

Suivi du PLH

*TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION
DE LOGEMENTS SOCIAUX*

m2a

Septembre
2014



FICHES D'IDENTITE Quartiers de Mulhouse



Les Conseils de Quartier mulhousiens répartis en secteurs

Secteur 1

- Dornach
- Haut-Poirier

Secteur 2

- Centre historique/Fonderie
- Franklin-Fridolin
- Rebberg

Secteur 3

- Drouot-Barbanègre
- Europe-Nouveau Bassin-Nordfeld
- Wolf-Wagner-Vauban-Neppert-Sellier-Waldner

Secteur 4

- Brustlein
- Cité-Briand
- Daguerre
- Doller

Secteur 5

- Bourtzwiller



“ **22%** du parc immobilier de Mulhouse est composé de logements sociaux

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

6 595 demandes de logements sociaux ont été enregistrées à Mulhouse au 31 janvier 2013

68% d'entre elles proviennent de ménages éligibles au PLA-I

”

Suivi du PLH

TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

m2a

Juin 2014



Fiche d'identité : Dornach -Mulhouse-



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.



Dornach bénéficie d'une bonne attractivité, du fait de la qualité de ses espaces verts, de sa situation géographique et de la présence de grands équipements culturels





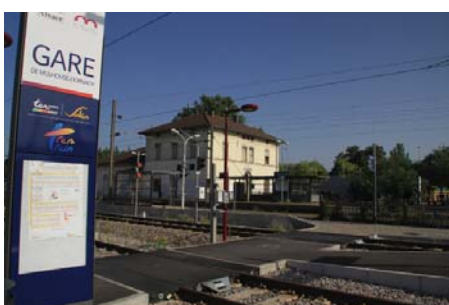
Un quartier qui a gardé son caractère villageois : Dornach a été rattaché à Mulhouse en 1917



Des immeubles de bonne facture du 19^{ème} siècle : Dornach fait partie des quartiers attractifs de Mulhouse



Le complexe du Trident, situé au nord-ouest du quartier, abrite notamment une résidence destinée à l'accueil des aînés



Le quartier bénéficie d'une bonne desserte routière et d'un accès au réseau tram train grâce à la gare de Dornach



Un parc immobilier et social diversifié en termes de taille et de composition: nouveaux logements sociaux situés rue du Château Zu Rhein

-LES FAITS SAILLANTS-

Le quartier de Dornach se situe au sud-ouest de la ville de Mulhouse. Il est une porte d'entrée dans la ville grâce à ses connexions au réseau ferré de la vallée de la Thur et de la proximité de l'autoroute A35 en direction de Belfort. Cette bonne accessibilité a favorisé l'implantation de nombreuses activités dans le parc de la mer Rouge et le développement d'enseignes dans la zone commerciale. Ces zones sont situées à la périphérie nord du quartier. L'ancien centre-village (Dornach a été rattaché à Mulhouse en 1917), à l'entrée de la rue de Belfort, se distingue par la présence de nombreux commerces de proximité.

Le cœur du quartier remplit donc essentiellement des fonctions résidentielles, tandis que sa périphérie nord est l'un des poumons de l'arc économique mulhousien.

Le développement de l'habitat collectif s'est réalisé dans les interstices et dents creuses du tissu villageois préexistant. Comme dans la plupart des quartiers mulhousiens, l'habitat collectif est majoritaire à Dornach, mais il n'est cependant pas aussi présent que dans le reste de la ville. Dornach a sans doute hérité cette caractéristique de son passé villageois.

Le parc de logement est très diversifié en termes de taille comme en termes d'accessibilité sociale. Comme au Reberg, la production de logements sociaux a été ciblée sur le quartier : l'offre en PLS-PLI plus importante à Dornach que dans le reste de la ville.

-LES PERSPECTIVES-

L'offre en PLA-I est faible à Dornach par rapport au profil moyen des demandeurs. Il serait peut-être nécessaire de réorienter la production sociale pour l'adapter à la demande.

Des questions se posent également sur la qualité énergétique du parc de logements sociaux, construit pour plus de 60% avant 1975.



5 728 habitants, soit 5% de la population de Mulhouse

La taille des ménages a diminué par rapport à 1999. Elle était en 2009 de 2,2

Le quartier de Dornach a connu une très faible augmentation de sa démographie

Le quartier a connu entre 1999 et 2009 une augmentation de sa population, de l'ordre de 1%. Cette évolution suit la tendance de Mulhouse qui connaît sur la même période une légère croissance de 1%.

Une réduction de la taille des ménages qui passe sous la moyenne mulhousienne.

En 2009, la taille moyenne des ménages était de 2,2 personnes. Cet indice est en baisse depuis 1999.

Le nombre des résidences principales est en hausse

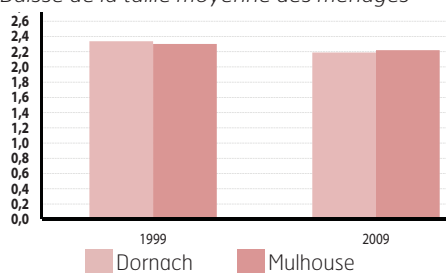
Le parc des résidences principales a connu une hausse de 9 % entre 1999 et 2009. Cette hausse est plus élevée que la moyenne mulhousienne de 4 points.

Le nombre d'habitants a légèrement augmenté

	1999	2009	Evolution
Dornach	5 684	5 728	1%
Mulhouse	110 141	111 156	1%

Source : RP INSEE 2009

Baisse de la taille moyenne des ménages



Source : RP INSEE 2009

Le parc de résidences principales a fortement augmenté

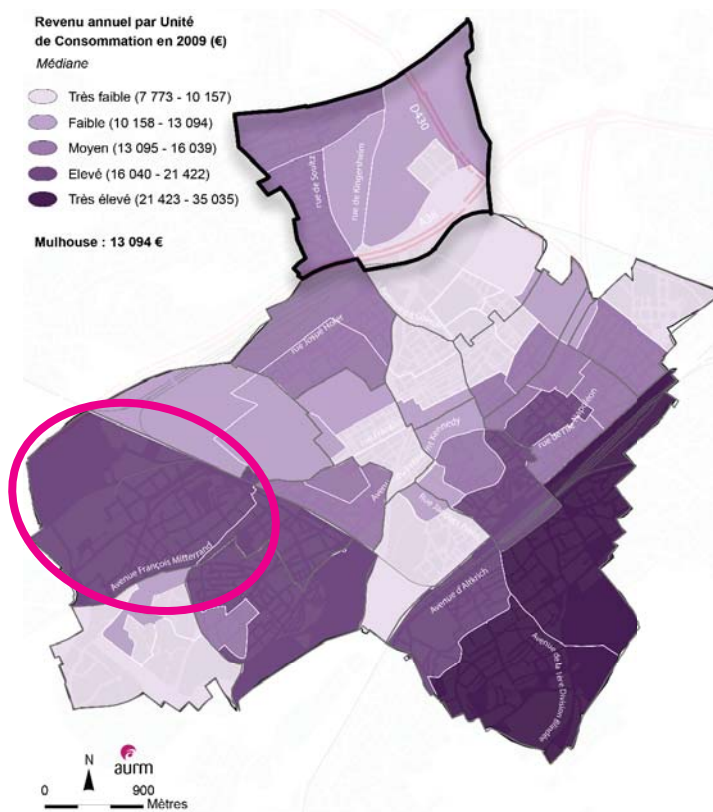
	1999	2009	Evolution
Dornach	2 296	2 502	9%
Mulhouse	45 926	48 006	5%

Source : RP INSEE 2009

Un quartier aisé

Les ménages de Dornach ont des revenus médians (19 736€) supérieurs de 51% au revenu médian mulhousien.

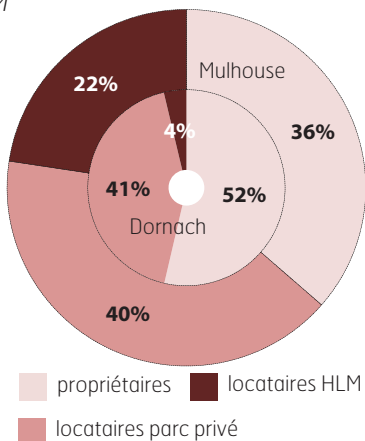
Les revenus médians des ménages du quartier est sont légèrement plus élevés que la partie ouest (+19%).



Les habitants de Dornach affichent des revenus relativement élevés, qui placent le quartier parmi les plus aisés de Mulhouse



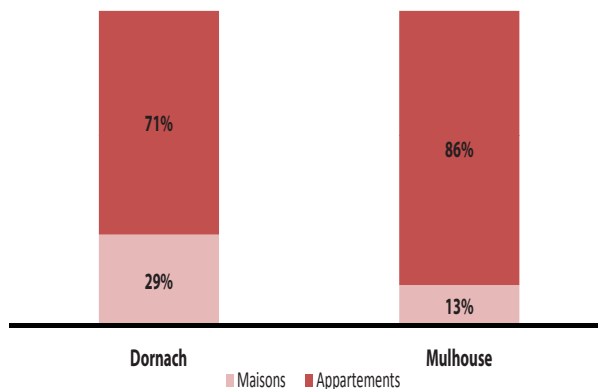
Un parc immobilier dominé par les locataires HLM



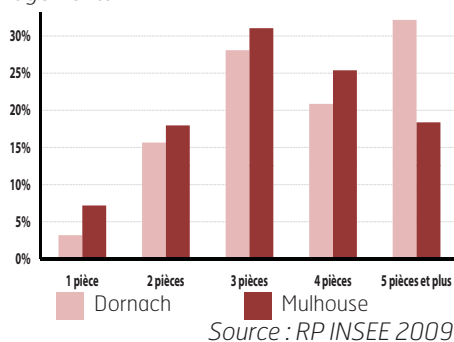
Un parc de résidences principales dominé par les logements de taille moyenne

71 % des logements de Dornach sont des appartements. Les logements sont de grande taille. 81 % du parc immobilier sont des logements de 3 pièces et plus. Dornach conserve des reliques de l'ancien village avec une présence plus marquée de maisons individuelles que le reste de la ville. Près de la moitié des ménages de Dornach sont propriétaires de leur logement. La proportion de locataires HLM est très réduite à Dornach par rapport à la moyenne mulhousienne (-18 points).

A Dornach, les appartements sont un peu moins présents que dans le reste de la ville mais restent prédominants



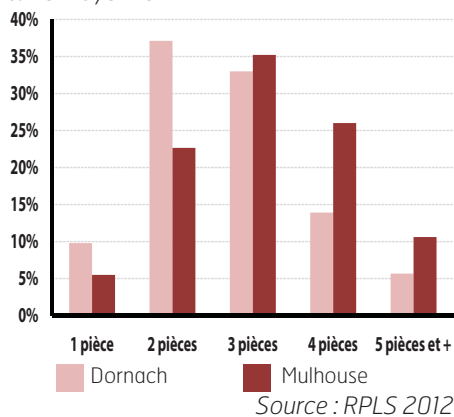
Un parc immobilier dominé par les grands logements



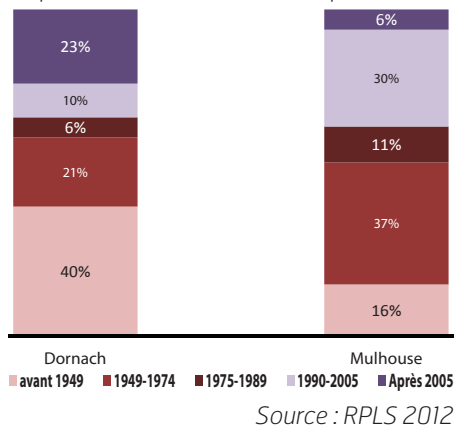
La majorité du parc de logements sociaux du quartier a été construite avant 1949 et après 2005

Dornach tient la majeure partie de son parc social de logements au début du 20^{ème} siècle. Depuis, hormis la période des années 60, les constructions se sont faites plus rares et les phases de constructions se sont espacées jusqu'à une forte reprise observée après 2005.

Un parc social composé de logements de taille moyenne



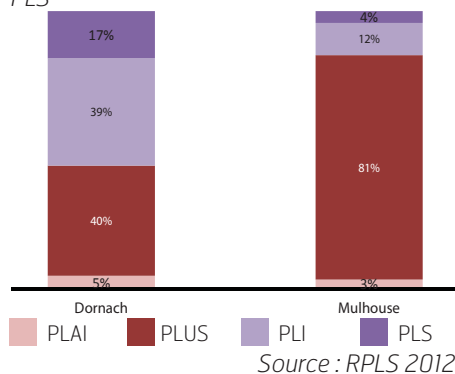
Un parc social d'avant 1949 et après 2005



Un parc immobilier qui se renouvelle depuis les années 2000 avec des programmes d'habitat collectif



Le parc social de Dornach est constitué principalement de logements PLUS et PLI-PLS



Un parc social au profil diversifié

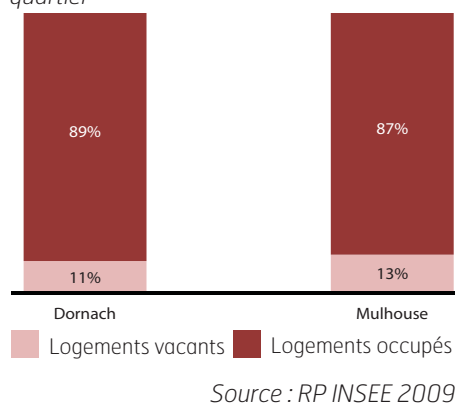
Le parc social du quartier est très largement dominé par le PLI-PLS : 56% des logements sociaux du quartier dépendent de ce plafond de ressources. Le PLS est un logement destiné aux classes moyennes et constitue un échelon de tremplin vers le marché privé. Les logements PLUS sont aussi présents. Les logements PLAI, adaptés aux ménages les plus pauvres sont, comme dans le reste de la ville, la fraction la plus réduite du parc social.

Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier du quartier est moyen

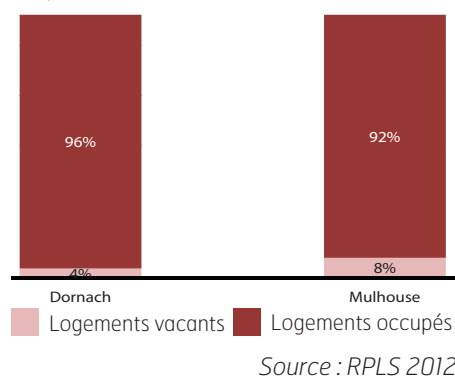
Le taux de vacance affiché à Dornach en 2009 était de 11 %, soit 2 points de moins que la moyenne mulhousienne. C'est le signe de l'attractivité du quartier.

Le taux de vacance du parc social est inférieur à celui de l'ensemble du parc immobilier du quartier. Il était en 2012 de 4%, soit 4 point de moins que Mulhouse. Ce faible taux confirme bien l'attractivité du parc social de Dornach dans le parc social mulhousien.

Le taux de vacance est moyen dans le quartier



Le taux de vacance des logements sociaux est faible

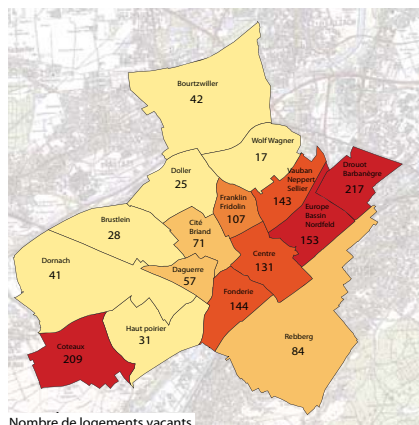


La Gare de Dornach, un espace structurant pour le devenir du quartier. Elle connectera à terme le quartier à la ville (station de tram, espace DMC), et à l'agglomération (Tram-Train, TER)

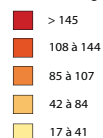


La vacance disponible du parc locatif social sur la ville de Mulhouse au 1^{er} septembre 2010

Nombre de logements vacants sur la ville de Mulhouse : 1514



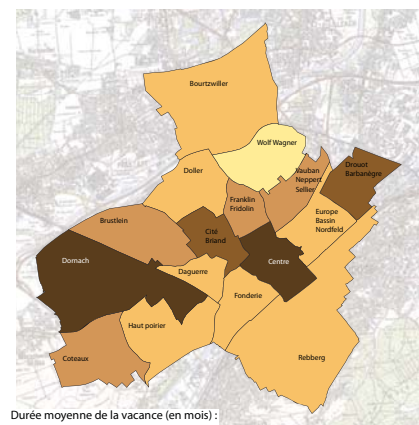
Nombre de logements vacants



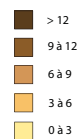
Date : 26 novembre 2010
Source : Fichier vacance AREAL
Source cartographique : ALRM

Durée moyenne de la vacance disponible du parc locatif social sur la ville de Mulhouse au 1^{er} septembre 2010

Durée moyenne de la vacance disponible sur la ville de Mulhouse : 8 mois



Durée moyenne de la vacance (en mois) :



Date : 26 novembre 2010
Source : Fichier vacance AREAL
Source cartographique : ALRM

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

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

Confrontés à une augmentation de la vacance de leurs logements, les bailleurs sociaux ont souhaité analyser ce phénomène récent. Début 2011, l'AREAL a donc publié une étude «observant» le taux de vacance au 1^{er} septembre 2010 et tentant d'en comprendre ses raisons. 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. La ville de Mulhouse affichait quant à elle un taux de vacance de 11,3%, et concentrait 80% des logements sociaux vacants de m2A.

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 Mulhouse était de 3,9%, soit 0,7 point de moins que la moyenne de l'agglomération

Une vacance disponible élevé à Dornach

Le quartier de Dornach affichait quant à lui un taux de vacance disponible de 19%. Ce taux est largement supérieur à celui de Mulhouse. Il est d'autant plus grand dans les catégories de logements bien représentées dans le quartier (PLS-PLI). De même, la durée moyenne de vacance disponible du quartier est supérieure à la moyenne mulhousienne.

Au regard de l'analyse de la vacance, le parc social de Dornach semble peu attractif pour les demandeurs de logements PLS ou PLUS. Pourtant, il s'agit de l'offre de logements sociaux la plus développée dans le quartier. L'analyse du profil-type des demandeurs de logements sociaux à Dornach permet-elle de lever ce paradoxe apparent ?

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



205 demandes de logements sociaux ont été enregistrées à Dornach au 31 janvier 2013

Des demandeurs qui désirent rentrer dans le parc social

70 % des demandes sont internes, c'est-à-dire qu'elles émanent d'un ménage qui cherche à intégrer un logement social. Dornach affiche un taux de demandes externes supérieur de 7 % à celui de Mulhouse.

Des demandes proportionnelles à l'offre disponible à Dornach

Dornach représente **4%** des demandes exprimées sur Mulhouse, alors que le quartier accueille en 2012 5% du parc social de la ville. Ce phénomène est sans doute le reflet de la faible attractivité du quartier.

Des demandeurs en précarité financière

La part des demandeurs PLAI est majoritaire aux Centre historique (**67%**), mais reste dans la moyenne mulhousienne.

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
16% des demandes sont liées à un problème de coût du logement : logement trop cher, sans-abri ou hébergé chez des proches.

Une majorité de petits ménages

78% des demandeurs sont des ménages de 3 personnes et moins. En outre, 58% des demandeurs ont moins de 40 ans. Les demandeurs 25/39 ans sont en proportion, plus nombreux à Dornach (58%), que dans l'ensemble de Mulhouse (52%).

Des demandeurs habitant déjà Mulhouse

78% des demandeurs sont déjà des habitants de Mulhouse. Ce taux est dans la moyenne Mulhousienne. Le quartier attire très peu au-delà des frontières de l'agglomération.



Source : AREAL 2013

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



DEFINITIONS

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
Dornach	62	143	205
Mulhouse (y.c. double compte)	1 754	2 930	4 684

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Dornach	29	90	62	17	7
Mulhouse (y.c. double compte)	448	2 002	1 608	503	121

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus	Total
Dornach	68	52	41	24	20	205
Mulhouse (y.c. double compte)	1 452	1 160	761	599	712	4 684

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Dornach	160	19	10	0	16
Mulhouse (y.c. double compte)	3 620	450	233	43	338

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
Dornach	138	3	31	3	30	475
Mulhouse (y.c. double compte)	3 176	575	73	37	823	4 684

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
Dornach	26%	5%	18%	15%	10%	5%	14%	7%
Mulhouse (y.c. double compte)	27%	7%	16%	14%	9%	5%	15%	9%

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 : Haut-Poirier



3- Synthèse

4- Chiffres-clé

7- Le parc immobilier

8- Profil-type du demandeur de logement social

9- Annexes

Préambule

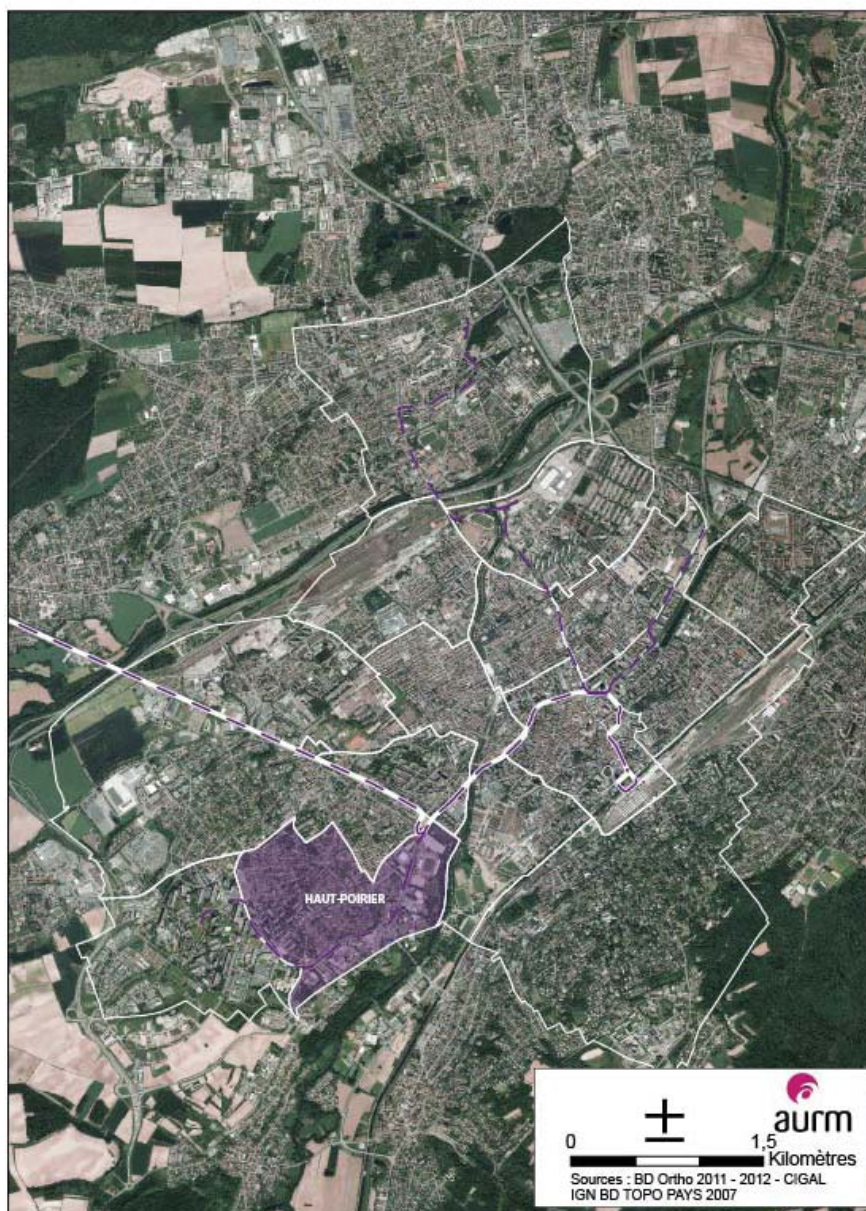
Le premier PLH de m2A a été adopté le 19 décembre 2011 et est exécutoire depuis le 19 février 2012. Ce document d'orientation se donne comme ambition d'être un « PLH de réalisations et de préparation ».

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.



Le Haut Poirier est un quartier situé dans le sud-ouest de la ville de Mulhouse. L'accessibilité, point fort du quartier, a été renforcée par la mise en service du tram qui le dessert





La proximité du campus de l'illberg dynamise le marché locatif



Haut-Poirier est un des quartiers les moins denses de Mulhouse. Il offre donc de nombreux espaces verts.



Un patrimoine bâti ancien de bonne facture



Haut-Poirier abrite de grands secteurs d'habitat pavillonnaire



De nouveaux logements collectifs voient le jour, proposant une offre nouvelle dans le quartier

-LES FAITS SAILLANTS-

Avec plus de 5 000 habitants, le quartier du Haut-Poirier présente un cadre de vie préservé, notamment avec sa promenade verte le long de l'ill, et ses habitations de qualité du 19^{ème} siècle. Il possède également de nombreux commerces et équipements qui participent à la vie et à l'attractivité du quartier.

Malgré tous ces atouts, le quartier semble en perte de vitesse démographique. Entre 1999 et 2009, il accuse une perte de 1% de sa population alors que dans le même temps la dynamique était positive de 1% dans l'ensemble de Mulhouse. Néanmoins, le nombre de résidences principales est en hausse de 15%. Cette croissance a été portée par la construction de logements étudiants.

Par ailleurs, le Haut-Poirier est considéré comme un quartier plutôt aisé et affiche des revenus médians supérieurs à la médiane mulhousienne. Ainsi, le parc immobilier propose une offre importante de grands logements, qui semble attractive puisque seulement 7% du parc est aujourd'hui vacant.

La composition du parc social complète celui du parc privé en offrant une part plus importante de studios et de logements de taille moyenne. La vacance du parc social est quasi inexistante. Cependant, ces bons résultats sont à mettre en parallèle avec la faiblesse du stock de logements sociaux dans le quartier, et la proximité immédiate du campus, qui renforce l'attractivité du quartier pour les étudiants.

Le quartier est peu recherché par les candidats au logement social. Seules 45 demandes pour le quartier ont été enregistrées. Le profil des demandeurs ne diffère pas de la moyenne mulhousienne.

-LES PERSPECTIVES-

Les enjeux du logement social se situent sur la problématique de la réhabilitation thermique du parc, puisque plus des 3/4 des logements sociaux du quartier ont été construits avant 1949.

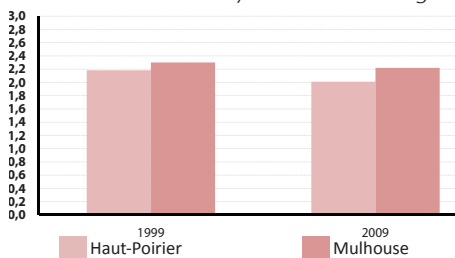


5095 habitants, soit 5% de la population de Mulhouse

La dynamique démographique du quartier a été négative de 1% entre 1999 et 2009 soit 2 points de moins que la moyenne mulhousienne

La taille moyenne des ménages est inférieure à la moyenne de Mulhouse

Baisse de la taille moyenne des ménages



Source : RP INSEE 2009

La population du quartier Haut-Poirier a diminué

Le quartier a connu entre 1999 et 2009 une baisse de sa population, de l'ordre de 1%. Sur la même période, la Ville de Mulhouse a connu une légère croissance de sa population (+1 point).

Une réduction de la taille des ménages plus marquée qu'ailleurs.

En 2009, la taille moyenne des ménages était de 2,01 personnes. Cet indice est en baisse depuis 1999 et tend à s'écartier de la moyenne des quartiers de Mulhouse.

Le nombre des résidences principales est en hausse

Le parc des résidences principales a connu une hausse de 15% entre 1999 et 2009. Néanmoins, cette hausse s'explique en grande partie par la construction de logements étudiants dans le quartier, à proximité du campus.

Le nombre d'habitants a légèrement baissé

	1999	2009	Evolution
Haut Poirier	5 129	5 095	-1%
Mulhouse	110 141	111 156	1%

Source : RP INSEE 2009

Le parc de résidences principales a fortement augmenté

	1999	2009	Evolution
Haut Poirier	2 142	2 460	15%
Mulhouse	45 926	48 006	5%

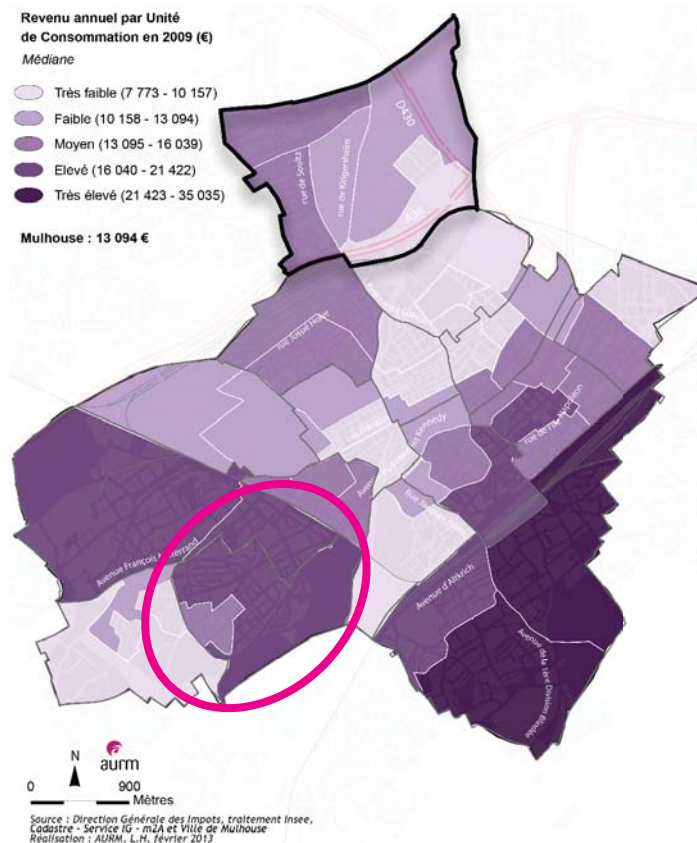
Source : RP INSEE 2009

Un quartier aisé

Les revenus médians du quartier du Haut-Poirier se situent au-dessus de la médiane mulhousienne.

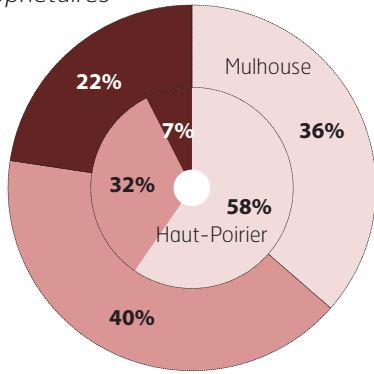
L'Est est le secteur le plus privilégié avec un revenu médian de 19 723€ soit 6 629€ de plus que le revenu médian mulhousien. Les revenus médians de l'ouest sont plus modestes, mais sont encore supérieurs de 2 204€ par rapport à la médiane de Mulhouse.

Le quartier du Haut-Poirier est l'un des plus aisés de Mulhouse.





Un parc immobilier dominé par les propriétaires

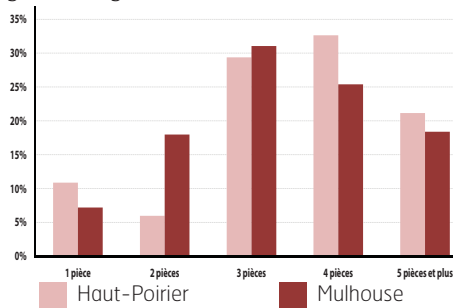


propriétaires locataires HLM

locataires parc privé

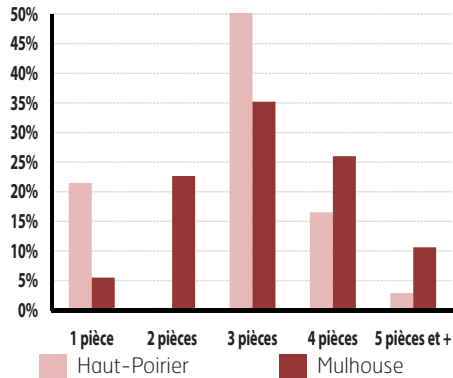
Source : RP INSEE 2009

Un parc immobilier dominé par les grands logements



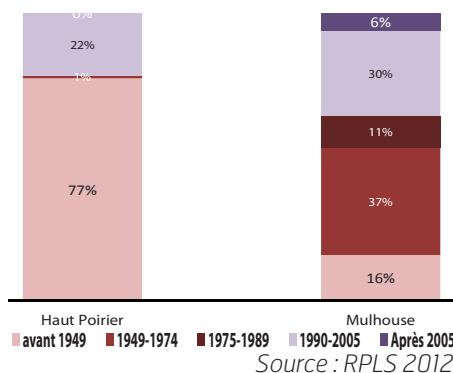
Source : RP INSEE 2009

Un parc social plus orienté vers les studios et les logements de taille moyenne



Source : RPLS 2012

Un parc social majoritairement construit avant 1949



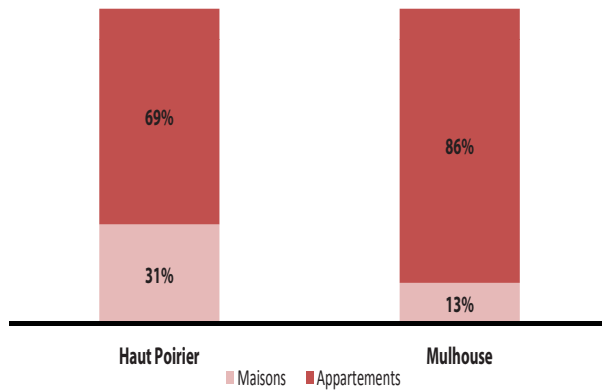
Source : RPLS 2012

Un parc de résidences principales dominé par les logements de grande taille

69 % des logements de Haut-Poirier sont des appartements et sont principalement de grands logements de 4 pièces et plus. La part des propriétaires est majoritaire dans le quartier. Les locataires ne représentent que 39 % du parc immobilier soit 23 points de moins que l'ensemble des quartiers mulhousiens. Les locataires HLM sont quasi inexistant dans le quartier.

Le parc social du quartier est quant à lui principalement composé de studios et de logements 3 pièces.

À Haut-Poirier, les appartements sont majoritaires, mais moins présents que la moyenne mulhousienne



La majorité du parc de logements sociaux du quartier a été construite avant 1949

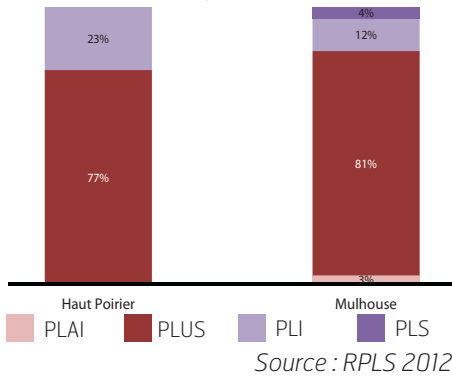
Le parc social du Haut-Poirier est l'un des plus anciens de Mulhouse. Près de 77% du parc social a été construit pendant cette période. Il faut attendre 1990 pour que de nouvelles constructions viennent renforcer l'offre de logement.



77% des logements sociaux du quartier date des années 30 bien avant toute réglementation thermique. Ce constat soulève des enjeux importants sur la qualité thermique et la performance énergétique de ces logements



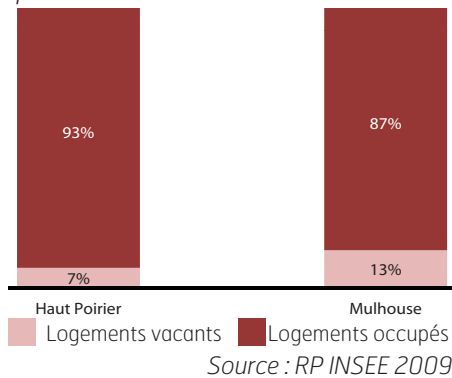
Le parc social du quartier Haut-Poirier relève dans sa majorité du PLUS



Le parc social du quartier Haut-Poirier : domination du PLUS

Le parc social du quartier est très largement dominé par les logements PLUS: 77% des logements sociaux du quartier dépendent de ce plafond de ressources. Le logement PLUS 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. La proportion de logements PLS-PLI est plus élevée de 7 points que dans les autres quartiers de la ville. Les logements PLAI sont inexistant dans le quartier.

Le taux de vacance est faible dans le quartier

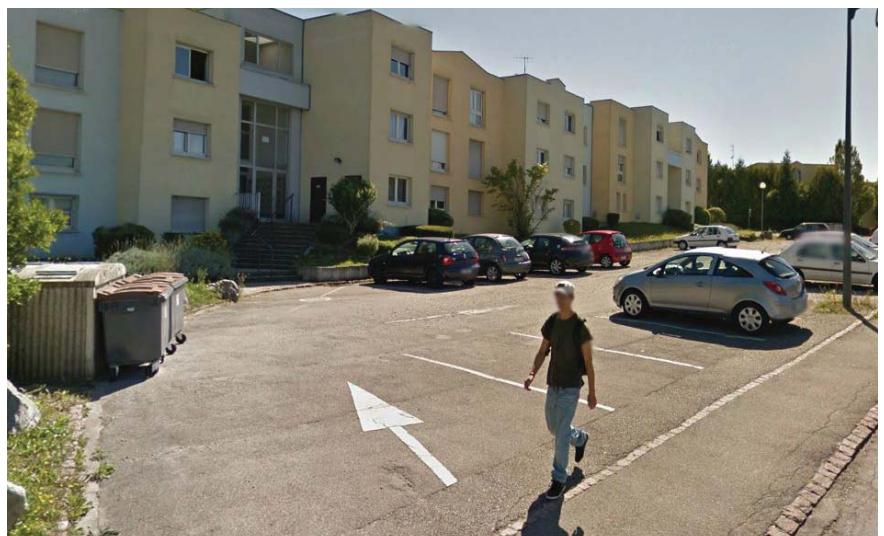
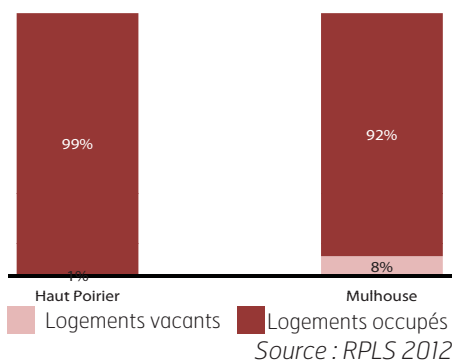


Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier du quartier est faible

Le taux de vacance affiché de Haut-Poirier en 2009 était de 7 %, soit 6 points de moins que la moyenne mulhousienne. C'est le signe que le quartier Haut-Poirier est attractif.

Le taux de vacance du parc social est inférieur à celui de l'ensemble du parc immobilier du quartier. Il était en 2012 de 1 % soit 7 points de plus que la moyenne mulhousienne. Ce faible taux révèle une forte attractivité du parc social de Haut-Poirier dans le parc social mulhousien en particulier vers les populations étudiantes.

La vacance dans le parc social est quasi inexistante

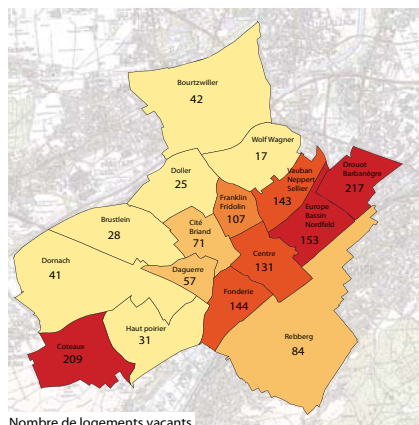


Les étudiants constituent une part importante de la population du quartier du Haut-Poirier. Des résidences étudiantes ont été construites près de l'illberg dans les années 90 pour améliorer la capacité d'accueil des étudiants de l'UHA

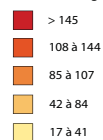


La vacance disponible du parc locatif social sur la ville de Mulhouse au 1^{er} septembre 2010

Nombre de logements vacants sur la ville de Mulhouse : 1514



Nombre de logements vacants



Date : 26 novembre 2010
Source : Fichier vacance AREAL
Source cartographique : ALBIM

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

Confrontés à une augmentation de la vacance de leurs logements, les bailleurs sociaux ont souhaité analyser ce phénomène récent. Début 2011, l'AREAL a donc publié une étude «observant» le taux de vacance au 1^{er} septembre 2010 et tentant d'en comprendre ses raisons. 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. La ville de Mulhouse affichait quant à elle un taux de vacance de 11,3%, et concentrait 80% des logements sociaux vacants de m2A.

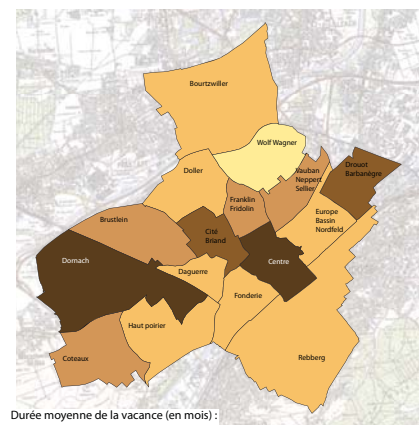
L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats!. Le taux de vacance disponible de Mulhouse était de 3,9%, soit 0,7 point de moins que la moyenne de l'agglomération

Une vacance disponible faible au Haut-Poirier

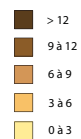
Le quartier Haut-Poirier affichait quant à lui un taux de vacance disponible de 2%. Ce taux est inférieur à celui de Mulhouse. La durée de vacance des logements est de l'ordre de 3 à 6 mois. Cela confirme la bonne attractivité des logements sociaux du quartier.

Durée moyenne de la vacance disponible du parc locatif social sur la ville de Mulhouse au 1^{er} septembre 2010

Durée moyenne de la vacance disponible sur la ville de Mulhouse : 8 mois



Durée moyenne de la vacance (en mois) :



Date : 26 novembre 2010
Source : Fichier vacance AREAL
Source cartographique : ALBIM

Au regard de l'analyse de la vacance, le parc social de Haut-Poirier semble constituer un parc social attractif. L'analyse des revenus des ménages nous montre que les habitants du quartier sont en général aisés et se situe au-delà de la médiane de la ville. Quelles sont les caractéristiques de la demande de logements sociaux dans le quartier ?

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

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

45 demandes de logements sociaux ont été enregistrées à Haut-Poirier au 31 janvier 2013

Des demandeurs déjà locataires du parc social

40% des demandes sont internes, c'est-à-dire qu'elles émanent d'un ménage résidant déjà en logement social. Haut-Poirier affiche un taux de demandes internes supérieur de 3 points à celui de Mulhouse.

Des demandeurs peu nombreux, signe du manque d'attractivité du quartier

Haut-Poirier représente **1%** des demandes exprimées sur Mulhouse, alors que le quartier accueille en 2012 **2%** du parc social de la ville. Ce phénomène est sans doute le reflet d'une attractivité modérée.

Des demandeurs en précarité financière

La part des demandeurs PLAI est majoritaire à Haut-Poirier (**71%**), mais reste dans la moyenne mulhousienne.

Des demandeurs confrontés à un problème lié au logement

32% 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

35% des demandes sont liées à un problème de coût du logement : logement trop cher, sans-abri ou hébergé chez des proches.

14% des demandes sont présentés en raison de problème de santé

Une majorité de petits ménages

64% des demandeurs sont des ménages de 2 personnes et moins. En outre, **54%** des demandeurs ont plus de 40 ans. Les demandeurs de 25 à 39 ans sont en proportion moins nombreux à Haut-Poirier que dans l'ensemble de Mulhouse (-5 points).

Ils recherchent principalement des logements de petite (1/2p) et moyenne taille (3/4p).

Des demandeurs habitant déjà Mulhouse

76% des demandeurs d'un logement social de Haut-Poirier habitent déjà Mulhouse. Le quartier n'attire que faiblement au-delà des frontières de m2A.



Source : AREAL 2013

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



DEFINITIONS

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
Haut Poirier	9	16	25
Mulhouse (y.c. double compte)	1 754	2 930	4 684

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Haut Poirier	5	21	19	6	5
Mulhouse (y.c. double compte)	448	2 002	1 608	503	121

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus	Total
Haut Poirier	5	11	2	3	4	25
Mulhouse (y.c. double compte)	1 452	1 160	761	599	712	4 684

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Haut Poirier	19	3	1	0	2
Mulhouse (y.c. double compte)	3 620	450	233	43	338

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
Haut Poirier	14	1	7	0	3
Mulhouse (y.c. double compte)	3 176	575	73	37	823

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
Haut Poirier	23%	5%	9%	28%	9%	5%	7%	14%
Mulhouse (y.c. double compte)	27%	7%	16%	14%	9%	5%	15%	9%

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 : Centre Historique - Fonderie - Mulhouse-



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 ».

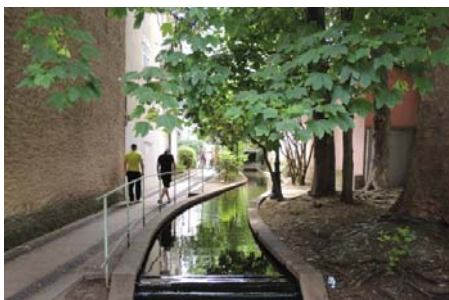
Dans ce cadre, la collectivité a souhaité disposer d'outils pour affiner la connaissance territoriale des logements sociaux, afin notamment de pouvoir anticiper une possible mutualisation des efforts de production. D'autre part, la collectivité souhaite aussi tenir compte de la demande exprimée pour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



Le centre-ville représente à la fois le cœur historique, culturel, mais aussi symbolique de la ville.





Le centre historique est un quartier rythmé par de petits espaces verts (ici le Jardin des Senteurs)



Un nouveau tournant pour le quartier Fonderie avec l'implantation de l'extension de l'Université de Haute-Alsace et la Kunsthalle.



Dans le quartier Fonderie, les friches industrielles laissent place à de nouveaux logements



Le centre historique possède un équipement commercial bien fourni



Des quartiers accessibles, drainés par un réseau dense de bus et de tram.

-LES FAITS SAILLANTS-

Le Centre historique et la Fonderie constituent le deuxième quartier le plus peuplé de Mulhouse. Ils accueillent tous deux des fonctions importantes pour le rayonnement et le fonctionnement de l'agglomération.

Le centre historique est riche d'un patrimoine diversifié, du 16^e siècle à la Reconstruction de 1950. Il concentre les équipements administratifs, culturels et économiques qui animent la ville de Mulhouse. Il est relié à la périphérie par des réseaux de transport en commun diversifiés qui rayonnent vers la plupart des villes de l'agglomération et bien au-delà grâce à la présence de lignes à grande vitesse.

Le quartier de la Fonderie est caractérisé par l'habitat populaire du début du 20^e siècle pour loger la main d'oeuvre de l'usine Koechlin. Cet imposant site industriel, situé à la marge sud-ouest du quartier, a fait l'objet d'un programme de réhabilitation à partir de 1991 avec la ZAC de la Fonderie. Aujourd'hui, le site accueille l'UHA ainsi qu'une galerie d'art. Cet aménagement a été accompagné de la création de nouveaux logements, qui cohabitent avec l'habitat populaire du quartier, qui a été maintenu.

Le coeur de ville gagne en attractivité. Le quartier centre historique/Fonderie connaît dans son ensemble une forte augmentation de sa population et du nombre de résidences principales sur la période 1999-2009. Cela s'explique en partie par un regain d'attractivité. Pourtant, la vacance du parc privé et social reste importante en comparaison des autres quartiers.

Centre Historique et Fonderie présentent des distinctions. La différence la plus notable est repérable sur les revenus des habitants, entre un centre historique aisé et un quartier Fonderie plus pauvre. La vacance des logements du centre ancien est plus faible que celle du quartier de la Fonderie. Enfin, l'accessibilité en transports en commun du quartier de la Fonderie est moins bonne que celle du Centre Historique.

La demande de logements sociaux est semblable à celle des autres quartiers de la ville. Le profil-type du demandeur correspond aussi à de petits ménages ayant de faibles revenus et cherchant des logements de 1 à 3 pièces.

-LES PERSPECTIVES-

A l'échelle des deux quartiers, les enjeux se cristallisent autour de l'impact qu'auront les deux grandes opérations urbaines structurant actuellement leur développement. Dans le Centre Historique, la dynamique engagée dans le cadre de «Mulhouse Grand Centre» aura-t-elle une influence durable sur le parc immobilier ? Au sud du quartier de la Fonderie, l'achèvement de la ZAC Fonderie aura-t-il un impact visible sur la réhabilitation et l'attractivité du secteur « rue du Manège/rue St Fiacre » ? L'analyse dans la durée de la demande de logements sociaux dans des quartiers sera un témoin important de l'évolution de leur image.

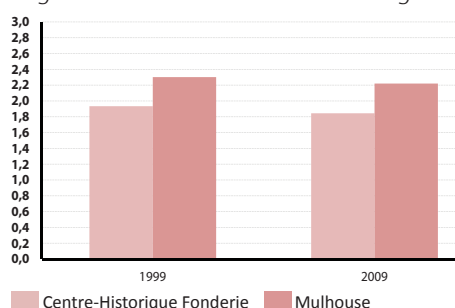


12 794 habitants, soit 10% de la population de Mulhouse

Le nombre d'habitants a progressé grâce notamment au réaménagement de la friche Koechlin et du démarrage du projet Grand Centre.

La taille moyenne des ménages est inférieure à celle de Mulhouse et continue de baisser

Légère baisse de la taille des ménages



Source : RP INSEE 2009

Le nombre des résidences principales est en hausse

Le parc des résidences principales a connu une hausse de 15 % entre 1999 et 2009. Cette hausse est plus forte de 10 point que celle de Mulhouse.

Des revenus très contrastés entre les deux quartiers

Le centre historique est globalement plus aisé que le quartier Fonderie. Les revenus sont en moyenne 40% plus élevés dans le centre (18 288€) que dans le reste de la ville. En revanche, ceux de la Fonderie sont en moyenne inférieurs de 17% (10 882€). Ces chiffres traduisent la présence d'une proportion importante d'habitat populaire dans le quartier de la Fonderie.

Le quartier Centre-Historique Fonderie a connu une augmentation de population

Le quartier a connu entre 1999 et 2009 une augmentation de sa population, de l'ordre de 10 points. Elle s'explique notamment par la réhabilitation de la friche André Koechlin et la création de nouveaux logements. Sur la même période, la Ville de Mulhouse a connu une légère croissance de sa population (+1%).

Une taille des ménages très faible

En 2009, la taille moyenne des ménages était de 1,8 personne. Cet indice est en baisse depuis 1999 et se situe en dessous de la moyenne des quartiers de Mulhouse.

Le nombre d'habitants a augmenté

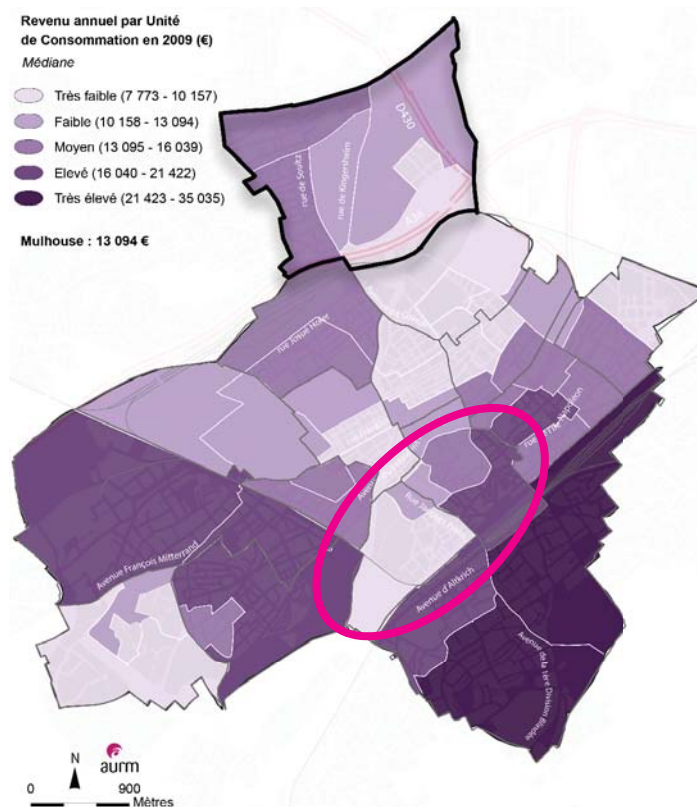
	1999	2009	Evolution
Centre historique - Fonderie	11 668	12 794	10%
Mulhouse	110 141	111 156	1%

Source : RP INSEE 2009

Le parc de résidences principales a augmenté plus fortement

	1999	2009	Evolution
Centre historique - Fonderie	5 843	6 739	15%
Mulhouse	45 926	48 006	5%

Source : RP INSEE 2009

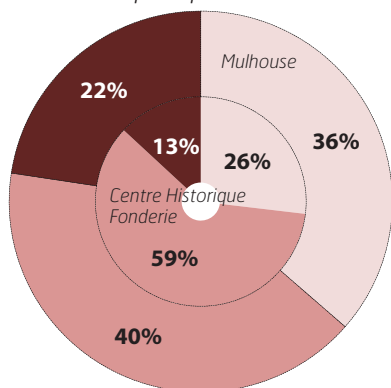


Source : Direction Générale des Impôts, traitement Insee, Cadastre - Service IG - M2A et Ville de Mulhouse
Réalisation : AURM, L.H, février 2013

Les habitants du Centre Historique présentent des revenus plus élevés que ceux du quartier de la Fonderie

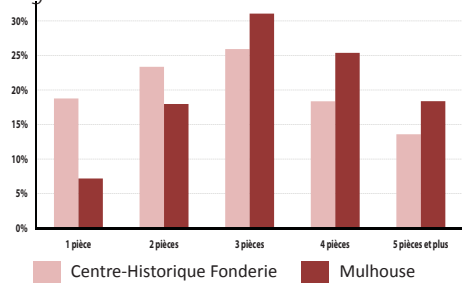


Un parc immobilier dominé par les locataires du parc privé



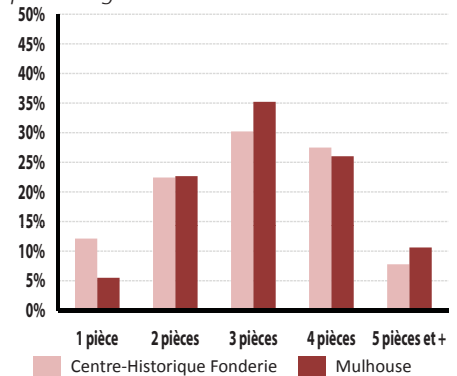
■ Propriétaires ■ locataires HLM ■ locataires parc privé

Un parc immobilier dominé par les petits logements



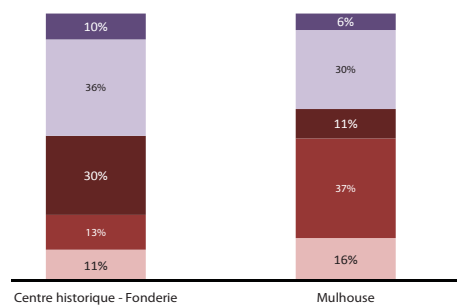
Source : RP INSEE 2009

Un parc social lui aussi dominé par les petits logements



Source : RPLS 2012

Un parc social majoritairement construit entre 1975 et 2005



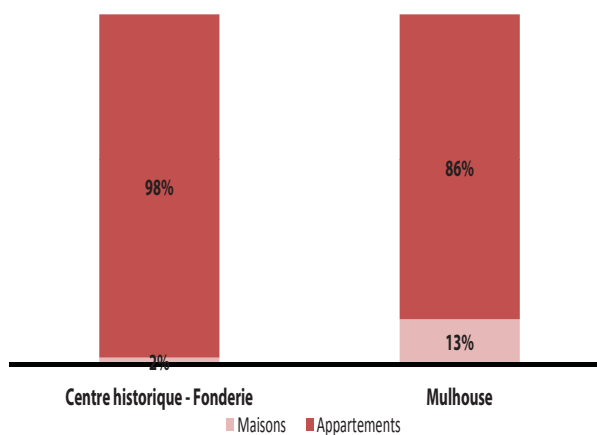
Source : RPLS 2012

Un parc de résidences principales dominé par les logements de taille moyenne

98% des logements de Centre Historique/Fonderie sont des appartements. Le quartier se caractérise par une forte prédominance de 3 pièces. Un peu plus d'un quart des habitants sont propriétaires de leur logement. Le quartier présente donc une proportion de locataires plus forte que dans le reste de la ville.

Le parc social du quartier ne se distingue pas du reste du parc immobilier : il est lui aussi dominé par les petits logements.

A Centre-Historique Fonderie, les appartements sont largement majoritaires



La majorité du parc de logements sociaux du quartier a été construite entre 1975 et 2005

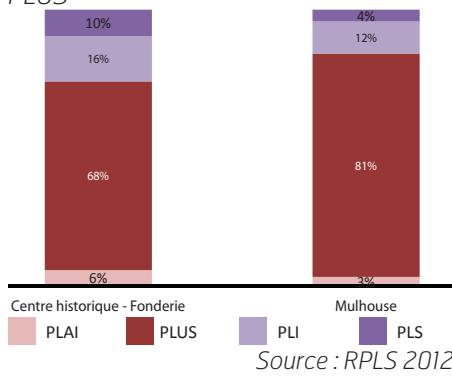
86% du parc social des deux entités composant le quartier Centre Historique/Fonderie a été construite après 1975. Le quartier centre historique Fonderie abrite 5,6% des logements sociaux recensés à Mulhouse, mais concentre 35% du parc social livré sur le ban communal entre 1990 et 2005. Le quartier dispose donc d'un parc de logements récents, notamment dans la ZAC de la Fonderie, qui répond a priori aux attentes des candidats à un logement social.



Les logements anciens du quartier de la Fonderie ont pour certains pu bénéficier d'une rénovation d'ampleur



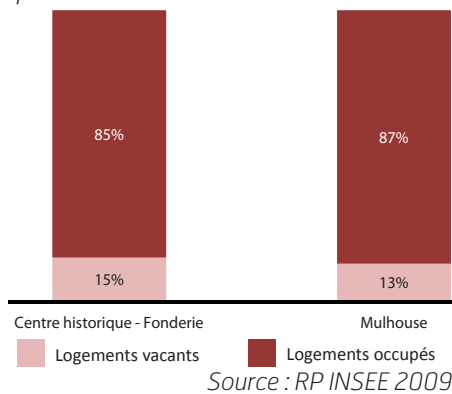
Le parc social de Centre-Historique Fonderie relève dans sa majorité du PLUS



Le parc social de Centre-Historique Fonderie : une majorité de PLUS

Le parc social du quartier est très largement dominé par le PLUS : 68 % des logements sociaux du quartier dépendent de ce plafond de ressources. Le PLUS occupe un rang intermédiaire dans l'échelle des plafonds HLM, entre PLAI destiné à l'accueil des ménages les plus pauvres, et le PLS destiné à l'accueil des ménages les plus aisés. La proportion de PLS et PLI est plus forte que dans les autres quartiers de la ville avec un écart de près de 10 points.

Le taux de vacance est élevé dans le quartier

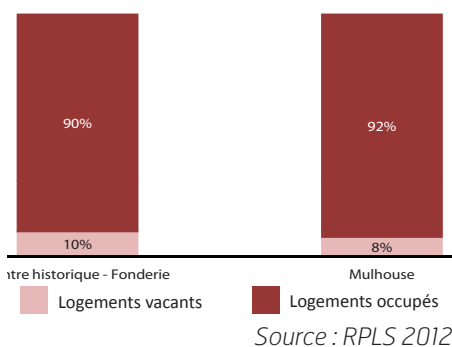


Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier du quartier est faible

Le taux de vacance affiché par le Centre-Historique Fonderie en 2009 était de 15 %, soit 3 points de plus que la moyenne mulhousienne. C'est le signe que le quartier est en perte d'attractivité malgré une rénovation récente d'une partie de son parc de logement. Les équipements et la bonne offre en transports en commun ne suffisent pas à fixer les populations en centre urbain.

Le taux de vacance du parc social est supérieur à celui de l'ensemble du parc immobilier du quartier. Il était en 2012 de 10 % soit 2 points de plus que Mulhouse. La vacance se concentre principalement sur les logements PLUS et PLS et ne touche pas les logements PLAI.

Le taux de vacance des logements sociaux est lui aussi élevé

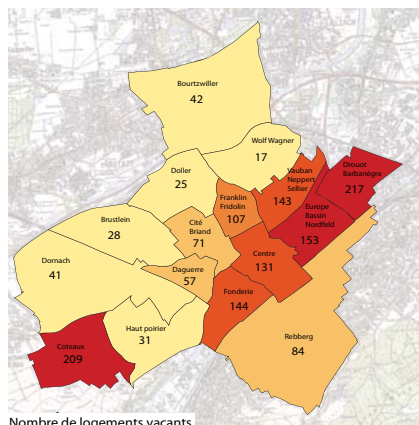


Le centre historique possède un grand nombre de commerces et d'équipements. Il est drainé par un réseau de transport en commun dense

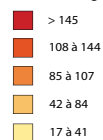


La vacance disponible du parc locatif social sur la ville de Mulhouse au 1^{er} septembre 2010

Nombre de logements vacants sur la ville de Mulhouse : 1514



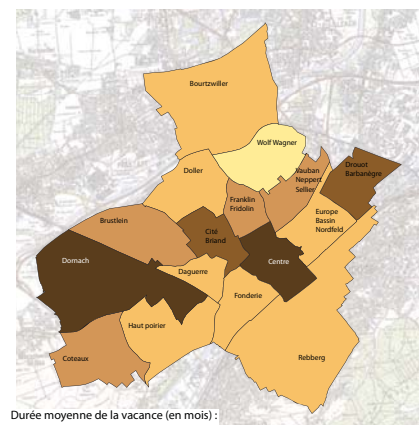
Nombre de logements vacants



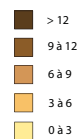
Date : 26 novembre 2010
Source : Fichier vacance AREAL
Source cartographique : ALRM

Durée moyenne de la vacance disponible du parc locatif social sur la ville de Mulhouse au 1^{er} septembre 2010

Durée moyenne de la vacance disponible sur la ville de Mulhouse : 8 mois



Durée moyenne de la vacance (en mois) :



Date : 26 novembre 2010
Source : Fichier vacance AREAL
Source cartographique : ALRM

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

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

Confrontés à une augmentation de la vacance de leurs logements, les bailleurs sociaux ont souhaité analyser ce phénomène récent. Début 2011, l'AREAL a donc publié une étude «observant» le taux de vacance au 1^{er} septembre 2010 et tentant d'en comprendre ses raisons. 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. La ville de Mulhouse affichait quant à elle un taux de vacance de 11,3%, et concentrait 80% des logements sociaux vacants de m2A.

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 Mulhouse était de 3,9%, soit 0,7 points de moins que la moyenne de l'agglomération

Une vacance disponible réelle dans le quartier Centre-Historique Fonderie

Le quartier affichait quant à lui un taux de vacance disponible de 10%. Ce taux est largement supérieur à celui de Mulhouse. La vacance la plus importante se situe dans les logements PLUS, avec un taux de 30% à la date de l'étude.

La vacance du parc social est forte dans le quartier et laisse supposer que ce dernier est en perte d'attractivité. Pour autant, l'analyse de la structure du parc social tend à montrer qu'il semble adapté aux attentes de la clientèle mulhousienne: le quartier abrite des logements récents, petits ou de taille moyenne et offrant a priori une diversité importante des niveaux de loyer. Comment expliquer l'importance de la vacance ? L'adéquation entre l'offre et la demande est-elle réelle ?

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

475 demandes de logements sociaux ont été enregistrées dans le quartier Centre-Historique Fonderie au 31 janvier 2013

Des demandeurs qui ne sont pas encore locataires du parc social

69% des demandes sont internes, c'est-à-dire qu'elles émanent d'un ménage résidant déjà en logement social.

Centre-Historique Fonderie affiche un taux de demandes externes supérieur de 7 points à celui de Mulhouse.

Des demandeurs nombreux, signe d'un regain attractivité du quartier

Centre-Historique Fonderie représente **10%** des demandes exprimées sur Mulhouse, alors que le quartier accueille en 2012 4% du parc social de la ville. Ce phénomène est sans doute le résultat des rénovations de quartier récentes et d'une amélioration globale de l'image du centre historique.

Des demandeurs pauvres...

La part des demandeurs PLAI est majoritaire à Centre-Historique Fonderie (**66%**), mais reste dans la moyenne mulhousienne.



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

31% des demandes sont liées à un problème de coût du logement : logement trop cher, sans-abri ou hébergé chez des proches.

Une majorité de petits ménages

58% des demandeurs sont des ménages de 2 personnes et moins.

78% des demandeurs ont 25-60 ans. La structure démographique des demandeurs est proche de celle de Mulhouse.

Des demandeurs habitant déjà Mulhouse

82% des demandeurs d'un logement social de Centre-Historique Fonderie habitent déjà Mulhouse. Ils constituent l'essentiel de la demande dans le quartier.

Source : AREAL 2013

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



DEFINITIONS

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
Centre historique - Fonderie	148	327	475
Mulhouse (y.c. double compte)	1 754	2 930	4 684

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Centre historique - Fonderie	42	201	172	45	15
Mulhouse (y.c. double compte)	448	2 002	1 608	503	121

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus	Total
Centre historique - Fonderie	158	117	84	62	54	475
Mulhouse (y.c. double compte)	1 452	1 160	761	599	712	4 684

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Centre historique - Fonderie	388	31	21	5	30
Mulhouse (y.c. double compte)	3 620	450	233	43	338

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
Centre historique - Fonderie	315	7	45	3	105
Mulhouse (y.c. double compte)	3 176	575	73	37	823

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
Centre historique - Fonderie	25%	7%	16%	15%	7%	5%	16%	10%
Mulhouse (y.c. double compte)	27%	7%	16%	14%	9%	5%	15%	9%

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 : Franklin-Fridolin - Mulhouse -



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.



Dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine, la place Franklin a été totalement réhabilitée. La plus grande place de Mulhouse permet maintenant de relier le quartier au cœur de ville





De nombreux petits espaces récréatifs et d'ornement animent le quartier



Des aménagements récents qui contribuent à valoriser l'image du quartier



Franklin-Fridolin tire sa richesse de la diversité culturelle de ses habitants



Le marché est l'un des points d'attraction principal du quartier



Le tram dessert le quartier à deux endroits : arrêt Grand Rex et arrêt Cité Administrative

-LES FAITS SAILLANTS-

Situé à proximité du centre historique, Franklin-Fridolin renvoie une image de quartier populaire et cosmopolite.

Le marché de Mulhouse constitue un facteur d'attractivité et d'interface au reste de l'agglomération. Le quartier présente un patrimoine bâti de qualité mais qui se dégrade. Ainsi, une partie a été placée en périmètre de rénovation urbaine.

*En 2009, le quartier comptait plus de 5 600 habitants, en hausse de 4 points par rapport à 1999, soit 3 points de plus que la moyenne mulhousienne. Entre 1999 et 2009, le nombre des résidences principales a augmenté proportionnellement plus vite à Franklin-Fridolin que dans l'ensemble de Mulhouse. **Malgré cette dynamique favorable, il reste pauvre et la médiane des revenus de la population est faible.***

Le parc immobilier du quartier est ancien, largement dominé par l'habitat privé et présente des enjeux forts de rénovation thermique. *Les dispositifs OPAH-RU, ORI et ZPAUPP ont permis en partie de rénover le parc de logements, mais la vacance est encore forte. Le parc social se distingue, avec une vacance assez faible, ce qui est sans doute révélateur de la qualité des logements. De plus, la ventilation entre les différents échelons de logements est plus diversifiée que dans la moyenne mulhousienne, contribuant ainsi à son attractivité. Les demandes en logements sont faibles par rapport à la proportion de logements sociaux. Les demandes de logements exprimées sur le quartier émanent de petits ménages possédant peu de moyens et désirant trouver un logement plus petit (2/3 pièces) et mieux adapté à leur nouvelle situation familiale.*

-LES PERSPECTIVES-

*L'offre de petits logements sociaux existe mais elle est encore trop peu accessible. **Il faudrait davantage mettre l'offre en adéquation avec la demande.***

De même, les travaux engagés pour améliorer le cadre de vie et la qualité des logements commencent à porter leurs fruits. Les indicateurs sociaux du quartier s'améliorent lentement.

Sont-ils le signe d'une évolution structurelle de la population ?

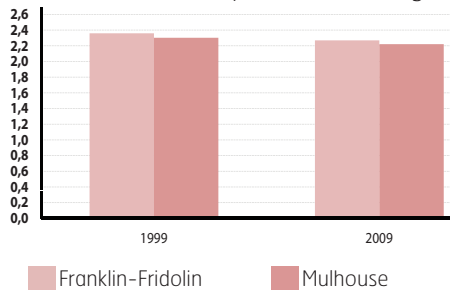


5 609 habitants, soit 5% de la population de Mulhouse

La dynamique démographique du quartier a été positive de 4% entre 1999 et 2009 soit 3 points de plus que la moyenne mulhousienne

La taille moyenne des ménages est bien supérieure à celle de Mulhouse.

Baisse de la taille moyenne des ménages



Source : RP INSEE 2009

La population du quartier a augmenté entre 1999 et 2009

Le quartier a connu entre 1999 et 2009 une augmentation de sa population, de l'ordre de 4 %. Sur la même période, la Ville de Mulhouse a connu une légère croissance de sa population (+1 point).

Une réduction de la taille des ménages plus marquée qu'ailleurs

En 2009, la taille moyenne des ménages était de 2,27 personnes. Cet indice est en baisse depuis 1999 et tend à se rapprocher de la moyenne des quartiers de Mulhouse.

Le nombre des résidences principales est en hausse

Le parc des résidences principales a connu une hausse de 8 % entre 1999 et 2009. Cette hausse s'explique notamment par la rénovation d'une partie du parc de logement et de la création de 14 000 m² de SHON à destination d'habitat et à l'implantation d'activités, la ZAC Casquette/Franklin.

Le nombre d'habitants a augmenté

	1999	2009	Evolution
Franklin-Fridolin	5 403	5 609	4%
Mulhouse	110 141	111 156	1%

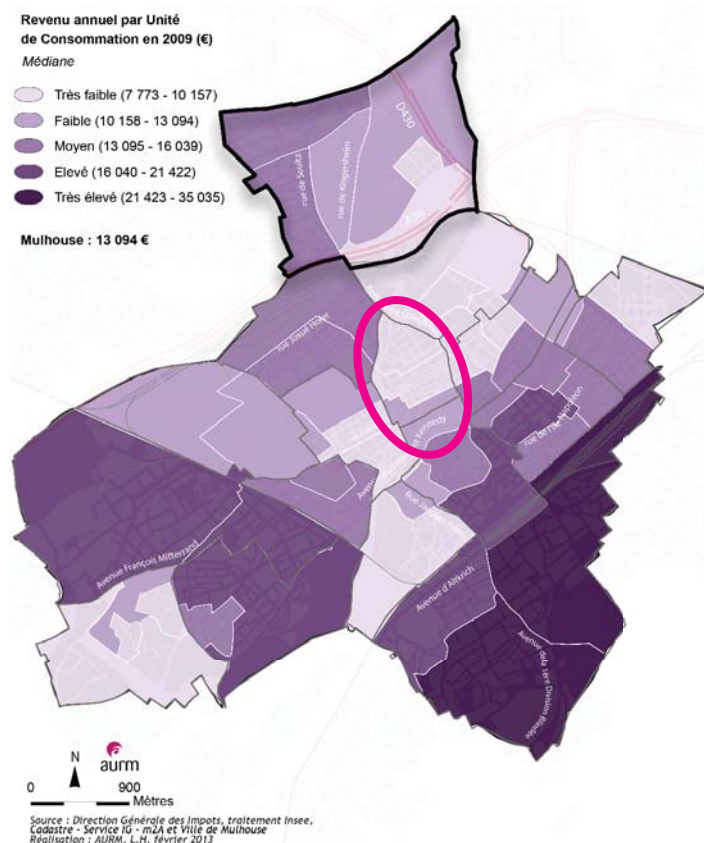
Le parc de résidences principales a fortement augmenté

	1999	2009	Evolution
Franklin-Fridolin	2 168	2 340	8%
Mulhouse	45 926	48 006	5%

Source : RP INSEE 2009

Un quartier pauvre

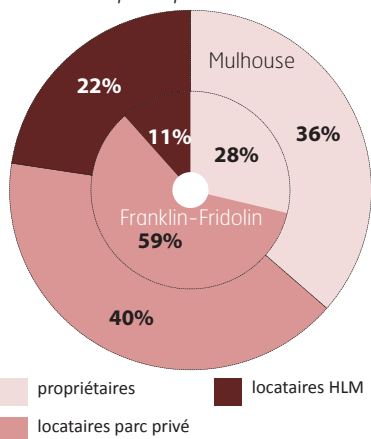
Les revenus médians des deux IRIS du quartier sont inférieurs à la médiane mulhousienne. En 2009, les revenus étaient évalués à 11 509€ pour le nord du quartier et 9 480 € pour le sud.



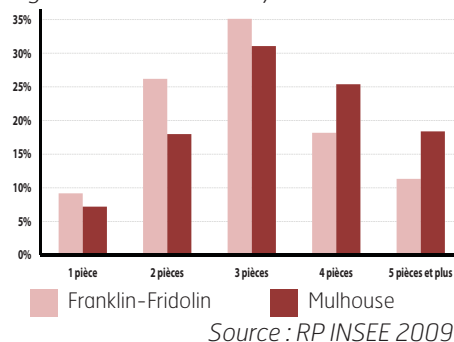
Les habitants du nord du quartier sont plus pauvres que ceux du sud



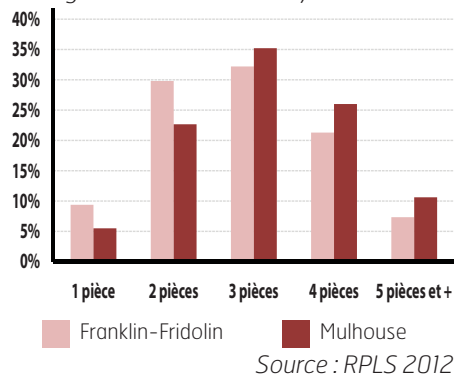
Un parc immobilier dominé par les locataires du parc privé



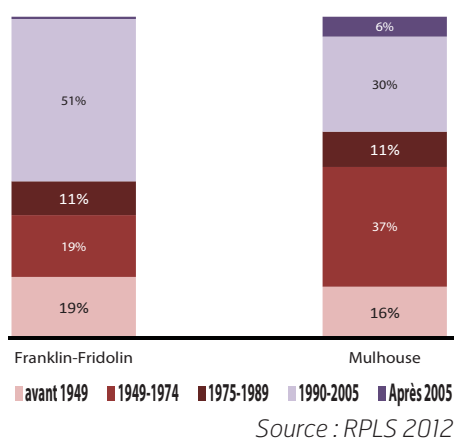
Un parc immobilier dominé par les logements de taille moyenne



Un parc social est lui aussi orienté vers les logements de taille moyenne



Un parc social majoritairement construit entre 1990 et 2005

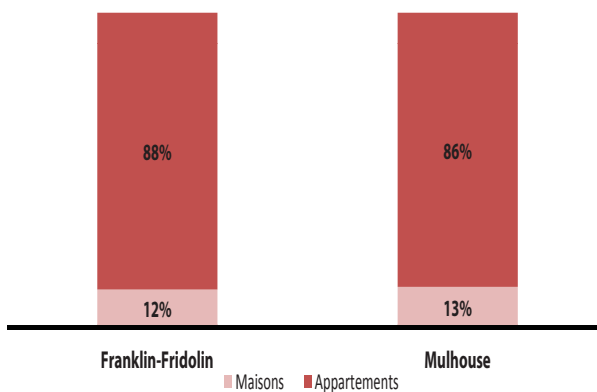


Un parc de résidences principales dominé par les logements de taille moyenne

88 % des logements du quartier Franklin Fridolin sont des appartements. Le parc immobilier est composé de logements plus petits que la moyenne avec une forte présence de 3 pièces. Peu d'habitants sont propriétaires de leur logement. Le quartier présente une proportion de locataires plus forte que dans le reste de la ville. Les locataires du parc privé sont majoritaires.

Le parc social du quartier ne se distingue pas du reste du parc immobilier : il est lui aussi dominé par les logements de taille moyenne.

À Franklin-Fridolin, les appartements sont prédominants



La majorité du parc de logements sociaux du quartier a été construite entre 1990 et 2005

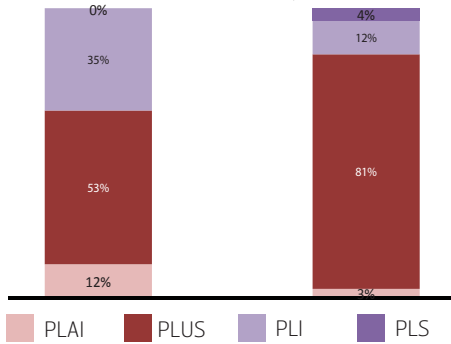
Le parc immobilier du quartier Franklin est marqué par les constructions de l'époque industrielle. L'habitat ouvrier y est fortement représenté, et demeure dans le secteur privé. Même s'il reste quelques logements sociaux datant de cette époque (19 %), des investissements conséquents entre 1990 et 2005 ont permis de renforcer l'offre du quartier, que ce soit par une offre neuve, comme dans la ZAC Casquette/Franklin, ou bien par des opérations de réhabilitation lourde de logements vacants remis sur le marché.



Un parc de logement amélioré par des rénovations de grande ampleur mais aussi par de nombreuses réhabilitation dans le cadre d'OPAH-RU successives (un immeuble de la rue des Imprimeurs)



Le parc social du quartier Franklin Fridolin relève dans sa majorité du PLUS



Source : RPLS 2012

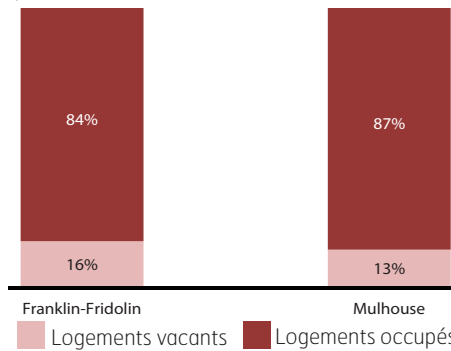
Le parc social de Franklin-Fridolin : hégémonie du PLUS

Le parc social du quartier est très largement dominé par les logements PLUS: 53 % des logements sociaux du quartier dépendent de ce plafond de ressources. Le logement PLUS occupe un rang intermédiaire dans l'échelle des plafonds HLM, entre le PLA destiné à l'accueil des ménages les plus pauvres, et le PLS destiné à l'accueil des ménages les plus aisés. La proportion de logements PLS-PLI est plus faible de 19 points que dans les autres quartiers de la ville. Les logements PLA sont également mieux représentés avec un écart positif à la moyenne de 9 points.

Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier du quartier est élevé

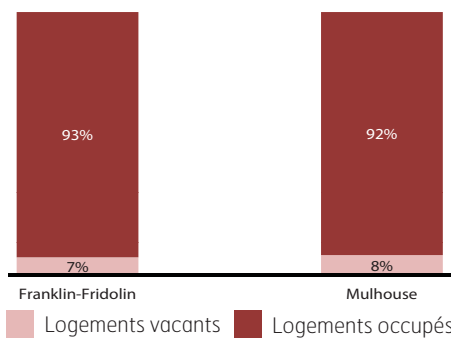
Le taux de vacance affiché de Franklin-Fridolin en 2009 était de 16 %, soit 3 points de plus que la moyenne mulhousienne. Cela confirme la faible attractivité du quartier. Néanmoins, le parc social semble épargné par ce phénomène et affiche un taux de vacance plus faible, de l'ordre de 7%.

Le taux de vacance est élevé dans le quartier



Source : RP INSEE 2009

Le taux de vacance des logements sociaux est lui aussi élevé



Source : RPLS 2012

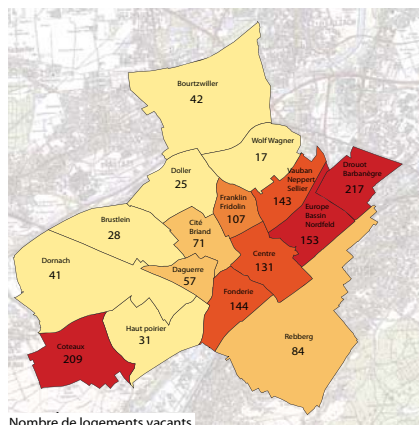


Malgré des atouts (tram, proximité du centre-ville, rénovation des espaces publics...), l'enquête peuplement de 2012 a révélé que si le quartier Franklin présente un taux de satisfaction élevé (62%), ses habitants estiment qu'il a encore une mauvaise réputation

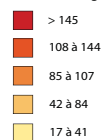


La vacance disponible du parc locatif social sur la ville de Mulhouse au 1^{er} septembre 2010

Nombre de logements vacants sur la ville de Mulhouse : 1514



Nombre de logements vacants



Date : 26 novembre 2010
Source : Fichier vacance AREAL
Source cartographique : ALRM

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

Confrontés à une augmentation de la vacance de leurs logements, les bailleurs sociaux ont souhaité analyser ce phénomène récent. Début 2011, l'AREAL a donc publié une étude «observant» le taux de vacance au 1^{er} septembre 2010 et tentant d'en comprendre ses raisons. 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. La ville de Mulhouse affichait quant à elle un taux de vacance de 11,3%, et concentrait 80% des logements sociaux vacants de m2A.

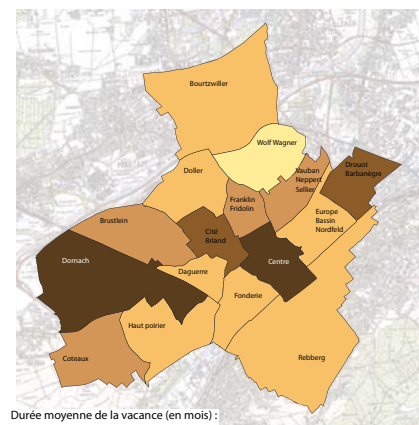
L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats! Le taux de vacance disponible de Mulhouse était de 3,9%, soit 0,7 point de moins que la moyenne de l'agglomération

Une vacance disponible faible à Franklin-Fridolin

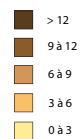
Le quartier affichait quant à lui un taux de vacance disponible de 6%. Ce taux est légèrement supérieur à celui de Mulhouse (+ 2 points). La durée de vacance des logements est de l'ordre de 6 à 9 mois.

Durée moyenne de la vacance disponible du parc locatif social sur la ville de Mulhouse au 1^{er} septembre 2010

Durée moyenne de la vacance disponible sur la ville de Mulhouse : 8 mois



Durée moyenne de la vacance (en mois) :



Date : 26 novembre 2010
Source : Fichier vacance AREAL
Source cartographique : ALRM

Au regard de l'analyse de la vacance, le parc social de Franklin Fridolin ne constitue pas un parc social particulièrement attractif. Le quartier est l'un des plus pauvres de la ville et présente une proportion plus forte de logements PLAI que dans les autres quartiers de la ville. La présence d'un parc privé conséquent, et pas encore entièrement rénové, instaure sans doute une concurrence avec le parc public. Néanmoins, les impacts récents nés dans le cadre du PRU ont-ils déjà une influence sur l'attractivité de Franklin-Fridolin ? Les demandes de logements sociaux reflètent-elles cette hypothèse ?

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





56 demandes de logements sociaux ont été enregistrées au Franklin Fridolin au 31 janvier 2013

Des demandeurs qui souhaiteraient intégrer le parc social

32% des demandes sont internes, c'est à dire qu'elles émanent d'un ménage résidant déjà en logement social. Franklin-Fridolin affiche un taux de demandes internes inférieur de 5 points à celui de Mulhouse.

Des demandeurs peu nombreux, signe du manque d'attractivité du quartier

Le quartier représente **1%** des demandes exprimées sur Mulhouse, alors que le quartier accueille en 2012 **2%** du parc social de la ville. Ce phénomène est sans doute le reflet de la faible attractivité du quartier.

Des demandeurs en précarité financière

La part des demandeurs PLAI est majoritaire à Franklin-Fridolin (**64%**), mais reste dans la moyenne mulhousienne.



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
20% des demandes sont liées à un problème de coût du logement : logement trop cher, sans-abri ou hébergé chez des proches.

Une majorité de petits ménages

73% des demandeurs sont des ménages de 3 personnes et moins. En outre, **54%** des demandeurs ont plus de 40 ans. Ils recherchent principalement des logements de 2/3 pièces. Les demandeurs de 25 à 39 ans sont en proportion moins nombreux à Franklin-Fridolin que dans l'ensemble de Mulhouse.

Des demandeurs habitant déjà Mulhouse

87% des demandeurs d'un logement social de Franklin-Fridolin habitent déjà Mulhouse. Aucune origine géographique ne prédomine. Le quartier attire peu au delà des frontières de l'agglomération.

Source : AREAL 2013

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



DEFINITIONS

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
Franklin-Fridolin	18	38	56
Mulhouse (y.c. double compte)	1 754	2 930	4 684

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Franklin-Fridolin	5	21	19	6	5
Mulhouse (y.c. double compte)	448	2 002	1 608	503	121

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus	Total
Franklin-Fridolin	17	14	10	6	9	56
Mulhouse (y.c. double compte)	1 452	1 160	761	599	712	4 684

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Franklin-Fridolin	441	25	23	2	16
Mulhouse (y.c. double compte)	3 620	450	233	43	338

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
Franklin-Fridolin	36	0	7	0	13
Mulhouse (y.c. double compte)	3 176	575	73	37	823

Source : AREAL 2013

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

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Franklin-Fridolin	441	25	23	2	16
Mulhouse (y.c. double compte)	3 620	450	233	43	338

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 : Rebberg -Mulhouse-



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.



Zwardon

Quartier bourgeois de la ville, le Rebberg trouve ses origines dans la période faste de l'essor de l'industrie textile mulhousienne. Le Rebberg représente toujours pour les Mulhousien un quartier d'exception, qui offre un cadre de vie remarquable avec de nombreux parcs et espaces verts.





Des collectifs de l'époque industrielle très présents dans le bas Reberg.



Des maisons de maître à l'architecture exceptionnelle, qui font la réputation du quartier.



Des collectifs récents contribuent à diversifier l'offre en logement du quartier



Un parc social des années 1970 disséminé dans le bas Reberg.

-LES FAITS SAILLANTS-

Le Reberg est situé au sud de la ville, sur les dernières collines septentrionales du Jura. « **Petite Suisse mulhousienne** », le Reberg est un quartier d'exception qui se démarque du reste de la ville par son patrimoine architectural, et son aspect verdoyant.

Le parc immobilier est constitué en grande partie d'anciennes maisons de maître et d'une partie plus récente disséminée dans le tissu bâti du bas Reberg. Le quartier accueille les habitants les plus riches de Mulhouse. Les commerces se concentrent le long de l'avenue d'Altkirch, et le caractère résidentiel du Reberg se renforce en montant jusqu'à la crête, où se trouve l'hôpital Emile Muller.

Le parc social du Reberg est atypique par rapport aux autres quartiers mulhousiens. Il se concentre essentiellement dans le sud du quartier. Avec une proportion de logements PLUS inférieurs à 15%, mais avec une forte part de logements PLI-PLS, les logements sociaux offrent une alternative au parc privé.

Paradoxalement, la structure du parc social du Reberg ne semble plus adaptée aux demandes des ménages éligibles HLM. Avec un taux de vacance disponible moyen de 19% et d'une durée de rotation des logements de 6 à 9 mois, le parc social du Reberg fait partie des moins attractifs de la commune. Cette réalité découle de l'inadéquation de l'offre sociale avec le profil des demandeurs de logements, qui ont de moins en moins de moyens. les 2/3 d'entre eux sont éligibles au PLAI, et ce sont pour la plupart de jeunes ménages de 3 personnes ou moins.

-LES PERSPECTIVES-

Avec près de 50% de logements du parc social datant construit avant 1975, des questions se posent sur la **réhabilitation énergétique des logements.**

Enfin, le quartier connaît un entre-soi très marqué, sauf dans le bas-Reberg. Les logements sociaux sont donc rares. **Faut-il mettre en oeuvre une politique volontariste de rattrapage de l'offre ou au contraire préserver le caractère « bourgeois » du quartier ?**



8 145 habitants, soit 7% de la population de Mulhouse

Le nombre d'habitant a baissé de 3% entre 1999 et 2009

La taille moyenne des ménages est bien supérieure à celle de Mulhouse

Le quartier du Rebberg a connu une baisse de sa population

Le quartier a connu entre 1999 et 2009 une réduction du nombre d'habitant de l'ordre de 3 points. Sur la même période, la Ville de Mulhouse a connu une légère croissance de sa population (+1 point).

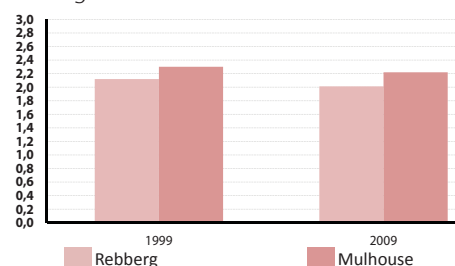
Une réduction de la taille des ménages plus marquée qu'ailleurs.

En 2009, la taille des ménages était de 2,1 individus par ménage. Cet indice n'a cessé de décroître depuis 1999 et se situe en dessous de la moyenne mulhousienne.

Le nombre des résidences principales est en légère augmentation

Le parc des résidence principales affiche une légère hausse de 1 point, soit 4 points de moins que la croissance du parc de résidences principales de la ville.

Légère baisse de la taille moyenne des ménages



Source : RP INSEE 2009

Le nombre d'habitants a baissé

	1999	2009	Evolution
Rebberg	8 357	8 145	-3%
Mulhouse	110 141	111 156	1%

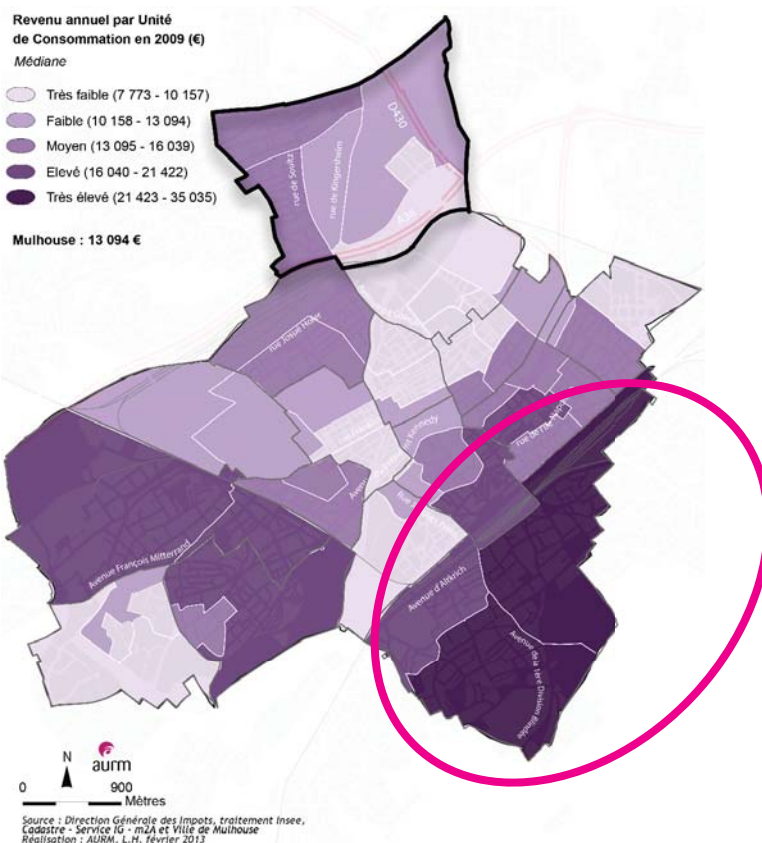
Le parc de résidences principales a légèrement augmenté

	1999	2009	Evolution
Rebberg	3 597	3 617	1%
Mulhouse	45 926	48 006	5%

Source : RP INSEE 2009

Un quartier dont les habitants sont aisés

Les revenus médians des IRIS du quartier sont tous au moins au moins 54% supérieur à la médiane de la ville de Mulhouse. Les revenus les plus élevés sont détenus par les habitants du sud-est avec une différence par rapport à médiane de la ville de 168%.

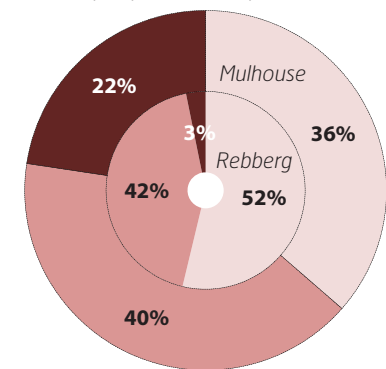


Les habitants du Rebberg affichent les revenus les plus élevés de Mulhouse

Mulhouse/Rebberg - LE PARC IMMOBILIER



Le parc immobilier compte presque autant de propriétaires que de locataires

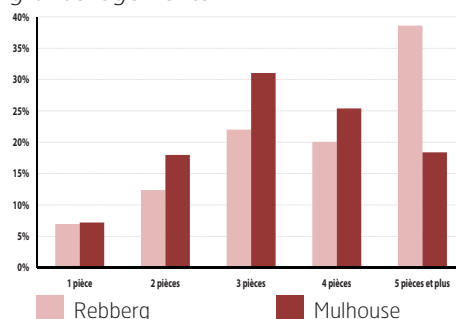


propriétaires

locataires parc privé locataires HLM

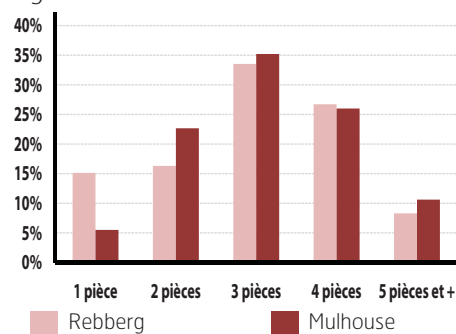
Source : RP INSEE 2009

Un parc immobilier dominé par les grands logements



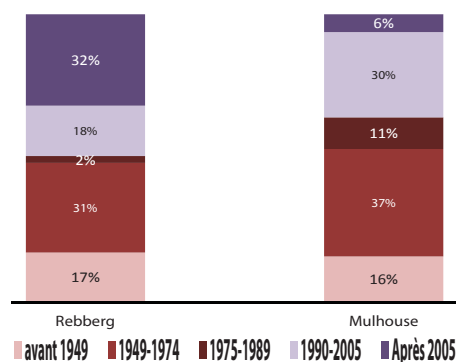
Source : RP INSEE 2009

Un parc social dominé par les petits logements



Source : RPLS 2012

Un parc social plutôt récent



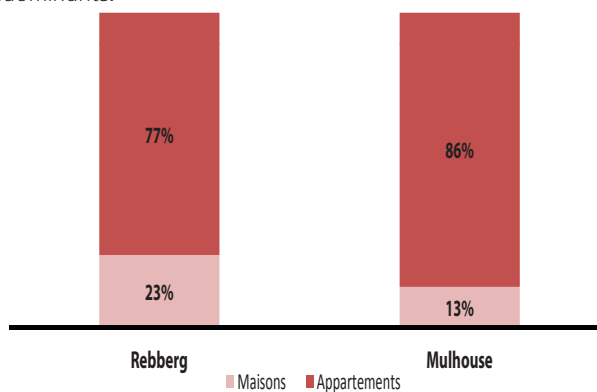
Source : RPLS 2012

Un parc de résidences principales dominé par les grands logements

77 % des logements du Rebberg sont des appartements. Le parc immobilier est essentiellement constitué de grands logements de 4 pièces et plus. Les locataires et les propriétaires sont équitablement représentés dans le quartier. Les locataires occupent majoritairement le parc privé. Seulement 3 % sont locataires du parc HLM soit 19 points de moins que la moyenne de la ville.

Le parc social diffère un peu du parc immobilier par une présence plus forte des petits logements et une moindre représentation des grands logements.

Au Rebberg, les appartements sont moins présent que dans le reste de la ville mais restent prédominants.



La majorité du parc de logements sociaux du quartier a été construite après 1990

La jeunesse du parc social du quartier est le reflet d'une volonté de la collectivité d'équilibrer l'offre Hlm à l'échelle de tous les quartiers de Mulhouse. Ainsi entre 2005 et 2009, 107 nouveaux logements sociaux ont été créés dans le quartier du Rebberg.

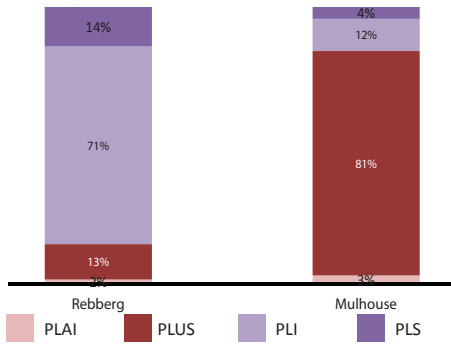
Toutefois, le quartier se caractérise aussi par la présence notable d'un parc de logements sociaux construits avant 1974, ce qui met en lumière un enjeu de réhabilitation thermique.



Un imposant parc de logement d'avant 1975, porteur d'enjeux en termes de réhabilitation thermique



Le parc social du Rebberg relève dans sa majorité du PLI-PLS



Source : RPLS 2012

Le parc social du Rebberg : hégémonie du PLI-PLS

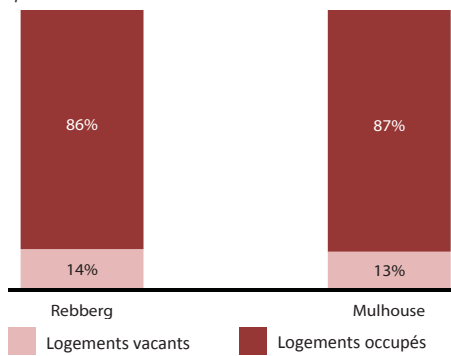
Le parc social du quartier est très largement dominé par le PLS et le PLI : 84 % des logements sociaux du Rebberg dépendent de ce plafond de ressources. Le PLS est un logement destiné aux classes moyennes et constitue un échelon de tremplin vers le marché privé. Les logements PLAII et PLUS sont présents mais demeurent sous-représentés par rapport à la structuration du marché mulhousien. La collectivité a donc choisi de créer une offre sociale sur le quartier, mais une offre différente de celle du reste de la ville, tenant ainsi compte de la singularité sociologique du Rebberg.

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

Le taux de vacance affiché du Rebberg en 2009 était de 14 %, soit 1 point de plus que la moyenne mulhousienne. C'est le signe que le Rebberg est attractif pour une certaine partie de la population, ayant a priori des revenus moyens. Cela confirme aussi l'importance du quartier dans une logique de parcours résidentiel continu.

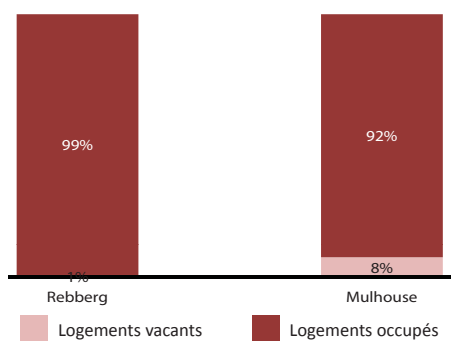
Le taux de vacance du parc social est inférieur à celui de l'ensemble du parc immobilier du quartier. Il était en 2012 de 1 %. Ce faible taux confirme bien l'attractivité du parc social du Rebberg dans le parc social mulhousien.

Le taux de vacance est moyen dans le quartier



Source : RP INSEE 2009

Le taux de vacance des logements sociaux est très faible



Source : RPLS 2012

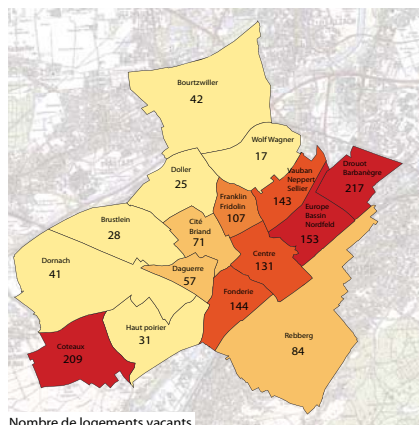


Un parc social axé sur les plafonds les plus hauts de logements sociaux

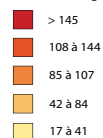


La vacance disponible du parc locatif social sur la ville de Mulhouse au 1^{er} septembre 2010

Nombre de logements vacants sur la ville de Mulhouse : 1514



Nombre de logements vacants



Date : 26 novembre 2010
Source : Fichier vacance AREAL
Source cartographique : ALBIM

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

Confrontés à une augmentation de la vacance de leurs logements, les bailleurs sociaux ont souhaité analyser ce phénomène récent. Début 2011, l'AREAL a donc publié une étude «observant» le taux de vacance au 1^{er} septembre 2010 et tentant d'en comprendre ses raisons. 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. La ville de Mulhouse affichait quant à elle un taux de vacance de 11,3%, et concentrait 80% des logements sociaux vacants de m2A.

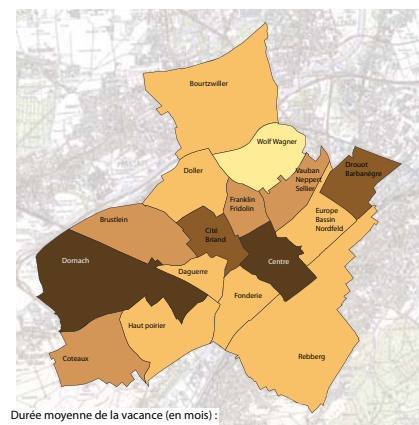
L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats¹. Le taux de vacance disponible de Mulhouse était de 3,9%, soit 0,7 point de moins que la moyenne de l'agglomération

Une vacance disponible faible au Rebberg

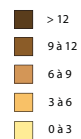
Le quartier du Rebberg affichait quant à lui un taux de vacance disponible de 18%. Ce taux est largement supérieur à celui de Mulhouse. La faible ventilation du parc social ainsi que le niveau élevé de PLS-PLI tendent à limiter le nombre de candidats éligibles. La durée de vacance des logements est de l'ordre de 6 à 9 mois et se situe dans la moyenne mulhousienne.

Durée moyenne de la vacance disponible du parc locatif social sur la ville de Mulhouse au 1^{er} septembre 2010

Durée moyenne de la vacance disponible sur la ville de Mulhouse : 8 mois



Durée moyenne de la vacance (en mois) :



Date : 26 novembre 2010
Source : Fichier vacance AREAL
Source cartographique : ALBIM

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 du Rebberg semble attractif. Le niveau de revenu des habitants du quartier semble très éloigné du plafond d'éligibilité au logement social. Par ailleurs, le nombre de logements PLS-PLI est bien plus présent que dans les autres quartiers. Une analyse plus fine de la vacance montre que la vacance la plus importante concerne ce type de logement. On peut alors se demander si la structuration actuelle répond réellement aux besoins des demandeurs d'un logement social.

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



29 demandes de logements sociaux ont été enregistrées au Rebberg au 31 janvier 2013

Des demandeurs qui souhaiteraient intégrer le parc social

79% des demandes sont externes, c'est-à-dire qu'elles émanent d'un ménage ne résidant pas encore en logement social. Le Rebberg affiche un taux de demandes externe supérieur de 16 points à celui de Mulhouse.

Des demandeurs peu nombreux, signe du manque d'attractivité du quartier pour les locataires du parc social

Le Rebberg représente moins de **1%** des demandes exprimées sur Mulhouse. Cependant, le quartier n'accueille en 2012 que 2% du parc social de la ville.

Des demandeurs en précarité financière

La part des demandeurs PLAI est majoritaire au quartier du Rebberg (66%), mais reste dans la moyenne mulhousienne.

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
25% des demandes sont liées à un problème de coût du logement : logement trop cher, sans-abri ou hébergé chez des proches.

Une majorité de petits ménages

93% des demandeurs sont des ménages de 3 personnes et moins. En outre, **59%** des demandeurs ont moins de 40 ans. Les demandeurs de plus de 60 ans sont en proportion moins nombreux au Rebberg que dans l'ensemble de Mulhouse.

Des demandeurs habitant déjà Mulhouse

Seulement **41%** des demandeurs d'un logement social du Rebberg habitent déjà Mulhouse. Le quartier attire au-delà des frontières de l'agglomération.



Source : AREAL 2013

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



DEFINITIONS

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
Rebberg	6	23	29
Mulhouse (y.c. double compte)	1 754	2 930	4 684

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Rebberg	3	14	10	2	0
Mulhouse (y.c. double compte)	448	2 002	1 608	503	121

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus	Total
Rebberg	11	8	8	0	2	29
Mulhouse (y.c. double compte)	1 452	1 160	761	599	712	4 684

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Rebberg	12	8	3	1	5
Mulhouse (y.c. double compte)	3 620	450	233	43	338

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
Rebberg	19	1	5	2	2
Mulhouse (y.c. double compte)	3 176	575	73	37	823

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
Rebberg	27%	7%	23%	14%	2%	7%	11%	9%
Mulhouse (y.c. double compte)	27%	7%	16%	14%	9%	5%	15%	9%

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 : Drouot- Barbanègre -Mulhouse-



3- Synthèse

4- Chiffres-clé

5- Le parc immobilier

8- Profil-type du demandeur de logement social

9- Annexes

Préambule

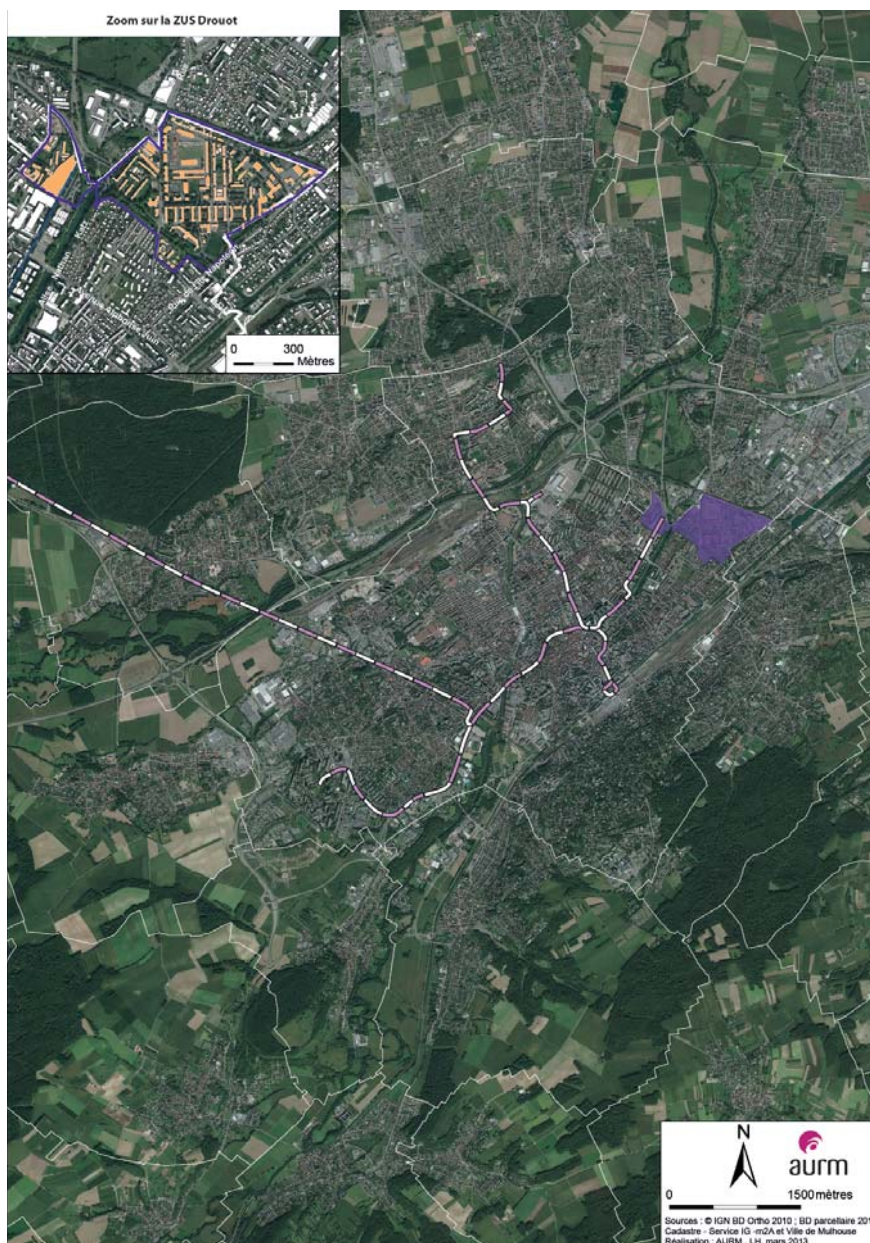
Le premier PLH de m2A a été adopté le 19 décembre 2011 et est exécutoire depuis le 19 février 2012. Ce document d'orientation se donne comme ambition d'être un « PLH de réalisations et de préparation ».

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.



Le quartier Drouot-Barbanègre est riche de son patrimoine militaire et populaire. Dans les années 1990, le parc de logements a fait l'objet d'une rénovation de grande ampleur. Puis, à partir des années 2000, les anciennes casernes ont été transformées pour accueillir un village artisanal, de nouveaux logements et des équipements importants (bibliothèque, école du cirque...).





La cité-jardin du Drouot, un patrimoine architectural et urbain remarquable



L'habitat social des années 30 du quartier Drouot concentre une population disposant de peu de ressources



Drouot-Barbanègre, un quartier très vert



Des activités et des équipements pour faire vivre le quartier



Les nouveaux logements de Barbanègre

-LES FAITS SAILLANTS-

Deux quartiers en un

Drouot-Barbanègre est un ancien quartier du début du 20^{ème} siècle, au passé marqué par la présence de l'armée et le développement industriel de Mulhouse. Il fait partie des quatre grands quartiers d'habitat social de Mulhouse, avec Bourtzwiller, Wolf Wagner et les Coteaux.

Drouot est structuré autour de sa cité-jardin, construite dans les années 30. Le quartier s'est ensuite étoffé de nouveaux logements en 1962.

Barbanègre tient son organisation quadrillée de l'ancienne caserne Barbanègre. La transformation de cet ancien espace militaire en quartier a été réalisée dans le cadre d'une ZAC.

La mutation des friches militaires, un marqueur de l'identité du quartier

Avec le départ de l'armée et la libération des emprises militaires, les casernes Drouot et Barbanègre ont été transformées pour accueillir des activités, de nouveaux logements et des équipements structurants important pour la vie du quartier. Au Drouot, la caserne a été transformée en village artisanal. A Barbanègre, des logements, un vaste parc public et une gendarmerie neuve parachèvent la mutation.

Un décalage nord/sud

L'analyse des ressources des ménages a mis en avant une différenciation de près d'un quart entre les revenus médians des ménages de Drouot et ceux de Barbanègre. Cette distance sociale entre les deux entités est une résultante historique entre un quartier nord traditionnellement populaire et la partie sud plus récente, qui a connu des modifications importantes. Cette dichotomie et le peu de diversité sociale du quartier Drouot entraînent le développement d'un sentiment de relégation.

Une attractivité en demi-teinte

Les taux de vacance du parc immobilier et surtout de son parc social sont relativement faibles par rapport aux autres quartiers de la ville, ce qui témoigne d'une bonne attractivité du quartier.

-LES PERSPECTIVES-

Drouot se caractérise par de forts enjeux de rénovation, qui se concentrent surtout dans la cité du Nouveau Drouot. Cette partie du quartier pourrait faire l'objet d'une importante opération de rénovation dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain.

Le quartier de Barbanègre est lui concerné par une reprise de la caserne Barbanègre. Son propriétaire, le bailleur social Batigère, réfléchit à une opération de toilettage des bâtiments.

En termes de projet urbain, des enjeux forts existent sur les liaisons entre les différentes entités des quartiers, et le franchissement des coupures que sont le canal et les principales voies de desserte.



5 535 habitants, soit 5% de la population de Mulhouse

La taille moyenne des ménages est légèrement supérieure à celle de Mulhouse

Drouot-Barbanègre a connu une augmentation de sa population

Le quartier a connu entre 1999 et 2009 une augmentation de sa population, de l'ordre de 10 points. Elle s'explique par la création de nouveaux logements dans le cadre de la ZAC Barbanègre. Sur la même période, la Ville de Mulhouse a connu une légère croissance de sa population (+ 1 point).

Une réduction de la taille des ménages plus marquée qu'ailleurs

En 2009, la taille moyenne des ménages était de 2,31 personnes. Cet indice est en baisse depuis 1999 et tend à se rapprocher de la moyenne des quartiers de Mulhouse.

Le nombre des résidences principales est en hausse

Le parc des résidences principales a connu une hausse de 17 % entre 1999 et 2009. Une dynamique qui trouve sa source dans la récente finalisation de la ZAC Barbanègre.

Le nombre d'habitants a fortement augmenté

	1999	2009	Evolution
drouot-barbanègre	5 013	5 535	10%
Mulhouse	110 141	111 156	1%

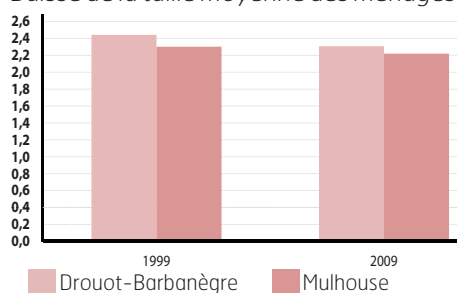
Source : RP INSEE 2009

Le parc de résidences principales a lui aussi fortement augmenté

	1999	2009	Evolution
drouot-barbanègre	1 964	2 292	17%
Mulhouse	45 926	48 006	5%

Source : RP INSEE 2009

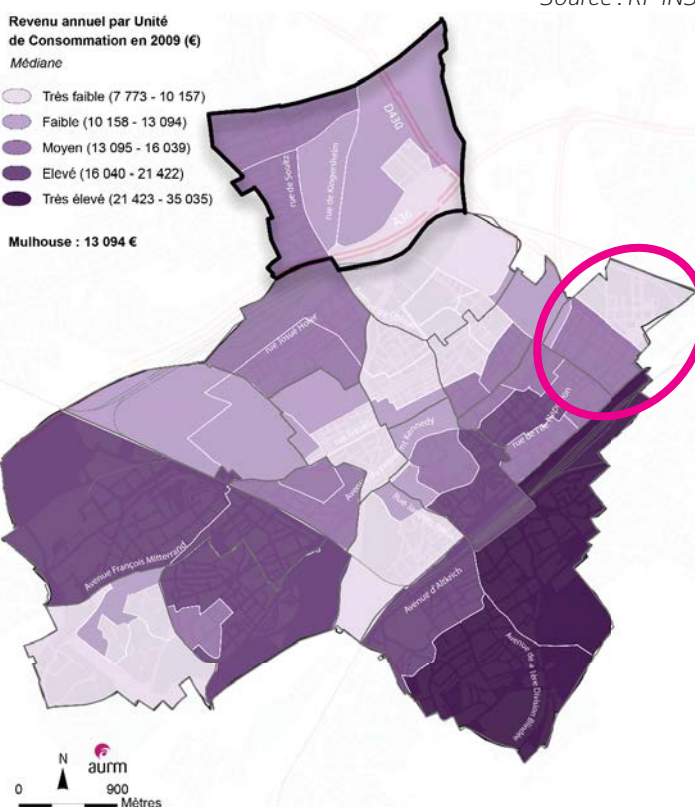
Baisse de la taille moyenne des ménages



Source : RP INSEE 2009

Un quartier aux revenus très contrastés

Drouot est l'un des IRIS les plus pauvres de la ville avec un revenu médian de 8 466€, inférieur de 35 % à la médiane des revenus mulhousiens. Le sud est plus aisé et se situe dans la moyenne haute des quartiers de la ville, avec un revenu médian de 15 231€, soit 16 % de plus que la médiane des revenus mulhousiens.



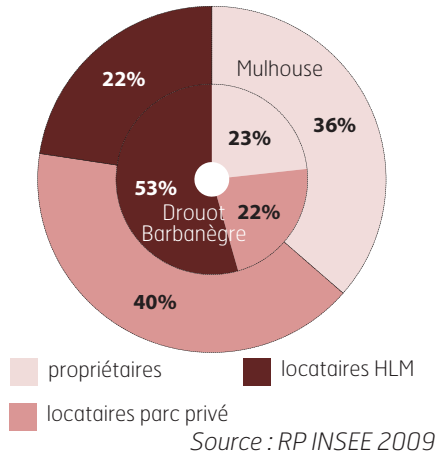
Source : Direction Générale des Impôts, traitement Insee, Cadastre - Service Iu - m2A et Ville de Mulhouse Réalisation : AUMM, L.M., février 2013

Les habitants de Drouot affichent des revenus faibles, quasiment les plus faibles de la ville

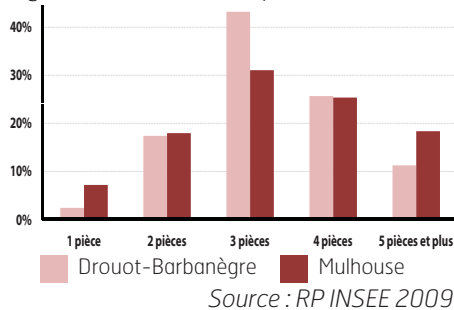
Mulhouse/Drouot-Barbanègre - LE PARC IMMOBILIER



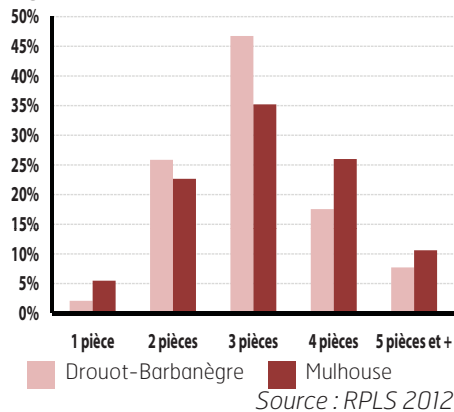
Un parc immobilier dominé par les locataires HLM



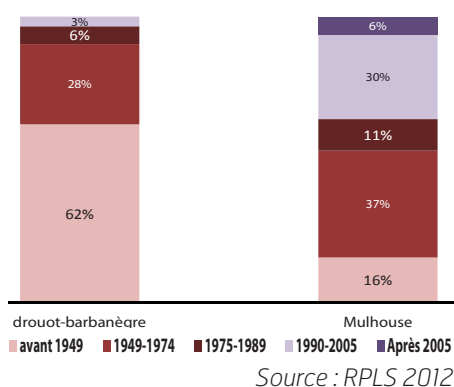
Un parc immobilier dominé par les logements de taille moyenne



Un parc social lui aussi dominé par les logements de taille moyenne



Un parc social majoritairement construit avant 1974

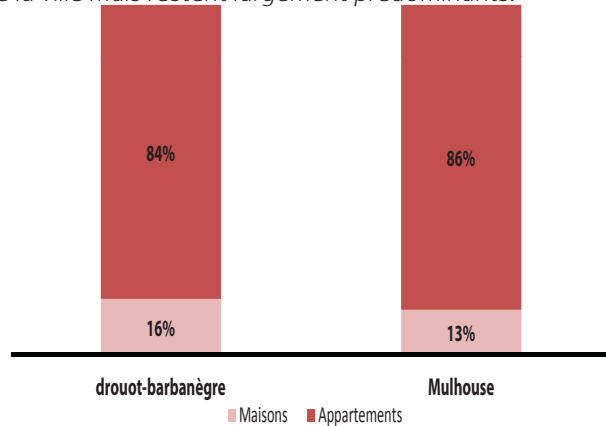


Un parc de résidences principales dominé par les logements de taille moyenne

84% des logements de Drouot-Barbanègre sont des appartements. Il présente des logements plus petits que la moyenne avec une forte prédominance de 3 pièces. Très peu d'habitants sont propriétaires de leur logement. Le quartier présente une proportion de locataires plus forte que dans le reste de la ville. Les locataires HLM y sont majoritaires.

Le parc social du quartier ne se distingue pas du reste du parc immobilier : il est lui aussi dominé par les logements de taille moyenne.

A Drouot-Barbanègre, les appartements sont un peu moins présent que dans le reste de la ville mais restent largement prédominants.



La majorité du parc de logements sociaux du quartier a été construite avant 1949

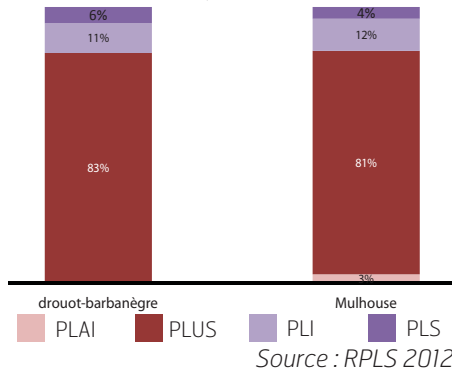
Construit dans les années 30 pour le quartier Drouot se caractérise par un parc de logements anciens. Le Nouveau Drouot a lui été construit au début des années 60. Enfin, des logements sociaux ont été produits dans le cadre de la ZAC Barbanègre.



Un important parc de logements construit avant 1975, date de la mise en place de la première réglementation thermique.



Le parc social de Drouot-Barbanègre relève dans sa majorité du PLUS



Le parc social de Drouot-Barbanègre : une majorité de PLUS

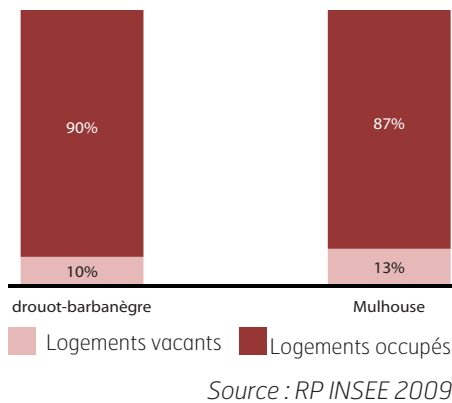
Le parc social du quartier est très largement dominé par le PLUS : 83 % des logements sociaux du quartier dépendent de ce plafond de ressources. Le PLUS occupe un rang intermédiaire dans l'échelle des plafonds HLM, entre PLAI destiné à l'accueil des ménages les plus pauvres, et le PLS destiné à l'accueil des ménages les plus aisés. Le quartier fait parti d'un des quatre grandes unités d'habitat social de la ville. Ce taux reflète la prédominance du PLUS à l'échelle de Mulhouse.

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

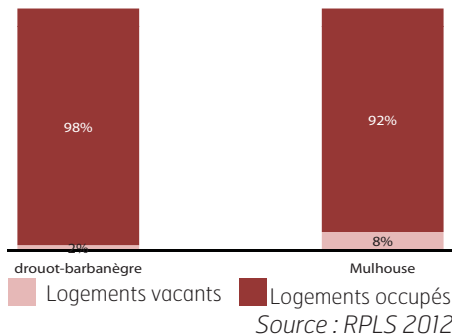
Le taux de vacance affiché par Drouot-Barbanègre en 2009 était de 10 %, soit 3 points de moins que la moyenne mulhousienne. C'est le signe que le quartier est attractif pour une certaine partie de la population, ayant a priori des revenus modestes.

Le taux de vacance du parc social est inférieur à celui de l'ensemble du parc immobilier du quartier. Il était en 2012 de 2 %. Ce faible taux confirme bien l'attractivité du parc social de Drouot-Barbanègre dans le parc social mulhousien.

Le taux de vacance est faible dans le quartier



Le taux de vacance des logements sociaux est lui aussi faible

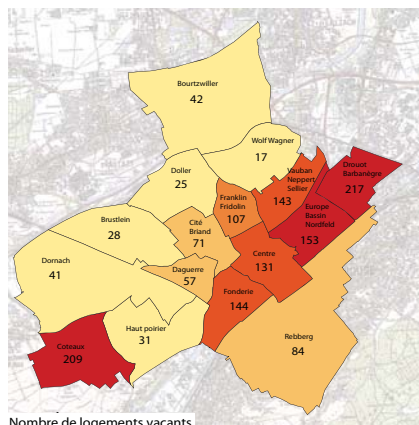


La caserne Barbanègre acquise pour 1,8 millions d'euros est entièrement dédiée à l'habitat avec 500 logements réalisés, pour un investissement total de 8 millions d'euros

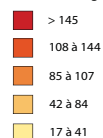


La vacance disponible du parc locatif social sur la ville de Mulhouse au 1^{er} septembre 2010

Nombre de logements vacants sur la ville de Mulhouse : 1514



Nombre de logements vacants



Date : 26 novembre 2010
Source : Fichier vacance AREAL
Source cartographique : ALRM

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

Confrontés à une augmentation de la vacance de leurs logements, les bailleurs sociaux ont souhaité analyser ce phénomène récent. Début 2011, l'AREAL a donc publié une étude «observant» le taux de vacance au 1^{er} septembre 2010 et tentant d'en comprendre ses raisons. 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. La ville de Mulhouse affichait quant à elle un taux de vacance de 11,3%, et concentrait 80% des logements sociaux vacants de m2A.

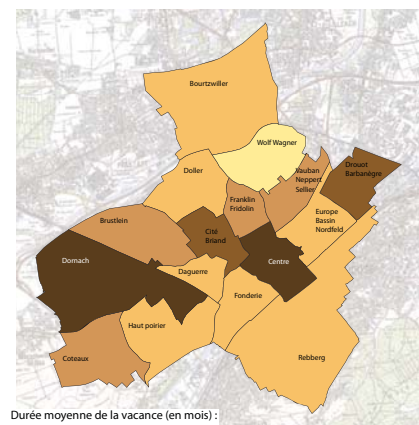
L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats¹. Le taux de vacance disponible de Mulhouse était de 3,9%, soit 0,7 point de moins que la moyenne de l'agglomération

Une vacance disponible faible à Drouot-Barbanègre

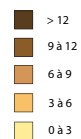
Le quartier affichait quant à lui un taux de vacance disponible de 2%. Ce taux est largement inférieur à celui de Mulhouse. La durée de vacance des logements est de l'ordre de 9 à 12 mois.

Durée moyenne de la vacance disponible du parc locatif social sur la ville de Mulhouse au 1^{er} septembre 2010

Durée moyenne de la vacance disponible sur la ville de Mulhouse : 8 mois



Durée moyenne de la vacance (en mois) :



Date : 26 novembre 2010
Source : Fichier vacance AREAL
Source cartographique : ALRM

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 du quartier semble attractif. Pourtant, l'analyse des revenus des ménages montre qu'il existe une grande disparité de ressources entre le nord, accueillant des habitants pauvres, et le sud, plus aisé. Comment qualifier cette attractivité ? L'analyse de la demande sociale apporte-t-elle un nouvel éclairage ?

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



166 demandes de logements sociaux ont été enregistrées à Drouot-Barbanègre au 31 janvier 2013

Des demandeurs déjà locataires du parc social

40% des demandes sont internes, c'est-à-dire qu'elles émanent d'un ménage résidant déjà en logement social.

Drouot-Barbanègre affiche un taux de demandes internes supérieur de 3% à celui de Mulhouse.

Des demandeurs peu nombreux, signe du manque d'attractivité du quartier

Drouot - Barbanègre représente **4%** des demandes exprimées sur Mulhouse, alors que le quartier accueille en 2012 11% du parc social de la ville. Ce phénomène est sans doute le reflet de la faible attractivité de la partie nord du quartier.

Des demandeurs pauvres...

La part des demandeurs PLAI est majoritaire à Drouot-Barbanègre (**64%**), mais reste dans la moyenne mulhousienne.

... mais aussi des ménages qui le sont moins.

La part des demandeurs PLS est de 11% dans le quartier, soit 9 points de plus que dans le reste de la ville de Mulhouse.

C'est ici qu'apparaît sans doute la différence d'attractivité entre le Drouot et Barbanègre.

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

16% des demandes sont liées à un problème de coût du logement : logement trop cher, sans-abri ou hébergé chez des proches.

Une majorité de petits ménages

70% des demandeurs sont des ménages de 3 personnes et moins. En outre, **56%** des demandeurs ont plus de 40 ans.

Les demandeurs de 25 à 39 ans sont en proportion moins nombreux à Drouot-Barbanègre que dans l'ensemble de Mulhouse.

Des demandeurs habitant déjà Mulhouse

Seulement **28%** des demandeurs d'un logement social de Drouot-Barbanègre habitent déjà Mulhouse. Aucune origine géographique ne prédomine. Le quartier attire au-delà des frontières de l'agglomération.



Source : AREAL 2013

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



DEFINITIONS

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
drouot-barbanègre	67	99	166
Mulhouse (y.c. double compte)	1 754	2 930	4 684

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
drouot-barbanègre	14	63	69	15	5
Mulhouse (y.c. double compte)	448	2 002	1 608	503	121

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus	Total
drouot-barbanègre	47	42	28	27	22	166
Mulhouse (y.c. double compte)	1 452	1 160	761	599	712	4 684

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
drouot-barbanègre	47	42	28	27	22
Mulhouse (y.c. double compte)	3 620	450	233	43	338

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
drouot-barbanègre	107	1	19	0	39
Mulhouse (y.c. double compte)	3 176	575	73	37	823

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
drouot-barbanègre	32%	5%	16%	13%	6%	3%	16%	9%
Mulhouse (y.c. double compte)	27%	7%	16%	14%	9%	5%	15%	9%

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 : Europe Nouveau Bassin Nordfeld -Mulhouse-



3- Synthèse

4- Chiffres-clé

7- Le parc immobilier

8- Profil-type du demandeur de logement social

9- Annexes

Préambule

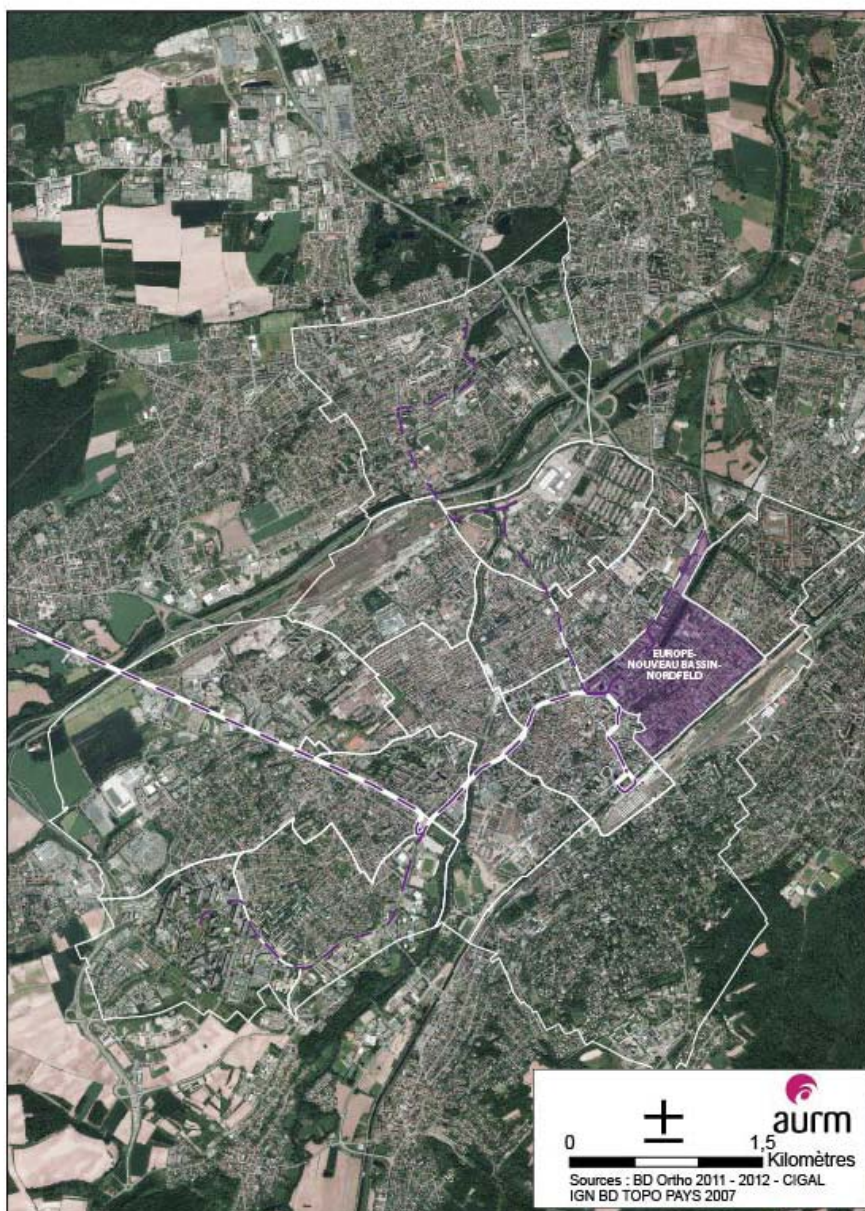
Le premier PLH de m2A a été adopté le 19 décembre 2011 et est exécutoire depuis le 19 février 2012. Ce document d'orientation se donne comme ambition d'être un « PLH de réalisations et de préparation ».

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.



Le Nouveau Bassin est l'une des dernières réalisations urbaines majeures de la ville de Mulhouse. Ce projet réalise la jonction entre le quartier Europe et le Nordfeld et redonne une unité au quartier. L'implantation de nombreuses activités tertiaires ainsi que de grands équipements et la création d'une promenade le long du canal contribuent à dynamiser le quartier.





L'architecture classique de la fin du 19^{ème} siècle au Nordfeld



Le quartier est desservi par le tramway



Les équipements commerciaux de la Porte Jeune assurent la liaison avec le coeur de ville



Le quartier marque une rupture importante dans le paysage urbain. La tour de l'Europe représente aujourd'hui l'entrée du quartier.



Les équipements culturels de la Filature et du Kinépolis sont des points d'attractivité à l'échelle de l'agglomération

-LES FAITS SAILLANTS-

Le quartier Europe-Nouveau Bassin-Nordfeld est un quartier aux multiples facettes qui concentre toutes les étapes marquantes de l'évolution de la ville.

Il concentre des équipements économiques, commerciaux et culturels qui l'animent et contribuent à l'image de marque de la ville. Les récents aménagements dans le sous-secteur du Nouveau Bassin ainsi qu'à la Porte Jeune ont permis de recréer du lien dans la ville. La Filature et le Kinépolis sont des équipements structurants qui rayonnent à l'échelle de l'agglomération.

Néanmoins malgré tous ces atouts, le quartier semble en perte de vitesse. La vacance y est forte, avec un taux frôlant les 17%. Comment expliquer ce paradoxe ? Le quartier jouit en effet d'une bonne position dans la ville, il se situe à proximité du centre-ville et est bien desservi par les transports en commun. Il peut s'expliquer par les disparités existant à l'intérieur même du quartier. En effet, si le Nouveau Bassin est un territoire attractif, le secteur de la rue de Bâle est lui en perte de vitesse. Le diagnostic relativement équilibré de l'entité «Europe Nouveau Bassin Nordfeld» ne serait donc que le reflet de ces disparités.

La composition du parc social en termes d'offre de niveaux de loyer est plus diversifiée que dans les autres quartiers. Il offre un parc social récent et des typologies de logements qui correspondent aux attentes de ménages. Pour autant, l'analyse de la demande en logements sociaux montre qu'Europe Nouveau Bassin Nordfeld n'est pas très attractif aux yeux des candidats à un logement social. Là aussi, le diagnostic reflète sans doute les disparités existant entre les différentes entités composant le quartier.

-LES PERSPECTIVES-

Le secteur de la Porte de Bâle semble en perte de vitesse par rapport au Nouveau Bassin. Le parc social pourrait être un levier intéressant pour travailler à la réhabilitation de cette partie du quartier, qui est aujourd'hui largement dominé par l'habitat privé.

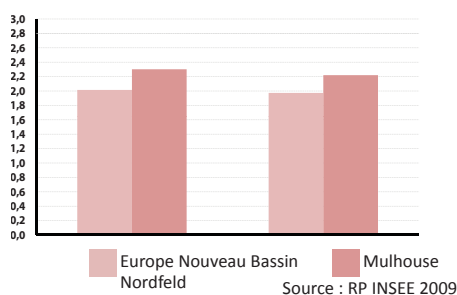


7 061 habitants, soit 6% de la population de Mulhouse

Le quartier a perdu des habitants entre 1999 et 2009

La taille moyenne des ménages est inférieure à la moyenne de Mulhouse

Stagnation de la taille moyenne des ménages

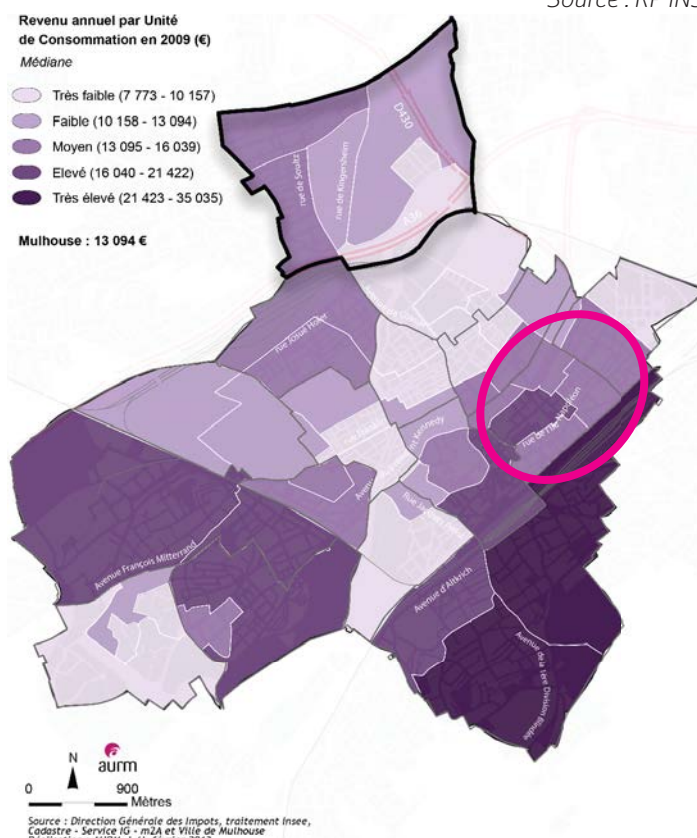


Un quartier plutôt aisé mais avec des disparités

Tous les revenus médians des IRIS du quartier du Europe Nouveau Bassin Nordfeld se situent au-dessus de la médiane mulhousienne.

Le sous-secteur Nordfeld est le plus privilégié avec un revenu médian de 16 734€, soit 3 640€ de plus que la médiane mulhousienne. Les revenus médians du sous-quartier Europe-Nouveau Bassin sont plus modestes, mais restent supérieurs de 702€ à la médiane de Mulhouse.

Le quartier du Europe-Nouveau Bassin Nordfeld est l'un des plus aisés de Mulhouse.



La population du quartier Europe Nouveau Bassin Nordfeld a diminué

Le quartier a connu entre 1999 et 2009 une baisse de sa population, de l'ordre de 3%. Sur la même période, la Ville de Mulhouse a connu une légère croissance de sa population (+1 point).

Stagnation de la taille moyenne des ménages

En 2009, la taille moyenne des ménages était de 1,9 personne. Cet indice a stagné depuis 1999, et reste inférieur à celui de Mulhouse.

Le nombre des résidences principales est également en baisse

Le parc des résidences principales a connu un recul de 3% entre 1999 et 2009. Ce taux est inférieur de 8 points à celui de l'ensemble des autres quartiers de Mulhouse.

Le nombre d'habitants a légèrement baissé

	1999	2009	Evolution
Europe - Nouveau Bassin - Nordfeld	7 275	7 061	-3%
Mulhouse	110 141	111 156	1%

Source : RP INSEE 2009

Le parc de résidences principales a lui aussi régressé

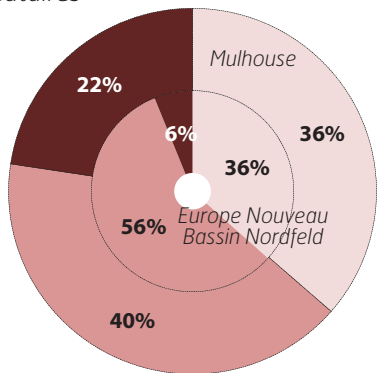
	1999	2009	Evolution
Europe - Nouveau Bassin - Nordfeld	3 584	3 493	-3%
Mulhouse	45 926	48 006	5%

Source : RP INSEE 2009

Les habitants du centre du quartier, autour du Parc Salvator affichent des revenus supérieurs aux habitants des autres entités

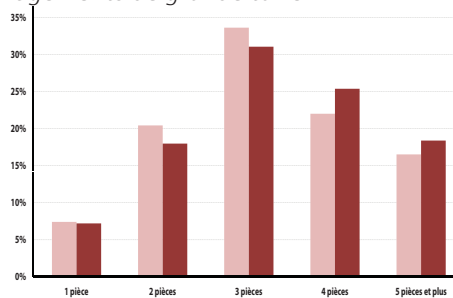


Un parc immobilier dominé par les locataires



■ propriétaires
■ locataires HLM
■ locataires parc privé

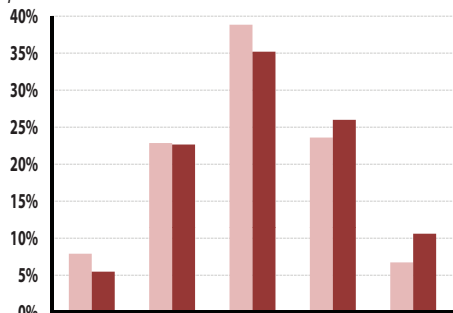
Un parc immobilier dominé par les logements de grande taille



■ Europe Nouveau Bassin Nordfeld
■ Mulhouse

Source : RP INSEE 2009

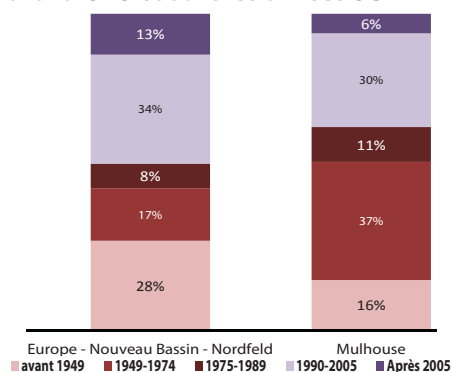
Un parc social qui suit les tendances du parc immobilier



■ Europe Nouveau Bassin Nordfeld
■ Mulhouse

Source : RPLS 2012

Un parc social principalement construit avant 1949 et dans les années 90



■ avant 1949
■ 1949-1974
■ 1975-1989
■ 1990-2005
■ Après 2005

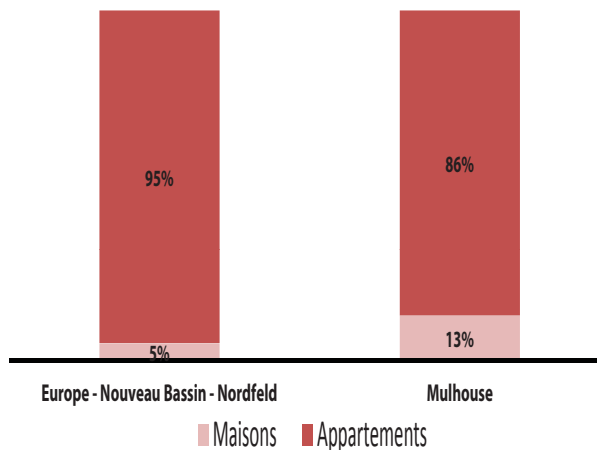
Source : RPLS 2012

Un parc de résidences principales dominé par les logements de grande taille

69 % des logements de Europe Nouveau Bassin Nordfeld sont des appartements. Les grands logements (4 pièces et plus) sont majoritaires. Le parc social du quartier est quant à lui principalement composé de logements de moyenne taille 3/4 pièces.

Les locataires sont aussi majoritaires dans le quartier. Ils représentent 62% du parc immobilier du quartier. En revanche, contrairement à Mulhouse, les locataires du parc social sont très peu nombreux dans le quartier (6%).

À Europe Nouveau Bassin Nordfeld, les appartements sont majoritaires.



La majorité du parc de logements sociaux du quartier a été construite avant 1949 et dans les années 90

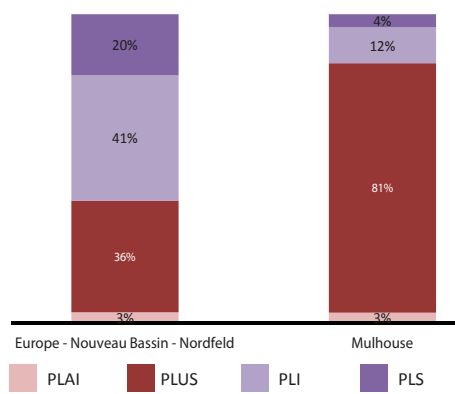
Le parc social n'est pas homogène dans le quartier Europe Nouveau Bassin Nordfeld. Le Nordfeld fait partie des quartiers anciens de Mulhouse et regroupe des logements sociaux d'avant 1974. Les logements sociaux du Nouveau Bassin sont beaucoup plus récents. Le projet de ZAC, débuté en 1990, a permis d'accroître le stock de logements sociaux et de diversifier l'offre dans le quartier.



La ZAC du Nouveau Bassin, entamée au début des années 1990, est en cours d'achèvement



Le parc social du quartier Europe Nouveau Bassin Nordfeld relève dans sa majorité du PLI-PLS



Source : RPLS 2012

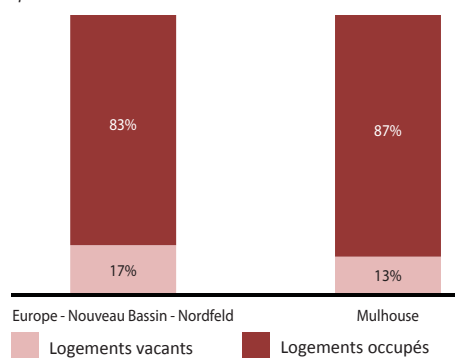
Une offre sociale mixte dans le quartier Europe Nouveau Bassin Nordfeld

Le parc social du quartier montre une mixité importante des niveaux de loyer proposés. Le PLI et le PLS sont majoritaires mais le PLUS représente 1/3 des logements sociaux. De fait, seul le PLAII est très peu présent dans le quartier.

Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier du quartier est élevé

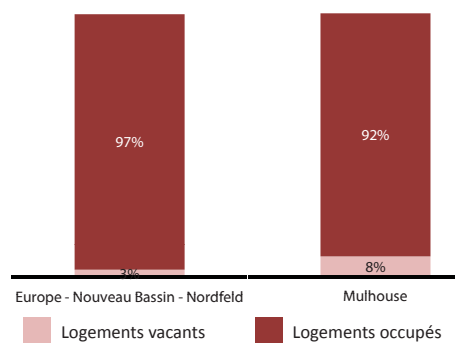
Le taux de vacance affiché de Europe Nouveau Bassin Nordfeld en 2009 était de 17 %, soit 4 points de plus que la moyenne mulhousienne. Malgré de récents travaux, une connectivité accrue aux réseaux de transports, un apport de commerces et de services, le quartier ne semble pas très attractif.

Le taux de vacance est élevé dans le quartier



Source : RP INSEE 2009

Le taux de vacance des logements sociaux est quant à lui assez bas



Source : RPLS 2012

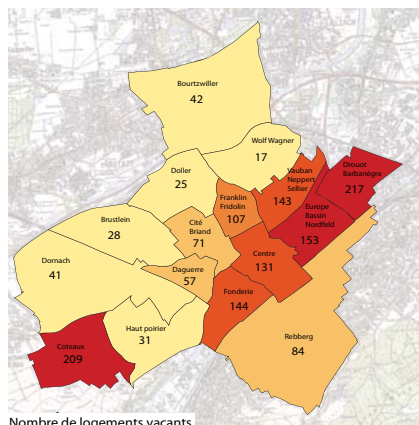


La ZAC du Nouveau Bassin offre une coulée verte au coeur de la ville

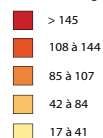


La vacance disponible du parc locatif social sur la ville de Mulhouse au 1^{er} septembre 2010

Nombre de logements vacants sur la ville de Mulhouse : 1514



Nombre de logements vacants



Date : 26 novembre 2010
Source : Fichier vacance AREAL
Source cartographique : ALRM

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

Confrontés à une augmentation de la vacance de leurs logements, les bailleurs sociaux ont souhaité analyser ce phénomène récent. Début 2011, l'AREAL a donc publié une étude «observant» le taux de vacance au 1^{er} septembre 2010 et tentant d'en comprendre ses raisons. 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. La ville de Mulhouse affichait quant à elle un taux de vacance de 11,3%, et concentrait 80% des logements sociaux vacants de m2A.

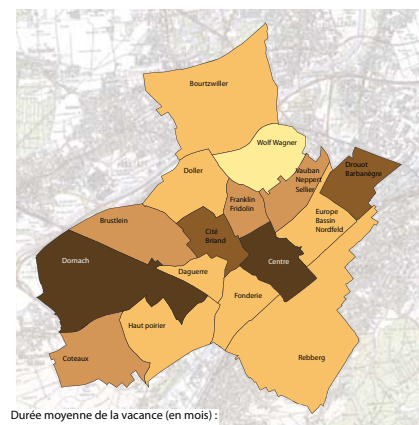
L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats¹. Le taux de vacance disponible de Mulhouse était de 3,9%, soit 0,7 points de moins que la moyenne de l'agglomération.

Une vacance disponible élevée dans le quartier

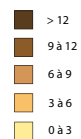
Le quartier du Rebberg affichait quant à lui un taux de vacance disponible estimé à 8%. Ce taux est supérieur à celui de Mulhouse. La faible ventilation du parc social ainsi que le niveau élevé de PLS-PLI tendent à limiter le nombre de candidats éligibles. La durée de vacance des logements est de l'ordre de 3 à 6 mois et se situe sous la moyenne mulhousienne.

Durée moyenne de la vacance disponible du parc locatif social sur la ville de Mulhouse au 1^{er} septembre 2010

Durée moyenne de la vacance disponible sur la ville de Mulhouse : 8 mois



Durée moyenne de la vacance (en mois) :



Date : 26 novembre 2010
Source : Fichier vacance AREAL
Source cartographique : ALRM

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'Europe Nouveau Bassin Nordfeld semble attractif. C'est un parc plutôt récent et dont la typologie paraît bien adapté aux attentes de ménages. L'analyse détaillée de la demande de logements sociaux sur le quartier vient-elle corroborer ce diagnostic ?

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

103 demandes de logements sociaux ont été enregistrées à Europe Nouveau Bassin Nordfeld au 31 janvier 2013

Des demandeurs qui souhaitent intégrer le parc social

26% des demandes sont internes, c'est-à-dire qu'elles émanent d'un ménage résidant déjà en logement social. Europe Nouveau Bassin Nordfeld affiche un taux de demandes internes inférieur de 11 points à celui de Mulhouse.

Des demandeurs peu nombreux, signe du manque d'attractivité du quartier

Europe Nouveau Bassin Nordfeld représente **2%** des demandes exprimées sur Mulhouse, alors que le quartier accueille en 2012 **5%** du parc social de la ville. Ce phénomène est sans doute le reflet d'une faible attractivité.

Des demandeurs en précarité financière

La part des demandeurs PLAI est majoritaire à Europe Nouveau Bassin Nordfeld (**70%**), mais reste dans la moyenne mulhousienne.

Des demandeurs confrontés à un problème lié au logement

57% 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, sans-abri ou hébergé chez des proches.

Une majorité de petits ménages

64% des demandeurs sont des ménages de 3 personnes et moins. En outre, **60%** des demandeurs ont moins de 40 ans. Les demandeurs 25/39 ans sont en proportion plus nombreux à Europe Nouveau Bassin Nordfeld que dans l'ensemble de Mulhouse (+6points). Ils recherchent principalement des logements de moyenne taille (3/4p).

Des demandeurs habitant déjà Mulhouse

83% des demandeurs d'un logement social de Europe Nouveau Bassin Nordfeld habitent déjà Mulhouse. Le quartier n'attire que faiblement au-delà des frontières de m2A.



Source : AREAL 2013

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



DEFINITIONS

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	Demandes
Europe - Nouveau Bassin - Nordfeld	27	76	103
Mulhouse (y.c. double compte)	1 754	2 930	4 684

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Europe - Nouveau Bassin - Nordfeld	12	50	32	8	1
Mulhouse (y.c. double compte)	448	2 002	1 608	503	121

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus	Demandes
Europe - Nouveau Bassin - Nordfeld	38	19	14	14	18	103
Mulhouse (y.c. double compte)	1 452	1 160	761	599	712	4 684

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Europe - Nouveau Bassin - Nordfeld	85	6	6	0	6
Mulhouse (y.c. double compte)	3 620	450	233	43	338

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
Europe - Nouveau Bassin - Nordfeld	72	1	10	0	20
Mulhouse (y.c. double compte)	3 176	575	73	37	823

Source : AREAL 2013

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

	professionnel	familial	financier	adaptation du logement	Dépourvu de logement	santé	problème d'environnement, voisinage	autres
Europe - Nouveau Bassin - Nordfeld	7%	19%	12%	28%	13%	7%	7%	8%
Mulhouse (y.c. double compte)	5%	16%	14%	27%	15%	9%	9%	7%

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 : Wolf Wagner Vauban Neppert Sellier -Mulhouse-



3- Synthèse

4- Chiffres-clé

7- Le parc immobilier

8- Profil-type du demandeur de logement social

9- Annexes

Préambule

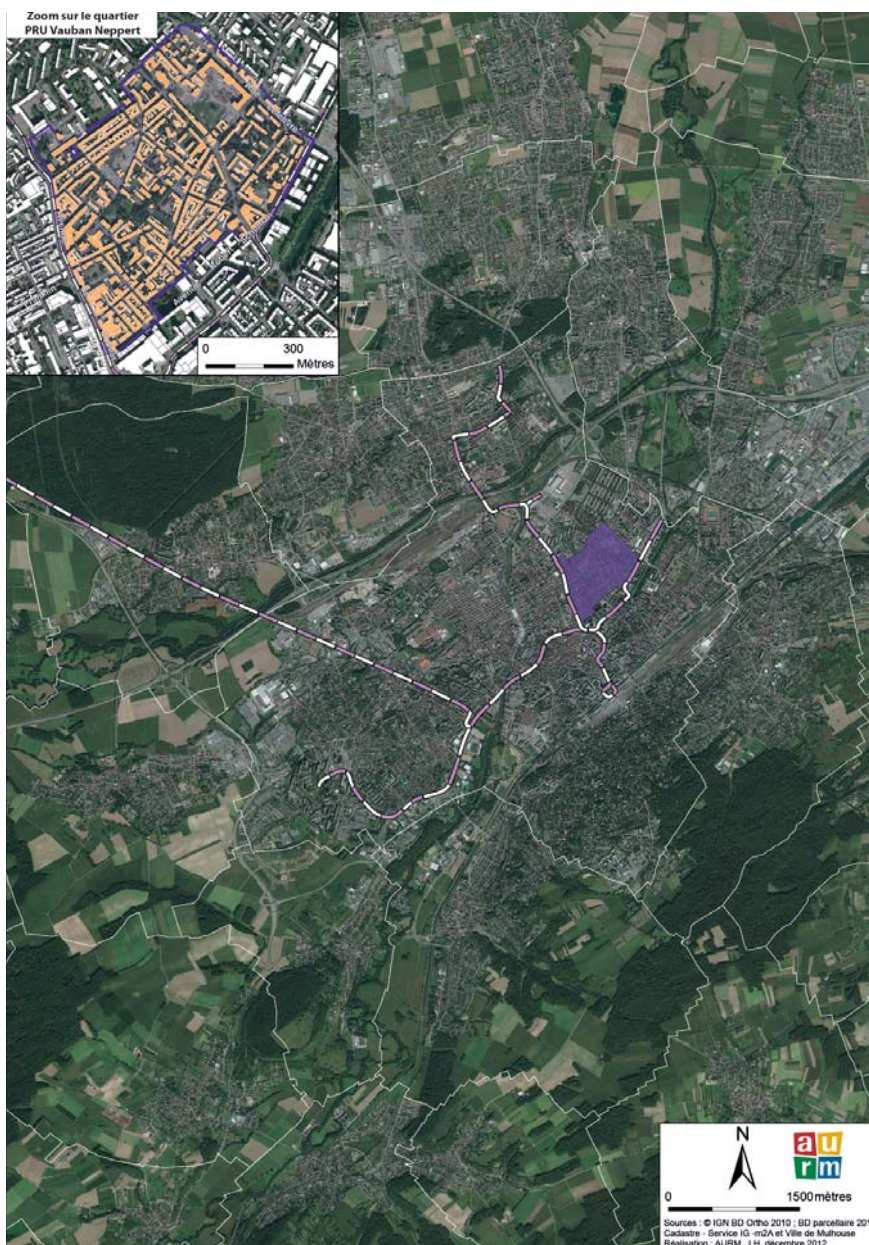
Le premier PLH de m2A a été adopté le 19 décembre 2011 et est exécutoire depuis le 19 février 2012. Ce document d'orientation se donne comme ambition d'être un « PLH de réalisations et de préparation ».

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.



Situé sur un secteur stratégique de développement, le quartier connaît des transformations profondes destinées à renforcer son attrait, améliorer l'offre de logement et améliorer le cadre de vie des riverains. La caserne Lefebvre et la ZAC Casquettes sont les points de départ de cette importante opération de restructuration urbaine





La ZAC Lefevre, point d'ancrage de la rénovation urbaine du quartier



La cité Wagner, modèle d'écoquartier, améliore la qualité de l'offre de logement dans le quartier.



Des équipements qui animent la vie du quartier (ici le nouveau centre social Wagner)



Construction de logement sociaux au coeur du quartier Vauban-Neppert (opération de la SOMCO rue Buhler)

-LES FAITS SAILLANTS-

Wolf Wagner Vauban Neppert Sellier est le quartier le plus peuplé de Mulhouse, avec presque 16 000 habitants.

Il se situe dans la partie nord-est de la ville, à l'interface avec le centre-ville. Il se compose de deux entités distinctes par leur aspect et leur sociologie. Le nord du quartier est assez récent. Il est marqué par la présence de l'écoquartier Wagner. La population y est plus aisée que dans le sud, mais reste fragile par rapport au reste de la ville. La partie sud, Vauban Neppert Sellier, est l'un des trois quartiers anciens de Mulhouse. Il est composé en majorité d'habitat privé. C'est l'un des quartiers les plus pauvres de Mulhouse avec des revenus médians annuels inférieurs à 9 000€ dans certains secteurs.

La démographie de Wolf Wagner Vauban Neppert Sellier et le développement des résidences principales sont positifs entre 1999 et 2009. Le quartier semble bénéficier d'une bonne attractivité à l'échelle de la commune. La dynamique du parc immobilier est dans la moyenne de la commune avec une vacance réduite aussi bien du parc privé que du parc social.

Toutefois, les disparités entre les deux entités incitent à la prudence : l'attractivité réelle de l'éco-quartier Wagner n'est pas comparable au manque d'attractivité de la Cité Wolf, ou du coeur du quartier Vauban-Neppert.

-LES PERSPECTIVES-

Les deux quartiers connaissent des changements d'ampleur avec le Programme de Rénovation Urbaine de la Ville de Mulhouse. S'il est trop tôt pour mesurer l'impact de ce programme sur l'image, il n'en demeure pas moins que le niveau d'ambition des transformations urbaines prévues est élevée. Le parc social bénéficie de la dynamique engagée, comme le prouve la rénovation lourde de Wagner ou encore la réhabilitation de la Caserne Lefebvre, qui accueille aujourd'hui 108 logements sociaux.

Si le pari semble aujourd'hui en passe d'être gagné sur Wagner, il est plus difficile de prendre position pour Vauban-Neppert, dont la mutation dépendra en grande partie du succès de la ZAC des Jardins Neppert.



15 571 habitants, soit 14% de la population de Mulhouse

Une évolution positive depuis 1999 et qui est dûe à la rénovation du parc et la création de nouveaux logements

La taille moyenne des ménages est légèrement inférieure à celle de Mulhouse

Le quartier Wolf Wagner Vauban Neppert Sellier a connu une augmentation de population

Le quartier a connu entre 1999 et 2009 une augmentation de sa démographie, de l'ordre de 7%. Elle s'explique notamment par la réhabilitation et la création de logement dans la ZAC Lefebvre. Sur la même période, la Ville de Mulhouse a connu une légère croissance de sa population (+1 point).

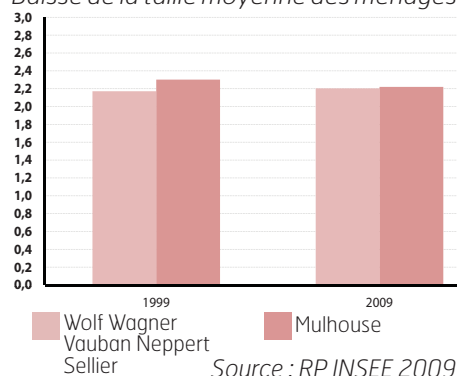
Unecroissance de la taille des ménages

En 2009, la taille moyenne des ménages était de 2,20 personnes. Cet indice est en hausse depuis 1999 et tend à se rapprocher à la moyenne de la ville.

Le nombre des résidences principales est en hausse

Le parc des résidences principales a connu une hausse de 5 % entre 1999 et 2009.

Baisse de la taille moyenne des ménages



Le nombre d'habitants a augmenté

	1999	2009	Evolution
wolf-wagner-vauban-neppert-sellier	14 765	15 571	7%
Mulhouse	110 141	111 156	1%

Source : RP INSEE 2009

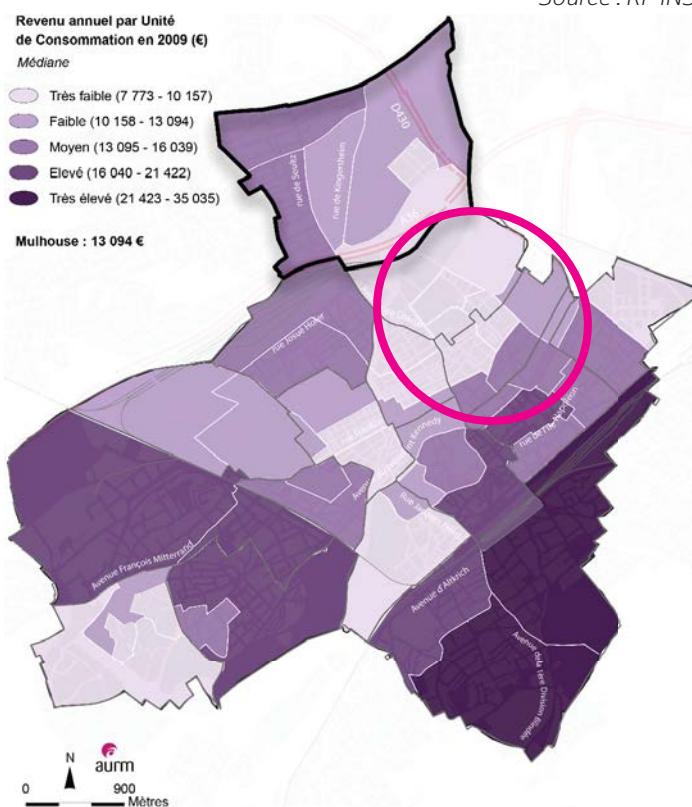
Le parc de résidences principales a aussi augmenté

	1999	2009	Evolution
wolf-wagner-vauban-neppert-sellier	6 335	6 628	5%
Mulhouse	45 926	48 006	5%

Source : RP INSEE 2009

Un quartier pauvre

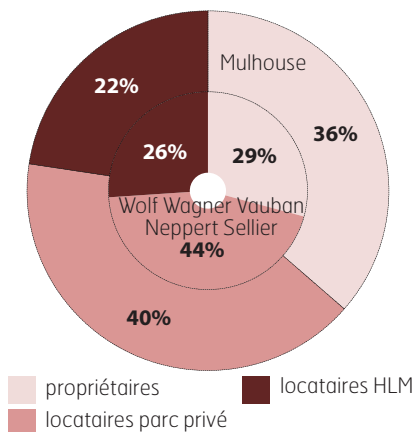
Les revenus médians des ménages sont révélateurs de la disparité sociale du quartier. Seul le sud du quartier Vauban-Neppert présente un revenu médian supérieur à la médiane mulhousienne.



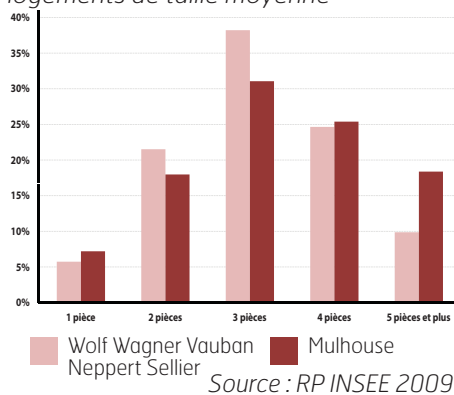
Les habitants de Wolf-Wagner-Vauban-Neppert-Sellier affichent des revenus faibles, inférieurs à la médiane mulhousienne



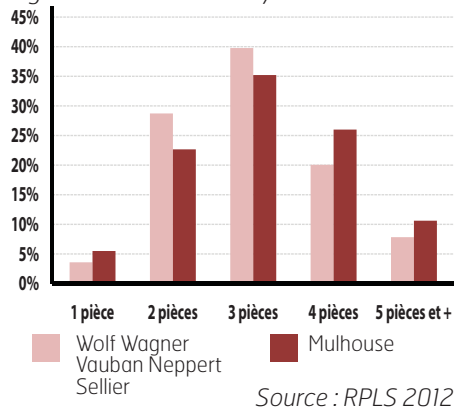
Un parc immobilier dominé par les locataires HLM



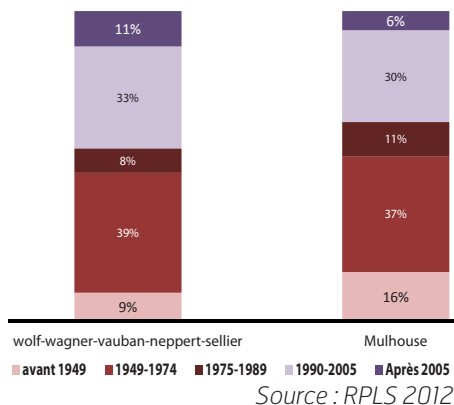
Un parc immobilier dominé par les logements de taille moyenne



Un parc social lui aussi orienté sur les logements de taille moyenne



Un parc social des années 60 et 90

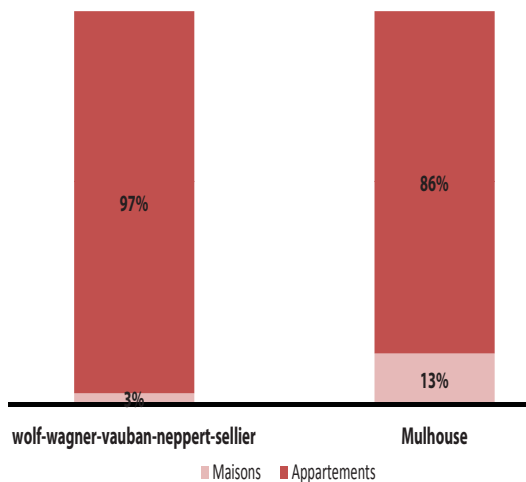


Un parc de résidences principales dominé par des appartements de taille moyenne

97% des logements du quartier sont des appartements. Il présente des logements plus petits que la moyenne avec une forte prédominance de 3 pièces. Très peu d'habitants sont propriétaires de leur logement. Le quartier compte 26% de locataires HLM et 44% de locataires du parc privé. Une structuration qui est proche de la moyenne de la ville.

Le parc social du quartier ne se distingue pas du reste du parc immobilier : il est lui aussi dominé par les logements de taille moyenne.

A Wolf Wagner Vauban Neppert Sellier, les appartements sont largement majoritaires



La majorité du parc de logements sociaux du quartier a été construite dans les années 60 et 90

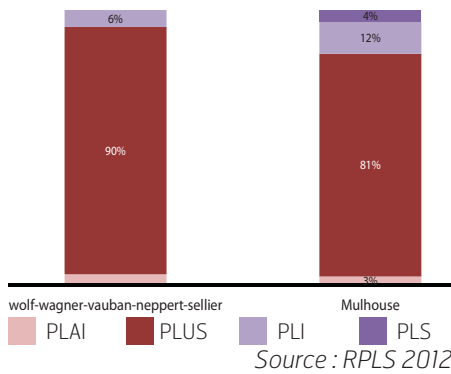
Le parc social du quartier est composé de plus d'un tiers de logements ayant au moins 50 ans, construits bien avant la première réglementation thermique. Néanmoins, le parc tend à se renouveler avec une première phase de rénovation dans les années 1990 et une phase plus récente de rénovation urbaine dans la ZAC Lefebvre et dans la Cité Wagner.



De nouveaux logements à haute performance énergétique dans la cité Wagner contribuent à renouveler le parc social du quartier



Le parc social Wolf Wagner Vauban Neppert Sellier relève dans sa majorité du PLUS



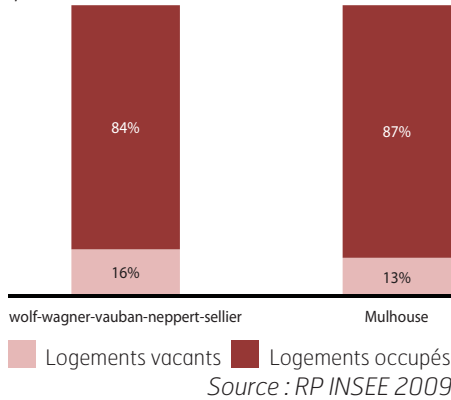
Le parc social de Wolf Wagner Vauban Neppert Sellier : hégémonie du PLUS

Le parc social du quartier est très largement dominé par le PLUS : 90 % des logements sociaux du quartier dépendent de ce plafond de ressources. Le PLUS 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. La proportion de PLS et PLI est plus faible de 6 points que dans les autres quartiers de la ville.

Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier du quartier est élevé

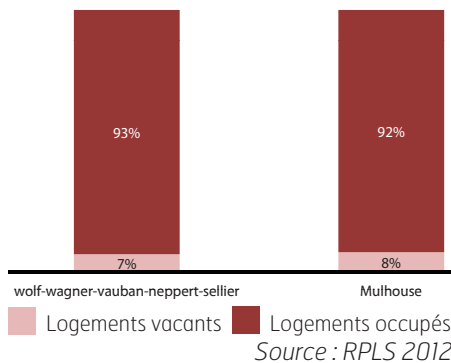
Le taux de vacance affiché du quartier Wolf Wagner Vauban Neppert Sellier en 2009 était de 16 %, soit 3 points de plus que la moyenne mulhousienne. C'est le signe que le quartier Wolf Wagner Vauban Neppert Sellier est en perte d'attractivité.

Le taux de vacance est élevé dans le quartier



Le taux de vacance du parc social est inférieur à celui de l'ensemble du parc immobilier du quartier. Toutefois, la vacance ne se détache que d'un point par rapport à la moyenne mulhousienne.

Le taux de vacance des logements sociaux est dans la normale mulhousienne

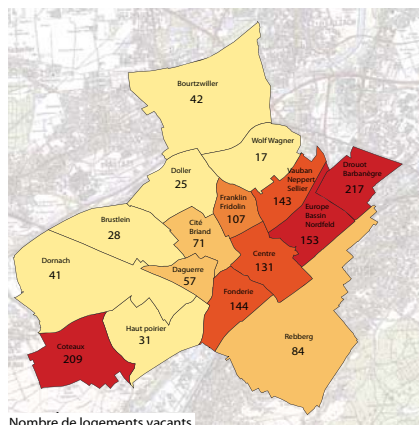


Des projet de rénovations urbaines ont été entrepris pour améliorer le cadre de vie du quartier et dynamiser l'offre en logement. Le projet des jardins Neppert permettra de créer une colonne vertébrale verte dans le quartier, en direction du centre-ville

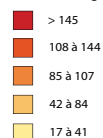


La vacance disponible du parc locatif social sur la ville de Mulhouse au 1^{er} septembre 2010

Nombre de logements vacants sur la ville de Mulhouse : 1514



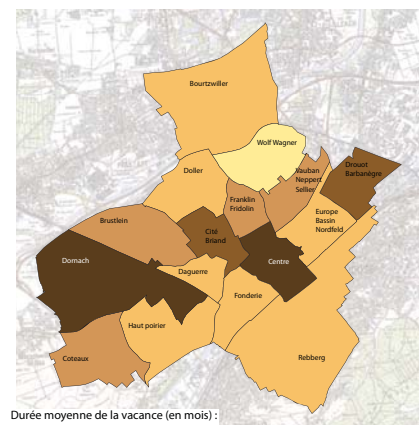
Nombre de logements vacants



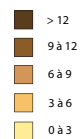
Date : 26 novembre 2010
Source : Fichier vacance AREAL
Source cartographique : ALRM

Durée moyenne de la vacance disponible du parc locatif social sur la ville de Mulhouse au 1^{er} septembre 2010

Durée moyenne de la vacance disponible sur la ville de Mulhouse : 8 mois



Durée moyenne de la vacance (en mois) :



Date : 26 novembre 2010
Source : Fichier vacance AREAL
Source cartographique : ALRM

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

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

Confrontés à une augmentation de la vacance de leurs logements, les bailleurs sociaux ont souhaité analyser ce phénomène récent. Début 2011, l'AREAL a donc publié une étude «observant» le taux de vacance au 1^{er} septembre 2010 et tentant d'en comprendre ses raisons. 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. La ville de Mulhouse affichait quant à elle un taux de vacance de 11,3%, et concentrait 80% des logements sociaux vacants de m2A.

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 candidats!. Le taux de vacance disponible de Mulhouse était de 3,9%, soit 0,7 points de moins que la moyenne de l'agglomération

Une vacance disponible faible dans le quartier

Wolf Wagner Vauban Neppert Selier affichait quant à lui un taux de vacance disponible de 2%. Ce taux est inférieur de 2 points à celui de Mulhouse. Néanmoins, la vacance n'est pas homogène sur le quartier. Au Nord, Wolf Wagner présente un taux de vacance disponible systématiquement inférieur de 3 points au Sud (Vauban Neppert Sellier). Cette dichotomie se retrouve également dans la durée de vacance des logements avec rotation de 0 à 3 mois pour le Nord et 6 à 9mois pour le Sud.

À travers l'étude de la vacance, le parc social du quartier Wolf Wagner Vauban Neppert Sellier semble attractif, avec une vacance légèrement inférieure à la moyenne de Mulhouse. Cette analyse laisse supposer que l'offre du quartier, très disparate compte tenu de la taille de ce dernier, correspond plus qu'ailleurs à la demande. L'analyse des profils des demandeurs types permettra-t-elle de confirmer cette affirmation?

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



166 demandes de logements sociaux ont été enregistrées dans le quartier au 31 janvier 2013

Des demandeurs qui souhaiteraient intégrer le parc social

43% des demandes sont internes, c'est-à-dire qu'elles émanent d'un ménage résidant déjà en logement social. Le quartier affiche un taux de demandes internes supérieur de 6 points à celui de Mulhouse.

Des demandeurs peu nombreux par rapport à l'offre du parc social

Le quartier représente **11%** des demandes exprimées sur Mulhouse, alors que le quartier accueille en 2012 **14%** du parc social de la ville.

Des demandeurs en précarité financière

La part des demandeurs PLAI est majoritaire dans le quartier (**70%**), soit 2 points de plus que la moyenne mulhousienne.



Des demandeurs confrontés à un problème lié au logement

47% 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, sans-abri ou hébergé chez des proches.

Une majorité de petits ménages

68% des demandeurs sont des ménages de 3 personnes et moins. En outre, **55%** des demandeurs ont plus de 40 ans. Les demandeurs de moins de 40 ans sont en proportion moins nombreux dans le quartier que dans l'ensemble de Mulhouse.

Des demandeurs habitant déjà Mulhouse

87% des demandeurs d'un logement social du quartier habitent déjà Mulhouse. Le quartier attire très peu au-delà des frontières de la ville.

Source : AREAL 2013

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



DEFINITIONS

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
Wolf Wagner Vauban Neppert Sellier	917	1 501	2 418
Mulhouse	2 451	4 144	6 595

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
Wolf Wagner Vauban Neppert Sellier	507	507	507	507	507	507
Mulhouse	4 684	4 684	2 002	1 608	503	121

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus
Wolf Wagner Vauban Neppert Sellier	133	140	70	67	97
Mulhouse	1 452	1 160	761	599	712

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Wolf Wagner Vauban Neppert Sellier	441	25	23	2	16
Mulhouse	3 620	450	233	43	338

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
Wolf Wagner Vauban Neppert Sellier	354	5	56	1	91
Mulhouse	3 176	73	575	37	823

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
Wolf Wagner Vauban Neppert Sellier	32%	6%	15%	14%	8%	3%	11%	10%
Mulhouse	27%	7%	16%	14%	9%	5%	15%	9%

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 : Brustlein - Mulhouse -



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.

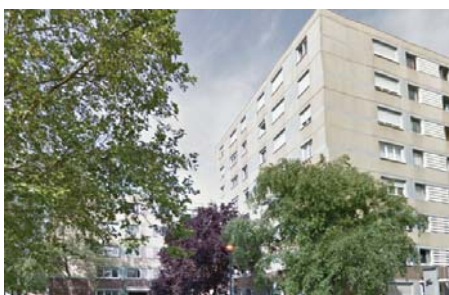


Le quartier de Brustlein est situé au nord de Mulhouse, entre Dornach et Fridolin. C'est un quartier emblématique de l'histoire industrielle de Mulhouse. S'y trouvent notamment DMC, Rhodia, Clemessy, l'Alsace.





Le quartier vu des toits de DMC. Au premier plan, le collège



Les rénovations thermiques opérées par Mulhouse habitat ont permis de diviser la consommation d'énergie par 3



DMC, site emblématique de l'histoire industrielle mulhousienne, se trouve dans le quartier



Brustlein est l'un des grands quartiers d'habitat social de Mulhouse

-LES FAITS SAILLANTS-

Brustlein fait partie des principaux quartiers d'habitat social de Mulhouse. Le quartier n'est pas particulièrement pauvre au regard de la médiane de Mulhouse. En 2009, le quartier comptait 3 995 habitants, soit une baisse de 9 % par rapport à la population de 1999. Ce phénomène peut notamment s'expliquer par la démolition du secteur du « 71, Pfastatt » par la SOMCO. Le taux de vacance du parc immobilier dépassait de 1 point la moyenne de la ville.

Les raisons qui peuvent expliquer ce déclin reposent essentiellement dans la qualité et la composition du parc de logement. La majorité du parc de logement est composé de logements de grande taille, construits pour la plupart avant 1974. Cette caractéristique pose de réels enjeux en matière de rénovation thermique.

Les bailleurs sociaux, conscients de cette problématique, ont beaucoup investi dans leur parc sur le quartier.

Ainsi, la SOMCO a achevé récemment la construction de 50 logements, « Les jardins de Dillmont », à l'emplacement de l'ancien « 71, Pfastatt ». Ces travaux ont notamment contribué à désenclaver le quartier et à gagner en qualité de vie. Du côté de la rue du Tarn, Mulhouse Habitat a engagé d'ambitieux travaux de rénovation thermique sur 442 de ses logements.

La rénovation du quartier s'inscrit également dans une réflexion urbaine à l'échelle du quartier, dont le moteur principal est la réhabilitation de la friche DMC. Les attentes sont nombreuses concernant son rôle dans l'articulation du quartier avec le reste de la ville, dans la revalorisation de l'image de Brustlein aux yeux des Mulhousiens. Cinq principes ont été évoqués pour remplir cet objectif : durabilité des modes de transport, préservation du patrimoine industriel remarquable, mixité d'activité, intégration dans le tissu urbain mulhousien et entrepreneuriat culturel créatif.

-LES PERSPECTIVES-

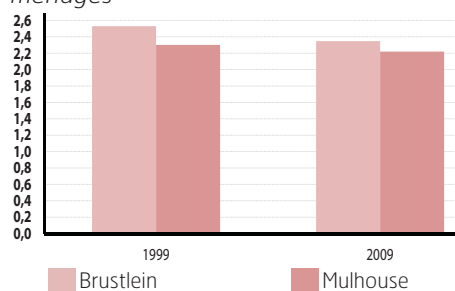
Une attention pourrait être portée sur la répartition de l'offre en logements sociaux. Elle pourrait permettre aux populations les plus pauvres de bénéficier de logements adaptés à leurs besoins. Un public largement présent sur le quartier, mais aussi dans le reste de l'agglomération mulhousienne.



3 995 habitants, soit 4% de la population de Mulhouse

Entre 2006 et 2012, 186 logements ont été démolis dans le quartier, ce qui a influé sur les dynamiques démographiques

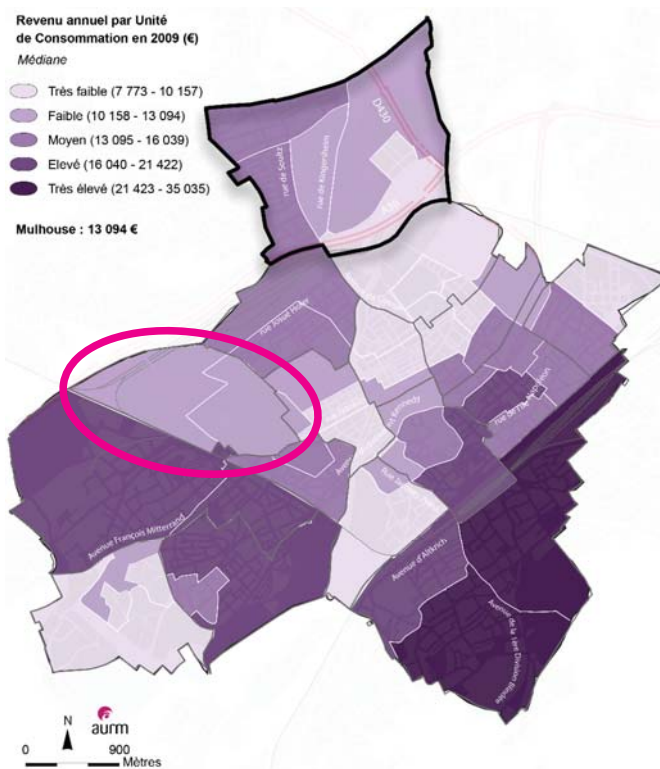
Baisse de la taille moyenne des ménages



Source : RP INSEE 2009

Les habitants ont des revenus modestes

Les habitants du quartier de Brustlein ont des revenus (12 327€) situés légèrement en dessous de la médiane Mulhousienne.



Source : Direction Générale des Impôts, traitement Insee, Cadastre - Service IS - M2A et Ville de Mulhouse
Réalisation : AURM, L.M., février 2013

Le quartier de Brustlein a connu une forte baisse de la population

Le quartier a connu entre 1999 et 2009 une diminution de sa population, de l'ordre de 9 points. Elle s'explique notamment par la réduction du nombre de résidences principales dans le quartier. Sur la même période, la ville de Mulhouse a connu une légère croissance de sa population (+1 point).

Une réduction de la taille des ménages plus marquée qu'ailleurs

En 2009, la taille moyenne des ménages était de 2,35 personnes. Cet indice est en baisse depuis 1999 mais reste supérieur à celui de Mulhouse.

Le nombre des résidences principales est en baisse

Le parc des résidences principales a connu une baisse de 1% entre 1999 et 2009. Cette baisse s'explique par la démolition du secteur «71, rue de Pfastatt» par la SOMCO.

Le nombre d'habitants a baissé

	1999	2009	Evolution
Brustlein	4 371	3 985	-9%
Mulhouse	110 141	111 156	1%

Le parc de résidences principales a légèrement baissé

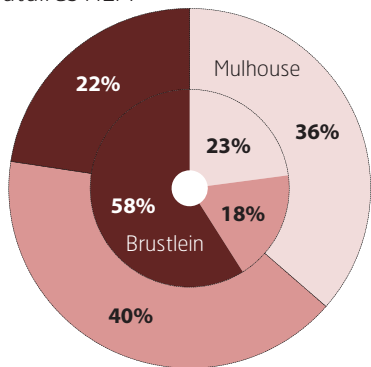
	1999	2009	Evolution
Brustlein	1 721	1 695	-1%
Mulhouse	45 926	48 006	5%

Source : RP INSEE 2009

Les habitants de Brustlein affichent des revenus faibles, mais qui se situent juste sous la médiane mulhousienne

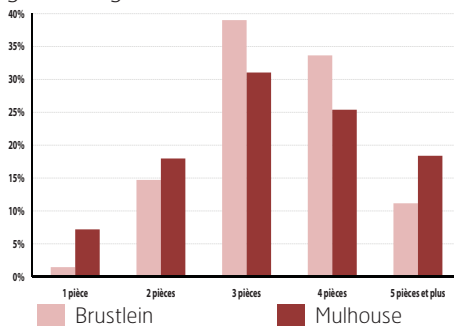


Un parc immobilier dominé par les locataires HLM



propriétaires
locataires HLM
locataires parc privé

Un parc immobilier dominé par les grands logements

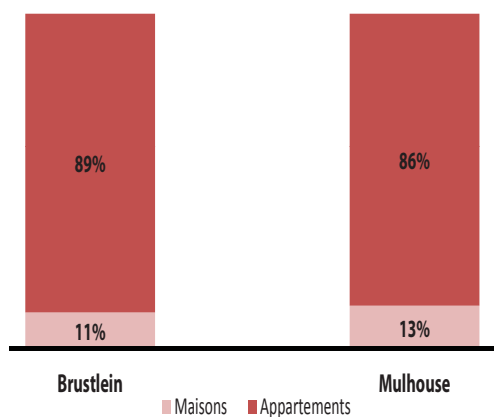


Un parc de résidences principales dominé par les logements de taille moyenne

84% des logements de Brustlein sont des appartements. Le quartier possède une très forte densité de logements collectifs. Le parc immobilier est constitué essentiellement de grands logements de 4/5 pièces. Très peu d'habitants sont propriétaires de leur logement. Le quartier présente une proportion de locataires plus forte que dans le reste de la ville. Les locataires du parc social y sont majoritaires.

Le parc social du quartier ne se distingue pas du reste du parc immobilier : il est lui aussi dominé par les logements de grande taille.

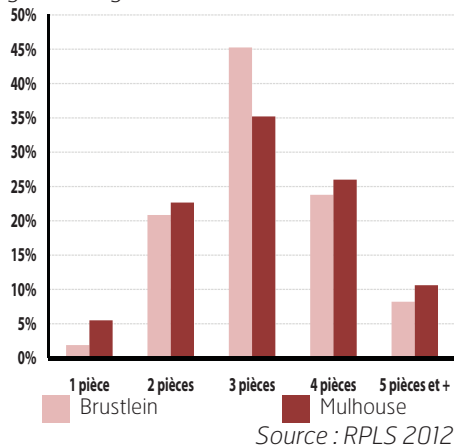
À Brustlein, les appartements constituent la majeure partie du parc immobilier



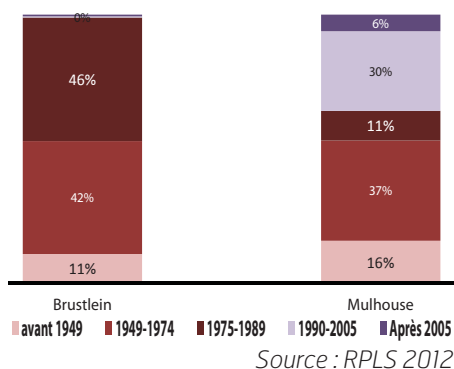
88% du parc de logements sociaux du quartier a été construit entre 1949 et 1989

Le parc social de Brustlein abrite en majorité de grands immeubles collectifs. Cependant, il accueille aussi des opérations qui ont été parmi les premières créations de logements sociaux à Mulhouse : rue Brustlein, 80 logements sociaux réalisés par Mulhouse Habitat en 1924. C'est un des nombreux exemples de cités-jardins créées à Mulhouse.

Un parc social lui aussi dominé par les grands logements



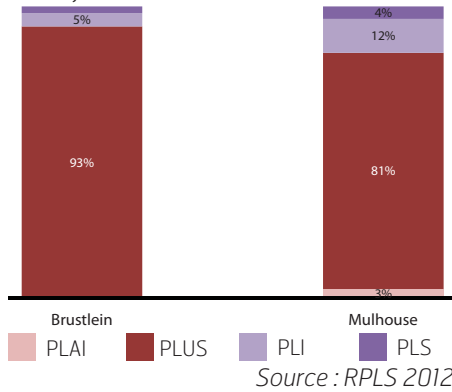
Un parc social construit principalement entre 1949 et 1989



Près de la moitié du parc social date d'avant 1975, date de la première réglementation thermique. Cette analyse soulève des enjeux sur la rénovation thermique du parc social.



Le parc social de Brustlein relève dans sa majorité du PLUS



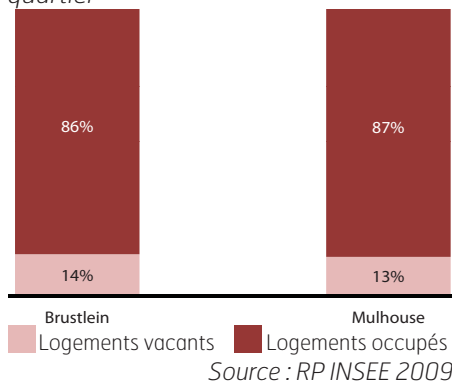
Le parc social de Brustlein : hégémonie du PLUS

Le parc social du quartier est très largement dominé par le PLUS : 93 % des logements sociaux de Brustlein dépendent de ce plafond de ressources. Les logements PLUS s'adressent à des ménages modestes. Ils constituent un échelon intermédiaire dans la classification des logements sociaux. Les logements PLA sont adaptés aux populations les plus pauvres de l'échelle HLM. À Brustlein, l'offre de ce type est inexistante.

Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier du quartier est dans la moyenne mulhousienne

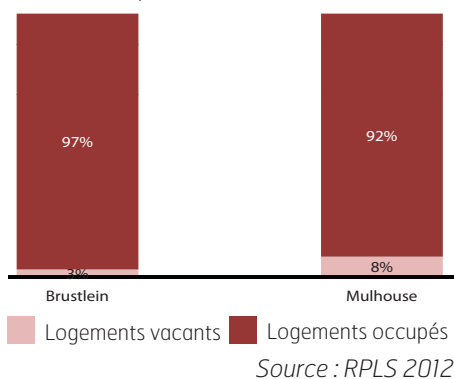
Le taux de vacance affiché du parc immobilier de Brustlein en 2009 était de 14 %, soit 1 point de plus que la moyenne mulhousienne. Le quartier ne présente pas une attractivité très importante par rapport à l'ensemble du marché mulhousien.

Un taux de vacance moyen dans le quartier



Le taux de vacance du parc social est inférieur à celui de l'ensemble du parc immobilier de Brustlein. Il était en 2012 de 3 %. Ce faible taux confirme bien l'attractivité du parc social du quartier dans le parc social mulhousien.

Le taux de vacance des logements sociaux est faible

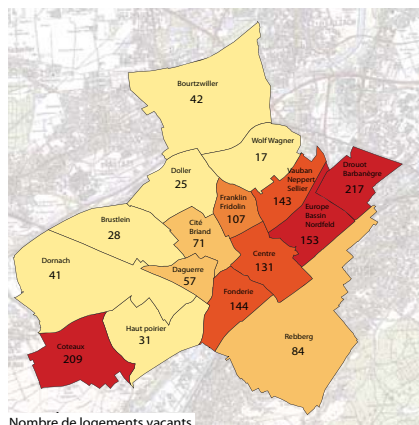


Le parc social de Brustlein est attractif pour des ménages aux revenus modestes

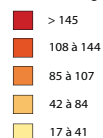


La vacance disponible du parc locatif social sur la ville de Mulhouse au 1^{er} septembre 2010

Nombre de logements vacants sur la ville de Mulhouse : 1514



Nombre de logements vacants



Date : 26 novembre 2010
Source : Fichier vacance AREAL
Source cartographique : ALRM

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

Confrontés à une augmentation de la vacance de leurs logements, les bailleurs sociaux ont souhaité analyser ce phénomène récent. Début 2011, l'AREAL a publié une étude analysant le taux de vacance au 1^{er} septembre 2010 et tentant d'en comprendre ses raisons. 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. La ville de Mulhouse affichait quant à elle un taux de vacance de 11,3%, et concentrait 80% des logements sociaux vacants de m2A.

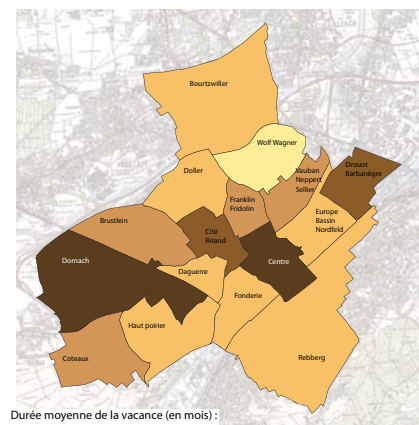
L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats¹. Ce taux était de 3,9% à Mulhouse, soit 0,7 points de moins que la moyenne de l'agglomération

Une vacance disponible faible à Brustlein

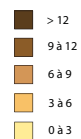
Le quartier Brustlein affichait quant à lui un taux de vacance disponible de 8%. Ce taux est légèrement supérieur à celui de Mulhouse (+3 points). La durée de vacance des logements est de l'ordre de 6 à 9 mois. Elle se situe dans la moyenne mulhousienne.

Durée moyenne de la vacance disponible du parc locatif social sur la ville de Mulhouse au 1^{er} septembre 2010

Durée moyenne de la vacance disponible sur la ville de Mulhouse : 8 mois



Durée moyenne de la vacance (en mois) :



Date : 26 novembre 2010
Source : Fichier vacance AREAL
Source cartographique : ALRM

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 Brustlein semble attractif pour les ménages modestes. La majeure partie de la population est déjà locataire. Le profil type des demandeurs de logements sociaux est-il différent de la structure actuelle des locataires du parc social du quartier ?

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



166 demandes de logements sociaux ont été enregistrées à Brustlein au 31 janvier 2013

Les demandeurs qui souhaitent intégrer le parc social sont presque aussi nombreux que ceux qui y sont déjà

52 % des demandes sont internes, c'est-à-dire qu'elles émanent d'un ménage résidant déjà en logement social. Brustlein affiche un taux de demandes internes supérieur de 15 % à celui de Mulhouse.

Des demandeurs peu nombreux

Brustlein représente **3 %** des demandes exprimées sur Mulhouse, alors que le quartier accueille en 2012, **7 %** du parc social de la ville. Ce phénomène est sans doute dû à un manque d'attractivité du quartier.

Des demandeurs en précarité financière

La part des demandeurs PLAI est majoritaire Brustlein (**66%**), mais reste dans la moyenne mulhousienne.



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
26% des demandes sont liées à un problème de coût du logement : logement trop cher, sans-abri ou hébergé chez des proches.

Une majorité de grands ménages

57% des demandeurs sont des ménages de 3 personnes et plus. En outre, **53%** des demandeurs ont moins de 40 ans. Ces ménages recherchent principalement des logements de taille moyenne de 3/4pièces

Des demandeurs habitant déjà Mulhouse

82% des demandeurs d'un logement social de Brustlein habitent déjà Mulhouse.

Source : AREAL 2013

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



DEFINITIONS

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
Brustlein	70	65	135
Mulhouse (y.c. double compte)	1 754	2 930	4 684

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Brustlein	13	58	42	18	4
Mulhouse (y.c. double compte)	448	2 002	1 608	503	121

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus	Total
Brustlein	26	32	32	16	29	135
Mulhouse (y.c. double compte)	1 452	1 160	761	599	712	4 684

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace	Total
Brustlein	111	12	6	0	6	135
Mulhouse (y.c. double compte)	3 620	450	233	43	338	4 684

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
Brustlein	89	1	28	1	16
Mulhouse (y.c. double compte)	3 176	575	73	37	823

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
Brustlein	32%	5%	14%	16%	13%	6%	10%	6%
Mulhouse (y.c. double compte)	27%	7%	16%	14%	9%	5%	15%	9%

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 : Cité-Briand - Mulhouse -



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 ».

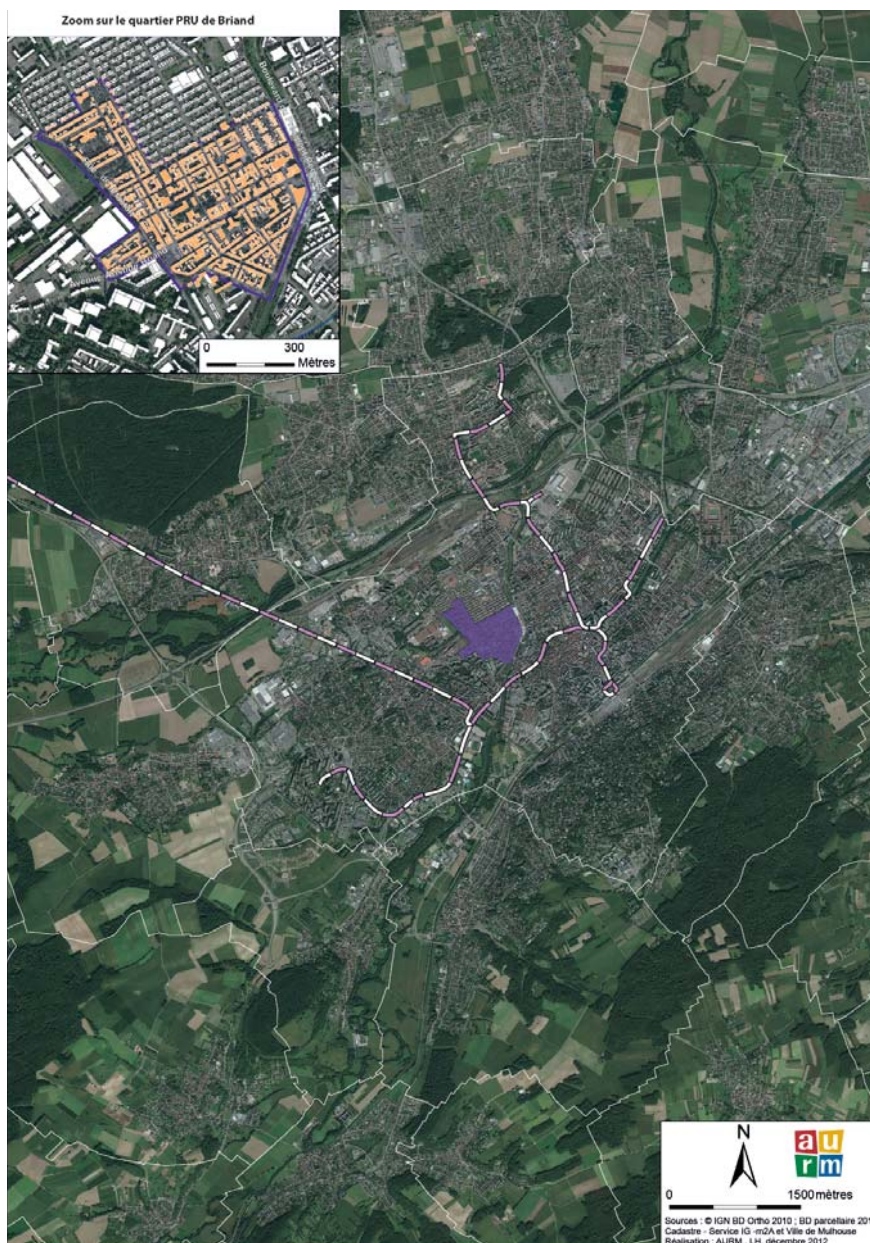
Dans ce cadre, la collectivité a souhaité disposer d'outils pour affiner la connaissance territoriale des logements sociaux, afin notamment de pouvoir anticiper une possible mutualisation des efforts de production. D'autre part, la collectivité souhaite aussi tenir compte de la demande exprimée pour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



Le quartier se situe dans le centre de la ville, au nord du centre ancien et à proximité du grand marché de Mulhouse.

La population y est pauvre et le parc social très peu développé. L'essentiel du parc immobilier est en secteur privé.





La Cité Ouvrière, un des lieux emblématiques de l'histoire industrielle de Mulhouse



Un quartier populaire et cosmopolite, proche du centre-ville



Des logements sociaux neufs ou réhabilités contribuent à rajeunir un parc social assez ancien



Le quartier abrite le grand marché de Mulhouse



Un nouveau regard sur l'habitat social : la Cité-Manifeste

-LES FAITS SAILLANTS-

Le quartier Briand est un quartier ancien situé à proximité du centre-ville de Mulhouse. En 2009, le quartier totalisait près de 9 500 habitants. Il est l'un des quartiers les plus peuplés de Mulhouse, mais aussi l'un des plus pauvres. Témoin de l'histoire industrielle de Mulhouse, le quartier possède une identité populaire marquée.

Il possède une bonne qualité de service et des commerces implantés le long de l'avenue Aristide Briand, une proximité avec le centre ancien et du grand marché de Mulhouse. Cependant, le quartier souffre d'**un manque d'attractivité lié en partie de problèmes d'image, d'ambiance, de réputation et de la faible qualité des logements**. Depuis 2006, la partie sud du quartier est inscrite au Programme de Rénovation Urbaine (PRU) de la ville. Ce dernier vise à redynamiser le quartier en réhabilitant en profondeur le bâti, en remodelant son image, en favorisant l'arrivée de nouveaux habitants et en l'inscrivant dans la perspective du centre-ville élargi.

Néanmoins, les rénovations réalisées jusqu'à présent n'ont pas métamorphosé le quartier. **Cité-Briand est un quartier ancien où l'investissement du PRU est difficile, notamment en raison d'un parc de logement majoritairement privé.**

-LES PERSPECTIVES-

Cité-Briand est la « porte d'entrée » des populations primo arrivantes à Mulhouse. De fait, sur le plan socio-économique, Briand fait sans doute partie des quartiers dont la fragilité reste forte et inquiétante. L'analyse des profils types des demandeurs de logements sociaux montre que la majorité des ménages souhaitant s'installer dans le quartier sont eux aussi très fragilisés. Un enjeu important réside donc dans la capacité de la collectivité et des bailleurs à adapter leur offre, en termes qualitatifs et quantitatifs, pour prendre en compte les spécificités d'un public en grande difficulté.

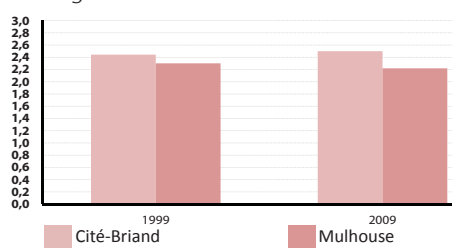


9 464 habitants, soit 9 % de la population de Mulhouse

Le nombre d'habitants a augmenté de 5 % entre 1999 et 2009

La taille moyenne des ménages est bien supérieure à celle de Mulhouse, et a augmenté entre 1999 et 2009

Baisse de la taille moyenne des ménages



Source : RP INSEE 2009

Le nombre des résidences principales est en hausse

Le parc des résidences principales a connu une hausse de 2 % entre 1999 et 2009. Cette hausse est raisonnable mais inférieure à l'évolution de mulhouse de 3 points.

Un quartier dont les habitants sont pauvres

Le sud du quartier est l'un des IRIS les plus pauvres de la ville avec un revenu médian de seulement 9480 € soit 28 % de moins que la médiane mulhousienne. Le nord n'est pas beaucoup plus privilégié avec un revenu médian inférieur lui aussi de 12 %.

Le quartier Cité Briand a connu une augmentation de population

Le quartier a connu entre 1999 et 2009 une augmentation de sa population, de l'ordre de 5 points. Elle s'explique par la rénovation et la réhabilitation d'une partie du parc immobilier. Sur la même période, la Ville de Mulhouse a connu une légère croissance de sa population (+1 point).

Une taille de ménage en hausse dans le quartier.

En 2009, la taille moyenne des ménages était de 2,5 personnes. Cet indice est en hausse depuis 1999 et tend à s'écarter de la moyenne des quartiers de Mulhouse.

Le nombre d'habitants a augmenté

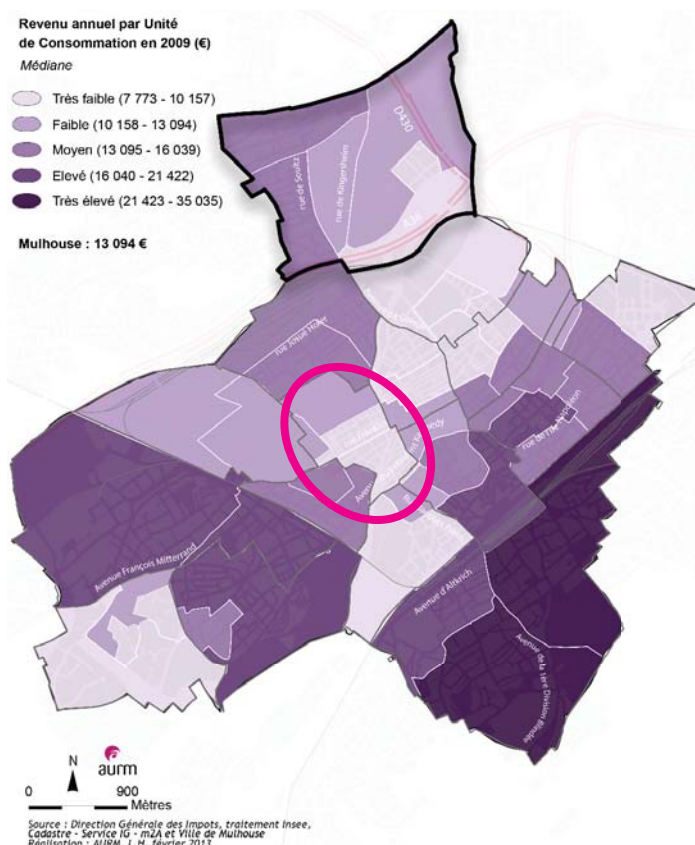
	1999	2009	Evolution
Cité-Brand	9 027	9 464	5%
Mulhouse	110 141	111 156	1%

Source : RP INSEE 2009

Le parc de résidences principales a légèrement augmenté

	1999	2009	Evolution
Cité-Brand	3 650	3 740	2%
Mulhouse	45 926	48 006	5%

Source : RP INSEE 2009

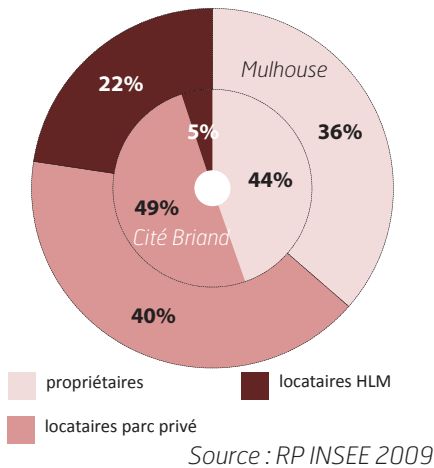


Les habitants du quartier affichent parmi les revenus les plus faibles de la ville

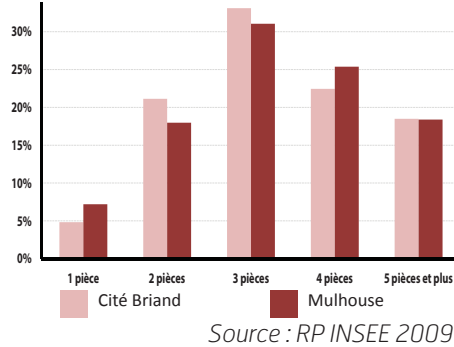
Mulhouse/Cité Briand - LE PARC IMMOBILIER



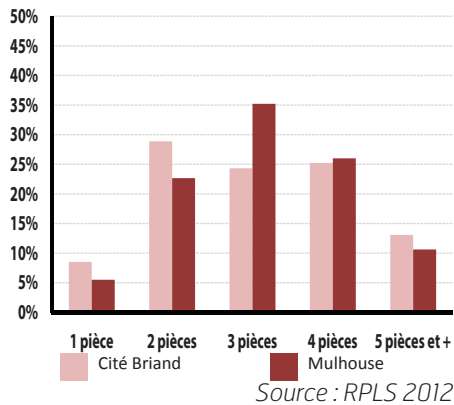
Un parc immobilier dominé par les locataires du parc privé



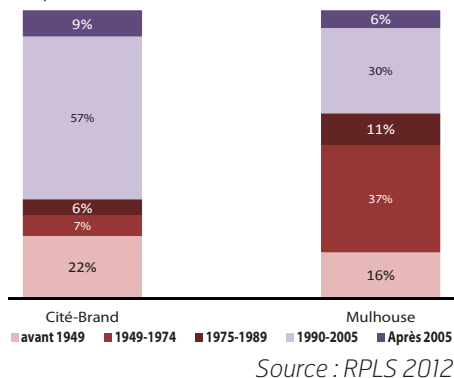
Un parc immobilier dominé par les grands logements



Un parc social lui aussi dominé par les grands logements



Un parc social récent

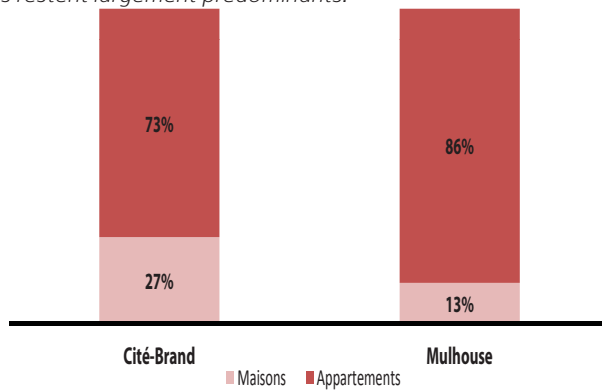


Un parc de résidences principales dominé par les logements de taille moyenne

73% des logements de la Cité Briand sont des appartements. Il présente des logements plus petits que la moyenne. Peu d'habitants sont propriétaires de leur logement. Le quartier présente donc une proportion de locataires plus forte que dans le reste de la ville. Les locataires du parc privé y sont majoritaires.

Le parc social du quartier comporte plus de logements de taille moyenne (3-4 pièces).

À la Cité Briand, les appartements sont un peu moins représentés que dans le reste de la ville, mais restent largement prédominants.



La majorité du parc de logements sociaux du quartier a été construite entre 1990 et 2005

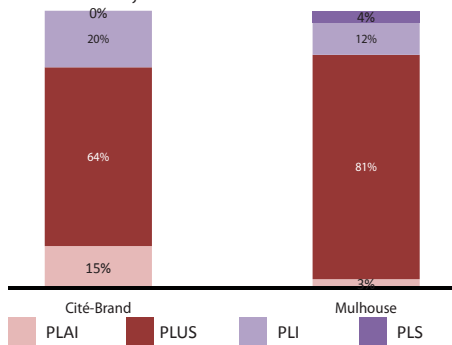
Cité-Briand est un quartier dont l'essentiel du parc de logement est privé. Le parc social s'est implanté plus tardivement dans le quartier. La majeure partie des logements sociaux a été construite dans les années 1990/2005. La Cité Manifeste, opération emblématique réalisée en 2006 pour fêter les 150 ans de la Cité Ouvrière, témoigne de la volonté affichée par la collectivité de favoriser l'émergence du parc social dans le quartier afin d'équilibrer l'offre immobilière.



Situé à proximité immédiate de Cité-Briand, le site historique de DMC représente sans doute une partie de l'avenir du quartier



Le parc social de Cité-Briand relève dans sa majorité du PLUS



Source : RPLS 2012

Le parc social de la Cité Briand : hégémonie du PLUS

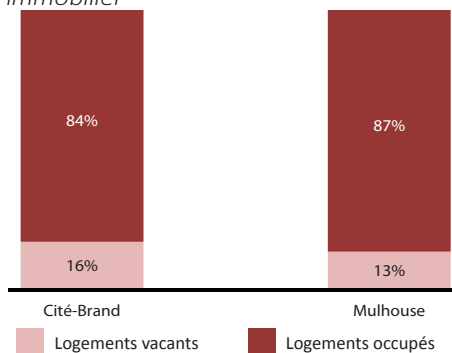
Le parc social du quartier est très largement dominé par le PLUS : 64 % des logements sociaux du quartier dépendent de ce plafond de ressources. Le PLUS occupe un rang intermédiaire dans l'échelle des plafonds HLM, entre le PLAI destiné à l'accueil des ménages les plus pauvres, et le PLS destiné à l'accueil des ménages les plus aisés. La proportion de PLS et PLI est plus forte de 6 points que dans les autres quartiers de la ville. Les PLAI sont également mieux représentés avec un écart positif à la moyenne de 12 points.

Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier du quartier est moyen

Le taux de vacance affiché de la Cité Briand en 2009 était de 16 %, soit 3 points de plus que la moyenne mulhousienne. C'est le signe que le quartier est moins attractif que les autres quartiers de Mulhouse. Cette analyse est confirmée par l'étude des loyers du parc privé 2011 qui montre que Cité-Briand affiche les loyers les moins élevés de la ville (7,80 €/m²).

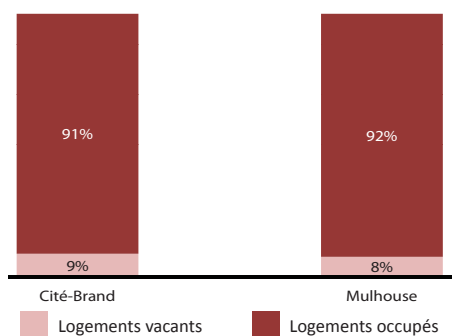
Le taux de vacance du parc social est inférieur à celui de l'ensemble du parc immobilier du quartier. Il était en 2012 de 9 %. Ce taux se situe dans la moyenne mulhousienne.

Un taux de vacance élevé dans le parc immobilier



Source : RP INSEE 2009

Un taux de vacance du parc social dans la moyenne mulhousienne



Source : RPLS 2012

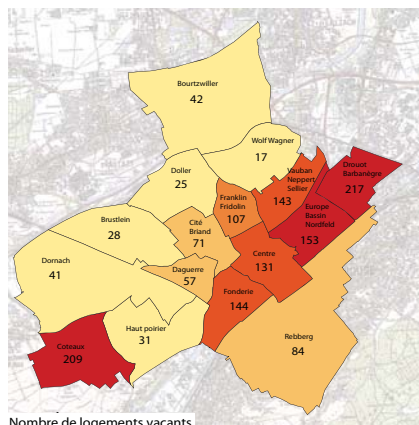


Un quartier qui représente la diversité du parc social mulhousien aussi bien dans ces caractéristiques que dans sa dynamique.

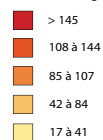


La vacance disponible du parc locatif social sur la ville de Mulhouse au 1^{er} septembre 2010

Nombre de logements vacants sur la ville de Mulhouse : 1514



Nombre de logements vacants



Date : 26 novembre 2010
Source : Fichier vacance AREAL
Source cartographique : ALRM

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

Confrontés à une augmentation de la vacance de leurs logements, les bailleurs sociaux ont souhaité analyser ce phénomène récent. Début 2011, l'AREAL a donc publié une étude «observant» le taux de vacance au 1^{er} septembre 2010 et tentant d'en comprendre ses raisons. 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. La ville de Mulhouse affichait quant à elle un taux de vacance de 11,3%, et concentrait 80% des logements sociaux vacants de m2A.

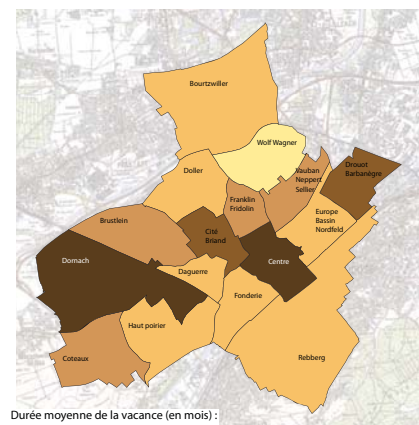
L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats¹. Le taux de vacance disponible de Mulhouse était de 3,9%, soit 0,7 points de moins que la moyenne de l'agglomération

Une vacance disponible faible dans la Cité Briand

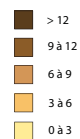
Le quartier de la Cité Briand affichait quant à lui un taux de vacance disponible de 5%. Ce taux est légèrement supérieur à celui de Mulhouse (+1 point). La durée de vacance des logements est de l'ordre de 9 à 12 mois.

Durée moyenne de la vacance disponible du parc locatif social sur la ville de Mulhouse au 1^{er} septembre 2010

Durée moyenne de la vacance disponible sur la ville de Mulhouse : 8 mois



Durée moyenne de la vacance (en mois) :



Date : 26 novembre 2010
Source : Fichier vacance AREAL
Source cartographique : ALRM

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 Cité-Briand ne constitue pas un parc social particulièrement attractif. Le quartier est l'un des plus pauvres de la ville et présente une proportion plus forte de logements PLAI que les autres quartiers de la ville. La présence d'un parc privé conséquent rend difficile les actions des pouvoirs publics. Néanmoins, l'impact créé par la création de nouveaux logements dans le cadre du PRU a-t-il une influence sur l'attractivité du quartier? Les demandes en logements sont-elles différentes de la sociologie du quartier ?

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



156 demandes de logements sociaux ont été enregistrées à Cité-Briand au 31 janvier 2013

Des demandeurs qui souhaitent intégrer le parc social

35% des demandes sont internes, c'est à dire qu'elles émanent d'un ménage résidant déjà en logement social. Cité-Briand affiche un taux de demandes internes inférieur de 2 points à celui de Mulhouse.

Des demandes légèrement supérieur à l'offre

Le quartier de Cité-Briand représente **3%** des demandes exprimées sur Mulhouse, alors que le quartier accueille en 2012 **2%** du parc social de la ville. Ce phénomène est sans doute le reflet d'une faible attractivité dans le quartier.

Des demandeurs en précarité financière

La part des demandeurs PLAI est majoritaire à Cité-Briand (**64%**), mais est inférieure à la moyenne mulhousienne (4 points).



Des demandeurs confrontés à un problème lié au logement

45% 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, sans-abri ou hébergé chez des proches.

Une majorité de petits ménages

50% des demandeurs sont des ménages de 3 personnes et moins. En outre, 51% des demandeurs ont moins de 40 ans. Les demandeurs de moins de 24 ans sont en proportion moins nombreux à Cité-Briand (-3points) que dans l'ensemble de Mulhouse.

Des demandeurs habitant déjà Mulhouse

Seulement **83%** des demandeurs d'un logement social de Cité-Briand habitent déjà Mulhouse.

Source : AREAL 2013

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



DEFINITIONS

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., ssabri)	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
Cité-Brand	55	101	156
Mulhouse (y.c. double compte)	1 754	2 930	4 684

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Cité-Brand	11	69	55	15	6
Mulhouse (y.c. double compte)	448	2 002	1 608	503	121

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus	Total
Cité-Brand	43	35	26	29	23	156
Mulhouse (y.c. double compte)	1 452	1 160	761	599	712	4 684

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Cité-Brand	130	11	6	1	8
Mulhouse (y.c. double compte)	3 620	450	233	43	338

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
Cité-Brand	100	3	15	1	37
Mulhouse (y.c. double compte)	3 176	575	73	37	823

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
Cité-Brand	30%	7%	15%	15%	5%	4%	15%	10%
Mulhouse (y.c. double compte)	27%	7%	16%	14%	9%	5%	15%	9%

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 : Daguerre -Mulhouse-



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 ».

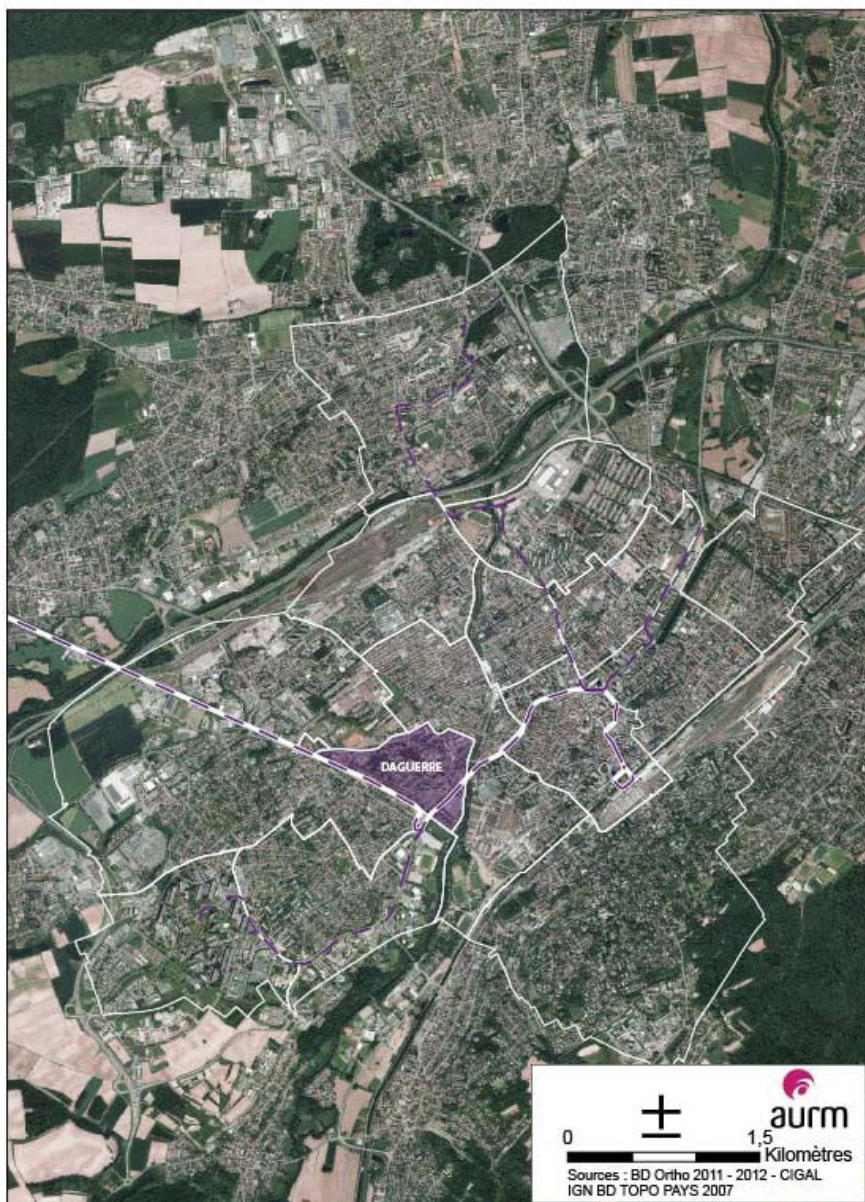
Dans ce cadre, la collectivité a souhaité disposer d'outils pour affiner la connaissance territoriale des logements sociaux, afin notamment de pouvoir anticiper une possible mutualisation des efforts de production. D'autre part, la collectivité souhaite aussi tenir compte de la demande exprimée pour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



Le quartier Daguerre se situe dans la partie sud-ouest de la ville de Mulhouse. C'est un quartier d'habitat récent qui profite de la proximité avec les équipements sportifs de la plaine de l'Ill.

(ici la Résidence Pierrefontaine)





Un quartier dense, à vocation résidentielle



Un quartier vert, agrémenté de nombreux massifs fleuris et d'un parc très apprécié des riverains



Un parc privé ancien, témoin de l'histoire industrielle



Des opérations immobilières récentes qui ont comblé les espaces vacants générés par la fin de l'activité industrielle



Des programmes immobiliers récents qui concentrent le développement du parc social

-LES FAITS SAILLANTS-

Le quartier Daguerre est un quartier densément peuplé.

Il accueillait autrefois des industries, qui ont à présent laissé place à des programmes résidentiels comme Pierrefontaine ou, plus récemment, le programme Braun implanté sur la friche de l'établissement du même nom.

Aujourd'hui, Daguerre profite d'une bonne dynamique démographique

et présente un profil de petits ménages. En 2009, la croissance du nombre de résidences principales du quartier est inférieure à celle de Mulhouse.

Le parc social et le parc privé sont relativement similaires.

Le parc de logement propose une offre très orientée vers les ménages de 3 personnes et plus. Le parc social semble plus attractif que le parc privé ce qui peut s'expliquer par la faiblesse des loyers¹ et la relative jeunesse du parc social.

Le parc social est composé presque exclusivement de logements PLUS et présente une vacance faible par rapport à la moyenne mulhousienne. La composition du parc social semble bien correspondre à la sociologie du quartier et aux demandes internes.

Les demandes sont peu nombreuses par rapport à l'offre proposée dans le quartier et proviennent en majorité de ménages mulhousiens.

Ces familles sont en général très modestes et recherchent un logement de 3/4 pièces.

-LES PERSPECTIVES-

*Alors que la dernière enquête sur l'immobilier présentait Daguerre comme un quartier en perte de vitesse, **l'étude des indicateurs montre que la situation semble s'améliorer progressivement.***

Néanmoins, bien que le parc social soit bien adapté à la sociologie locale, il présente aussi certaines carences quant à l'accueil de nouvelle population dans le quartier. Une programmation plus orientée vers les logements PLAI permettrait de répondre aux demandes exprimées à l'échelle du quartier, mais également de m2A.

¹ Enquête loyer 2011

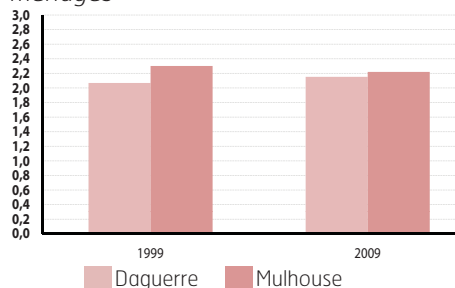


5 784 habitants, soit 5% de la population de Mulhouse

La dynamique démographique du quartier a été positive de 5% entre 1999 et 2009 soit 4 points de plus que la moyenne mulhousienne

La taille moyenne des ménages est inférieure à celle de Mulhouse

Croissance de la taille moyenne des ménages



Source : RP INSEE 2009

La population du quartier Daguerre a augmenté

Le quartier a connu entre 1999 et 2009 une augmentation de sa population, de l'ordre de 5 points. Sur la même période, la Ville de Mulhouse a connu une légère croissance de sa population (+1 point).

Une taille des ménages plus faible qu'ailleurs

En 2009, la taille moyenne des ménages était de 2,15 personnes. Cet indice est en hausse depuis 1999 et tend à se rapprocher de la moyenne des quartiers de Mulhouse.

Le nombre des résidences principales est en hausse

Le parc des résidences principales a connu une hausse de 3 % entre 1999 et 2009, soit 2 points de moins que la moyenne mulhousienne.

Le nombre d'habitants a augmenté

	1999	2009	Evolution
Daguerre	5 483	5 784	5%
Mulhouse	110 141	111 156	1%

Source : RP INSEE 2009

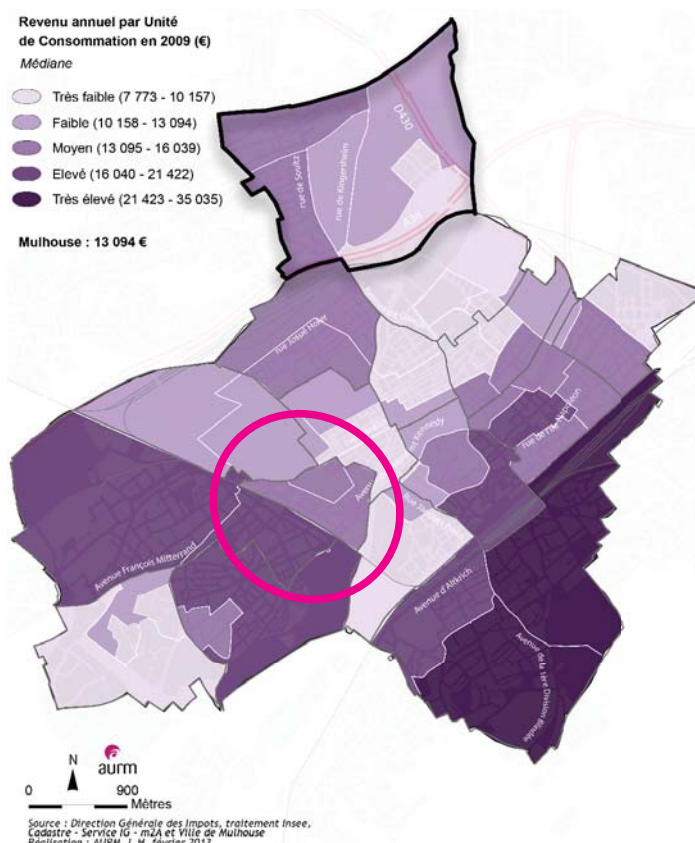
Le parc de résidences principales a lui aussi augmenté

	1999	2009	Evolution
Daguerre	2 528	2 597	3%
Mulhouse	45 926	48 006	5%

Source : RP INSEE 2009

Un quartier aux revenus modestes

Les revenus médians du quartier Daguerre se situent au même niveau que la médiane mulhousienne. Néanmoins on constate un écart de revenus entre le nord et le sud de 2 362€ en faveur de la partie nord.

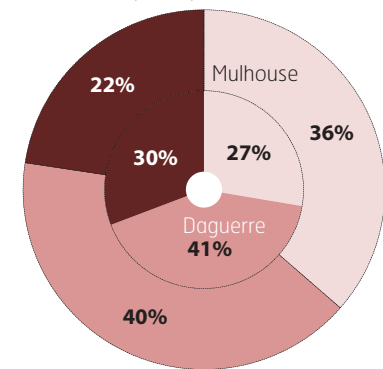


Les habitants de Daguerre affichent des revenus qui se situent dans la médiane mulhousienne

Mulhouse/Daguerre - LE PARC IMMOBILIER

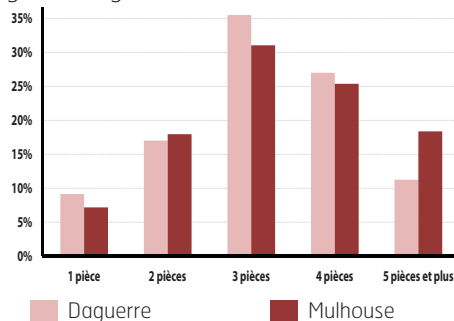


Un parc immobilier dominé par les locataires du parc privé



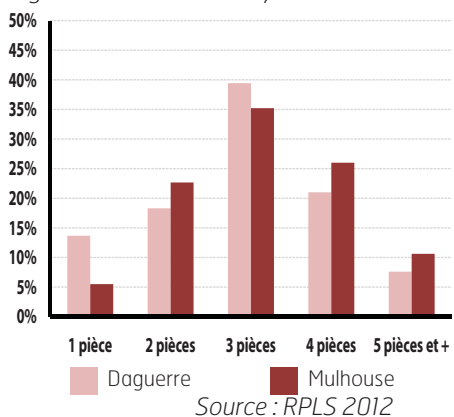
propriétaires locataires HLM
locataires parc privé

Un parc immobilier dominé par les grands logements



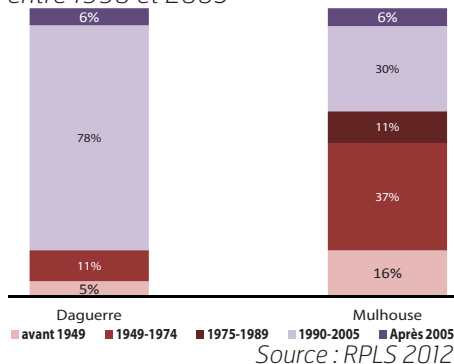
Source : RP INSEE 2009

Un parc social plus orienté vers les logements de taille moyenne



Source : RPLS 2012

Un parc social majoritairement construit entre 1990 et 2005



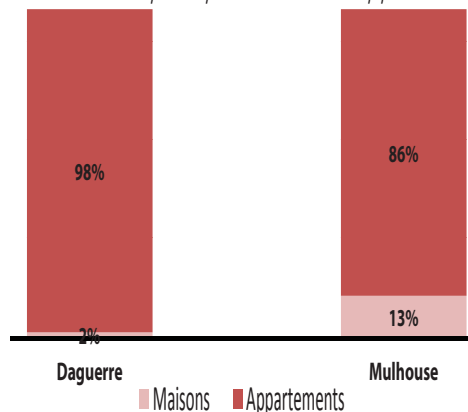
Source : RPLS 2012

Un parc de résidences principales dominé par les logements de taille moyenne

98% des logements de Daguerre sont des appartements. Il présente de grands logements de 3/5 pièces. Très peu d'habitants sont propriétaires de leur logement. Le quartier présente une proportion de locataires plus forte que dans le reste de la ville. Les locataires du parc privé y sont majoritaires.

Le parc social du quartier se différencie du parc immobilier par une plus forte présence de logements de taille moyenne.

A Daguerre, 98% des résidences principales sont des appartements.



La majorité du parc de logements sociaux du quartier a été construite entre 1990 et 2005

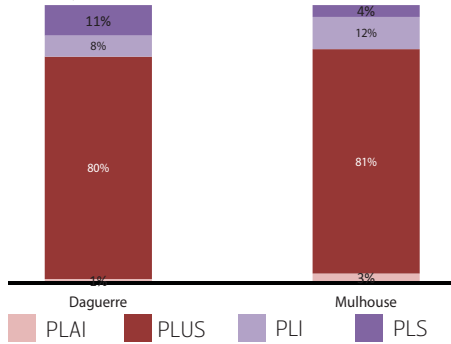
A l'échelle de Mulhouse, le parc immobilier de logements sociaux du quartier Daguerre se caractérise par la très forte présence d'immeubles récents, construits entre 1990 et 2005. Des opérations de renouvellement urbain comme l'ensemble immobilier de Néolia sur l'ancien site des établissements Tourtellier et Lazare, expliquent en partie cette caractéristique.



Un parc immobilier caractérisé par de grandes copropriétés : ici les copropriétés de la résidence Pierrefontaine



Le parc social de Daguerre relève dans sa majorité du PLUS



Source : RPLS 2012

Le parc social de Daguerre : hégémonie du PLUS

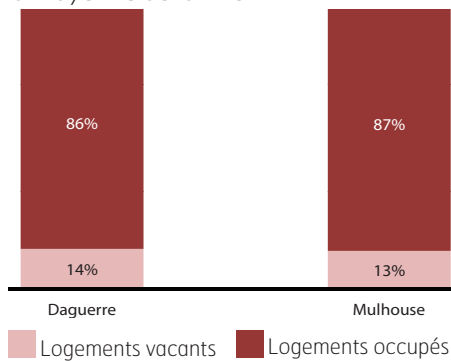
Le parc social du quartier est largement dominé par les logements PLUS : 80 % des logements sociaux du quartier dépendent de ce plafond de ressources. Le logement PLUS occupe un rang intermédiaire dans l'échelle des plafonds HLM, entre le PLAII destiné à l'accueil des ménages les plus pauvres, et le PLS destiné à l'accueil des ménages les plus aisés. La proportion de logements PLS-PLI est plus élevée de 5 points que dans le reste de la ville. Les logements PLAII sont par contre moins représentés avec un écart à la moyenne de 2 points.

Le taux de vacance de l'ensemble du parc immobilier du quartier est dans la moyenne de la ville

Le taux de vacance affiché de Daguerre en 2009 était de 14 %, soit 1 point de plus que la moyenne mulhousienne.

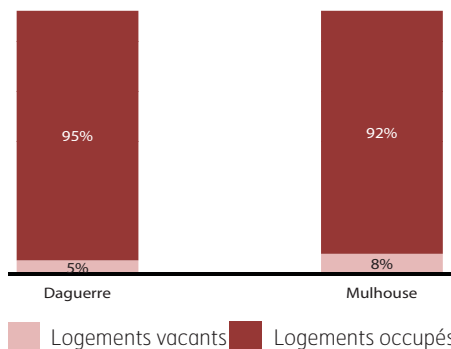
En revanche, le taux de vacance du parc social est inférieur de 3 points à la moyenne mulhousienne. Ce faible taux révèle une attractivité du parc social du quartier Daguerre.

Le taux de vacance du quartier est dans la moyenne de la ville



Source : RP INSEE 2009

Le taux de vacance des logements sociaux est faible



Source : RPLS 2012

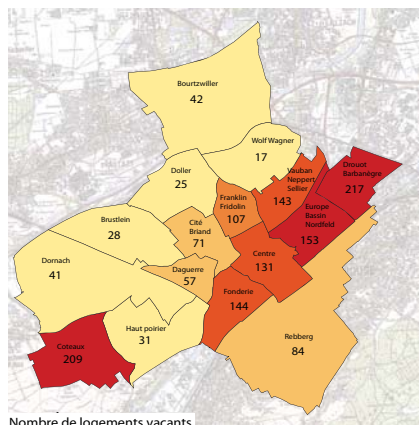


Le parc social est aussi composé d'immeubles anciens (ici un immeuble de la rue Daguerre)

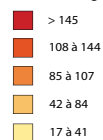


La vacance disponible du parc locatif social sur la ville de Mulhouse au 1^{er} septembre 2010

Nombre de logements vacants sur la ville de Mulhouse : 1514



Nombre de logements vacants



Date : 26 novembre 2010
Source : Fichier vacance AREAL
Source cartographique : ALRM

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

Confrontés à une augmentation de la vacance de leurs logements, les bailleurs sociaux ont souhaité analyser ce phénomène récent. Début 2011, l'AREAL a donc publié une étude «observant» le taux de vacance au 1^{er} septembre 2010 et tentant d'en comprendre ses raisons. 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. La ville de Mulhouse affichait quant à elle un taux de vacance de 11,3%, et concentrait 80% des logements sociaux vacants de m2A.

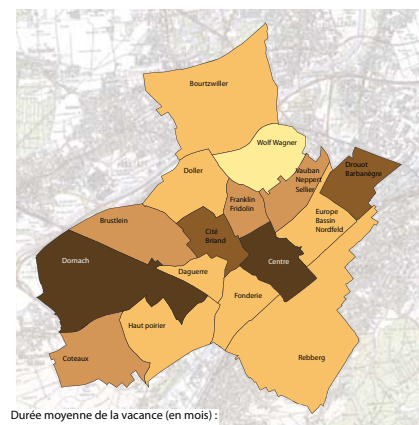
L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats¹. Le taux de vacance disponible de Mulhouse était de 3,9%, soit 0,7 point de moins que la moyenne de l'agglomération

Une vacance disponible modérée à Daguerre

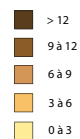
Le quartier affichait quant à lui un taux de vacance disponible de 9%. Ce taux est légèrement supérieur à celui de Mulhouse (+2 points). La différence importante avec la vacance nous indique aussi la faible disponibilité des logements vacants et des enjeux concernant la rénovation du parc de logement. La durée de vacance des logements est de l'ordre de 3 à 6 mois.

Durée moyenne de la vacance disponible du parc locatif social sur la ville de Mulhouse au 1^{er} septembre 2010

Durée moyenne de la vacance disponible sur la ville de Mulhouse : 8 mois



Durée moyenne de la vacance (en mois) :



Date : 26 novembre 2010
Source : Fichier vacance AREAL
Source cartographique : ALRM

Au regard de l'analyse de la vacance, le parc social de Daguerre ne constitue pas un parc social particulièrement attractif. Les revenus des ménages du quartier sont en général modestes, mais se situent dans la médiane de la ville. Le parc de logement présente une proportion très forte de logements PLUS. Ces deux analyses laissent penser à une certaine correspondance entre la sociologie du quartier et la composition du parc social. L'analyse du profil type des demandeurs permettra-t-elle de confirmer cette première impression?

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

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



115 demandes de logements sociaux ont été enregistrées à Daguerre au 31 janvier 2013

Des demandeurs qui souhaiteraient devenir locataires du parc social

33% des demandes sont internes, c'est à dire qu'elles émanent d'un ménage résidant déjà en logement social. Daguerre affiche un taux de demandes internes inférieur de 4 points à celui de Mulhouse.

Des demandeurs peu nombreux, signe du manque d'attractivité du quartier

Daguerre représente **2%** des demandes exprimées sur Mulhouse, alors que le quartier accueille en 2012 6% du parc social de la ville. Ce phénomène est sans doute le reflet de la faible attractivité du quartier.

Des demandeurs en précarité financière

La part des demandeurs PLAI est majoritaire à Daguerre (**66%**), mais reste dans la moyenne mulhousienne.

Des demandeurs confrontés à un problème lié au logement

44% 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, sans-abri ou hébergé chez des proches.

Une majorité de petits ménages

76% des demandeurs sont des ménages de 3 personnes et moins. En outre, **59%** des demandeurs ont moins de 40 ans. Ils recherchent principalement des logements de 3/4pièces. Les demandeurs de plus de 60 ans sont en proportion moins nombreux à Daguerre que dans l'ensemble de Mulhouse.

Des demandeurs habitant déjà Mulhouse

84% des demandeurs d'un logement social de Daguerre habitent déjà Mulhouse. Aucune origine géographique ne prédomine. Le quartier attire très peu au delà des frontières de la ville de Mulhouse.



Source : AREAL 2013

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



DEFINITIONS

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
Daguerre	38	77	115
Mulhouse (y.c. double compte)	1 754	2 930	4 684

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Daguerre	14	54	38	8	1
Mulhouse (y.c. double compte)	448	2 002	1 608	503	121

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus	Total
Daguerre	38	26	23	15	13	115
Mulhouse (y.c. double compte)	1 452	1 160	761	599	712	4 684

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Daguerre	97	8	3	1	6
Mulhouse (y.c. double compte)	3 620	450	233	43	338

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
Daguerre	74	3	10	2	26
Mulhouse (y.c. double compte)	3 176	575	73	37	823

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
Daguerre	25%	7%	19%	13%	6%	5%	19%	6%
Mulhouse (y.c. double compte)	27%	7%	16%	14%	9%	5%	15%	9%

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 : Doller -Mulhouse-



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.



Le quartier Doller se trouve à l'extrémité nord-ouest de Mulhouse. Le quartier est desservi essentiellement par le réseau de bus. L'arrêt Doller de la ligne 1 du tram ne permet qu'une desserte partielle du quartier.

Aujourd'hui, le quartier a essentiellement une fonction résidentielle.





Un quartier agrémenté de nombreux espaces verts



Des îlots d'habitat ancien disséminés dans le quartier



Des logements collectifs des années 70 sont très présents



Les logements font l'objet de travaux d'isolation et de rénovation des systèmes de chauffage afin de limiter les dépenses énergétiques



Quelques nouvelles constructions viennent compléter l'offre en logement du quartier

-LES FAITS SAILLANTS-

Le quartier Doller comptait en 2009 près de 5 000 habitants. Le quartier a peu évolué depuis 1999, mais a tout de même connu un léger accroissement démographique. Cette dynamique assez faible se ressent également dans l'augmentation du nombre de résidences principales, qui n'a que peu progressé.

En 2009, la vacance du parc immobilier était encore inférieure de 6 points à la moyenne mulhousienne. L'offre en logement s'oriente principalement vers les familles moyennes ayant 1 ou 2 enfants. Les revenus des ménages du quartier se situent dans la médiane mulhousienne.

Le parc social est plutôt récent, mais comprend encore une proportion de logements anciens construits avant 1975. Sa composition est légèrement différente du parc immobilier et propose une part plus importante de petits et de moyens logements. La vacance du parc social est élevée, mais la disponibilité de ces logements est assez faible. Ces caractéristiques sont peut-être révélatrices de la fragilité d'une partie du parc social et de la nécessité d'engager des rénovations. Des actions de rénovation thermique ont d'ailleurs déjà été engagées par certains bailleurs sociaux.

L'attractivité du parc social est assez faible. Les demandes exprimées sur le quartier en 2012 étaient réduites par rapport à l'offre proposée. Les demandeurs disposent en général de revenus modestes et ne peuvent prétendre qu'à des logements PLA-I. Ce sont des ménages assez jeunes recherchant des petits logements.

-LES PERSPECTIVES-

De nouvelles perspectives s'ouvrent pour le quartier avec la libération possible du site de la Gare du Nord et l'ancien site industriel désaffecté dans le périmètre des rues Anna Schoen, Lavoisier et Laines. Ces nouveaux gisements fonciers ainsi libérés seraient l'occasion de proposer une offre immobilière attractive.



4 992 habitants, soit 4% de la population de Mulhouse

La taille moyenne des ménages est dans la moyenne mulhousienne

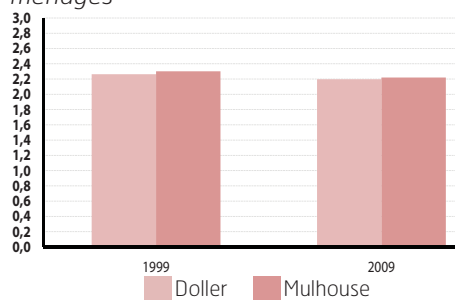
La population du quartier Doller a augmenté

Le quartier a connu entre 1999 et 2009 une augmentation de sa population, de l'ordre de 2%. Sur la même période, la Ville de Mulhouse a connu une légère croissance de sa population (+1 point).

Une réduction de la taille des ménages plus marquée qu'ailleurs.

En 2009, la taille moyenne des ménages était de 2,20 personnes. Cet indice est en baisse depuis 1999 et correspond aujourd'hui à la moyenne des quartiers de Mulhouse.

Légère baisse de la taille moyenne des ménages



Source : RP INSEE 2009

Le nombre d'habitants a légèrement augmenté

	1999	2009	Evolution
Doller	4 897	4 992	2%
Mulhouse	110 141	111 156	1%

Source : RP INSEE 2009

Le parc de résidences principales a augmenté

	1999	2009	Evolution
Doller	2 164	2 245	4%
Mulhouse	45 926	48 006	5%

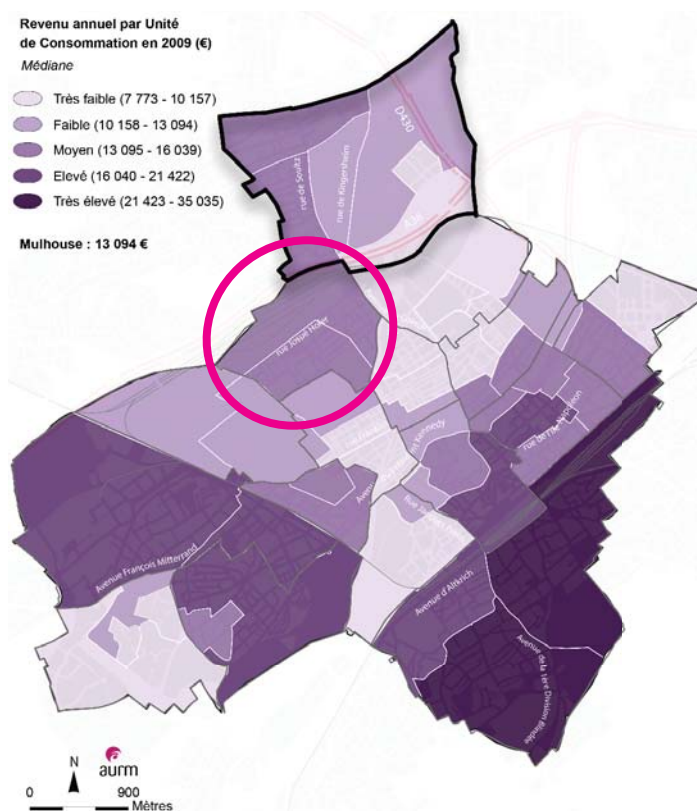
Source : RP INSEE 2009

Le nombre des résidences principales est en hausse

Le parc des résidences principales a connu une hausse de 4% entre 1999 et 2009. Néanmoins, cette hausse ne reflète pas une attractivité particulière. Elle ne permet que de compenser le phénomène de décohabitation.

Un quartier aux revenus modestes

Les revenus médians du quartier Doller (13 094€) se situent au même niveau que la médiane mulhousienne. Néanmoins, on constate un écart de revenus entre le nord et le sud de 1 742€ en faveur de la partie sud.

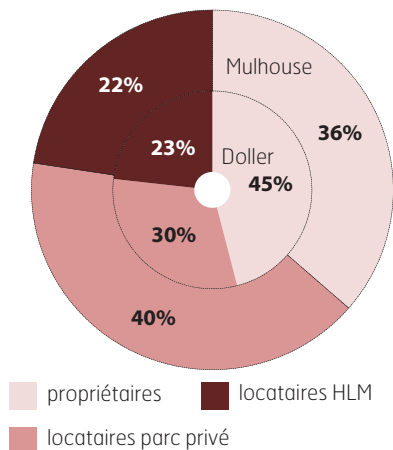


Source : Direction Générale des Impôts, traitement Insee, Cadastre - Service Iu - m2A et Ville de Mulhouse Réalisation : AURM, L.H., février 2013

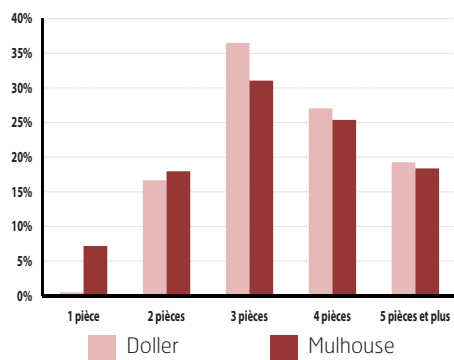
Les habitants du quartier Doller affichent des revenus proches de la médiane mulhousienne



Un parc immobilier dominé par les locataires HLM

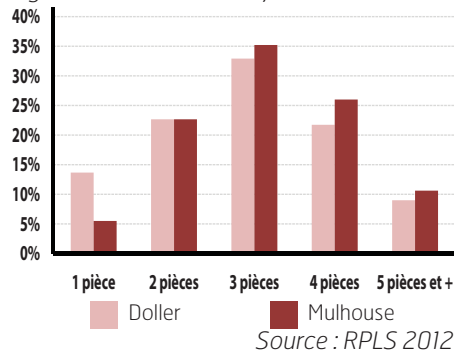


Un parc immobilier dominé par les grands logements



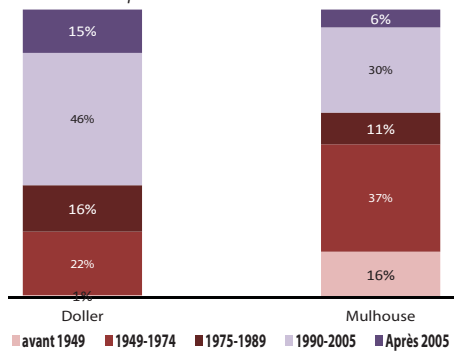
Source : RP INSEE 2009

Un parc social dominé par les logements de taille moyenne



Source : RPLS 2012

Un parc social majoritairement construit après 1990



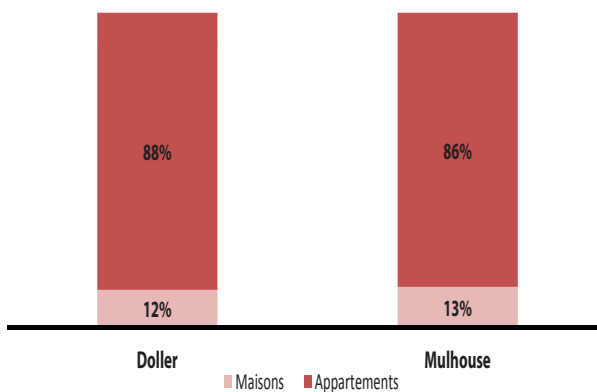
Source : RPLS 2012

Un parc de résidences principales dominé par les logements de grande taille

88% des logements de Doler sont des appartements et sont principalement de grands logements de 4 pièces et plus. Le quartier présente une proportion de locataires plus forte que dans le reste de la ville. Les locataires HLM y sont majoritaires.

Le parc social du quartier est principalement composé de logements de 3/4 pièce (55%) et de 1/2 pièce (36%)

À Doler, les appartements sont très présents.



La majorité du parc de logements sociaux du quartier a été construite après 1990

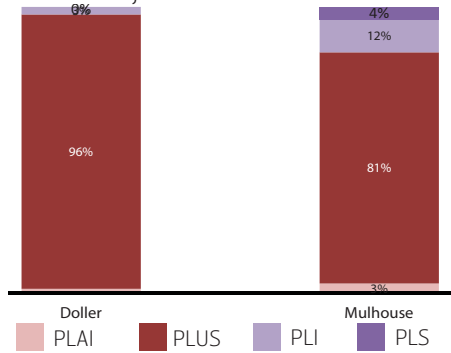
Le quartier est largement marqué par l'habitat collectif des années 1990. Des fragments d'anciens collectifs subsistent encore çà et là dans le quartier, mais ils ne forment pas un ensemble cohérent. L'alternance de friches, de grands ensembles marque un grand nombre de ruptures dans le bâti qui ne contribuent pas à valoriser l'image du quartier.



Des logements sociaux en bandes, une alternative au logement barre des années 60



Le parc social du quartier Doller relève dans sa majorité du PLUS



Source : RPLS 2012

Le parc social du quartier Doller : hégémonie du PLUS

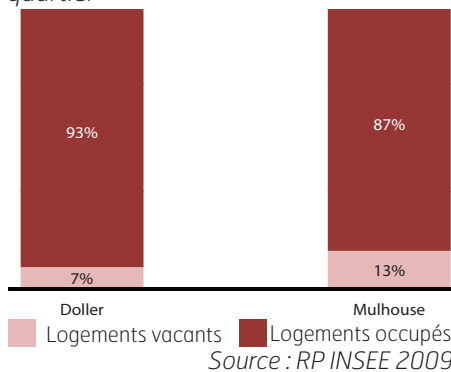
Le parc social du quartier est très largement dominé par les logements PLUS : 96% des logements sociaux du quartier dépendent de ce plafond de ressources. Le logement PLUS occupe un rang intermédiaire dans l'échelle des plafonds HLM, entre le PLAI destiné à l'accueil des ménages les plus pauvres, et le PLS destiné à l'accueil des ménages les plus aisés. La proportion de logements PLS-PLI est moins élevée de 13 points que dans les autres quartiers de la ville. Les logements PLAI sont inexistant dans le quartier.

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

Le taux de vacance affiché de Doller en 2009 était de 7%, soit 6 points de moins que la moyenne mulhousienne. C'est le signe que le quartier Doller est attractif.

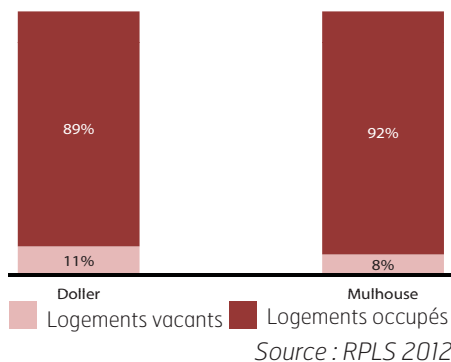
Le taux de vacance du parc social est supérieur à celui de l'ensemble du parc immobilier du quartier. Il était en 2012 de 3%, soit 3 points de plus que la moyenne mulhousienne. Ce faible taux révèle une très faible attractivité du parc social de Doller dans le parc social mulhousien.

Le taux de vacance est faible dans le quartier



Source : RP INSEE 2009

Le taux de vacance des logements sociaux est assez élevé



Source : RPLS 2012

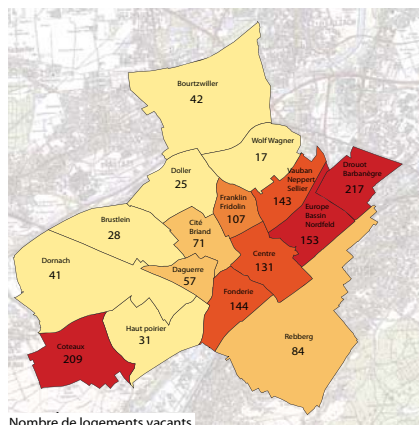


Une offre de logements récents contribue à dynamiser le parc immobilier du quartier

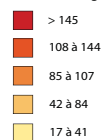


La vacance disponible du parc locatif social sur la ville de Mulhouse au 1^{er} septembre 2010

Nombre de logements vacants sur la ville de Mulhouse : 1514



Nombre de logements vacants



Date : 26 novembre 2010
Source : Fichier vacance AREAL
Source cartographique : ALRM

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

Confrontés à une augmentation de la vacance de leurs logements, les bailleurs sociaux ont souhaité analyser ce phénomène récent. Début 2011, l'AREAL a donc publié une étude «observant» le taux de vacance au 1^{er} septembre 2010 et tentant d'en comprendre ses raisons. 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. La ville de Mulhouse affichait quant à elle un taux de vacance de 11,3%, et concentrait 80% des logements sociaux vacants de m2A.

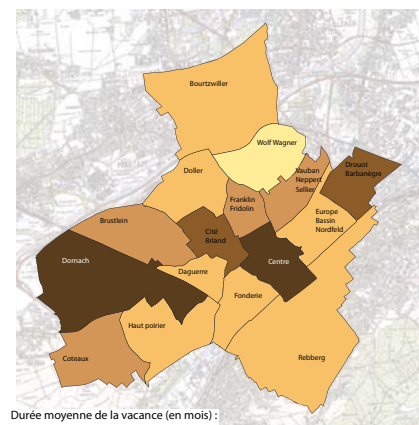
L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats¹. Le taux de vacance disponible de Mulhouse était de 3,9%, soit 0,7 points de moins que la moyenne de l'agglomération

Une vacance disponible faible dans le quartier Doller

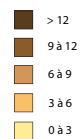
Le quartier Doller affichait quant à lui un taux de vacance disponible de 2 %. Ce taux est largement inférieur à celui de Mulhouse. Cette différence de taux avec la vacance du parc social montre la faible disponibilité des logements vacants. La durée de vacance des logements est de l'ordre de 3 à 6 mois.

Durée moyenne de la vacance disponible du parc locatif social sur la ville de Mulhouse au 1^{er} septembre 2010

Durée moyenne de la vacance disponible sur la ville de Mulhouse : 8 mois



Durée moyenne de la vacance (en mois) :



Date : 26 novembre 2010
Source : Fichier vacance AREAL
Source cartographique : ALRM

Au regard de l'analyse de la vacance, le parc social de Doller semble constituer un parc social attractif. Les ménages du quartier sont en général modestes, mais se situent dans la médiane de la ville. Le parc de logement présente une proportion très forte de logements PLUS. Ces deux analyses laissent penser à une certaine correspondance entre la sociologie du quartier et la composition du parc social. L'analyse du profil type des demandeurs permettra-t-elle de confirmer cette impression?

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

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



45 demandes de logements sociaux ont été enregistrées à Doller au 31 janvier 2013

Des demandeurs souhaiteraient intégrer le parc social

40% des demandes sont internes, c'est-à-dire qu'elles émanent d'un ménage résidant déjà en logement social. Doller affiche un taux de demandes internes supérieur de 3 points à celui de Mulhouse.

Des demandeurs peu nombreux, signe du manque d'attractivité du quartier

Doller représente **1%** des demandes exprimées sur Mulhouse, alors que le quartier accueille en 2012 **5%** du parc social de la ville. Ce phénomène est sans doute le reflet de la faible attractivité du quartier.

Des demandeurs en précarité financière

La part des demandeurs PLAI est majoritaire à Doller (**71%**), mais reste dans la moyenne mulhousienne.

Des demandeurs confrontés à un problème lié au logement

49% 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
18% des demandes sont liées à un problème de coût du logement : logement trop cher, sans-abri ou hébergé chez des proches.

Une majorité de petits ménages

64% des demandeurs sont des ménages de 3 personnes et moins. En outre, **56%** des demandeurs ont moins de 40 ans. Les demandeurs de 40 à 59 ans sont en proportion moins nombreux à Doller que dans l'ensemble de Mulhouse (-5 points). Ils recherchent principalement des logements de petite (1/2 pièces) et moyenne taille (3/4 pièces).

Des demandeurs habitant déjà Mulhouse

80% des demandeurs d'un logement social de Doller habitent déjà Mulhouse. Le quartier n'attire que faiblement au-delà des frontières de m2A. Néanmoins, on peut noter une attractivité plus forte que la moyenne vers des territoires situés en dehors de la région Alsace (+21 points).



Source : AREAL 2013

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



DEFINITIONS

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
Doller	18	27	45
Mulhouse (y.c. double compte)	1 754	2 930	4 684

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Doller	5	20	13	6	1
Mulhouse (y.c. double compte)	448	2 002	1 608	503	121

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus	Total
Doller	12	11	6	7	9	45
Mulhouse (y.c. double compte)	1 452	1 160	761	599	712	4 684

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Doller	36	0	1	0	8
Mulhouse (y.c. double compte)	3 620	450	233	43	338

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
Doller	32	1	7	0	5
Mulhouse (y.c. double compte)	3 176	575	73	37	823

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
Doller	30%	7%	19%	9%	8%	9%	9%	8%
Mulhouse (y.c. double compte)	27%	7%	16%	14%	9%	5%	15%	9%

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 : Bourtzwiller -Mulhouse-



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.

Zoom sur le quartier PRU de Bourtzwiller



Bourtzwiller est un quartier aux multiples personnalités. Sa partie ouest est dominée par le logement pavillonnaire ancien, tandis que sa partie est accueille essentiellement des immeubles bâtis à partir des années 50, que ce soit des copropriétés ou des logements sociaux. Au sud de la frontière entre ces deux entités, une emprise industrielle a commencé sa mutation en lofts de prestige



Les Berges de la Doller remplacent progressivement la Cité des 420 et transforment le quartier.



La résidentialisation du secteur Picasso a permis de créer des espaces de convivialité



Le tramway, fil rouge du projet urbain mulhousien, dessert l'ensemble du quartier



Le « vieux Bourzwiller » a su rester attractif, notamment grâce à son tissu pavillonnaire préservé



Entrée des lofts Manurhin. Un projet emblématique de la nouvelle image de Bourzwiller

-LES FAITS SAILLANTS-

Le quartier de Bourzwiller est l'un des quatre grands quartiers d'habitat social de Mulhouse, avec Drouot, Wolf-Wagner et les Coteaux. Il est constitué de multiples identités, avec une frontière entre sa partie ouest et sa partie est.

A l'ouest du quartier, le vieux Bourzwiller a su garder son identité villageoise, groupé autour de la Place du Rattachement. Le tissu pavillonnaire domine, et les logements sociaux y sont peu nombreux. Cette partie du quartier a réussi à conserver son attractivité résidentielle, grâce aussi à la densité des commerces et services de proximité « hérités » du passé villageois.

A l'est au contraire, le tissu collectif est largement majoritaire. C'est là que se concentre le parc social du quartier, bâti pour l'essentiel entre 1950 et 1975. Ce parc est monotypique dans sa forme architecturale -la barre est la norme- mais aussi dans son offre sociale, largement dominée par le PLUS. Cela pose donc des **problèmes d'image de cette partie du quartier.** L'autre difficulté majeure est la **problématique de réhabilitation thermique.**

Le quartier reste sans doute attractif pour une partie des demandeurs, notamment ceux, déjà locataires du parc social, qui sont à la recherche d'un grand logement au loyer abordable à Mulhouse. Ces ménages sont déjà mulhousiens, ils connaissent donc sans doute Bourzwiller.

-LES PERSPECTIVES-

La collectivité a pris conscience des enjeux d'attractivité et de réhabilitation thermique. Le projet urbain de grande ampleur mené aux 420, et d'autres opérations de moindre envergure (résidentialisation du secteur Picasso,...) réalisés dans le cadre de l'ANRU le prouvent. Les maîtres mots de ces projets sont **dédensification, mixité, attractivité.** L'arrivée du tramway dans cette partie du quartier, la création annoncée d'une plaine sportive de rayonnement intercommunal, les projets de désenclavement routier sont autant de preuves de l'importance stratégique donnée aujourd'hui à Bourzwiller à l'échelle de la ville et de l'agglomération mulhousienne. Le pari du renversement de l'attractivité du quartier semble donc en passe d'être gagné.

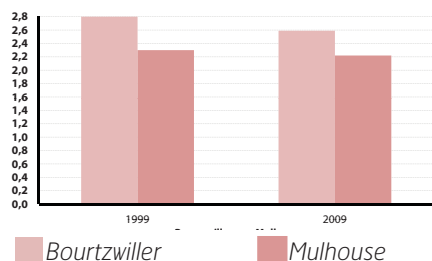


11 844 habitants, soit 11% de la population de Mulhouse

Le nombre d'habitants a fortement baissé, en raison notamment d'une opération de démolition ANRU

La taille moyenne des ménages est bien supérieure à celle de Mulhouse

Baisse de la taille moyenne des ménages



Source : RP INSEE 2009

Bourtzwiller a connu une forte baisse de sa population

Le quartier a connu entre 1999 et 2009 une baisse de sa population, de l'ordre de 12 points. Elle s'explique notamment par la démolition de la Cité des 420, réalisée à partir de 2007 dans le cadre de l'ANRU. L'évolution démographique du quartier ne correspond donc pas à celle de Mulhouse, qui a connu sur la même période une légère croissance de sa population (+1 point).

Un quartier qui accueille de grands ménages

En 2009, la taille moyenne des ménages était de 2,59 personnes. Cet indice est en baisse depuis 1999, mais reste parmi les plus élevés des 16 quartiers de Mulhouse, et largement supérieur à la moyenne de la ville.

Légère baisse du nombre de résidences principales

Le parc de résidences principales de Bourtzwiller a connu une baisse de 4% entre 1999 et 2009, baisse moins importante que celle qu'a connue la population du quartier. Le rythme de constructions neuves a sans doute compensé en partie la démolition de la Cité des 420.

Le nombre d'habitants a fortement baissé

	1999	2009	Evolution
Bourtzwiller	13 425	11 844	-12%
Mulhouse	110 141	111 156	1%

Source : RP INSEE 2009

Le parc de résidences principales a lui baissé plus légèrement

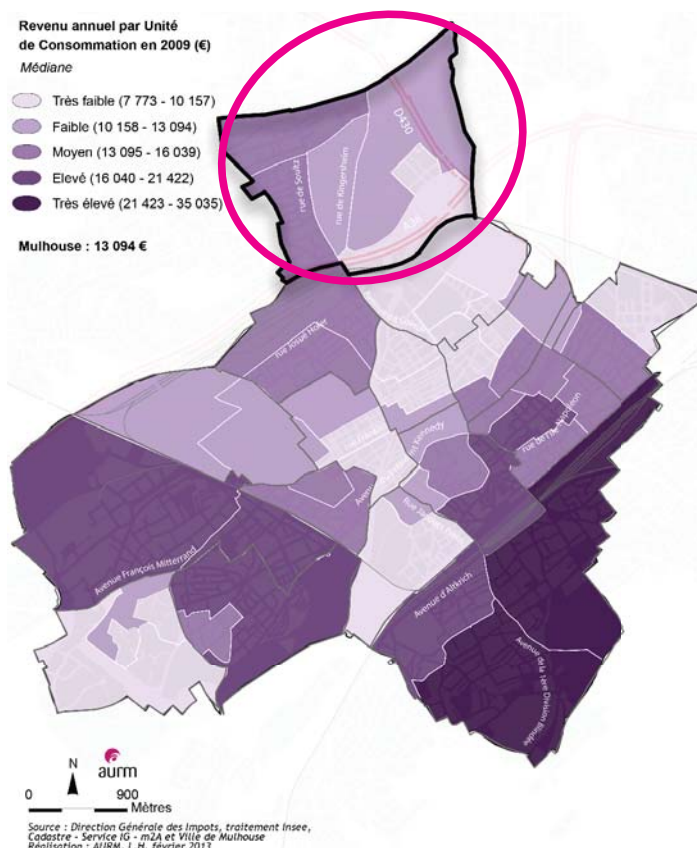
	1999	2009	Evolution
Bourtzwiller	4 594	4 413	-4%
Mulhouse	45 926	48 006	5%

Source : RP INSEE 2009

Des disparités de revenus qui reflètent les différentes personnalités du quartier

Le secteur pavillonnaire de Bourtzwiller situé à l'ouest et au nord-ouest du quartier, affiche des revenus médians supérieurs à ceux de Mulhouse,

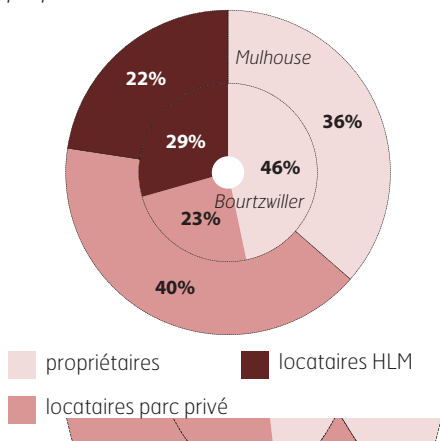
A l'opposé, la partie est du quartier, majoritairement composée d'immeubles, présente des valeurs inférieures, voire très inférieures, à la médiane mulhousienne.



Les habitants de Bourtzwiller ouest affichent des revenus plus élevés que ceux de Bourtzwiller est



Un parc immobilier dominé par les propriétaires



Un parc de résidences principales dominé par les grands logements

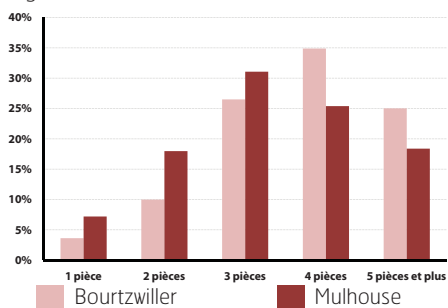
La majorité des logements de Bourtzwiller sont des appartements. Pour autant, le taux de propriétaires occupants du quartier est élevé par rapport à la moyenne mulhousienne. 29% des habitants de Bourtzwiller sont des locataires des HLM, soit 7% de plus que Mulhouse. En outre, le quartier accueille une majorité de grands logements, ce qui fait son originalité par rapport à la majorité des autres quartiers de Mulhouse.

C'est là encore le témoignage des multiples identités de Bourtzwiller.

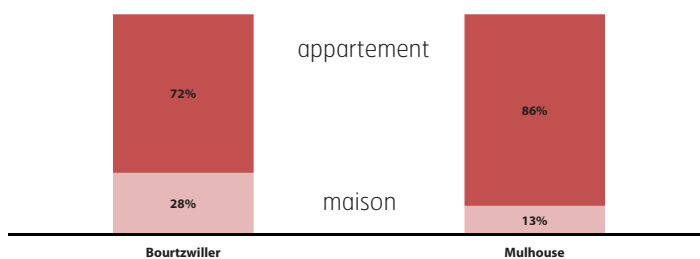
Le parc social du quartier ne se distingue pas du reste du parc immobilier : il est lui aussi dominé par les grands logements.

A Bourtzwiller, comme à Mulhouse, les résidences principales sont majoritairement des appartements

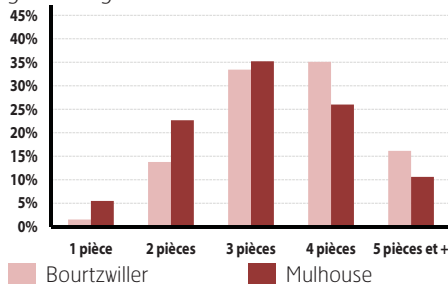
Un parc immobilier dominé par les grands logements



Source : RP INSEE 2009



Un parc social lui aussi dominé par les grands logements

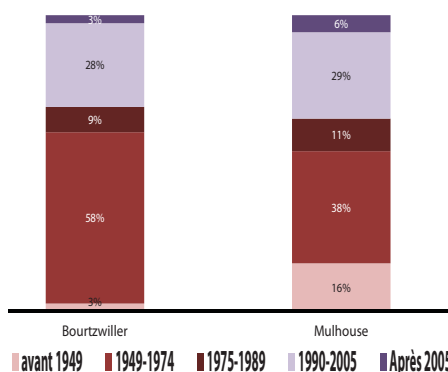


Source : RP INSEE 2009

La majorité du parc de logements sociaux du quartier a été construite entre 1949 et 1974

61 % du parc social du quartier a été construit avant 1975, et la mise en place de la première réglementation thermique. La démolition de la Cité des 420; construite en 1962, est à ce titre emblématique de l'enjeu de réhabilitation thermique du parc social dans le quartier.

Un parc social majoritairement construit avant 1974



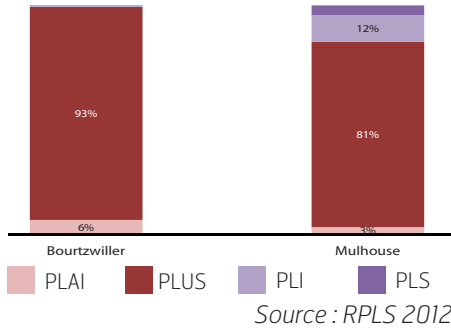
Source : RPLS 2012



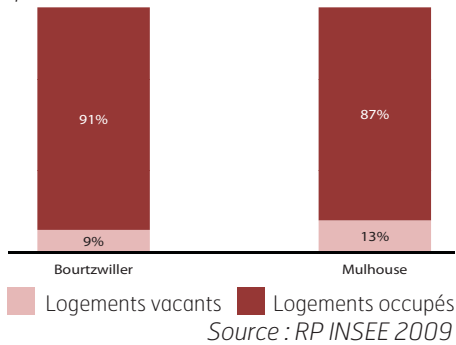
La démolition des 420, entamée en 2007 dans le cadre de l'ANRU, symbolise en partie les problématiques et enjeux du parc social à Bourtzwiller : mauvaise image, manque d'attractivité, problèmes d'entretien et réhabilitation thermique



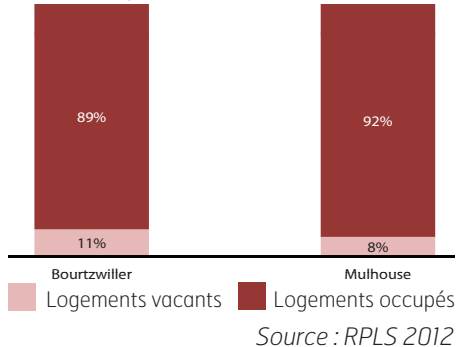
Le parc social de Bourtzwiller relève dans son immense majorité du PLUS



Le taux de vacance est faible dans le quartier



Le taux de vacance des logements sociaux est lui aussi faible



Le parc social de Bourtzwiller, trop monotypique

Le parc social du quartier est très largement dominé par le PLUS : 93% des logements sociaux de Bourtzwiller dépendent de ce plafond de ressources, 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 Mulhouse.

Ce constat, couplé à l'analyse des logements sociaux par période de construction, donne l'image d'un parc social peut-être trop monotypique, pas assez diversifié. De plus, ce parc est concentré dans la partie orientale de Bourtzwiller, entre la rue de Soultz et la RD 430.

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

Le taux de vacance affiché par Bourtzwiller en 2009 était de 9%, soit 4 points de moins que la moyenne mulhousienne. C'est sans doute le signe de l'attractivité de la partie occidentale du quartier, largement dominée par le pavillonnaire, desservie par le tramway et comptant de nombreux commerces et services de proximité. L'image d'ancienne commune de Bourtzwiller¹ est forte dans cette partie du quartier.

Le taux de vacance du parc social ne se distingue pas de celui de l'ensemble du parc immobilier du quartier. Il était en 2012 de 11%. Ce faible taux peut paraître étonnant au regard des enjeux soulevés précédemment. La forte présence de grands logements dans le parc social du quartier peut expliquer cette relative attractivité.

¹ La commune de Bourtzwiller a été rattachée à Mulhouse en 1947.

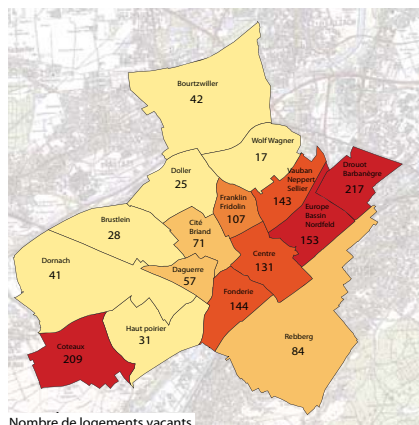


L'essentiel du parc social se concentre dans la partie est de Bourtzwiller, et a été construit entre 1950 et 1970. L'aspect monotypique de ce parc est aujourd'hui reconnu. Des opérations de réhabilitation et de diversification y sont menées pour transformer le quartier.

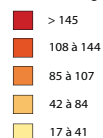


La vacance disponible du parc locatif social sur la ville de Mulhouse au 1^{er} septembre 2010

Nombre de logements vacants sur la ville de Mulhouse : 1514



Nombre de logements vacants



Date : 26 novembre 2010
Source : Fichier vacance AREAL
Source cartographique : ALRM

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

Confrontés à une augmentation de la vacance de leurs logements, les bailleurs sociaux ont souhaité analyser ce phénomène récent. Début 2011, l'AREAL a donc publié une étude «observant» le taux de vacance au 1^{er} septembre 2010 et tentant d'en comprendre ses raisons. 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. La ville de Mulhouse affichait quant à elle un taux de vacance de 11,3%, et concentrait 80% des logements sociaux vacants de m2A.

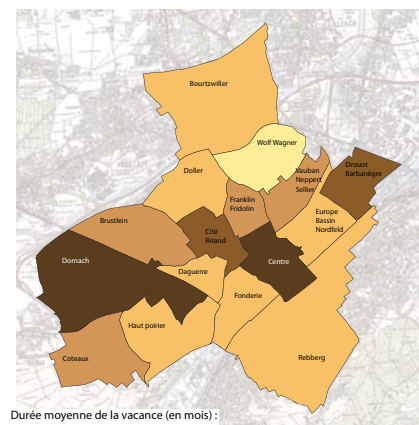
L'étude permet de s'intéresser particulièrement à la vacance « disponible », c'est à dire l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats!. Le taux de vacance disponible de Mulhouse était de 3,9%, soit 0,7 points de moins que la moyenne de l'agglomération.

Une vacance disponible faible à Bourtzwiller

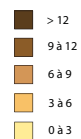
Le quartier de Bourtzwiller affichait quant à lui un taux de vacance disponible de 2%. Ce taux est largement inférieur à celui de Mulhouse et peut s'expliquer par le fait que le parc social du quartier est quasi-exclusivement composé de logements PLUS. Ce type de logements semble mieux correspondre aux revenus des candidats à un logement social.

Durée moyenne de la vacance disponible du parc locatif social sur la ville de Mulhouse au 1^{er} septembre 2010

Durée moyenne de la vacance disponible sur la ville de Mulhouse : 8 mois



Durée moyenne de la vacance (en mois) :



Date : 26 novembre 2010
Source : Fichier vacance AREAL
Source cartographique : ALRM

L'analyse du parc social du quartier de Bourtzwiller fait émerger un paradoxe : il est confronté à de nombreux enjeux qui constitueraient a priori autant de freins à son attractivité. Pour autant, le faible taux de vacance qu'il affiche tend à contredire ce constat. L'analyse du profil-type des demandeurs de logements sociaux à Bourtzwiller permet-elle de lever cette contradiction ?

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

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

450 demandes de logements sociaux ont été enregistrées à Bourtzwiller au 31 janvier 2013

Des demandeurs déjà locataires du parc social

44% des demandes sont internes, c'est à dire qu'elles émanent d'un ménage résidant déjà en logement social. Bourtzwiller affiche un taux de demandes internes supérieur à celui de Mulhouse, qui est de **37%**.

Des demandeurs peu nombreux mais sur un segment spécifique du marché

Bourtzwiller représente **10%** des demandes exprimées sur Mulhouse, alors que le quartier accueille en 2012 **13%** du parc social de la ville. Ce phénomène peut s'expliquer par le fait que **39%** de la demande s'exprime sur des grands logements (T4 et plus), contre seulement **30%** à Mulhouse.

Des demandeurs en précarité financière

La part des demandeurs PLAI est majoritaire à Bourtzwiller (**68%**), mais reste dans la moyenne mulhousienne.

Des demandeurs confrontés à un problème lié au logement

26% 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, sans-abri ou hébergé chez des proches.

Une majorité de grands ménages

53% des demandeurs sont des ménages de 3 personnes et plus. En outre, **54%** des demandeurs ont moins de 40 ans.

Les grands ménages demandeurs d'un logement social sont en proportion plus nombreux à Bourtzwiller que dans l'ensemble de Mulhouse

Des demandeurs habitant déjà Mulhouse

77% des demandeurs d'un logement social à Bourtzwiller habitent déjà Mulhouse, ce qui correspond au profil-type du demandeur de logement social à Mulhouse.



Source : AREAL 2013

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



DEFINITIONS

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
Bourtzwiller	200	250	450
Mulhouse (y.c. double compte)	1 754	2 930	4 684

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : âge du demandeur

	- de 24 ans	25/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	+ de 75 ans
Bourtzwiller	33	209	145	54	9
Mulhouse (y.c. double compte)	448	2 002	1 608	503	121

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : taille du ménage demandeur

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et plus	Total
Bourtzwiller	104	108	72	73	93	450
Mulhouse (y.c. double compte)	1 452	1 160	761	599	712	4 684

Source : AREAL 2013

La demande en logements sociaux : origine géographique du demandeur

	Mulhouse	m2A hors Mulhouse	Reste du Haut-Rhin	Bas-Rhin	Hors Alsace
Bourtzwiller	348	53	17	3	29
Mulhouse (y.c. double compte)	3 620	450	233	43	338

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
Bourtzwiller	308	54	8	0	80
Mulhouse (y.c. double compte)	3 176	575	73	37	823

Source : AREAL 2013

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

	professionnel	familial	financier	adaptation du logement	Dépourvu de logement	santé	problème d'environnement, voisinage	autres
Bourtzwiller	5%	19%	14%	26%	13%	8%	9%	6%
Mulhouse (y.c. double compte)	5%	16%	14%	27%	15%	9%	9%	7%

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.