres villes de l'agglomération, et se situe parmi les plus pauvres du secteur nord urbain. La question du logement social est donc une problématique importante.

Le parc immobilier de Kingersheim concentre une part importante de logements de moyenne et grande taille.

La structuration du parc social s'oriente en priorité vers les ménages modestes en proposant près de 500 logements PLUS. La proportion de PLS et de PLAI y est plus élevée que dans le reste de l'agglomération, mais reste globalement insuffisante compte tenu des demandes actuelles de logement social. Ces dernières se caractérisent par une demande forte en petits logements de 2/3 pièces.

L'attractivité du parc immobilier de Kingersheim reste élevée, avec un taux de vacance faible. La pression sur le secteur social est forte avec une demande en proportion 3 fois supérieure à l'offre existante. Les deux tiers des demandeurs d'un logement social sont éligibles au PLA-I.

-LES PERSPECTIVES-

L'évolution de la structure des ménages renforce le besoin constant en logements. Kingersheim fait partie des communes de m2A concernées par le seuil des « 20 % SRU ». Le parc social est pour le moment sous ce seuil, avec 15 % de logements sociaux. La mairie, aidée par m2A, doit donc produire à ce jour 292 logements sociaux pour atteindre la barre des 20%. Les nombreux efforts effectués ces dernières années doivent être valorisés malgré un contexte difficile de raréfaction de foncier.

Les actions de réhabilitation et de rénovation urbaine sont donc un enjeu majeur pour le développement de la commune.

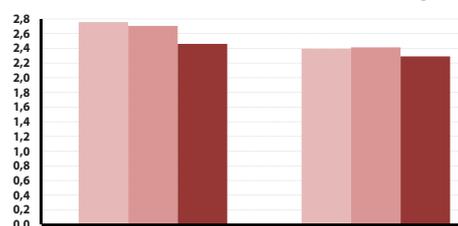
12 949 habitants, soit 5 % de la population de m2A

La taille moyenne des ménages a baissé plus vite que dans le reste de l'agglomération...

... tandis que le parc de logement a augmenté de 24 %

Des revenus médians 2010 qui s'élèvent à 20 022 €, supérieurs de 10 % à la médiane de m2A

Baisse de la taille moyenne des ménages



Source : RP INSEE 2009

Des habitants modestes

En 2010, le revenu médian était de 20 022€ à Kingersheim, soit 10% de plus que la médiane de l'agglomération.

Les propriétaires occupants de Kingersheim affichent des revenus élevés (21 912€), mais qui restent inférieurs à la médiane de m2A. L'écart de revenus entre cette population et leurs homologues de l'agglomération est de l'ordre de 3%.

Les locataires du parc social de la commune affichent logiquement des revenus plus faibles (11 309€), qui restent néanmoins supérieurs aux revenus des locataires du parc social de m2A (9 901€).

Kingersheim connaît une très forte hausse de sa population ...

La commune a connu entre 1999 et 2009 une hausse de 8 points de sa population. Cela la différencie de m2A, qui affiche sur la même période, une croissance de 3% et compte en 2009, 251 858 habitants. Kingersheim représente en 2009, 5% de la population de l'agglomération.

... et une baisse de la taille moyenne des ménages

Kingersheim compte en 2009 2,4 personnes en moyenne par ménage. Cet indice est en baisse de 13% depuis 1999. La taille moyenne des ménages de Kingersheim reste cependant toujours supérieure à celle de m2A.

Forte croissance du nombre de résidences principales

Le parc de résidences principales de Kingersheim a connu une hausse de 24% entre 1999 et 2009. Ce taux est largement supérieur à la croissance affichée par m2A.

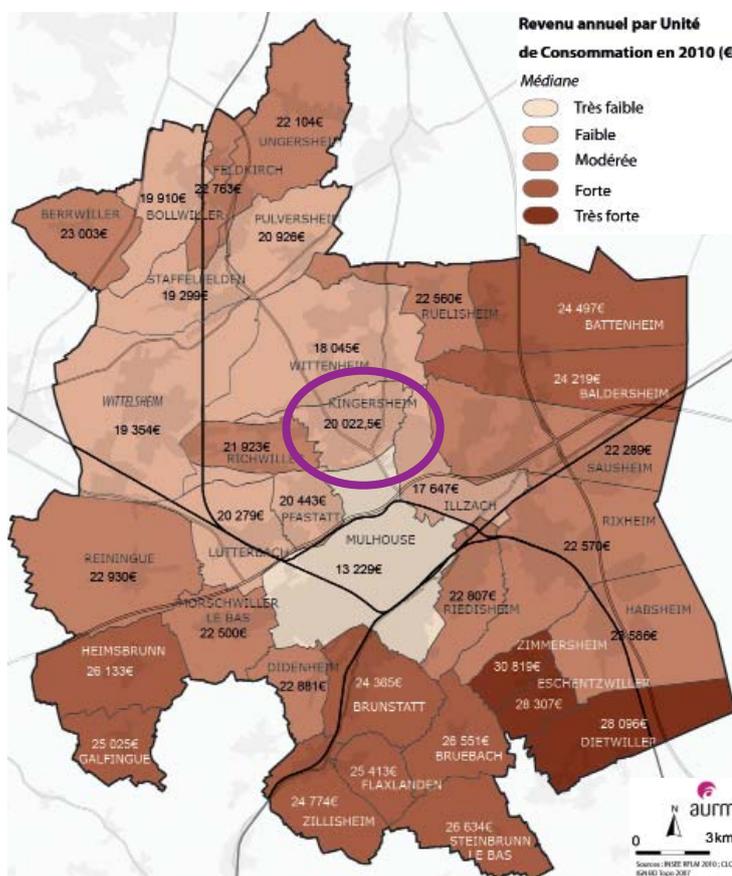
Le nombre d'habitants a augmenté

	1999	2009	Evolution
Kingersheim	11 957	12 949	8%
Secteur nord urbain	26 895	27 629	3%
m2A	244 482	251 858	3%

Le parc de résidences principales a fortement augmenté

	1999	2009	Evolution
Kingersheim	4 310	5 349	24%
Secteur nord urbain	15 365	17 058	11%
m2A	97 087	107 025	10%

Source : RP INSEE 2009

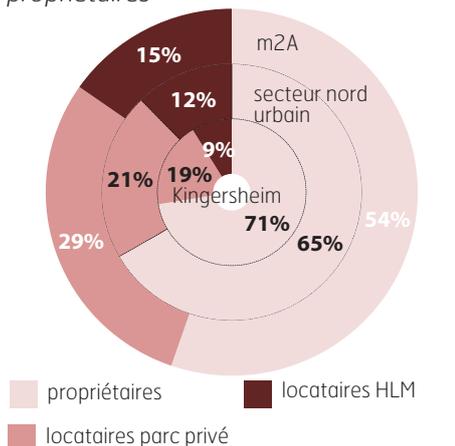


Kingersheim est la sixième commune la plus pauvre de m2A en termes de revenu médian, derrière Bollwiller

KINGERSHEIM - LE PARC IMMOBILIER



Un parc immobilier dominé par les propriétaires



Source : RP INSEE 2009

Un parc de résidences principales dominé les maisons et les grands logements

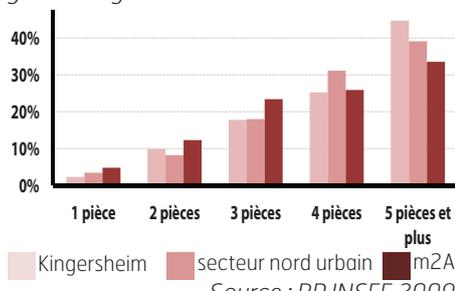
Le parc est constitué aux deux tiers de maisons, et 71% des habitants de Kingersheim sont des propriétaires occupants. Par ailleurs, 9% des ménages de la commune sont locataires HLM, soit 3 points de moins que m2A.

Le parc social de la commune possède davantage de logements de taille moyenne (3/4 pièces) et beaucoup moins de très grands logements que l'ensemble du parc immobilier.

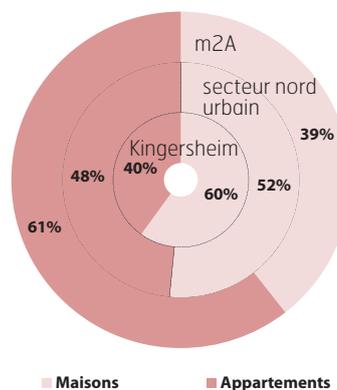
Enfin, le rythme de constructions neuves est élevé dans la commune, de l'ordre de 114 logements par an entre 2002 et 2010. Kingersheim est la deuxième commune ayant le rythme le plus élevé de m2A (114, contre 352 à Mulhouse). Cependant, le rythme annuel s'est sensiblement ralenti et est passé à 28 logements neufs sur la période 2008-2010.

A Kingersheim, les maisons constituent l'essentiel des logements

Un parc immobilier dominé par les grands logements



Source : RP INSEE 2009

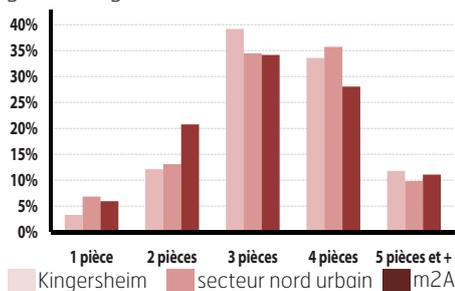


2/3 du parc de logements sociaux de Kingersheim a été construit après 1990

73% du parc social de la commune a été construit après 1990. Ce point peut expliquer la prédominance des logements de 3/4 pièces. Ce sont des logements mieux adaptés aux ménages contemporains, composés en majorité de 2 à 3 personnes.

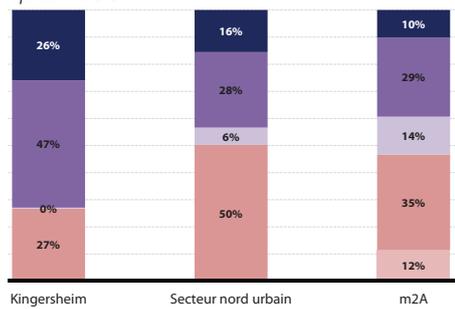
Le rythme de construction de logements sociaux a été relativement élevé dans la commune entre 1990 et 2010. Pour autant, Kingersheim, commune concernée par le « 20% SRU », n'est pas encore parvenue à atteindre ce cap. Kingersheim compte, à l'inventaire 2012, 5 509 logements sociaux, soit 14,7% de ses résidences principales. **Il lui manque donc 292 logements sociaux pour passer la barre des 20% et éviter ainsi le constat de carence.**

Un parc social lui aussi dominé par les grands logements



Source : RPLS 2012

Un parc social majoritairement construit après 1990



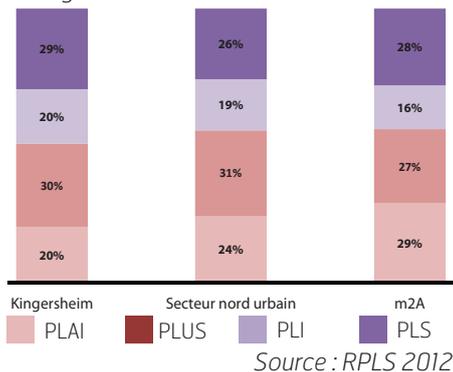
Source : RPLS 2012



Un parc immobilier constitué principalement de maisons individuelles.



29% des ménages ne peuvent prétendre au logements social



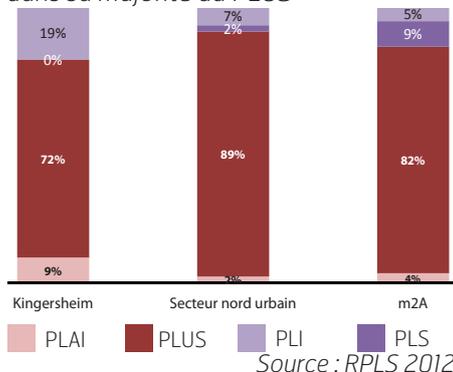
A Kingersheim, 1 ménage sur 3 ne peut prétendre au logement social

En 2011, 29% des ménages de Kingersheim ne pouvait prétendre au logement social, soit 1 points de moins que la moyenne de m2A. 20% des ménages sont éligibles au PLAI, le plafond de ressources le plus faible, soit 9 points de moins que la moyenne de m2A, mais ce taux reste élevé en comparaison des autres communes du secteur (5%).

Des logements PLAI plus présent à Kingersheim que dans les autres communes du m2A

La structure du parc social de Kingersheim se distingue peu du profil moyen de m2A. Le PLUS est le type d'habitation la plus fréquent. Cependant, on remarque une présence un peu plus marquée des logements PLAI et PLS par rapport au reste de l'agglomération. L'offre tend à être plus équilibrée que le reste de l'agglomération.

Le parc social de Kingersheim relève dans sa majorité du PLUS



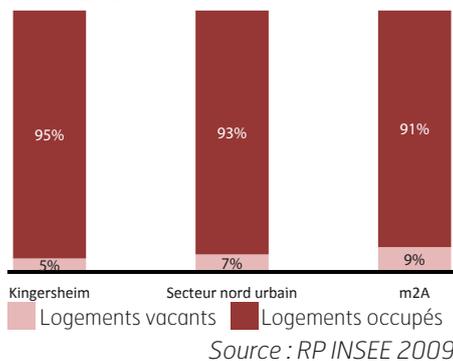
Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier de Kingersheim est relativement élevé

Le taux de vacance affiché par Kingersheim en 2009 était de 5%, soit 4 points de moins que la moyenne de m2A. C'est un taux relativement faible au regard des autres communes de m2A, hors Mulhouse.

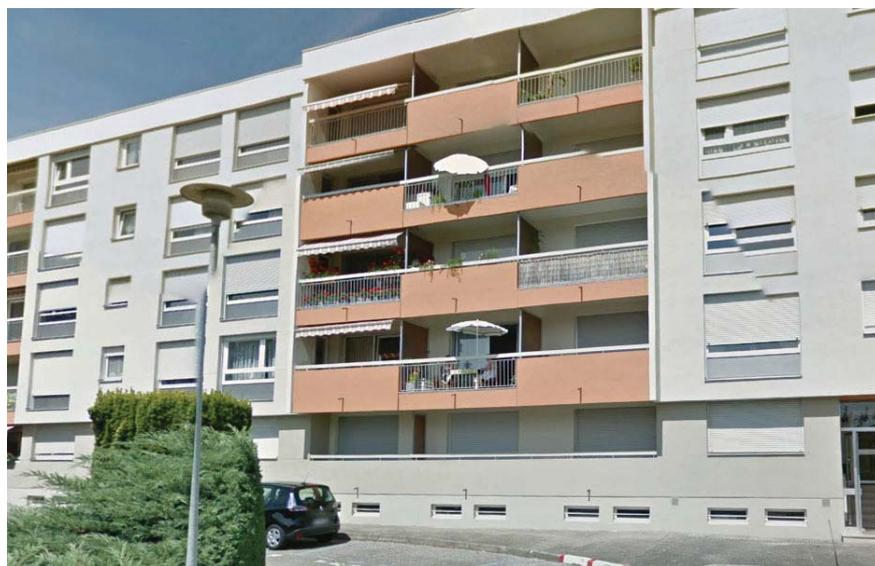
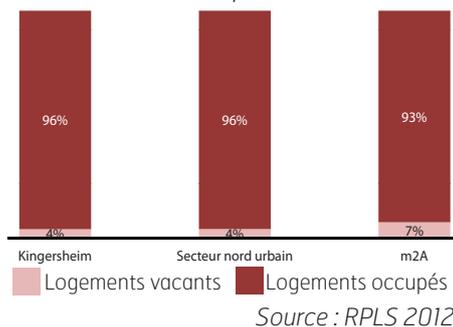
Le taux de vacance du parc social de la commune (4%) est lui aussi plus faible que la moyenne de m2A et du secteur nord urbain.

Au regard de ces chiffres, le parc immobilier de Kingersheim semble attractif.

Le taux de vacance est faible dans la commune



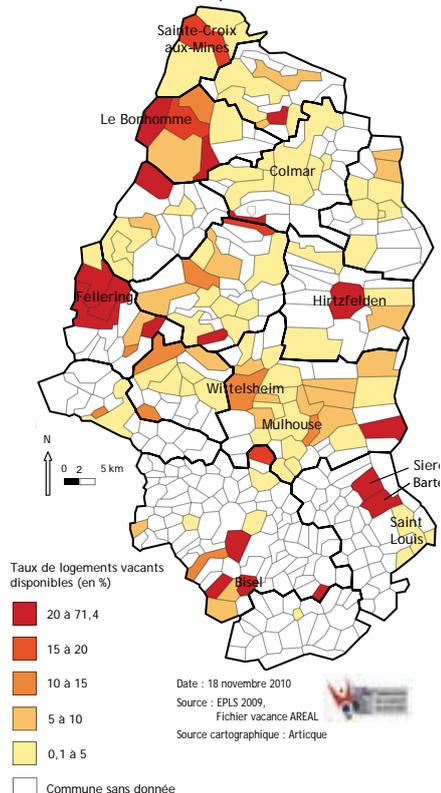
Le taux de vacance des logements sociaux est lui aussi faible



À Kingersheim, le parc social a été en grande partie rénové. Cela a contribué à renforcer son attractivité.



Les vallées vosgiennes sont les territoires du département les plus concernés par la vacance dans le parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Une vacance disponible moyenne à Kingersheim

Kingersheim affichait un taux de vacance disponible de 4%. Ce taux représente 21 logements vacants au 1er septembre 2010, sur les 577 logements locatifs sociaux retenus dans le cadre de l'étude (logements financés en PLA-I, PLUS et PLS uniquement).

Par ailleurs, Kingersheim se caractérise par une durée moyenne de vacance relativement courte, de l'ordre de 7 mois, soit 1 mois de moins que la durée moyenne affichée par m2A.

Comment expliquer la vacance ? L'approche développée par l'AREAL

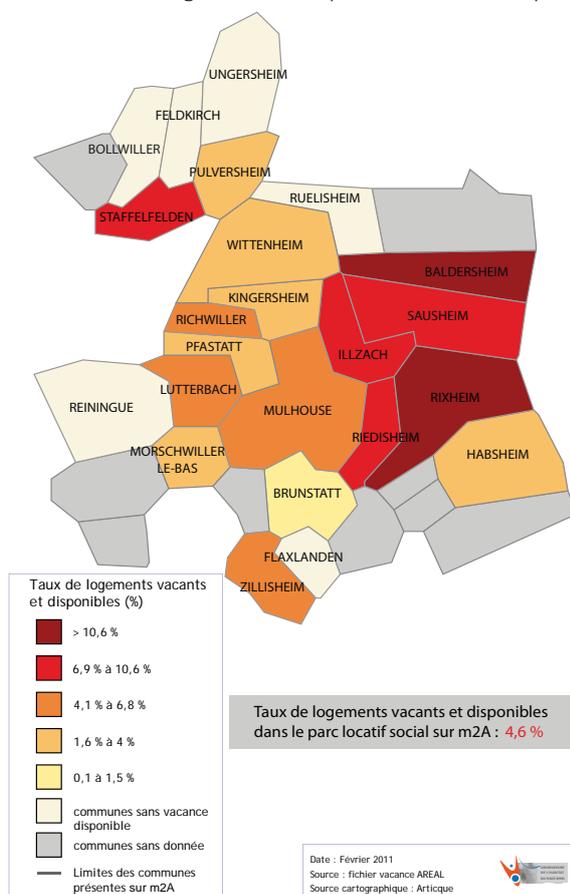
Dans le cadre de l'étude sur la vacance dans le parc social haut-rhinois, un focus a été réalisé pour m2A, qui affichait un taux de vacance globale de 10,2%, soit 3 points de plus que la moyenne départementale.

L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats¹. Le taux de vacance disponible de m2A était de 4,6%, soit 1 point de plus que la moyenne départementale.

L'analyse développée dans le focus sur m2A montre que la majorité du parc social vacant de l'agglomération est concentré à Mulhouse : « la ville de Mulhouse concentre près de 61 % des logements vacants disponibles sur m2A. » Sans surprise, l'analyse par type de financement du parc social montre que la majorité des logements vacants sont de type PLUS.

¹ définition adoptée collégialement par les bailleurs sociaux au moment du lancement de l'étude

L'Est de m2A semble davantage concerné par la vacance du parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Au regard de l'analyse de la vacance, le parc social de Kingersheim semble attractif par rapport au reste de l'agglomération et aux autres communes du secteur nord urbain. La commune dispose d'un parc social récent et plus diversifié que les autres communes. Cette structuration répond-elle mieux aux besoins du marché ? L'analyse du profil type des demandeurs de logements sociaux à Kingersheim peut-elle permettre d'éclairer l'analyse ?



902 demandes de logements sociaux à Kingersheim ont été enregistrées au 31 janvier 2013

Des demandeurs qui ne sont pas locataires du parc social

35% des demandes sont internes, c'est-à-dire qu'elles émanent d'un ménage résidant déjà en logement social. En cela, Kingersheim se distingue peu de la moyenne de m2A, puisque 37% des demandes enregistrées sur la communauté d'agglomération sont des demandes internes.

Des demandeurs nombreux

Kingersheim représente **9%** des demandes exprimées sur m2A, alors que la commune n'accueille que **3%** du parc social de l'agglomération mulhousienne. C'est le signe de l'attractivité de la commune et de son parc social à l'échelle de l'agglomération mulhousienne.

Des demandeurs en précarité financière

La part des demandeurs PLAI est majoritaire à Kingersheim (**57%**), comme dans m2A (**62%**).



Des demandeurs confrontés à un problème lié au logement

53% des demandes sont motivées par l'inadaptation du logement aux évolutions de la taille du ménage : logement trop petit, ou trop grand, mariage ou divorce, décohabitation.

29% des demandes sont liées à un problème de coût du logement : logement trop cher, accédants à la propriété en difficulté financière.

Une majorité de petits ménages

59% des demandes émanent de ménages de 1 à 2 personnes. Les demandeurs sont donc majoritairement des personnes seules, des couples ou des familles monoparentales, âgés de moins de 40 ans, avec une demande orientée sur des logements de 3/4 pièces.

Le type de ménages demandant un logement social à Kingersheim correspond à celui des demandeurs de m2A, où **57%** des demandeurs sont des petits ménages.

Des demandeurs habitant l'agglomération mulhousienne

82% des demandeurs d'un logement social à Kingersheim sont des habitants de m2A.

51% sont des habitants de m2A hors Mulhouse.

Note : l'ensemble des statistiques utilisées dans ce schéma sont disponibles en annexes.

Source : AREAL 2013



DEFINITIONS

Le secteur nord urbain du PLH de m2A regroupe les communes suivantes : Illzach, Kingersheim, Wittelsheim et Wittenheim.

Le fichier unique de la demande est géré au niveau alsacien par l'Association régionale des organismes HLM d'Alsace (AREAL). Il a été mise en place dans le cadre de l'article 117 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation et de lutte contre les exclusions. Les démarches des personnes qui cherchent un logement social sont simplifiées : leur demande est effectuée au moyen d'un formulaire unique. Les pièces justificatives demandées sont fixées de façon limitative et harmonisées pour l'ensemble des bailleurs. Les caractéristiques du nouveau système d'enregistrement des demandes de logement social visent à permettre à l'ensemble des acteurs du logement social d'un même département (État, communes, organismes HLM, CIL, etc..), et, en Ile-de-France, de l'ensemble de la région, de partager les informations.

Les revenus médians annuels par unité de consommation : l'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence.

La médiane partage les personnes en deux groupes: la moitié déclare moins que la valeur du revenu fiscal médian tandis que l'autre moitié déclare plus que cette valeur. Le revenu fiscal est un revenu avant redistribution. Il n'intègre pas les revenus sociaux non déclarés (minima sociaux tels que RMI ou RSA et minimum vieillesse, prestations familiales, aides au logement) qui, notamment dans les quartiers prioritaires, jouent un rôle important d'amortisseur social.

Les plafonds de ressource logements sociaux: les différents logements locatifs sociaux (LLS) sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement :

- Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales;
- Le prêt locatif à usage social (PLUS) est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social ;
- Le prêt locatif social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Des plafonds de ressource correspondent à chaque type de financement. Les ménages candidats à l'attribution du logement doivent respecter ces plafonds.

Plafonds de ressource du secteur locatif social (revenu fiscal de référence N-2 en euros) source : www.logement.gouv.fr

catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS	PLI
1	10 678 €	19 417 €	25 242 €	27 184 €
2	15 559 €	25 930 €	33 709 €	36 302 €
3	18 709 €	31 183 €	40 538 €	43 656 €
4	20 818 €	37 645 €	48 939 €	52 703 €
5	24 357 €	44 284 €	57 659 €	61 998 €
6	27 450 €	49 908 €	64 880 €	69 871 €
pers. Suppl.	3 061 €	5 567 €	7 237 €	7 794 €



Distribution des motifs de la demande en logements sociaux : les demandeurs de logements sociaux doivent exprimer le(s) motif(s) de leur demande. Il existe 23 motifs possibles, ainsi que 3 rangs de priorité. Pour simplifier la compréhension, en collaboration avec l'AREAL et l'ODH68, nous avons regroupé les 23 motifs en 8 familles. Par ailleurs, nous n'avons classifié que les 2 premiers rangs de la demande.

Motifs de la demande	Regroupement
Logement insalubre/dangereux	adaptation du logement
Logement trop grand	adaptation du logement
Logement trop petit	adaptation du logement
Autre motif particulier	autres
Décohabitation	familial
Divorce, séparation	familial
Futur mariage, concubinage, PACS	familial
Rapproch. équipement, service	familial
Rapprochement de la famille	familial
Regroupement familial	familial
Violences familiales	familial
Accédant à la prop. en diffic.	financier
Logement trop cher	financier
Pb. d'environnement, voisinage	pb. d'environnement, voisinage
Assist. matern. ou familiale	professionnel
Mutation professionnelle	professionnel
Rapprochement lieu de travail	professionnel
Démolition	dépourvu de logement
En procédure d'expulsion	dépourvu de logement
Log. repris ou vente	dépourvu de logement
Sans logement (héber., ss abri)	dépourvu de logement
Handicap	santé
Raisons de santé	santé

DETAIL DES STATISTIQUES DU FICHIER UNIQUE DE LA DEMANDE UTILISES POUR DRESSER LE PROFIL-TYPE

La demande en logements sociaux : origine de la demande

	Demandes internes	Demandes externes	Nombre total de demandes
Kingsersheim	35%	65%	902
Secteur nord urbain	37%	63%	2 301
m2A	37%	63%	10 007

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	Demandes	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Kingsersheim	902	13%	50%	27%	9%	1%
Secteur nord urbain	2 301	12%	30%	35%	30%	22%
m2A	10 007	11%	46%	32%	10%	2%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus
Kingsersheim	30%	29%	19%	12%	11%
Secteur nord urbain	29%	28%	19%	13%	12%
m2A	31%	26%	17%	13%	13%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Kingsersheim	36%	51%	10%	1%	3%
Secteur nord urbain	38%	50%	9%	0%	3%
m2A	55%	32%	8%	1%	5%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des plafonds de ressource HLM

	PLAI	PLUS	PLS	hors plafonds	revenu non renseigné
Kingsersheim	57%	24%	3%	1%	15%
Secteur nord urbain	60%	21%	3%	1%	15%
m2A	62%	19%	3%	1%	15%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des motifs de la demande

	adaptation du logement	autres	familial	financier	pb. d'environnement, voisinage	professionnel	dépourvu de logement	santé
Kingsersheim	23%	6%	20%	15%	10%	5%	14%	6%
Secteur nord urbain	24%	5%	19%	15%	10%	5%	14%	7%
m2A	25%	6%	18%	14%	10%	6%	14%	8%

Source : AREAL 2013

AURM

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

www.aurm.org

Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Rédaction :
Sébastien Dassonville
sebastien.dassonville@aurm.org
03 69 77 60 83

Crédits photo :
AURM

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

Suivi du PLH

*TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION
DE LOGEMENTS SOCIAUX*

m2a

Septembre
2014



Fiche d'identité : Wittelsheim



3- Synthèse

4- Chiffres-clé

7- Le parc immobilier

8- Profil-type du demandeur de logement social

9- Annexes

Préambule

Le premier PLH de m2A a été adopté le 19 décembre 2011 et est exécutoire depuis le 19 février 2012. Ce document d'orientation se donne comme ambition d'être un « PLH de réalisations et de préparation ».

Dans ce cadre, la collectivité a souhaité disposer d'outils pour affiner la connaissance territoriale des logements sociaux, afin notamment de pouvoir anticiper une possible mutualisation des efforts de production. D'autre part, la collectivité souhaite aussi tenir compte de la demande exprimée pour mieux orienter la production.

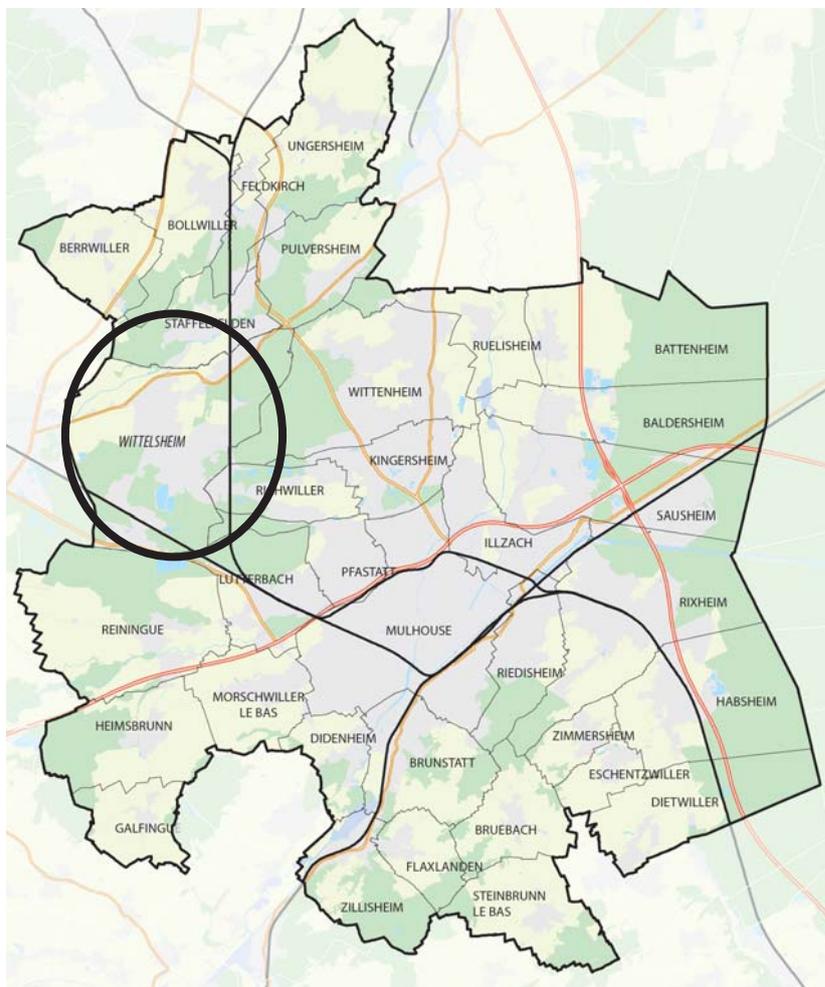
L'enjeu pour la collectivité est donc bien de se doter d'une doctrine et de poser les bases d'une stratégie pour répartir l'offre en logements sociaux, à l'échelle des quartiers de Mulhouse et des communes, en investissant davantage la question de l'offre et de l'accès au logement social.

Localisation de Wittelsheim dans la région mulhousienne



Wittelsheim a intégré la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud Alsace en janvier 2014. C'est l'une des principales communes du Bassin Potassique, en termes de population et de surface.

L'arrivée du tram-train en décembre 2010 sur le sud du territoire communal a « boosté » le développement de Wittelsheim. Elle abrite aussi de nombreuses zones économiques.





Un parc immobilier principalement composé de maisons



Le tram-train dessert le sud de la commune (arrêt Graffenwald)



Wittelsheim abrite une partie de la Zus Thur-Markstein



La commune connaît une urbanisation dynamique



Wittelsheim accueille de nombreuses entreprises

-LES FAITS SAILLANTS-

Wittelsheim, l'une des principales communes du Bassin Potassique, a depuis peu intégré la m2A. Elle se situe dans la première couronne de l'agglomération et bénéficie d'une bonne desserte routière, de liaisons en transports en commun et d'une grande zone économique.

La ville s'est principalement développée au courant des années 60. Elle continue de connaître une croissance faible mais régulière de sa population, et comptait 10 388 habitants en 2009. Comme la majorité des communes du Bassin Potassique, Wittelsheim abrite une majorité de maisons occupées par leurs propriétaires.

Le parc social est composé d'un parc ancien d'avant 1974 et d'un parc beaucoup plus récent, d'après 1990.

Aujourd'hui, Wittelsheim fait partie des 4 communes de m2A (avec Mulhouse, Pfastatt et Wittenheim) qui ont réussi à atteindre le cap des 20 % SRU en capitalisant 918 logements sociaux soit 20,9 % des résidences principales.

La majorité du parc Hlm de la commune est concentrée dans le nord et le centre.

L'analyse de la demande sociale montre que la commune est peu attractive pour les candidats au logement social.

Pourtant, elle affiche un taux de vacance faible et un parc social assez diversifié.

-LES PERSPECTIVES-

Il faudrait peut-être diversifier l'offre sociale en termes géographiques. Un effort particulier pourrait être fait autour de la gare Tram-Train de Graffenwald, qui se trouve au sud de la commune, et ce d'autant plus que les documents de planification intercommunaux poussent à une urbanisation plus forte autour des dessertes en transports en commun.

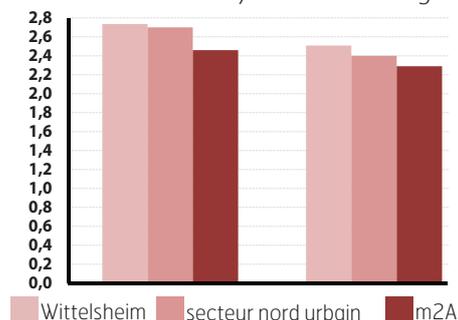
10 388 habitants, soit 4,5% de la population de m2A

La taille moyenne des ménages a baissé ...

... tandis que le parc de résidences principales a augmenté.

Des revenus médians 2010 qui s'élèvent à 19 354 €, supérieurs de 7% à la médiane de m2A

Baisse de la taille moyenne des ménages



Source : RP INSEE 2009

Des habitants un peu plus aisés que la moyenne

En 2010, le revenu médian était de 19 354€ à Wittelsheim, soit 7 % de plus que la médiane de l'agglomération.

Les propriétaires occupants de Wittelsheim affichent des revenus plus élevés (21 211€), mais légèrement inférieurs à la médiane de m2A.

Les locataires du parc social de la commune affichent logiquement des revenus plus faibles (11 639€), mais légèrement supérieurs aux revenus des locataires du parc social de m2A (9 901€).

Wittelsheim connaît une légère hausse de sa population ...

La commune a connu entre 1999 et 2009 une croissance de 1 % de sa démographie. Sur la même période, la croissance de m2A a été de 3 %. Wittelsheim représentait donc en 2009, 4,5% de la population de l'agglomération.

... et une baisse de la taille moyenne des ménages

Wittelsheim compte, en 2009, 2,5 personnes en moyenne par ménage. Cet indice est en baisse depuis 1999, mais reste largement supérieur à la moyenne de l'agglomération.

Le parc de résidences principales continue d'augmenter

Le parc de résidences principales de Wittelsheim a connu une hausse de 11 % entre 1999 et 2009, ce qui la place dans la moyenne de m2A.

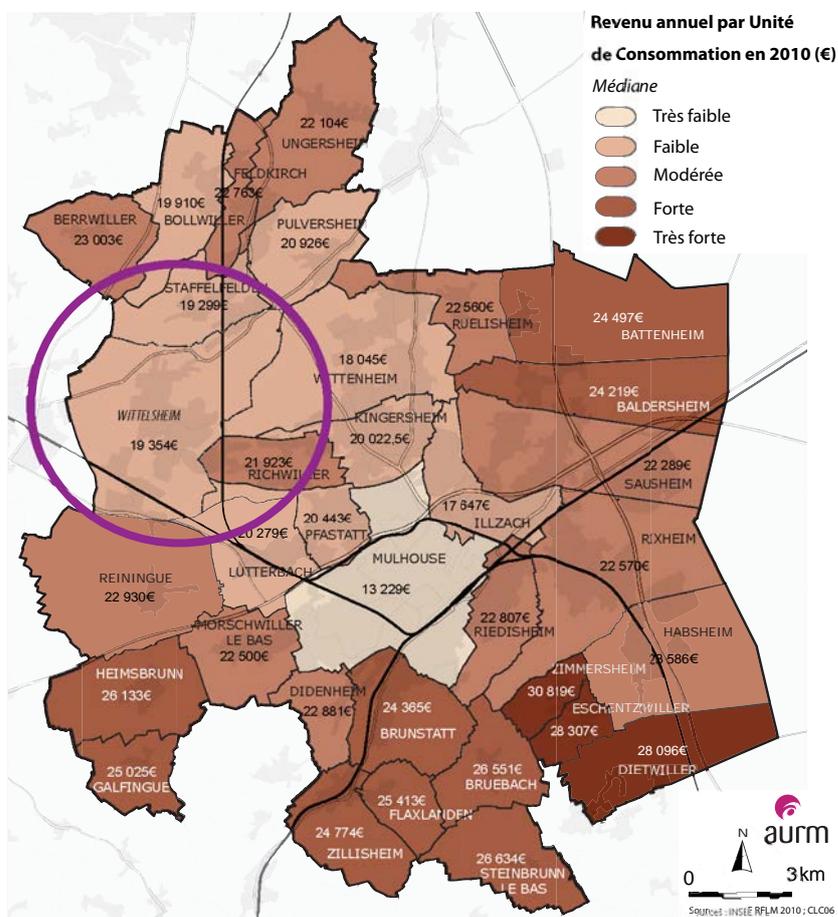
Le nombre d'habitants a stagné

	1999	2009	Evolution
Wittelsheim	10 251	10 388	1%
Secteur	26 895	27 629	3%
m2A	222 555	230 239	3%

Le parc de résidences principales a lui fortement augmenté

	1999	2009	Evolution
Wittelsheim	3 746	4 140	11%
Secteur	15 365	17 058	11%
m2A	97 087	107 025	10%

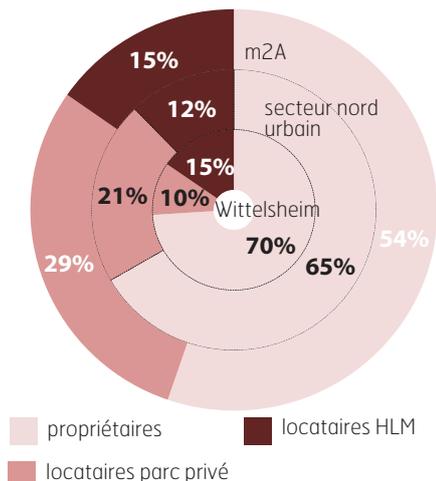
Source : RP INSEE 2009



Les revenus des habitants de Wittelsheim se situent dans la moyenne de l'agglomération



Un parc immobilier dominé par les propriétaires



Un parc de résidences principales dominé par les grands logements

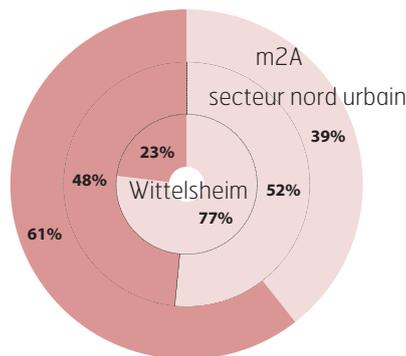
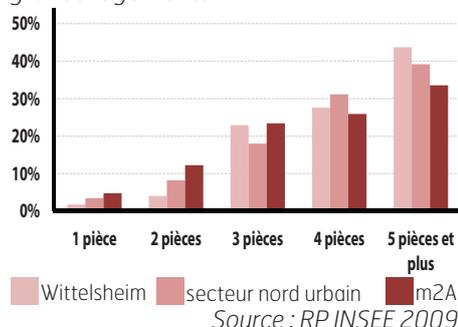
Le parc est constitué aux deux tiers d'appartements, et 70 % des habitants de Wittelsheim sont des propriétaires occupants. Par ailleurs, 15 % des ménages de la commune sont locataires HLM, tout comme m2A.

Le parc immobilier est dominé par les grands logements de 4 pièces et plus. Le parc social concentre davantage de logements de taille moyenne (3 à 4 pièces).

Le rythme des constructions neuves est moyen à Wittelsheim, de l'ordre de 54 logements par an entre 2008 et 2012. 71 % de la production était constitué de logements collectifs.

A Wittelsheim, les résidences principales sont majoritairement des maisons

Un parc immobilier dominé par les grands logements

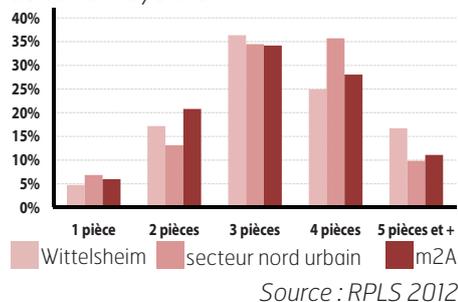


2/3 du parc de logements sociaux de Wittelsheim a été construit avant 1974

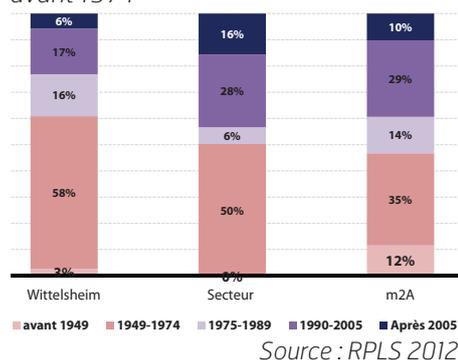
61 % du parc social de la commune a été construit avant 1974. Ce point peut expliquer la prédominance des moyens et grands logements dans l'ensemble du parc social de la commune.

Le rythme de construction de logements sociaux a été relativement élevé dans la commune entre 1999 et 2010, si bien qu'aujourd'hui elle est l'une des quatre communes de m2A ayant atteint le cap des « 20 % SRU ». Wittelsheim compte à l'inventaire 2013, 918 logements sociaux, soit 20,9 % de ses résidences principales.

Un parc social dominé par les logements de taille moyenne



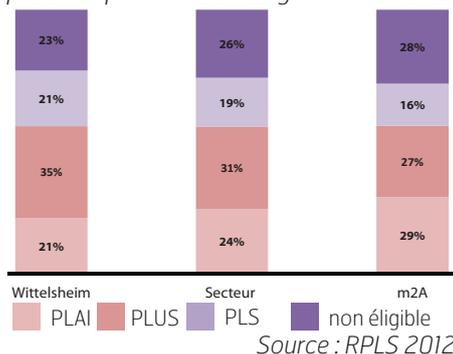
Un parc social majoritairement construit avant 1974



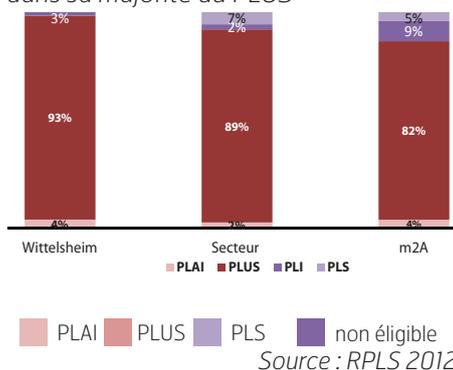
Malgré de nombreuses démolitions, le quartier de la Thur abrite encore une grande partie du parc social de la commune



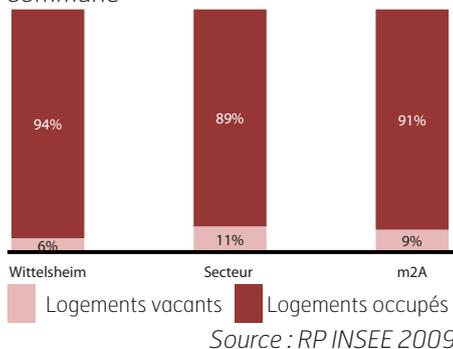
3/4 des habitants de Wittelsheim peuvent prétendre au logement social



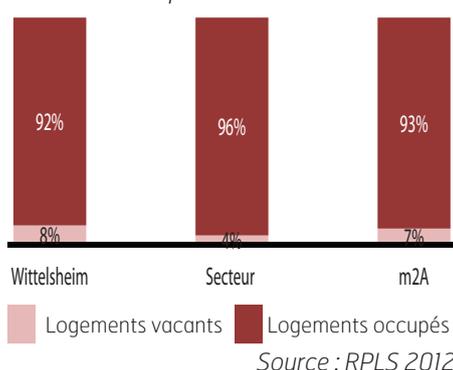
Le parc social de Wittelsheim relève dans sa majorité du PLUS



Le taux de vacance est faible dans la commune



Le taux de vacance des logements sociaux est lui plus élevé



A Wittelsheim, plus de 3 habitants sur 4 peuvent prétendre au logement social

En 2011, 35 % des habitants de Wittelsheim étaient éligibles au dispositif PLUS, soit 8 points de plus que la moyenne de m2A. 21 % des ménages sont éligibles au PLA-I, le plafond de ressources le plus faible, soit 8 points de moins que la moyenne de m2A. 23% de la population ne pouvait prétendre au logement social soit 5 points de moins que la moyenne de m2A.

Le parc social de Wittelsheim est largement dominé par le PLUS

93% des logements sociaux de Wittelsheim dépendent du plafond PLUS, qui occupe un rang intermédiaire dans l'échelle des plafonds HLM, entre le PLA-I, destiné à l'accueil des ménages les plus pauvres, et le PLS, destiné à l'accueil des ménages plus aisés. Ce taux reflète la prédominance du PLUS à l'échelle de m2A.

Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier de Wittelsheim est faible

Le taux de vacance affiché par Wittelsheim en 2009 était de 6 %, soit 3 points de moins que la moyenne de m2A. C'est un taux très faible, qui peut même être qualifié d'incompressible compte tenu des caractéristiques du parc immobilier, dominé par les maisons et les propriétaires occupants. Il reflète aussi l'attractivité de la commune. En effet, Wittelsheim est doté d'une bonne connexion au réseau routier de l'est et du nord de l'agglomération, bénéficie du tram-train et dispose d'un bon niveau de services et de commerces.

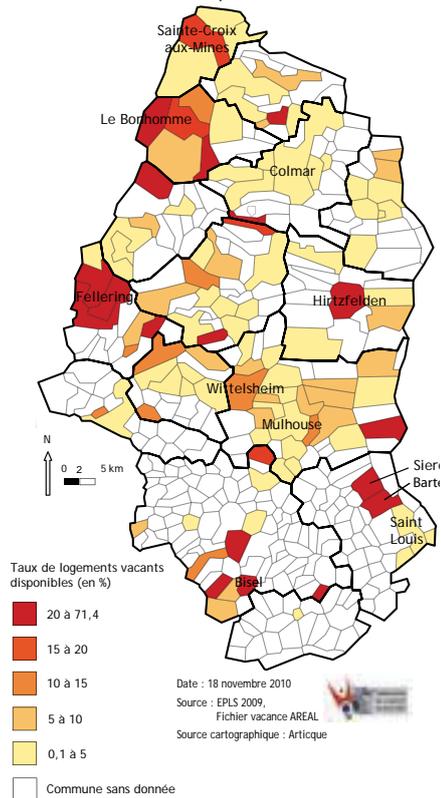
Le taux de vacance du parc social de Wittelsheim ne se distingue pas de celui de l'ensemble du parc immobilier. Il était en 2012 de 8%, soit 1 point de plus que la moyenne de m2A. Il démontre également l'attractivité de la commune.



Wittelsheim dispose de toutes les aménités d'une petite ville



Les vallées vosgiennes sont les territoires du département les plus concernés par la vacance dans le parc social



Comment expliquer la vacance ? L'approche développée par l'AREAL

Dans le cadre de l'étude sur la vacance dans le parc social haut-rhinois, un focus a été réalisé pour m2A, qui affichait un taux de vacance globale de 10,2%, soit 3 points de plus que la moyenne départementale.

L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats¹. Le taux de vacance disponible de m2A était de 4,6%, soit 1 point de plus que la moyenne départementale.

L'analyse développée dans le focus sur m2A montre que la majorité du parc social vacant de l'agglomération est concentré à Mulhouse : « la ville de Mulhouse concentre près de 61 % des logements vacants disponibles sur m2A. » Sans surprise, l'analyse par type de financement du parc social montre que la majorité des logements vacants sont de type PLUS.

Une vacance disponible forte à Wittelsheim

Wittelsheim affichait un taux de vacance disponible de 13 %. Ce taux représente 95 logements vacants au 1er septembre 2010, sur les 709 logements locatifs sociaux retenus dans le cadre de l'étude (logements financés en PLA-I, PLUS et PLS uniquement). A la date de l'étude, Wittelsheim était l'une des communes les plus touchées par la vacance disponible dans le département.

¹ définition adoptée collégialement par les bailleurs sociaux au moment du lancement de l'étude

L'analyse montre que Wittelsheim semble être une commune attractive, avec un parc social assez diversifié.

L'analyse du profil type des demandeurs de logements sociaux peut-elle permettre de le confirmer ?



162 demandes de logements sociaux à Wittelsheim ont été enregistrées au 31 janvier 2014

Des demandeurs qui ne sont pas locataires du parc social

40 % des demandes sont internes, c'est-à-dire qu'elles émanent d'un ménage résidant déjà en logement social. En cela, Wittelsheim ne se distingue pas de la moyenne de m2A.

Des demandeurs nombreux

Wittelsheim représente **2 %** des demandes exprimées sur m2A, alors que la commune accueille **4 %** du parc social de l'agglomération mulhousienne. C'est le signe du manque d'attractivité du parc social de la commune à l'échelle de l'agglomération mulhousienne.

Des demandeurs moins précaires que dans l'ensemble de l'agglomération

La part des demandeurs PLAI est majoritaire à Wittelsheim (**54%**), mais l'est beaucoup moins qu'au sein de m2A (**75 %**).



Des demandeurs confrontés à un problème lié au logement

48 % des demandes sont motivées par l'inadaptation du logement aux évolutions de la taille du ménage : logement trop petit, ou trop grand, mariage ou divorce, décohabitation.

30 % des demandes sont liées à un problème de coût du logement : logement trop cher, accédants à la propriété en difficulté financière.

Une majorité de petits ménages

51 % des demandes émanent de ménages de 1 à 2 personnes. Les demandeurs sont donc majoritairement des personnes seules, des couples ou des familles monoparentales, âgés de moins de 40 ans, avec une demande orientée sur des logements de 3/4 pièces.

Le type de ménages demandant un logement social à Wittelsheim correspond à celui des demandeurs de m2A, où **54 %** des demandeurs sont des petits ménages.

Des demandeurs habitant m2A hors Mulhouse

70 % des demandeurs d'un logement social à Wittelsheim sont des habitants de m2A hors Mulhouse. En cela, la commune se distingue fortement de m2A, où **53 %** des demandeurs sont des mulhousiens désirant quitter la ville.

Source : AREAL 2014

Note : l'ensemble des statistiques utilisées dans ce schéma sont disponibles en annexes.



DEFINITIONS

Le secteur nord urbain du PLH de m2A regroupe les communes suivantes : Illzach, Kingersheim, Wittelsheim et Wittenheim.

Le fichier unique de la demande est géré au niveau alsacien par l'Association régionale des organismes HLM d'Alsace (AREAL). Il a été mise en place dans le cadre de l'article 117 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation et de lutte contre les exclusions. Les démarches des personnes qui cherchent un logement social sont simplifiées : leur demande est effectuée au moyen d'un formulaire unique. Les pièces justificatives demandées sont fixées de façon limitative et harmonisées pour l'ensemble des bailleurs. Les caractéristiques du nouveau système d'enregistrement des demandes de logement social visent à permettre à l'ensemble des acteurs du logement social d'un même département (État, communes, organismes HLM, CIL, etc.), et, en Ile-de-France, de l'ensemble de la région, de partager les informations.

Les revenus médians annuels par unité de consommation : l'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence.

La médiane partage les personnes en deux groupes: la moitié déclare moins que la valeur du revenu fiscal médian tandis que l'autre moitié déclare plus que cette valeur. Le revenu fiscal est un revenu avant redistribution. Il n'intègre pas les revenus sociaux non déclarés (minima sociaux tels que RMI ou RSA et minimum vieillesse, prestations familiales, aides au logement) qui, notamment dans les quartiers prioritaires, jouent un rôle important d'amortisseur social.

Les plafonds de ressource logements sociaux: les différents logements locatifs sociaux (LLS) sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement :

- Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales;
- Le prêt locatif à usage social (PLUS) est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social ;
- Le prêt locatif social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Des plafonds de ressource correspondent à chaque type de financement. Les ménages candidats à l'attribution du logement doivent respecter ces plafonds.

Plafonds de ressource du secteur locatif social (revenu fiscal de référence N-2 en euros) source : www.logement.gouv.fr

catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS	PLI
1	10 678 €	19 417 €	25 242 €	27 184 €
2	15 559 €	25 930 €	33 709 €	36 302 €
3	18 709 €	31 183 €	40 538 €	43 656 €
4	20 818 €	37 645 €	48 939 €	52 703 €
5	24 357 €	44 284 €	57 659 €	61 998 €
6	27 450 €	49 908 €	64 880 €	69 871 €
pers. Suppl.	3 061 €	5 567 €	7 237 €	7 794 €



Distribution des motifs de la demande en logements sociaux : les demandeurs de logements sociaux doivent exprimer le(s) motif(s) de leur demande. Il existe 23 motifs possibles, ainsi que 3 rangs de priorité. Pour simplifier la compréhension, en collaboration avec l'AREAL et l'ODH68, nous avons regroupé les 23 motifs en 8 familles. Par ailleurs, nous n'avons classifié que les 2 premiers rangs de la demande.

Motifs de la demande	Regroupement
Logement insalubre/dangereux	adaptation du logement
Logement trop grand	adaptation du logement
Logement trop petit	adaptation du logement
Autre motif particulier	autres
Décohabitation	familial
Divorce, séparation	familial
Futur mariage, concubinage, PACS	familial
Rapproch. équipement, service	familial
Rapprochement de la famille	familial
Regroupement familial	familial
Violences familiales	familial
Accédant à la prop. en diffic.	financier
Logement trop cher	financier
Pb. d'environnement, voisinage	pb. d'environnement, voisinage
Assist. matern. ou familiale	professionnel
Mutation professionnelle	professionnel
Rapprochement lieu de travail	professionnel
Démolition	dépourvu de logement
En procédure d'expulsion	dépourvu de logement
Log. repris ou vente	dépourvu de logement
Sans logement (héber., ss abri)	dépourvu de logement
Handicap	santé
Raisons de santé	santé

DETAIL DES STATISTIQUES DU FICHER UNIQUE DE LA DEMANDE UTILISES POUR DRESSER LE PROFIL-TYPE

La demande en logements sociaux : origine de la demande

	Demandes internes	Demandes externes	Nombre total de demandes
Wittelsheim	40%	60%	162
Secteur	43%	57%	1 795
m2A	40%	60%	7 710

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	Demandes	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Wittelsheim	162	6%	46%	35%	11%	2%
Secteur	1 795	7%	25%	35%	30%	25%
m2A	7 710	6%	42%	37%	11%	3%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus
Wittelsheim	29%	22%	21%	13%	15%
Secteur	28%	25%	21%	14%	13%
m2A	30%	24%	18%	13%	15%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Wittelsheim	11%	70%	15%	1%	3%
Secteur	32%	55%	8%	0%	4%
m2A	53%	33%	7%	1%	6%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des plafonds de ressource HLM

	PLAI	PLUS	PLS	hors plafonds	revenu non renseigné
Wittelsheim	54%	29%	6%	1%	9%
Secteur	70%	23%	5%	1%	1%
m2A	75%	20%	4%	1%	0%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des motifs de la demande

	adaptation du logement	autres	familial	financier	pb. d'environnement, voisinage	professionnel	dépourvu de logement	santé	Demandes
Wittelsheim	8%	9%	30%	25%	11%	5%	4%	8%	254
Secteur	14%	11%	30%	25%	6%	6%	2%	7%	2 900
m2A	24%	7%	18%	15%	11%	6%	12%	8%	12 101

Source : AREAL 2013

Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Rédaction :
Sébastien Dassonville
sebastien.dassonville@aurm.org
03 69 77 60 83

Crédits photo :
AURM

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

AURM

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

www.aurm.org

Suivi du PLH

*TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION
DE LOGEMENTS SOCIAUX*

m2a

Juin 2014



Fiche d'identité : Wittenheim

3- Synthèse

4- Chiffres-clé

7- Le parc immobilier

8- Profil-type du demandeur de logement social

9- Annexes

Préambule

Le premier PLH de m2A a été adopté le 19 décembre 2011 et est exécutoire depuis le 19 février 2012. Ce document d'orientation se donne comme ambition d'être un « PLH de réalisations et de préparation ».

Dans ce cadre, la collectivité a souhaité disposer d'outils pour affiner la connaissance territoriale des logements sociaux, afin notamment de pouvoir anticiper une possible mutualisation des efforts de production. D'autre part, la collectivité souhaite aussi tenir compte de la demande exprimée pour mieux orienter la production.

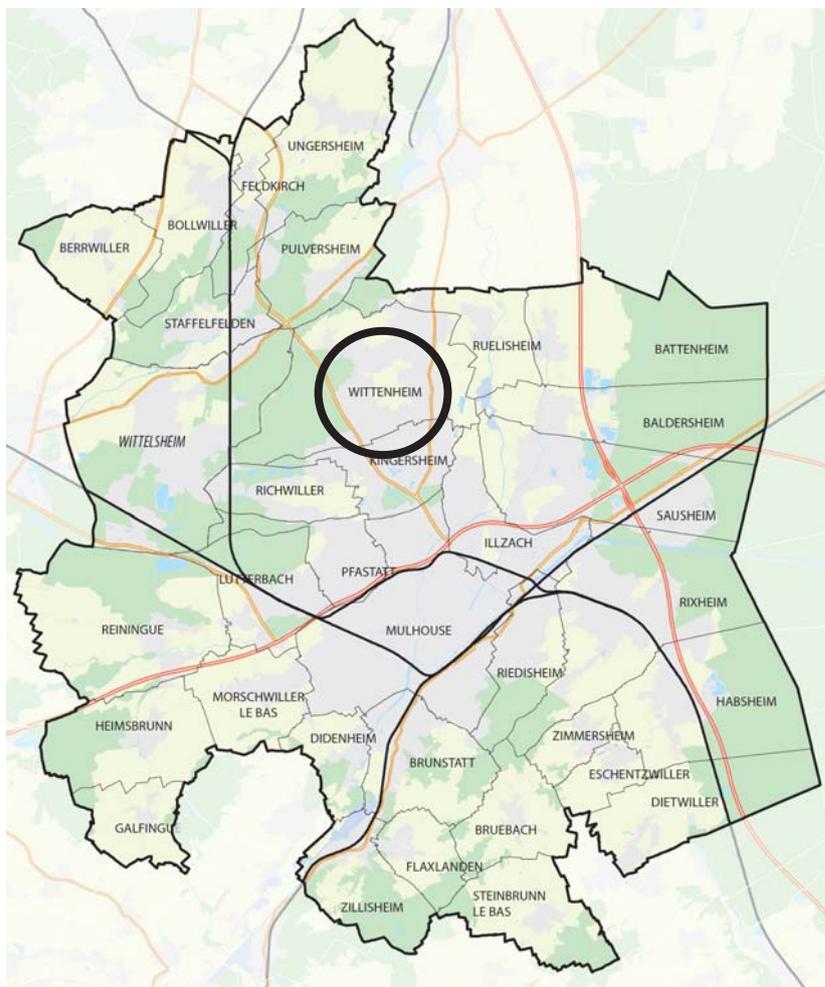
L'enjeu pour la collectivité est donc bien de se doter d'une doctrine et de poser les bases d'une stratégie pour répartir l'offre en logements sociaux, à l'échelle des quartiers de Mulhouse et des communes, en investissant davantage la question de l'offre et de l'accès au logement social.

Localisation de Wittenheim dans la région mulhousienne



Wittenheim est une ancienne cité minière située à la périphérie nord de Mulhouse. C'est la troisième commune la plus grande de l'agglomération.

C'est une commune dynamique, à l'urbanisation originale qui s'articule autour du « mittelfeld ». Elle possède également, avec Kingsheim, une des plus grandes zones commerciales du département et une bonne accessibilité au réseau routier drainant le nord de l'agglomération.





Un parc immobilier principalement composé de maisons



De nouveaux logements sociaux fleurissent sur le ban communal



Habitats de Haute-Alsace a réhabilité en 2007 les cent deux logements rue du bourg dans le cadre d'un accord locatif signé avec les résidents



Le Beau Séjour, foyer-logement à Wittenheim: L'établissement accueille des personnes âgées et dispose de 64 chambres



Réhabilitation de logement rue du Markstein

-LES FAITS SAILLANTS-

Wittenheim est la troisième ville la plus peuplée de l'agglomération. Elle se situe dans la première couronne et tire son attractivité de sa très bonne desserte routière, de ses liaisons Soléa et de sa grande zone économique.

La ville s'est principalement développée au courant des années 60. Néanmoins, le solde démographique s'est érodé au cours du temps jusqu'à devenir négatif pour la première fois en 2009.

Wittenheim est l'une des trois villes où les revenus des ménages sont les plus faibles de m2A. Par ailleurs, la proportion de ménages pouvant bénéficier d'un logement PLUS atteint près de 60%. Avec un taux de vacance de moins de 1%, le parc social de Wittenheim est l'un des plus attractifs de l'agglomération.

Le parc social est composé d'un parc ancien d'avant 1974 et d'un parc beaucoup plus récent d'après 1990 qui continue de s'agrandir à un rythme d'environ 40 nouveaux logements par an. Aujourd'hui, elle fait partie des 3 villes qui ont réussi à atteindre le cap des 20 % SRU en capitalisant 1 220 logements soit 20,64 % des résidences principales

-LES PERSPECTIVES-

Des efforts restent à faire sur la typologie et les conditions d'accès à ces logements afin de satisfaire une demande toujours plus grande aussi bien à l'échelle de la commune que de l'agglomération. La réduction de la taille des logements ainsi que la création d'une offre un peu plus large en faveur des PLS et surtout des PLA-I permettrait de répondre à un bon nombre de demandes du secteur social. La finalisation de l'opération ANRU sur le quartier du Markstein pourrait permettre d'améliorer la diversité du parc social de Wittenheim.

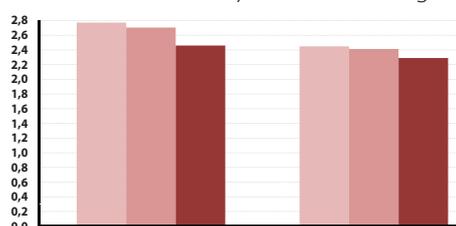
14 013 habitants, soit 6% de la population de m2A

La taille moyenne des ménages a baissé...

... tandis que le parc de résidences principales a augmenté.

Des revenus médians 2010 qui s'élèvent à 18 045€, inférieurs de 1% à la médiane de m2A

Baisse de la taille moyenne des ménages



Source : RP INSEE 2009

Des habitants pauvres

En 2010, le revenu médian était de 18 045 € à Wittenheim, soit 1 % de moins que la médiane de l'agglomération.

Les propriétaires occupants de Wittenheim affichent des revenus plus élevés (20 334€), mais toujours inférieurs à la médiane de m2A. L'écart de revenus entre cette population et leurs homologues de l'agglomération est de l'ordre de 10%.

Les locataires du parc social de la commune affichent logiquement des revenus plus faibles (10 988€), mais légèrement supérieurs aux revenus des locataires du parc social de m2A (9 901€).

Wittenheim connaît une baisse de sa population ...

La commune a connu entre 1999 et 2009 un recul de 7% de sa démographie et passe sous le cap des 15 000 habitants. Sur la même période, la croissance de m2A a été de 3 %. Wittenheim représente donc en 2009, 6% de la population de l'agglomération.

... et une baisse de la taille moyenne des ménages

Wittenheim compte en 2009 2,45 personnes en moyenne par ménage. Cet indice est en baisse depuis 1999, mais reste largement supérieur à la moyenne de l'agglomération.

... mais le parc de résidences principales continue d'augmenter

Le parc de résidences principales de Wittenheim a connu une hausse de 5 % entre 1999 et 2009, ce qui la place en dessous de la moyenne de m2A de 5 points.

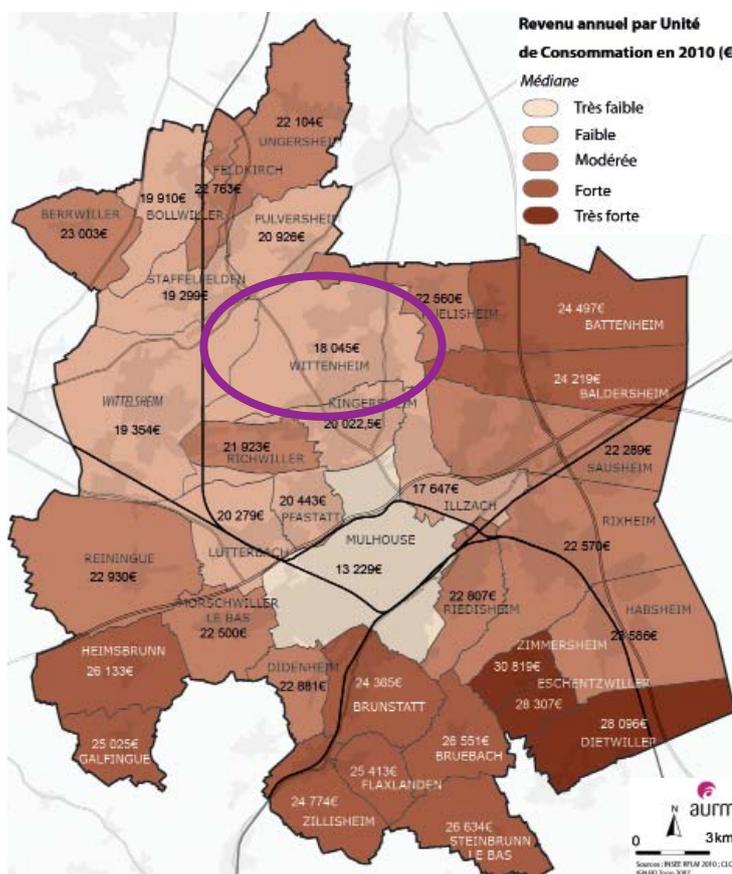
Le nombre d'habitants a légèrement baissé

	1999	2009	Evolution
Wittenheim	15 022	14 013	-7%
Secteur nord urbain	26 895	27 629	3%
m2A	244 482	251 858	3%

Le parc de résidences principales a lui aussi légèrement baissé

	1999	2009	Evolution
Wittenheim	5 376	5 663	5%
Secteur nord urbain	15 365	17 058	11%
m2A	97 087	107 025	10%

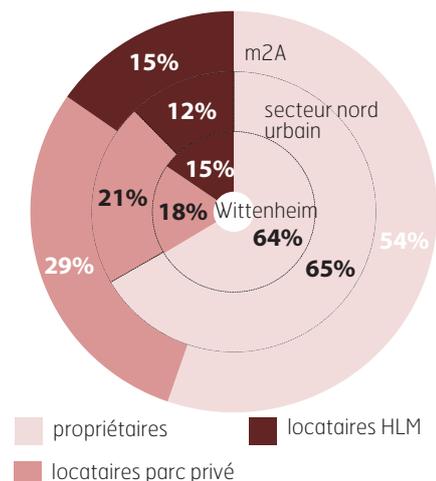
Source : RP INSEE 2009



Wittenheim est la troisième commune la plus pauvre de m2A en termes de revenu médian, derrière Mulhouse et Illzach



Un parc immobilier dominé par propriétaires



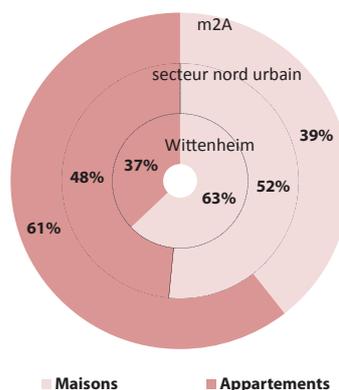
Un parc de résidences principales dominé par les grands logements

Le parc est constitué aux deux tiers d'appartements, et 64 % des habitants de Wittenheim sont des propriétaires occupants. Par ailleurs, 15 % des ménages de la commune sont locataires HLM tout comme le m2A.

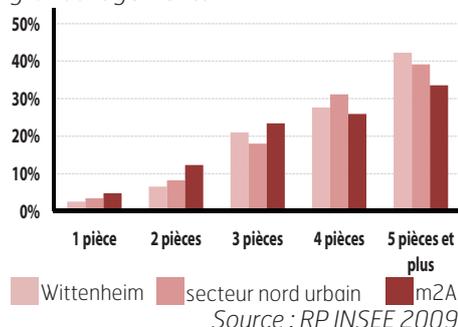
Le parc immobilier est dominé par les grands logements de 4 pièces et plus. Le parc social concentre davantage de logements de taille moyenne de 3 à 4 pièces.

Le rythme des constructions neuves est moyen à Wittenheim, de l'ordre de 40 logements par an entre 2002 et 2010. Sur la dernière dizaine d'années, le nombre de constructions a été quasi constant. 88 % de la production était des logements collectifs.

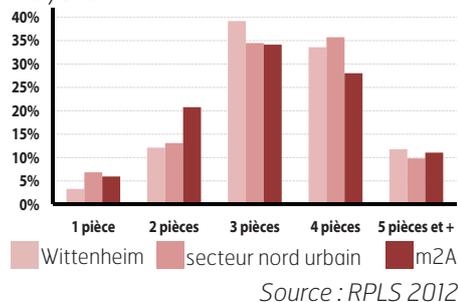
A Wittenheim, les résidences principales sont majoritairement des maisons.



Un parc immobilier dominé par les grands logements



Un parc social dominé par les logements moyens

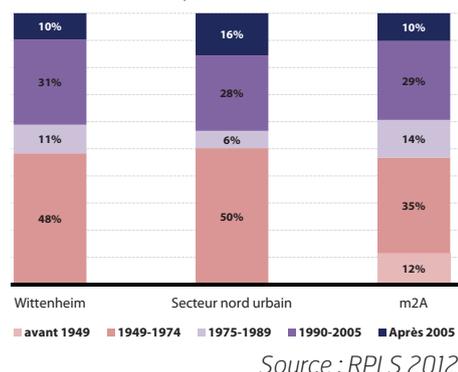


2/3 du parc de logements sociaux de Wittenheim a été construit entre 1949 et 1974

48 % du parc social de la commune a été construit entre 1949 et 1974. Ce point peut expliquer la prédominance des grands et moyens logements dans l'ensemble du parc social de la commune.

Le rythme de construction de logements sociaux a été relativement élevé dans la commune entre 1999 et 2010, si bien qu'aujourd'hui elle est l'une des trois seules communes à atteindre le cap des « 20 % SRU ». Wittenheim compte, à l'inventaire 2012, 1220 logements sociaux, soit 20,64 % de ses résidences principales.

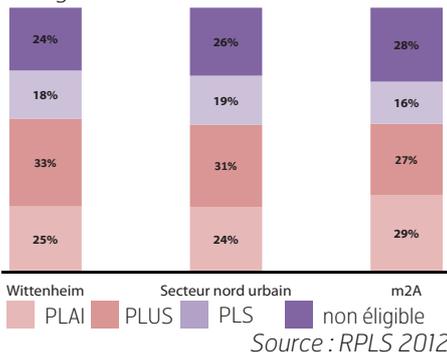
Un parc social majoritairement construit avant 1974 et après 1990



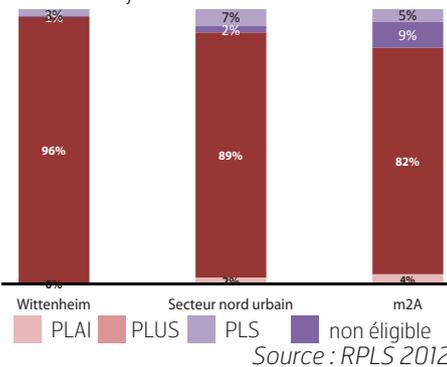
Un parc social en rénovation : l'opération de 30 logements rue du Markstein



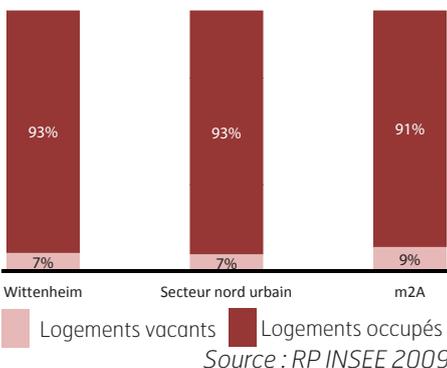
1/4 des habitants ne peuvent prétendre au logement social



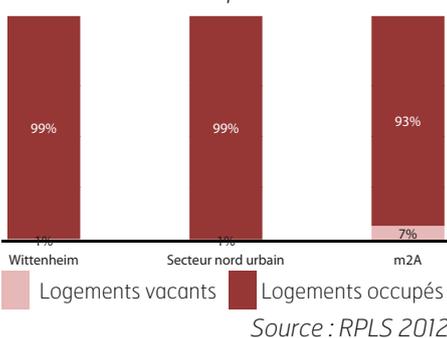
Le parc social de Wittenheim relève dans sa majorité du PLUS



Le taux de vacance est faible dans la commune



Le taux de vacance des logements sociaux est lui aussi faible



A Wittenheim, 1 habitant sur 4 ne peut prétendre au logement social de type PLUS

En 2011, 33 % des habitants de Wittenheim étaient éligible au dispositif PLUS, soit 5 points de plus que la moyenne de m2A. 25 % des ménages sont éligibles au PLAI, le plafond de ressources le plus faible, soit 4 points de moins que la moyenne de m2A, mais ce taux reste élevé en comparaison des autres communes du secteur. Un quart de la population ne pouvait prétendre au logement social soit 4 points de moins que la moyenne de m2A.

Le parc social de Wittenheim est dominé par le PLUS

96% des logements sociaux de Wittenheim dépendent du plafond PLUS, qui occupe un rang intermédiaire dans l'échelle des plafonds HLM, entre le PLAI, destiné à l'accueil des ménages les plus pauvres, et le PLS, destiné à l'accueil des ménages plus aisés. Ce taux reflète la prédominance du PLUS à l'échelle de m2A.

Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier de Wittenheim est relativement faible

Le taux de vacance affiché par Wittenheim en 2009 était de 7 %, soit 2 points de moins que la moyenne de m2A. C'est un taux très faible, qui peut même être qualifié d'incompressible compte tenu des caractéristiques du parc immobilier, dominé par les maisons et les propriétaires occupants. Il reflète aussi l'attractivité de la commune. En effet, Wittenheim est doté d'une bonne connexion au réseau routier du nord de l'agglomération ainsi qu'un bon niveau de service et de commerce.

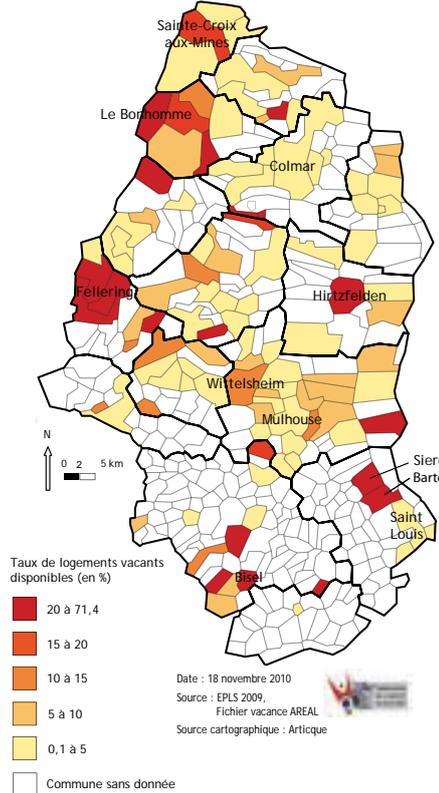
Le taux de vacance du parc social de Wittenheim ne se distingue pas de celui de l'ensemble du parc immobilier. Il était en 2012 de 1 % soit 6 points de moins à la moyenne de m2A. Il démontre également l'attractivité de la commune et sans doute la tension potentielle du marché social.



Logements sociaux rue de la Forêt



Les vallées vosgiennes sont les territoires du département les plus concernés par la vacance dans le parc social



Une vacance disponible moyenne à Wittenheim

Wittenheim affichait un taux de vacance disponible de 3 %. Ce taux représente 37 logements vacants au 1er septembre 2010, sur les 1 101 logements locatifs sociaux retenus dans le cadre de l'étude (logements financés en PLA-I, PLUS et PLS uniquement).

Par ailleurs, Wittenheim se caractérise par une durée moyenne de vacance relativement raisonnable, de l'ordre de 8 mois, soit la même durée moyenne que celle affichée par m2A.

Cet élément tend à renforcer l'image d'un parc social plutôt attractif.

Comment expliquer la vacance ? L'approche développée par l'AREAL

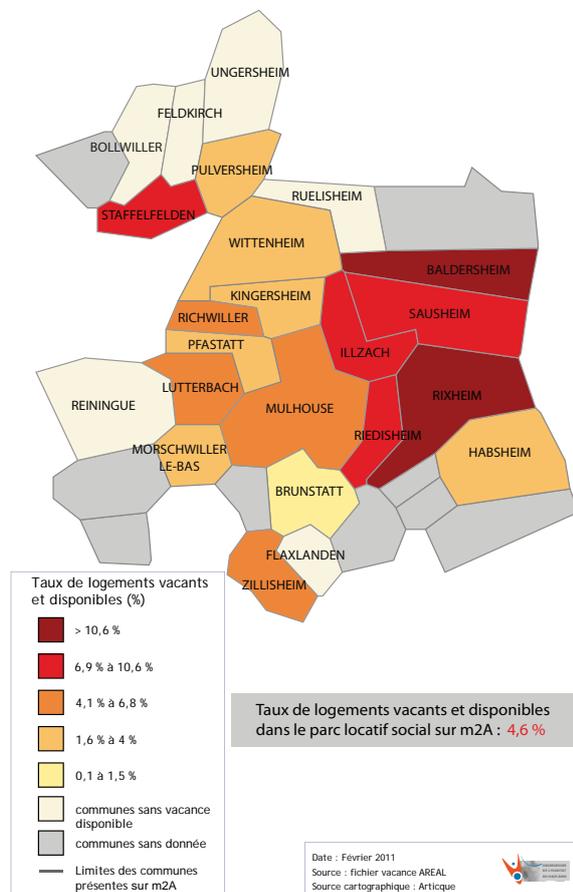
Dans le cadre de l'étude sur la vacance dans le parc social haut-rhinois, un focus a été réalisé pour m2A, qui affichait un taux de vacance globale de 10,2%, soit 3 points de plus que la moyenne départementale.

L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats¹. Le taux de vacance disponible de m2A était de 4,6%, soit 1 point de plus que la moyenne départementale.

L'analyse développée dans le focus sur m2A montre que la majorité du parc social vacant de l'agglomération est concentré à Mulhouse : « la ville de Mulhouse concentre près de 61 % des logements vacants disponibles sur m2A. » Sans surprise, l'analyse par type de financement du parc social montre que la majorité des logements vacants sont de type PLUS.

¹ définition adoptée collégialement par les bailleurs sociaux au moment du lancement de l'étude

L'Est de m2A semble davantage concerné par la vacance du parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Au regard de l'analyse de la vacance, le parc social semble plutôt dynamique. Cependant, alors même que le nombre de logements a augmenté et que la vacance est très réduite, le nombre d'habitants de Wittenheim est en baisse. L'analyse du profil type des demandeurs de logements sociaux à Wittenheim peut-elle permettre d'éclairer cette analyse ?



637 demandes de logements sociaux à Wittenheim ont été enregistrées au 31 janvier 2013

Des demandeurs qui ne sont pas locataires du parc social

38 % des demandes sont internes, c'est-à-dire qu'elles émanent d'un ménage résidant déjà en logement social. En cela, Wittenheim se distingue peu de la moyenne de m2A, puisque 37 % des demandes enregistrées sur la communauté d'agglomération sont des demandes internes.

Des demandeurs nombreux

Wittenheim représente **6%** des demandes exprimées sur m2A, alors que la commune n'accueille que **5%** du parc social de l'agglomération mulhousienne. C'est le signe de l'attractivité du parc social de la commune à l'échelle de l'agglomération mulhousienne.

Des demandeurs en précarité financière

La part des demandeurs PLAI est majoritaire à Wittenheim (**57%**), comme dans m2A (**62%**).



Des demandeurs confrontés à un problème lié au logement

55% des demandes sont motivées par l'inadaptation du logement aux évolutions de la taille du ménage : logement trop petit, ou trop grand, mariage ou divorce, décohabitation.

28% des demandes sont liées à un problème de coût du logement : logement trop cher, accédants à la propriété en difficulté financière.

Une majorité de petits ménages

55% des demandes émanent de ménages de 1 à 2 personnes. Les demandeurs sont donc majoritairement des personnes seules, des couples ou des familles monoparentales, âgés de moins de 40 ans, avec une demande orientée sur des logements de 3/4 pièces.

Le type de ménages demandant un logement social à Wittenheim correspond à celui des demandeurs de m2A, où **57%** des demandeurs sont des petits ménages.

Des demandeurs habitant Mulhouse, et m2A hors Mulhouse

49% des demandeurs d'un logement social à Wittenheim sont des habitants de Mulhouse. En cela, la commune se distingue quelque peu de m2A, où **55%** des demandeurs sont mulhousiens.

57% des demandeurs d'un logement social à Wittenheim sont habitants de m2A hors Mulhouse, pour une moyenne de **32%** pour l'ensemble de m2A.

Source : AREAL 2013

Note : l'ensemble des statistiques utilisées dans ce schéma sont disponibles en annexes.



DEFINITIONS

Le secteur nord urbain du PLH de m2A regroupe les communes suivantes : Illzach, Kingersheim, Wittelsheim et Wittenheim.

Le fichier unique de la demande est géré au niveau alsacien par l'Association régionale des organismes HLM d'Alsace (AREAL). Il a été mise en place dans le cadre de l'article 117 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation et de lutte contre les exclusions. Les démarches des personnes qui cherchent un logement social sont simplifiées : leur demande est effectuée au moyen d'un formulaire unique. Les pièces justificatives demandées sont fixées de façon limitative et harmonisées pour l'ensemble des bailleurs. Les caractéristiques du nouveau système d'enregistrement des demandes de logement social visent à permettre à l'ensemble des acteurs du logement social d'un même département (Etat, communes, organismes HLM, CIL, etc.), et, en Ile-de-France, de l'ensemble de la région, de partager les informations.

Les revenus médians annuels par unité de consommation : l'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence.

La médiane partage les personnes en deux groupes: la moitié déclare moins que la valeur du revenu fiscal médian tandis que l'autre moitié déclare plus que cette valeur. Le revenu fiscal est un revenu avant redistribution. Il n'intègre pas les revenus sociaux non déclarés (minima sociaux tels que RMI ou RSA et minimum vieillesse, prestations familiales, aides au logement) qui, notamment dans les quartiers prioritaires, jouent un rôle important d'amortisseur social.

Les plafonds de ressource logements sociaux: les différents logements locatifs sociaux (LLS) sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement :

- Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales;
- Le prêt locatif à usage social (PLUS) est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social ;
- Le prêt locatif social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Des plafonds de ressource correspondent à chaque type de financement. Les ménages candidats à l'attribution du logement doivent respecter ces plafonds.

Plafonds de ressource du secteur locatif social (revenu fiscal de référence N-2 en euros) source : www.logement.gouv.fr

catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS	PLI
1	10 678 €	19 417 €	25 242 €	27 184 €
2	15 559 €	25 930 €	33 709 €	36 302 €
3	18 709 €	31 183 €	40 538 €	43 656 €
4	20 818 €	37 645 €	48 939 €	52 703 €
5	24 357 €	44 284 €	57 659 €	61 998 €
6	27 450 €	49 908 €	64 880 €	69 871 €
pers. Suppl.	3 061 €	5 567 €	7 237 €	7 794 €



Distribution des motifs de la demande en logements sociaux : les demandeurs de logements sociaux doivent exprimer le(s) motif(s) de leur demande. Il existe 23 motifs possibles, ainsi que 3 rangs de priorité. Pour simplifier la compréhension, en collaboration avec l'AREAL et l'ODH68, nous avons regroupé les 23 motifs en 8 familles. Par ailleurs, nous n'avons classifié que les 2 premiers rangs de la demande.

Motifs de la demande	Regroupement
Logement insalubre/dangereux	adaptation du logement
Logement trop grand	adaptation du logement
Logement trop petit	adaptation du logement
Autre motif particulier	autres
Décohabitation	familial
Divorce, séparation	familial
Futur mariage, concubinage, PACS	familial
Rapproch. équipement, service	familial
Rapprochement de la famille	familial
Regroupement familial	familial
Violences familiales	familial
Accédant à la prop. en diffic.	financier
Logement trop cher	financier
Pb. d'environnement, voisinage	pb. d'environnement, voisinage
Assist. matern. ou familiale	professionnel
Mutation professionnelle	professionnel
Rapprochement lieu de travail	professionnel
Démolition	dépourvu de logement
En procédure d'expulsion	dépourvu de logement
Log. repris ou vente	dépourvu de logement
Sans logement (héber., ss abri)	dépourvu de logement
Handicap	santé
Raisons de santé	santé

DETAIL DES STATISTIQUES DU FICHER UNIQUE DE LA DEMANDE UTILISES POUR DRESSER LE PROFIL-TYPE

La demande en logements sociaux : origine de la demande

	Demandes internes	Demandes externes	Nombre total de demandes
Wittenheim	239	398	637
Secteur nord urbain	851	1 450	2 301
m2A	3 676	6 331	10 007

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	Demandes	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Wittenheim	637	12%	33%	30%	10%	2%
Secteur est	2 301	12%	33%	29%	9%	2%
m2A	10 007	11%	33%	32%	10%	2%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus
Wittenheim	28%	27%	20%	14%	11%
Secteur nord urbain	29%	28%	19%	13%	12%
m2A	31%	26%	17%	13%	13%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Wittenheim	28%	57%	11%	0%	3%
Secteur nord urbain	28%	57%	11%	0%	3%
m2A	55%	32%	8%	1%	5%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des plafonds de ressource HLM

	PLAI	PLUS	PLS	hors plafonds	revenu non renseigné
Wittenheim	57%	23%	4%	0%	16%
Secteur nord urbain	60%	21%	3%	1%	15%
m2A	62%	19%	3%	1%	15%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des motifs de la demande

	PLAI	PLUS	PLS	hors plafonds	revenu non renseigné
Wittenheim	57%	23%	4%	0%	16%
Secteur nord urbain	60%	21%	3%	1%	15%
m2A	62%	19%	3%	1%	15%

Source : AREAL 2013

Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Rédaction :
Sébastien Dassonville
sebastien.dassonville@aurm.org
03 69 77 60 83

Crédits photo :
AURM

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

AURM

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

www.aurm.org

Suivi du PLH

*TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION
DE LOGEMENTS SOCIAUX*

m2a

Juin 2014



Fiche d'identité : Lutterbach



3- Synthèse

4- Chiffres-clé

7- Le parc immobilier

8- Profil-type du demandeur de logement social

9- Annexes

Préambule

Le premier PLH de m2A a été adopté le 19 décembre 2011 et est exécutoire depuis le 19 février 2012. Ce document d'orientation se donne comme ambition d'être un « PLH de réalisations et de préparation ».

Dans ce cadre, la collectivité a souhaité disposer d'outils pour affiner la connaissance territoriale des logements sociaux, afin notamment de pouvoir anticiper une possible mutualisation des efforts de production. D'autre part, la collectivité souhaite aussi tenir compte de la demande exprimée pour mieux orienter la production.

L'enjeu pour la collectivité est donc bien de se doter d'une doctrine et de poser les bases d'une stratégie pour répartir l'offre en logements sociaux, à l'échelle des quartiers de Mulhouse et des communes, en investissant davantage la question de l'offre et de l'accès au logement social.

Localisation la commune de Lutterbach dans la région mulhousienne



Lutterbach est situé à l'ouest de Mulhouse à proximité immédiate du quartier de Dornach. La commune profite d'un ban communal très étendu qui lui confère d'importantes perspectives de développement.

La commune bénéficie également d'une accessibilité accrue avec la proximité immédiate des grands axes routiers et une gare accueillant le tram-train pour se rendre dans les meilleures conditions à Mulhouse et dans la vallée de Thann.





Le nouveau programme de la rue Sainte Anne est un programme mixte de Domial et Mulhouse Habitat qui accroît l'offre en logements sociaux dans la commune.



Le parc immobilier de Lutterbach compte beaucoup d'habitat pavillonnaire



La ligne 3 du tram, mis en service en 2010, renforce considérablement l'attractivité de la commune



Une proportion de logements collectifs qui s'accroît à Lutterbach, ce qui répond aux enjeux du PLH

-LES FAITS SAILLANTS-

Lutterbach est une commune de la première couronne de l'agglomération mulhousienne

Elle comptait, en 2009, 6 028 habitants. Elle a connu un fort développement depuis les années 60. Entre 1999 et 2009, la population s'est accrue de 8 % et le nombre des résidences principales de 20 %. Cette dynamique est plus forte que celle de m2A, mais en retrait par rapport aux autres communes du secteur PLH ouest.

Le parc immobilier est très dynamique

En 2009, seulement 5 % du parc était vacant. Il est constitué essentiellement de grands logements, et compte quasiment autant de maisons que d'appartements. Ce rapport tend à se stabiliser, puisqu'entre 2002 et 2010 plus de 50 % des logements construits dans la commune étaient des logements collectifs.

Le parc social suit à peu près la même tendance et connaît lui aussi une vacance très faible

Il comporte une offre fournie en grands logements. L'offre est relativement accessible, avec une ventilation assez large de la gamme de logements disponibles, en particulier vers les ménages les plus fragiles.

La demande en logements sociaux est forte alors que les disponibilités sont faibles

Ceci laisse supposer que les tensions sur le parc social sont élevées, en particulier sur les logements de taille moyenne et sur les logements PLA-I, qui constituent le cœur de la demande. Cette faible disponibilité montre aussi la qualité du parc de logements sociaux de la commune. La constitution progressive d'un parc social a permis d'étaler les investissements liés à la rénovation tout en proposant une offre nouvelle et adaptée au besoin actuelle.

-LES PERSPECTIVES-

Le parc social de Lutterbach est l'un de ceux qui offre le plus de correspondance avec la demande exprimée à l'échelle de la commune, mais aussi de l'agglomération. Des efforts réguliers en matière de logement ont permis à Lutterbach de s'approcher du seuil des 20 % de logements sociaux imposé par la réglementation SRU. Au dernier inventaire, seuls 26 logements manquaient pour atteindre les 20%. Ce cap doit être maintenu pour **soutenir la production de logements et créer un parcours résidentiel cohérent.**

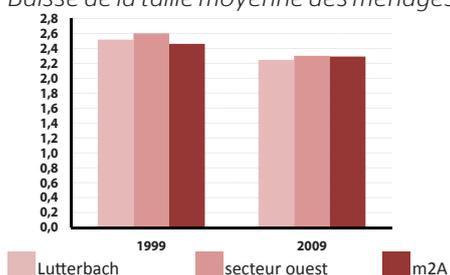
6 028 habitants, soit 2,4% de la population de m2A

La taille moyenne des ménages a baissé...

... tandis que le parc de résidences principales a fortement augmenté.

Des revenus médians 2010 qui s'élèvent à 20 279€, supérieures de 12% à la médiane de m2A

Baisse de la taille moyenne des ménages



Source : RP INSEE 2009

Des habitants modestes

En 2010, le revenu médian était de 20 279€, soit 12% de plus que la médiane de l'agglomération.

Les propriétaires occupants affichaient des revenus plus élevés (24 373€) et supérieurs à la médiane de m2A. L'écart de revenus entre cette population et leurs homologues de l'agglomération est de l'ordre de 8%.

Les locataires du parc social de la commune affichent logiquement des revenus plus faibles (17 639€), mais supérieurs aux revenus des locataires du parc social de m2A (9 901€).

Lutterbach connaît une augmentation de sa population ...

La population de Lutterbach a augmenté de 8% entre 1999 et 2009. Cela diffère de m2A qui affiche sur la même période, une croissance de 3% de sa population. La commune compte en 2009, 6 028 habitants et représente 2,4% de m2A.

... et une baisse de la taille moyenne des ménages

Lutterbach compte en 2009 2,2 personnes en moyenne par ménage. Cet indice est en baisse depuis 1999. La taille moyenne des ménages de Lutterbach se situe en dessous de la moyenne de m2A.

Forte croissance du nombre de résidences principales

Le nombre de résidences principales de Lutterbach est en progression de 20% entre 1999 et 2009. Ce taux est supérieur de 10 points par rapport à la croissance affichée de m2A mais il est en retrait par rapport à l'évolution du secteur ouest de 2 points.

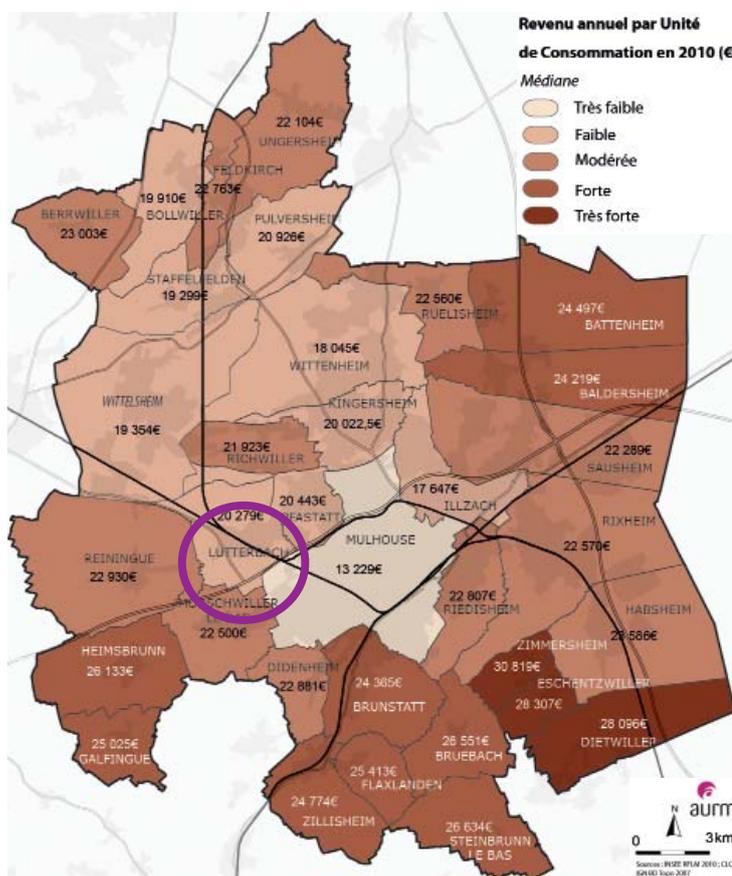
Lutterbach a connu une forte croissance de sa population

	1999	2009	Evolution
Lutterbach	5 559	6 028	8%
Secteur ouest	22 841	25 333	11%
m2A	244 482	251 858	3%

Le parc de résidences principales à lui aussi fortement augmenté

	1999	2009	Evolution
Lutterbach	2 167	2 600	20%
Secteur ouest	8 788	10 711	22%
m2A	97 087	107 025	10%

Source : RP INSEE 2009

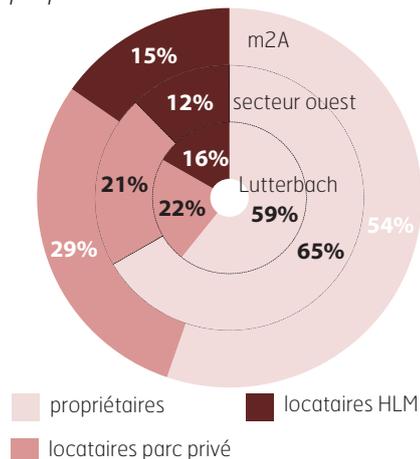


Les revenus des ménages de Lutterbach sont légèrement supérieurs à la moyenne de l'agglomération

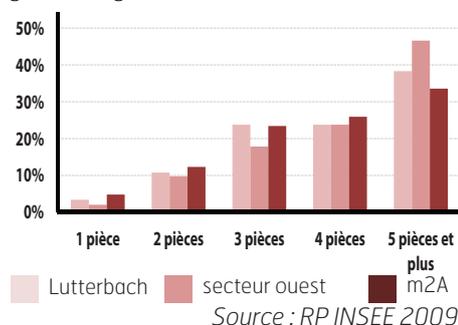
LUTTERBACH - LE PARC IMMOBILIER



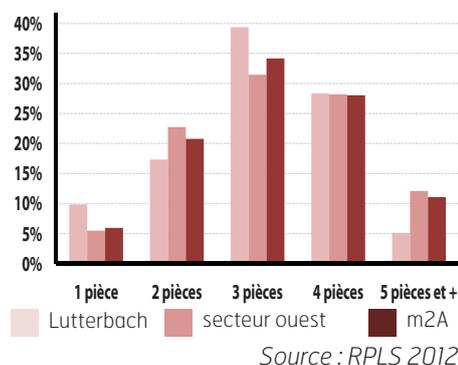
Un parc immobilier dominé par les propriétaires



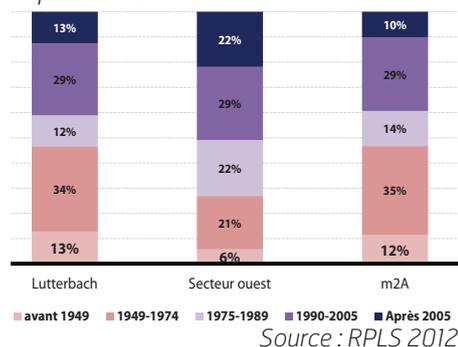
Un parc immobilier dominé par les grands logements



Un parc social lui aussi dominé par les grands logements



Un parc social construit progressivement depuis 1949



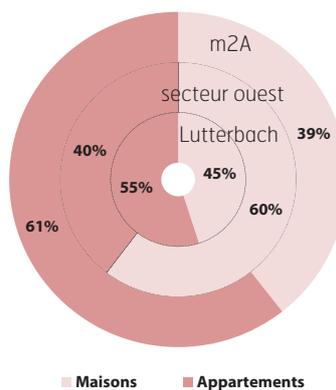
Un parc de résidences principales dominé grands logements en collectifs

Un peu plus de la moitié du parc de logement est constitué d'appartement, et 59% des habitants de Lutterbach sont des propriétaires occupants. Par ailleurs, 16% des ménages de la commune sont locataires HLM, soit 1 point de plus que m2A.

Le parc social de la commune ne se distingue pas du reste du parc immobilier : il est lui aussi dominé par les grands logements.

Le rythme moyen des constructions neuves est élevé à Lutterbach, de l'ordre de 38 logements par an entre 2002 et 2010. La production était modérée entre 2002 et 2008 puis s'est accélérée sur la période 2008-2010. Plus de la moitié des logements produits étaient des collectifs.

Le parc immobilier de Lutterbach est majoritairement constitué d'appartements



La production du parc social s'est étalée dans le temps

Le parc social a connu plusieurs phases de construction qui se repèrent encore aujourd'hui dans la composition du parc social. 73% du parc social date d'après 1975.

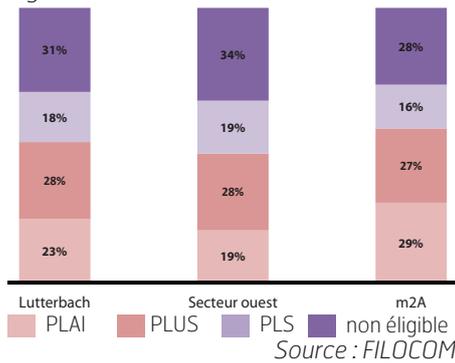
Lutterbach fait partie des 14 communes concernées par le «20 % SRU» dans l'agglomération mulhousienne. À ce titre, elle doit respecter des engagements triennaux. À l'inventaire 2011, la commune comptait 504 logements sociaux, soit 19% de ses résidences principales. **Il lui manquait donc 26 logements sociaux pour atteindre ses objectifs.** Des efforts sont encore à fournir. Le PLH de l'agglomération préconise de maintenir une production de 9 logements sociaux par an pour passer le cap des 20%.



La construction du parc social de Lutterbach a été réalisée progressivement, ce qui offre à la commune une réelle diversité de l'offre en logements sociaux



31% des ménages de Lutterbach ont des revenus trop élevés pour prétendre au logement social en 2011



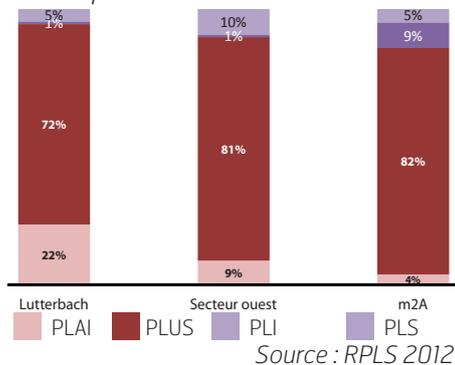
A Lutterbach, près d'1 habitant sur 3 ne peut prétendre à un logement social

En 2011, 31% des habitants de Lutterbach n'étaient pas éligibles aux plafonds de ressources des logements sociaux, soit 5 points de plus que la moyenne de m2A. 23% sont éligibles au PLAI, le plafond de ressource le plus faible, soit 7 points de moins que la moyenne de m2A et 23% pouvaient avoir accès à un logement social intermédiaire PLUS.

Le parc social de Lutterbach est dominé par le PLUS

72% des logements sociaux de Lutterbach dépendent du plafond PLUS, qui occupe un rang intermédiaire dans l'échelle des plafonds HLM, entre le PLAI destiné à l'accueil des ménages les plus pauvres, et le PLS, destiné à l'accueil de ménages aisés. À Lutterbach les logements PLAI sont plus représentés que dans le reste de m2A.

61% du parc social relève du PLUS

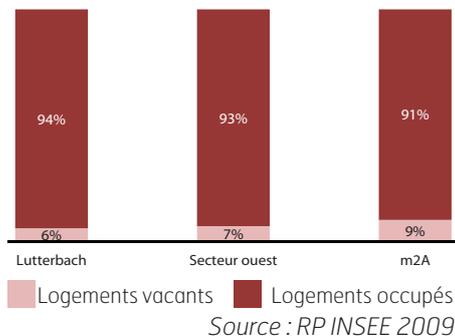


Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier de Lutterbach est faible

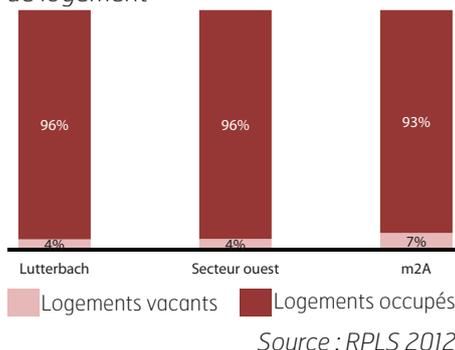
Le taux de vacance affiché par Lutterbach en 2009 (6%) était inférieur de 3 points à la moyenne de m2A. C'est un taux très faible, qui peut même être qualifié d'incompressible compte tenu des caractéristiques du parc immobilier, dominé par les propriétaires occupants.

Cette vacance très faible est due en partie à l'attractivité de Lutterbach, qui possède position idéale à l'ouest de Mulhouse. la commune bénéficie en effet une bonne connexion aussi bien au système ferré interurbain qu'au réseau autoroutier. Par ailleurs, Lutterbach se situe à proximité de la zone économique de la Mer Rouge et compte un grand nombre de services et commerces.

Le taux de vacance est faible à Lutterbach



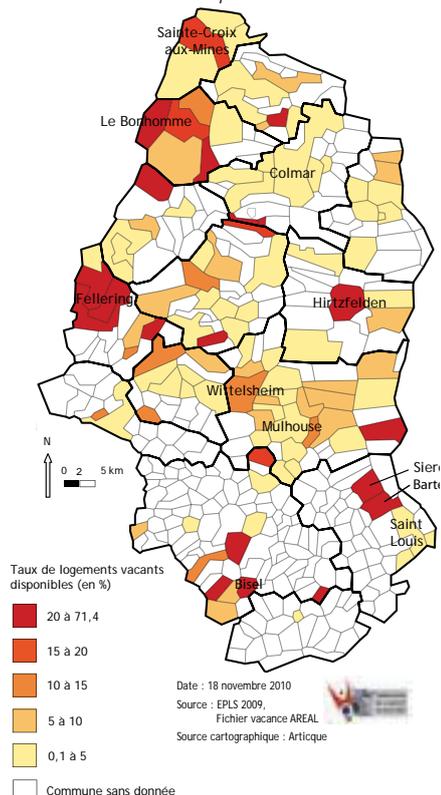
Le taux de vacance du parc social est lui aussi faible et suit les tendances du parc de logement



Au Frohnmatten, Mulhouse habitat en partenariat avec l'Association Locale pour la Maîtrise de l'Énergie ont développé une approche bioclimatique avec orientation Nord-Sud des façades principales, matériaux bois, production de chaleur par énergies renouvelables (solaire thermique, chaudière bois plaquettes...) pour deux collectifs sociaux.



Les vallées vosgiennes sont les territoires du département les plus concernés par la vacance dans le parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Une vacance disponible modérée à Lutterbach

Lutterbach affichait un taux de vacance disponible de 5%. Ce taux représente 24 logements vacants au 1^{er} septembre 2010, sur les 37 logements locatifs sociaux retenus dans le cadre de l'étude (logements financés en PLA-I, PLUS et PLS uniquement)

Par ailleurs, Lutterbach se distingue par une durée de vacance courte, de l'ordre de 7 mois, soit 1 mois de moins que la durée moyenne affichée par m2A.

Cet élément tend à renforcer l'image d'un parc social attrayant dans une commune attractive.

Comment expliquer la vacance ? L'approche développée par l'AREAL

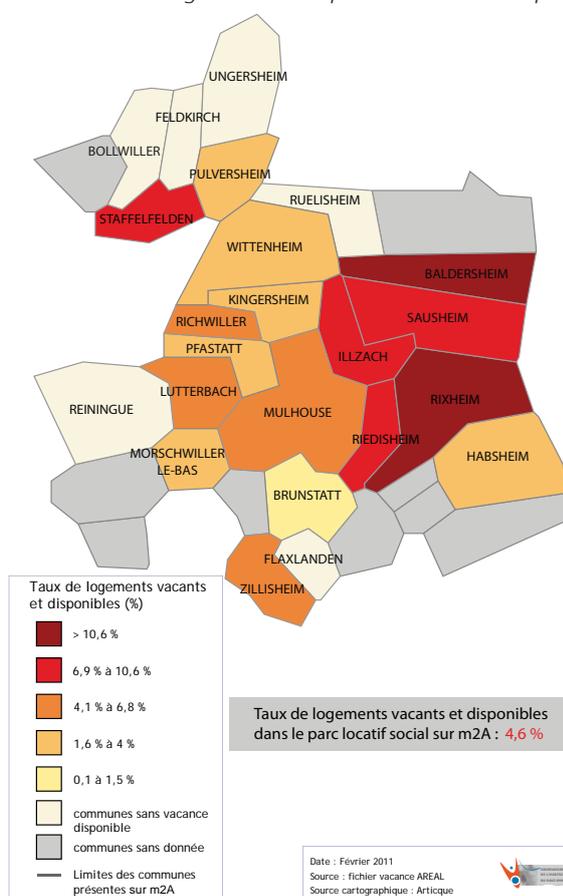
Dans le cadre de l'étude sur la vacance dans le parc social haut-rhinois, un focus a été réalisé pour m2A, qui affichait un taux de vacance globale de 10,2%, soit 3 points de plus que la moyenne départementale.

L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats¹. Le taux de vacance disponible de m2A était de 4,6%, soit 1 point de plus que la moyenne départementale.

L'analyse développée dans le focus sur m2A montre que la majorité du parc social vacant de l'agglomération est concentré à Mulhouse : « la ville de Mulhouse concentre près de 61 % des logements vacants disponibles sur m2A. » Sans surprise, l'analyse par type de financement du parc social montre que la majorité des logements vacants sont de type PLUS.

¹ définition adoptée collégialement par les bailleurs sociaux au moment du lancement de l'étude

L'Est de m2A semble davantage concerné par la vacance du parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Au regard de l'analyse de la vacance, le parc social de Lutterbach semble attractif. La demande à Lutterbach a-t-elle des caractéristiques particulières ?



41 demandes de logements sociaux à Lutterbach ont été enregistrées au 31 janvier 2013

Des demandeurs qui ne sont pas locataires du parc social

61% des demandes sont externes, c'est-à-dire qu'elles émanent d'un ménage ne résidant pas encore en logement social. En cela, Lutterbach se distingue assez nettement de la moyenne de m2A, puisque 63% des demandes enregistrées sur la communauté d'agglomération sont des demandes externes.

2 demandes pour 1 logement

Lutterbach représente **4,8%** des demandes exprimées sur m2A, alors que la commune n'accueille que **2,3%** du parc social de l'agglomération mulhousienne. C'est le signe de l'attractivité du parc social de la commune à l'échelle de l'agglomération mulhousienne.

Des demandeurs en situation de précarité financière, et des ménages plus aisés

La part des demandeurs PLAI est majoritaire à Lutterbach (**56%**), comme dans m2A (**62%**) mais la proportion de demandeur PLUS est plus forte à Lutterbach, de 8 points.



Des demandeurs confrontés à un problème lié au logement

43% des demandes sont motivées par l'inadaptation du logement aux évolutions de la taille du ménage : logement trop petit, ou trop grand, mariage ou divorce, décohabitation.

27% des demandes sont liées à un problème de coût du logement : logement trop cher, accédants à la propriété en difficulté financière.

Une majorité de petits ménages

72% des demandes émanent de ménages de moins de 3 personnes. Les demandeurs sont donc majoritairement des couples ou des familles, âgés de moins de 40 ans. Cet élément peut recouvrir plusieurs réalités: jeunes ménages décohabitant, familles monoparentales, familles accueillant leur deuxième enfant...

Le type de ménages demandant un logement social à Lutterbach est assez similaire à celui des demandeurs de m2A.

Des demandeurs habitant en majorité la m2A

84% des demandeurs d'un logement social à Lutterbach sont des habitants de m2A.

La commune et le secteur ouest en général possèdent une bonne attractivité par rapport à l'ensemble des communes de m2A.

Source : AREAL 2013

Note : l'ensemble des statistiques utilisées dans ce schéma sont disponibles en annexes.



DEFINITIONS

Le secteur ouest du PLH de m2A regroupe les communes suivantes : Gallingue, Heimsbrunn, Lutterbach, Morschwiller le Bas, Pfastatt, Reiningue et Richwiller.

Le fichier unique de la demande est géré au niveau alsacien par l'Association régionale des organismes HLM d'Alsace (AREAL). Il a été mise en place dans le cadre de l'article 117 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation et de lutte contre les exclusions. Les démarches des personnes qui cherchent un logement social sont simplifiées : leur demande est effectuée au moyen d'un formulaire unique. Les pièces justificatives demandées sont fixées de façon limitative et harmonisées pour l'ensemble des bailleurs. Les caractéristiques du nouveau système d'enregistrement des demandes de logement social visent à permettre à l'ensemble des acteurs du logement social d'un même département (État, communes, organismes HLM, CIL, etc..), et, en Ile-de-France, de l'ensemble de la région, de partager les informations.

Les revenus médians annuels par unité de consommation : l'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence.

La médiane partage les personnes en deux groupes: la moitié déclare moins que la valeur du revenu fiscal médian tandis que l'autre moitié déclare plus que cette valeur. Le revenu fiscal est un revenu avant redistribution. Il n'intègre pas les revenus sociaux non déclarés (minima sociaux tels que RMI ou RSA et minimum vieillesse, prestations familiales, aides au logement) qui, notamment dans les quartiers prioritaires, jouent un rôle important d'amortisseur social.

Les plafonds de ressource logements sociaux: les différents logements locatifs sociaux (LLS) sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement :

- Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales;
- Le prêt locatif à usage social (PLUS) est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social ;
- Le prêt locatif social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Des plafonds de ressource correspondent à chaque type de financement. Les ménages candidats à l'attribution du logement doivent respecter ces plafonds.

Plafonds de ressource du secteur locatif social (revenu fiscal de référence N-2 en euros)
source : www.logement.gouv.fr

catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS	PLI
1	10 678 €	19 417 €	25 242 €	27 184 €
2	15 559 €	25 930 €	33 709 €	36 302 €
3	18 709 €	31 183 €	40 538 €	43 656 €
4	20 818 €	37 645 €	48 939 €	52 703 €
5	24 357 €	44 284 €	57 659 €	61 998 €
6	27 450 €	49 908 €	64 880 €	69 871 €
pers. Suppl.	3 061 €	5 567 €	7 237 €	7 794 €



Distribution des motifs de la demande en logements sociaux : les demandeurs de logements sociaux doivent exprimer le(s) motif(s) de leur demande. Il existe 23 motifs possibles, ainsi que 3 rangs de priorité. Pour simplifier la compréhension, en collaboration avec l'AREAL et l'ODH68, nous avons regroupé les 23 motifs en 8 familles. Par ailleurs, nous n'avons classifié que les 2 premiers rangs de la demande.

Motifs de la demande	Regroupement
Logement insalubre/dangereux	adaptation du logement
Logement trop grand	adaptation du logement
Logement trop petit	adaptation du logement
Autre motif particulier	autres
Décohabitation	familial
Divorce, séparation	familial
Futur mariage, concubinage, PACS	familial
Rapproch. équipement, service	familial
Rapprochement de la famille	familial
Regroupement familial	familial
Violences familiales	familial
Accédant à la prop. en diffic.	financier
Logement trop cher	financier
Pb. d'environnement, voisinage	pb. d'environnement, voisinage
Assist. matern. ou familiale	professionnel
Mutation professionnelle	professionnel
Rapprochement lieu de travail	professionnel
Démolition	dépourvu de logement
En procédure d'expulsion	dépourvu de logement
Log. repris ou vente	dépourvu de logement
Sans logement (héber., ss abri)	dépourvu de logement
Handicap	santé
Raisons de santé	santé

DETAIL DES STATISTIQUES DU FICHER UNIQUE DE LA DEMANDE UTILISES POUR DRESSER LE PROFIL-TYPE

La demande en logements sociaux : origine de la demande

	Demandes internes	Demandes externes	Nombre total de demandes
Lutterbach	188	293	481
Secteur ouest	595	884	1 479
m2A	3 676	6 331	10 007

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	Demandes	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Lutterbach	481	9%	26%	33%	29%	25%
Secteur ouest	1 479	10%	27%	33%	30%	25%
m2A	10 007	0	46%	32%	10%	2%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus
Lutterbach	28%	25%	18%	14%	14%
Secteur ouest	28%	25%	19%	14%	15%
m2A	31%	26%	17%	13%	13%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Lutterbach	45%	39%	11%	1%	5%
Secteur ouest	49%	38%	9%	1%	4%
m2A	55%	32%	8%	1%	5%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des plafonds de ressource HLM

	PLAI	PLUS	PLS	hors plafonds	revenu non renseigné
Lutterbach	56%	27%	2%	2%	14%
Secteur ouest	56%	26%	2%	2%	15%
m2A	62%	19%	3%	1%	15%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des motifs de la demande

	adaptation du logement	autres	familial	financier	pb. d'environnement, voisinage	professionnel	dépourvu de logement	santé
Lutterbach	26%	6%	17%	14%	10%	7%	13%	8%
Secteur ouest	24,6%	5,6%	17,9%	13,5%	10,3%	6,3%	13,1%	8,7%
m2A	25%	6%	18%	14%	10%	6%	14%	8%

Source : AREAL 2013

AURM

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

www.aurm.org

Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Rédaction :
Sébastien Dassonville
sebastien.dassonville@aurm.org
03 69 77 60 83

Crédits photo :
AURM

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

Suivi du PLH

*TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION
DE LOGEMENTS SOCIAUX*

m2a

Juin 2014



Fiche d'identité : Morschwiller-le-Bas

3- Synthèse

4- Chiffres-clé

7- Le parc immobilier

8- Profil-type du demandeur de logement social

9- Annexes

Préambule

Le premier PLH de m2A a été adopté le 19 décembre 2011 et est exécutoire depuis le 19 février 2012. Ce document d'orientation se donne comme ambition d'être un « PLH de réalisations et de préparation ».

Dans ce cadre, la collectivité a souhaité disposer d'outils pour affiner la connaissance territoriale des logements sociaux, afin notamment de pouvoir anticiper une possible mutualisation des efforts de production. D'autre part, la collectivité souhaite aussi tenir compte de la demande exprimée pour mieux orienter la production.

L'enjeu pour la collectivité est donc bien de se doter d'une doctrine et de poser les bases d'une stratégie pour répartir l'offre en logements sociaux, à l'échelle des quartiers de Mulhouse et des communes, en investissant davantage la question de l'offre et de l'accès au logement social.

Localisation de Morschwiller-le-Bas dans la région mulhousienne



Morschwiller le bas est située à la périphérie sud-est de Mulhouse. En 2009 elle comptait 3 432 habitants. Morschwiller-le-Bas est desservie par l'échangeur routier, de la rocade ouest de Mulhouse, la D68, qui permet de rejoindre l'autoroute A36. La commune est traversée par un bras secondaire de la Doller qui alimentait autrefois l'usine Hofer de blanchisserie et d'impression textile.





La commune est dotée de nombreux équipements culturels et sportifs qui participent à l'attractivité de la commune.



L'habitat social peut prendre de multiples formes : exemple d'habitat individuel groupé néo-alsacien au Kirchberg



Une commune dominée par l'habitat pavillonnaire



L'habitat collectif est de plus en plus présent dans le tissu urbain

-LES FAITS SAILLANTS-

Morschwiller le bas se situe dans la partie sud-ouest de l'agglomération mulhousienne

Elle se caractérise par une urbanisation linéaire qui s'articule autour de la D166. **Elle possède une forte proportion d'habitat pavillonnaire, comme la plupart des petites communes de l'agglomération.** Morschwiller le bas compte, en 2009, 3 330 habitants, un chiffre en constante progression.

Le desserrement des ménages, couplé à la hausse de la population a naturellement entraîné une hausse de 28 % du nombre de résidences principales. C'est une des plus importantes hausses de l'agglomération.

La commune semble attractive et affiche des taux de vacance bas dans l'ensemble du parc immobilier.

Cette attractivité est sans doute due à sa position très favorable dans la périphérie de l'agglomération, à proximité de l'autoroute A36, mais aussi de la qualité de son parc de logement.

Morschwiller le bas bénéficie d'un parc social récent et plus diversifié que les autres communes de l'agglomération.

Bien que les logements PLUS soient toujours majoritaires dans la commune, les PLS et PLA-I sont présents. Les demandes exprimées sur la commune laissent apparaître une sociologie particulière, avec une prédominance de ménages pauvres et modestes avec enfants désirant trouver un logement de 3/4 pièces. Ce sont essentiellement des urbains, des mulhousiens qui désirent vivre dans un environnement de meilleure qualité tout en gardant une proximité avec Mulhouse.

-LES PERSPECTIVES-

Morschwiller le bas n'est pas encore soumise à la réglementation SRU sur les logements sociaux.

Cependant, elle s'approche du seuil de 3 500 habitants et dispose donc dans le cadre du PLH d'objectifs de principe à atteindre. Bien que n'ayant que 8,5 % de logements sociaux, Morschwiller le bas figure parmi les petites communes les mieux pourvues de l'agglomération. Cependant, des efforts restent à faire pour répondre à ses besoins et à ceux de l'agglomération.

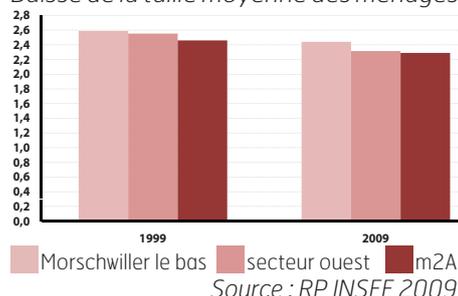
3 330 habitants, soit 1% de la population de Mulhouse

La taille moyenne des ménages a baissé...

... tandis que le nombre de résidences principales a fortement augmenté

Des revenus médians 2010 évalués à 22 500€, supérieurs de 24% à la médiane de m2A

Baisse de la taille moyenne des ménages



Forte croissance du nombre de résidences principales

Le parc de résidences principales de Morschwiller-le-Bas a connu une hausse de 36% entre 1999 et 2009. Ce taux est largement supérieur à la croissance affichée par m2A. La commune semble très attractive.

Des habitants plutôt aisés

En 2010, le revenu médian était de 22 500€ à Morschwiller-le-Bas, soit 24% de plus que la médiane de l'agglomération.

Les propriétaires occupants de Morschwiller-le-Bas affichent des revenus plus élevés (24 407€), supérieurs à la médiane de m2A. L'écart de revenus entre cette population et leurs homologues de l'agglomération, de l'ordre de 8%.

Les locataires du parc social de la commune affichent logiquement des revenus plus faibles (15 322€), mais supérieurs de 55% aux revenus des locataires du parc social de m2A (9 901€).

Les locataires du parc social de Morschwiller le bas font partie des plus aisés de l'agglomération.

Morschwiller-le-Bas connaît une augmentation de sa population ...

La commune a connu entre 1999 et 2009 une augmentation de 28% de sa population. Cela la différencie de m2A, qui affiche sur la même période une croissance de 3% de sa population, et compte en 2009 251 858 habitants. Morschwiller-le-Bas ne représente cependant en 2009 que 1% de la population de l'agglomération.

... et une baisse de la taille moyenne des ménages

Morschwiller-le-Bas compte en 2009 2,4 personnes en moyenne par ménage. Cet indice est en baisse depuis 1999. La taille moyenne des ménages de Morschwiller-le-Bas reste cependant toujours supérieure à celle de m2A.

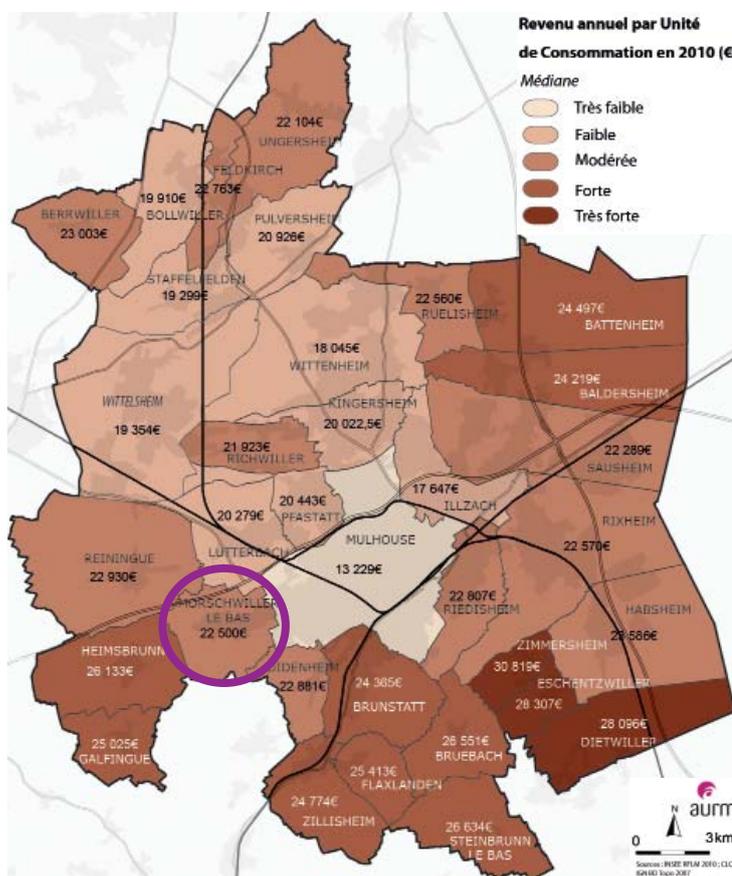
Le nombre d'habitants a fortement augmenté

	1999	2009	Evolution
Morschwiller-le-Bas	2 605	3 330	28%
Secteur ouest	22 841	25 333	11%
m2A	244 482	251 858	3%

Le parc de résidences principales a lui aussi fortement augmenté

	1999	2009	Evolution
Morschwiller-le-Bas	1 004	1 364	36%
Secteur ouest	8 788	10 711	22%
m2A	97 087	107 025	10%

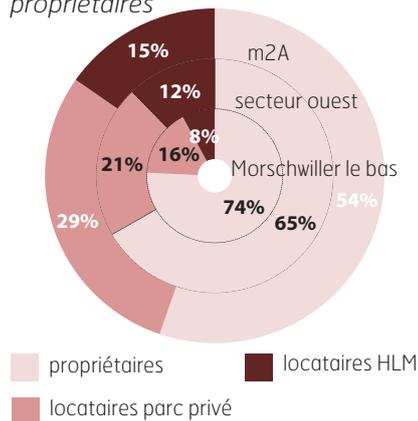
Source : RP INSEE 2009



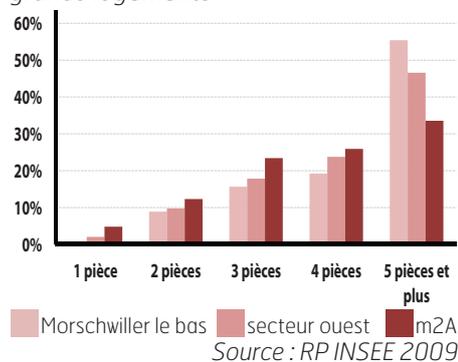
Les ménages de Morschwiller le bas ont des revenus supérieurs à la médiane de m2A



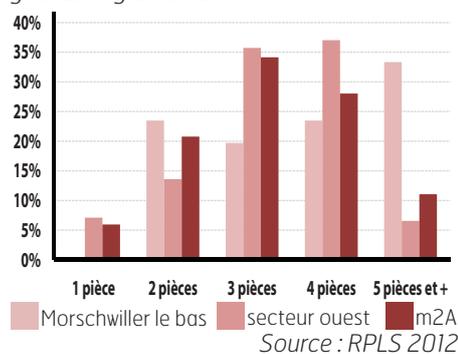
Un parc immobilier dominé par les propriétaires



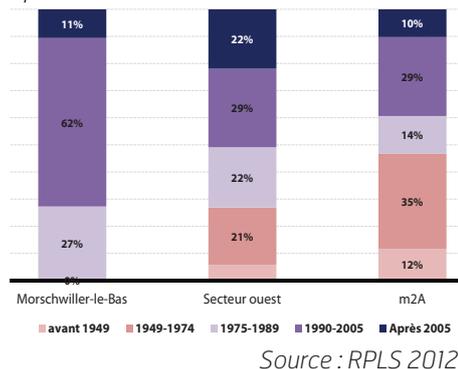
Un parc immobilier dominé par les grands logements



Un parc social lui aussi dominé par les grands logements



Un parc social majoritairement construit après 1990



Un parc de résidences principales dominé par des logements pavillonnaires de grande taille.

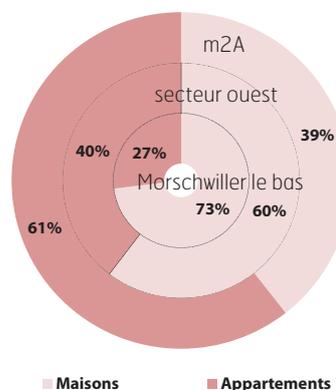
Le parc est constitué à 73 % de maisons, et 74 % des habitants de Morschwiller-le-Bas sont des propriétaires occupants. Ces caractéristiques expliquent que 74 % des résidences principales de la commune comptent 4 pièces ou plus.

Par ailleurs, 8 % des ménages de la commune sont locataires des HLM, soit 7 points de moins que m2A.

Le parc social de la commune se distingue du marché de l'immobilier avec une présence plus marquée de logements de petite et moyenne taille.

Enfin, le rythme de constructions neuves est moyen dans la commune, de l'ordre de 34 logements par an entre 2002 et 2010. Cependant, le rythme s'est un peu ralenti à partir de 2008 avec 11 nouvelles constructions entre 2008 et 2010. 65% des logements construits sur cette même période sont des logements collectifs.

A Morschwiller-le-Bas, les résidences principales sont majoritairement des maisons



Plus des 2/3 du parc de logements sociaux de Morschwiller-le-Bas a été construit après 1990.

73% du parc social de la commune a été construit après 1990. Ce point peut expliquer la répartition plus homogène du type de logement et la présence plus importante de petits logements par rapport aux autres communes de m2A.

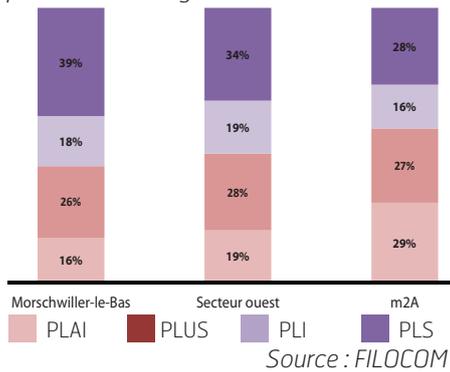
Le rythme de construction de logements sociaux a été relativement élevé dans la commune entre 1990 et 2005. Morschwiller-le-Bas est en voie de rentrer dans le dispositif «20% SRU », le PLH lui a attribué un objectif de 8 créations de logements sociaux par an. Elle figure parmi les petites communes les plus actives en la matière. Morschwiller le bas compte, à l'inventaire 2012, 126 logements sociaux, soit 8,59% de ses résidences principales.



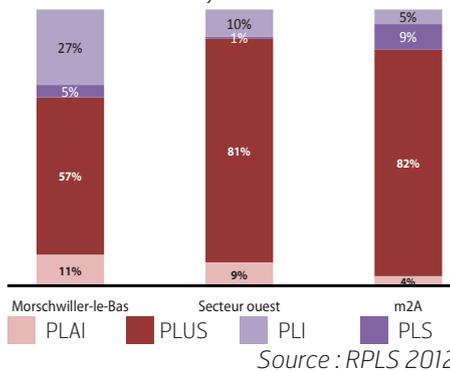
Des opérations immobilières récentes contribuent à développer et à diversifier l'offre dans la commune



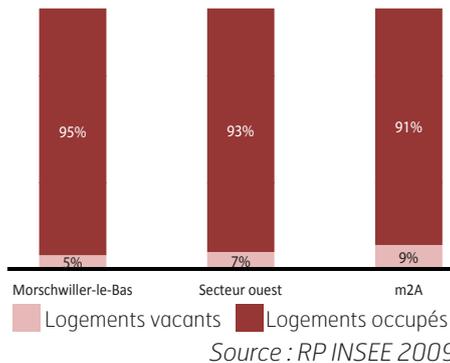
39% des ménages de Morschwiller-le-Bas ont des revenus trop élevés pour prétendre au logement social



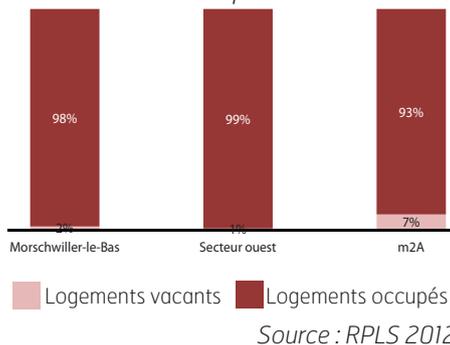
Le parc social de Morschwiller-le-Bas relève dans sa majorité du PLUS



Le taux de vacance est faible dans la commune



Le taux de vacance des logements sociaux est lui aussi faible



A Morschwiller-le-Bas, 2 habitants sur 5 ne peuvent pas prétendre au logement social

En 2011, 39% des habitants de Morschwiller-le-Bas n'étaient pas éligibles aux plafonds de ressources des logements sociaux, soit 11 points de plus que la moyenne de m2A. 16% des ménages sont éligibles au PLAI, le plafond de ressources le plus faible, soit 13 points de moins que la moyenne de m2A. Cela correspond au profil moyen des communes du secteur ouest. Cependant, la proportion de ménages pauvres éligibles au PLAI est plus importante à Morschwiller le bas que dans le reste du secteur.

Le parc social de Morschwiller le bas est dominé par le PLUS

57% des logements sociaux de Morschwiller le bas dépendent du plafond PLUS, qui occupe un rang intermédiaire dans l'échelle des plafonds HLM, entre le PLAI, destiné à l'accueil des ménages les plus pauvres, et le PLS, destiné à l'accueil des ménages les plus aisés. Néanmoins, ce type de logement est moins présent que dans le reste de l'agglomération. Le parc social de Morschwiller est assez récent et propose davantage de diversité de logements que les autres communes du m2A. 27% sont des PLS et rappel que les ménages du parc HLM de Morschwiller-le-Bas sont parmi les plus aisés de l'agglomération.

Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier de Morschwiller-le-Bas est relativement faible

Le taux de vacance affiché par Morschwiller-le-Bas en 2009 était de 5%, soit 4 points de moins que la moyenne de m2A. C'est un taux relativement faible au regard des autres communes de m2A, hors Mulhouse.

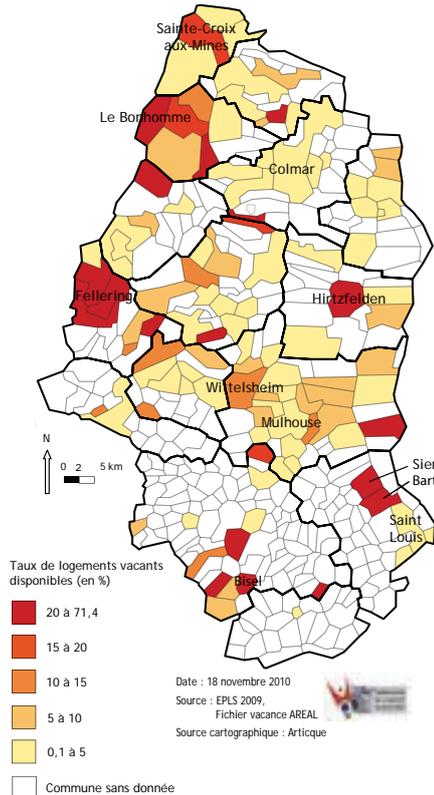
Le taux de vacance du parc social à Morschwiller-le-Bas en 2012 était de 2%, inférieur de 5 points par rapport à la moyenne de m2A. Ce taux démontre une fois de plus l'attractivité de la commune, mais aussi la tension qui existe sur le parc locatif social à Morschwiller.



Des pavillons sociaux dans le nouveau lotissement rue du Frêne.



Les vallées vosgiennes sont les territoires du département les plus concernés par la vacance dans le parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Une vacance disponible moyenne à Morschwiller le bas

Morschwiller-le-Bas affichait un taux de vacance disponible de 3%. Ce taux représente 3 logements vacants au 1^{er} septembre 2010, sur les 90 logements locatifs sociaux retenus dans le cadre de l'étude (logements financés en PLA-I, PLUS et PLS uniquement).

Par ailleurs, Morschwiller le bas se caractérise par une durée moyenne de vacance relativement courte, de l'ordre de 5 mois, soit 3 mois de moins que la durée moyenne affichée par m2A.

Cet élément tend à renforcer l'image d'un parc social plutôt attractif.

Comment expliquer la vacance ? L'approche développée par l'AREAL

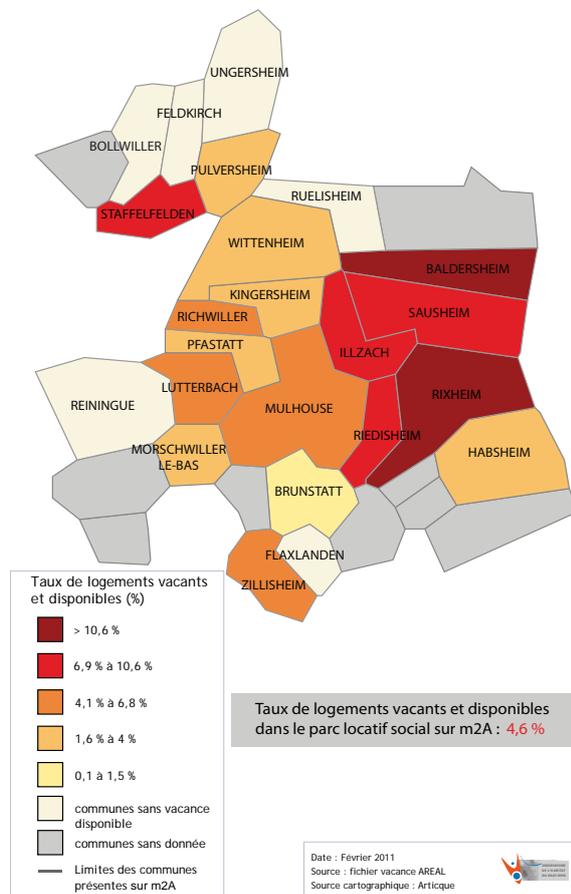
Dans le cadre de l'étude sur la vacance dans le parc social haut-rhinois, un focus a été réalisé pour m2A, qui affichait un taux de vacance globale de 10,2%, soit 3 points de plus que la moyenne départementale.

L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats¹. Le taux de vacance disponible de m2A était de 4,6%, soit 1 point de plus que la moyenne départementale.

L'analyse développée dans le focus sur m2A montre que la majorité du parc social vacant de l'agglomération est concentré à Mulhouse : « la ville de Mulhouse concentre près de 61% des logements vacants disponibles sur m2A » Sans surprise, l'analyse par type de financement du parc social montre que la majorité des logements vacants sont de type PLUS.

¹ définition adoptée collégialement par les bailleurs sociaux au moment du lancement de l'étude

L'Est de m2A semble davantage concerné par la vacance du parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Au regard de l'analyse de la vacance, le parc social de Morschwiller-le-Bas semble relativement attractif et adapté à la population de la commune. L'analyse du profil type des demandeurs de logements sociaux à Morschwiller le bas peut-elle permettre de confirmer cette analyse ?

PROFIL-TYPE DU DEMANDEUR DE LOGEMENT SOCIAL MORSCHWILLER-LE-BAS



86 demandes de logements sociaux à Morschwiller-le-Bas ont été enregistrées au 31 janvier 2013

Des demandeurs qui souhaitent intégrer le parc social

44% des demandes sont internes, c'est-à-dire qu'elles émanent d'un ménage résidant déjà en logement social. En cela, Morschwiller-le-Bas se distingue de la moyenne de m2A, puisque **37%** des demandes enregistrées sur la communauté d'agglomération sont des demandes internes.

Des demandeurs peu nombreux

Morschwiller-le-Bas représente **1%** des demandes exprimées sur m2A, alors que la commune n'accueille **3,7%** du parc social de l'agglomération mulhousienne. C'est le signe d'une faible attractivité du parc social de la commune à l'échelle de l'agglomération mulhousienne.

Des demandeurs en grande précarité financière mais aussi beaucoup des ménages plus aisés

La part des demandeurs PLAI est majoritaire, mais moins présente à Morschwiller-le-Bas (49%) que dans le reste du m2A (62%). La proportion de PLS y est plus forte dans les autres communes.



Des demandeurs confrontés à un problème lié au logement

60% des demandes sont motivées par l'inadaptation du logement aux évolutions de la taille du ménage : logement trop petit, ou trop grand, mariage ou divorce, décohabitation.

45% des demandes sont liées à un problème de coût du logement et à la recherche d'un environnement de meilleure qualité.

Une majorité de petits ménages

66% des demandes émanent de ménages de 1 à 3 personnes. Les demandeurs sont donc majoritairement des personnes seules, des couples ou des familles monoparentales, ou des familles avec un enfant, avec une demande orientée sur des logements de 3/4 pièces.

Le type de ménages demandant un logement social à Morschwiller-le-Bas est moins marqué que celui des demandeurs de m2A, où **57%** des demandeurs sont des petits ménages.

Des demandeurs habitant Mulhouse

58% des demandeurs d'un logement social à Morschwiller-le-Bas sont des habitants de Mulhouse. En cela, la commune se distingue peu de m2A, où **55%** des demandeurs sont mulhousiens.

27% des demandeurs d'un logement social à Morschwiller-le-Bas sont habitants de m2A hors Mulhouse, pour une moyenne de **32%** pour l'ensemble de m2A.

Source : AREAL 2013

Note : l'ensemble des statistiques utilisées dans ce schéma sont disponibles en annexes.



DEFINITIONS

Le secteur ouest du PLH de m2A regroupe les communes suivantes : Galfingue, Heimsbrunn, Lutterbach, Morschwiller le Bas, Pfastatt, Reiningue et Richwiller.

Le fichier unique de la demande est géré au niveau alsacien par l'Association régionale des organismes HLM d'Alsace (AREAL). Il a été mise en place dans le cadre de l'article 117 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation et de lutte contre les exclusions. Les démarches des personnes qui cherchent un logement social sont simplifiées : leur demande est effectuée au moyen d'un formulaire unique. Les pièces justificatives demandées sont fixées de façon limitative et harmonisées pour l'ensemble des bailleurs. Les caractéristiques du nouveau système d'enregistrement des demandes de logement social visent à permettre à l'ensemble des acteurs du logement social d'un même département (Etat, communes, organismes HLM, CIL, etc.), et, en Ile-de-France, de l'ensemble de la région, de partager les informations.

Les revenus médians annuels par unité de consommation : l'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence.

La médiane partage les personnes en deux groupes: la moitié déclare moins que la valeur du revenu fiscal médian tandis que l'autre moitié déclare plus que cette valeur. Le revenu fiscal est un revenu avant redistribution. Il n'intègre pas les revenus sociaux non déclarés (minima sociaux tels que RMI ou RSA et minimum vieillesse, prestations familiales, aides au logement) qui, notamment dans les quartiers prioritaires, jouent un rôle important d'amortisseur social.

Les plafonds de ressource logements sociaux: les différents logements locatifs sociaux (LLS) sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement :

- Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales;
- Le prêt locatif à usage social (PLUS) est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social ;
- Le prêt locatif social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Des plafonds de ressource correspondent à chaque type de financement. Les ménages candidats à l'attribution du logement doivent respecter ces plafonds.

Plafonds de ressource du secteur locatif social (revenu fiscal de référence N-2 en euros) source : www.logement.gouv.fr

catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS	PLI
1	10 678 €	19 417 €	25 242 €	27 184 €
2	15 559 €	25 930 €	33 709 €	36 302 €
3	18 709 €	31 183 €	40 538 €	43 656 €
4	20 818 €	37 645 €	48 939 €	52 703 €
5	24 357 €	44 284 €	57 659 €	61 998 €
6	27 450 €	49 908 €	64 880 €	69 871 €
pers. Suppl.	3 061 €	5 567 €	7 237 €	7 794 €



Distribution des motifs de la demande en logements sociaux : les demandeurs de logements sociaux doivent exprimer le(s) motif(s) de leur demande. Il existe 23 motifs possibles, ainsi que 3 rangs de priorité. Pour simplifier la compréhension, en collaboration avec l'AREAL et l'ODH68, nous avons regroupé les 23 motifs en 8 familles. Par ailleurs, nous n'avons classifié que les 2 premiers rangs de la demande.

Motifs de la demande	Regroupement
Logement insalubre/dangereux	adaptation du logement
Logement trop grand	adaptation du logement
Logement trop petit	adaptation du logement
Autre motif particulier	autres
Décohabitation	familial
Divorce, séparation	familial
Futur mariage, concubinage, PACS	familial
Rapproch. équipement, service	familial
Rapprochement de la famille	familial
Regroupement familial	familial
Violences familiales	familial
Accédant à la prop. en diffic.	financier
Logement trop cher	financier
Pb. d'environnement, voisinage	pb. d'environnement, voisinage
Assist. matern. ou familiale	professionnel
Mutation professionnelle	professionnel
Rapprochement lieu de travail	professionnel
Démolition	dépourvu de logement
En procédure d'expulsion	dépourvu de logement
Log. repris ou vente	dépourvu de logement
Sans logement (héber., ss abri)	dépourvu de logement
Handicap	santé
Raisons de santé	santé

DETAIL DES STATISTIQUES DU FICHER UNIQUE DE LA DEMANDE UTILISES POUR DRESSER LE PROFIL-TYPE

La demande en logements sociaux : origine de la demande

	Demandes internes	Demandes externes	Nombre total de demandes
Morschwiller-le-Bas	44%	56%	86
Secteur ouest	40%	60%	1 479
m2A	37%	63%	10 007

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	Demandes	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Morschwiller-le-Bas	86	12%	41%	38%	6%	3%
Secteur ouest	1 479	10%	27%	33%	30%	25%
m2A	10 007	11%	46%	32%	10%	2%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus
Morschwiller-le-Bas	24%	23%	19%	15%	19%
Secteur ouest	28%	25%	19%	14%	15%
m2A	31%	26%	17%	13%	13%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Morschwiller-le-Bas	58%	27%	9%	0%	6%
Secteur ouest	49%	38%	9%	1%	4%
m2A	55%	32%	8%	1%	5%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des plafonds de ressource HLM

	PLAI	PLUS	PLS	hors plafonds	revenu non renseigné
Morschwiller-le-Bas	49%	33%	5%	2%	12%
Secteur ouest	56%	26%	2%	2%	15%
m2A	62%	19%	3%	1%	15%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des motifs de la demande

	adaptation du logement	autres	familial	financier	pb. d'environnement, voisinage	professionnel	dépourvu de logement	santé
Morschwiller-le-Bas	27%	3%	17%	20%	13%	7%	8%	7%
Secteur ouest	25%	6%	18%	14%	10%	6%	13%	9%
m2A	25%	6%	18%	14%	10%	6%	14%	8%

Source : AREAL 2013

AURM

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

www.aurm.org

Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Rédaction :
Sébastien Dassonville
sebastien.dassonville@aurm.org
03 69 77 60 83

Crédits photo :
AURM

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

Suivi du PLH

**TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION
DE LOGEMENTS SOCIAUX**

m2a

Juin 2014



Fiche d'identité : Pfastatt



3- Synthèse

4- Chiffres-clé

7- Le parc immobilier

8- Profil-type du demandeur de logement social

9- Annexes

Préambule

Le premier PLH de m2A a été adopté le 19 décembre 2011 et est exécutoire depuis le 19 février 2012. Ce document d'orientation se donne comme ambition d'être un « PLH de réalisations et de préparation ».

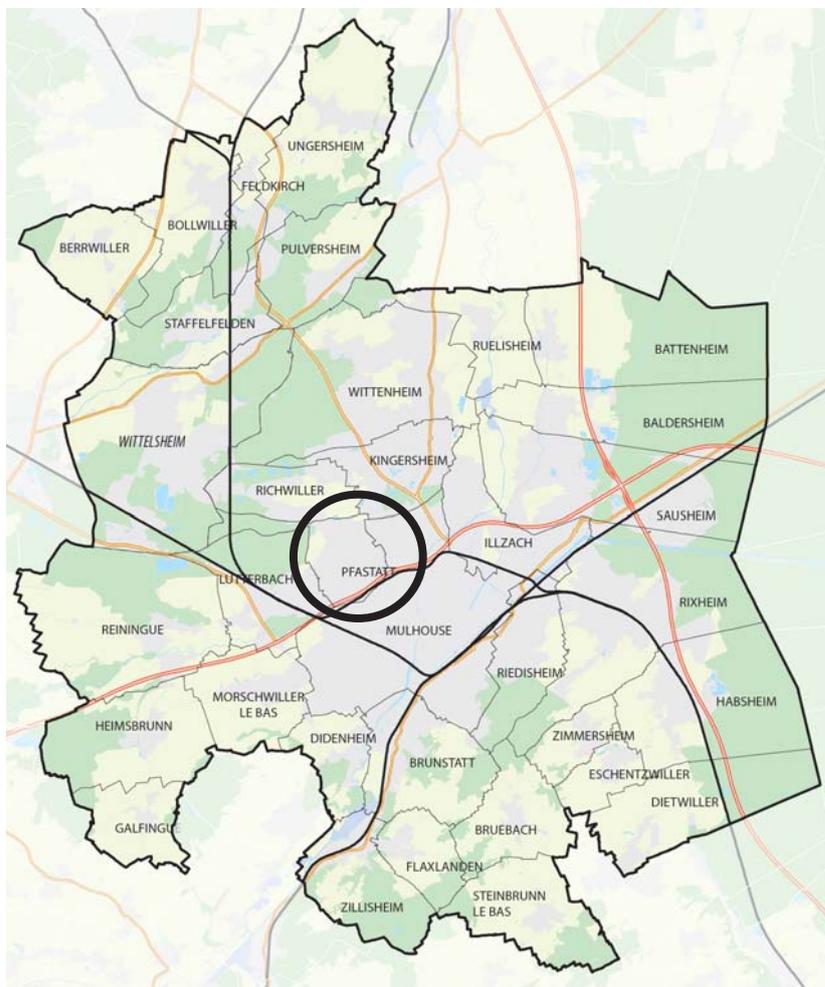
Dans ce cadre, la collectivité a souhaité disposer d'outils pour affiner la connaissance territoriale des logements sociaux, afin notamment de pouvoir anticiper une possible mutualisation des efforts de production. D'autre part, la collectivité souhaite aussi tenir compte de la demande exprimée pour mieux orienter la production.

L'enjeu pour la collectivité est donc bien de se doter d'une doctrine et de poser les bases d'une stratégie pour répartir l'offre en logements sociaux, à l'échelle des quartiers de Mulhouse et des communes, en investissant davantage la question de l'offre et de l'accès au logement social.

Localisation la commune de Pfastatt dans la région mulhousienne



Pfastatt se situe dans la périphérie ouest de Mulhouse. C'est une ancienne commune de l'industrie textile. L'économie locale reste très active avec la présence de nombreuses PME dans le parc de la Doller. La commune dispose de commerces de proximité, de nombreux services et d'un centre hospitalier. La commune est desservie par l'autoroute A36 (Belfort-Mulhouse)





Pfastatt est l'une des principales communes de la première couronne de l'agglomération mulhousienne



Fidèle à son histoire populaire, Pfastatt a préservé ses jardins ouvriers



La Doller sépare Pfastatt de Mulhouse



Pfastatt a connu une forte dynamique de construction au début des années 2000 (résidence Amarante)

-LES FAITS SAILLANTS-

Pfastatt fait partie des communes de l'ouest de l'agglomération mulhousienne. Elle est connue pour son passé dans l'industrie du textile.

C'est une commune urbaine où la proportion d'habitat collectif est équivalente aux maisons. Entre 1999 et 2009, elle a connu une augmentation de ses résidences principales résultant d'une **bonne dynamique démographique et d'une baisse de la taille des ménages.** Cette hausse se traduit dans les faits par **une augmentation du stock du parc immobilier.** En un an, entre 2011 et 2012, 69 logements sur 84 logements construits étaient des logements sociaux. **Ainsi en 2012 elle a franchi le cap des 20% de logements sociaux imposé par la loi SRU.**

À Pfastatt, près des deux tiers des habitants sont éligibles à un logement social. Les revenus médians des ménages sont parmi les plus faibles de l'agglomération mulhousienne.

Pfastatt abrite 4% du parc social de m2A, un parc diversifié, qui offre une large palette de logements, en termes de typologies. En revanche, l'offre en termes de niveau de loyers est plus réduite, puisque 89% du parc est composé de PLUS.

La demande sociale exprimée n'est pas singulière par rapport à la moyenne de l'agglomération. **La commune est attractive pour les candidats à un logement social.**

-LES PERSPECTIVES-

En 2009, Pfastatt était la 7^{ème} plus grande ville de l'agglomération. Compte tenu de l'attractivité actuelle et des disponibilités foncières encore nombreuses, la commune peut prétendre à atteindre très prochainement le cap des 10 000 habitants tout en respectant les engagements SRU.



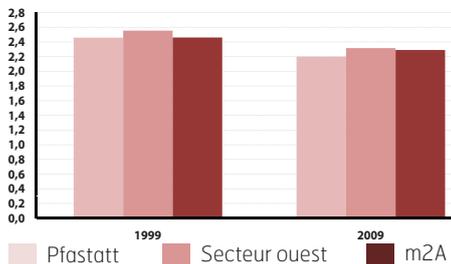
8 599 habitants, soit 3% de la population de Mulhouse

La taille moyenne des ménages a baissé...

... alors que le parc de résidences principales a augmenté

Des revenus médians 2010 qui s'élèvent à 20 443€, supérieurs de 13% à la médiane de m2A

Baisse de la taille moyenne des ménages



Source : RP INSEE 2009

Des habitants modestes

En 2010, le revenu médian était de 20 443€ à Pfastatt, soit 13% de plus que la médiane de l'agglomération.

Les propriétaires occupants de Pfastatt affichent des revenus plus élevés (23 843€), et toujours supérieurs à la médiane de m2A. L'écart de revenus entre cette population et leurs homologues de l'agglomération est de l'ordre de 6%.

Les locataires du parc social de la commune affichent logiquement des revenus plus faibles (13 446€), mais largement supérieurs aux revenus des locataires du parc social de m2A (9 901€).

Pfastatt connaît une hausse de sa population ...

La commune a connu entre 1999 et 2009 une hausse de 8 % de sa population. Cela la différencie de m2A qui affiche, sur la même période, une croissance de 3 % de sa population et compte en 2009 251 858 habitants. Pfastatt représente en 2009, 3 % de la population de l'agglomération.

... et une baisse de la taille moyenne des ménages

Pfastatt compte en 2009 2,2 personnes en moyenne par ménage. Cet indice est en baisse depuis 1999 et tend à se réduire plus vite que la moyenne de l'agglomération.

Forte croissance du nombre de résidences principales

Le parc de résidences principales de Pfastatt a connu une hausse de 21% entre 1999 et 2009. Ce taux est largement supérieur à la croissance affichée par m2A, mais reste dans la moyenne du secteur ouest.

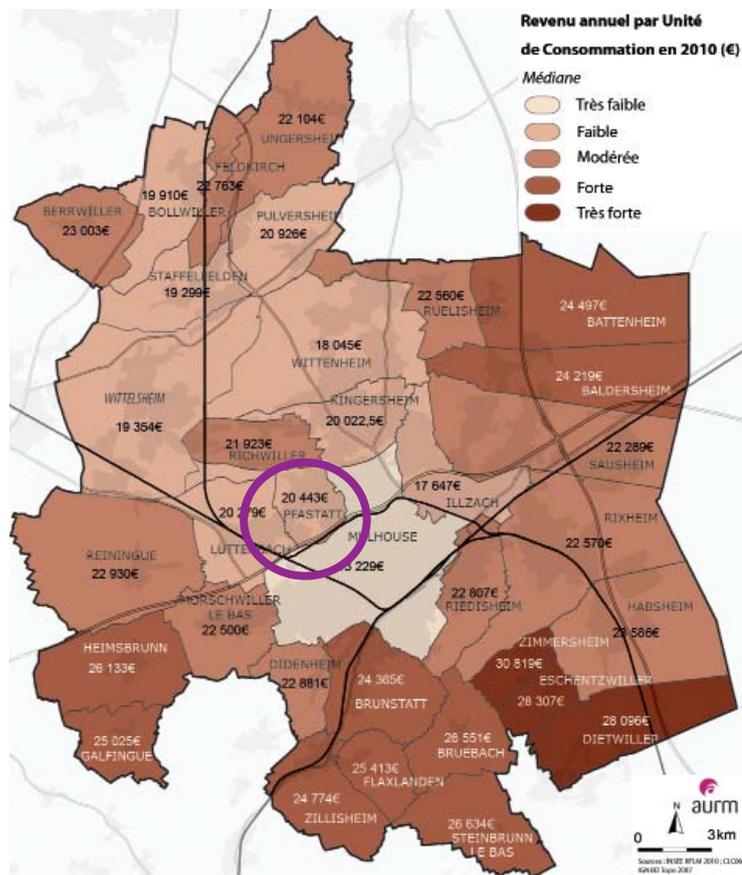
Le nombre d'habitants a augmenté

	1999	2009	Evolution
Pfastatt	7 942	8 599	8%
Secteur ouest	22 841	25 333	11%
m2A	244 482	251 858	3%

Le parc de résidences principales a fortement augmenté

	1999	2009	Evolution
Pfastatt	3 143	3 805	21%
Secteur ouest	8 788	10 711	22%
m2A	97 087	107 025	10%

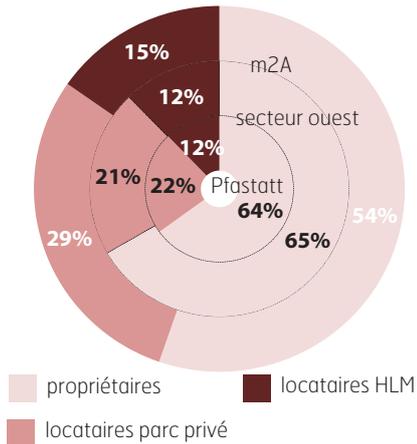
Source : RP INSEE 2009



Pfastatt est une commune modeste en termes de revenu médian



Un parc immobilier dominé par les locataires HLM



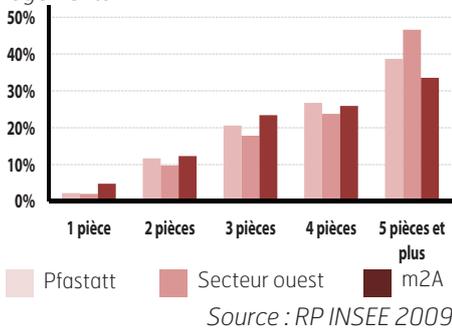
Un parc de résidences principales équilibré occupé majoritairement par des propriétaires

Le parc est constitué pour moitié de maisons, et 64% des habitants de Pfastatt sont des propriétaires occupants. Le parc immobilier est dominé par les logements de grande taille. Par ailleurs, 12% des ménages de la commune sont locataires HLM, soit 3 points de moins que m2A.

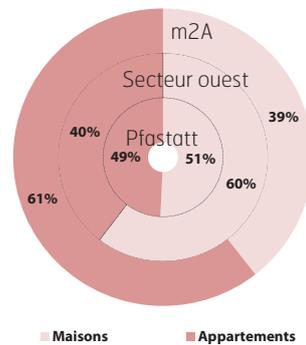
Le parc social de la commune est davantage pourvu de logements de 2 pièces que le reste de l'agglomération. Malgré tout, le coeur de marché reste majoritairement constitué de 3/4 pièces.

Enfin, le rythme de constructions neuves est élevé dans la commune, de l'ordre de 107 logements par an entre 2002 et 2010, ce qui la place parmi les 3 communes ayant le rythme le plus élevé de m2A. Le rythme s'est ralenti en 2008-2010 avec seulement 40 constructions réalisées par an.

Un parc immobilier dominé par les grands logements



A Pfastatt, les maisons sont autant représentées que les maisons

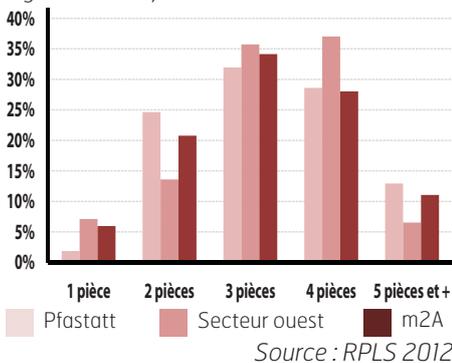


Un parc de logements sociaux homogène

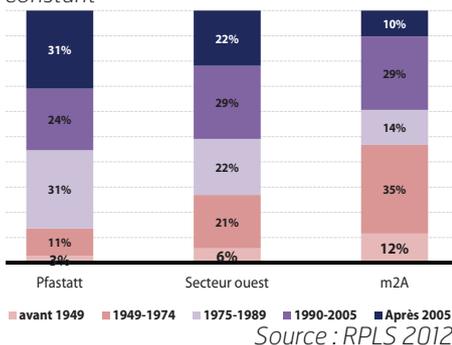
Pfastatt présente la particularité d'avoir un parc social dont les dates de construction sont régulières. Le parc de logements sociaux s'est constitué progressivement au cours des années ce qui a permis d'étaler les investissements sur de longues périodes et de rénover progressivement le parc ancien.

Le rythme de construction de logement social a été relativement élevé dans la commune entre 2005 et 2010, si bien qu'aujourd'hui elle est l'une des trois seules communes à atteindre le cap des «20 % SRU». Pfastatt compte, à l'inventaire 2012, 854 logements sociaux, soit 20,27 % de ses résidences principales.

Un parc social plutôt orienté vers les logements moyens



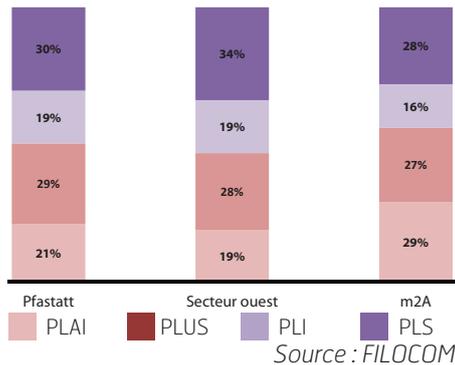
Un parc social construit à un rythme constant



De nouveaux quartiers érigés entre la fin du XX^{ème} siècle et le début des années 2000 ont permis de soutenir la création de nouveaux logements sociaux dans la commune et de maintenir le cap des «20% SRU» (ancien site Texunion)



1/3 des ménages ne peuvent prétendre aux logements sociaux.



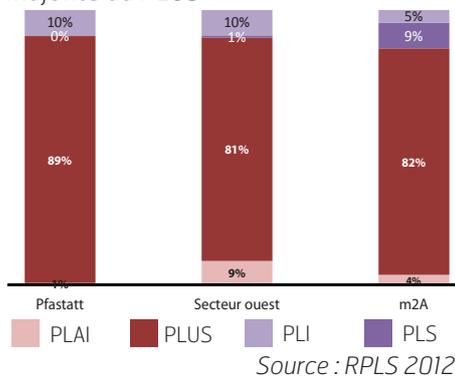
À Pfastatt, 1 habitant sur 3 ne peut prétendre au logement social

En 2011, 30% des habitants de Pfastatt n'étaient pas éligibles aux plafonds de ressources des logements sociaux¹, soit 2 points de plus que la moyenne de m2A. 21% des ménages sont éligibles au PLAI, le plafond de ressources le plus faible, soit 8 points de moins que la moyenne de m2A.

Le parc social de Pfastatt est dominé par le PLUS

89% des logements sociaux de la commune dépendent du plafond PLUS, qui occupe un rang intermédiaire dans l'échelle des plafonds HLM, entre le PLAI destiné à l'accueil des ménages les plus pauvres, et le PLS, destiné à l'accueil de ménages plus aisés. Ce taux reflète la prédominance du PLUS à l'échelle de m2A.

Le parc social de Pfastatt relève dans sa majorité du PLUS

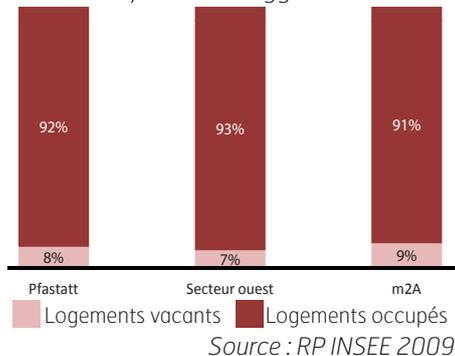


La structure du parc social de Pfastatt se distingue peu du profil moyen de m2A. Seule la quasi-absence de PLAI le singularise.

Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier de Pfastatt est relativement élevé

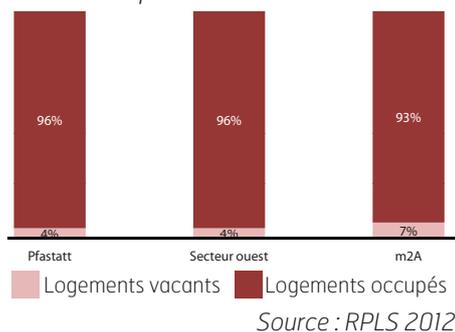
Le taux de vacance affiché par Pfastatt en 2009 était de 8%, soit 1 point de moins que la moyenne de m2A. C'est un taux relativement élevé au regard des autres communes de m2A, hors Mulhouse.

Le taux de vacance de la commune est dans la moyenne de l'agglomération



1 voir définitions en annexes

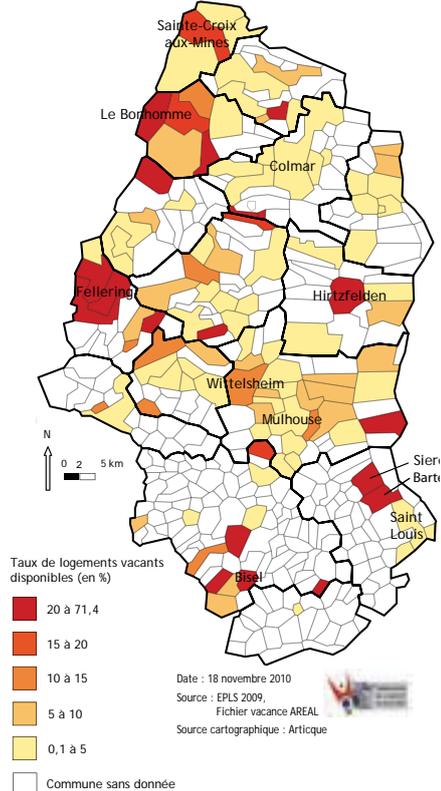
Le taux de vacance des logements sociaux est faible



Un habitat social varié, notamment grâce à l'utilisation de l'acquisition-amélioration



Les vallées vosgiennes sont les territoires du département les plus concernés par la vacance dans le parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Une vacance disponible moyenne à Pfastatt

Pfastatt affichait un taux de vacance disponible de 3%. Ce taux représente 22 logements vacants au 1^{er} septembre 2010, sur les 706 logements locatifs sociaux retenus dans le cadre de l'étude (logements financés en PLA-I, PLUS et PLS uniquement).

Par ailleurs, Pfastatt se caractérise par une durée moyenne de vacance relativement courte, de l'ordre de 3 mois, soit 5 mois de moins que la durée moyenne affichée par m2A.

Cet élément tend à renforcer l'image d'un parc social plutôt attractif.

Comment expliquer la vacance ? L'approche développée par l'AREAL

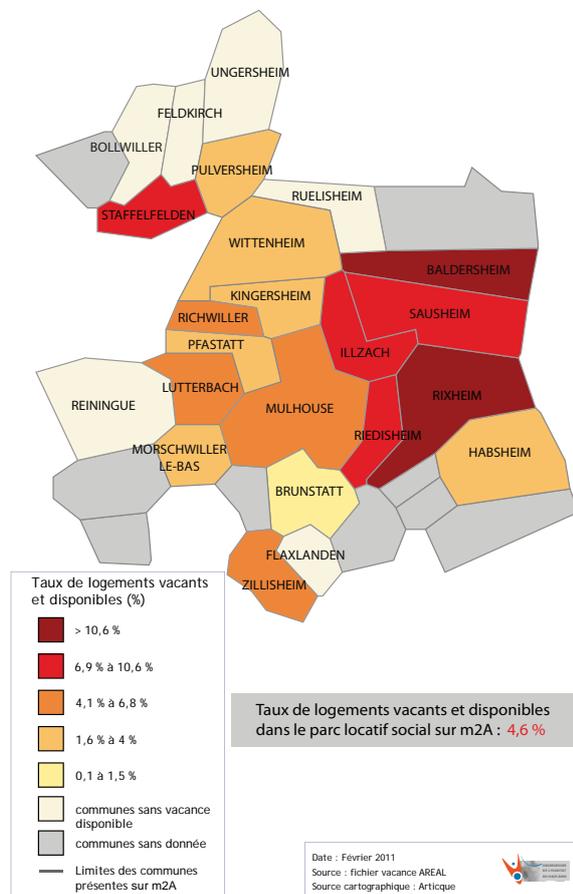
Dans le cadre de l'étude sur la vacance dans le parc social haut-rhinois, un focus a été réalisé pour m2A, qui affichait un taux de vacance globale de 10,2%, soit 3 points de plus que la moyenne départementale.

L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats¹. Le taux de vacance disponible de m2A était de 4,6%, soit 1 point de plus que la moyenne départementale.

L'analyse développée dans le focus sur m2A montre que la majorité du parc social vacant de l'agglomération est concentré à Mulhouse : « la ville de Mulhouse concentre près de 61 % des logements vacants disponibles sur m2A. » Sans surprise, l'analyse par type de financement du parc social montre que la majorité des logements vacants sont de type PLUS.

¹ définition adoptée collégialement par les bailleurs sociaux au moment du lancement de l'étude

L'Est de m2A semble davantage concerné par la vacance du parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Au regard de l'analyse de la vacance, le parc social de Pfastatt semble relativement attractif. La diversité des logements sociaux présents est atypique par rapport aux autres communes de même taille. L'analyse du profil type des demandeurs de logements sociaux à Pfastatt peut-elle permettre d'éclairer l'analyse ?



804 demandes de logements sociaux à Pfastatt ont été enregistrées au 31 janvier 2013

Des demandeurs qui ne sont pas locataires du parc social

41% des demandes sont internes, c'est-à-dire qu'elles émanent d'un ménage résidant déjà en logement social. En cela, Pfastatt se distingue peu de la moyenne de m2A, puisque 37% des demandes enregistrées sur la communauté d'agglomération sont des demandes internes.

Des demandeurs nombreux

Pfastatt représente **8%** des demandes exprimées sur m2A, alors que la commune n'accueille que **4%** du parc social de l'agglomération mulhousienne. C'est le signe de l'attractivité du parc social de la commune à l'échelle de l'agglomération mulhousienne.

Des demandeurs en précarité financière

La part des demandeurs PLAI est majoritaire à Pfastatt (**59%**), comme dans m2A (**62%**). Néanmoins la commune compte également une grande proportion de PLS (**23%**). Ce taux est plus élevé de 4 points par rapport au reste de l'agglomération, mais rentre dans la moyenne du secteur ouest.



Des demandeurs confrontés à un problème lié au logement

42% des demandes sont motivées par l'inadaptation du logement aux évolutions de la taille du ménage : logement trop petit, ou trop grand, mariage ou divorce, décohabitation.

26% des demandes sont liées à un problème de coût du logement : logement trop cher, accédants à la propriété en difficulté financière.

Une majorité de petits ménages

51% des demandes émanent de ménages de 1 à 2 personnes. Les demandeurs sont donc majoritairement des personnes seules, des couples ou des familles monoparentales, âgés de moins de 40 ans, avec une demande orientée sur des logements de 3/4 pièces.

Le type de ménages demandant un logement social à Pfastatt correspond à celui des demandeurs de m2A, où **57%** des demandeurs sont des petits ménages.

9 demandeurs sur 10 sont originaires de m2A

49% des demandeurs d'un logement social à Pfastatt sont des habitants de Mulhouse. En cela, la commune se distingue quelque peu de m2A, où **55%** des demandeurs sont mulhousiens.

42% des demandeurs d'un logement social à Pfastatt sont habitants de m2A hors Mulhouse, pour une moyenne de **32%** pour l'ensemble de m2A.

Source : AREAL 2013

Note : l'ensemble des statistiques utilisées dans ce schéma sont disponibles en annexes.



DEFINITIONS

Le secteur ouest du PLH de m2A regroupe les communes suivantes : Galfingue, Heimsbrunn, Lutterbach, Morschwiller le Bas, Pfstatt, Reiningue et Richwiller.

Le fichier unique de la demande est géré au niveau alsacien par l'Association régionale des organismes HLM d'Alsace (AREAL). Il a été mise en place dans le cadre de l'article 117 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation et de lutte contre les exclusions. Les démarches des personnes qui cherchent un logement social sont simplifiées : leur demande est effectuée au moyen d'un formulaire unique. Les pièces justificatives demandées sont fixées de façon limitative et harmonisées pour l'ensemble des bailleurs. Les caractéristiques du nouveau système d'enregistrement des demandes de logement social visent à permettre à l'ensemble des acteurs du logement social d'un même département (Etat, communes, organismes HLM, CIL, etc.), et, en Ile-de-France, de l'ensemble de la région, de partager les informations.

Les revenus médians annuels par unité de consommation : l'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence.

La médiane partage les personnes en deux groupes: la moitié déclare moins que la valeur du revenu fiscal médian tandis que l'autre moitié déclare plus que cette valeur. Le revenu fiscal est un revenu avant redistribution. Il n'intègre pas les revenus sociaux non déclarés (minima sociaux tels que RMI ou RSA et minimum vieillesse, prestations familiales, aides au logement) qui, notamment dans les quartiers prioritaires, jouent un rôle important d'amortisseur social.

Les plafonds de ressource logements sociaux: les différents logements locatifs sociaux (LLS) sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement :

- Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales;
- Le prêt locatif à usage social (PLUS) est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social ;
- Le prêt locatif social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Des plafonds de ressource correspondent à chaque type de financement. Les ménages candidats à l'attribution du logement doivent respecter ces plafonds.

Plafonds de ressource du secteur locatif social (revenu fiscal de référence N-2 en euros)
source : www.logement.gouv.fr

catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS	PLI
1	10 678 €	19 417 €	25 242 €	27 184 €
2	15 559 €	25 930 €	33 709 €	36 302 €
3	18 709 €	31 183 €	40 538 €	43 656 €
4	20 818 €	37 645 €	48 939 €	52 703 €
5	24 357 €	44 284 €	57 659 €	61 998 €
6	27 450 €	49 908 €	64 880 €	69 871 €
pers. Suppl.	3 061 €	5 567 €	7 237 €	7 794 €



Distribution des motifs de la demande en logements sociaux : les demandeurs de logements sociaux doivent exprimer le(s) motif(s) de leur demande. Il existe 23 motifs possibles, ainsi que 3 rangs de priorité. Pour simplifier la compréhension, en collaboration avec l'AREAL et l'ODH68, nous avons regroupé les 23 motifs en 8 familles. Par ailleurs, nous n'avons classifié que les 2 premiers rangs de la demande.

Motifs de la demande	Regroupement
Logement insalubre/dangereux	adaptation du logement
Logement trop grand	adaptation du logement
Logement trop petit	adaptation du logement
Autre motif particulier	autres
Décohabitation	familial
Divorce, séparation	familial
Futur mariage, concubinage, PACS	familial
Rapproch. équipement, service	familial
Rapprochement de la famille	familial
Regroupement familial	familial
Violences familiales	familial
Accédant à la prop. en diffic.	financier
Logement trop cher	financier
Pb. d'environnement, voisinage	pb. d'environnement, voisinage
Assist. matern. ou familiale	professionnel
Mutation professionnelle	professionnel
Rapprochement lieu de travail	professionnel
Démolition	dépourvu de logement
En procédure d'expulsion	dépourvu de logement
Log. repris ou vente	dépourvu de logement
Sans logement (héber., ss abri)	dépourvu de logement
Handicap	santé
Raisons de santé	santé

DETAIL DES STATISTIQUES DU FICHER UNIQUE DE LA DEMANDE UTILISES POUR DRESSER LE PROFIL-TYPE

La demande en logements sociaux : origine de la demande

	Demandes internes	Demandes externes	Nombre total de demandes
Pfastatt	42%	58%	804
Secteur ouest	40%	60%	1 479
m2A	37%	63%	10 007

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	Demandes	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Pfastatt	804	11%	48%	31%	9%	2%
Secteur ouest	1 479	10%	27%	33%	30%	25%
m2A	10 007	11%	46%	32%	10%	2%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus
Pfastatt	27%	24%	19%	14%	16%
Secteur ouest	28%	25%	19%	14%	15%
m2A	31%	26%	17%	13%	13%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Pfastatt	53%	35%	7%	1%	3%
Secteur ouest	49%	38%	9%	1%	4%
m2A	55%	32%	8%	1%	5%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des plafonds de ressource HLM

	PLAI	PLUS	PLS	hors plafonds	revenu non renseigné
Pfastatt	59%	23%	2%	1%	14%
Secteur ouest	56%	26%	2%	2%	15%
m2A	62%	19%	3%	1%	15%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des motifs de la demande

	adaptation du logement	autres	familial	financier	pb. d'environnement, voisinage	professionnel	dépourvu de logement	santé
Pfastatt	24%	6%	18%	13%	11%	6%	13%	9%
Secteur ouest	25%	6%	18%	14%	10%	6%	13%	9%
m2A	25%	6%	18%	14%	10%	6%	14%	8%

Source : AREAL 2013

AURM

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

www.aurm.org

Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Rédaction :
Sébastien Dassonville
sebastien.dassonville@aurm.org
03 69 77 60 83

Crédits photo :
AURM

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

Suivi du PLH

*TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION
DE LOGEMENTS SOCIAUX*

m2a

Juin 2014



Fiche d'identité : Reiningue



3- Synthèse

4- Chiffres-clé

7- Le parc immobilier

8- Profil-type du demandeur de logement social

9- Annexes

Préambule

Le premier PLH de m2A a été adopté le 19 décembre 2011 et est exécutoire depuis le 19 février 2012. Ce document d'orientation se donne comme ambition d'être un « PLH de réalisations et de préparation ».

Dans ce cadre, la collectivité a souhaité disposer d'outils pour affiner la connaissance territoriale des logements sociaux, afin notamment de pouvoir anticiper une possible mutualisation des efforts de production. D'autre part, la collectivité souhaite aussi tenir compte de la demande exprimée pour mieux orienter la production.

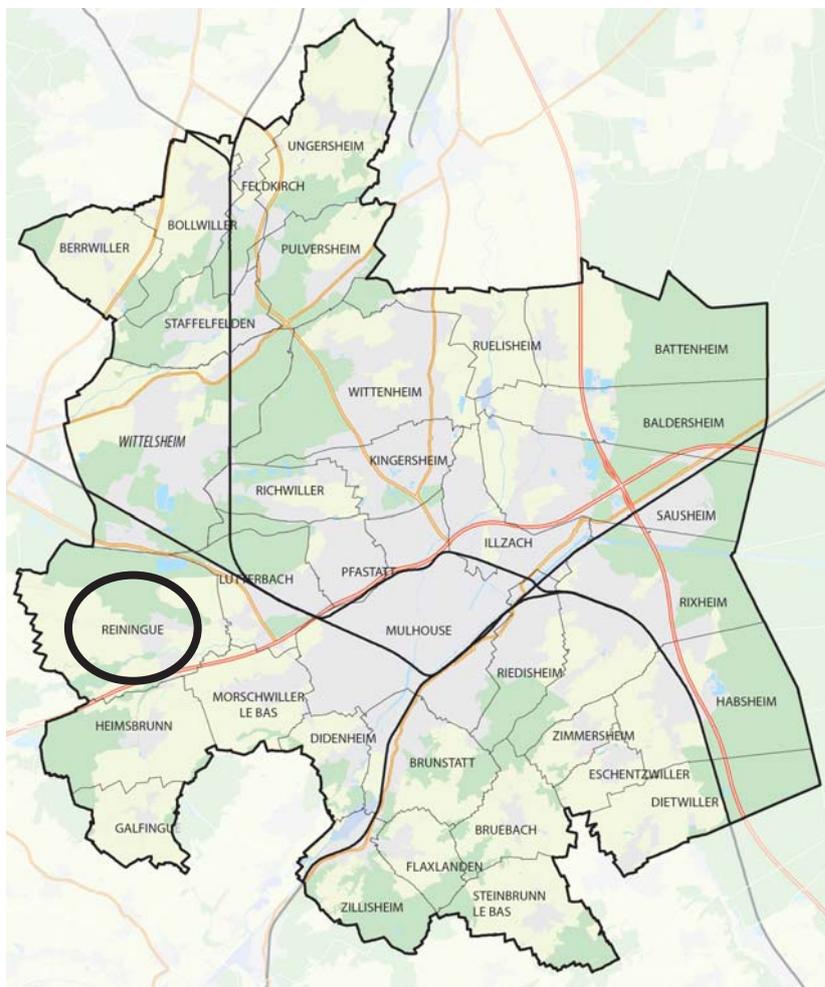
L'enjeu pour la collectivité est donc bien de se doter d'une doctrine et de poser les bases d'une stratégie pour répartir l'offre en logements sociaux, à l'échelle des quartiers de Mulhouse et des communes, en investissant davantage la question de l'offre et de l'accès au logement social.

Localisation de Reiningue dans la région mulhousienne



Reiningue est située à l'ouest de Mulhouse. Elle bénéficie d'une bonne accessibilité avec une proximité à l'échangeur de l'A35.

La commune propose de nombreux équipements culturels et de loisirs qui animent la vie du village.





Un village d'histoire et de patrimoine.
L'abbaye de Reiningue est l'un des fleurons de la commune



La commune dispose d'un cadre de vie préservé et de nombreux équipements de loisirs



Une offre commerciale réduite qui est comblée ponctuellement par des marchands itinérants



Un habitat traditionnel encore bien présent dans le centre du village

-LES FAITS SAILLANTS-

Reiningue est un village situé à l'ouest de la ville de Mulhouse.

La commune compte aujourd'hui 1 737 habitants et connaît une lente mais constante augmentation de sa population.

Reiningue est marquée par l'habitat individuel. La commune a connu un fort accroissement du nombre de résidences principales résultant d'une part du desserrement des ménages, mais aussi du récent regain d'attractivité de la commune. L'essentiel de la production se fait sous la forme d'habitat pavillonnaire, mais les programmes tendent à se diversifier en proposant un peu plus de logements collectifs. **Entre 2002 et 2010 près de 20% des logements neufs concernaient des collectifs.**

-LES PERSPECTIVES-

La commune fait d'importants efforts en matière de production de logement social. Depuis 2011, elle compte 15 nouveaux logements sociaux, et dépasse ainsi les objectifs souhaitables préconisés par le PLH.

Ce cap est à maintenir et à renforcer en promouvant la diversification du parc social. Cet enjeu doit permettre de répondre à un double objectif de maintien des populations dans la commune et d'égalité à l'accès au logement, comme l'illustre la rénovation de la ferme Zurbach.



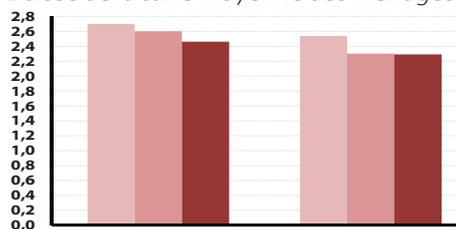
1 737 habitants, soit 0,7% de la population de m2A

La taille moyenne des ménages a baissé...

... tandis que le parc de résidences principales a fortement augmenté.

Des revenus médians 2010 qui s'élèvent à 20 279€, supérieures de 12% à la médiane de m2A

Baisse de la taille moyenne des ménages



Reiningue secteur ouest m2A

Source : RP INSEE 2009

Des habitants modeste

En 2010, le revenu médian était de 20 926€ à Reiningue, soit 15% de plus que la médiane de l'agglomération.

Les propriétaires occupants de Reiningue affichent des revenus plus élevés (21 840€) mais cependant inférieurs à la médiane de m2A. L'écart de revenus entre cette population et leurs homologues de l'agglomération est de l'ordre de -3%.

Les locataires du parc social de la commune affichent logiquement des revenus plus faibles (18 827€), mais supérieurs aux revenus des locataires du parc social de m2A (9 901€).

Reiningue connaît une augmentation de sa population ...

La population de Reiningue a augmenté de 7% entre 1999 et 2009. Cela la différencie de m2A qui affiche sur la même période, une croissance de 3% de sa population. La commune compte en 2009, 1 737 habitants et représente 0,7% de m2A.

... et une baisse de la taille moyenne des ménages

Reiningue compte en 2009 2,5 personnes en moyenne par ménage. Cet indice est en baisse depuis 1999. La taille moyenne des ménages de Reiningue reste cependant toujours supérieure à celle de m2A (2,3).

Forte croissance du nombre de résidences principales

Le parc de résidences principales de Reiningue a connu une hausse de 13% entre 1999 et 2009. Ce taux est supérieur de 3 points à la croissance affichée de m2.

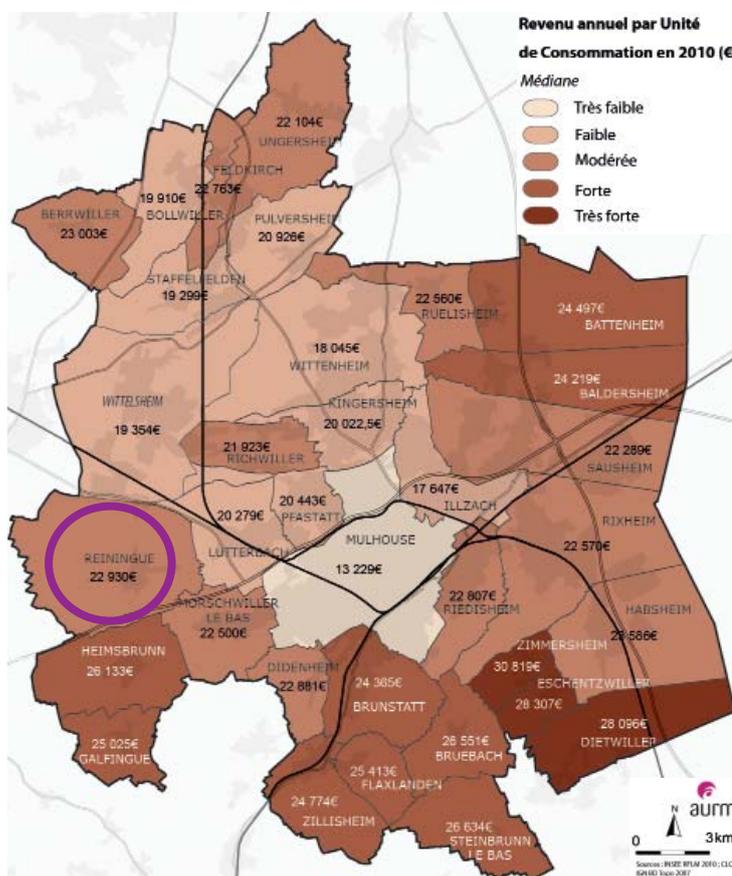
Un population en hausse

	1999	2009	Evolution
Reiningue	1 630	1 737	7%
Secteur ouest	22 841	25 333	11%
m2A	244 482	251 858	3%

Le parc de résidences principales a lui aussi augmenté

	1999	2009	Evolution
Reiningue	599	677	13%
Secteur ouest	8 788	10 711	22%
m2A	97 087	107 025	10%

Source : RP INSEE 2009

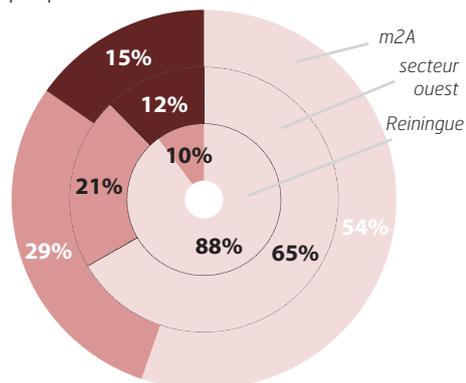


Reiningue fait partie des communes aisées du secteur ouest de l'agglomération

REINGUE - LE PARC IMMOBILIER

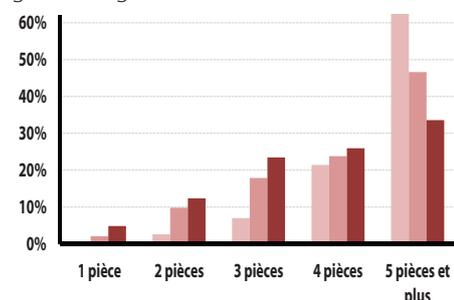


Un parc immobilier dominé par les propriétaires



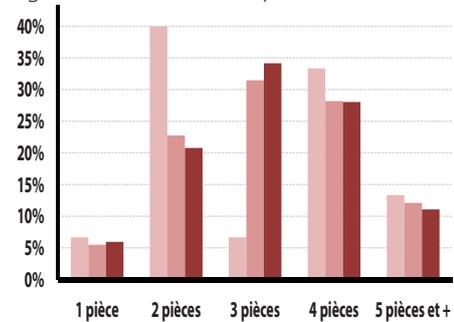
■ propriétaires ■ locataires HLM
■ locataires parc privé

Un parc immobilier dominé par les grands logements



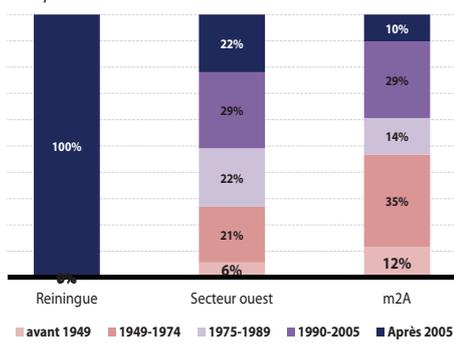
■ Reiningue ■ secteur ouest ■ m2A
 Source : RP INSEE 2009

Un parc social lui aussi dominé par les logements de taille moyenne



■ Reiningue ■ secteur ouest ■ m2A
 Source : RPLS 2012

Un parc social très récent



■ avant 1949 ■ 1949-1974 ■ 1975-1989 ■ 1990-2005 ■ Après 2005
 Source : RPLS 2012

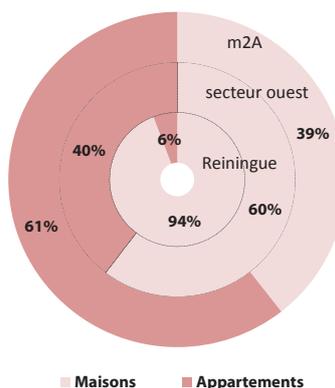
Un parc de résidences principales dominé par les maisons et les grands logements

Presque la totalité du parc de logement est constituée de maisons, et 88% des habitants de Reiningue sont des propriétaires occupants. Par ailleurs, 10% des ménages de la commune sont locataires, soit 34 points de moins que m2A.

Le parc social de la commune se distingue du reste du parc immobilier par une présence plus marquée des logements de taille moyenne.

Le rythme moyen des constructions neuves est élevé à Reiningue, de l'ordre de 14 logements par an entre 2002 et 2010. La production était modérée entre 2002-2008 puis s'est légèrement ralentie 2008-2010. Seulement 20% des logements étaient des logements collectifs.

Le parc immobilier de Reiningue est majoritairement constitué de maisons



Le parc social de Reiningue n'a été créé que très récemment

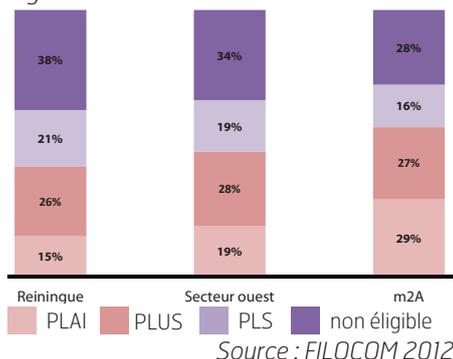
Le parc social est constitué de 15 logements sociaux construits après 2005. La commune n'est pas soumise à la réglementation SRU et n'a donc pas d'objectif réglementaire. Cependant, le PLH préconise de commencer à constituer un parc social à raison d'un logement par an pour anticiper les besoins futurs de la commune.



De nouveaux logements en habitat groupé, rue des Perches, permettent de diversifier l'offre de logements largement dominée par les maisons individuelles



38% des ménages de Reiningue ont des revenus trop élevés pour prétendre au logement social en 2011



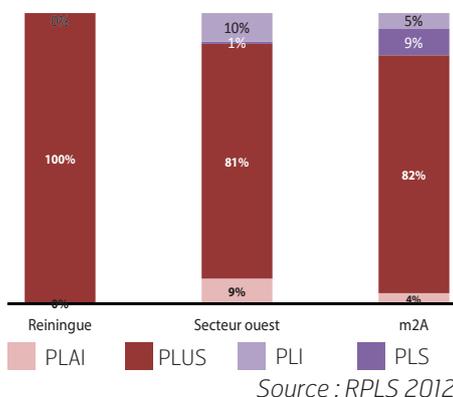
A Reiningue, 2 habitants sur 5 ne peuvent prétendre à un logement social

En 2011, 38% des habitants de Reiningue n'étaient pas éligibles aux plafonds de ressources des logements sociaux, soit 10 points de plus que la moyenne de m2A. 15% sont éligibles au PLAI, le plafond de ressource le plus faible, soit 14 points de moins que la moyenne de m2A et 26% pouvaient avoir accès à un logement social intermédiaire PLUS.

Le parc social de Reiningue est composé exclusivement de logements PLUS

tous les logements sociaux de Reiningue dépendent du plafond PLUS, qui occupe un rang intermédiaire dans l'échelle des plafonds HLM, entre le PLAI destiné à l'accueil des ménages les plus pauvres, et le PLS, destiné à l'accueil de ménages aisés. Les ménages étant majoritairement éligibles au PLUS, le parc social semble totalement en adéquation avec la structuration du parc social de la commune.

100% du parc social relève du PLUS

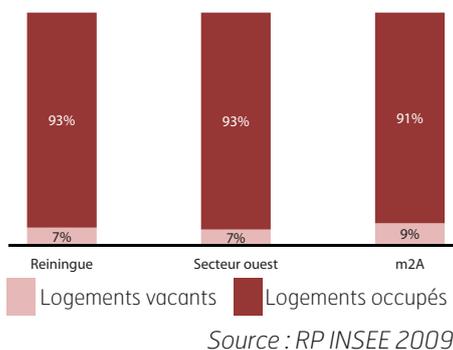


Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier de Reiningue est faible

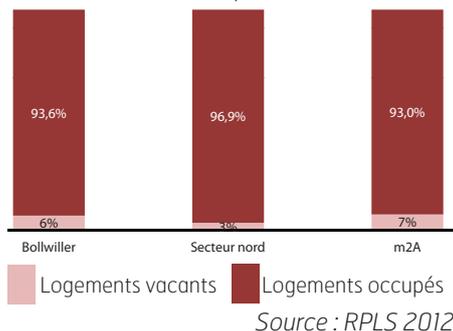
Le taux de vacance affiché par Reiningue en 2009 (7 %,) était inférieur par rapport à la moyenne de m2A (-2pts) mais équivalente à celle du secteur ouest. C'est un taux très faible, qui peut même être qualifié d'incompressible compte tenu des caractéristiques du parc immobilier, dominé par les propriétaires occupants.

Le taux de vacance du parc social de Reiningue est légèrement inférieur que celui de l'ensemble du parc immobilier. Il était en 2012 de 6%, inférieur de 1 point de la moyenne de m2A. Le parc social semble donc attractif.

Le taux de vacance est faible à Reiningue



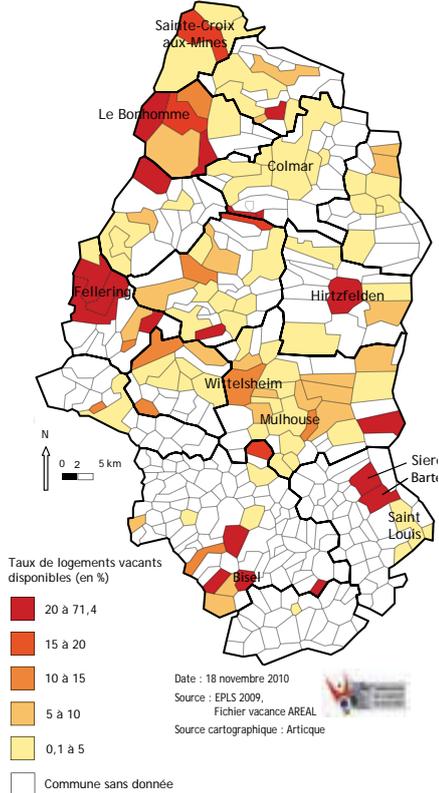
Un taux de vacance faible



L'ancienne ferme des soeurs Zurbach vient d'être rénovée en 2009 par Mulhouse Habitat pour accueillir des logements sociaux



Les vallées vosgiennes sont les territoires du département les plus concernés par la vacance dans le parc social



Une vacance absente à Reiningue

Reiningue affichait un taux de vacance disponible nul.

Cet élément tend à renforcer l'image d'un parc social attractif dans une commune attractive.

Comment expliquer la vacance ? L'approche développée par l'AREAL

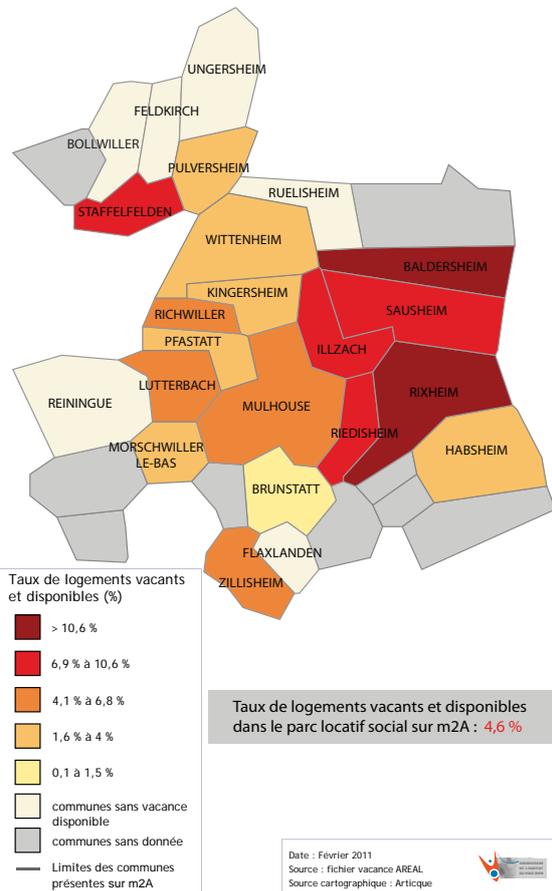
Dans le cadre de l'étude sur la vacance dans le parc social haut-rhinois, un focus a été réalisé pour m2A, qui affichait un taux de vacance globale de 10,2%, soit 3 points de plus que la moyenne départementale.

L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats¹. Le taux de vacance disponible de m2A était de 4,6%, soit 1 point de plus que la moyenne départementale.

L'analyse développée dans le focus sur m2A montre que la majorité du parc social vacant de l'agglomération est concentré à Mulhouse : « la ville de Mulhouse concentre près de 61 % des logements vacants disponibles sur m2A. » Sans surprise, l'analyse par type de financement du parc social montre que la majorité des logements vacants sont de type PLUS.

1 définition adoptée collégalement par les bailleurs sociaux au moment du lancement de l'étude

L'Est de m2A semble davantage concerné par la vacance du parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Au regard de l'analyse de la vacance, le parc social de Reiningue semble relativement attractif. La demande à Reiningue a-t-elle des caractéristiques particulières ? L'analyse du profil-type des demandeurs de logements sociaux à Reiningue permet-elle d'éclairer cette observation ?



41 demandes de logements sociaux à Reiningue ont été enregistrées au 31 janvier 2013

Des demandeurs qui ne sont pas locataires du parc social

67% des demandes sont externes, c'est-à-dire qu'elles émanent d'un ménage ne résidant pas encore en logement social. En cela, Reiningue se distingue assez nettement de la moyenne de m2A, puisque 63% des demandes enregistrées sur la communauté d'agglomération sont des demandes externes. Les demandeurs sont donc des ménages qui souhaitent accéder au logement social.

Une demande pour un logements présent

Reiningue représente **0,2%** des demandes exprimées sur m2A, alors que la commune n'accueille que **0,1%** du parc social de l'agglomération mulhousienne. C'est le signe de l'attractivité du parc social de la commune à l'échelle de l'agglomération mulhousienne.

Des demandeurs en précarité financière, et des ménages plus aisés

La part des demandeurs PLAI est majoritaire à Lutterbarch (**48%**), comme dans m2A (**62%**) mais la proportion de demandeur PLUS est plus forte à Reiningue de 10 points.



Des demandeurs confrontés à un problème lié au logement

50% des demandes sont motivées par l'inadaptation du logement aux évolutions de la taille du ménage : logement trop petit, ou trop grand, mariage ou divorce, décohabitation.

29% des demandes sont liées à un problème de coût du logement : logement trop cher, accédants à la propriété en difficulté financière.

Une majorité de petits ménages

90% des demandes émanent de ménages de moins de 3 personnes. Les demandeurs sont donc majoritairement des couples ou des familles, âgés de moins de 40 ans. Cet élément peut recouvrir plusieurs réalités: jeunes ménages décohabitant, familles monoparentales, familles accueillant leur deuxième enfant...

Le type de ménages demandant un logement social à Reiningue est assez similaire à celui des demandeurs de m2A, mais comporte une part beaucoup moins importante de plus de 60 ans.

Des demandeurs habitant en majorité la m2A

81% des demandeurs d'un logement social à Reiningue sont des habitants de m2A.

La commune et le secteur ouest en général possèdent une bonne attractivité par rapport à l'ensemble des communes du m2A.

Source : AREAL 2013

Note : l'ensemble des statistiques utilisées dans ce schéma sont disponibles en annexes.



DEFINITIONS

Le secteur ouest du PLH de m2A regroupe les communes suivantes : Galfingue, Heimsbrunn, Lutterbach, Morschwiller le Bas, Pfastatt, Reiningue et Richwiller.

Le fichier unique de la demande est géré au niveau alsacien par l'Association régionale des organismes HLM d'Alsace (AREAL). Il a été mise en place dans le cadre de l'article 117 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation et de lutte contre les exclusions. Les démarches des personnes qui cherchent un logement social sont simplifiées : leur demande est effectuée au moyen d'un formulaire unique. Les pièces justificatives demandées sont fixées de façon limitative et harmonisées pour l'ensemble des bailleurs. Les caractéristiques du nouveau système d'enregistrement des demandes de logement social visent à permettre à l'ensemble des acteurs du logement social d'un même département (Etat, communes, organismes HLM, CIL, etc..), et, en Ile-de-France, de l'ensemble de la région, de partager les informations.

Les revenus médians annuels par unité de consommation : l'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence.

La médiane partage les personnes en deux groupes: la moitié déclare moins que la valeur du revenu fiscal médian tandis que l'autre moitié déclare plus que cette valeur. Le revenu fiscal est un revenu avant redistribution. Il n'intègre pas les revenus sociaux non déclarés (minima sociaux tels que RMI ou RSA et minimum vieillesse, prestations familiales, aides au logement) qui, notamment dans les quartiers prioritaires, jouent un rôle important d'amortisseur social.

Les plafonds de ressource logements sociaux: les différents logements locatifs sociaux (LLS) sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement :

- Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales;
- Le prêt locatif à usage social (PLUS) est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social ;
- Le prêt locatif social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Des plafonds de ressource correspondent à chaque type de financement. Les ménages candidats à l'attribution du logement doivent respecter ces plafonds.

Plafonds de ressource du secteur locatif social (revenu fiscal de référence N-2 en euros) source : www.logement.gouv.fr

catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS	PLI
1	10 678 €	19 417 €	25 242 €	27 184 €
2	15 559 €	25 930 €	33 709 €	36 302 €
3	18 709 €	31 183 €	40 538 €	43 656 €
4	20 818 €	37 645 €	48 939 €	52 703 €
5	24 357 €	44 284 €	57 659 €	61 998 €
6	27 450 €	49 908 €	64 880 €	69 871 €
pers. Suppl.	3 061 €	5 567 €	7 237 €	7 794 €

Distribution des motifs de la demande en logements sociaux : les demandeurs de logements sociaux doivent exprimer le(s) motif(s) de leur demande. Il existe 23 motifs possibles, ainsi que 3 rangs de priorité. Pour simplifier la compréhension, en collaboration avec l'AREAL et l'ODH68, nous avons regroupé les 23 motifs en 8 familles. Par ailleurs, nous n'avons classifié que les 2 premiers rangs de la demande.

Motifs de la demande	Regroupement
Logement insalubre/dangereux	adaptation du logement
Logement trop grand	adaptation du logement
Logement trop petit	adaptation du logement
Autre motif particulier	autres
Décohabitation	familial
Divorce, séparation	familial
Futur mariage, concubinage, PACS	familial
Rapproch. équipement, service	familial
Rapprochement de la famille	familial
Regroupement familial	familial
Violences familiales	familial
Accédant à la prop. en diffic.	financier
Logement trop cher	financier
Pb. d'environnement, voisinage	pb. d'environnement, voisinage
Assist. matern. ou familiale	professionnel
Mutation professionnelle	professionnel
Rapprochement lieu de travail	professionnel
Démolition	dépourvu de logement
En procédure d'expulsion	dépourvu de logement
Log. repris ou vente	dépourvu de logement
Sans logement (héber., ss abri)	dépourvu de logement
Handicap	santé
Raisons de santé	santé

DETAIL DES STATISTIQUES DU FICHER UNIQUE DE LA DEMANDE UTILISES POUR DRESSER LE PROFIL-TYPE

La demande en logements sociaux : origine de la demande

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Reiningue	19%	62%	19%	0%	0%
Secteur ouest	49%	38%	9%	1%	4%
m2A	55%	32%	8%	1%	5%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	Demandes	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Reiningue	21	5%	29%	43%	29%	24%
Secteur ouest	1 479	10%	27%	33%	30%	25%
m2A	10 007	0	46%	32%	10%	2%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus
Reiningue	43%	33%	14%	10%	0%
Secteur ouest	28%	25%	19%	14%	15%
m2A	31%	26%	17%	13%	13%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Reiningue	19%	62%	19%	0%	0%
Secteur ouest	49%	38%	9%	1%	4%
m2A	55%	32%	8%	1%	5%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des plafonds de ressource HLM

	PLAI	PLUS	PLS	hors plafonds	revenu non renseigné
Reiningue	48%	29%	5%	5%	14%
Secteur ouest	56%	26%	2%	2%	15%
m2A	62%	19%	3%	1%	15%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des motifs de la demande

	adaptation du logement	autres	familial	financier	pb. d'environnement, voisinage	professionnel	dépourvu de logement	santé
Reiningue	22%	6%	28%	16%	9%	3%	13%	3%
Secteur ouest	24,6%	5,6%	17,9%	13,5%	10,3%	6,3%	13,1%	8,7%
m2A	25%	6%	18%	14%	10%	6%	14%	8%

Source : AREAL 2013

Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Rédaction :
Sébastien Dassonville
sebastien.dassonville@aurm.org
03 69 77 60 83

Crédits photo :
AURM

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

AURM

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

www.aurm.org

Suivi du PLH

*TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION
DE LOGEMENTS SOCIAUX*

m2a

Juin 2014



Fiche d'identité : Richwiller



3- Synthèse

4- Chiffres-clé

7- Le parc immobilier

8- Profil-type du demandeur de logement social

9- Annexes

Préambule

Le premier PLH de m2A a été adopté le 19 décembre 2011 et est exécutoire depuis le 19 février 2012. Ce document d'orientation se donne comme ambition d'être un « PLH de réalisations et de préparation ».

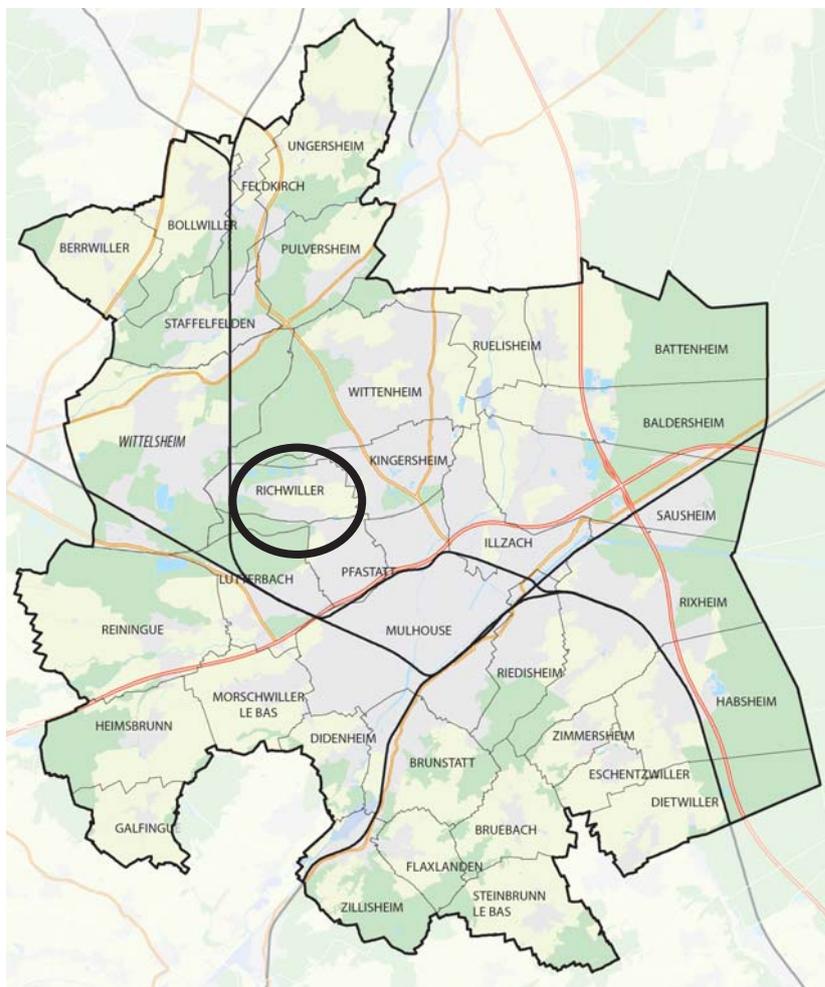
Dans ce cadre, la collectivité a souhaité disposer d'outils pour affiner la connaissance territoriale des logements sociaux, afin notamment de pouvoir anticiper une possible mutualisation des efforts de production. D'autre part, la collectivité souhaite aussi tenir compte de la demande exprimée pour mieux orienter la production.

L'enjeu pour la collectivité est donc bien de se doter d'une doctrine et de poser les bases d'une stratégie pour répartir l'offre en logements sociaux, à l'échelle des quartiers de Mulhouse et des communes, en investissant davantage la question de l'offre et de l'accès au logement social.

Localisation de Richwiller dans la région mulhousienne



Richwiller se trouve dans la partie nord-ouest de l'agglomération de Mulhouse, à l'entrée du bassin potassique entre Pfastatt et Wittelsheim. La particularité de Richwiller réside dans son urbanisation longitudinale « est-ouest ». Son ban de 555 hectares s'étend sur 4 kilomètres de long pour 1,5 km de large. Elle possède quelques commerces de proximité ainsi que des infrastructures culturelles et sportives





De nombreux lotissements d'habitat pavillonnaire



Une commune dotée de nombreux équipements de qualité



Construction d'un nouvel EHPAD pour accueillir les seniors

-LES FAITS SAILLANTS-

Richwiller se trouve dans le nord-ouest de l'agglomération. En 2009, elle comptait 3389 habitants. C'est une commune périurbaine marquée par l'urbanisation des années 60, qui se résume principalement à des opérations de lotissements de maisons individuelles. Depuis cette période, l'évolution démographique a largement marqué le pas avec une augmentation d'environ 2%. Par ailleurs, la taille des ménages s'est encore réduite dans la commune, mais reste dans la moyenne de m2A.

La ville semble peu attractive par rapport aux autres communes du secteur ouest. La proximité de la zone industrielle et le manque de foncier disponible sont sans doute des explications possibles. Avec la diminution du nombre de ménages, la demande s'oriente principalement vers des logements de taille moyenne (3/4 pièces) ; une caractéristique que ne possède pas le parc de logement de la ville de Richwiller pour le moment. Par ailleurs, le faible taux de construction ne favorise pas une ouverture du marché vers de nouvelles populations.

-LES PERSPECTIVES-

Les demandes de logements sociaux sont légèrement supérieures aux offres. La taille des logements étant plus petite que dans le parc privé, le parc social semble assez attractif pour les populations de m2A. Cependant, il est trop peu orienté vers les ménages à faibles revenus. Comme la plupart des communes de l'agglomération, les demandes en PLA-I sont majoritaires. Il existe un véritable problème d'accès au logement pour ces populations. Par ailleurs, le deuxième profil qui se détache est celui des demandeurs PLS. Cependant, là aussi, l'offre est très peu développée dans la commune. Le possible passage dans la commune en réglementation 20 % SRU va poser un certain nombre de questions à la commune dans les années à venir en termes de production de logement social. Avec un stock de 1 514 logements sociaux en 2011, **Richwiller accuse un déficit potentiel de 202 logements.**



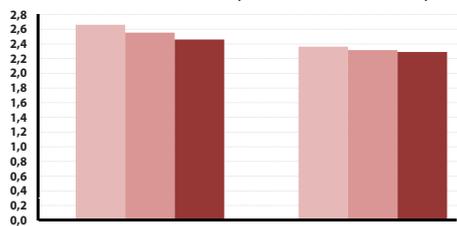
3 389 habitants, soit 1 % de la population de m2A

La taille moyenne des ménages a fortement diminué...

... tandis que le parc de résidences principales a augmenté

Des revenus médians 2010 qui s'élèvent à 23 310 €, supérieurs de 28 % à la médiane de m2A

Baisse de la taille moyenne des ménages



Source : RP INSEE 2009

Des habitants modestes

En 2010, le revenu médian était de 21 923 € à Richwiller, soit 21% de plus que la médiane de l'agglomération.

Les propriétaires occupants de Richwiller affichent des revenus plus élevés (23 310 €), mais toujours inférieurs à la médiane de m2A. L'écart de revenus entre cette population et leurs homologues de l'agglomération, de l'ordre de 8%.

Les locataires du parc social de la commune affichent logiquement des revenus plus faibles (12 602 €), mais largement supérieurs aux revenus des locataires du parc social de m2A (9 901€).

Richwiller connaît une légère hausse de sa population ...

La commune a connu entre 1999 et 2009 une augmentation de 2 % de sa population. Cela la différencie de m2A, qui affiche sur la même période une croissance de 3 % de sa population, et compte en 2009, 251 858 habitants.

... et une baisse de la taille moyenne des ménages

Richwiller compte en 2009, 2,4 personnes en moyenne par ménage. Cet indice est en baisse depuis 1999. La taille moyenne des ménages de Richwiller reste cependant toujours supérieure à celle de m2A (2,3).

Forte croissance du nombre de résidences principales

Le parc de résidences principales de Richwiller a connu une hausse de 15 % entre 1999 et 2009, ce qui place la commune au-dessus de la moyenne de m2A.

Le nombre d'habitants a légèrement augmenté

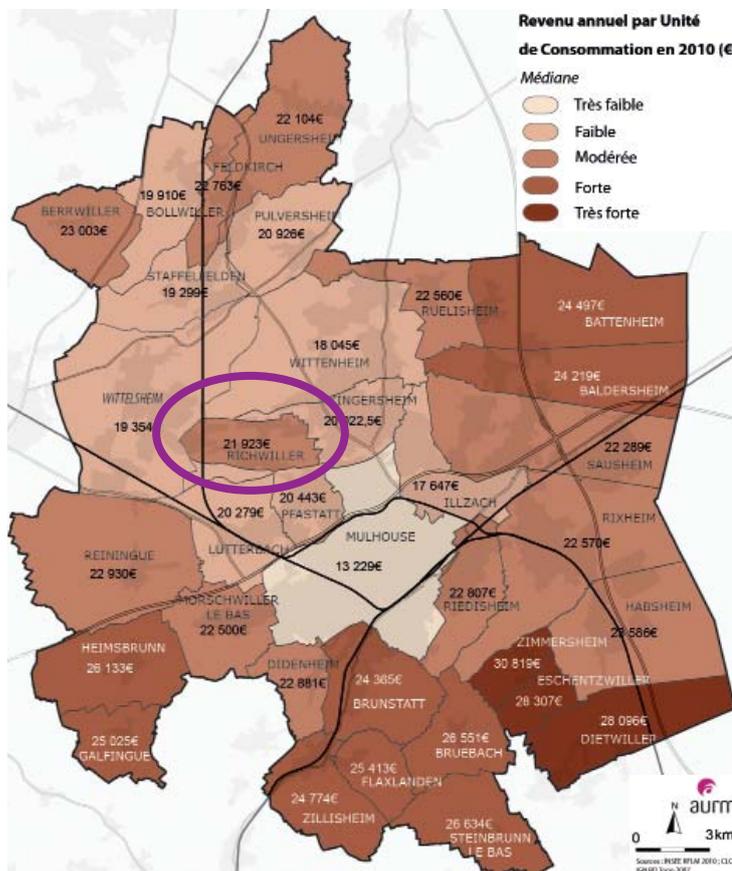
	1999	2009	Evolution
Richwiller	3 324	3 389	2%
Secteur ouest	22 841	25 333	11%
m2A	244 482	251 858	3%

Source : RP INSEE 2009

Le parc de résidences principales a fortement augmenté

	1999	2009	Evolution
Richwiller	1 241	1 424	15%
Secteur ouest	8 788	10 711	22%
m2A	97 087	107 025	10%

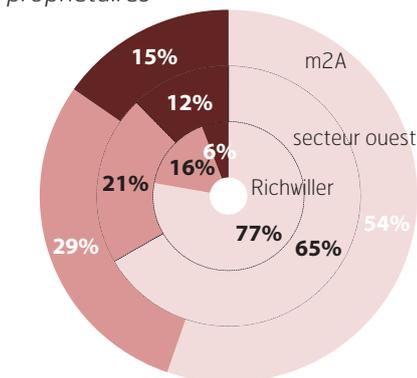
Source : RP INSEE 2009



Richwiller est une commune modeste située dans la moyenne des villes de l'agglomération

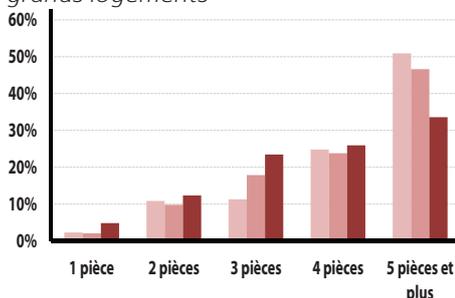


Un parc immobilier dominé par les propriétaires



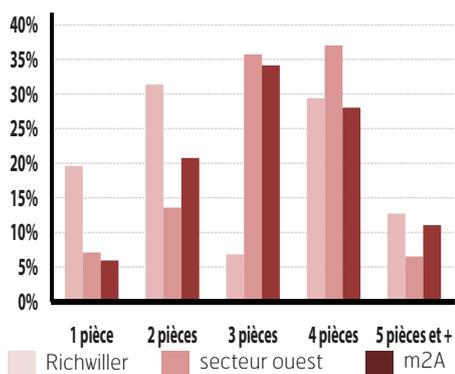
propriétaires locataires HLM
locataires parc privé

Un parc immobilier dominé par les grands logements



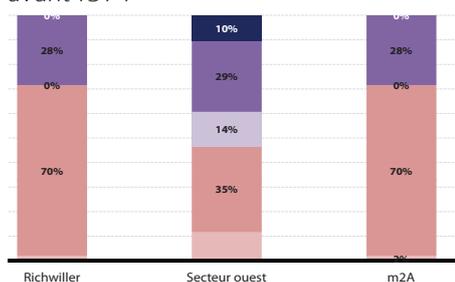
Richwiller secteur ouest m2A
Source : RP INSEE 2009

Un parc social plus hétérogène



Richwiller secteur ouest m2A
Source : RPLS 2012

Un parc social majoritairement construit avant 1974



Richwiller Secteur ouest m2A
Source : RPLS 2012

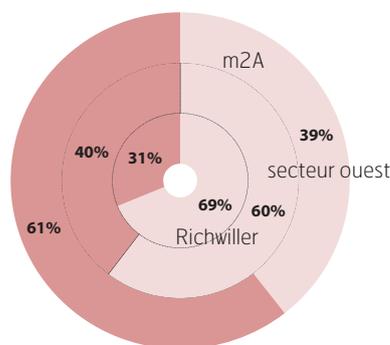
Un parc de résidences principales dominé par les grands logements

Le parc est constitué aux deux tiers de maisons, et 77 % des habitants de Richwiller sont propriétaires occupants. Par ailleurs, 6 % des ménages de la commune sont locataires HLM, soit 9 points de moins que m2A. Ces caractéristiques expliquent que 51 % des résidences principales de la commune comptent 5 pièces ou plus.

Le parc social est hétérogène et présente une part plus importante de petits logements. À Richwiller, les logements 1 et 2 pièces sont plus représentés que dans le reste de l'agglomération.

Enfin, le rythme de constructions neuves est relativement faible dans la commune, de l'ordre de 18 logements par an entre 2002 et 2010, ce qui la place parmi les communes ayant le rythme le plus faible de m2A. Le rythme des constructions a baissé entre 2008 et 2010 avec seulement 7 constructions neuves par an.

À Richwiller, les maisons représentent la majeure partie du parc de logement



Maisons Appartements

2/3 du parc de logements sociaux de Richwiller a été construit entre 1949 et 1974

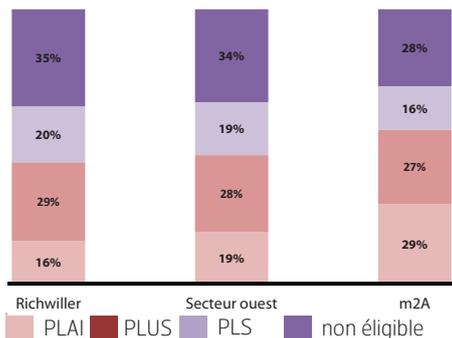
Le parc social de Richwiller a été constitué en deux phases de construction. 70% du parc social date de 1949/1975 et 28% de 1990/2005. Le rythme des constructions s'est largement ralenti depuis. En 2011, la commune comptait 101 logements sociaux soit 6,67% du parc immobilier. La commune n'est pas soumise pour le moment à la réglementation SRU, compte tenu de son récent passage au cap des 3500 habitants. Le PLH lui a tout de même attribué un objectif de construction de 4 logements sociaux par an.



Le nombre de résidences principales a régulièrement augmenté

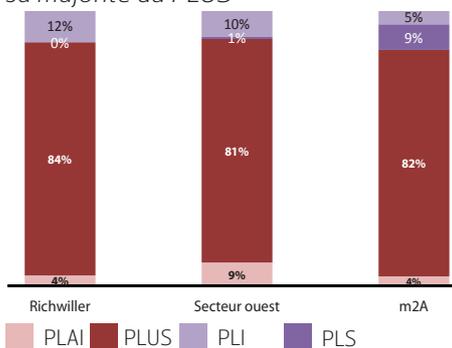


35% des habitants de Richwiller ne sont pas éligibles aux logements sociaux



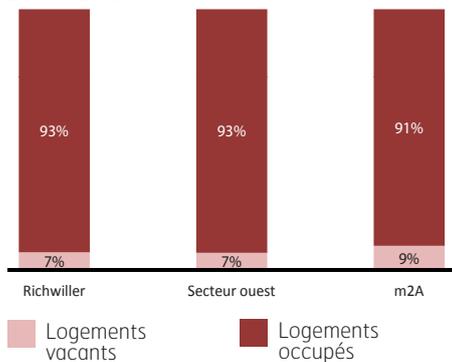
Source : RPLS 2012

Le parc social de Richwiller relève dans sa majorité du PLUS



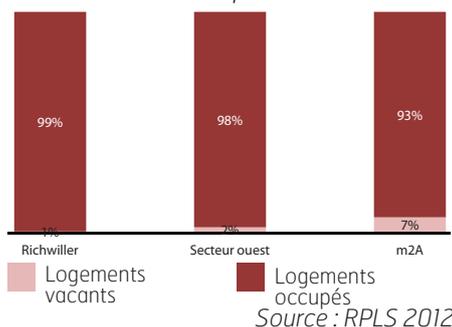
Source : RPLS 2012

Le taux de vacance est faible dans la commune



Source : RP INSEE 2009

Le taux de vacance des logements sociaux est lui aussi faible



Source : RPLS 2012

A Richwiller, plus d'1 habitant sur 3 ne peut prétendre au logement social

En 2011, 35 % des habitants de Richwiller n'étaient pas éligibles aux plafonds de ressources des logements sociaux, soit 7 points de plus que la moyenne de m2A. Cela reste cependant dans la moyenne du secteur ouest. 16 % des ménages sont éligibles au PLAI, le plafond de ressources le plus faible, soit 13 points de moins que la moyenne de m2A.

Le parc social de Richwiller est dominé par le PLUS

89% des logements sociaux de Richwiller dépendent du plafond PLS, qui occupe un rang intermédiaire dans l'échelle des plafonds HLM, entre le PLAI, destiné à l'accueil des ménages les plus pauvres, et le PLS destiné à l'accueil de ménages plus aisés. Ce taux reflète la prédominance du PLUS à l'échelle de m2A. Richwiller se détache un peu des autres communes par la très faible représentation de PLAI.

Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier de Richwiller est relativement faible

Le taux de vacance affiché par Richwiller en 2009 était de 7%, soit 2 points de moins que la moyenne de m2A. C'est un taux qui est dans la moyenne des autres communes du secteur ouest. Ce taux peut être difficilement plus bas compte tenu de la forte représentativité des propriétaires occupants et des maisons individuelles.

Le taux de vacance du parc social de la commune (1%) est lui bien plus faible que celui de m2A, mais reste dans la moyenne du secteur ouest.

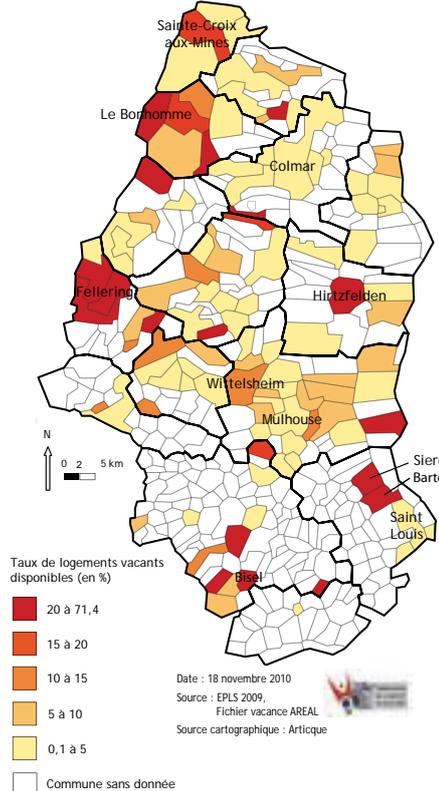
Au regard de ces chiffres, le parc social de Richwiller semble être attractif.



La commune prévoit d'imposer 25% de logements aidés dans chaque nouveau lotissement afin de répondre au nouveaux objectifs des «20% SRU» qu'elle devra sans doute bientôt respecter.



Les vallées vosgiennes sont les territoires du département les plus concernés par la vacance dans le parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Une vacance disponible moyenne à Richwiller

Richwiller affichait un taux de vacance disponible de 5%. Ce taux représente 4 logements vacants au 1^{er} septembre 2010, sur les 86 logements locatifs sociaux retenus dans le cadre de l'étude (logements financés en PLA-I, PLUS et PLS uniquement).

Par ailleurs, Richwiller se caractérise par une durée moyenne de vacance relativement courte, de l'ordre de 3 mois, soit 5 mois de moins que la durée moyenne affichée par m2A.

Cet élément tend à renforcer l'image d'un parc social plutôt attractif.

Comment expliquer la vacance ? L'approche développée par l'AREAL

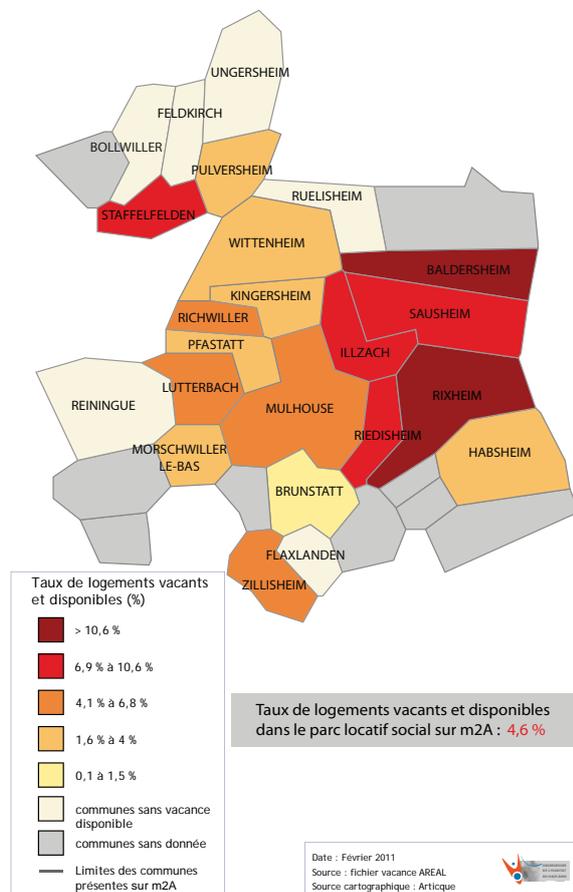
Dans le cadre de l'étude sur la vacance dans le parc social haut-rhinois, un focus a été réalisé pour m2A, qui affichait un taux de vacance globale de 10,2%, soit 3 points de plus que la moyenne départementale.

L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats¹. Le taux de vacance disponible de m2A était de 4,6%, soit 1 point de plus que la moyenne départementale.

L'analyse développée dans le focus sur m2A montre que la majorité du parc social vacant de l'agglomération est concentré à Mulhouse : « la ville de Mulhouse concentre près de 61% des logements vacants disponibles sur m2A. » Sans surprise, l'analyse par type de financement du parc social montre que la majorité des logements vacants sont de type PLUS.

¹ définition adoptée collégialement par les bailleurs sociaux au moment du lancement de l'étude

L'Est de m2A semble davantage concerné par la vacance du parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Au regard de l'analyse de la vacance, le parc social de Richwiller semble relativement attractif. La diversification du parc social de la commune tend-elle à mieux répondre aux exigences des demandeurs de logements ? L'analyse du profil type des demandeurs de logements sociaux à Richwiller peut-elle permettre d'éclairer l'analyse ?



84 demandes de logements sociaux à Richwiller ont été enregistrées au 31 janvier 2013

Des demandeurs qui ne sont pas locataires du parc social

33% des demandes sont internes, c'est-à-dire qu'elles émanent d'un ménage résidant déjà en logement social. En cela, Richwiller se distingue peu de la moyenne de m2A, puisque **37%** des demandes enregistrées sur la communauté d'agglomération sont des demandes internes.

Des demandeurs nombreux

Richwiller représente 0,8% des demandes exprimées sur m2A, alors que la commune n'accueille que 0,5% du parc social de l'agglomération mulhousienne. Le parc social est attractif malgré le peu de logements proposés à l'échelle de l'agglomération.

Des demandeurs en grande précarité financière

La part des demandeurs PLAI est majoritaire à Richwiller (38%), mais se détache de la moyenne de m2A (62%). Cela est dû en partie à la forte demande de demandeurs PLS.



Des demandeurs confrontés à un problème lié au logement

31% des demandes sont motivées par l'inadaptation du logement aux évolutions de la taille du ménage : logement trop petit, ou trop grand, mariage ou divorce, décohabitation.

30% des demandes sont liées à un problème de coût du logement : logement trop cher, accédants à la propriété en difficulté financière.

Une majorité de petits ménages

62% des demandes émanent de ménages de 1 à 2 personnes. Les demandeurs de logements sociaux sont donc majoritairement des personnes seules, des couples ou des familles monoparentales, âgés de moins de 59 ans, avec une demande orientée sur des logements de petite taille (3/4 pièces maximum).

Le type de ménages demandant un logement social à Richwiller correspond à celui des demandeurs de m2A, où **57%** des demandeurs sont des petits ménages.

90% des demandeurs habitent m2A

30% des demandeurs d'un logement social à Richwiller sont des habitants de Mulhouse. En cela, la commune se distingue quelque peu de m2A, où 55% des demandeurs sont mulhousiens.

60% des demandeurs d'un logement social à Richwiller sont habitants de m2A hors Mulhouse, pour une moyenne de 32% pour l'ensemble de m2A.

Source : AREAL 2013

Note : l'ensemble des statistiques utilisées dans ce schéma sont disponibles en annexes.



DEFINITIONS

Le secteur ouest du PLH de m2A regroupe les communes suivantes : Galfingue, Heimsbrunn, Lutterbach, Morschwiller le Bas, Pfastatt, Reiningue et Richwiller.

Le fichier unique de la demande est géré au niveau alsacien par l'Association régionale des organismes HLM d'Alsace (AREAL). Il a été mise en place dans le cadre de l'article 117 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation et de lutte contre les exclusions. Les démarches des personnes qui cherchent un logement social sont simplifiées : leur demande est effectuée au moyen d'un formulaire unique. Les pièces justificatives demandées sont fixées de façon limitative et harmonisées pour l'ensemble des bailleurs. Les caractéristiques du nouveau système d'enregistrement des demandes de logement social visent à permettre à l'ensemble des acteurs du logement social d'un même département (État, communes, organismes HLM, CIL, etc..), et, en Ile-de-France, de l'ensemble de la région, de partager les informations.

Les revenus médians annuels par unité de consommation : l'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence.

La médiane partage les personnes en deux groupes: la moitié déclare moins que la valeur du revenu fiscal médian tandis que l'autre moitié déclare plus que cette valeur. Le revenu fiscal est un revenu avant redistribution. Il n'intègre pas les revenus sociaux non déclarés (minima sociaux tels que RMI ou RSA et minimum vieillesse, prestations familiales, aides au logement) qui, notamment dans les quartiers prioritaires, jouent un rôle important d'amortisseur social.

Les plafonds de ressource logements sociaux: les différents logements locatifs sociaux (LLS) sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement :

- Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales;
- Le prêt locatif à usage social (PLUS) est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social ;
- Le prêt locatif social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Des plafonds de ressource correspondent à chaque type de financement. Les ménages candidats à l'attribution du logement doivent respecter ces plafonds.

Plafonds de ressource du secteur locatif social (revenu fiscal de référence N-2 en euros)
source : www.logement.gouv.fr

catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS	PLI
1	10 678 €	19 417 €	25 242 €	27 184 €
2	15 559 €	25 930 €	33 709 €	36 302 €
3	18 709 €	31 183 €	40 538 €	43 656 €
4	20 818 €	37 645 €	48 939 €	52 703 €
5	24 357 €	44 284 €	57 659 €	61 998 €
6	27 450 €	49 908 €	64 880 €	69 871 €
pers. Suppl.	3 061 €	5 567 €	7 237 €	7 794 €

Distribution des motifs de la demande en logements sociaux : les demandeurs de logements sociaux doivent exprimer le(s) motif(s) de leur demande. Il existe 23 motifs possibles, ainsi que 3 rangs de priorité. Pour simplifier la compréhension, en collaboration avec l'AREAL et l'ODH68, nous avons regroupé les 23 motifs en 8 familles. Par ailleurs, nous n'avons classifié que les 2 premiers rangs de la demande.

Motifs de la demande	Regroupement
Logement insalubre/dangereux	adaptation du logement
Logement trop grand	adaptation du logement
Logement trop petit	adaptation du logement
Autre motif particulier	autres
Décohabitation	familial
Divorce, séparation	familial
Futur mariage, concubinage, PACS	familial
Rapproch. équipement, service	familial
Rapprochement de la famille	familial
Regroupement familial	familial
Violences familiales	familial
Accédant à la prop. en diffic.	financier
Logement trop cher	financier
Pb. d'environnement, voisinage	pb. d'environnement, voisinage
Assist. matern. ou familiale	professionnel
Mutation professionnelle	professionnel
Rapprochement lieu de travail	professionnel
Démolition	dépourvu de logement
En procédure d'expulsion	dépourvu de logement
Log. repris ou vente	dépourvu de logement
Sans logement (héber., ss abri)	dépourvu de logement
Handicap	santé
Raisons de santé	santé

DETAIL DES STATISTIQUES DU FICHER UNIQUE DE LA DEMANDE UTILISES POUR DRESSER LE PROFIL-TYPE

La demande en logements sociaux : origine de la demande

	Demandes internes	Demandes externes	Nombre total de demandes
Richwiller	33%	67%	84
Secteur ouest	40%	60%	1 479
m2A	37%	63%	10 007

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	Demandes	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Richwiller	84	10%	44%	31%	12%	4%
Secteur ouest	1 479	10%	27%	33%	30%	25%
m2A	10 007	11%	46%	32%	10%	2%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus
Richwiller	39%	23%	20%	10%	8%
Secteur ouest	28%	25%	19%	14%	15%
m2A	31%	26%	17%	13%	13%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Richwiller	30%	60%	10%	0%	1%
Secteur ouest	49%	38%	9%	1%	4%
m2A	55%	32%	8%	1%	5%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des plafonds de ressource HLM

	PLAI	PLUS	PLS	hors plafonds	revenu non renseigné
Richwiller	38%	35%	1%	1%	25%
Secteur ouest	56%	26%	2%	2%	15%
m2A	62%	19%	3%	1%	15%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des motifs de la demande

	adaptation du logement	autres	familial	financier	pb. d'environnement, voisinage	professionnel	dépourvu de logement	santé
Richwiller	18%	3%	21%	13%	9%	7%	17%	12%
Secteur ouest	25%	6%	18%	14%	10%	6%	13%	9%
m2A	25%	6%	18%	14%	10%	6%	14%	8%

Source : AREAL 2013

AURM

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

www.aurm.org

Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Rédaction :
Sébastien Dassonville
sebastien.dassonville@aurm.org
03 69 77 60 83

Crédits photo :
AURM

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

Suivi du PLH

TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

m2a

Juin 2014



Fiche d'identité : Brunstatt

3- Synthèse

4- Chiffres-clé

7- Le parc immobilier

8- Profil-type du demandeur de logement social

9- Annexes

Préambule

Le premier PLH de m2A a été adopté le 19 décembre 2011 et est exécutoire depuis le 19 février 2012. Ce document d'orientation se donne comme ambition d'être un « PLH de réalisations et de préparation ».

Dans ce cadre, la collectivité a souhaité disposer d'outils pour affiner la connaissance territoriale des logements sociaux, afin notamment de pouvoir anticiper une possible mutualisation des efforts de production. D'autre part, la collectivité souhaite aussi tenir compte de la demande exprimée pour mieux orienter la production.

L'enjeu pour la collectivité est donc bien de se doter d'une doctrine et de poser les bases d'une stratégie pour répartir l'offre en logements sociaux, à l'échelle des quartiers de Mulhouse et des communes, en investissant davantage la question de l'offre et de l'accès au logement social.



Brunstatt, une commune du sud de l'agglomération mulhousienne. Située en périphérie immédiate de la ville-centre. C'est une commune dont les habitants sont riches. Elle fait partie des communes les plus attractives de l'agglomération.

Localisation de Brunstatt dans la région mulhousienne





la place de la Mairie, coeur de Brunstatt, commune attractive



Brunstatt, une commune de la périphérie immédiate de Mulhouse, accueille de nombreuses entreprises.



L'acquisition-amélioration, un outil efficace pour produire du logement social dans une commune comme Brunstatt.



Brunstatt accueille l'usine Ricola, entreprise connue pour son engagement architectural.

-LES FAITS SAILLANTS-

Brunstatt, une attractivité résidentielle très forte, qui contrarie la production de logements sociaux

Brunstatt fait partie des communes du sud de l'agglomération mulhousienne. A l'instar des autres communes de ce secteur, **c'est une ville dont les habitants sont pour beaucoup aisés**. Les revenus médians sont supérieurs d'1/3 à ceux de m2A. Brunstatt a connu une forte croissance de sa population depuis 1999, qui s'est traduite par une forte hausse de son parc de résidences principales.

Brunstatt est donc attractive, comme le montre la faiblesse du taux de vacance de l'ensemble de son parc immobilier. Cette attractivité est aussi lisible dans l'analyse de la demande en logements sociaux. Elle fait partie des communes pour lesquelles la demande est en proportion supérieure à l'offre.

Brunstatt se caractérise par un équilibre entre l'offre d'habitat individuel et collectif. Elle a connu une forte croissance de sa population, qui a engendré un phénomène de densification de l'habitat mais aussi un étalement urbain. Le parc social est relativement peu présent sur le territoire communal.

Brunstatt est éligible aux « 20% SRU ». En 2012, les logements sociaux représentaient 11% de ses résidences principales.

-LES PERSPECTIVES-

L'enjeu premier pour la commune est donc bien de **faciliter l'implantation de logements sociaux**. A ce titre, l'acquisition-amélioration pourrait être un outil pertinent.

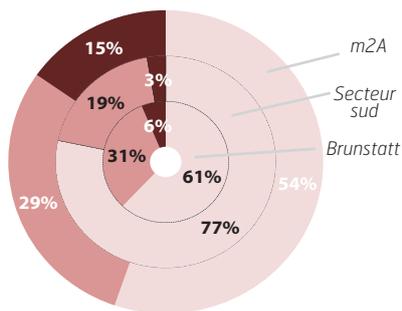
Depuis l'été 2012, la commune a vu son droit de préemption urbain transféré au Préfet du Département, comme le prévoit la loi. De fait, Brunstatt n'ayant pu remplir ses objectifs triennaux, l'Etat utilise maintenant le droit de préemption pour favoriser la production de logements sociaux. Pour ce faire, il a passé des conventions avec différents bailleurs sociaux. Les DIA enregistrées sur la commune sont diffusées aux bailleurs, qui les analysent et décident ensuite de se porter acquéreur du bien pour le transformer en logement social.

Cet outil très coercitif doit permettre de remplir les objectifs de rattrapage pour atteindre le seuil des « 20% SRU ».

BRUNSTATT - LE PARC IMMOBILIER

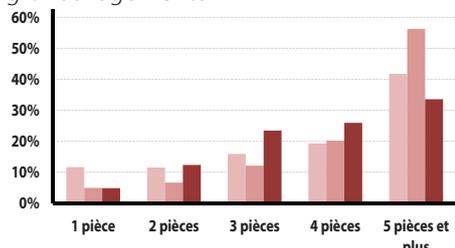


Un parc immobilier légèrement dominé par les propriétaires



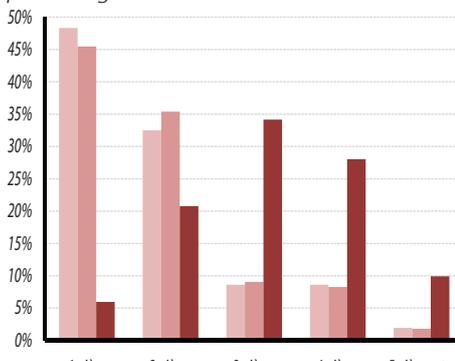
propriétaires
locataires parc privé
locataires HLM

Un parc immobilier dominé par les grands logements



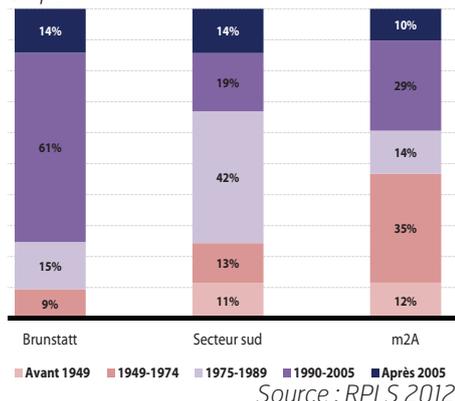
Brunstatt
secteur sud
m2A
Source : RP INSEE 2009

Le parc social est lui dominé par les petits logements



Brunstatt
secteur sud
m2A
Source : RPLS 2012

Un parc social récent



Source : RPLS 2012

Un parc de résidences principales dominé par les grands logements

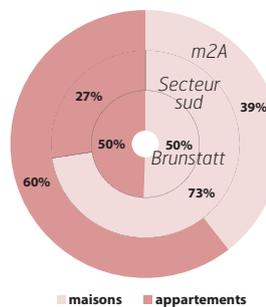
Le parc est constitué pour moitié de maisons, et 61% des habitants de Brunstatt sont des propriétaires occupants. Comparativement au secteur sud du PLH de m2A, Brunstatt est une commune mixte au regard du parc de logements. De même, si le parc immobilier de la commune est dominé par les grands logements, il l'est moins que pour le secteur sud.

Par ailleurs, 6% des ménages de la commune sont locataires des HLM, soit 9 points de moins que m2A.

Le parc social de la commune ne se distingue pas du reste du parc immobilier : il est lui aussi dominé par les grands logements.

Enfin, le rythme de constructions neuves est élevé dans la commune, de l'ordre de 29 logements par an entre 2002 et 2010. Contrairement à la majorité des autres communes de m2A, le rythme de constructions s'est accéléré depuis 2008.

Le parc immobilier de Brunstatt est équitablement réparti entre maisons et logements collectifs



3/4 du parc de logements sociaux de Brunstatt a été construit après 1990

75% du parc social de la commune a été construit après 1990. Ce point peut expliquer la prédominance des petits logements dans l'ensemble du parc social de la commune. En effet, Brunstatt se distingue de m2A : 81% de son parc est constitué de logements de 2 pièces et moins, soit 54 points de plus que la moyenne de l'agglomération !

Après une période de production élevée de logements sociaux entre 1990 et 2005, la construction s'est tassée, alors que Brunstatt fait partie des 14 communes concernées par le « 20% SRU » dans l'agglomération mulhousienne. A ce titre, elle doit respecter des engagements triennaux. Brunstatt compte, à l'inventaire 2012, 316 logements sociaux, soit 11% de ses résidences principales.

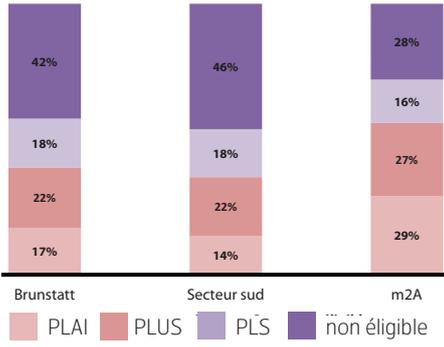
Il lui manque donc 251 logements sociaux pour passer la barre des 20% et éviter ainsi le constat de carence.



La résidence pour personnes âgées J. Schultz est gérée par Mulhouse Habitat. Construite en 1982, elle compte 55 logements.

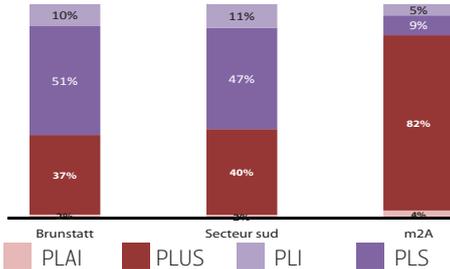


42% des ménages de Brunstatt sont non éligibles au logement social



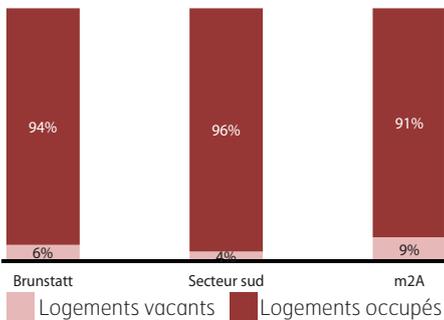
Source : FILOCOM 2011

Le Prêt Locatif Intermédiaire majoritaire à Brunstatt



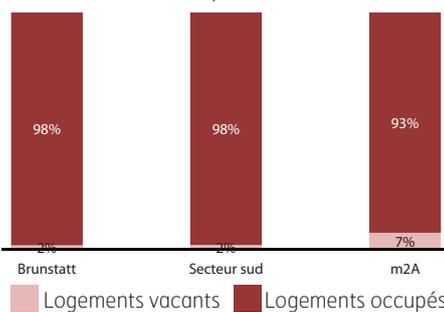
Source : RPLS 2012

Le taux de vacance de la commune est relativement faible



Source : RP INSEE 2009

Le taux de vacance des logements sociaux est lui très faible



Source : RPLS 2012

A Brunstatt, près d'un habitant sur 2 ne peut prétendre au logement social

En 2011, 42% des habitants de Brunstatt n'étaient pas éligibles aux plafonds de ressources des logements sociaux¹, soit 14 points de plus que la moyenne de m2A. 17% des ménages sont éligibles au PLAI, le plafond de ressources le plus faible, soit 12 points de moins que la moyenne de m2A.

Le parc social de Brunstatt est dominé par le PLUS

La forte prédominance du PLI (Plan Locatif Intermédiaire) correspond à 156 logements étudiants du site universitaire de l'Illberg. En excluant ces 156 logements des statistiques, le PLUS arrive en tête : il représente les 2/3 des 204 logements conservés.

La structure du parc social de Brunstatt présente donc un profil original qui s'explique par la présence sur son ban communal d'une partie du site universitaire de l'Illberg.

Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier de Brunstatt est relativement faible

Le taux de vacance affiché par Brunstatt en 2009 était de 6%, soit 3 points de moins que la moyenne de m2A. C'est un taux relativement faible, mais surprenant compte tenu de l'attractivité résidentielle de la commune.

Le taux de vacance du parc social est lui très faible. Il était en 2012 de 2%, inférieur de 5 points à la moyenne de m2A. Il démontre la tension qui existe sur le parc locatif social de Brunstatt.

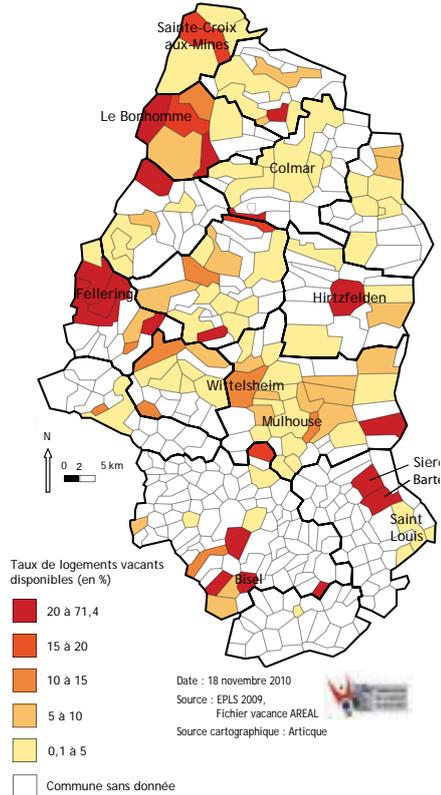
¹ voir définitions en annexes



Le parc social de Brunstatt est relativement récent et attractif comme le montre le faible taux de vacance. Une certaine tension sur le parc locatif social de la commune, renforcée par l'attractivité de Brunstatt, existe

BRUNSTATT- LE PARC IMMOBILIER

Les vallées vosgiennes sont les territoires du département les plus concernés par la vacance dans le parc social



Une vacance disponible faible à Brunstatt

Brunstatt affichait un taux de vacance disponible de 1,3%. Ce taux représente que 2 logements vacants au 1^{er} septembre 2010, sur les 151 logements locatifs sociaux retenus dans le cadre de l'étude (logement financés en PLA-I, PLUS et PLS uniquement).

Par ailleurs, Brunstatt se caractérise par une durée moyenne de vacance relativement courte, de l'ordre de 6 mois, soit 2 mois de moins que la durée moyenne affichée par m2A.

Cet élément tend à renforcer l'image d'un parc social attrayant dans une commune attractive.

Comment expliquer la vacance ? L'approche développée par l'AREAL

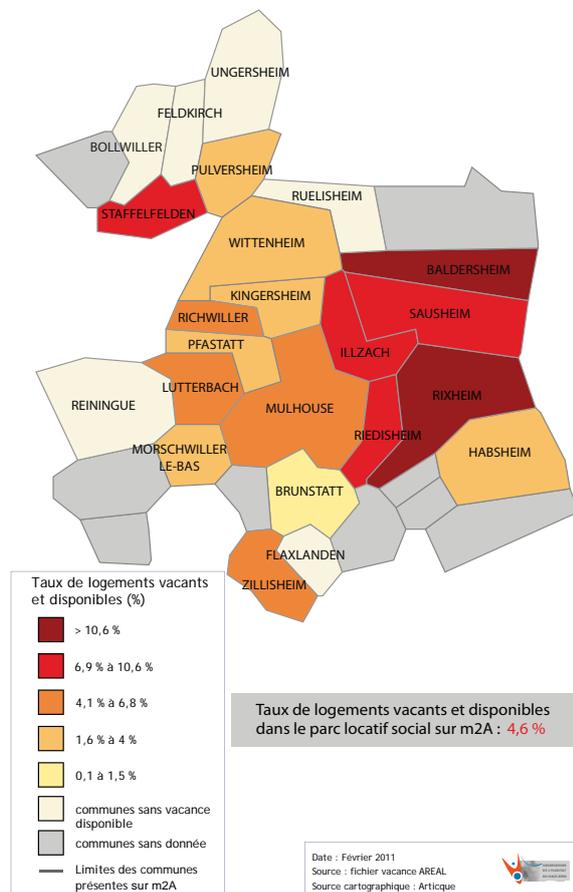
Dans le cadre de l'étude sur la vacance dans le parc social haut-rhinois, un focus a été réalisé pour m2A, qui affichait un taux de vacance globale de 10,2%, soit 3 points de plus que la moyenne départementale.

L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats¹. Le taux de vacance disponible de m2A était de 4,6%, soit 1 point de plus que la moyenne départementale.

L'analyse développée dans le focus sur m2A montre que la majorité du parc social vacant de l'agglomération est concentré à Mulhouse : « la ville de Mulhouse concentre près de 61 % des logements vacants disponibles sur m2A. » Sans surprise, l'analyse par type de financement du parc social montre que la majorité des logements vacants sont de type PLUS.

1 définition adoptée collégialement par les bailleurs sociaux au moment du lancement de l'étude

L'Est de m2A semble davantage concerné par la vacance du parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Au regard de l'analyse de la vacance, le parc social de Brunstatt semble très attractif. Pour autant, l'analyse des revenus des ménages de Brunstatt montre que 42% d'entre eux ne peuvent prétendre à des logements sociaux. Quel est donc le profil-type des demandeurs de logements sociaux à Brunstatt ?



356 demandes de logements sociaux à Brunstatt ont été enregistrées au 31 janvier 2013

Des demandeurs qui ne sont pas locataires du parc social

29% des demandes sont internes, c'est à dire qu'elles émanent d'un ménage résidant déjà en logement social. En cela, Brunstatt se distingue de la moyenne de m2A, puisque **37%** des demandes enregistrées sur la communauté d'agglomération sont des demandes internes.

Des demandeurs nombreux

Brunstatt représente **3,6%** des demandes exprimées sur m2A, alors que la commune n'accueille que **1,7%** du parc social de l'agglomération mulhousienne. C'est là encore le signe de l'attractivité de la commune à l'échelle de l'agglomération mulhousienne.

Des demandeurs en précarité financière

La part des demandeurs PLAI est majoritaire à Brunstatt (**58%**), comme dans m2A (**62%**).



Des demandeurs confrontés à un problème lié au logement

40% des demandes sont motivées par l'inadaptation du logement aux évolutions de la taille du ménage : logement trop petit, ou trop grand, mariage ou divorce, décohabitation.

14% des demandes sont liées à un problème de coût du logement : logement trop cher, accédants à la propriété en difficulté financière.

Une majorité de petits ménages

70% des demandes émanent de ménages de 1 à 2 personnes. Les demandeurs sont donc majoritairement des personnes seules, descouples ou des familles monoparentales, âgés de moins de 40 ans.

Le type de ménages demandant un logement social à Brunstatt légèrement différent de celui des demandeurs de m2A, où **57%** des demandeurs sont des petits ménages.

Des demandeurs habitant Mulhouse

55% des demandeurs d'un logement social à Brunstatt sont des habitants de Mulhouse. En cela, la commune ne se distingue pas de m2A.

Source : AREAL 2013

Note : l'ensemble des statistiques utilisées dans ce schéma sont disponibles en annexes.



DEFINITIONS

Le secteur sud du PLH de m2A regroupe les communes suivantes : Bruebach, Brunstatt, Didenheim, Dietwiller, Eschentzwiller, Flaxlanden, Steinbrunn le Bas, Zillisheim et Zimmersheim.

Le fichier unique de la demande est géré au niveau alsacien par l'Association régionale des organismes HLM d'Alsace (AREAL). Il a été mise en place dans le cadre de l'article 117 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation et de lutte contre les exclusions. Les démarches des personnes qui cherchent un logement social sont simplifiées : leur demande est effectuée au moyen d'un formulaire unique. Les pièces justificatives demandées sont fixées de façon limitative et harmonisées pour l'ensemble des bailleurs. Les caractéristiques du nouveau système d'enregistrement des demandes de logement social visent à permettre à l'ensemble des acteurs du logement social d'un même département (État, communes, organismes HLM, CIL, etc.), et, en Ile-de-France, de l'ensemble de la région, de partager les informations.

Les revenus médians annuels par unité de consommation : l'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence.

La médiane partage les personnes en deux groupes: la moitié déclare moins que la valeur du revenu fiscal médian tandis que l'autre moitié déclare plus que cette valeur. Le revenu fiscal est un revenu avant redistribution. Il n'intègre pas les revenus sociaux non déclarés (minima sociaux tels que RMI ou RSA et minimum vieillesse, prestations familiales, aides au logement) qui, notamment dans les quartiers prioritaires, jouent un rôle important d'amortisseur social.

Les plafonds de ressource logements sociaux: les différents logements locatifs sociaux (LLS) sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement :

- Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales;
- Le prêt locatif à usage social (PLUS) est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social ;
- Le prêt locatif social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Des plafonds de ressource correspondent à chaque type de financement. Les ménages candidats à l'attribution du logement doivent respecter ces plafonds.

Plafonds de ressource du secteur locatif social (revenu fiscal de référence N-2 en euros) source : www.logement.gouv.fr

catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS	PLI
1	10 678 €	19 417 €	25 242 €	27 184 €
2	15 559 €	25 930 €	33 709 €	36 302 €
3	18 709 €	31 183 €	40 538 €	43 656 €
4	20 818 €	37 645 €	48 939 €	52 703 €
5	24 357 €	44 284 €	57 659 €	61 998 €
6	27 450 €	49 908 €	64 880 €	69 871 €
pers. Suppl.	3 061 €	5 567 €	7 237 €	7 794 €

Distribution des motifs de la demande en logements sociaux : les demandeurs de logements sociaux doivent exprimer le(s) motif(s) de leur demande. Il existe 23 motifs possibles, ainsi que 3 rangs de priorité. Pour simplifier la compréhension, en collaboration avec l'AREAL et l'ODH68, nous avons regroupé les 23 motifs en 8 familles. Par ailleurs, nous n'avons classifié que les 2 premiers rangs de la demande.

Motifs de la demande	Regroupement
Logement insalubre/dangereux	adaptation du logement
Logement trop grand	adaptation du logement
Logement trop petit	adaptation du logement
Autre motif particulier	autres
Décohabitation	familial
Divorce, séparation	familial
Futur mariage, concubinage, PACS	familial
Rapproch. équipement, service	familial
Rapprochement de la famille	familial
Regroupement familial	familial
Violences familiales	familial
Accédant à la prop. en diffic.	financier
Logement trop cher	financier
Pb. d'environnement, voisinage	pb. d'environnement, voisinage
Assist. matern. ou familiale	professionnel
Mutation professionnelle	professionnel
Rapprochement lieu de travail	professionnel
Démolition	dépourvu de logement
En procédure d'expulsion	dépourvu de logement
Log. repris ou vente	dépourvu de logement
Sans logement (héber., ss abri)	dépourvu de logement
Handicap	santé
Raisons de santé	santé

DETAIL DES STATISTIQUES DU FICHER UNIQUE DE LA DEMANDE UTILISES POUR DRESSER LE PROFIL-TYPE

La demande en logements sociaux : origine de la demande

	Demandes internes	Demandes externes	Nombre total de demandes
Brunstatt	103	253	356
Secteur sud	134	345	479
m2A	3 676	6 331	10 007

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	Demandes	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Brunstatt	356	13%	45%	26%	10%	6%
Secteur sud	479	12%	43%	29%	11%	6%
m2A	10 007	11%	46%	32%	10%	2%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus
Brunstatt	40%	30%	13%	8%	8%
Secteur sud	38%	28%	15%	9%	10%
m2A	31%	26%	17%	13%	13%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Brunstatt	55%	26%	12%	1%	6%
secteur sud	53%	27%	13%	1%	6%
m2A	55%	32%	8%	1%	5%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des plafonds de ressource HLM

	PLAI	PLUS	PLS	hors plafonds	revenu non renseigné
Brunstatt	58%	23%	4%	2%	13%
Secteur sud	59%	21%	5%	2%	13%
m2A	62%	19%	3%	1%	15%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des motifs de la demande

	adaptation du logement	autres	familial	financier	pb. d'environnement, voisinage	professionnel	dépourvu de logement	santé	non renseigné
Brunstatt	22%	6%	18%	14%	10%	8%	13%	9%	0%
Secteur sud	23%	5%	19%	14%	10%	7%	14%	8%	0%
m2A	25%	6%	18%	14%	10%	6%	14%	8%	0%

Source : AREAL 2013

Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Rédaction :
Sébastien Dassonville
sebastien.dassonville@aurm.org
03 69 77 60 83

Crédits photo :
AURM

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

AURM

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

www.aurm.org

Suivi du PLH

*TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION
DE LOGEMENTS SOCIAUX*

m2a

Juin 2014



Fiche d'identité : Flaxlanden

3- Synthèse

4- Chiffres-clé

7- Le parc immobilier

8- Profil-type du demandeur de logement social

9- Annexes

Préambule

Le premier PLH de m2A a été adopté le 19 décembre 2011 et est exécutoire depuis le 19 février 2012. Ce document d'orientation se donne comme ambition d'être un « PLH de réalisations et de préparation ».

Dans ce cadre, la collectivité a souhaité disposer d'outils pour affiner la connaissance territoriale des logements sociaux, afin notamment de pouvoir anticiper une possible mutualisation des efforts de production. D'autre part, la collectivité souhaite aussi tenir compte de la demande exprimée pour mieux orienter la production.

L'enjeu pour la collectivité est donc bien de se doter d'une doctrine et de poser les bases d'une stratégie pour répartir l'offre en logements sociaux, à l'échelle des quartiers de Mulhouse et des communes, en investissant davantage la question de l'offre et de l'accès au logement social.

Localisation de Flaxlanden dans la région mulhousienne



Flaxlanden se situe dans la partie sud de l'agglomération.

C'est une petite commune qui bénéficie d'une bonne connexion à Mulhouse, grâce notamment à sa proximité avec la gare TER de Zillisheim





Habitat pavillonnaire rue de Bruebach



Habitat groupé dans la rue de Bruebach



Des formes architecturales originales rue du Rossignol



La nouvelle salle des sports de la commune



Habitat collectif en terrasse grande rue

-LES FAITS SAILLANTS-

Flaxlanden, une attractivité résidentielle très forte, qui contrarie la production de logements sociaux

Flaxlanden fait du sud de l'agglomération mulhousienne. Comme les autres villages de ce secteur, les habitants de Flaxlanden ont des revenus bien supérieurs à la médiane de m2A.

Flaxlanden est marquée par l'habitat individuel. *La commune a connu une forte croissance de sa population depuis 1999, qui s'est traduite par une forte hausse de son parc de résidences principales, mais également par une forte consommation foncière. En effet la production de logement s'est principalement concentrée sur de l'habitat pavillonnaire en lotissement et très peu sur le logement collectif.*

Néanmoins, la commune réalise d'importants efforts en matière de production de logements sociaux. *Depuis 2011, elle compte 6 nouveaux logements sociaux. Flaxlanden dépasse ainsi les objectifs souhaitables préconisés par le PLH.*

-LES PERSPECTIVES-

D'autres pistes sont également à envisager en particulier sur le développement de formes urbaines économes en consommation foncière. *Une densification du bâti avec la création un peu plus marquée de logements collectifs serait à prévoir afin de diversifier l'offre et de contribuer à la création d'un parcours résidentiel qui puisse répondre aux besoins des populations du futur (vieillesse de la population, décohabitation, divorces...).*

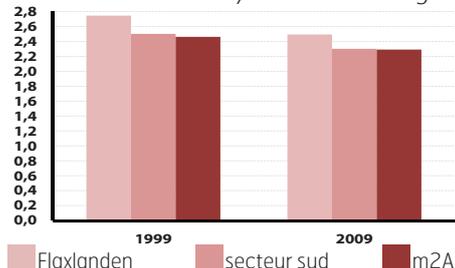
1 468 habitants, soit 0,6% de la population de m2A

La taille moyenne des ménages a baissé...

... tandis que le parc de résidences principales a fortement augmenté.

Des revenus médians 2010 qui s'élèvent à 25 413€, supérieurs de 40% à la médiane de m2A

Baisse de la taille moyenne des ménages



Source : RP INSEE 2009

Des habitants très aisés

Les ménages de Flaxlanden font partie des habitants les plus aisés du secteur sud. Flaxlanden affichent des revenus plus élevés (25 413€) et supérieurs à la médiane de m2A. L'écart de revenus entre cette population et leurs homologues de l'agglomération est de l'ordre de 40%.

Flaxlanden connaît une forte augmentation de sa population ...

La population de la commune a augmenté de 17% entre 1999 et 2009. Cela la différencie de m2A qui affiche sur la même période, une croissance de 3% de sa population. La commune compte en 2009, 1 468 habitants et représente 0,6% de m2A.

... et une baisse de la taille moyenne des ménages

Flaxlanden compte, en 2009, 2,5 personnes en moyenne par ménage. Cet indice est en baisse depuis 1999. La taille moyenne des ménages de Flaxlanden reste cependant toujours supérieure à celle de m2A (2,3).

Forte croissance du nombre de résidences principales

Le parc de résidences principales de Flaxlanden a connu une hausse de 29% entre 1999 et 2009. Ce taux est supérieur de 19 points par rapport à la croissance affichée de m2A.

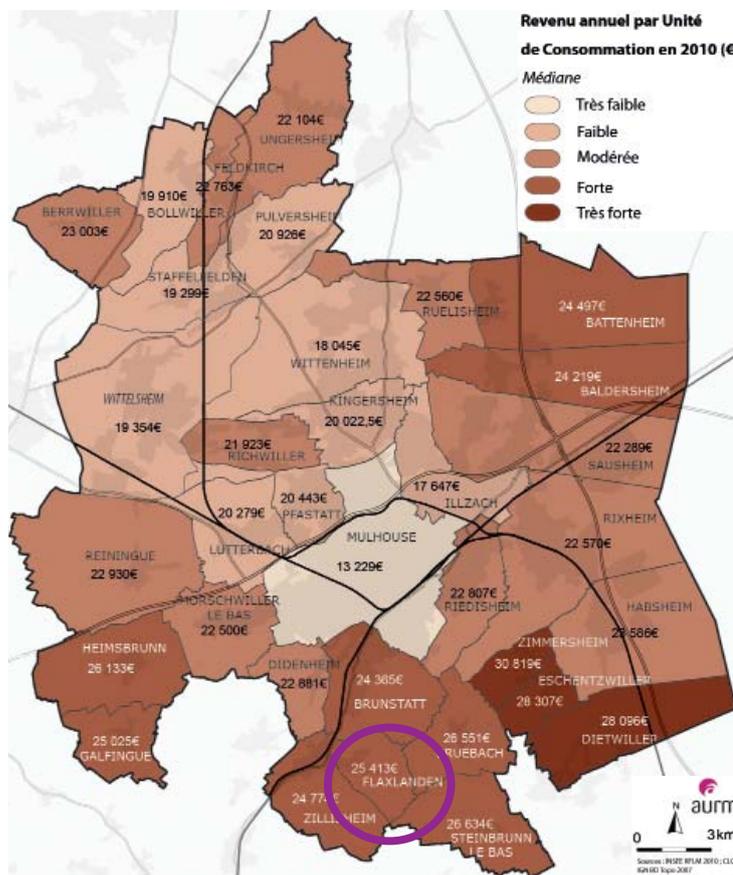
Flaxlanden a connu une forte croissance de sa population

	1999	2009	Evolution
Flaxlanden	1 254	1 468	17%
Secteur sud	12 574	13 899	11%
m2A	244 482	251 858	3%

Le parc de résidences principales a lui aussi très fortement augmenté

	1999	2009	Evolution
Flaxlanden	457	589	29%
Secteur sud	6 229	7 547	21%
m2A	97 087	107 025	10%

Source : RP INSEE 2009

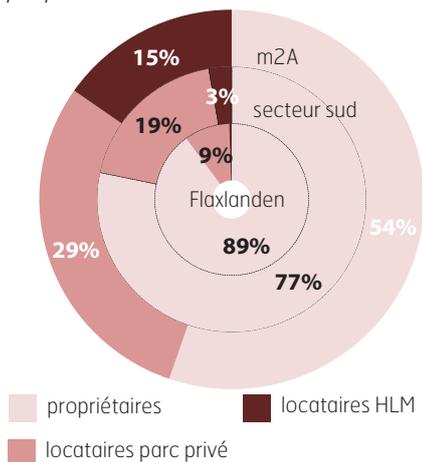


Flaxlanden affiche des revenus médians élevés par rapport à l'agglomération

FLAXLANDEN - LE PARC IMMOBILIER



Un parc immobilier dominé par les propriétaires

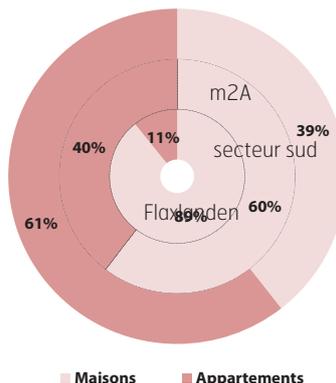


Un parc de résidences principales dominé par la maison

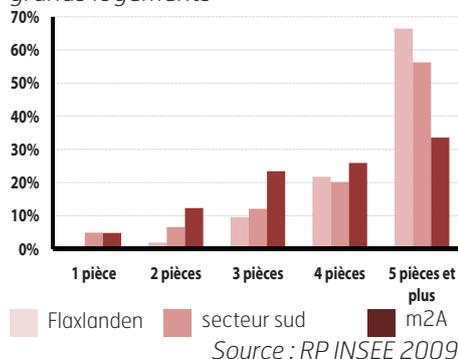
Quasiment 90% du parc de logement est constitué de maisons et 89% des habitants de Flaxlanden sont propriétaires occupants. Par ailleurs, seulement 1% des ménages de la commune sont locataires HLM, soit 14 points de moins que m2A.

Le rythme moyen des constructions neuves est élevé à Flaxlanden, de l'ordre de 14 logements par an entre 2002 et 2010. La production a été très élevée entre 2002 et 2008 puis s'est ralentie. Seuls 2% des logements construits étaient des collectifs.

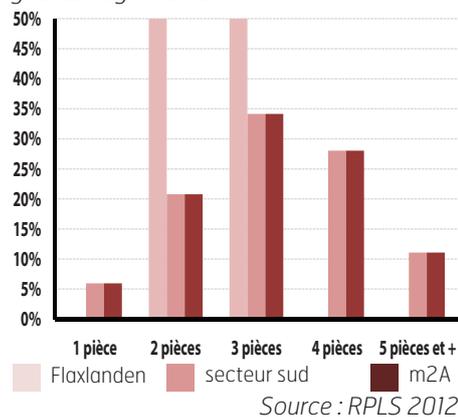
Le parc immobilier de Flaxlanden est majoritairement constitué de maisons



Un parc immobilier dominé par les grands logements



Un parc social lui aussi dominé par les grands logements

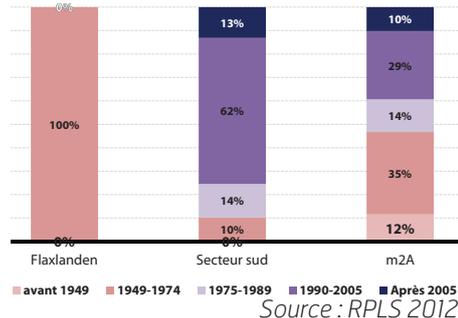


Le parc de logements sociaux s'est constitué grâce à l'acquisition-amélioration

Le parc social de la commune est très réduit et ne compte que 6 unités. La totalité de ces logements ont été construits avant 1975.

Le rythme de construction de logements a été relativement élevé dans la commune entre 2002 et 2008. Pour autant, Flaxlanden n'a produit aucun logement social supplémentaire. En 2012, le parc social ne représentait que 1% de ses résidences principales. La commune n'est pas soumise à la réglementation SRU et le seuil des 20% de logements sociaux obligatoires. Le PLH préconise de renforcer progressivement le parc social de la commune, à raison d'un logement social par an.

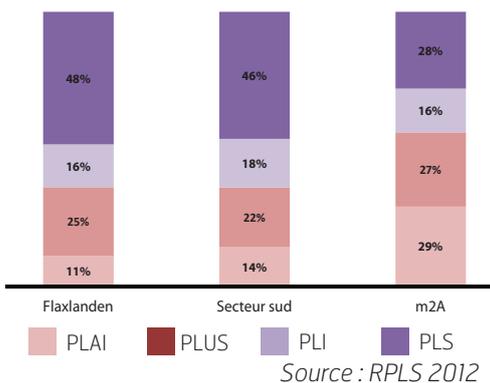
Un parc social constitué dans un immeuble ancien



Habitat pavillonnaire récent à Flaxlanden



48% des ménages de Flaxlanden ont des revenus trop élevés pour prétendre au logement social en 2011



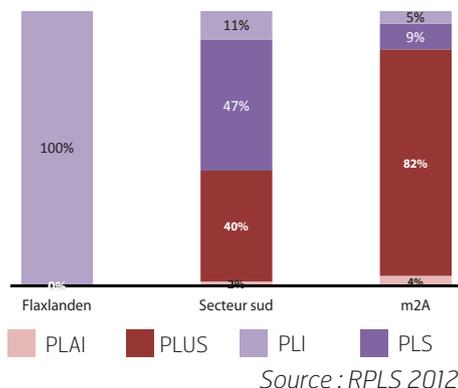
A Flaxlanden, 1 habitant sur 2 ne peut prétendre à un logement social

En 2011, 48% des habitants de Flaxlanden n'étaient pas éligibles aux plafonds de ressources des logements sociaux, soit 20 points de plus que la moyenne de m2A. Seulement 11% sont éligibles au PLAI, le plafond de ressource le plus faible, soit 18 points de moins que la moyenne de m2A et 25% pourraient avoir accès à un logements social intermédiaire PLUS. 16% des ménages sont éligibles au logement PLS.

Le parc social de Flaxlanden est dominé par le PLS

Le parc social du quartier est composé exclusivement de logements PLI-PLS. Le PLS est un logement destiné aux classes moyennes et constitue un échelon de tremplin vers le marché privé.

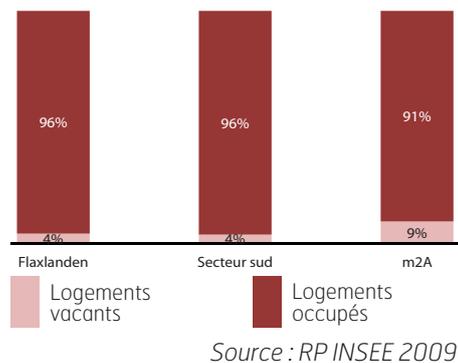
La totalité du parc social relève du PLS



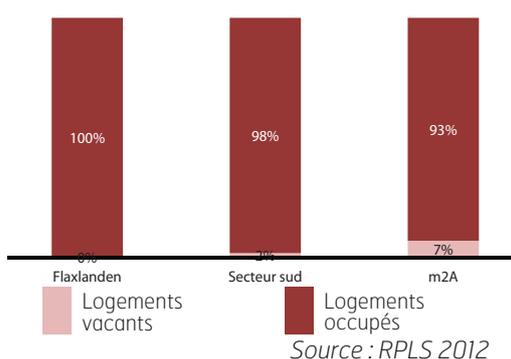
Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier de Flaxlanden est faible

Le taux de vacance affiché par Flaxlanden en 2009 était de 4 %, soit 5 points de moins que la moyenne de m2A. C'est un taux très faible, qui peut même être qualifié d'incompressible compte tenu des caractéristiques du parc immobilier, dominé par les maisons et les propriétaires occupants.

Le taux de vacance est faible à Flaxlanden



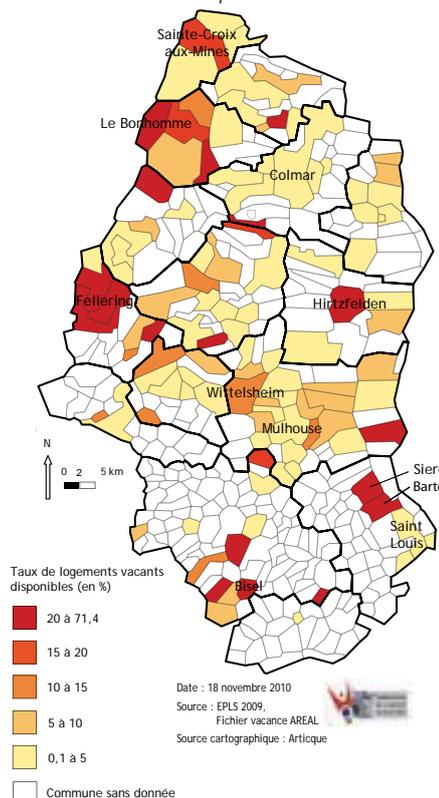
Le taux de vacance du parc social est lui aussi faible



Les 6 logements sociaux de Flaxlanden ont été réalisés grâce à l'acquisition-amélioration d'un immeuble rue des Fossés. Ils sont gérés par DOMIAL.



Les vallées vosgiennes sont les territoires du département les plus concernés par la vacance dans le parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Une vacance disponible nulle à Flaxlanden

5 demandes de logements sociaux à Flaxlanden ont été enregistrées au 31 janvier 2013

Le nombre de demandes enregistrées à Flaxlanden est trop faible pour être représentatif statistiquement.

Comment expliquer la vacance ? L'approche développée par l'AREAL

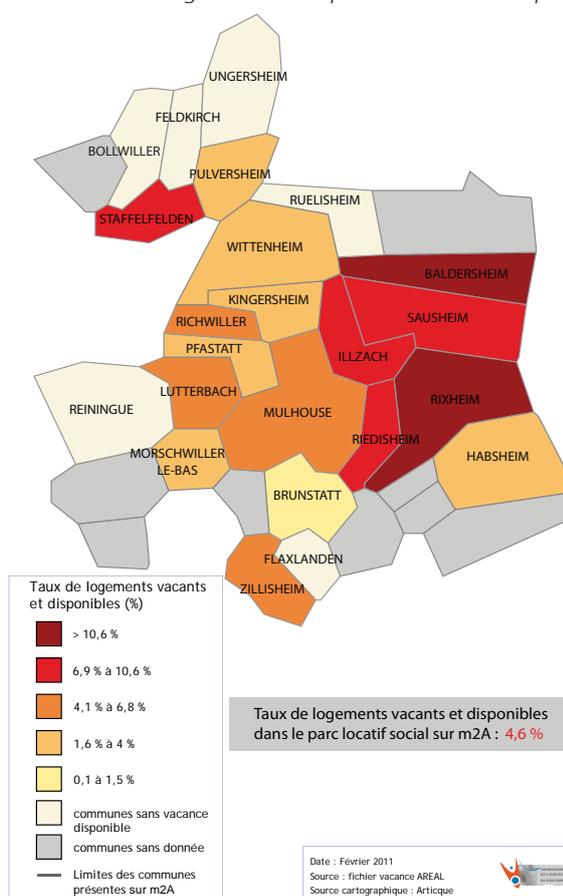
Dans le cadre de l'étude sur la vacance dans le parc social haut-rhinois, un focus a été réalisé pour m2A, qui affichait un taux de vacance globale de 10,2%, soit 3 points de plus que la moyenne départementale.

L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats¹. Le taux de vacance disponible de m2A était de 4,6%, soit 1 point de plus que la moyenne départementale.

L'analyse développée dans le focus sur m2A montre que la majorité du parc social vacant de l'agglomération est concentré à Mulhouse : « la ville de Mulhouse concentre près de 61 % des logements vacants disponibles sur m2A. » Sans surprise, l'analyse par type de financement du parc social montre que la majorité des logements vacants sont de type PLUS.

¹ définition adoptée collégialement par les bailleurs sociaux au moment du lancement de l'étude

L'Est de m2A semble davantage concerné par la vacance du parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Au regard de l'analyse de la vacance, le parc social de Flaxlanden est attractif. Une affirmation qui doit être néanmoins relativisée par la faible offre disponible dans la commune. Le PLH préconise de le renforcer progressivement en construisant chaque année un nouveau logement social dans la commune.



DEFINITIONS

Le secteur sud du PLH de m2A regroupe les communes suivantes : Bruebach, Brunstatt, Didenheim, Dietwiller, Eschentzwiller, Flaxlanden, Steinbrunn le Bas, Zillisheim et Zimmersheim.

Le fichier unique de la demande est géré au niveau alsacien par l'Association régionale des organismes HLM d'Alsace (AREAL). Il a été mise en place dans le cadre de l'article 117 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation et de lutte contre les exclusions. Les démarches des personnes qui cherchent un logement social sont simplifiées : leur demande est effectuée au moyen d'un formulaire unique. Les pièces justificatives demandées sont fixées de façon limitative et harmonisées pour l'ensemble des bailleurs. Les caractéristiques du nouveau système d'enregistrement des demandes de logement social visent à permettre à l'ensemble des acteurs du logement social d'un même département (Etat, communes, organismes HLM, CIL, etc..), et, en Ile-de-France, de l'ensemble de la région, de partager les informations.

Les revenus médians annuels par unité de consommation : l'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence.

La médiane partage les personnes en deux groupes: la moitié déclare moins que la valeur du revenu fiscal médian tandis que l'autre moitié déclare plus que cette valeur. Le revenu fiscal est un revenu avant redistribution. Il n'intègre pas les revenus sociaux non déclarés (minima sociaux tels que RMI ou RSA et minimum vieillesse, prestations familiales, aides au logement) qui, notamment dans les quartiers prioritaires, jouent un rôle important d'amortisseur social.

Les plafonds de ressource logements sociaux: les différents logements locatifs sociaux (LLS) sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement :

- Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales;
- Le prêt locatif à usage social (PLUS) est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social ;
- Le prêt locatif social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Des plafonds de ressource correspondent à chaque type de financement. Les ménages candidats à l'attribution du logement doivent respecter ces plafonds.

Plafonds de ressource du secteur locatif social (revenu fiscal de référence N-2 en euros)
source : www.logement.gouv.fr

catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS	PLI
1	10 678 €	19 417 €	25 242 €	27 184 €
2	15 559 €	25 930 €	33 709 €	36 302 €
3	18 709 €	31 183 €	40 538 €	43 656 €
4	20 818 €	37 645 €	48 939 €	52 703 €
5	24 357 €	44 284 €	57 659 €	61 998 €
6	27 450 €	49 908 €	64 880 €	69 871 €
pers. Suppl.	3 061 €	5 567 €	7 237 €	7 794 €



Distribution des motifs de la demande en logements sociaux : les demandeurs de logements sociaux doivent exprimer le(s) motif(s) de leur demande. Il existe 23 motifs possibles, ainsi que 3 rangs de priorité. Pour simplifier la compréhension, en collaboration avec l'AREAL et l'ODH68, nous avons regroupé les 23 motifs en 8 familles. Par ailleurs, nous n'avons classifié que les 2 premiers rangs de la demande.

Motifs de la demande	Regroupement
Logement insalubre/dangereux	adaptation du logement
Logement trop grand	adaptation du logement
Logement trop petit	adaptation du logement
Autre motif particulier	autres
Décohabitation	familial
Divorce, séparation	familial
Futur mariage, concubinage, PACS	familial
Rapproch. équipement, service	familial
Rapprochement de la famille	familial
Regroupement familial	familial
Violences familiales	familial
Accédant à la prop. en diffic.	financier
Logement trop cher	financier
Pb. d'environnement, voisinage	pb. d'environnement, voisinage
Assist. matern. ou familiale	professionnel
Mutation professionnelle	professionnel
Rapprochement lieu de travail	professionnel
Démolition	dépourvu de logement
En procédure d'expulsion	dépourvu de logement
Log. repris ou vente	dépourvu de logement
Sans logement (héber., ss abri)	dépourvu de logement
Handicap	santé
Raisons de santé	santé

DETAIL DES STATISTIQUES DU FICHER UNIQUE DE LA DEMANDE UTILISES POUR DRESSER LE PROFIL-TYPE

La demande en logements sociaux : origine de la demande

	Demandes internes	Demandes externes	Nombre total de demandes
Flaxlanden	0	5	5
Secteur sud	134	345	479
m2A	3 676	6 331	10 007

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	Demandes	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Flaxlanden	5	0%	20%	60%	60%	40%
Secteur sud	479	12%	25%	30%	29%	24%
m2A	10 007	0	46%	32%	10%	2%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus
Flaxlanden	0%	40%	40%	20%	0%
Secteur sud	38%	28%	15%	9%	10%
m2A	31%	26%	17%	13%	13%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Flaxlanden	0%	20%	80%	0%	0%
Secteur sud	53%	27%	13%	1%	6%
m2A	55%	32%	8%	1%	5%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des plafonds de ressource HLM

	PLAI	PLUS	PLS	hors plafonds	revenu non renseigné
Flaxlanden	40%	0%	40%	0%	20%
Secteur sud	59%	21%	5%	2%	13%
m2A	62%	19%	3%	1%	15%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des motifs de la demande

	adaptation du logement	autres	familial	financier	pb. d'environnement, voisinage	professionnel	dépourvu de logement	santé
Flaxlanden	25%	0%	13%	38%	0%	0%	25%	0%
Secteur sud	22,8%	5,1%	18,6%	14,4%	10,5%	7,1%	13,6%	7,9%
m2A	25%	6%	18%	14%	10%	6%	14%	8%

Source : AREAL 2013

AURM

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

www.aurm.org

Etude éditée et imprimée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Rédaction :

Sébastien Dassonville
sebastien.dassonville@aurm.org
03 69 77 60 83

Crédits photo :

AURM

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

Suivi du PLH

*TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION
DE LOGEMENTS SOCIAUX*

m2a

Juin 2014



Fiche d'identité : Zillisheim



3- Synthèse

4- Chiffres-clé

7- Le parc immobilier

8- Profil-type du demandeur de logement social

9- Annexes

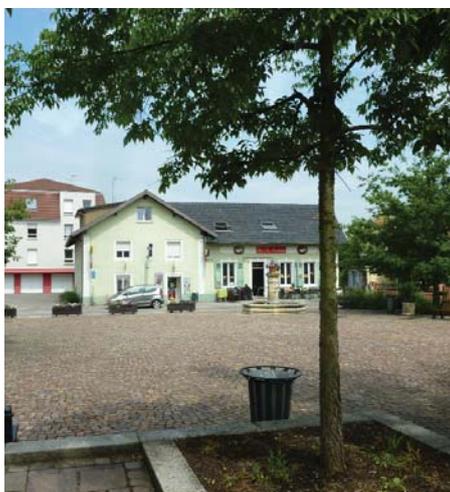
Préambule

Le premier PLH de m2A a été adopté le 19 décembre 2011 et est exécutoire depuis le 19 février 2012. Ce document d'orientation se donne comme ambition d'être un « PLH de réalisations et de préparation ».

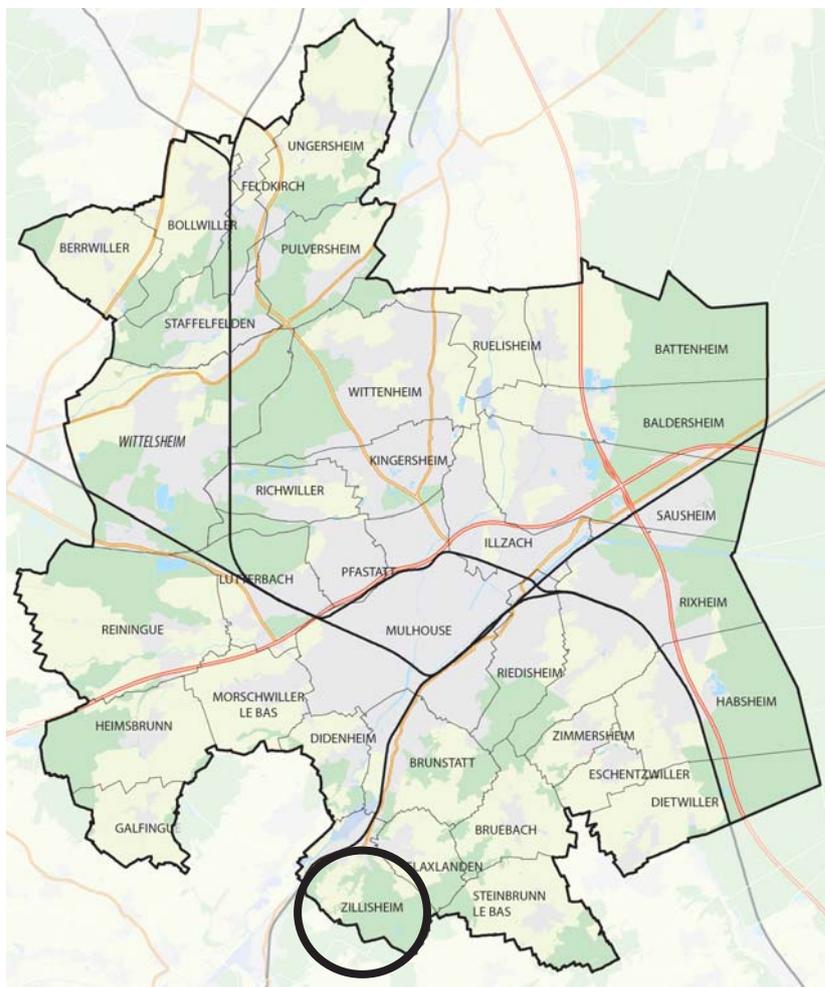
Dans ce cadre, la collectivité a souhaité disposer d'outils pour affiner la connaissance territoriale des logements sociaux, afin notamment de pouvoir anticiper une possible mutualisation des efforts de production. D'autre part, la collectivité souhaite aussi tenir compte de la demande exprimée pour mieux orienter la production.

L'enjeu pour la collectivité est donc bien de se doter d'une doctrine et de poser les bases d'une stratégie pour répartir l'offre en logements sociaux, à l'échelle des quartiers de Mulhouse et des communes, en investissant davantage la question de l'offre et de l'accès au logement social.

Localisation de Zillisheim dans la région mulhousienne



La commune est située à l'extrême sud de l'agglomération mulhousienne. Elle est traversée par une voie ferrée, et en son centre par l'ill et la RD 432 en direction d'Altkirch. La commune profite d'un cadre de vie exceptionnel et qui la rend très attractive.





Le passage de l'Ill dans la commune anime la commune et contribue à l'embellir



La commune a gardé son esprit villageois



Des équipements périscolaires et pour les aînés permettent d'attirer les jeunes familles et de maintenir la population dans la commune

-LES FAITS SAILLANTS-

Zillisheim se distingue par son cadre de vie et son environnement très apaisant. La commune a connu une augmentation progressive et régulière de sa population depuis 1990. Ainsi, entre 1999 et 2009, la population a progressé de 13%.

Cette progression, combinée à la baisse de la taille des ménages, a fait augmenter les besoins en logements dans la commune. Entre 1999 et 2009, le nombre de résidences principales a augmenté de 27%. Entre 2002 et 2010, le rythme des constructions était de 14 logements par an, mais concernait essentiellement la production de maisons individuelles : aucun logement collectif n'a été construit durant cette période. **Le parc immobilier est très dynamique et la vacance y est très réduite.** Le parc social n'est constitué que de deux collectifs : l'un de 21 logements construit en 1995 par la Somco et l'autre de 9 logements construits en 2010 par Mulhouse Habitat.

Les habitants de Zillisheim sont plutôt aisés. Ainsi, 86% des ménages sont propriétaires de leur logement. Le parc social est encore trop peu diversifié.

-LES PERSPECTIVES-

La commune n'est pas soumise à la réglementation SRU et n'a donc pas d'objectif réglementaire. Cependant, **le PLH préconise de constituer progressivement un parc social.** La diversification du parc serait également à envisager afin de rendre accessibles les logements sociaux aux populations les plus fragiles, qui représentent environ 55% des demandes, ainsi que de permettre un accompagnement plus aisé des familles dans leur parcours résidentiel.

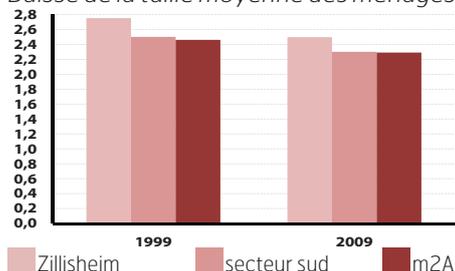
2 660 habitants, soit 1% de la population de m2A

La taille moyenne des ménages a baissé...

... tandis que le parc de résidences principales a augmenté modestement.

Des revenus médians 2010 qui s'élèvent à 24 774€, supérieurs de 36% à la médiane de m2A

Baisse de la taille moyenne des ménages



Source : RP INSEE 2009

Des habitants aisés

En 2010, le revenu médian était de 24 774€ à Zillisheim, soit 36% de plus que la médiane de l'agglomération.

Les propriétaires occupants de Zillisheim affichent des revenus plus élevés (25 776€) et supérieurs à la médiane de m2A. L'écart de revenus entre cette population et leurs homologues de l'agglomération est de l'ordre de 14%.

Les locataires du parc social de la commune affichent logiquement des revenus plus faibles (20 192€), mais supérieurs aux revenus des locataires du parc social de m2A (9 901€).

Zillisheim connaît une augmentation de sa population ...

La population de Zillisheim a augmenté de 13% entre 1999 et 2009. Cela la différencie de m2A qui affiche sur la même période, une croissance de 3% de sa population. La commune compte en 2009, 2 660 habitants et représente 1,1% de la population de m2A.

... et une baisse de la taille moyenne des ménages

Zillisheim compte en 2009 2,5 personnes en moyenne par ménage. Cet indice est en baisse depuis 1999. La taille moyenne des ménages de Zillisheim reste cependant toujours supérieure à celle de m2A (2,3).

Forte croissance du nombre de résidences principales

Le parc de résidences principales de Zillisheim a connu une hausse de 27% entre 1999 et 2009. Ce taux est supérieur de 17 points à la croissance affichée par m2A.

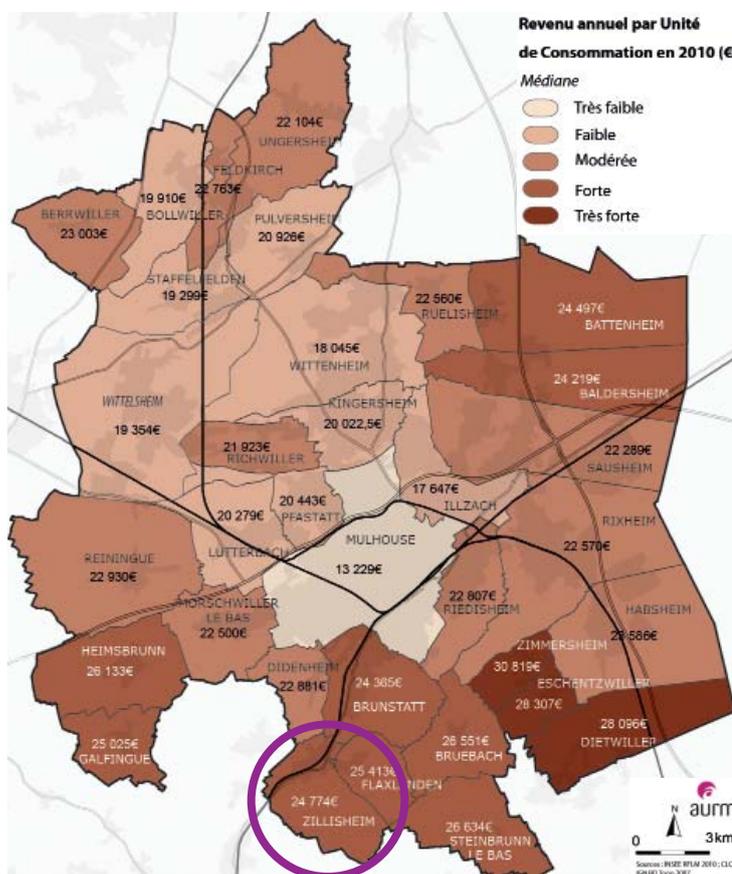
Une population nettement en hausse

	1999	2009	Evolution
Zillisheim	2 355	2 660	13%
Secteur sud	12 574	13 899	11%
m2A	244 482	251 858	3%

Le parc de résidences principales à lui aussi fortement augmenté

	1999	2009	Evolution
Zillisheim	833	1 062	27%
Secteur sud	6 229	7 547	21%
m2A	97 087	107 025	10%

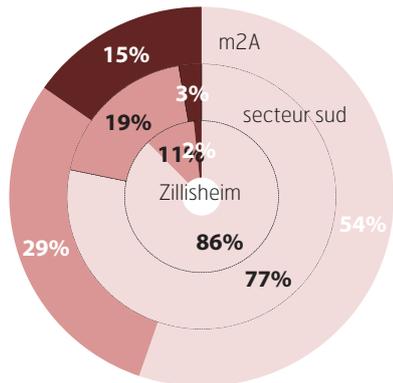
Source : RP INSEE 2009



Zillisheim affiche des revenus médians plus élevés que l'agglomération

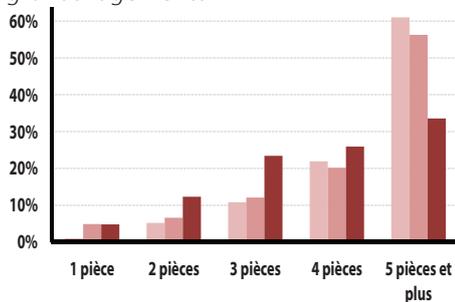


Un parc immobilier dominé par les propriétaires



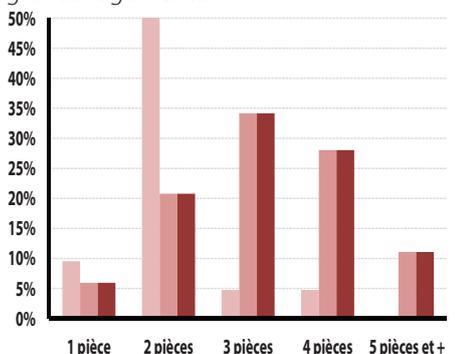
propriétaires locataires HLM
locataires parc privé

Un parc immobilier dominé par les grands logements



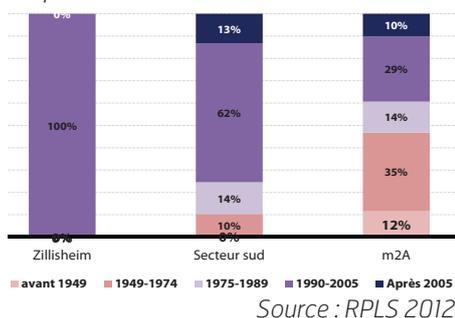
Zillisheim secteur sud m2A
Source : RP INSEE 2009

Un parc social lui aussi dominé par les grands logements



Zillisheim secteur sud m2A
Source : RPLS 2012

Un parc social très récent



Source : RPLS 2012

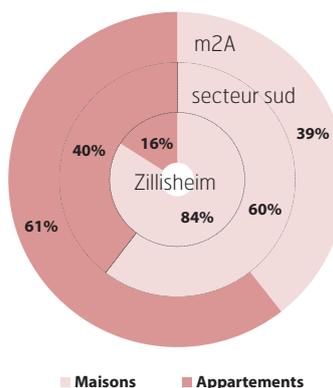
Un parc de résidences principales dominé par les maisons

Près des 3/4 des logements du parc immobilier sont constitués de maisons, et 73% des habitants de Zillisheim sont propriétaires occupants. Par ailleurs, 12% des ménages de la commune sont locataires, soit 32 points de moins que m2A.

Le parc social de la commune ne se distingue pas du reste du parc immobilier : il est lui aussi dominé par les grands logements.

Le rythme moyen des constructions neuves est élevé à Zillisheim, de l'ordre de 14 logements par an entre 2002 et 2010. La production était forte entre 2002 et 2008 puis s'est légèrement réduite entre 2008 et 2010. Aucun logement collectif n'a été construit pendant cette période.

Le parc immobilier de Zillisheim est majoritairement constitué de maisons



Maisons Appartements

Le parc social de Zillisheim n'a été créé que très récemment

La totalité du parc social n'a été édifée qu'après 1990 et ne compte que 21 logements.

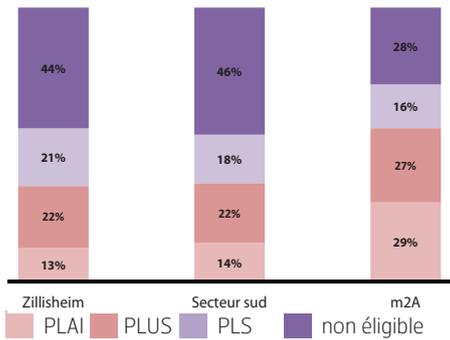
La commune n'est pas soumise à la réglementation SRU et n'a donc pas d'objectif réglementaire. Cependant, le PLH préconise de commencer à constituer un parc social à raison de 1 logement par an pour anticiper les besoins futurs de la commune.



Un immeuble de 21 logements érigé en 1995 par la SOMCO

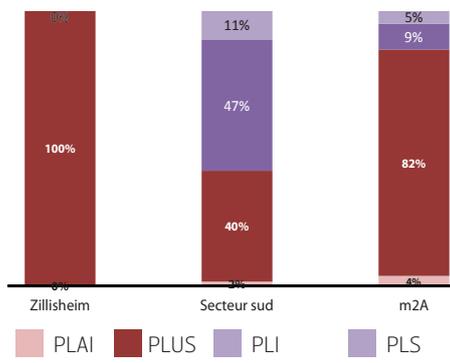


44% des ménages de Zillisheim ont des revenus top élevés pour prétendre au logement social en 2011



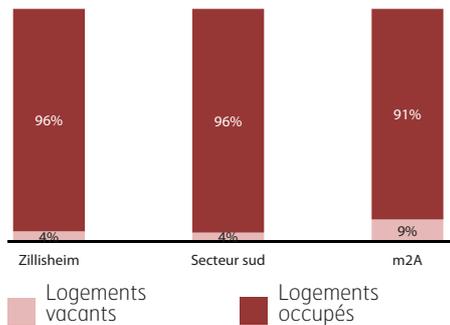
Source : RPLS 2012

100% du parc social relève du PLUS



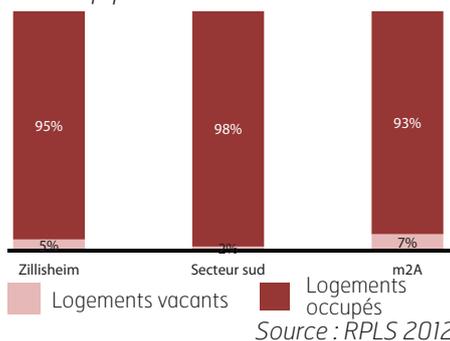
Source : RPLS 2012

Le taux de vacance est faible à Zillisheim et dans la moyenne du secteur sud



Source : RP INSEE 2009

Le taux de vacance du parc social est plus élevé que celui du secteur sud. Le parc social de Zillisheim semble moins attractif que ses voisines



Source : RPLS 2012

A Zillisheim, 2 habitants sur 5 ne peuvent prétendre à un logement social

En 2011, 44% des habitants de Zillisheim n'était pas éligibles aux plafonds de ressources des logements sociaux, soit 16 points de plus que la moyenne de m2A. 13% sont éligibles au PLAI, le plafond de ressource le plus faible, soit 16 points de moins que la moyenne de m2A et 22% pouvaient avoir accès à un logements social intermédiaire PLUS.

Le parc social de Zillisheim est composé exclusivement de logements PLUS

100% des logements sociaux de Zillisheim dépendent du plafond PLUS, qui occupe un rang intermédiaire dans l'échelle des plafonds HLM, entre le PLAI destiné à l'accueil des ménages les plus pauvres, et le PLS, destiné à l'accueil de ménages aisés. Les ménages étant majoritairement éligibles aux logements PLUS et PLS, le parc social semble avoir une forte correspondance avec la structuration sociale de la commune.

Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier de Zillisheim est faible

Le taux de vacance affiché par Zillisheim en 2009 (4 %,) était inférieur de 5 points à la moyenne de m2A. C'est un taux très faible, qui peut être qualifié d'incompressible compte tenu des caractéristiques du parc immobilier, dominé par les propriétaires occupants.

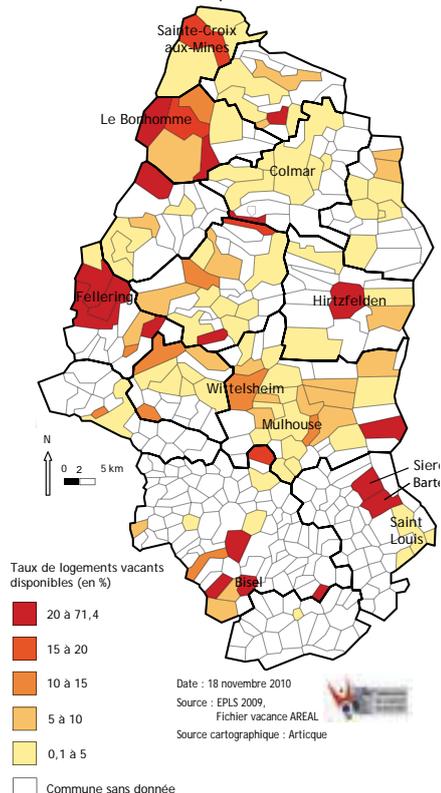
Le parc social ne compte que 5% de logement vacants.



Espace intergénérationnel qui concentre des logements locatifs pour les jeunes et les seniors ainsi que des équipements annexes tels qu'un accueil de jour et un périscolaire. Cette action menée conjointement par m2A et Mulhouse Habitat a permis de créer une opération mixte qui favorise les interactions entre les générations



Les vallées vosgiennes sont les territoires du département les plus concernés par la vacance dans le parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Une vacance disponible modérée à Zillisheim

Zillisheim affichait un taux de vacance disponible de 5%. Ce taux ne représente qu'un logement vacant au 1^{er} septembre 2010, sur les 21 logements locatifs sociaux retenus dans le cadre de l'étude (logements financés en PLA-I, PLUS et PLS uniquement).

Cet élément confirme la bonne attractivité du parc social de la commune.

Comment expliquer la vacance ? L'approche développée par l'AREAL

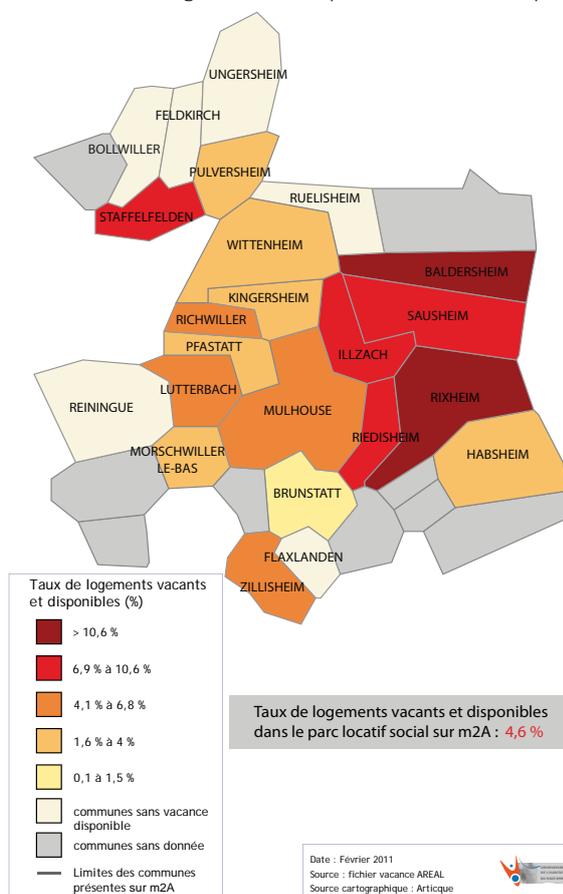
Dans le cadre de l'étude sur la vacance dans le parc social haut-rhinois, un focus a été réalisé pour m2A, qui affichait un taux de vacance globale de 10,2%, soit 3 points de plus que la moyenne départementale.

L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats¹. Le taux de vacance disponible de m2A était de 4,6%, soit 1 point de plus que la moyenne départementale.

L'analyse développée dans le focus sur m2A montre que la majorité du parc social vacant de l'agglomération est concentré à Mulhouse : « la ville de Mulhouse concentre près de 61 % des logements vacants disponibles sur m2A. » Sans surprise, l'analyse par type de financement du parc social montre que la majorité des logements vacants sont de type PLUS.

¹ définition adoptée collégialement par les bailleurs sociaux au moment du lancement de l'étude

L'Est de m2A semble davantage concerné par la vacance du parc social



Source : « la vacance dans le parc locatif social haut-rhinois. Observations et analyses pour une meilleure compréhension », ODH68 pour l'AREAL, janvier 2011

Au regard de l'analyse de la vacance, le parc social de Zillisheim semble relativement attractif. La demande à Zillisheim a-t-elle des caractéristiques particulières ?



33 demandes de logements sociaux à Zillisheim ont été enregistrées au 31 janvier 2013

Des demandeurs qui ne sont pas locataires du parc social

64% des demandes sont externes, c'est-à-dire qu'elles émanent d'un ménage résidant pas encore en logement social. En cela, Zillisheim se distingue assez nettement de la moyenne de m2A, puisque 63% des demandes enregistrées sur la communauté d'agglomération sont des demandes externes. Les demandeurs sont donc des ménages qui souhaitent accéder au logement social.

Une commune attractive

Zillisheim représente **0,3%** des demandes exprimées sur m2A, alors que la commune n'accueille que **0,1%** du parc social de l'agglomération mulhousienne.

Des demandeurs en précarité financière

La part des demandeurs PLAI est majoritaire à Lutterbarch (**55%**), comme dans m2A (**62%**)



Des demandeurs confrontés à un problème lié au logement

46% des demandes sont motivées par l'inadaptation du logement aux évolutions de la taille du ménage : logement trop petit, ou trop grand, mariage ou divorce, décohabitation.

28% des demandes sont liées à un problème de coût du logement : logement trop cher, accédants à la propriété en difficulté financière.

Une majorité de petits ménages

76% des demandes émanent de ménages de 3 personnes et moins. Les demandeurs sont donc majoritairement des familles, âgés de plus de 40 ans et recherche des grands logements.

Le type de ménages demandant un logement social à Zillisheim est assez similaire à celui des demandeurs de m2A.

Des demandeurs habitant en majorité la m2A

85% des demandeurs d'un logement social à Zillisheim sont des habitants de m2A.

La commune attire des demandeurs provenant de communes situés au delà des limites de m2A, dans d'autres communes du Haut-Rhin (12%).

Source : AREAL

Note : l'ensemble des statistiques utilisées dans ce schéma sont disponibles en annexes.



DEFINITIONS

Le secteur sud du PLH de m2A regroupe les communes suivantes : Bruebach, Brunstatt, Didenheim, Dietwiller, Eschentzwiller, Flaxlanden, Steinbrunn le Bas, Zillisheim et Zimmersheim.

Le fichier unique de la demande est géré au niveau alsacien par l'Association régionale des organismes HLM d'Alsace (AREAL). Il a été mise en place dans le cadre de l'article 117 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation et de lutte contre les exclusions. Les démarches des personnes qui cherchent un logement social sont simplifiées : leur demande est effectuée au moyen d'un formulaire unique. Les pièces justificatives demandées sont fixées de façon limitative et harmonisées pour l'ensemble des bailleurs. Les caractéristiques du nouveau système d'enregistrement des demandes de logement social visent à permettre à l'ensemble des acteurs du logement social d'un même département (État, communes, organismes HLM, CIL, etc..), et, en Ile-de-France, de l'ensemble de la région, de partager les informations.

Les revenus médians annuels par unité de consommation : l'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence.

La médiane partage les personnes en deux groupes: la moitié déclare moins que la valeur du revenu fiscal médian tandis que l'autre moitié déclare plus que cette valeur. Le revenu fiscal est un revenu avant redistribution. Il n'intègre pas les revenus sociaux non déclarés (minima sociaux tels que RMI ou RSA et minimum vieillesse, prestations familiales, aides au logement) qui, notamment dans les quartiers prioritaires, jouent un rôle important d'amortisseur social.

Les plafonds de ressource logements sociaux: les différents logements locatifs sociaux (LLS) sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement :

- Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales;
- Le prêt locatif à usage social (PLUS) est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social ;
- Le prêt locatif social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Des plafonds de ressource correspondent à chaque type de financement. Les ménages candidats à l'attribution du logement doivent respecter ces plafonds.

Plafonds de ressource du secteur locatif social (revenu fiscal de référence N-2 en euros)
source : www.logement.gouv.fr

catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS	PLI
1	10 678 €	19 417 €	25 242 €	27 184 €
2	15 559 €	25 930 €	33 709 €	36 302 €
3	18 709 €	31 183 €	40 538 €	43 656 €
4	20 818 €	37 645 €	48 939 €	52 703 €
5	24 357 €	44 284 €	57 659 €	61 998 €
6	27 450 €	49 908 €	64 880 €	69 871 €
pers. Suppl.	3 061 €	5 567 €	7 237 €	7 794 €

Distribution des motifs de la demande en logements sociaux : les demandeurs de logements sociaux doivent exprimer le(s) motif(s) de leur demande. Il existe 23 motifs possibles, ainsi que 3 rangs de priorité. Pour simplifier la compréhension, en collaboration avec l'AREAL et l'ODH68, nous avons regroupé les 23 motifs en 8 familles. Par ailleurs, nous n'avons classifié que les 2 premiers rangs de la demande.

Motifs de la demande	Regroupement
Logement insalubre/dangereux	adaptation du logement
Logement trop grand	adaptation du logement
Logement trop petit	adaptation du logement
Autre motif particulier	autres
Décohabitation	familial
Divorce, séparation	familial
Futur mariage, concubinage, PACS	familial
Rapproch. équipement, service	familial
Rapprochement de la famille	familial
Regroupement familial	familial
Violences familiales	familial
Accédant à la prop. en diffic.	financier
Logement trop cher	financier
Pb. d'environnement, voisinage	pb. d'environnement, voisinage
Assist. matern. ou familiale	professionnel
Mutation professionnelle	professionnel
Rapprochement lieu de travail	professionnel
Démolition	dépourvu de logement
En procédure d'expulsion	dépourvu de logement
Log. repris ou vente	dépourvu de logement
Sans logement (héber., ss abri)	dépourvu de logement
Handicap	santé
Raisons de santé	santé

DETAIL DES STATISTIQUES DU FICHER UNIQUE DE LA DEMANDE UTILISES POUR DRESSER LE PROFIL-TYPE

La demande en logements sociaux : origine de la demande

	Demandes internes	Demandes externes	Nombre total de demandes
Zillisheim	12	21	33
Secteur sud	134	345	479
m2A	3 676	6 331	10 007

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	Demandes	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Zillisheim	33	12%	27%	21%	21%	30%
Secteur sud	479	12%	25%	30%	29%	24%
m2A	10 007	0	46%	32%	10%	2%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus
Zillisheim	30%	27%	18%	9%	15%
Secteur sud	38%	28%	15%	9%	10%
m2A	31%	26%	17%	13%	13%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Zillisheim	39%	45%	12%	0%	3%
Secteur sud	53%	27%	13%	1%	6%
m2A	55%	32%	8%	1%	5%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des plafonds de ressource HLM

	PLAI	PLUS	PLS	hors plafonds	revenu non renseigné
Zillisheim	55%	24%	6%	0%	15%
Secteur sud	59%	21%	5%	2%	13%
m2A	62%	19%	3%	1%	15%

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : répartition de la demande en fonction des motifs de la demande

	adaptation du logement	autres	familial	financier	pb. d'environnement, voisinage	professionnel	dépourvu de logement	santé
Zillisheim	22%	2%	24%	19%	9%	7%	9%	7%
Secteur sud	22,8%	5,1%	18,6%	14,4%	10,5%	7,1%	13,6%	7,9%
m2A	25%	6%	18%	14%	10%	6%	14%	8%

Source : AREAL 2013

AURM

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

www.aurm.org

Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Rédaction :
Sébastien Dassonville
sebastien.dassonville@aurm.org
03 69 77 60 83

Crédits photo :
AURM

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