MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION

aurm
agence d'urbanisme de la région mulhousienne

Programme Local de l'Habitat de m2A 2020-2025

Diagnostic

Septembre 2019

Sommaire

Introduction 4
Synthèse 6
La densité de population dans l'agglomération 8
Evolution de la population 10
L'emploi dans l'agglomération 14
Les jeunes dans l'agglomération 16
Les étudiants dans l'agglomération 18
Les séniors dans l'agglomération 20
Eléments prospectifs démographiques 22
Les CSP supérieures et les ouvriers dans l'agglomération 24
Les migrations domicile travail 28
Les familles monoparentales dans l'agglomération 30
Les ménages dans l'agglomération 32
Les statuts d'occupation dans l'agglomération 34
Les niveaux de vie dans l'agglomération 38
Les prestations sociales dans l'agglomération 40
L'occupation du parc social 42
La demande locative sociale 47
Les gens du voyage 51
L'hébergement : profil des demandeurs 52
Scénario prospectifs du SCOT : population 53
Scénario prospectifs du SCOT : ménages 54

ANALYSE DE L'OFFRE : parc de logements, foncier hébergement 55

Le parc de logements 56
La construction neuve 58
La vacance dans le parc de logements 62
Les copropriétés 66
Le parc privé potentiellement indigne 68
Le parc de logements privés rénovés 71
Le parc de logements sociaux dans l'agglomération 74
Le parc de logements conventionnés de m2A 80
L'hébergement : offre disponible 82
Le programme de renouvellement urbain 83

ANALYSE DU MARCHE : Loyers, prix d'acquisition, profils 89

Les loyers du parc privé, privé conventionné et du parc social 90
Les prix de l'immobilier : les appartements 92
Les prix de l'immobilier : les maisons 94
Le foncier dans l'agglomération 97
Scénario prospectifs du SCOT : foncier et logements 102

Introduction

A quoi sert le PLH ?

Après un quart de siècle d'existence, le Programme Local de l'Habitat (PLH) a fait la preuve, dans la plupart des agglomérations françaises, de sa capacité à susciter une lecture collective du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat en associant les principaux acteurs institutionnels : collectivités locales, bailleurs sociaux, professionnels du secteur privé, associations et organismes oeuvrant dans le champ de l'habitat.

Avec l'imbrication croissante des politiques de l'habitat, de l'aménagement et des déplacements, le PLH devenu obligatoire et intercommunal dans les agglomérations,représente désormais indéniablement l'outil stratégique « habitat » d'une politique durable de l'aménagement des territoires intercommunaux.

Les objectifs du PLH

Définir une stratégie en matière de politique locale de l'habitat

La démarche PLH consiste, à partir d'une évaluation des besoins en logements et en hébergement des ménages installés au sein de l'agglomération, à formuler un **programme d'actions opérationnel d'une durée de six ans**, sur les différents enjeux de l'habitat :

- Accompagner au mieux les parcours résidentiels en adaptant l'offre aux besoins des ménages à chaque étape de la vie (décohabitation, rupture, vieillissement...) ;
- Mieux programmer et répartir les logements à construire (typologie, gamme et taille) ;
- Adopter une politique foncière pour maîtriser le coût des terrains ;
- Répondre aux objectifs d'équilibre géographique du logement social fixés par la loi solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000 ;
- Entretenir le parc existant ;
- Accompagner les projets de rénovation urbaine ;
- Intégrer les principes du développement durable;
- Coordonner les acteurs (bailleurs, État, associations, communes et intercommunalités...) et les politiques sectorielles
- Articuler l'ensemble des politiques sectorielles de l'habitat: actions en faveur du logement des personnes défavorisées (PDALHPD), interaction entre les parcs public et privé...
- Assurer une cohérence avec les projets de développement locaux en matière d'urbanisme, de déplacements ou de développement économique.

Favoriser la cohérence avec les documents d'urbanisme

A la différence du plan local d'urbanisme (PLU), le PLH n'est pas opposable aux tiers mais les PLU communaux doivent être rendus compatibles avec les dispositions du PLH, c'est-à-dire procéder aux adaptations nécessaires pour la réalisation des actions définies dans le PLH (conditions de construction de l'offre nouvelle préconisée, réserves foncières...). Cette mise en compatibilité doit intervenir dans les trois ans suivant l'adoption du PLH, délai réduit à un an *« pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programme(s) de logements inscrit (s) au PLH »*[2].

En cas de PLU intercommunal, le PLH est intégré à ce document dont il constitue, alors, le volet habitat.

Il est important de souligner que **le PLH doit être compatible avec le SCoT.**

2 in AUCAME, juin 2011, méthode d'élaboration d'un PLH

Les échelles d'analyses territoriales du PLH

Le PLH s'inscrit dans les orientations retenues dans le cadre de la révision du SCOT de la région mulhousienne (qui est établi sur le même périmètre que celui de m2A). Le développement urbain sera fonction de l'organisation territoriale, définie selon 4 critères :

- les principales fonctions urbaines existantes (équipements, commerces et services) ;
- le poids démographique ;
- le nombre et la part d'emplois ;
- l'accessibilité (et notamment la desserte en transports en communs structurants, considérée comme un critère majeur).

Il en résulte 4 ensembles territoriaux diversifiés et complémentaires :

Le coeur d'agglomération : il s'agit de la ville centre, qui est le territoire le plus densément urbanisé,

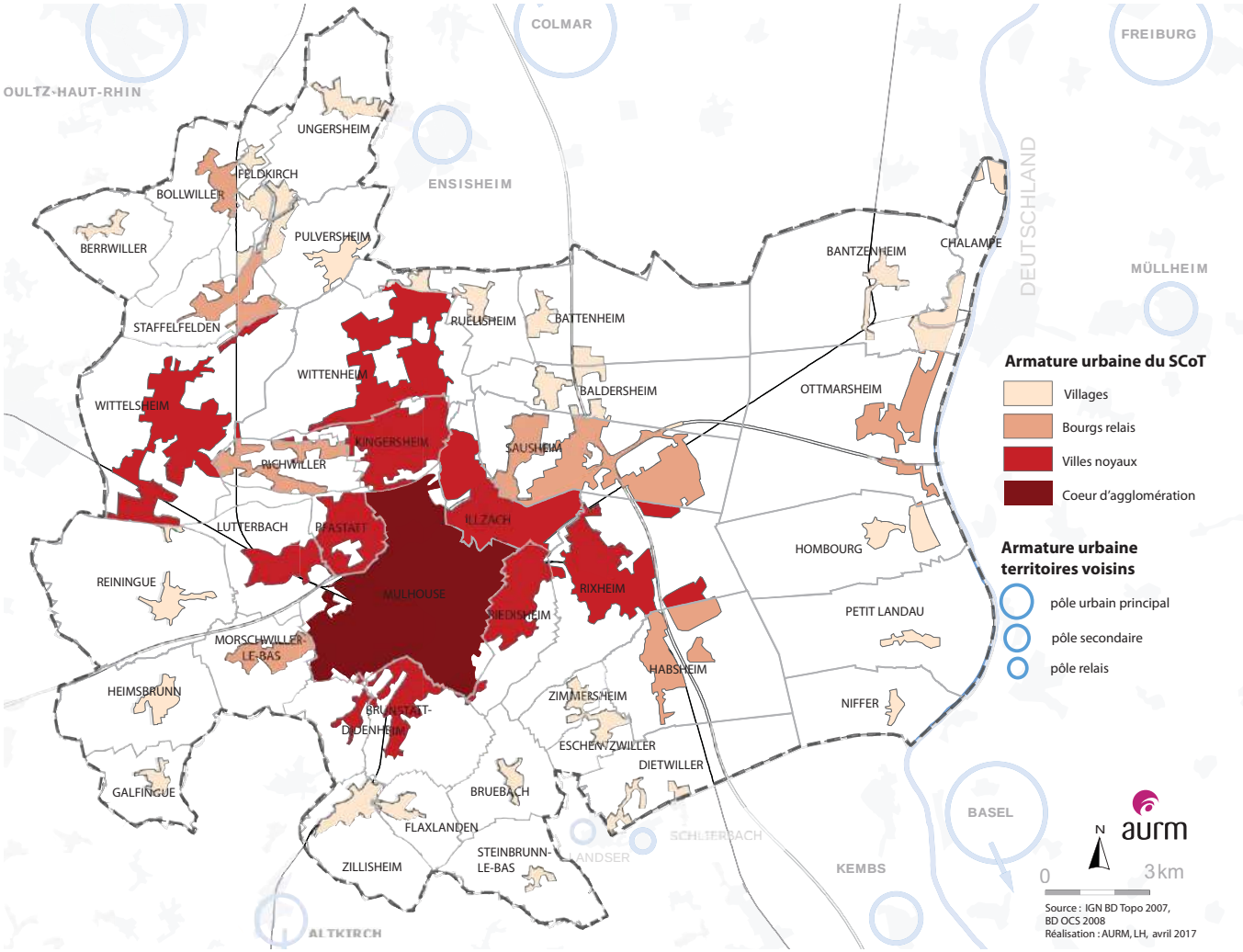
Les villes noyaux, composées à la fois d'espaces urbanisés contigus à la ville centre et d'espaces naturels et agricoles ;

Les bourgs relais, qui assurent un rôle de pôles locaux notamment pour les villages voisins. Certains d'entre eux disposent de gare et autres réseaux de transports en commun. Ils sont également équipés de zones d'activités économiques et de commerces.

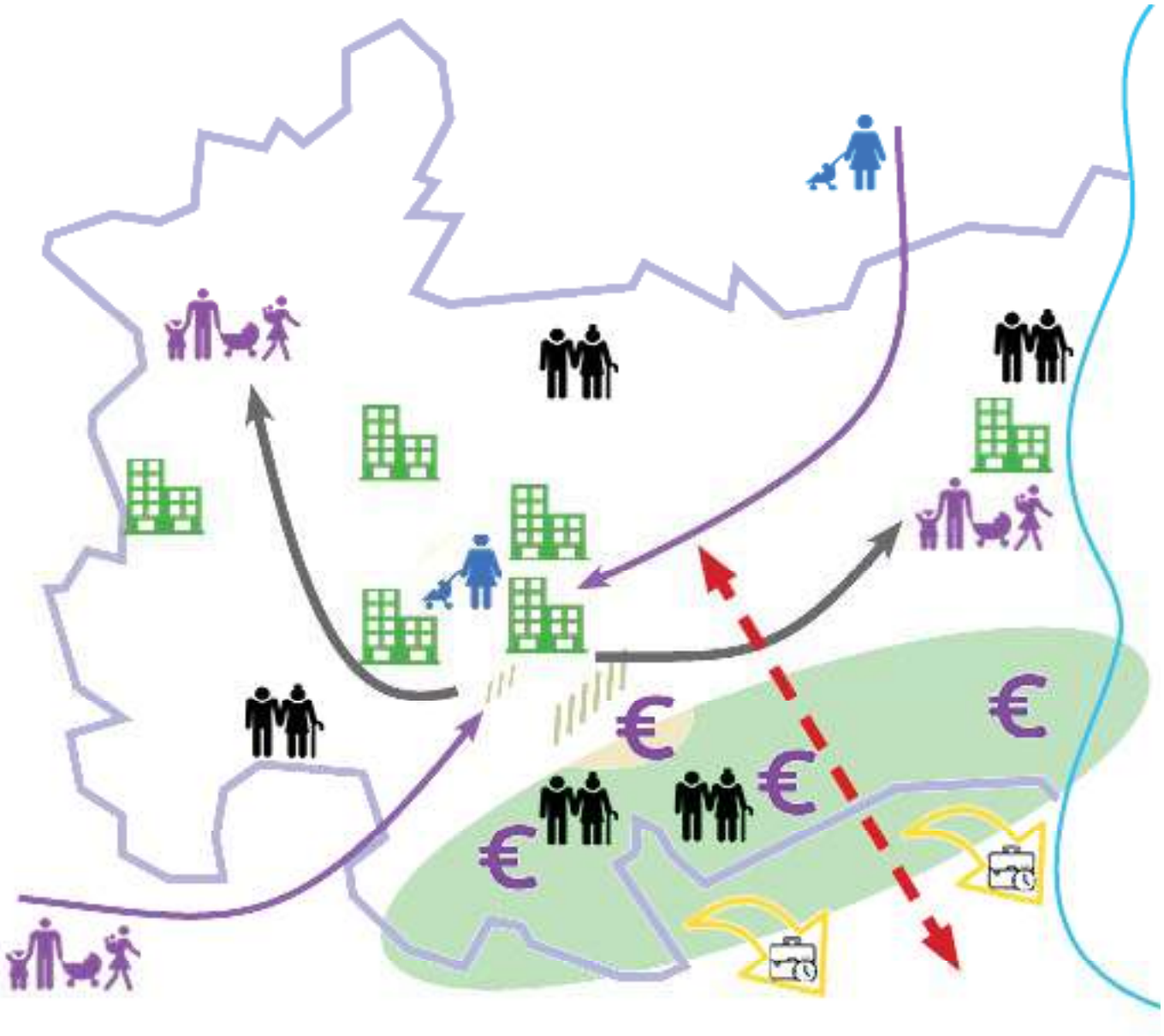
Les villages, localisés au cœur d'espaces naturels et agricoles.

Les différentes typologies de territoires de l'agglomération mulhousienne

Armature urbaine établie dans le cadre des travaux de la révision du SCoT (en juin 2016)



Synthèse



Mulhouse et sa première couronne concentrent une grande partie du parc de logements sociaux.

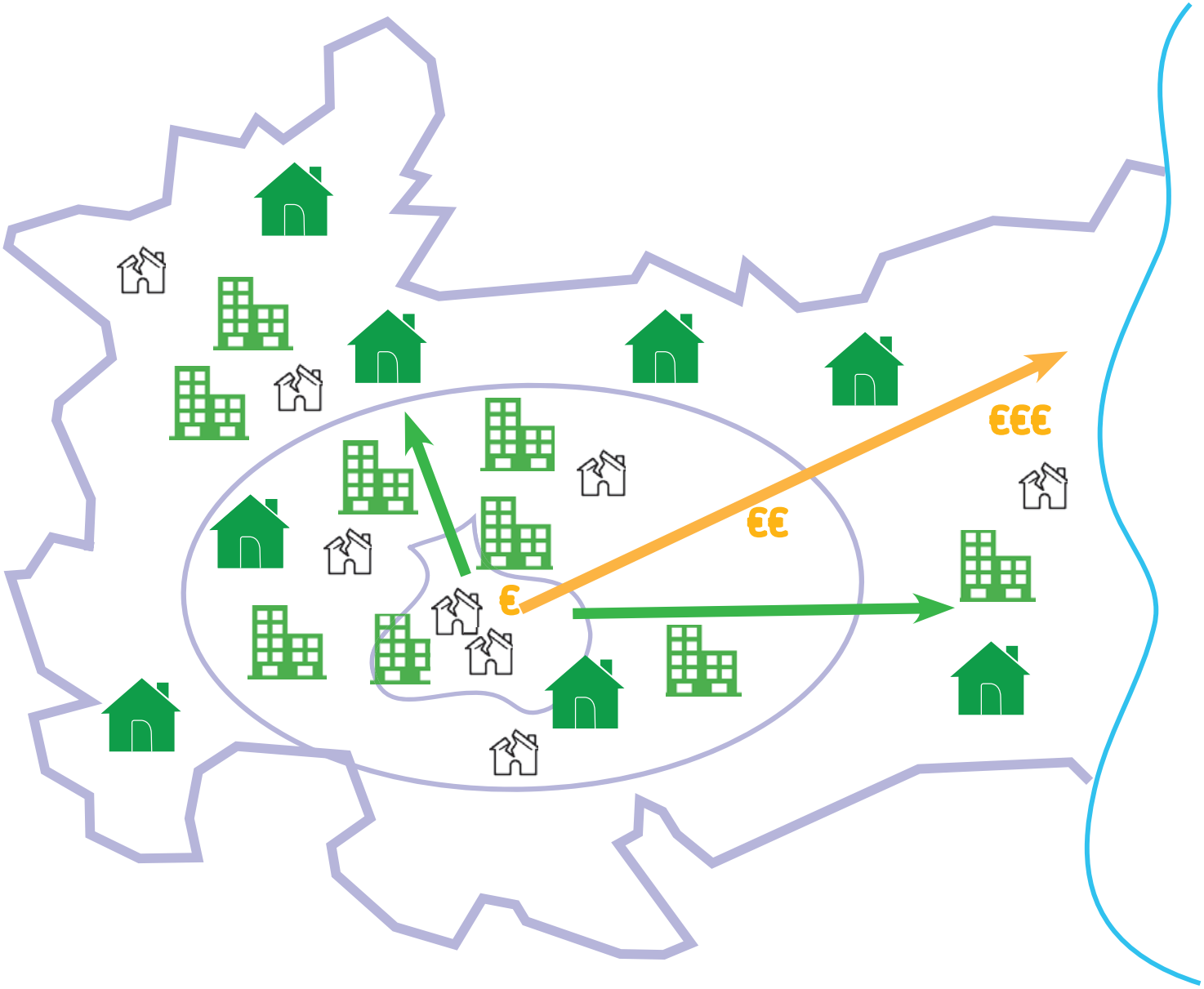
Structurellement, la partie sud/sud-est de l'agglomération accueille des ménages aux ressources élevées.

Il faut notamment y voir l'influence de la présence de travailleurs frontaliers

Tendanciellement, la population de l'agglomération vieillit, notamment dans le sud-est.

Une forte proportion de familles quittent Mulhouse pour des maisons en périphérie.

Les ménages fragiles sont concentrés à Mulhouse, où ils continuent à s'installer.



Mulhouse et sa première couronne concentrent laplus forte part de logements collectifs. Le logement individuel est davantage représenté à la périphérie de l'agglomération.

Cependant la construction neuve permet de diffuser progressivement ce modèle.

les prix de vente du foncier, de l'immobilier ancien et neuf -mais aussi les niveaux de loyer- s'accroissent à mesure que l'on s'éloigne de la ville-centre.

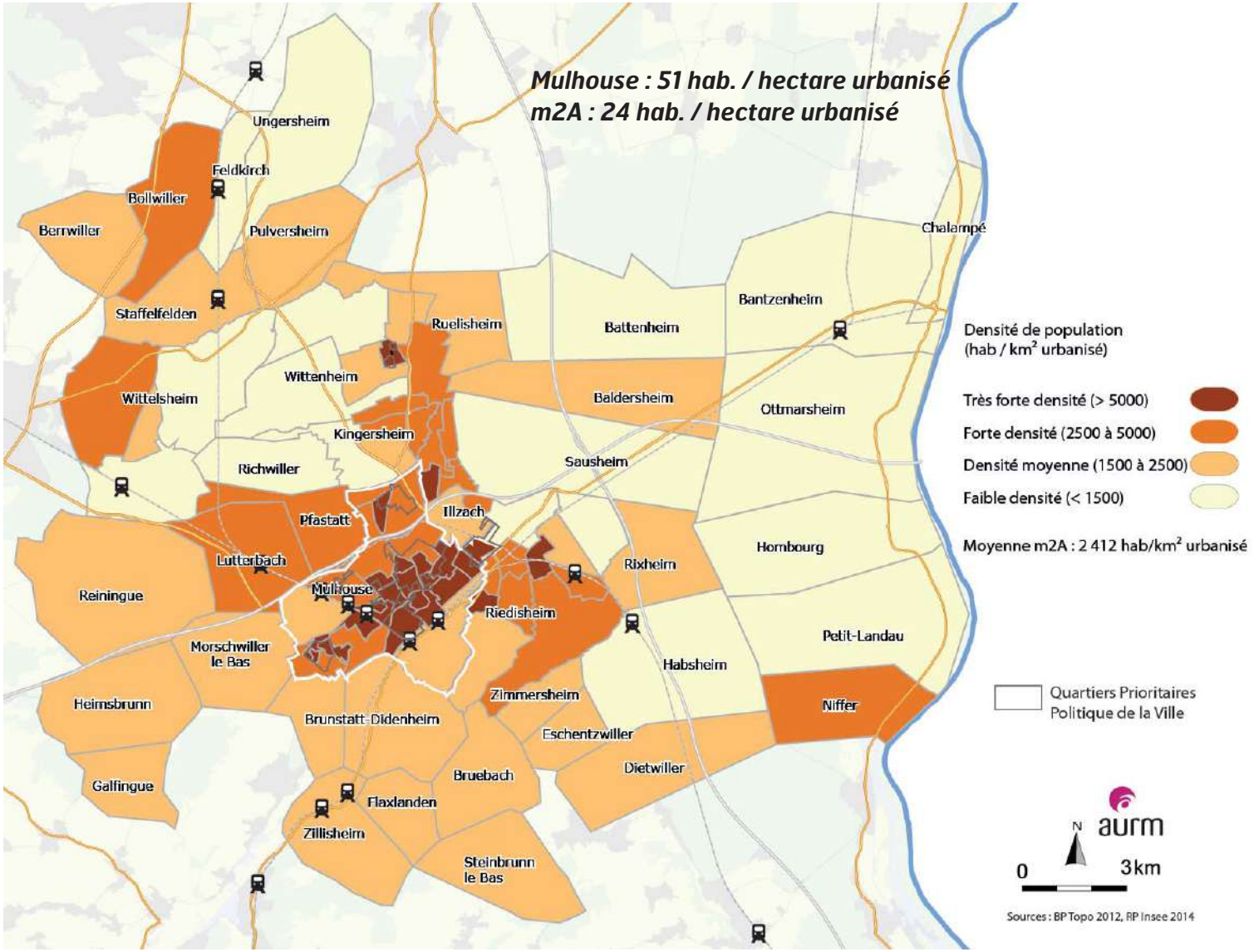
Mulhouse concentre le parc privé potentiellement indigne de l'agglomération. La ville-centre concentre aussi les copropriétés fragiles et affiche un taux de vacance plus élevé que la moyenne de l'agglomération.

Toutefois, ces enjeux concernent l'ensemble de l'agglomération. D'autres communes sont aussi touchées, à un degré moindre, par ces phénomènes.

La densité de population dans l'agglomération

Une densité plus forte à Mulhouse et dans sa première couronne

Densité de population (en nombre d'habitants par hectare urbanisé), en 2013



M2A : près de 275 000 habitants, avec une ville-centre présentant la plus forte densité de population

41% de la population de m2A vit à Mulhouse. Avec 51 habitants par hectare urbanisé, la ville centre présente la densité la plus élevée. Elle varie cependant selon les quartiers, parfois du simple au double comme par exemple entre Drouot-Jonquilles (78 hab. / ha urbanisé) et le quartier des Coteaux (162 hab. / ha urbanisé).

Des communes denses autour de Mulhouse

Les communes de la première couronne de l'agglomération mulhousienne (Illzach, Riedisheim, Pfastatt, Kingersheim), se caractérisent également par de plus fortes densités de population.

Définition

Densité de population

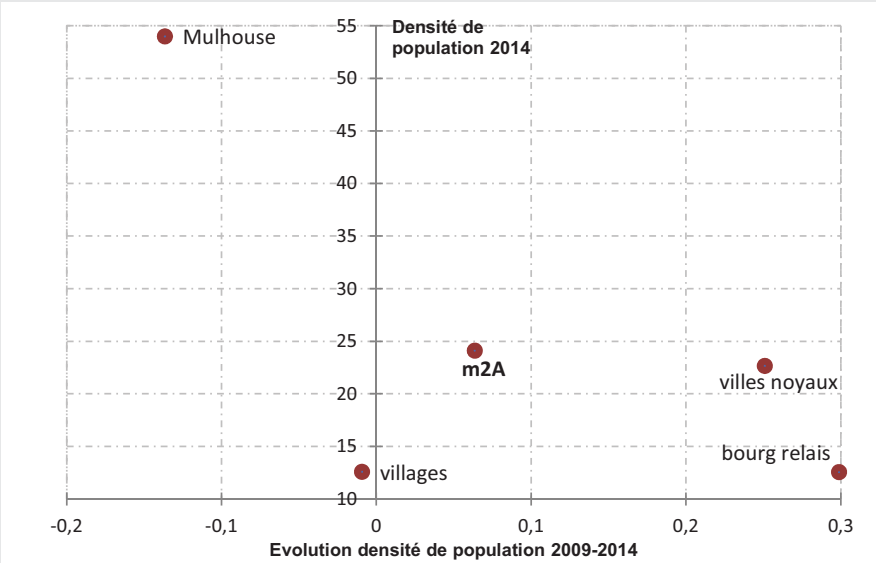
Population / Surface urbanisée

La densité a été mesurée en prenant en compte la surface urbanisée et non pas la surface totale des communes. Elle permet de comparer les densités des communes dans leur tache urbaine.

Vue aérienne de Baldersheim

Photo AURM - 2006

Population en 2014 dans la région mulhousienne, et son évolution depuis 2009 (en ha / habitant)

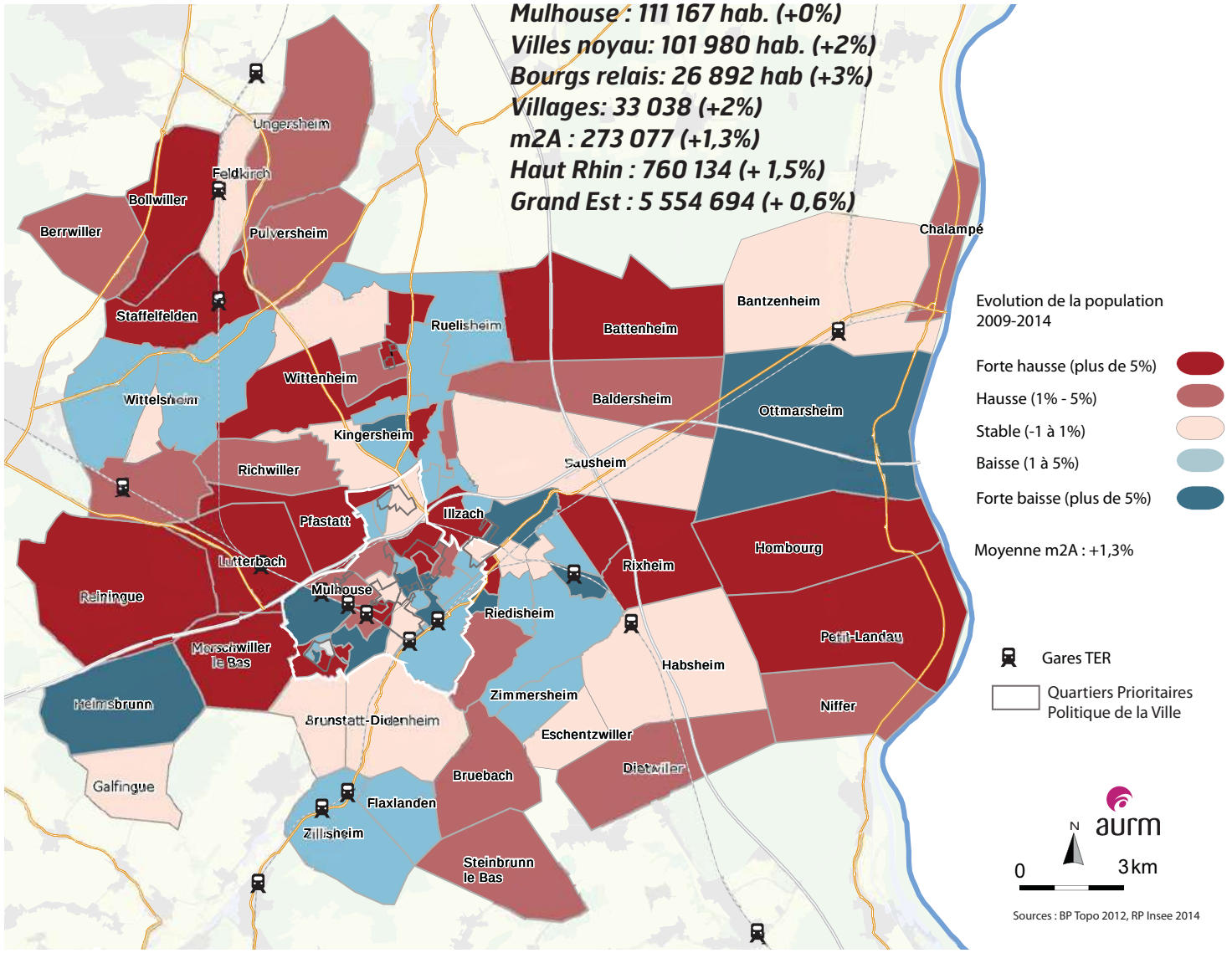


Le graphique ci-dessus montre que les villes-noyaux et les bourgs-relais ont connu une forte croissance de leur densité de population entre 2009 et 2014.

Evolution de la population

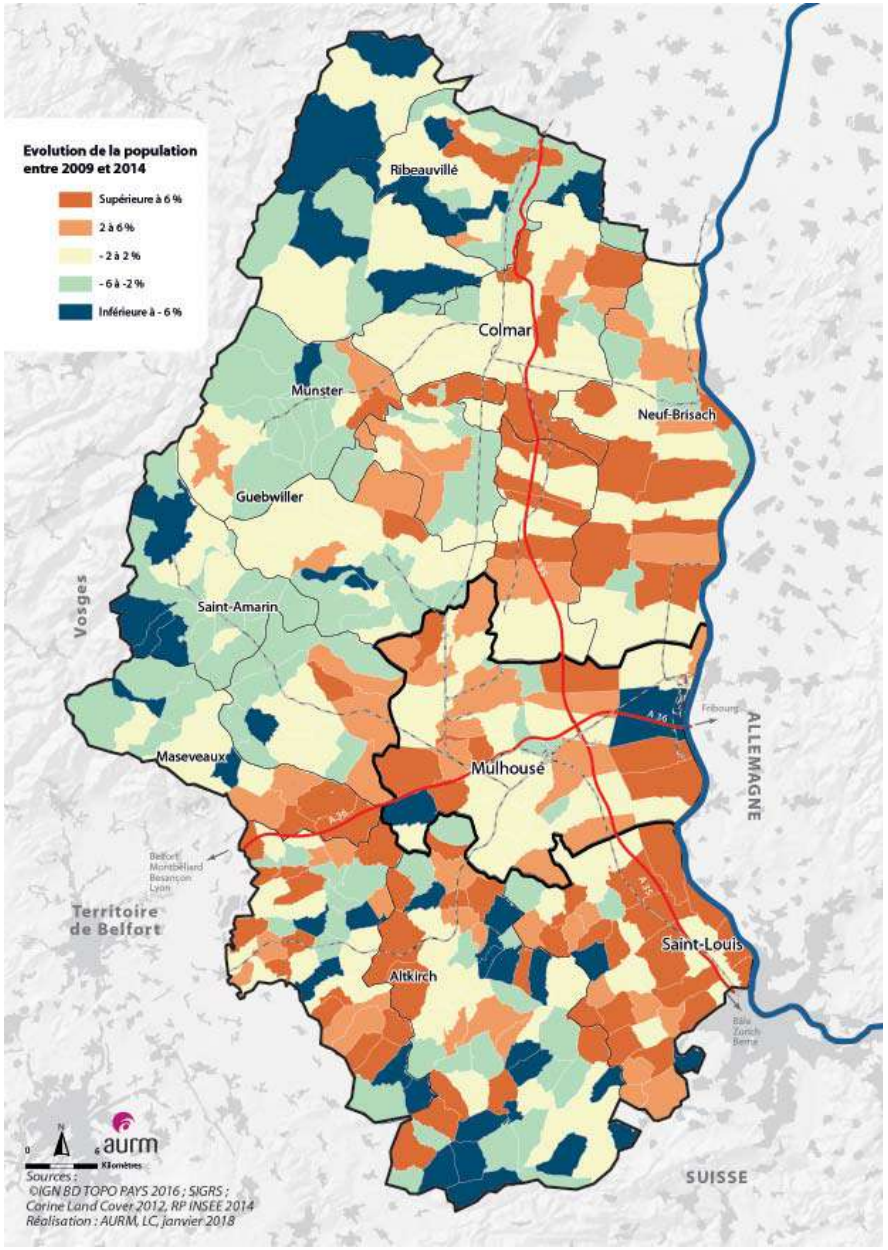
Une population qui augmente tendanciellement plus vite à la périphérie de Mulhouse

Croissance du nombre d'habitants entre 2009 et 2014



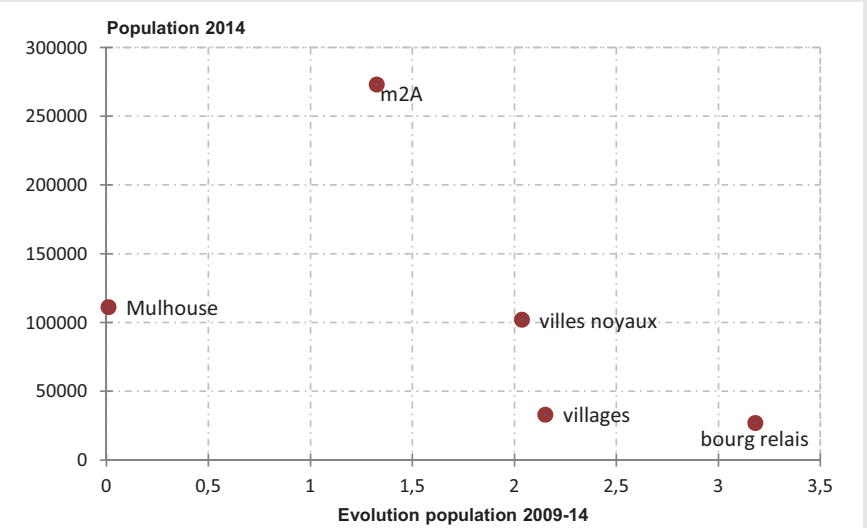
Une dynamique démographique ralentie, même dans la partie sud de m2A

Entre 1999-2008 et 2008-2014, le Haut-Rhin a connu des évolutions démographiques contrastées mais, globalement, la croissance démographique a ralenti. L'agglomération mulhousienne n'a pas échappé pas à la règle. Le sud de l'agglomération, qui a connu une péri-urbanisation « bourgeoise », reste un secteur attractif pour les CSP supérieures. Ce phénomène semble toutefois s'essouffler. En effet, le secteur souffre d'une forte concurrence des communes situées le long de l'A35, notamment Sierentz et Kembs, qui captent de plus en plus de travailleurs frontaliers. Les villages sud de la bande rhénane ont vu leur population augmenter en lien avec la réalisation de lotissements ces dernières années. A l'ouest de Mulhouse, la population augmente également dans les villes noyaux, bourgs relais et villages.



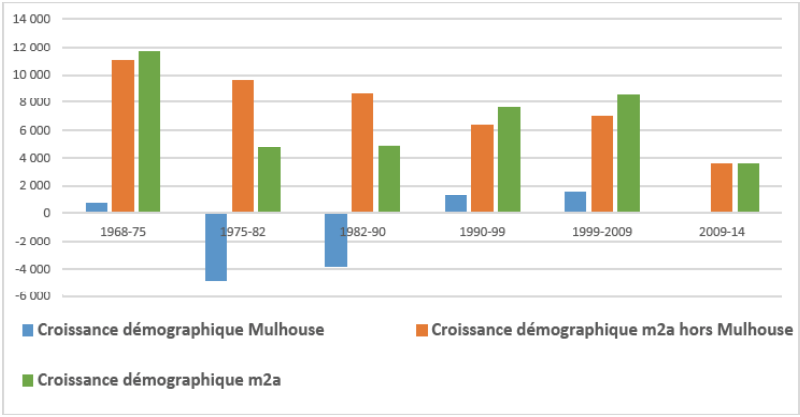
Les plus fortes croissances de population s'observent dans les bourgs relais

Contingent et évolution de la population entre 2008 et 2014 en fonction de niveaux d'armature urbaine de m2A

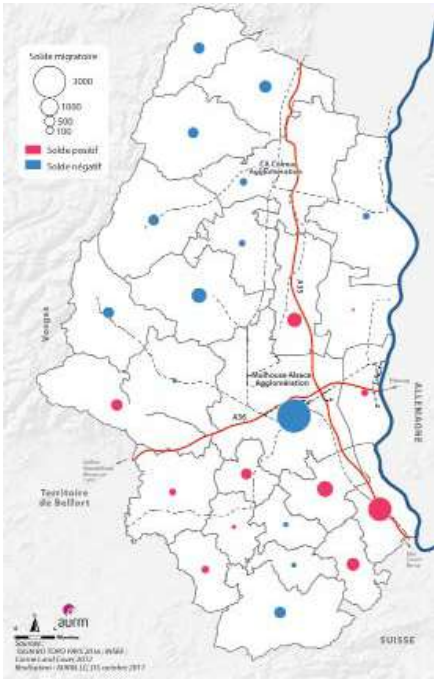


Source : RP Insee 2014

Mulhouse parvient tout juste à maintenir sa population. Les villes noyaux comme les villages ont connu une croissance démographique d'à peu près 2%. Ce sont les bourgs relais, pôles de proximité équipés de services et de commerces, qui connaissent l'évolution de population la plus favorable.



La perte d'attractivité résidentielle touche de nombreuses intercommunalités



Entre 1990 et 2008, le Haut-Rhin enregistrait un solde migratoire positif de plus 9 000 personnes. Tous les EPCI enregistraient des soldes excédentaires, à l'exception de m2A. La situation s'inverse entre 2008 et 2013. Quatorze EPCI sur 25 ont alors un solde migratoire négatif. **Seule la partie sud du département résiste et se montre la plus attractive, avec des arrivées nettement supérieures aux départs** dans les EPCI de Sierentz, des 3 Frontières et de la Porte du Sundgau.

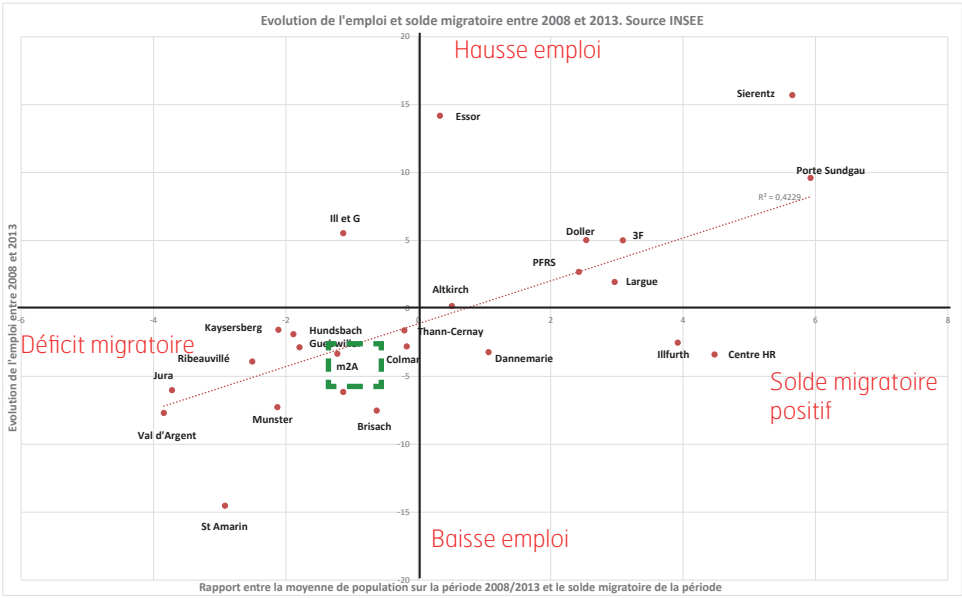
Un facteur important dans les migrations résidentielles : l'emploi

Au début des années 2000, la situation de l'emploi se dégrade dans le Haut-Rhin. L'agglomération de Mulhouse est particulièrement concernée. **Les territoires qui présentent la plus forte attractivité sont aussi ceux qui ont vu leur emploi croître** (quadrant nord est du graphique ci-contre). **A l'inverse, lorsque l'emploi décroît, les EPCI tendent à se montrer peu attractifs pour de nouvelles populations** (quadrant sud ouest). L'emploi n'est sans doute pas le seul facteur explicatif de la plus ou moins forte attractivité des territoires. Néanmoins, cette analyse incite à penser que, pour les territoires en manque d'attractivité, la démarche la plus pertinente ne soit pas de tenter, via par exemple une politique de logement ambitieuse, de regagner en attractivité résidentielle. Il s'agit d'abord pour ces collectivités de mener une politique de développement économique qui assure la maintien et le développement de l'emploi sur leur territoire.

Prendre garde aux effets probables à long terme du déficit migratoire

Si une partie non négligeable des personnes qui quittent un territoire le font pour des motifs liés à l'emploi, alors ces mouvements migratoires pourraient avoir des effets à long terme.

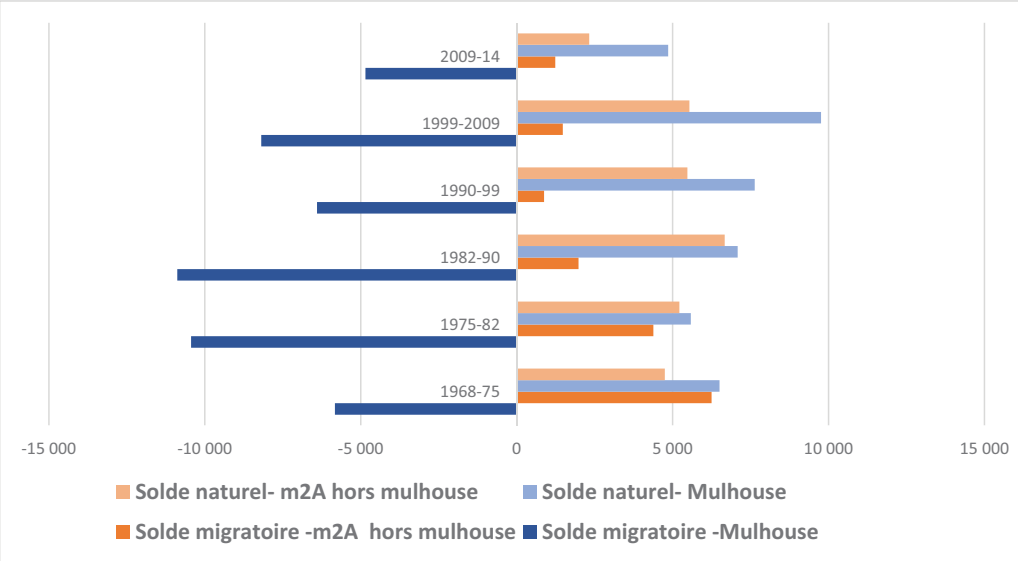
En effet, **la population la plus concernée par l'emploi est une population globalement jeune et donc, globalement en âge de procréer. Son départ ampute pour l'avenir le potentiel de natalité du territoire**. Ainsi, **certains territoires, comme l'agglomération mulhousienne, qui maintiennent leur population grâce à leur solde naturel, pourraient voir celui-ci reculer fortement à l'avenir et connaître une phase de décroissance urbaine.**

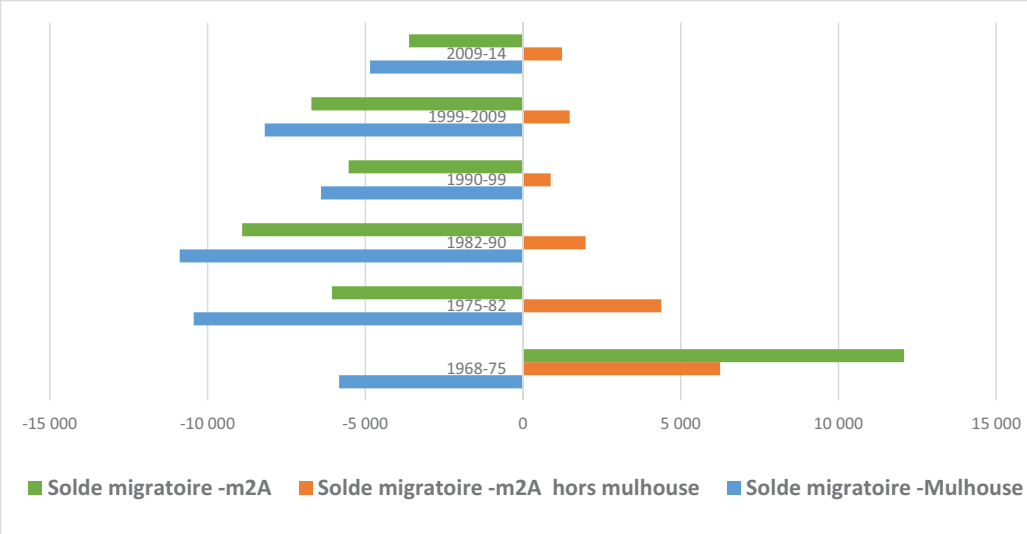


Pour établir ce graphique, nous avons d'un côté (en ordonnée) considéré le pourcentage d'évolution de l'emploi total entre 2008 et 2013. De l'autre (en abscisse), le solde migratoire de chaque EPCI sur cette période a été rapporté à la population moyenne de chaque EPCI entre 2008 et 2013. m2A a vu son volume d'emplois diminuer entre 2008 et 2013, et son déficit migratoire s'est accentué.

Une population qui augmente tendanciellement plus vite à la périphérie de Mulhouse

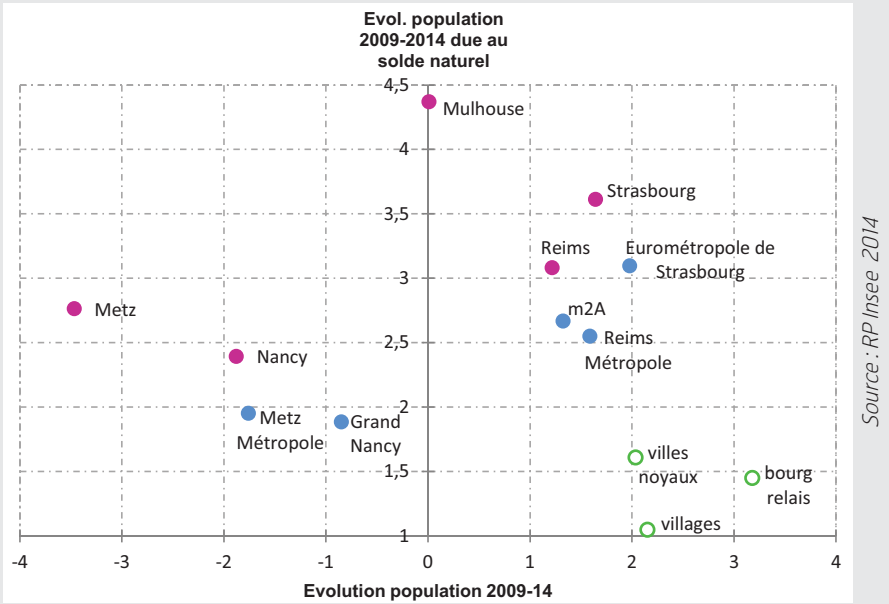
Evolution des soldes naturels et migratoires- INSEE RP





m2A est la 3ème agglomération du Grand est qui gagne des habitants

Evolution de la population en 2014 des agglomérations du Grand Est



m2A n'est « que » la troisième agglomération du Grand Est en termes de population, derrière Strasbourg et Reims. A l'inverse de ses voisines lorraines, l'agglomération a vu sa population augmenter, en raison notamment d'un solde naturel favorable.

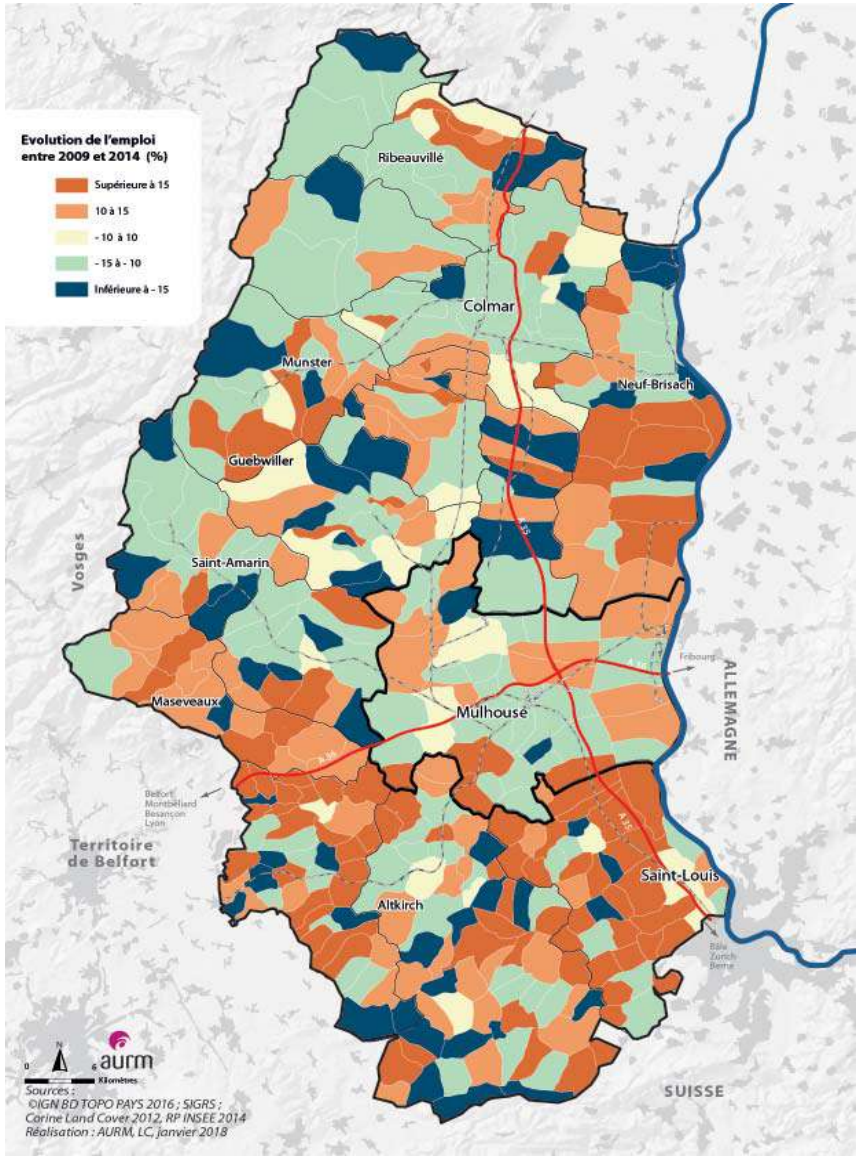
La péri-urbanisation à l'oeuvre sur le territoire de m2A

A l'instar des autres grandes agglomérations de la Région Grand Est, m2A affiche un solde migratoire négatif entre 2009 et 2014 (- 3 612 personnes). Cette caractéristique témoigne d'une attractivité résidentielle moindre ainsi que d'une péri-urbanisation « classique » de familles de classes moyennes qui quittent Mulhouse pour accéder à la propriété toujours plus loin du coeur d'agglomération. Ainsi, **la majorité des communes de la deuxième couronne de m2A affichent un solde migratoire positif,** tandis que quelques villes noyaux connaissent des soldes migratoires déficitaires. **Mulhouse se distingue par un déficit migratoire élevé** (-4 848 personnes entre 2009 et 2014). Ces phénomènes sont communs à de nombreuses autres agglomérations françaises et notamment à leur ville centre.

L'emploi dans l'agglomération

Un territoire contrasté du point de vue de l'emploi

Evolution du nombre d'emplois totaux entre 2008 et 2013



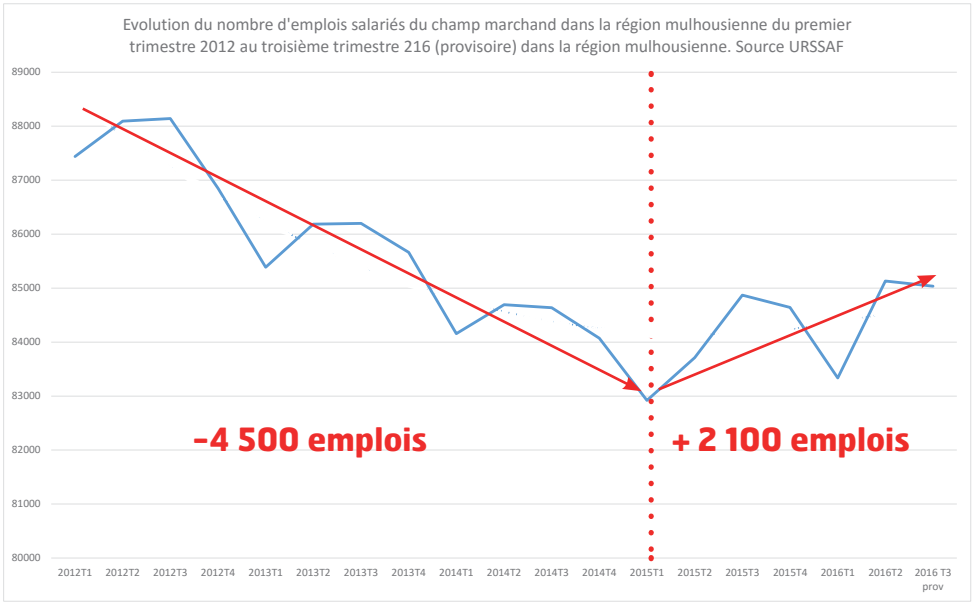
Depuis le second trimestre 2015, l'économie locale recrée des emplois ...

Depuis le début 2012, ce sont plus de 4 500 postes de travail qui avaient disparu. L'emploi salarié privé augmente. Les effectifs industriels sont stabilisés. L'automobile perd encore des emplois, mais, dans l'ensemble, l'emploi industriel (chimie, plasturgie...) est quasiment stable au 2ème trimestre 2017. De même, les effectifs de la construction sont orientés à la hausse. Tandis que dans le commerce, la hausse du 2ème trimestre 2017 efface les pertes des trimestres antérieurs. Malgré celà, la performance locale est légèrement plus faible que la croissance constatée en France et dans les aires voisines de Colmar et Guebwiller.

... mais la reprise concerne surtout l'emploi intérimaire et de courte durée

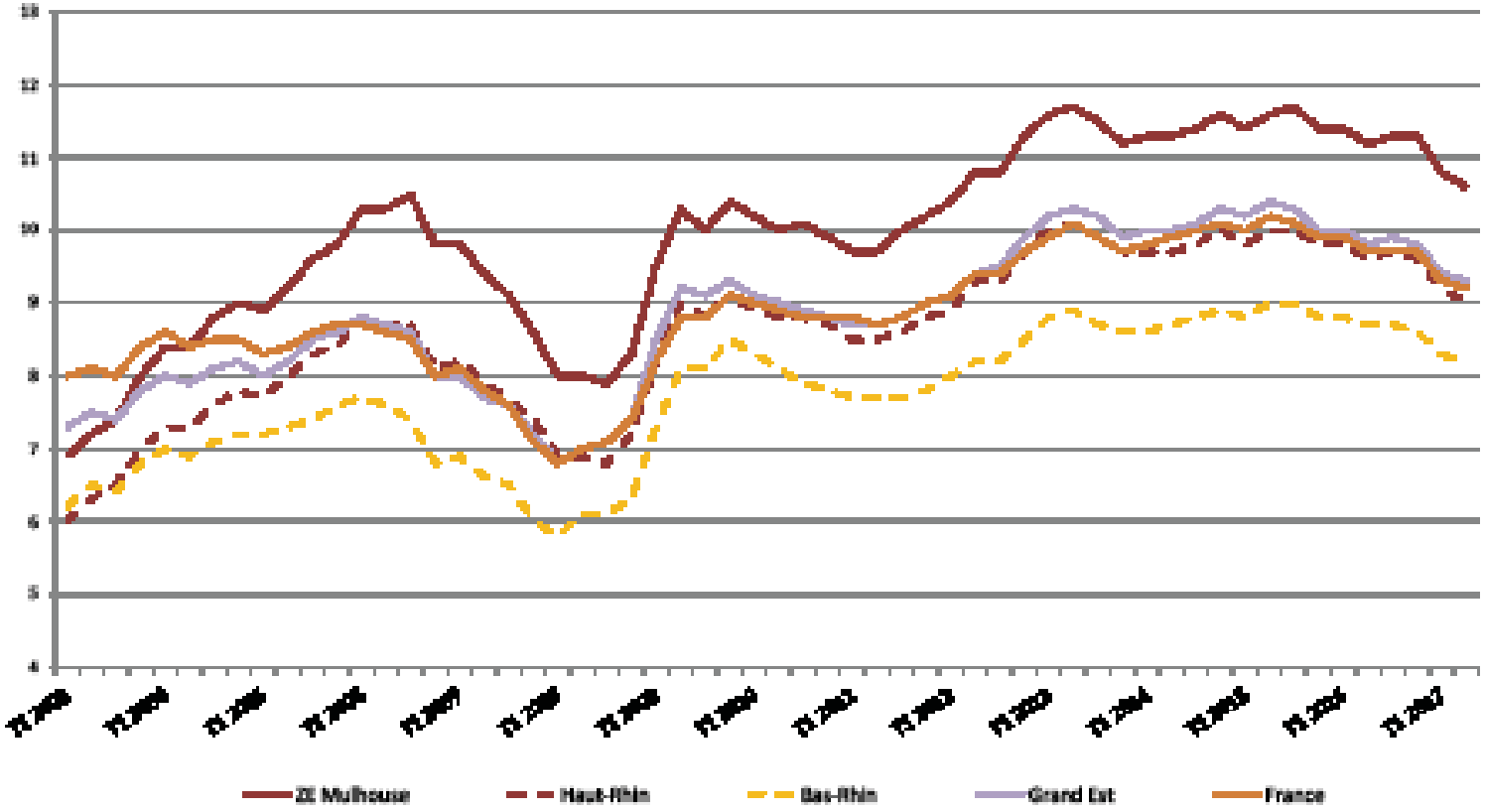
Lorsque l'emploi repart, le mouvement est initié par des emplois en CDD de courte durée. Les emplois plus stables suivent dans un second temps. Aussi, les créations d'emploi sont concentrées dans les services marchands et dans l'intérim.

La part des CDI tend à croître dans l'industrie, la construction et le commerce et, dans une moindre mesure dans les services marchands. Mais, dans les services, qu'ils soient marchands ou non, le CDD court est roi et représente presque 70% des contrats.



Le taux de chômage tend à diminuer depuis le 2ème trimestre 2015

Evolution du taux de chômage par zone d'emploi entre 2003 et 2017, par trimestre



Le taux de chômage baisse mais se maintient à un niveau élevé dans la zone d'emploi de Mulhouse

Concomitamment à la hausse de l'emploi, **le taux de chômage a diminué de plus d'un point depuis le premier trimestre 2015. Les quartiers prioritaires restent particulièrement touchés par un taux de chômage élevé.** Environ 57% des demandeurs d'emploi (cat. A, B et C) de Mulhouse vivent en quartier prioritaire (contre 47% de la population).

Tous les secteurs de l'agglomération sont concernés par le chômage chez les jeunes de moins de 25 ans. Le quartier prioritaire des Coteaux affiche le taux de demandeurs d'emploi de moins de 25 ans le plus élevé des QPPV de l'agglomération (hors Brustlein).

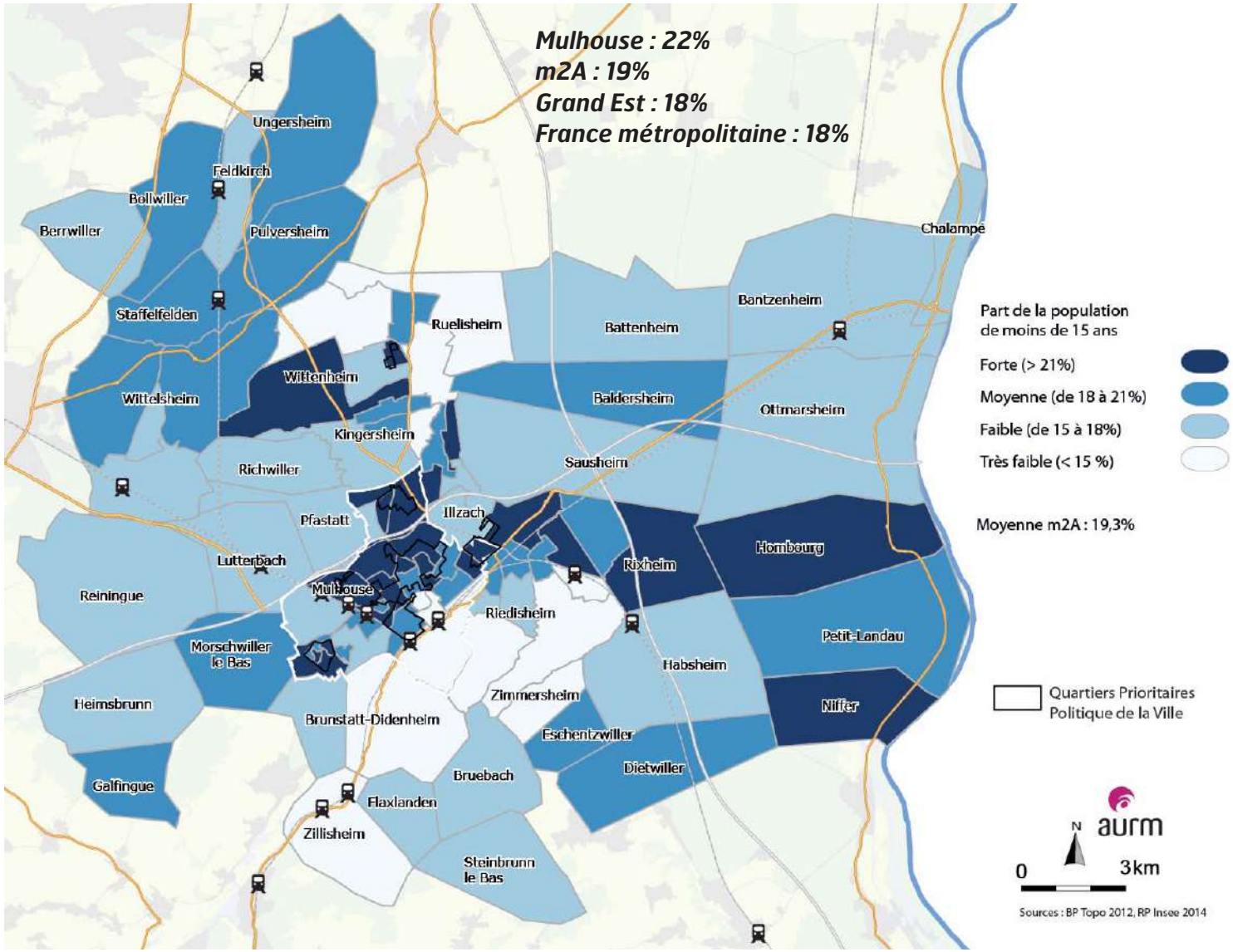
C'est aussi le QPPV qui accueille le plus de jeunes dans sa population.

M2A se distingue des autres agglomérations en affichant la plus forte baisse de la part des demandeurs d'emploi de moins de 25 ans. Elle compte, en 2015, 14% de demandeurs d'emploi de moins de 25 ans.

Les jeunes dans l'agglomération

Des jeunes plus fortement représentés à Mulhouse

Part de la population de moins de 15 ans en 2014, INSEE



Plus de 50 000 jeunes dans l'agglomération

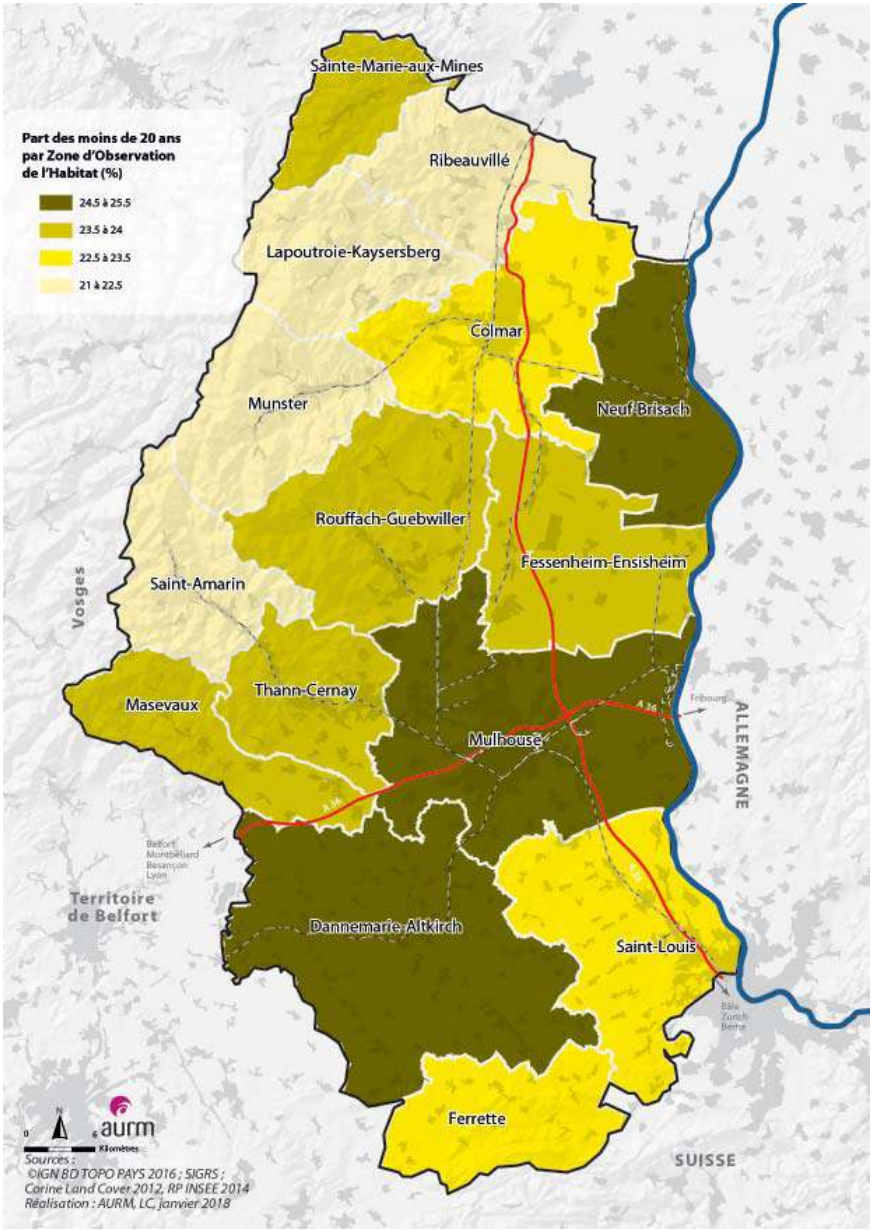
La part des jeunes a augmenté de 0,8 points depuis 2009, pour atteindre 19% en 2014, dans m2A.

Les jeunes très présents à Mulhouse et à Illzach

Ces deux communes accueillent plus de la moitié des moins de 15 ans de m2A. A Mulhouse et Illzach, un habitant sur cinq a moins de 15 ans. Le quartier des Coteaux compte la part de jeunes la plus importante : près d'un habitant sur trois y a moins de 15 ans. Les communes du sud de la bande rhénane enregistrent également un taux de moins de 15 ans élevé.

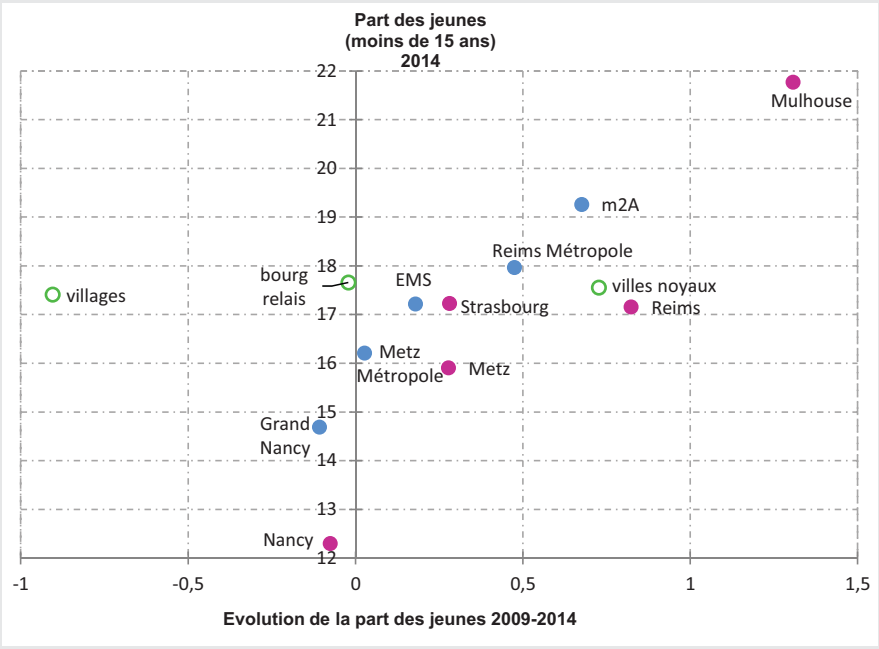
A contrario, certaines communes de l'agglomération, comme Ruelisheim, Brunstatt-Didenheim, Riedisheim. Zillisheim et Zimmersheim comptent relativement peu de jeunes parmi leur population (moins de 15%).

La majorité des autres communes de l'agglomération ont une part de jeunes dans leur population proche de la moyenne de m2A.



m2A se caractérise par une plus forte proportion de jeunes dans sa population comparativement aux autres agglomérations du Grand Est

Part des jeunes dans la population des principales agglomérations de la région Grand Est et dans les différents niveaux de l'armature territoriale de m2A en 2013, et évolution depuis 2009.

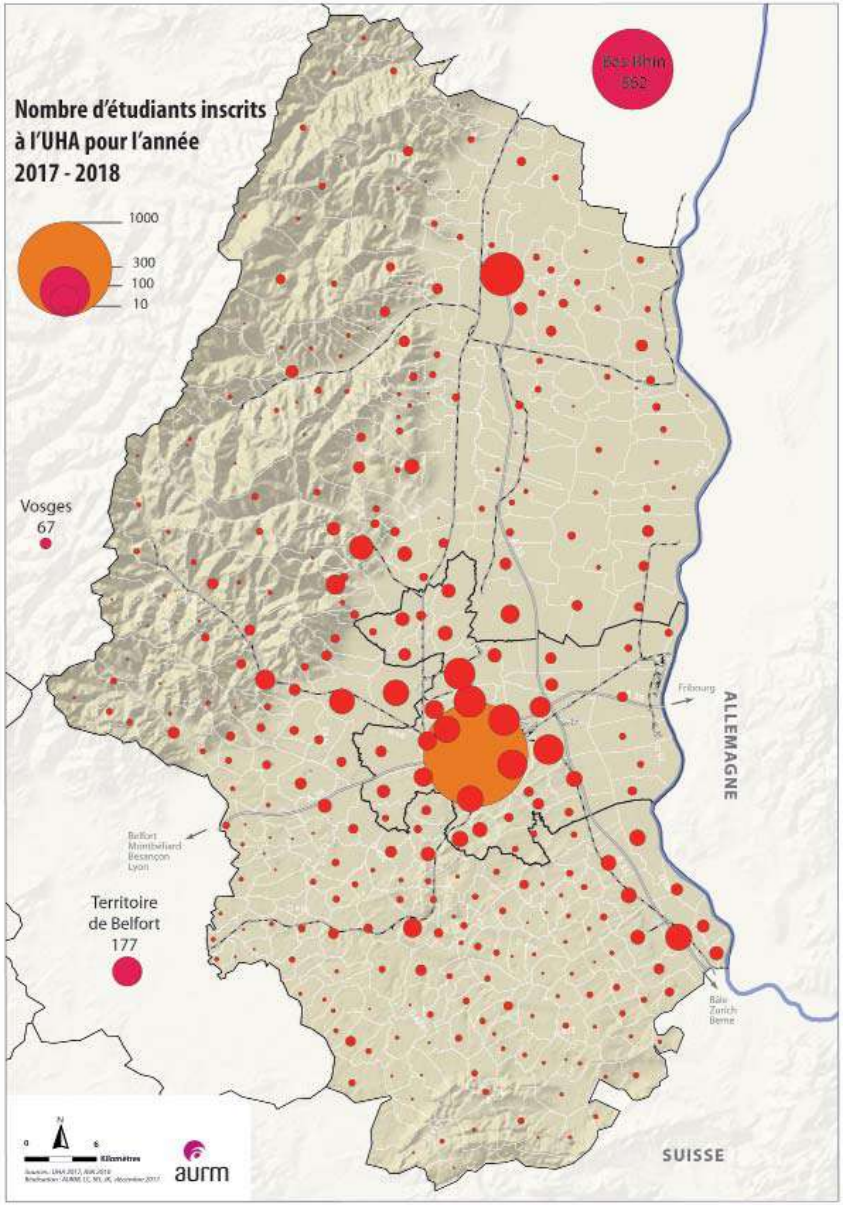


Source : RP Insee 2009 et 2014

Avec un peu plus de 19% de la population de moins de 15 ans, m2A se démarque des agglomérations de Reims, Strasbourg, Metz et Nancy. Les agglomérations voisines, qui accueillent tendanciellement plus d'étudiants, enregistrent des taux compris entre 15 et 18%.

En observant la répartition de la population jeune dans les différents niveaux de l'armature territoriale de m2A, on observe que la part des jeunes augmente dans la population totale à Mulhouse et dans les villes noyaux. Elle évolue très peu dans les bourgs relais. Conséquence d'un vieillissement plus accentué dans les villages, les moins de 15 ans ont vu leur part dans la population totale diminuer entre 2008 et 2014.

Les étudiants dans l'agglomération



Forte croissance des effectifs du pôle universitaire de Mulhouse ...

Entre 2009 et 2012, le nombre d'étudiants à l'UHA a baissé de près de 3%, pour atteindre 7 539 inscrits en 2012. Au niveau national, le nombre d'étudiants en universités et assimilés, en France, a baissé de 0,75% sur la même période (source : PAPESR).

Mais depuis 2013, le nombre d'inscrits à l'UHA ne cesse de croître. Entre 2013 et 2017, le nombre d'étudiants a augmenté de 26% pour atteindre près de 9 500 inscrits.

... mais peu d'impact sur les besoins en logements étudiants

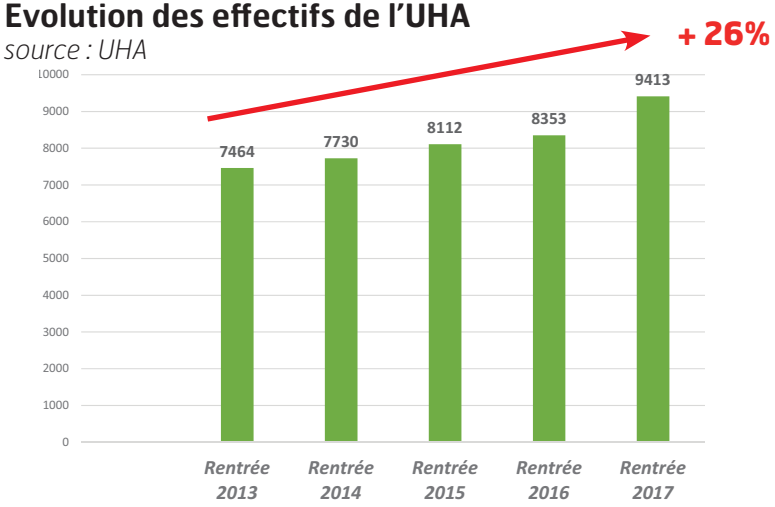
660 logements étudiants, répartis dans 5 résidences universitaires, sont proposés dans m2A. Ils hébergent des étudiants ayant accès au droit commun. Seule la résidence Master/ Doctorat est plus restrictive puisqu'il s'agit d'une résidence de court séjour privilégiant l'excellence.

La part des cohabitants - étudiants vivant chez leurs parents - est forte dans le Haut-Rhin. Il s'agit là d'une spécificité des universités de proximité. Le besoin en logements est, par conséquent, plus faible que dans d'autres territoires tels que le Bas-Rhin par exemple. Ainsi, **le pourcentage d'étudiants de l'UHA vivant chez leurs parents est stable sur les cinq dernières années et s'établit à 72%**.

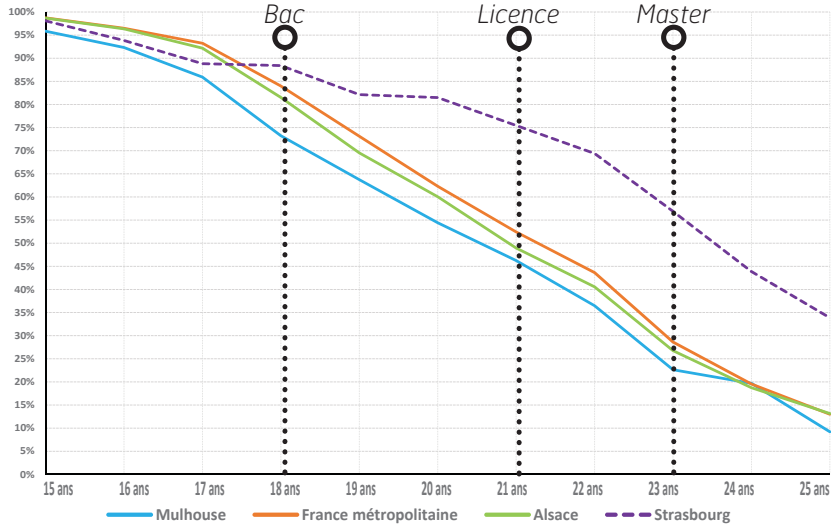
Les loyers du parc privé, qui se maintiennent à un niveau bas, permettent également l'accueil d'un public étudiant.

Evolution des effectifs de l'UHA

source : UHA

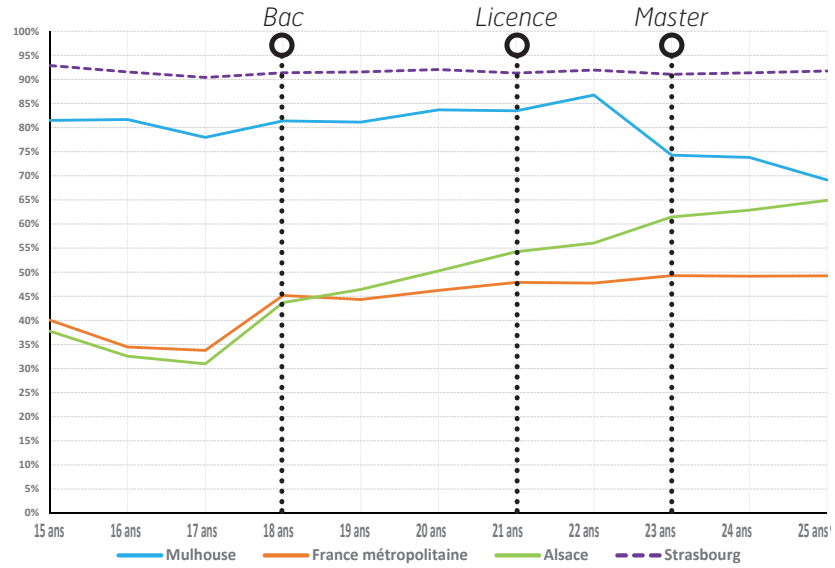


La formation des jeunes
Le taux de scolarisation des Mulhousiens est plus faible que la moyenne nationale quel que soit l'âge



Source : INSEE RP 2012

La formation des jeunes
La part des Mulhousiens restant à Mulhouse pour leurs études reste élevée jusqu'à 22/23 ans



Source : INSEE RP 2012

Un taux de scolarisation des mulhousiens plus faible que la moyenne nationale

57% des 15/24 ans mulhousiens étaient scolarisés (65% en France métropolitaine). Le taux de scolarité des jeunes mulhousiens connaît la même érosion selon l'âge qu'en Alsace et en France métropolitaine (cf graphique ci-contre). Le différentiel entre Mulhouse et les territoires de comparaison se creuse pour les jeunes de 18 à 23 ans. A titre d'exemple, en 2012, 64% de jeunes mulhousiens âgés de 19 ans étaient scolarisés, contre 73% en France métropolitaine. En 2007, le taux de scolarisation des jeunes Mulhousiens était de 53%. La situation s'améliore lentement, mais le différentiel avec la moyenne nationale reste élevé. De plus, la moyenne mulhousienne cache de fortes disparités entre les quartiers. 81% des jeunes Mulhousiens (15/24 ans) scolarisés le sont à Mulhouse, contre 42% en France métropolitaine. Pour les 15/18 ans, le taux élevé est logique : Mulhouse est une grande ville comptant plusieurs lycées, généraux, technologiques et techniques.

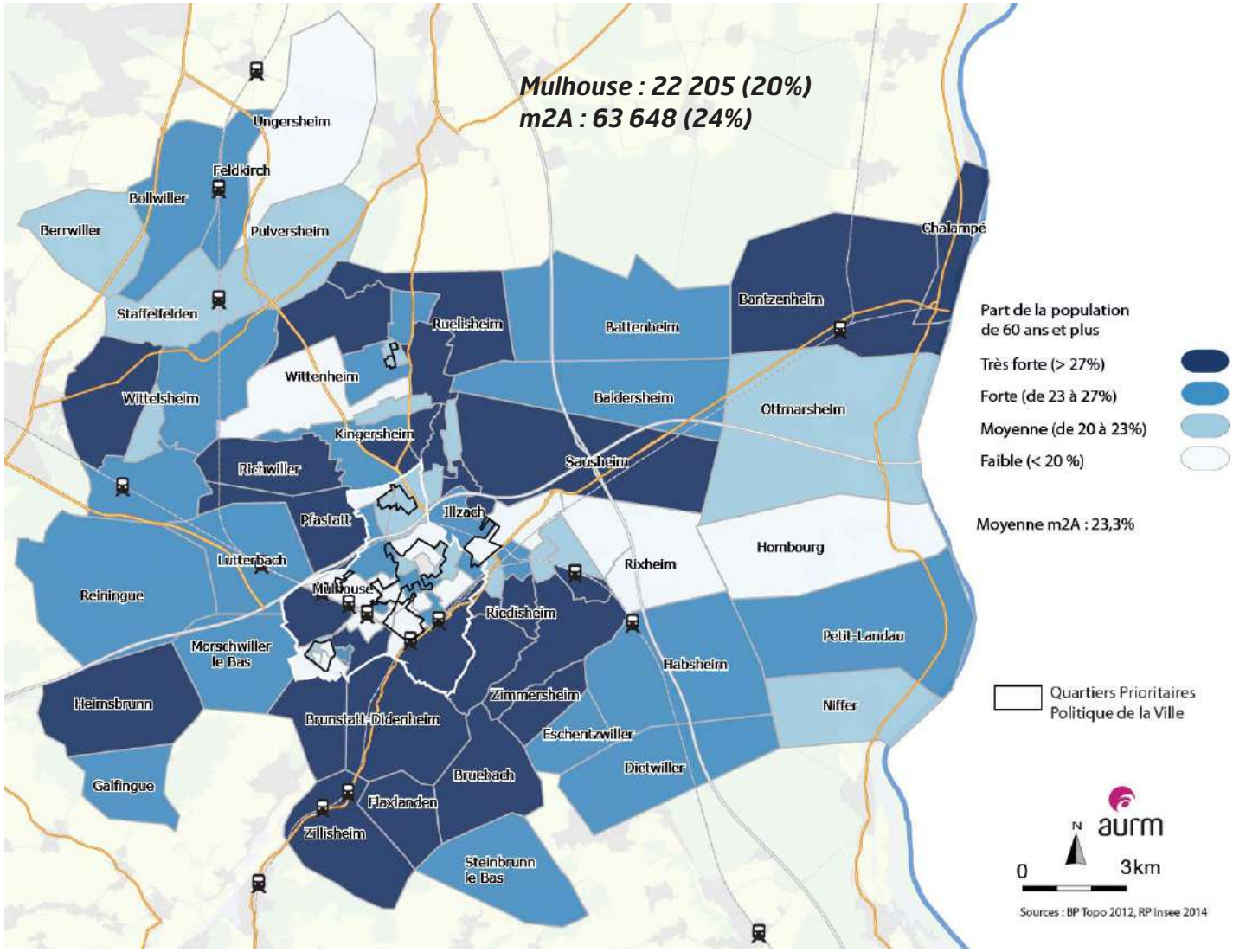
Diminution des étudiants mulhousiens en Master

Mulhouse compte relativement peu de filières allant jusqu'au master et au doctorat. En 2012, « 66% des étudiants se forment à l'UHA pour obtenir un diplôme de niveau Bac+2/ Bac+3 ». En revanche, les jeunes Mulhousiens qui font des études de second et troisième cycle universitaire (i.e après la licence) ont tendance à quitter le territoire pour poursuivre leurs études.

Les séniors dans l'agglomération

Les plus fortes proportions de plus de 60 ans s'observent dans les communes du Sud de l'agglomération

Part de la population de plus de 60 ans, en 2014, INSEE



Des personnes âgées de plus en plus nombreuses

Mulhouse concentre 41 % des plus de 60 ans vivant dans l'agglomération. Ruelisheim, Heimsbrunn ou encore Zimmersheim comptent parmi les villages dont la population est composée de près d'un tiers de personnes de plus de 60 ans en 2014 et qui ont connu les plus fortes croissances de personnes âgées en 10 ans. Les communes de Riedisheim et Pfastatt sont les communes noyaux qui concentrent toutes les deux une part élevée de seniors (27% d'habitants âgés de plus de 60 ans en 2011).

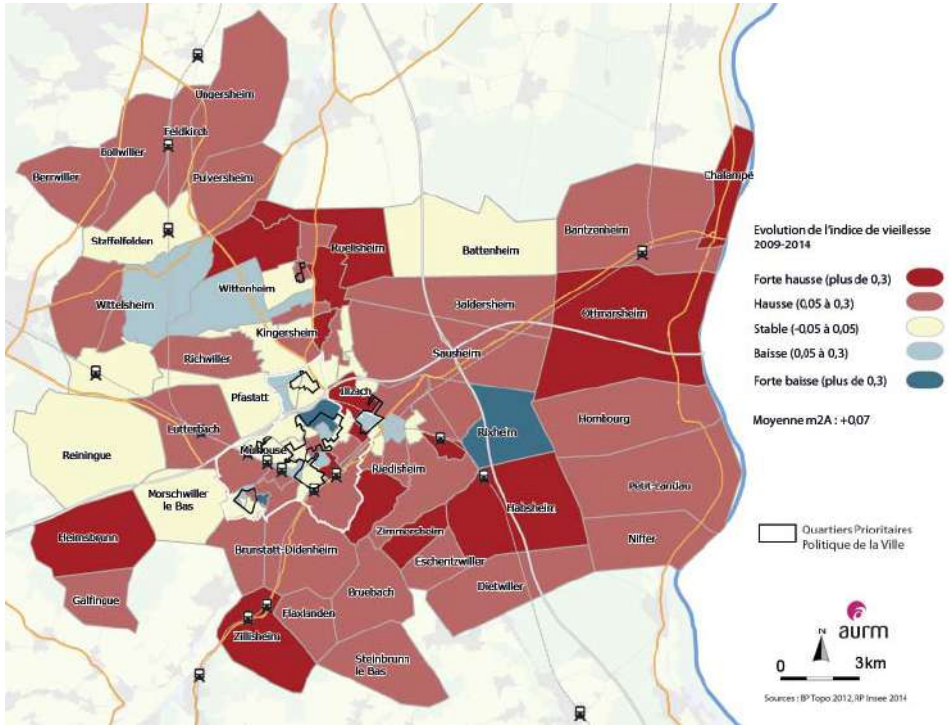
Vers une accelération du vieillissement jusqu'en 2030-2040

L'arrivée à l'âge de la retraite des derniers baby-boomers va se poursuivre jusqu'en 2030-2040. Quadras et quinquas d'aujourd'hui seront ainsi les -nombreux-seniors de demain.

Cette population, âgée aujourd'hui de plus de 40 ans, est une classe d'âge fortement représentée dans la structure par âge de la population. A Berrwiller, Heimsbrunn et Bruebach, les 40-59 ans représentent 35 % de la population en 2014. C'est à Mulhouse que leur part est la moins élevée avec 20% des habitants.

L'est de m2A plus sensible au vieillissement

Evolution de l'indice de vieillesse entre 2009 et 2014, INSEE.

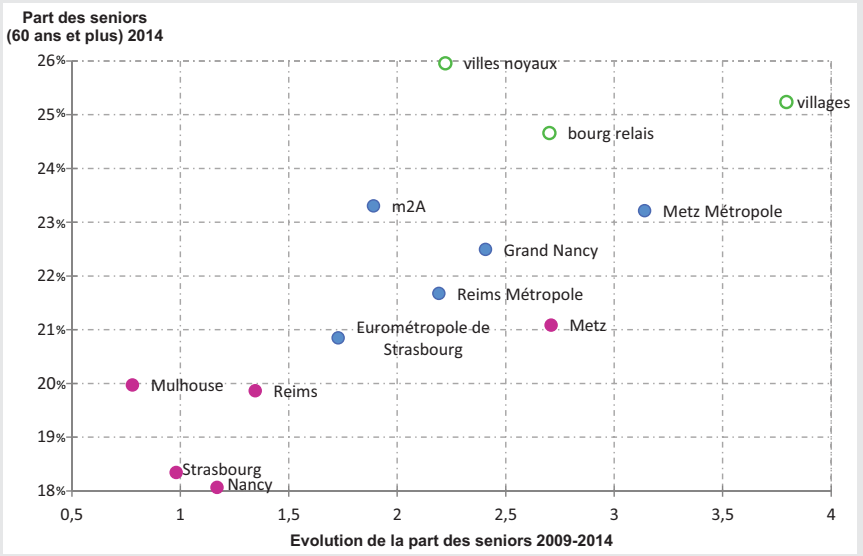


Le vieillissement de la population est un phénomène qui touche toutes les communes de m2A, à l'instar de la région Grand Est, et de la France.

Dans l'agglomération mulhousienne, l'évolution du rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans(indice de vieillesse) se fait plus fortement à l'avantage des seniors dans la partie Est de l'agglomération. Le vieillissement de la population s'y accentue. Dans la moitié Ouest, entre Staffelfelden et Morschwiller-le-Bas,l'indice de vieillesse évolue peu.

m2A concentre la plus grande part de seniors comparativement aux agglomérations de la Région Grand Est mais une des plus faible évolution

Part des seniors et évolution, INSEE, 2009-2014.



Source : RP Insee 2009 et 2014

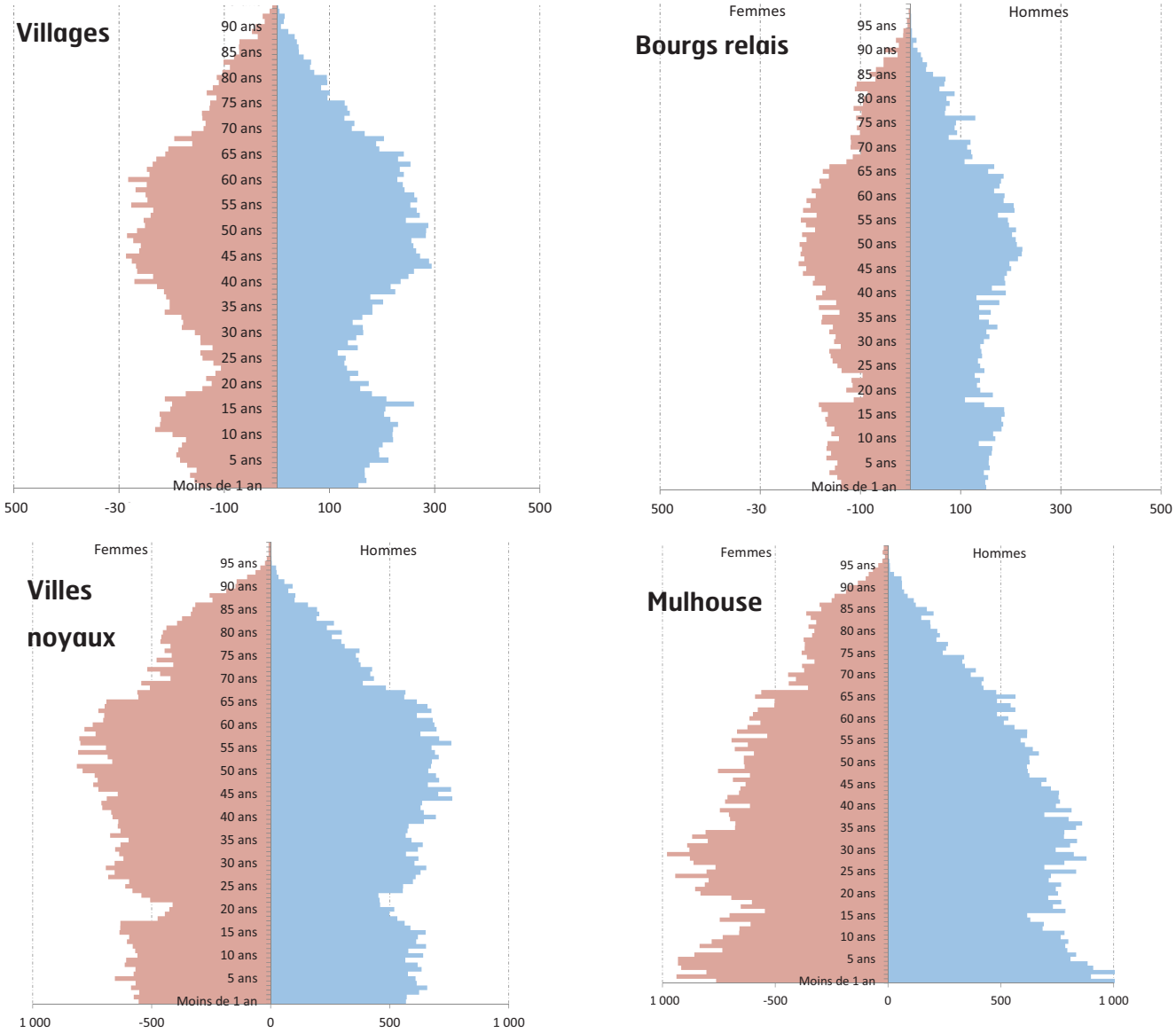
La part des plus de 60 ans est légèrement plus faible dans les autres agglomérations du Grand Est qui accueillent une population estudiantine. Néanmoins, la part des seniors a augmenté plus vite à Reims métropole, dans le Grand Nancy et surtout à Metz Métropole (+ 2 à +3 points) qu'à m2A (+1,8 points) entre 2009 et 2014.

Concernant les découpages infra m2A, Mulhouse reste une ville centre où le poids des seniors est plutôt faible et évolue très peu. A l'opposé, les villages accueillent tendanciellement la plus forte proportion de seniors (plus de 25% de la population) et cette part tend à s'y renforcer (+ 3,8 points entre 2009 et 2014).

Eléments prospectifs démographiques

Vieillissement et faiblesse des effectifs de la population en âge de faire des études

Pyramides des âges, INSEE 2014



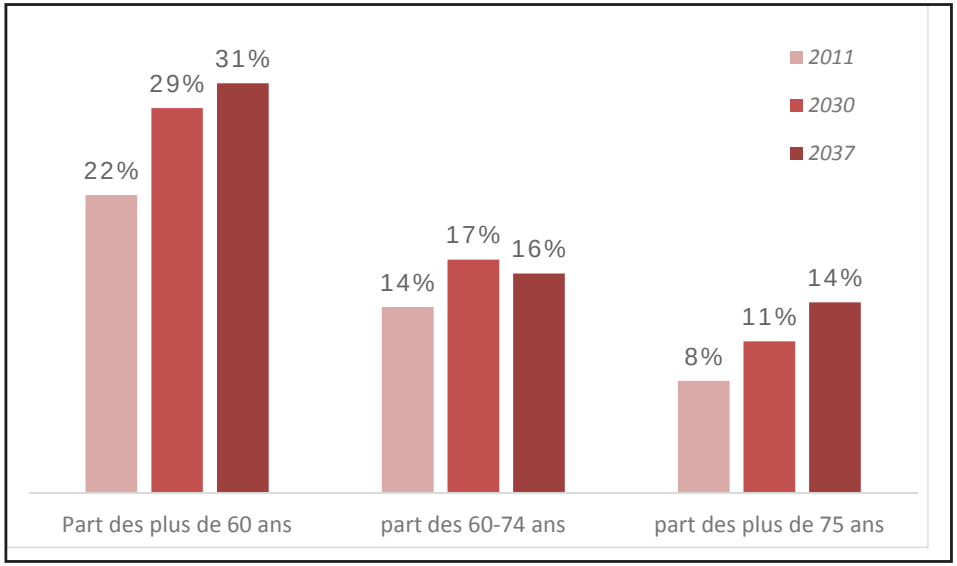
Un inexorable vieillissement

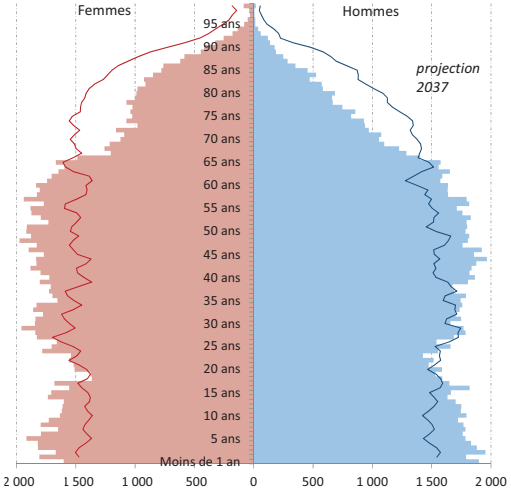
Quel que soit le niveau d'armature urbaine considéré, les classes d'âges comprises entre 40 et 60 ans en 2014 sont les plus nombreuses. Dans 20 ans, ce sont donc les 60-80 ans qui risquent d'être très nombreux.

Faire revenir la population étudiante

Dans les villages et les bourgs relais, les pyramides des âges rendent compte des faibles effectifs des tranches d'âges comprises entre 18 et 28 ans, correspondants aux jeunes actifs et surtout aux étudiants. Ce «creux» sur les 18-23 ans, s'observe plus globalement sur la pyramide de m2A et met en évidence la plus faible attractivité du pôle universitaire mulhousien malgré la hausse des effectifs observés précédemment ces 4 dernières années. Une fois partie pour étudier, cette population reviendra-t-elle dans l'agglomération ? Rien n'est moins sûr ....

Projection de la part des plus de 60 ans à horizon 2030 et 2037 dans l'agglomération mulhousienne (modèle OMPHALE, INSEE)





La part des habitants âgés de plus de 75 ans est celle qui devrait le plus augmenter dans les 20 prochaines années

Des profils bien différents entre les actuels et les futurs seniors

On distingue deux générations chez les seniors, très différentes sur le plan sociologique et économique.

- **Les seniors des Trentes Glorieuses**

Il s'agit de la première génération des baby-boomers (nés après guerre) qui a connu l'essor des Trente Glorieuses. Il s'agit d'une génération de pionniers dans bien des domaines. Ils ont connu des carrières ascendantes, la généralisation du travail féminin et la consommation de masse. Ils en ont développé un état d'esprit différent des générations précédentes. Les premiers baby-boomers ont retiré de ce « destin de génération » une forte solvabilité, des revenus de remplacement encore peu écornés par le vieillissement et ainsi un accès favorisé à la propriété (76 % des retraités sont propriétaires d'au moins un logement contre 57 % de l'ensemble des ménages en France).

- **Les générations nées après les années 1960**

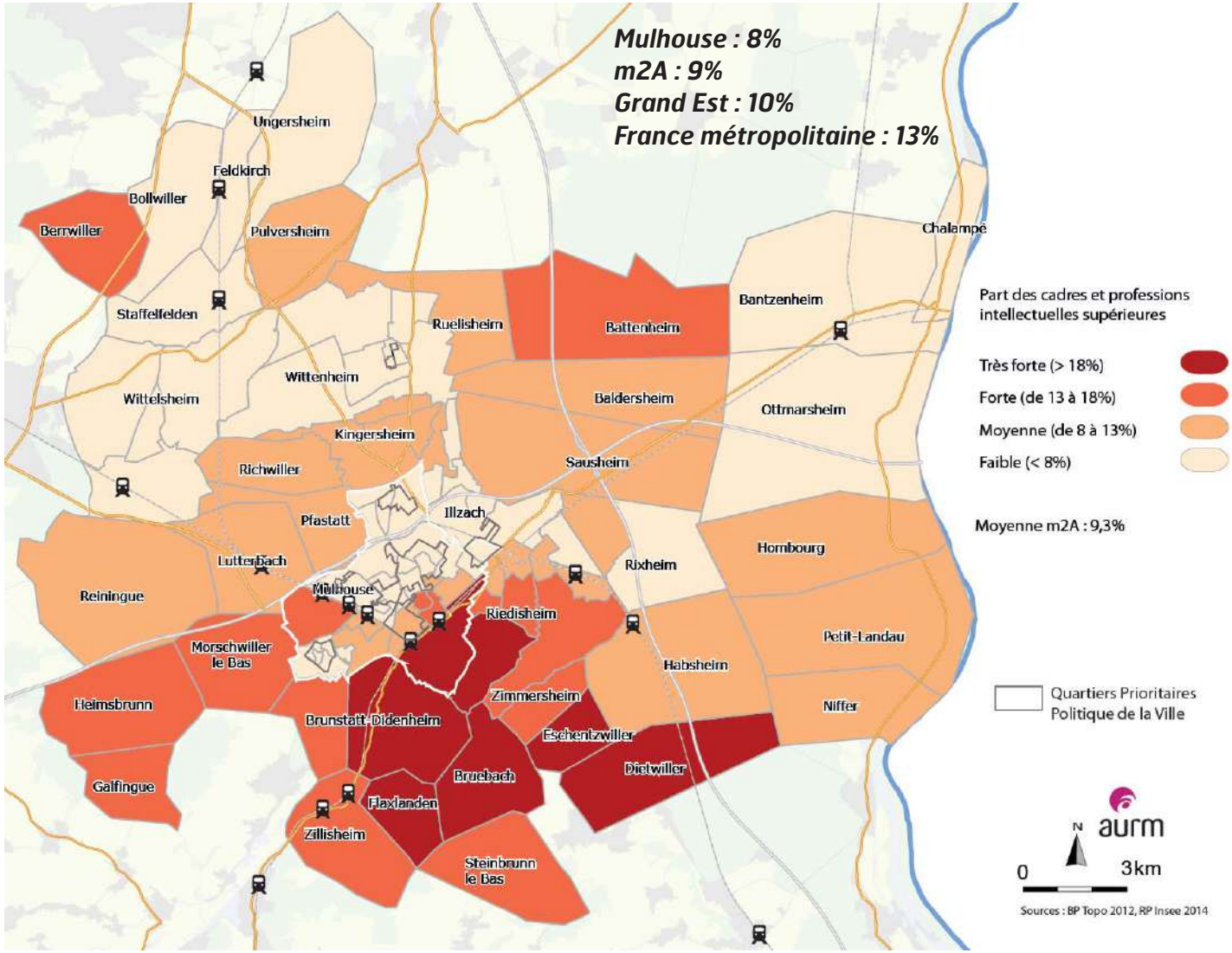
Ce sont les enfants issus de la première génération de baby-boomers, nés dans les années 1960-1970. Ils ont grandi et sont entrés sur le marché du travail dans un contexte d'insécurité économique durable. Les baby-boomers nés dans les années 1960-1970, ont subi de plein fouet les effets de la « crise » à leur entrée sur le marché du travail. Ils évoluent sur un marché du travail et un univers professionnel marqués par une plus grande flexibilité, avec des changements d'entreprise plus fréquents, un risque accru de traverser des périodes de chômage et, pour certains d'entre eux, l'enchaînement de contrats précaires. Les baby-boomers de la seconde génération sont également de plus en plus nombreux à former des familles monoparentales ou recomposées. Ils ont peiné à entrer dans le cycle résidentiel mais ont obtenu l'aide de leurs parents. Ces transferts intergénérationnels jouent un rôle de plus en plus déterminant dans le creusement des disparités patrimoniales. Le taux de propriété a baissé à partir de la génération née en 1962. Ils approchent de la retraite mais craignent qu'elle soit plus tardive et moins rémunératrice que celle de leurs prédécesseurs. Ces baby-boomers commenceront à peser sur le marché du logement et risquent de se retourner de plus en plus vers le parc locatif social.

Sources : « vieillissement de la population, gérontocroissance et marché du logement », F. Cusin, C. Julliard, Université paris Dauphine

Les CSP supérieures et les ouvriers dans l'agglomération

Les CSP supérieures résident préférentiellement dans les communes du sud de l'agglomération

Part des cadres et professions intellectuelles supérieures en 2014



Les CSP supérieures représentent moins d'une personne sur dix dans l'agglomération. L'écart de la part des CSP supérieures entre m2A et la France est de 4 points.

L'agglomération est structurée par une ligne est/ouest qui traverse Mulhouse. Les CSP supérieures se concentrent dans les communes du sud de l'agglomération (Brunstatt-Didenheim, Zillisheim, Eschentzwiller, Riedisheim) ainsi que dans les quartiers du Rebberg et du Centre historique, à Mulhouse.

A contrario, les quartiers prioritaires de l'agglomération, comme les Coteaux, Drouot-Jonquilles, Bourtzwiller ou Markstein-la Forêt, accueillent très peu de CSP supérieures, et plutôt des ouvriers *(carte page suivante)*.

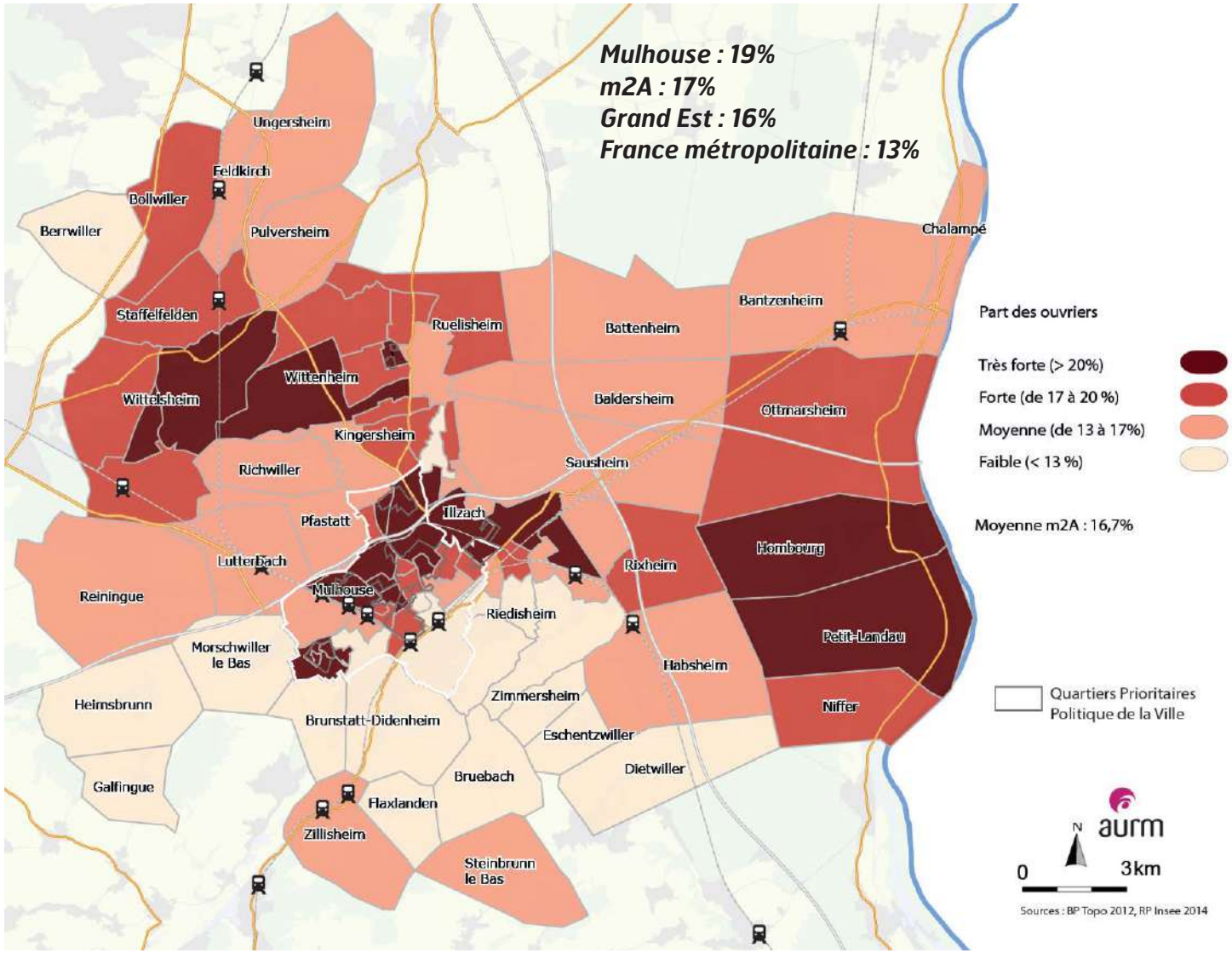
Le reste de l'agglomération affiche une part plus faible de CSP supérieures, notamment dans les communes de l'ex bassin potassique.

Les Catégories Socio-Professionnelles (CSP) supérieures

Les CSP supérieures correspondent à la population artisans, commerçants, chefs d'entreprises, cadres ou de professions intellectuelles supérieures.

Les ouvriers sont moins représentés dans les communes du sud de l'agglomération

Part des ouvriers dans la population en 2014, INSEE



Une forte part d'ouvriers dans la bande rhénane et à Mulhouse, mais des profils différents.

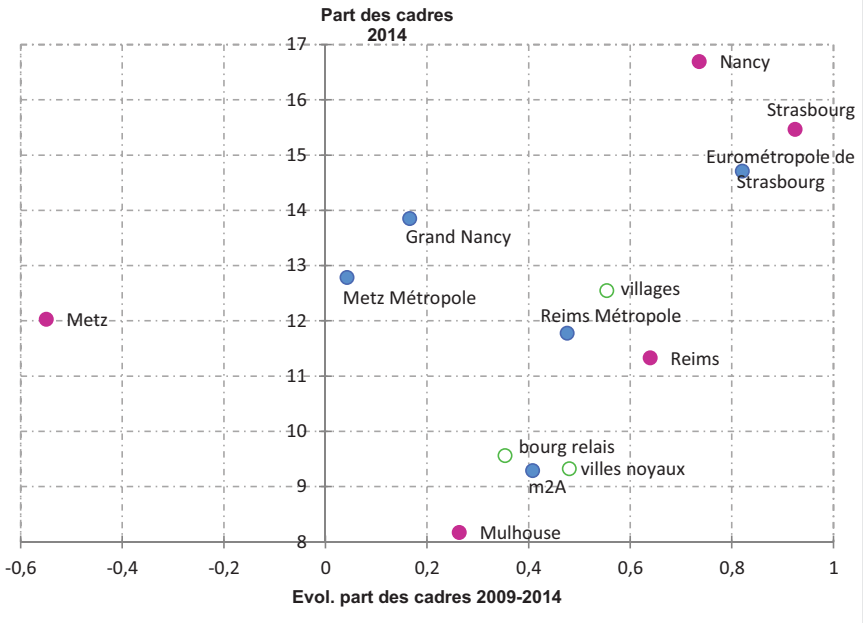
Les communes de Hombourg et Petit-Landau se caractérisent par un fort taux d'ouvriers dans leur population. Les nombreuses industries présentes dans ces territoires emploient beaucoup de main d'oeuvre et notamment des ouvriers qualifiés.

Dans l'ensemble, le nord de la ville de Mulhouse, l'est et le nord-ouest de l'agglomération (notamment les communes du bassin potassique) abritent une part plus conséquente d'ouvriers parmi leur population, mais tendanciellement des ouvriers spécialisés.

Les communes accueillant beaucoup de CSP supérieures comptent généralement peu d'ouvriers, ce qui traduit la ségrégation à l'oeuvre dans l'agglomération mulhousienne.

Moins de CSP supérieures dans l'agglomération mulhousienne que dans les autres agglomérations du Grand Est, mais davantage d'ouvriers.

Part des CSP supérieures et évolution depuis 2009, INSEE

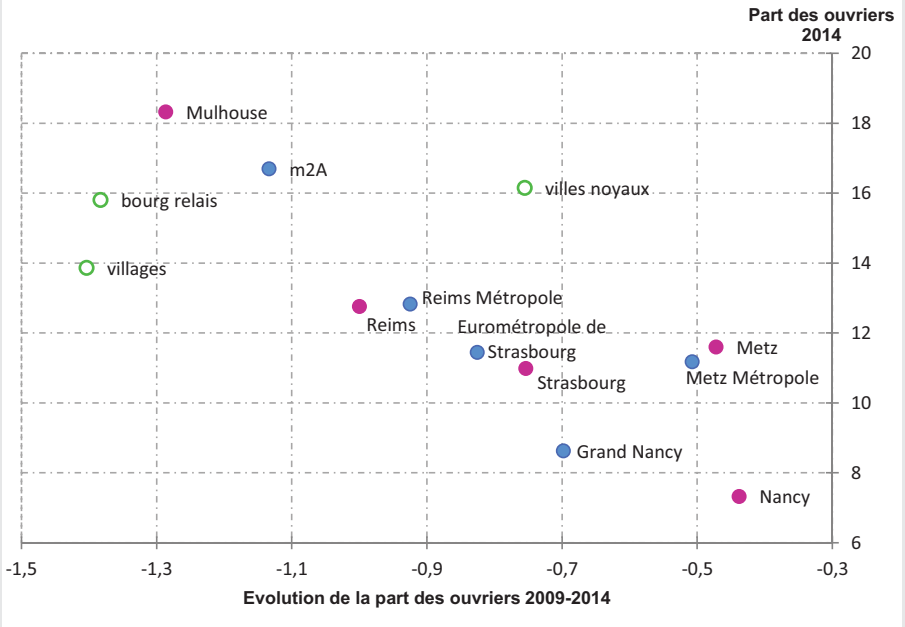


Source : RP Insee 2008 et 2013

M2A se distingue nettement des autres agglomérations du Grand Est en ce qui concerne les CSP supérieures en affichant un taux bien inférieur à celui des quatre autres agglomérations. Il y a par exemple près de 6 points d'écart entre le taux au sein de m2A (9%) et celui de l'Eurométropole de Strasbourg (14,5%).
Entre 2009 et 2014, la part des cadres a augmenté de 0,4 points dans m2A. Cette évolution a été plus défavorable dans les agglomérations de Metz et Nancy qui, bien qu'ayant une part plus forte, n'ont quasiment pas connu de progression de cette part entre 2009 et 2014.

Ce phénomène n'est pas sans poser des questions compte tenu de la proximité de m2A à l'agglomération bâloise, dont le dynamisme économique crée de nombreux emplois très qualifiés. C'est sans doute le signe que l'agglomération mulhousienne doit faire face à la concurrence de nouveaux territoires attractifs pour ce public, comme par exemple les principales communes située le long de l'A35, Sierentz et Kembs.

Part des ouvriers en 2014, et évolution depuis 2009, INSEE



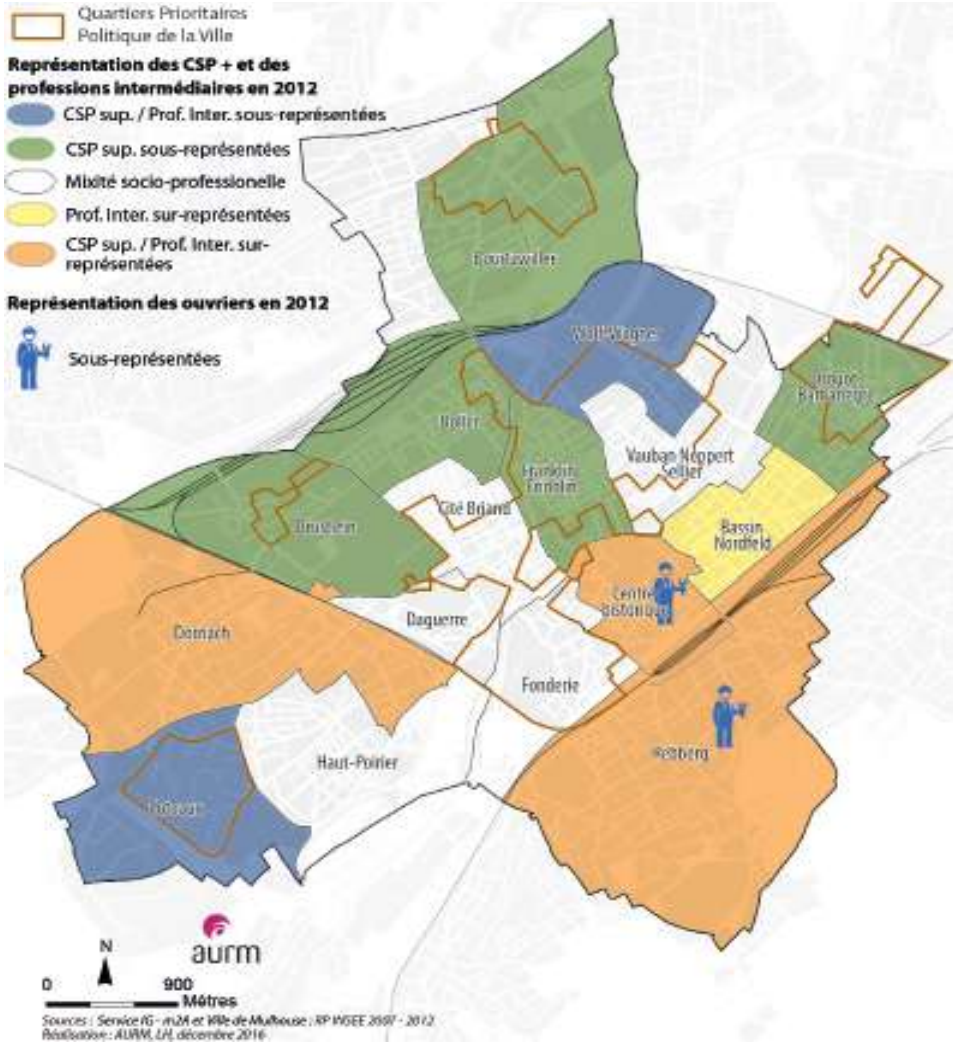
Source : RP Insee 2008 et 2013

Comme pour les CSP supérieures, m2A se distingue nettement des quatre autres agglomérations du Grand Est. La part d'ouvriers est près de deux fois supérieure à celle du Grand Nancy. En pourcentage, m2A compte plus d'ouvriers que l'Eurométropole de Strasbourg ne compte de CSP supérieures !

Ce fait est révélateur de l'histoire économique du territoire mais surtout du virage pris par les autres agglomérations en termes de développement économique.
Autre révélateur de cette reconversion plus précoce des autres agglomérations : m2A affiche la baisse la plus sensible de sa part d'ouvriers entre 2009 et 2014.

Au sein de m2A, ce sont les « retraités » et « autres sans activités professionnelles» qui ont connu les plus fortes croissances entre 2009 et 2014, avec respectivement +4 990 et +1 342 personnes de plus de 15 ans.

Analyse de l'indice de mixité sociale des quartiers mulhousiens



Pour en savoir plus :
« Les dynamiques de peuplement à l'oeuvre dans l'agglomération mulhousienne », AURM, juin 2016

Mulhouse, quelle mixité sociale ?

Le Rebberg, le Centre historique et Dornach sont les quartiers mulhousiens privilégiés par les CSP supérieures. A eux trois, ces quartiers accueillent, en 2013, 42% des CSP supérieures de Mulhouse, mais seulement 19% de ses actifs. Ces taux sont stables depuis 2008.

La plupart des autres quartiers, surtout les quartiers populaires, se caractérisent par une sous-représentation des CSP supérieures et des professions intermédiaires.

Autre phénomène marquant, **à Mulhouse le nombre d'ouvriers a baissé de 10%**, passant de 17 800 personnes en 2008, à 16 200 en 2014.

C'est un phénomène observé dans de nombreuses villes françaises de taille comparable.

Méthode de calcul de l'indice de mixité sociale

Elle repose sur le calcul de l'effectif théorique de chaque CSP sur un territoire.

Il s'agit de savoir combien de personnes de chaque catégorie habiteraient dans le territoire si la population du territoire de référence (d'une échelle supérieure) se répartissait aléatoirement.

L'écart entre les effectifs constatés pour chaque catégorie dans chaque quartier et les effectifs théoriques est ensuite calculé.

Cet écart est rapporté aux effectifs théoriques, pour mesurer (en %) le degré d'écart par rapport à un peuplement aléatoire. Enfin, pour chaque quartier, les écarts de population correspondant à chaque CSP sont sommés, ce qui donne le score global, l'indice de mixité sociale.

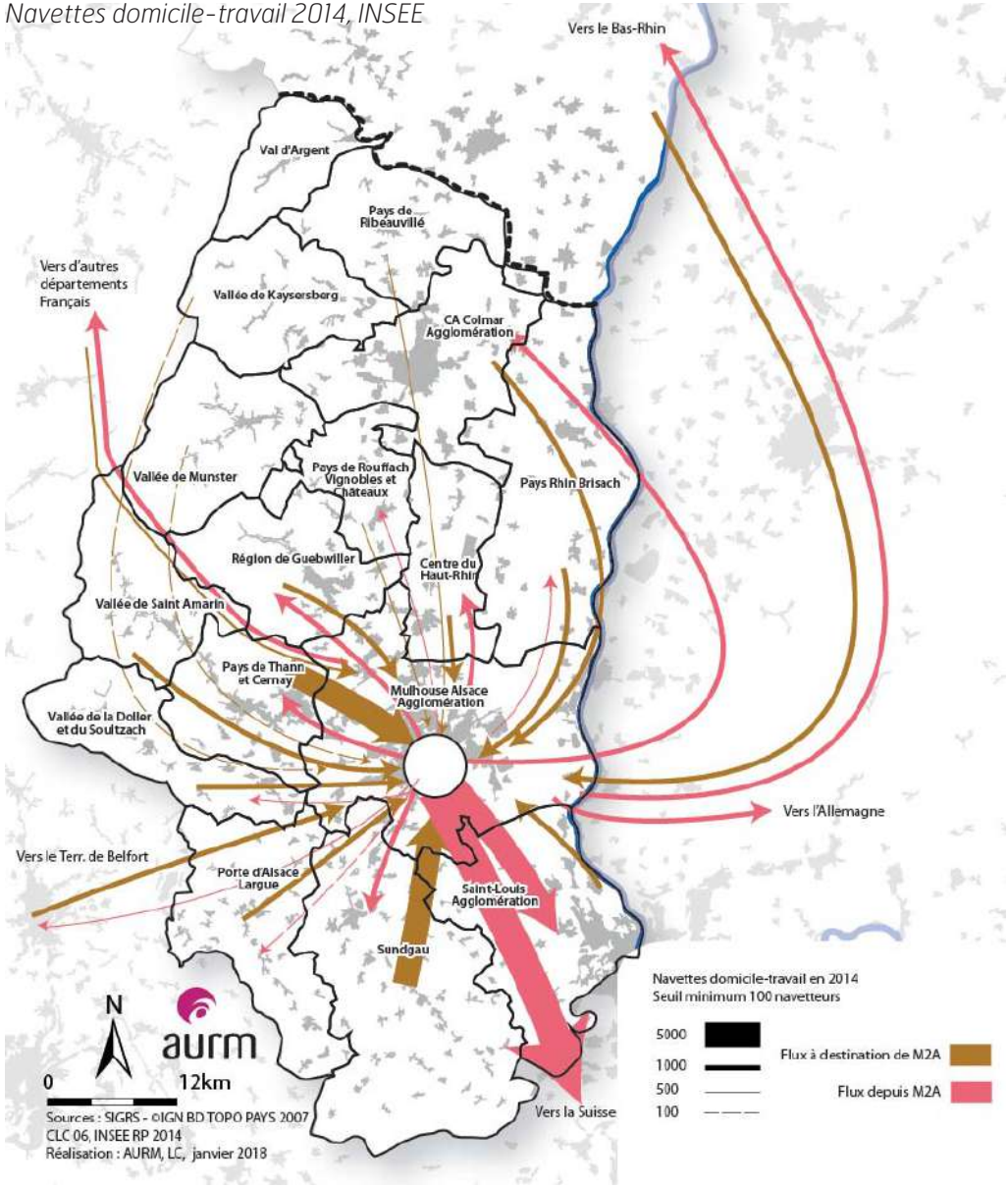
Un indice élevé signifie une faible mixité sociale car il s'agit de l'écart entre la situation théorique et la situation observée. Plus les catégories sociales sont sur ou sous représentées, plus l'indice est élevé. Les écarts sont ensuite analysés en fonction des CSP de référence pour les caractériser.

A Mulhouse, le Rebberg abrite une part importante des CSP supérieures de la ville : le quartier accueille 22% de ce public pour seulement 8% de la population active mulhousienne.
Cette caractéristique est un héritage historique : le Rebberg est un quartier qui s'est constitué à la fin du XIX^{ème} siècle autour de magnifiques villas et maisons de maître bâties par les grands capitaines d'industrie mulhousiens sur les flancs d'une colline qui domine Mulhouse.

Les migrations domicile travail

Forte proportion de navetteurs vers la Suisse

Navettes domicile-travail 2014, INSEE



Un territoire à l'équilibre en termes de mobilités domicile/travail

Près de 110 000 déplacements sont recensés au sein de la Région Mulhousienne. 28 000 personnes sortent de m2A chaque jour pour travailler et 34 000 y entrent. m2A offre des opportunités d'emploi pour des résidents extérieurs et les actifs de m2A bénéficient des opportunités offertes par les EPCI voisins. Il y a à peu près autant de personnes qui préfèrent y vivre tout en travaillant ailleurs que de personnes qui préfèrent ne pas y vivre mais en y travaillant.

La majorité des déplacements sont internes à m2A (cabotage- non représenté sur la carte ci-contre). Ces flux représentent 74 000 déplacements, soit près de 70% du nombre total de déplacements.

L'importance des déplacements frontaliers, majoritairement vers la Suisse

10 000 actifs travaillant en Suisse proviennent de la Région Mulhousienne et du territoire Thur-Doller. Les navettes vers l'Allemagne sont relativement restreintes, étant conditionnées par les points de franchissement du Rhin. La Suisse polarise tout le sud du territoire haut-rhinois. Ainsi, dans les SCoT du Sundgau et des cantons de Huningue et Sierentz, environ 23 000 actifs travaillent en Suisse.

Des polarisations multiples, révélatrices d'attractivité et d'organisation des territoires

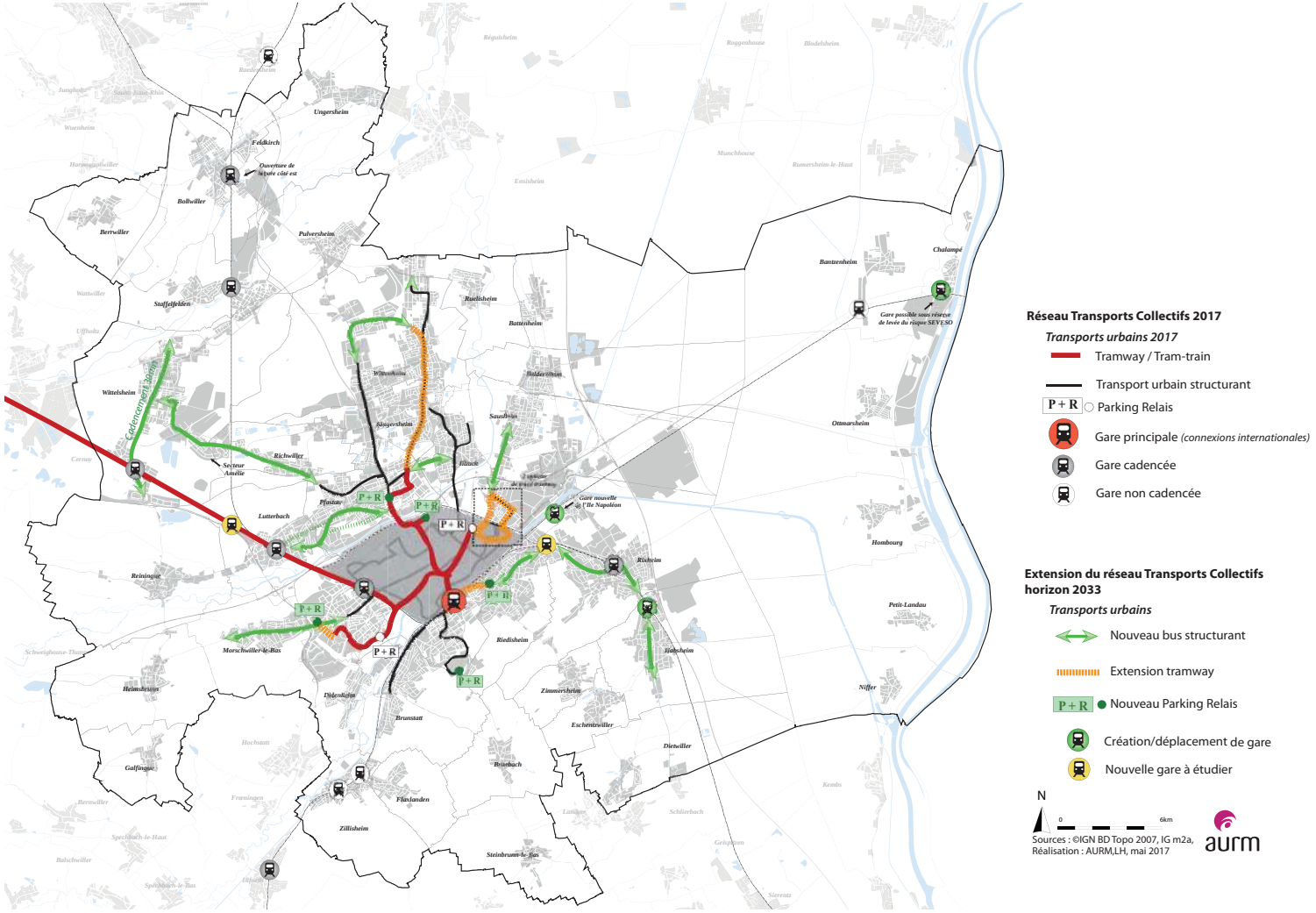
Même si le temps consacré aux loisirs occupe une part de plus en plus importante dans une journée-type, le déplacement pour se rendre au travail reste le générateur principal de flux des habitants.

L'armature principale des déplacements relie les grands pôles urbains, de Strasbourg à Bâle. Cette colonne vertébrale suit, bien logiquement, les infrastructures routières et ferrées majeures.

L'agglomération mulhousienne a des échanges intenses avec Thann-Cernay, la Région de Guebwiller, les Trois Frontières ainsi que, de manière très marquée, avec Bâle. Mulhouse est bien en lien avec les départements voisins, notamment le Territoire de Belfort.

Un SCot en révision qui pousse à une meilleure articulation entre urbanisme et mobilités

Potentiel axes de développement des transports collectifs structurants à l'horizon 2033, travaux AURM (2016-2017)



Localiser le développement urbain, notamment résidentiel, au plus près des transports en commun structurants

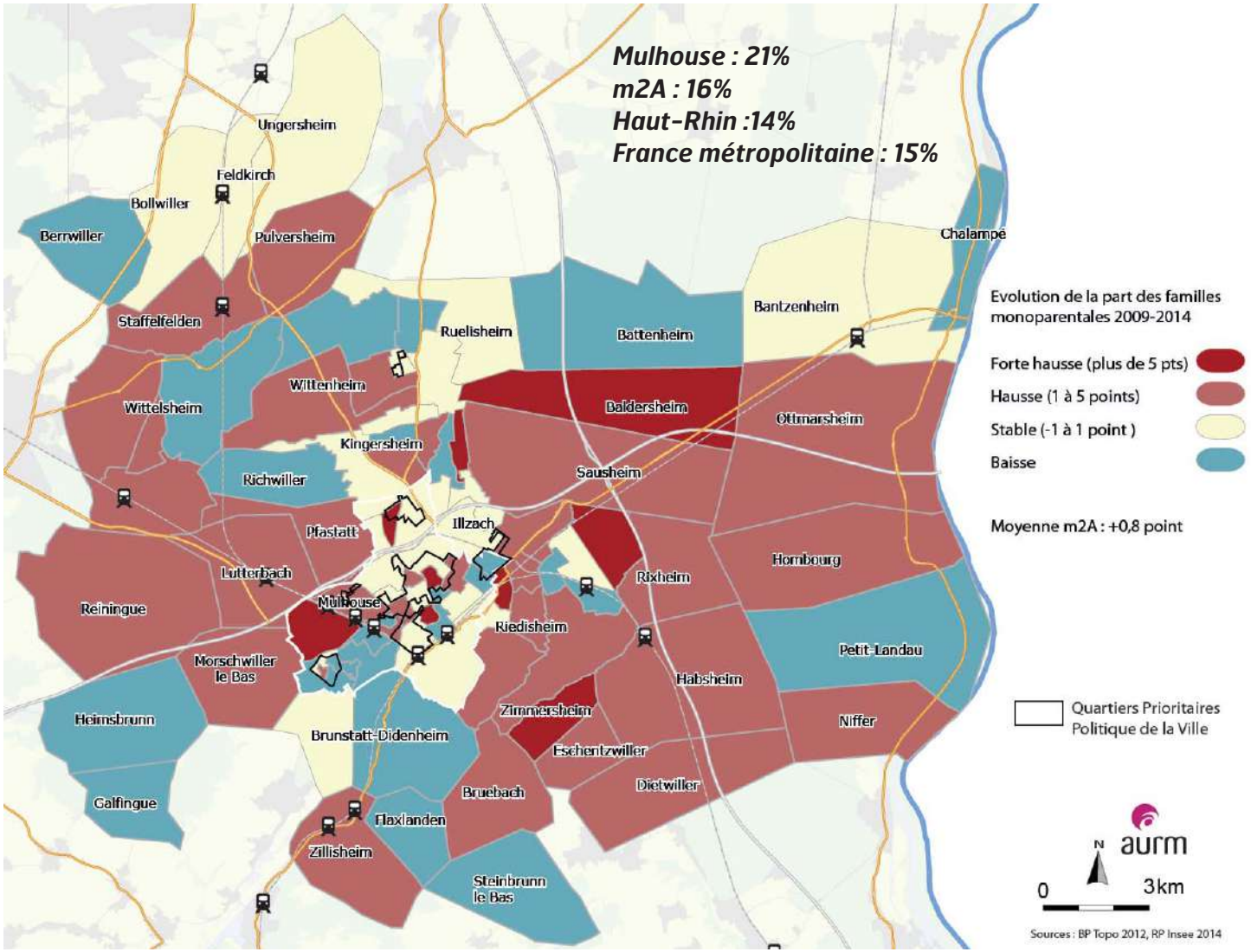
Le SCot de m2A préconise que les secteurs desservis par les transports collectifs structurants existants et futurs identifiés, soient privilégiés pour l'implantation des nouvelles opérations et constructions à vocation tertiaire, résidentielle d'habitat, de commerce de proximité, d'équipements et de services. Leur urbanisation et leur évolution doivent permettre de renforcer l'offre en logements, services et équipements, afin d'optimiser le foncier disponible.

Le SCoT préconise que dans ces secteurs, a minima ceux déjà desservis, les PLU(i) majorent les densités au minimum de 5 logements à l'hectare (à l'exception de Mulhouse).

Les familles monoparentales dans l'agglomération

Les villages globalement moins touchés par la croissance des familles monoparentales

Evolution de la part des familles monoparentales entre 2009 et 2014



Les familles monoparentales, un modèle qui se diffuse plus vite en dehors de Mulhouse

Les plus fortes hausses du taux de familles monoparentales s'observent dans des ensemble plus urbains (certains quartiers de Mulhouse, de Rixheim) mais également à Baldersheim, ou dans la petite commune de Zimmersheim. Les plus fortes baisses du taux de familles monoparentales s'observent dans de petits villages où la part des familles monoparentales était comprise entre 4 et 7%. Il s'agit des communes de Battenheim, Flaxlanden, Steinbrunn-le-Bas, Petit-Landau, Heimsbrunn, Chalampé, Galfingue ou encore Berrwiller.

Entre 2009 et 2014, **le nombre de familles monoparentales a augmenté de 0,5% à Mulhouse,** cachant de fortes disparités entre quartiers, alors qu'**il a cru de 16% dans le total m2A hors Mulhouse**.

Dans l'agglomération mulhousienne, 1 famille sur 5 est une famille monoparentale. La proportion de ces dernières est particulièrement élevée à Mulhouse, mais aussi dans les communes situées sur un large axe est/ouest, allant de Reiningue à Ottmarsheim et de Kingersheim à Habsheim.

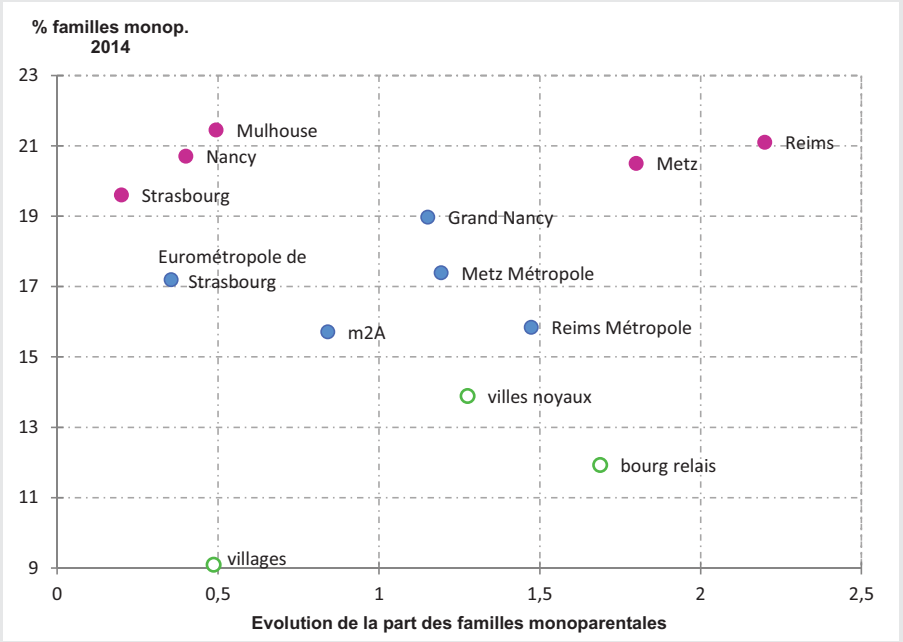
Des familles plus fragiles pouvant rencontrer des difficultés à se loger

A l'échelle nationale, les familles monoparentales sont 2,5 fois plus nombreuses aujourd'hui qu'en 1968. Ce modèle de ménage se diffuse dans l'agglomération mulhousienne : la majorité des communes de m2A compte au moins 10% de familles monoparentales.

La croissance des familles monoparentales provient de la hausse des divorces et des séparations. Depuis les années soixante, la part des familles monoparentales ne cesse de grandir du fait de la fragilité accrue des unions parentales. Selon l'INSEE, ces familles vivent dans des conditions de logement plus difficiles et plus fragiles que les couples avec enfants. Elles sont moins souvent propriétaires. Signe des difficultés à vivre seul avec des enfants, 10 % de ces familles partagent leur logement avec d'autres personnes, habituellement un parent.

M2A se caractérise par une des plus faibles proportions de familles monoparentales parmi les cinq principales agglomérations du Grand Est

Part des familles monoparentales dans les principales agglomérations de la région Grand Est en 2014, et évolution depuis 2009



Source : RP Insee 20089 et 2014

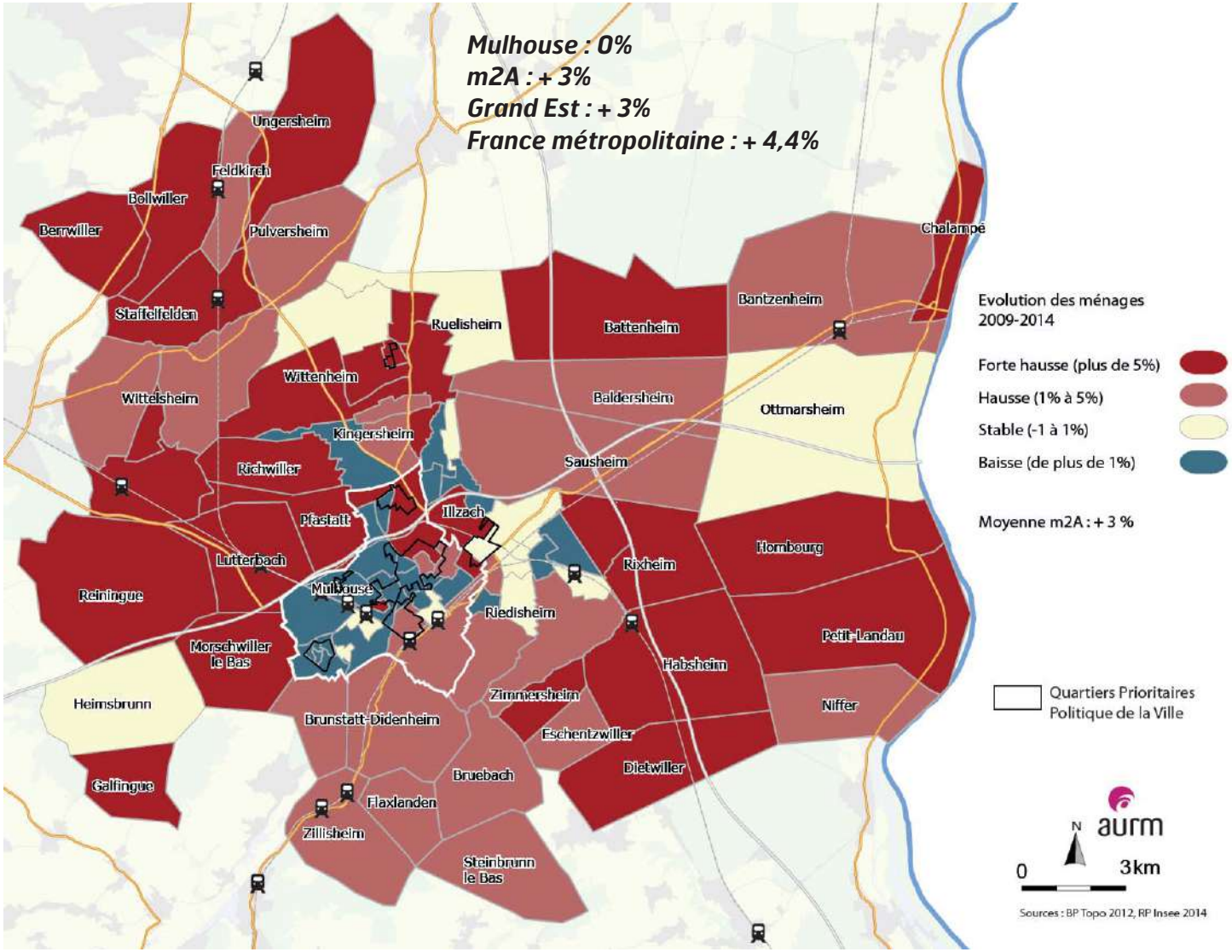
Avec Reims métropole, m2A présente un taux relativement faible de familles monoparentales comparativement aux agglomérations du Grand Est. La part de ce public a connu une nette croissance dans les 5 agglomérations de la Région entre 2009 et 2014, avec en tête Reims Métropole (+1,6 points) et en queue de peloton l'Eurométropole de Starsbourg (+ 0,35 points).

Dans les villages de m2A, la part des familles monoparentales est globalement inférieure à 10% et leur croissance reste modérée. C'est dans les villes noyaux et les bourgs relais que la croissance du taux de familles monoparentales a été la plus élevée(+ 1,3 à 1,5 points). A Mulhouse, le taux est élévé mais la part des familles monoparentales a peu évolué entre 2009 et 2014 (+0,5 points)

Les ménages dans l'agglomération

Forte croissance des ménages à l'est et à l'ouest de m2A, croissance moins élévée dans le sud, décroissance dans certains quartiers de Mulhouse, Illzach et Kingersheim

Evolution des ménages de 2009 à 2014, INSEE



Les bourgs relais enregistrent la plus forte hausse du nombre de ménages

Dans l'agglomération mulhousienne, 6 des 7 communes composant les bourgs relais (Bollwiller, Staffelfelden, Richwiller, Morschwiller-le-bas, Sausheim et Habsheim) ont connu une croissance des ménages de 7 %. Dans l'ensemble des villages, la croissance a atteint 6%.

Mulhouse : deux évolutions bien distinctes

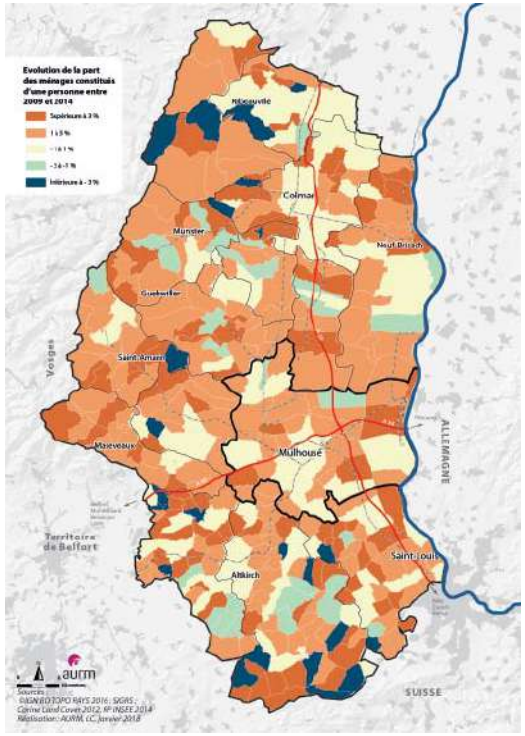
La ville centre maintient ses 48 000 ménages. Mais la ville est comme coupée en deux du nord au sud : le nombre de ménages croît dans la partie est alors qu'il décroît dans la partie ouest.

Croissance plus mesurée dans les villes et villages du sud de Mulhouse

Longtemps les communes aisées du sud de Mulhouse connaissaient les plus forts taux de croissance démographique et résidentielle. Sur la dernière période intercensitaire, cette tendance tend à s'amoidrir : le nombre de ménages y est toujours en croissance mais dans une moindre mesure que par le passé.

La part des ménages isolés augmentent dans la majorité des communes haut-rhinoises

Evolution de la part des ménages d'une personne entre 2009 et 2014, INSEE



La taille moyenne des ménages mulhousiens augmente pour la première fois depuis 1968!

Après 40 ans de baisse continue, la taille moyenne des ménages mulhousien augmente légèrement entre les deux derniers recensements, passant de 2,22 en 2009 à 2,24 en 2014.

En revanche, à l'échelle de m2A, la taille moyenne des ménages est tendanciellement plus élevée mais continue de baisser passant de 2,31 en 2009 à 2,28 en 2014.

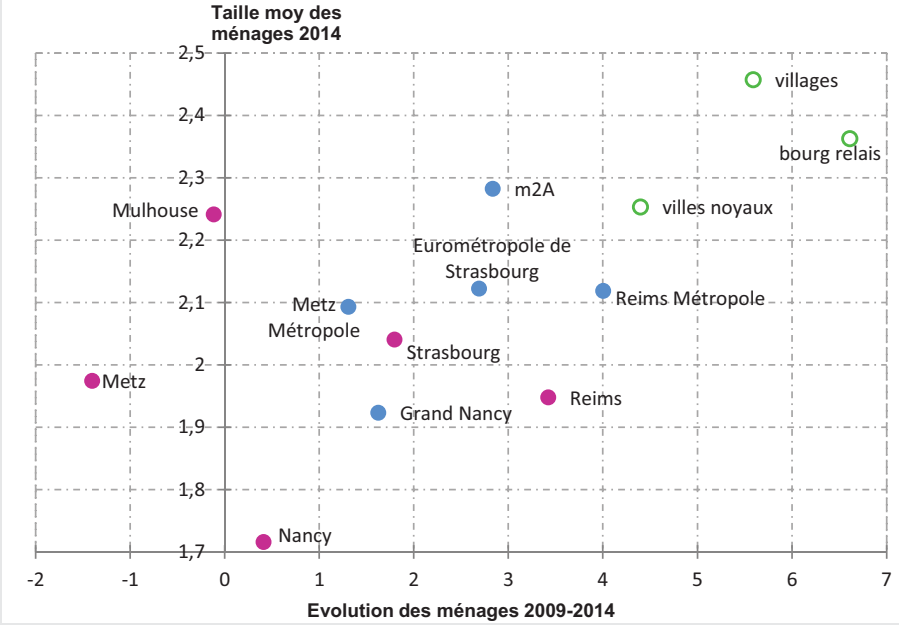
Les centres urbains (Colmar, Mulhouse, St-Louis et Altkirch) voient le poids des ménages composés d'une ou deux personnes croître

m2A accueille de plus en plus de personnes seules : 1 754 personnes seules ont rejoint m2A en provenance d'un autre EPCI, quand 1 507 personnes seules l'ont quitté pour un autre EPCI. Le poids des ménages composés de 3 personnes et plus se réduit. m2A accuse un déficit en ce qui concerne tant les ménages de 3 ou 4 personnes que les ménages de 5 personnes et plus. 4 317 personnes appartenant à ces catégories sont venues vivre dans l'agglomération mulhousienne, quand 8 613 personnes l'ont quitté.

On a donc bien **une tendance à la « fuite » des familles hors des centres urbains.**

m2A accueille tendanciellement de plus grands ménages que les autres agglomérations du Grand Est

Evolution des ménages et taille moyenne des ménages en 2014, INSEE.



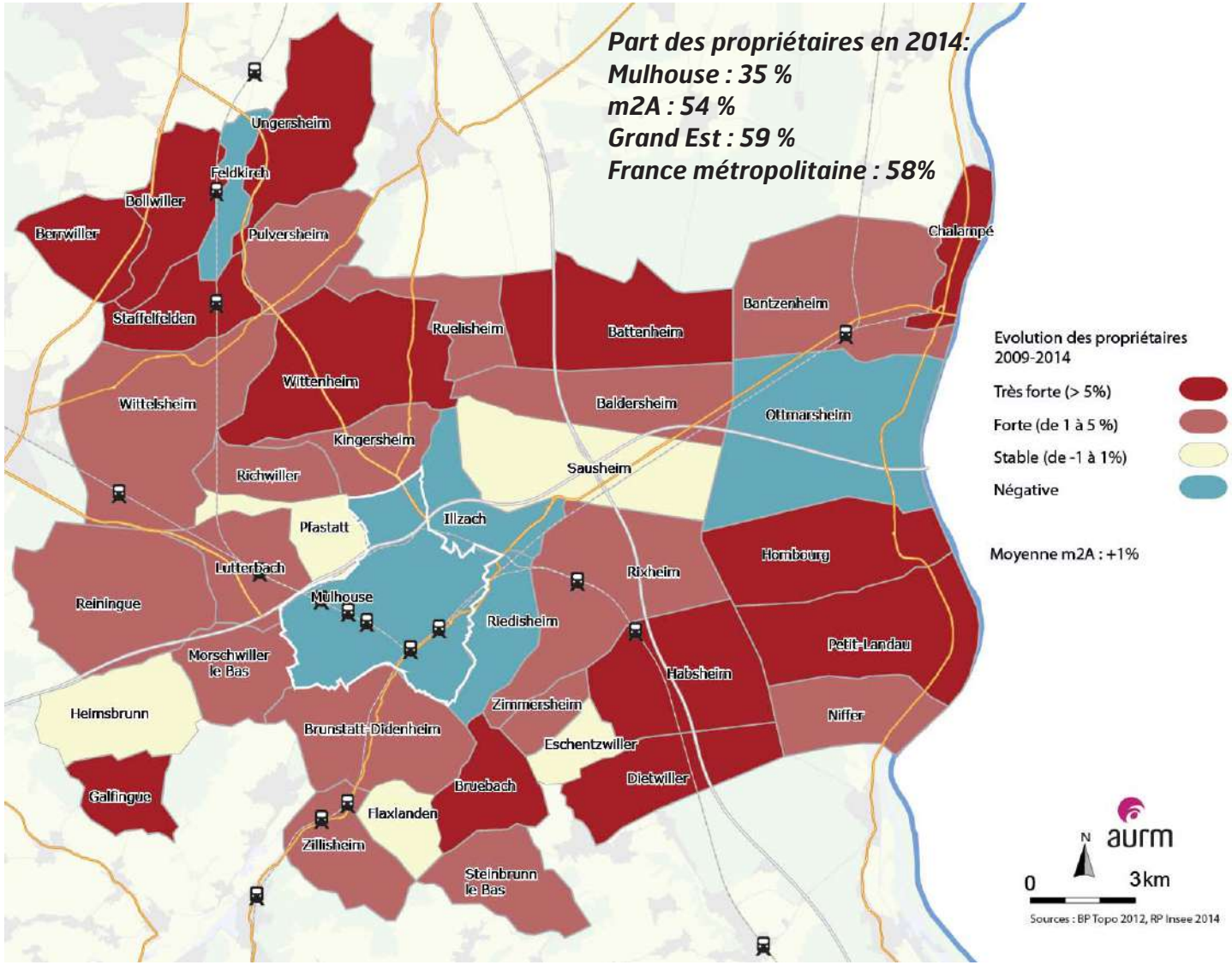
Source : RP Insee 2008 et 2013

Des cinq principales agglomérations du Grand Est, m2A est celle qui enregistre la taille moyenne des ménages la plus elevée avec 2,28 personnes/ménage. Dans les villages et bourgs relais de m2A, les tailles moyennes des ménages sont les plus élevées. Avec une croissance des ménages de 3%, m2A s'inscrit dans l'évolution que connaît l'Eurométropole de Strasbourg et fait mieux que Metz métropole ou le Grand Nancy.

Les statuts d'occupation dans l'agglomération

Baisse de la part des propriétaires à Mulhouse

Evolution de la part des propriétaires entre 2009 et 2014, INSEE



La part des propriétaires se renforce surtout dans les villages

Les villages de la bande rhénane connaissent le plus grand renforcement du statut d'occupation de propriétaire, avec des évolutions comprises entre + 11 et +17%.

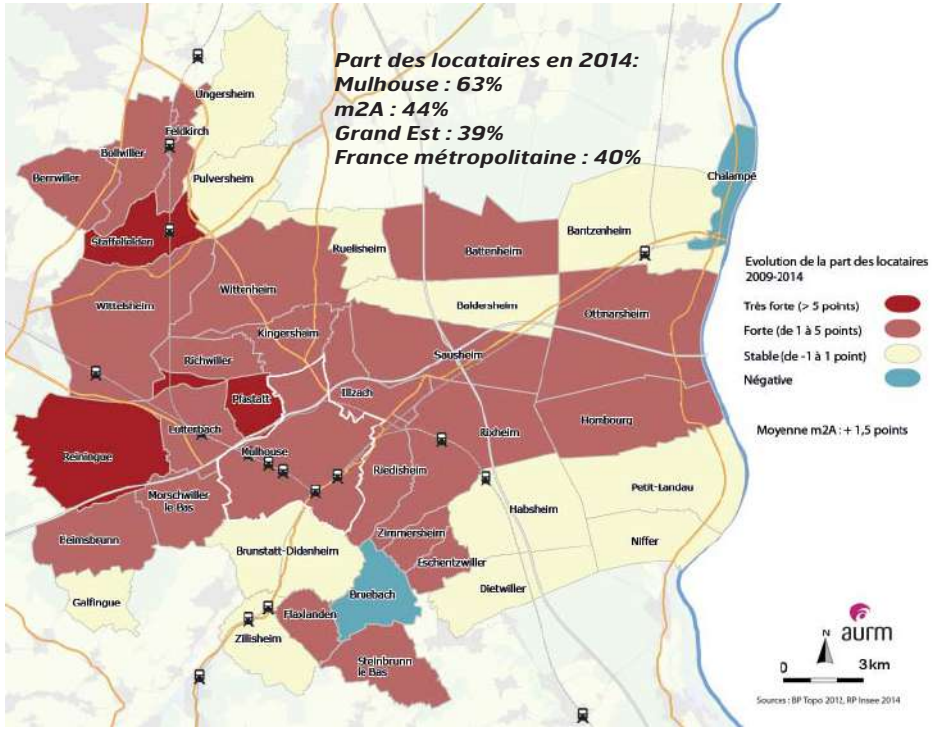
La part des propriétaires diminue à Mulhouse, Illzach, Riedisheim et Feldkirch

Avec respectivement 40 et 42% de propriétaires dans le parc de logements en 2014, Illzach et Riedisheim accuse une légère baisse des propriétaires. Ces communes, toutes deux déficitaires au titre de la loi SRU, on renforcé la part des locataires dans leur parc de logements.

Mulhouse compte 33% de propriétaires, plus de 30% de locataires du parc public et 38% de locataires du parc privé. L'enjeu est d'y consolider la part de propriétaires pour maintenir une mixité des statuts d'occupation dans le parc de logements.

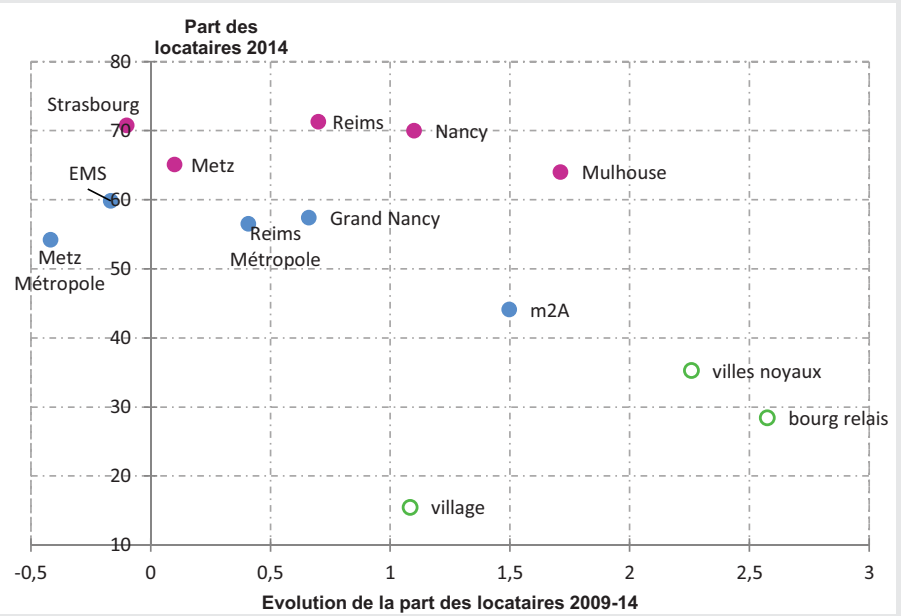
Des locataires très présents à Mulhouse et dans la première couronne de l'agglomération

Evolution de la part des locataires entre 2009 et 2014, INSEE



M2A est l'agglomération de Grand Est affichant la plus faible proportion de locataires

Part des locataires dans les principales agglomérations de la région Grand Est en 2013, et évolution depuis 2008



Bien que m2A enregistre la part de locataires la plus faible des agglomérations du Grand Est, c'est dans ce territoire que l'évolution de la part des locataires est la plus forte (+1,5 points entre 2009 et 2014). Dans les métropole de Metz et Strasbourg, la part des locataires tend à diminuer

Les statuts d'occupation se diversifient de plus en plus dans les communes de m2A

Si la tendance est assez générale, elle est plus affirmée dans les villes noyaux (à l'exception de Brunstatt-Didenheim) ainsi que dans les bourgs relais (à l'exception de Habsheim). La part des locataires y a respectivement augmenté de 2,3 et 2,6 points entre 2009 et 2014. Les villes noyaux comptent 35% de locataires en 2014, les bourgs relais 28%.

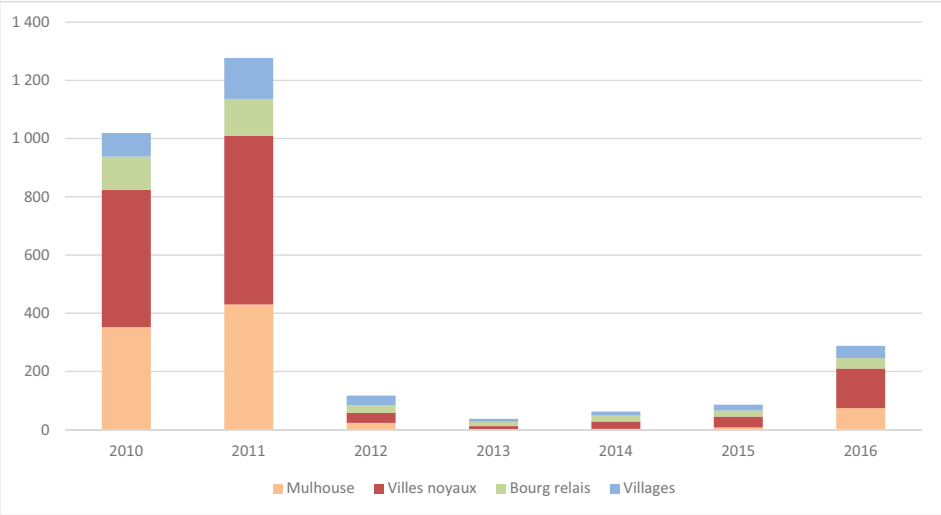
A Mulhouse, la part de locataires est déjà très élevée mais ce poids augmente de presque 2 points entre 2009 et 2014, passant de 62% à 64%.

La part des locataires évolue plus faiblement dans les villages et non de manière homogène : seule la moitié des villages de m2A contribue à l'augmentation de la part des locataires. L'autre partie s'inscrit plutôt dans une stagnation.

Les statuts d'occupation dans l'agglomération

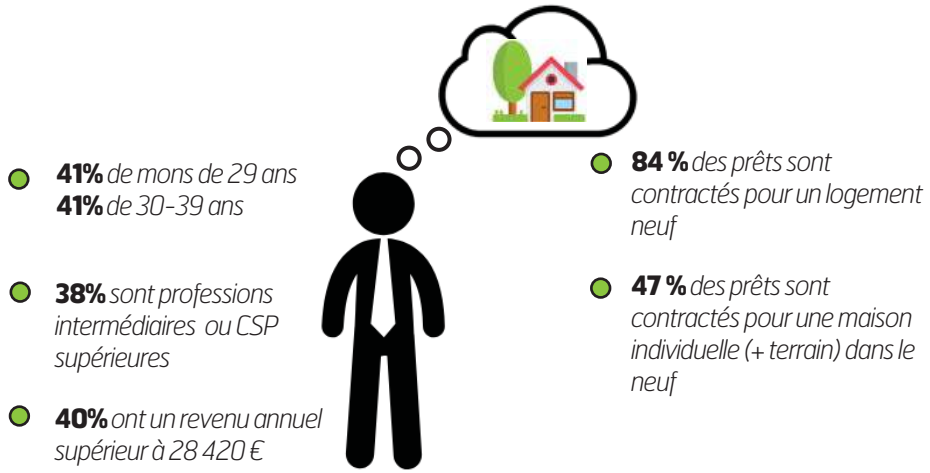
Les primo accédants quasiment limités aux opérations neuves depuis 2012

Evolution du nombre de PTZ en fonction des niveaux d'organisation territoriale de m2A, XX



Profil des bénéficiaires d'un PTZ entre 2012 et 2016

Evolution du nombre de PTZ en fonction des niveaux d'organisation territoriale de m2A



- **41%** *de mons de 29 ans*
  41% *de 30-39 ans*
- **38%** *sont professions intermédiaires ou CSP supérieures*
- **40%** *ont un revenu annuel supérieur à 28 420 €*
- **84 %** *des prêts sont contractés pour un logement neuf*
- **47 %** *des prêts sont contractés pour une maison individuelle (+ terrain) dans le neuf*

Sursaut des PTZ en 2016 après 4 années difficiles

En excluant les opérations dans le parc ancien à partir de 2012, puis en conditionnant les opérations dans l'ancien à une part importante de travaux, le gouvernement a mis un coup d'arrêt à la primo-accession.

Entre 2012 et 2016, 590 prêts à taux zéro ont été délivrés dans m2A, alors qu'entre 2010 et 2011, près de 2 300 PTZ ont été délivrés.

En fermant la porte aux opérations dans le parc ancien, une partie des potentiels accédants à la propriété de m2A ont préféré renoncer au statut de propriétaite, notamment en raison de prix trop élévés dans le neuf.

Des opérations concentrées dans les villes noyaux en zone B2

Entre 2012 et 2016, les 590 prêts à taux zéro délivrés dans m2A, se sont ventilés de la manière suivante:

- 9% dans les communes de la zones C (communes de la bande rhénane + quelques villages du sud de l'agglomération) ;
- 72% dans la zone B2 (communes noyaux et bourgs relais de m2A) ;
- 18% dans la ville centre de Mulhouse (en zone B1).

Des profils identiques avant et après 2012 mais une demande forte pour l'accession dans le parc ancien

Le profil des bénéficiaires est quasiment identique entre les deux périodes évoquées : plus de 80% d'entre eux ont moins de 40 ans, sont professions intermédiaires ou CSP supérieures , mais aussi ouviers ou employés (second ratio le plus élevé) avec des revenus annuels supérieurs à 28 420€.

Mais les primo-accédants recherchent avant tout un logement ancien, moins onéreux en début de vie active et/ou en couple. Entre 2010 et 2011, 80% des prêts accordés concernaient des logements anciens.

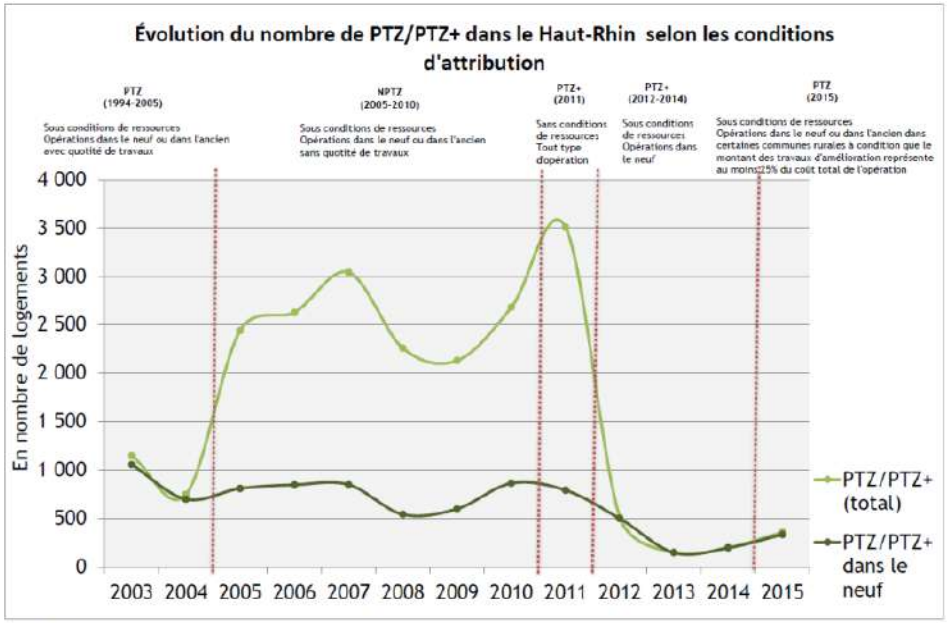
Le PTZ recentré sur le neuf uniquement en zone tendue

A partir de 2020, seuls les ménages achetant un logement dans une zone tendue, soit une des 3 communes en zone B1 dans le Haut-Rhin (Mulhouse, Saint-Louis et Huningue) pourront bénéficier d'un PTZ dans le neuf.

En zone B2 et C, les ménages pourront bénéficier d'un PTZ uniquement dans l'ancien sous condition de 25% (du montant total de l'opération) de travaux.

Timide reprise de la primo-accession depuis 2013 dans le Haut-Rhin

Evolution des prêts à taux zéro (PTZ) - ADIL



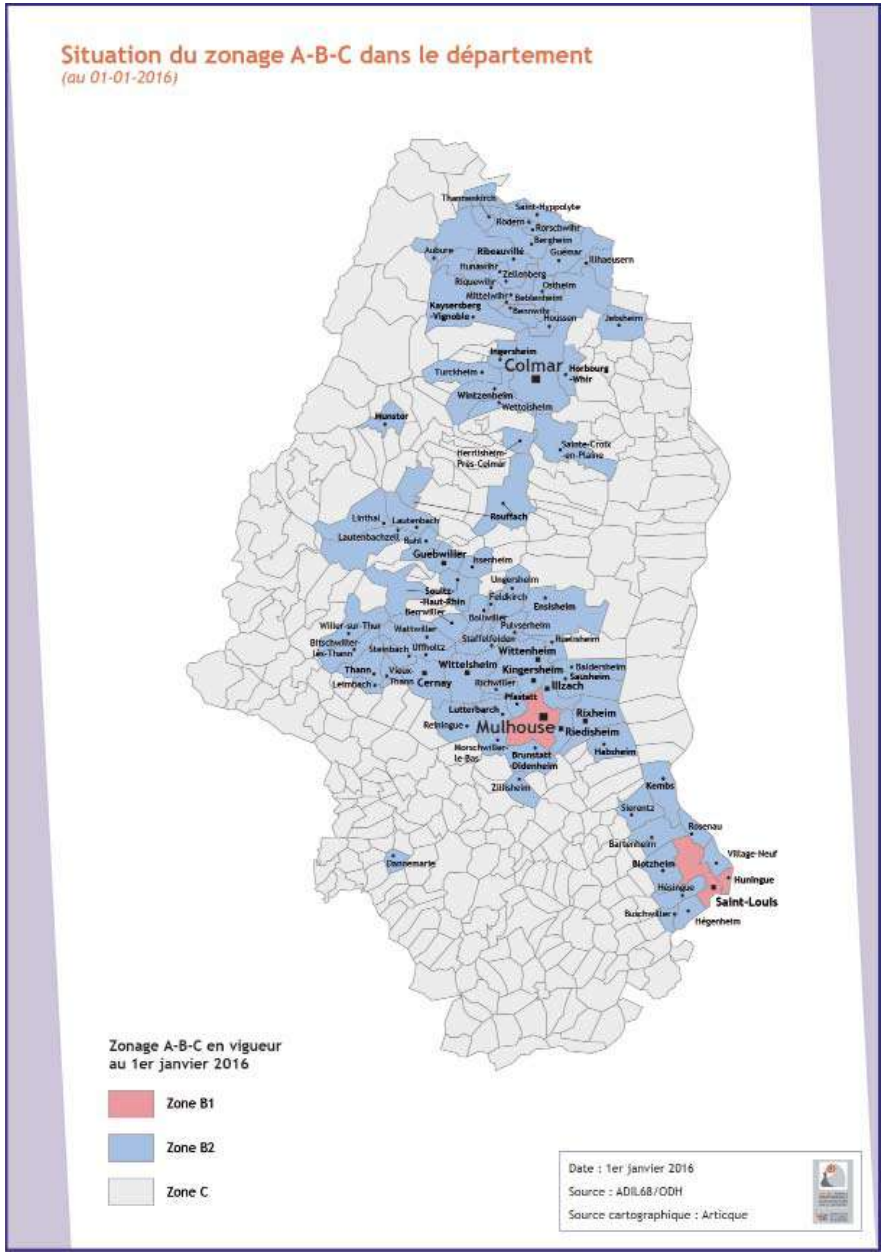
Source : SGFGAS

ice Départementale d'Information sur le Logement du Haut-Rhin
ervatoire de l'Habitat du Haut-Rhin

adil du Haut-Rhin

La prudence des primo-accédants

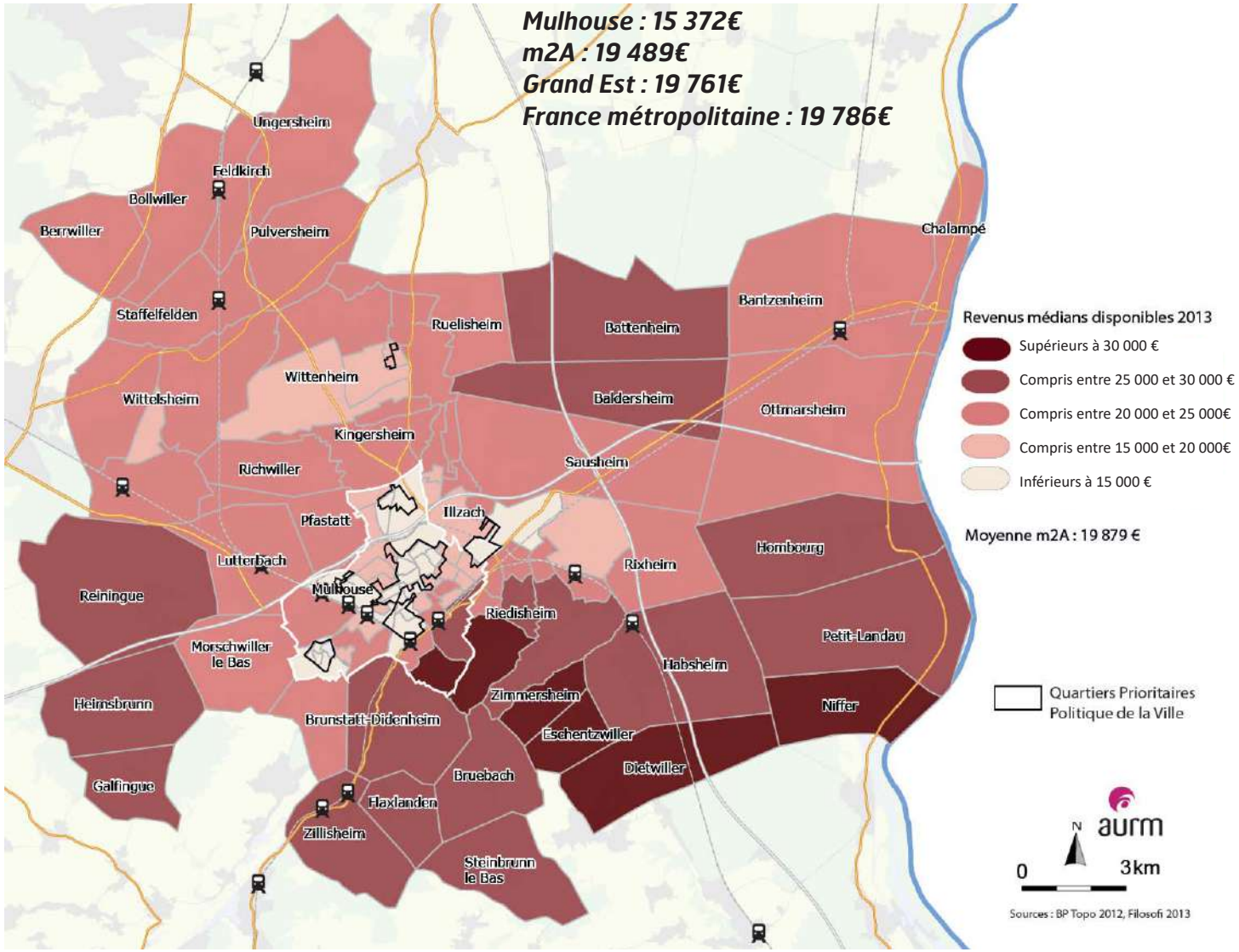
Le PTZ permet de financer sans intérêt jusqu'à 40% du prix du logement, sous conditions de ressources et d'emplacement. L'attentisme des primo-accédants doit sans doute beaucoup à la baisse des taux de crédit (qu'ils espéraient voir se poursuivre) ainsi qu'à une chute espérée des prix d'achat, toujours trop élevés pour déclencher une vraie reprise. Les prix représentent en effet un frein important à l'achat, donc à la construction de logements neufs, dans une conjoncture économique encore peu favorable à l'investissement des ménages.



Les niveaux de vie dans l'agglomération

Une césure nord/ouest sud/est toujours visible dans l'agglomération

Revenus médians disponibles par Unité de Consommation, en 2013



Des écarts de niveaux de vie entre le nord et le sud de m2A

A l'échelle de l'agglomération, les écarts de niveaux de vie entre Mulhouse, Illzach et le Bassin Potassique, d'un côté, et les communes du sud et de l'est de l'autre côté, s'expliquent par l'histoire économique des territoires.

Mulhouse, Illzach et le Bassin Potassique sont des terres industrielles, ouvrières, qui accueillent encore aujourd'hui (bien que ce soit de moins en moins vrai pour certaines communes du Bassin Potassique), une population ayant un faible niveau de vie. Dans l'agglomération mulhousienne, les revenus les plus faibles sont enregistrés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) des Coteaux et de Bourtzwiller. Dans ces quartiers, les revenus médians disponibles dépassent difficilement les 1 000€ mensuels.

A contrario, les communes du sud et de l'est, ainsi que quelques quartiers mulhousiens, accueillent une population plus aisée, notamment des salariés frontaliers travaillant dans l'agglomération bâloise.

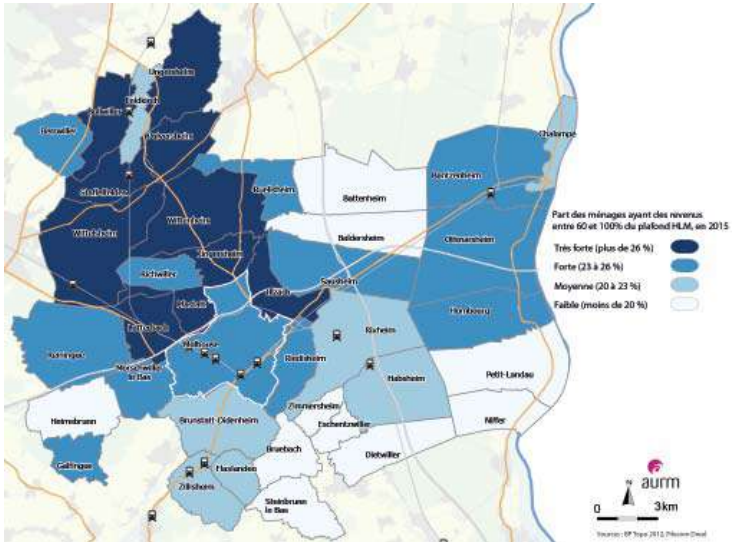
Les communes de la bande rhénane accueillent des salariés de l'industrie chimique, qui emploie des personnels qualifiés bien rémunérés.

Les revenus disponibles par Unité de Consommation (UC)

« Le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs. » Source : Insee

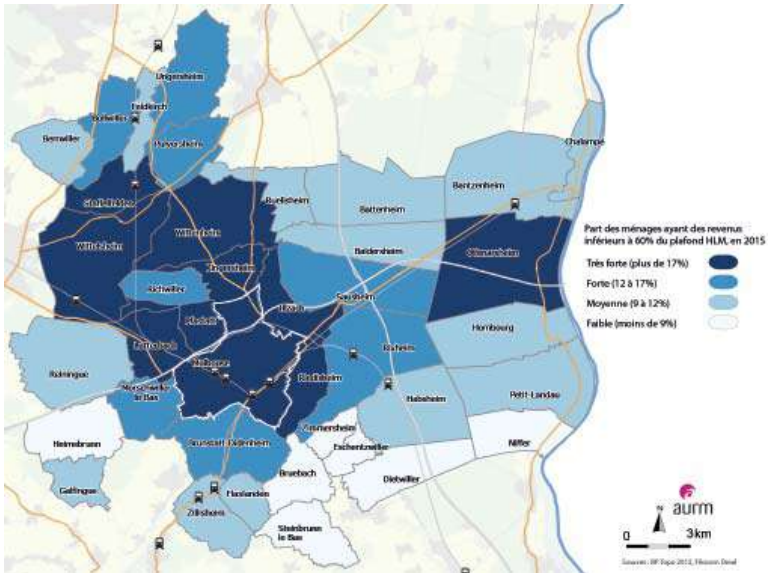
Taux de ménages éligibles à un logement social «standard» («PLUS»)

Ménages ayant des revenus compris entre 60 et 100% des plafonds HLM, Filocom, 2015



Taux de ménages éligibles à un logement social «très social» (PLAI)

Ménages ayant des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM, Filocom, 2015

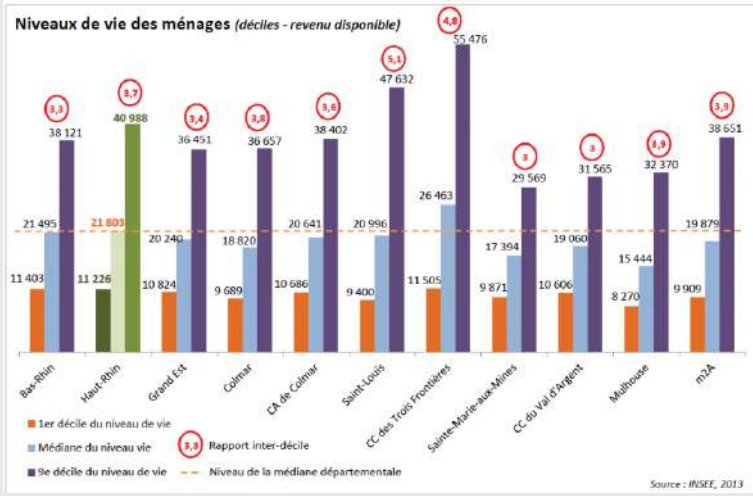


75% des ménages de m2A sont éligibles à un logement social dont 53 % des ménages de m2A sont éligibles à un logement social «standard»

En France, 65% des ménages sont éligibles à un logement social. A l'échelle de m2A, c'est ainsi près de 62 000 ménages qui pourraient potentiellement prétendre à un logement dans le parc locatif social. Globalement, on retrouve le plus fort contingent de ménages éligibles aux plafonds les plus sociaux dans la ville de Mulhouse mais également dans les communes noyaux voisines, qui dépendent également de la loi SRU : Illzach, Kingersheim, Wittenheim, Wittelsheim, Staffelfelden, Lutterbach et Pfastatt. En considérant les plafonds PLUS, quelques communes du Nord de l'agglomération se rajoutent, soit Bollwiller, Ungersheim et Pulversheim.

M2A enregistre le revenu médian le moins élevé des 3 principales agglomérations haut rhinoises

Revenus disponibles par Unité de Consommation dans les intercommunalités haut rhinoises

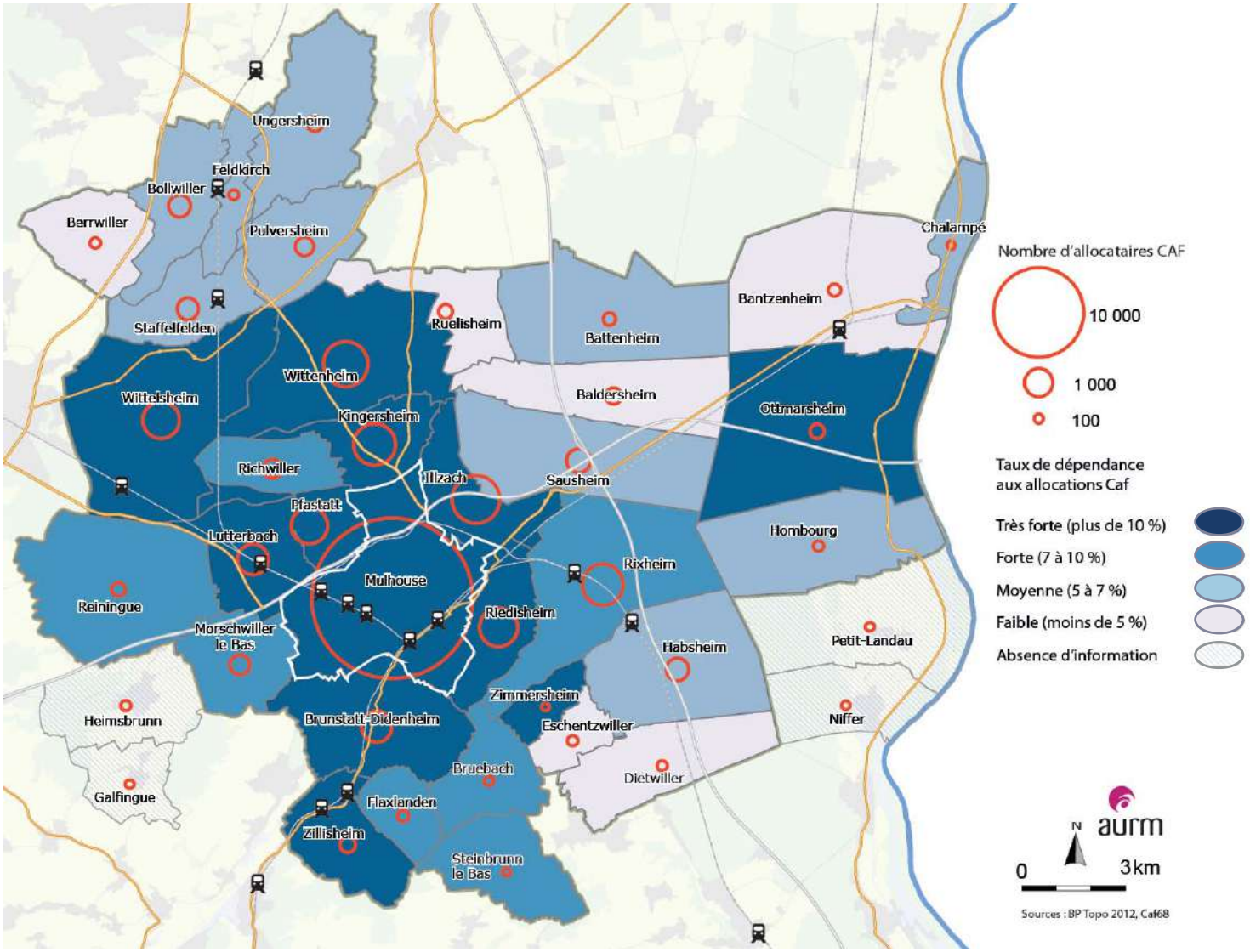


Mulhouse a le revenu médian le plus bas des 3 agglomérations principales du Haut Rhin. m2A et Mulhouse ont un rapport interdécile parmi le plus élevé des territoires haut-rhinois. Pour information, le niveau du revenu médian annuel de m2A se situe au même niveau que celui des quatre autres principales agglomérations du Grand Est (entre 19 500 et 20 000 €).

Les prestations sociales dans l'agglomération

Les populations les plus dépendantes de la Caf sont concentrées à Mulhouse

Part des allocataires de la Caf dont les revenus dépendent entièrement des prestations sociales en 2014



Concentration des allocataires Caf fragiles à Mulhouse

A Mulhouse, près d'un allocataire Caf sur 4 voit ses revenus dépendre entièrement des prestations sociales.

A l'échelle de l'agglomération *(31 communes renseignées)*, Mulhouse abrite 73% des allocataires Caf dont le revenu dépend entièrement des prestations sociales.

Dans quelques secteurs des grandes communes du Bassin Potassique, notamment Kingersheim, Wittelsheim et Wittenheim, ce taux est plus élevé que la moyenne de l'agglomération.

Définition

Part des allocataires dont le revenu dépend entièrement des prestations sociales

Nombre d'allocataires dépendant totalement des prestations sociales / nombre d'allocataires

La Caf, un amortisseur social important dans les QPV

Population couverte par les prestations de la Caf dans les QPV en 2014

	Part de la population fiscale couverte par au moins une prestation versée par la CAF	Part des allocataires percevant le RSA-socle	Part des allocataires dont le revenu est constitué à 100% de prestations sociales	Population couverte par la CAF et dont le revenu dépend à 100% des prestations sociales
les Coteaux	93,4%	31,8%	26%	24,3%
Bourtzwiller	93,8%	30,5%	26,2%	24,6%
Péricentre	74,1%	30,6%	27,5%	20,4%
Drouot - Jonquilles	70,6%	27,3%	24,7%	17,5%
Brustlein	n.r	32,3%	21,4%	n.r
Markstein - La Forêt	n.r	n.r	n.r	n.r
Illzach	49,5%	17%	14,9%	7,4%
Wittenheim	45,1%	16,3%	13,7%	6,2%
Mulhouse	64,5%	25,8%	23,6%	15,3%

Source : Insee/Caf 2014

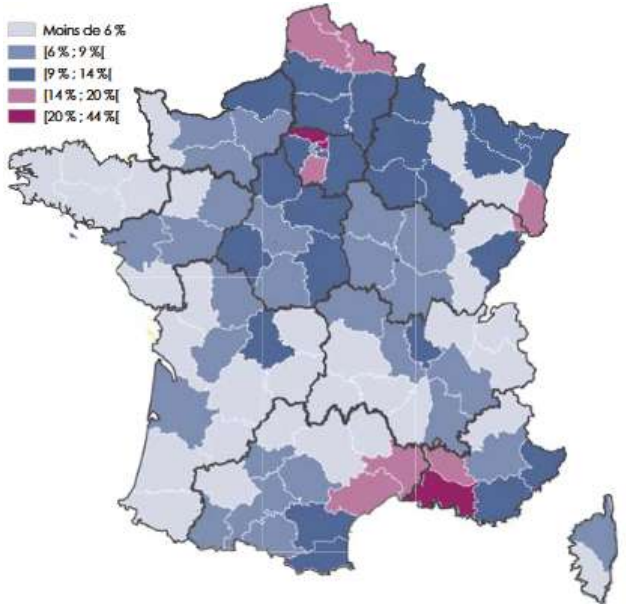
Un taux d'allocataires entièrement dépendants des prestations sociales à peine plus élevé que celui de Mulhouse dans une grande partie des quartiers prioritaires

Dans les QPV des Coteaux *(24,3%)* et de Bourtzwiller *(24,6%),* près d'un quart des habitants voit leurs revenus dépendre entièrement des prestations sociales.

Cela s'explique par la différence du taux de couverture de la Caf. A Mulhouse, 65% de la population est couverte par au moins une allocation Caf *(prestation familiale, sociale ou allocation logement)*. Aux Coteaux et à Bourtzwiller, ce taux s'élève à près de 94% de la population.

Une forte part de bénéficiaires de la Caf dans les QPV du Haut-Rhin

Part des résidents des quartiers prioritaires au sein de la population couverte par les Caf (source : l'e-ssentiel, n° 166, 2016)



En 2014, 68% des habitants des quartiers prioritaires français sont couverts par une prestation sociale versée par la Caf.
A titre de comparaison, le taux de couverture global de la Caf s'élève à 48% de la population de la France métropolitaine.
Le Haut-Rhin fait partie des départements affichant les taux d'allocataires Caf en quartier prioritaire les plus élevés. 78% de la population du Haut-Rhin habitant en QPV se trouve dans m2A.

Source : Caf FILEAS au 31/12/2013
Carte issue de l'e-ssentiel, n° 166, 2016

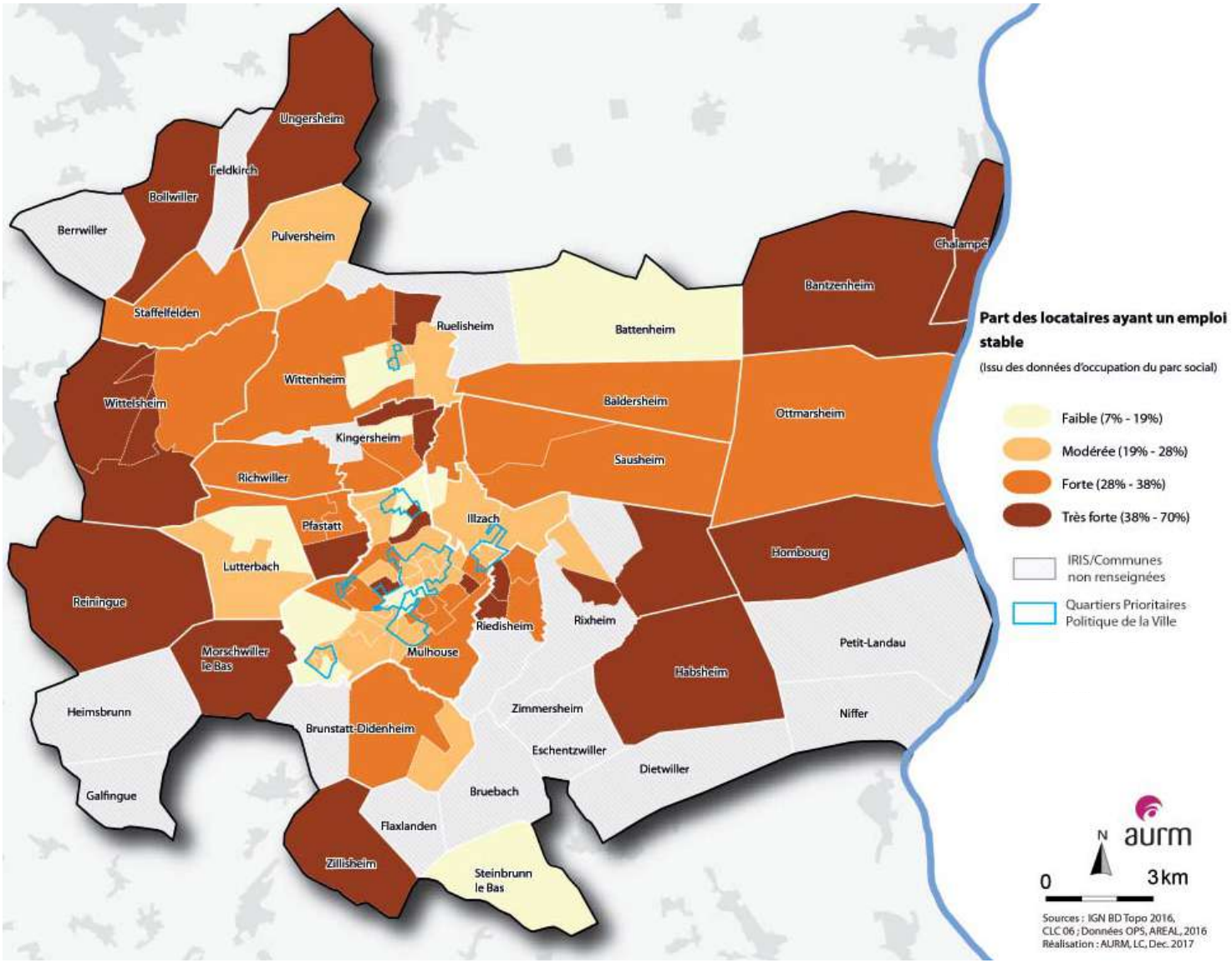
Le quartier prioritaire de Bourtzwiller (ici la rue de l'Armistice) est le QPV de l'agglomération affichant la part de population couverte par la Caf dont le revenu dépend entièrement des prestations sociales le plus élevé. Près d'un quart de la population du quartier est concerné.

Sans surprise, c'est aussi l'un des QPV affichant les revenus les plus faibles.

L'occupation du parc social

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

Enquête OPS, AREAL



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

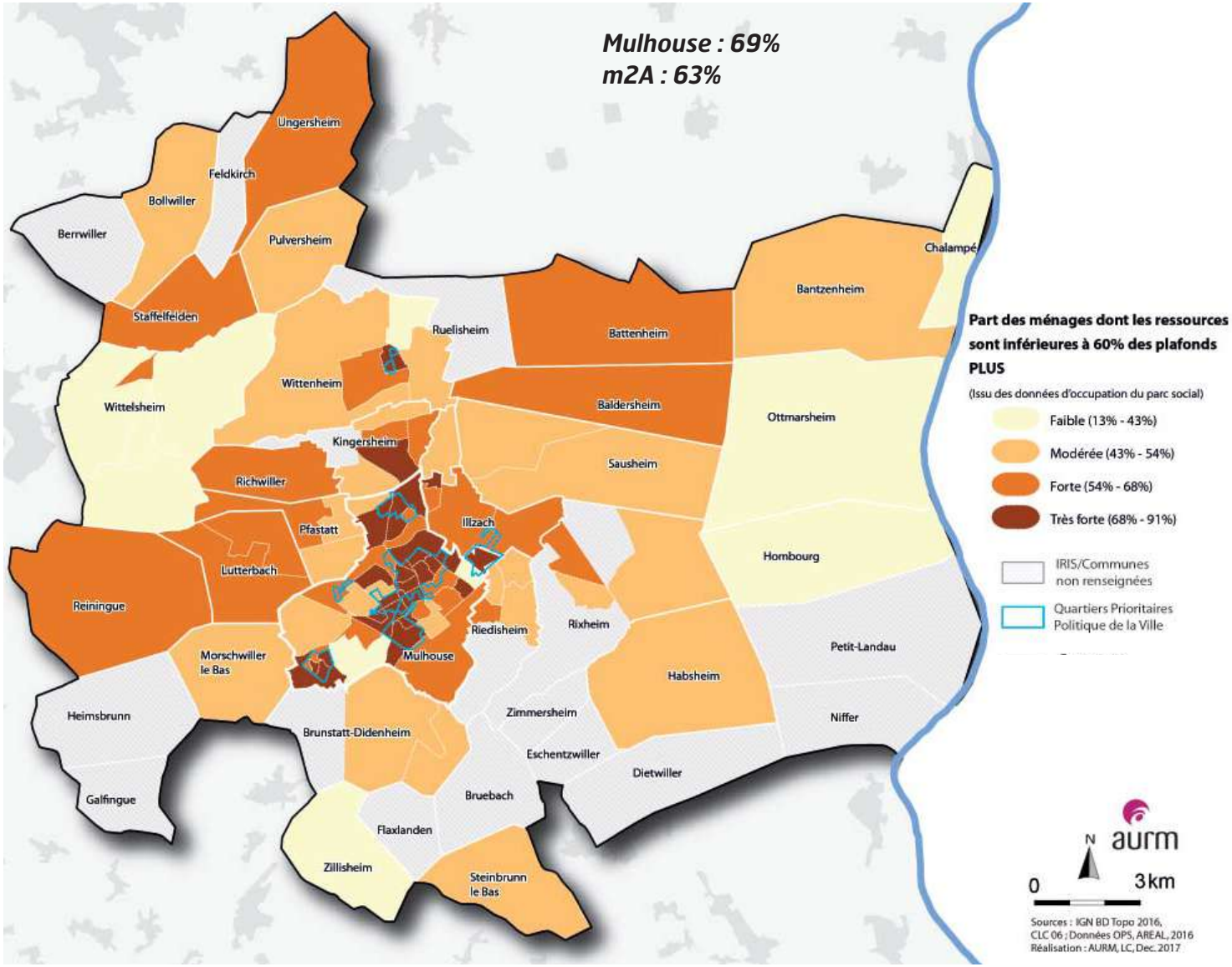
La moyenne de m2A cache cependant des disparités assez nettes entre les communes. Ainsi, 70% des occupants majeurs du parc social de Zillisheim ont un emploi stable, contre 29% à Baldersheim.

Pour les communes ayant un parc social réduit, la présence de résidences pour personnes âgées peut fausser les résultats. C'est par exemple le cas de Battenheim, qui ne compte que 7% de majeurs ayant un emploi stable dans un parc social comptant une résidence personnes âgées de 12 logements.

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

Les locataires du parc social les plus pauvres vivent à Mulhouse et dans les quartiers prioritaires

Enquête OPS, AREAL



Les ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds PLUS respectent les critères d'entrée dans les logements sociaux dits « PLA-I », c'est à dire les logements Hlm dont les niveaux de loyers sont les plus faibles[2].

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

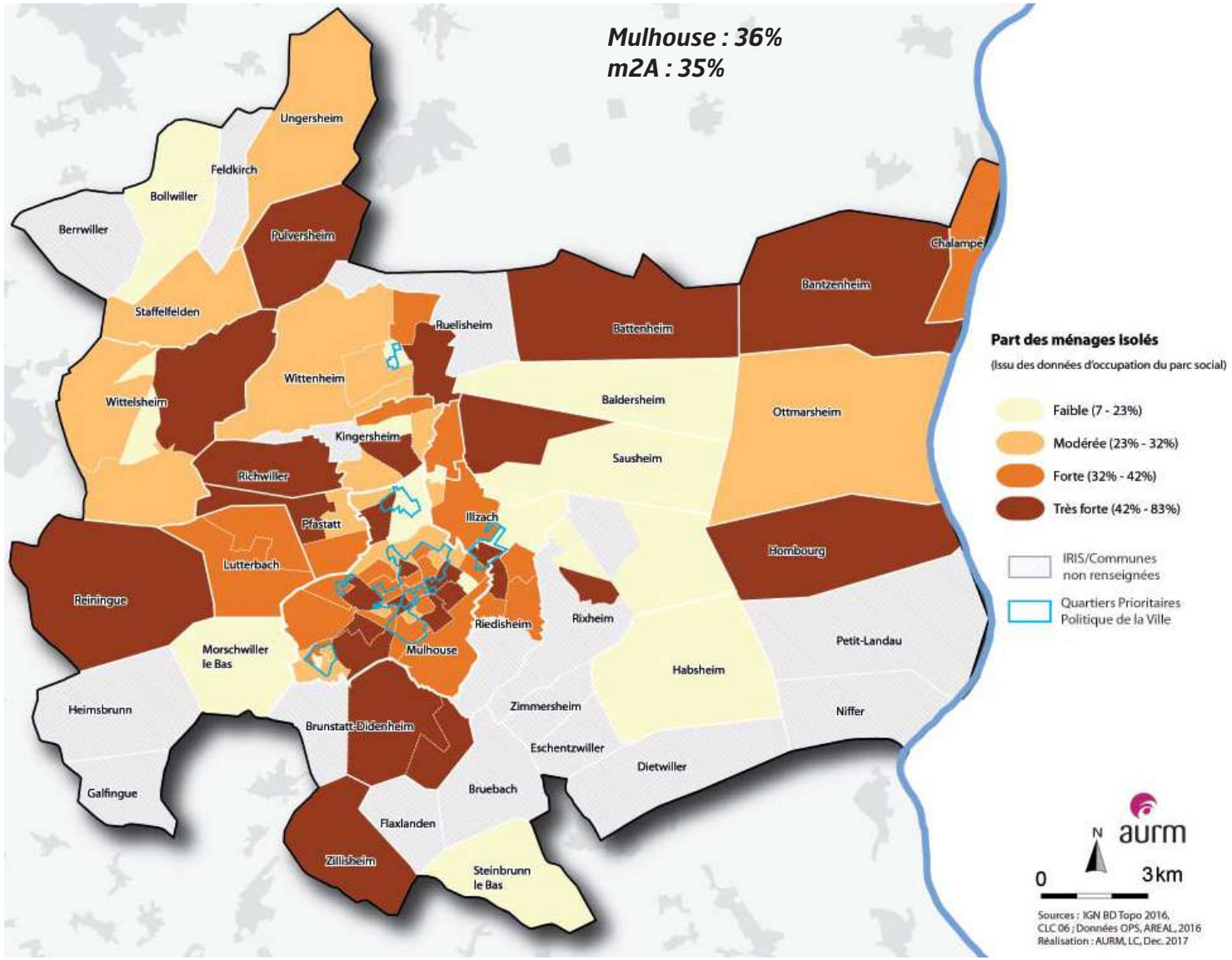
De même, **la plupart des anciens secteurs « Politique de la Ville », c'est à dire les zones ayant disparu suite à l'application de la loi du 06 février 2014, ressortent de la carte.** C'est par exemple le cas du quartier Chêne-Hêtre à Illzach, du quartier de la Thur à Wittelsheim, ou encore du quartier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

Définition : ménages ayant des ressources faibles

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

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

Enquête OPS, AREAL



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

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

Définition : ménages isolés

Ménages composés d'une seule personne.

Le peuplement du parc social

Carographie des quartiers prioritaires de la politique de la ville

Source: m2A- CIL/CIA

Niveau de ressources pour identifier les publics cibles

Source: m2A- CIA

Type de ménage	Seuil mensuel du premier quartile	Seuil mensuel du deuxième quartile	Seuil mensuel du troisième quartile
Personne seule	586,08 €	872,92 €	1 203,17 €
Couple	879,13 €	1 309,38 €	1 804,75 €
Familles monoparentales avec deux enfants de moins de 14 ans	937,73 €	1 396,67 €	1 925,07 €
Couple avec deux enfants de moins de 14 ans	1 230,78 €	1 833,13 €	2 526,65 €

1 habitant de m2A sur 5 vit dans un quartier prioritaire

Les effets de concentration des situations de précarité qui s'observent sur le parc privé comme sur le parc social, témoignent de l'enjeu de renforcement de la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération.

Près d'1 habitants sur 5, soit près de 55 000 personnes vivent dans l'un des quartier prioritaires (QPV) de l'agglomération qui en compte 6:

- le quartier des «Coteaux» à Mulhouse
- le quartier «Péricentres» à Mulhouse
- le quartier «Brustlein» à Mulhouse
- le quartier «Bourtzwiller» à Mulhouse
- le quartier «Drouot-Jonquilles» à Mulhouse et Illzach
- le quartier «Markstein la Forêt » à Wittenheim

Ce qui dit la loi en matière de politique de peuplement

La loi ALUR fixe les modalités de portage des politiques de peuplement et de développement de la mixité sur les territoires par la création d'une Conférence intercommunale du Logement. Celle-ci élabore deux documents directeurs :

- la Convention Intercommunale d'attributions (CIA) qui fixe les grandes orientations en matière d'attibutions de logements sociaux sur l'agglomération

-le Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD) qui vise à garantir la transparence dans l'accès au logement social.

La loi fixe les objectifs suivants :

* 25% des attributions de logements sociaux réalisées en dehors des QPV doivent être réservés aux demandeurs de logements sociaux les plus pauvres (ménages du 1er quartile) ou relevant du relogfement dans le cadre des opérations ANRU

* 50% des propositions enregistrées de logements sociaux en QPV doivent l'être en direction des ménages relevant des 3 autres quartiles

Carctéristiques des attributions actuelles de logements sociaux

En 2017, selon les données de l'infocentre SNE de la DGALN/DHUP, sur 2633 attributions renseignées:

- 1377 étaient localisées hors QPV, dont 172 en direction des ménages du 1er quartile (soit 12,5%)

- 1179 étaient localisées dans un QPV: 72% des attributions au sein de ces quartiers ont concerné des ménages relevant du 2ème, 3ème ou 4ème quartile.

Une concentration du parc financièrement accessible sur les quartiers prioritaires et les secteurs fragilisés de l'agglomération

Le parc social le plus financièrement accessible aux ménages les plus modestes se situe au sein des quartiers prioritaires et les anciennes zones urbaines sensibles (ZUS), ce qui constitue une contrainte qui limite le développement de la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération.

Ainsi, le parc social de la ville centre compte davantage de logements financés en PLAI ou en HLMO (44% contre 29% pour les autres communes SRU), correspondant au parc le plus financièrement accessible.

plus de la moitié du parc en QPV correspond à des logements financés en PLAI ou en HLMO contre seulement 29% du parc en dehors des QPV.

Ces différences dans la structure et la répartition du parc, associées avec une plus faible attractivité des quartiers, conduisent à des écarts de loyers sur le parc social importants à l'échelle de l'agglomération. Le parc social apparait légèrement plus cher sur le territoire qu'à l'échelle nationale, avec un niveau de loyer s'élevant à 5,61€ contre 5,5€ pour l'ensemble de la France.

Un marché locatif social fortement détendu, limitant les perspectives de rééquilibrage du peuplement

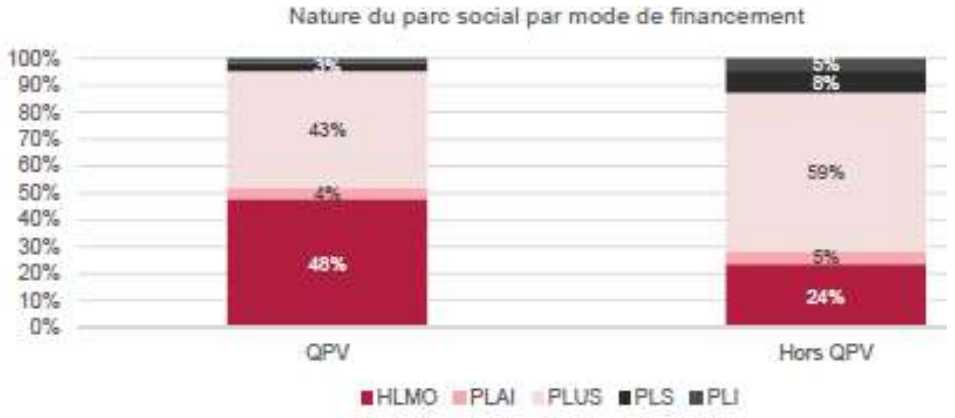
La détente du marché accroît la capacité d'évitement des quartiers pour les ménages moins précaires. Ces ménages peuvent trouver à l'extérieur des QPV des logements localisés sur des secteurs à l'image plus positive, ou des formes urbaines correspondant davantage à leurs attentes (logements individuels ou en petit collectif, balcons ou jardin, etc.) à des niveaux de loyers qui restent corrects.

Les ménages les plus précaires sont également ceux disposant de la plus faible capacité de choisir la localisation de leur logement. La faiblesse de leurs ressources financières les conduit à devoir accepter des logements à bas niveaux de loyers, avec des possibilités plus faibles de recourir au parc privé. Sur un marché détendu, ces ménages sont ainsi plus susceptibles d'accepter des attributions sur les quartiers prioritaires ou les territoires présentant déjà une faible mixité.

Le premier indicateur permettant de relever la faible tension sur le marché local est la faible ancienneté moyenne des demandes de logements sociaux. Sur le territoire, la durée moyenne d'une demande est comprise entre 6 et 8 mois, contre 20 mois à l'échelle nationale. La demande locative sociale est également fortement alimentée par les demandes de mutations, puisque 36% des demandes en cours sur l'année 2015 correspondaient à des demandes de mutation.

On ne compte sur le territoire que 2,5 demandes pour chaque attribution, contre 3,9 à l'échelle nationale.

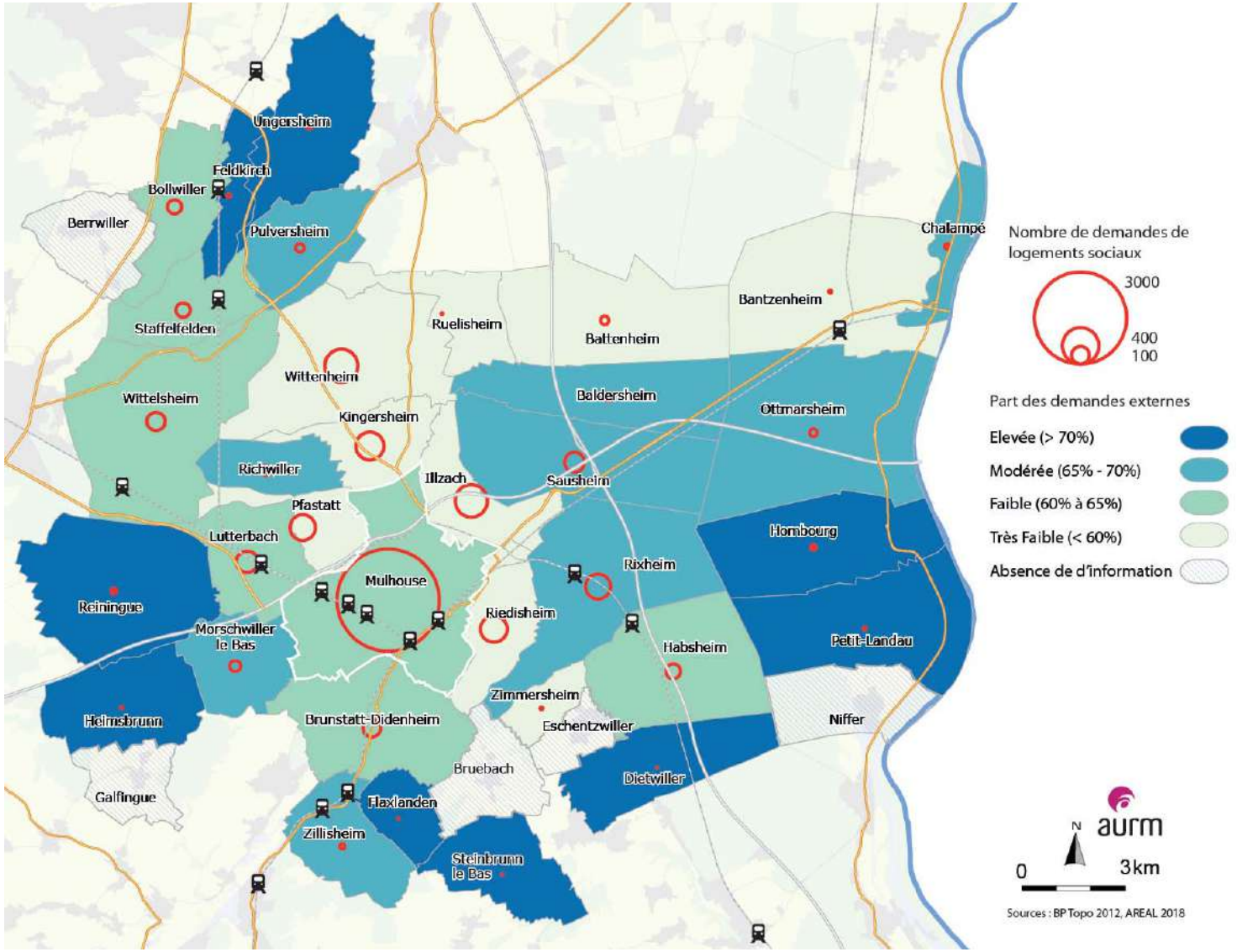
Quartier	Nombre de logements HLM (RPLS 2016)	Familles monoparentales (OPS 2016)	Ménages isolés (OPS 2016)	65 ans et plus (OPS 2016)	Revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM – Parc social (OPS 2016)	Revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM – Locataires du parc privé (FILOCOM 2015)
Bourtzwiller	1 142	18%	31%	**28%**	**75%**	**56%**
Péricentres	5 011	18%	**38%**	22%	**74%**	**65%**
Brustlein	119	**26%**	35%	**31%**	53%	**62%**
Les Coteaux	2 125	**19%**	30%	**28%**	**74%**	**64%**
Drouot-Jonquilles	1 115	17%	**40%**	**28%**	**69%**	35%
Markestein La Forêt	376	16%	33%	**36%**	71%	48%
m2A	23 403	19%	35%	24%	63%	39%



La demande locative sociale

m2A concentre près de 50% des demandes haut rhinoises pour un logement social

Contingent de demandes pour un logement locatif social (choix 1) et distinction interne/externe au parc social - fichier unique de la demande, mars 2018, AREAL



Une majorité de demandes pour Mulhouse et externes au parc social

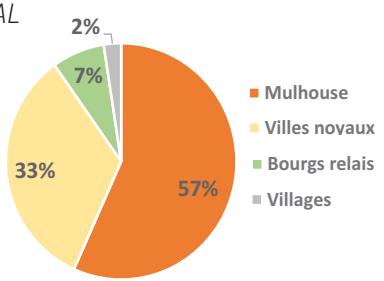
A l'exception de Berrwiller, Brunstatt, Niffer et Eschentzwiller, toutes les communes enregistrent au moins une demande pour un logement locatif social. m2A compte 6 371 demandeurs au 1er mars 2018. On distingue 2 465 demandes de mutation (soit 39% de la demande totale) et 3 906 demandes externes issues de personnes qui ne sont pas logées dans le parc locatif social (61%).

Mulhouse enregistre 3 614 demandes (choix n°1 exclusivement retenu pour l'analyse), ce qui représente près de 57% de la demande totale dans m2A. Les proportions entre demande interne et externe dans la ville-centre s'expriment de la même manière que pour la demande totale à l'échelle de l'agglomération.

Selon le porter à connaissance de l'Etat, *« sur les trois dernières années, le volume des demandes de logements locatifs sociaux est plutôt orienté à la baisse sur Mulhouse Alsace Agglomération »*.

Répartition des demandes dans m2A

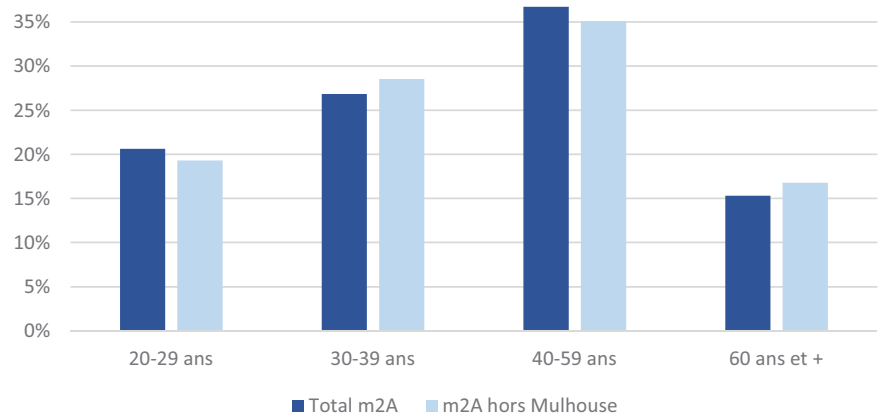
Fichier unique de la demande, mars 2018, AREAL



La demande locative sociale

Age des demandeurs

Fichier unique de la demande, mars 2018, AREAL



La moitié des demandeurs a moins de 40 ans

Quel que soit le territoire considéré, les demandeurs âgés de 40 à 59 ans sont les plus représentés dans m2A.

Les ménages isolés représentent près d'1/3 de la demande

Quel que soit le territoire considéré, plus le nombre de personnes par ménages augmente, plus leur part dans la demande pour un logement social décroît. Reflets des évolutions sociétales (divorces, séparations en hausse), les demandeurs de logements socia les plus représentés sont des peronnes seules et des familles monoparentales.

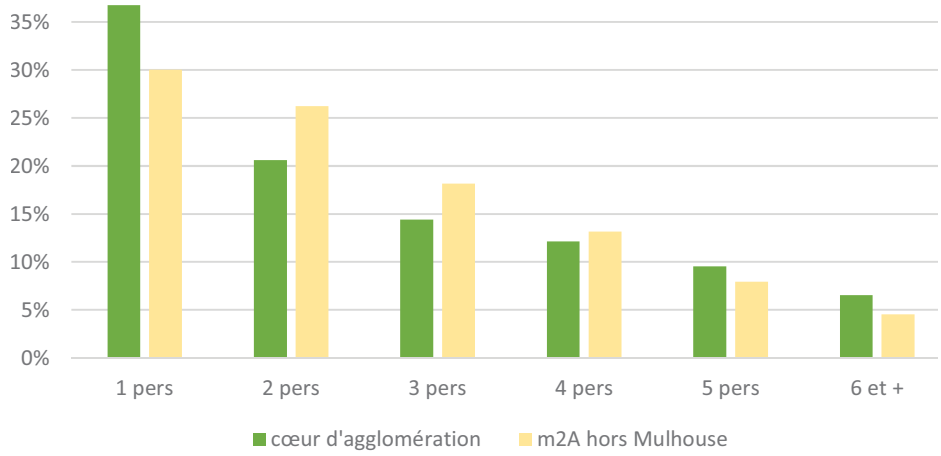
La demande est concentrée sur les 2 et 3 pièces

La majorité de la demande locative sociale porte sur les logements de 2 et 3 pièces. Ce constat témoigne lui aussi d'une évolution sociétale majeure, y compris en terme de demande locative sociale : l'augmentation des familles monoparentales.

La demande reste faible sur les petits logements (studio ou 1 pièce) comme sur les grands logements (5 pièces et +).

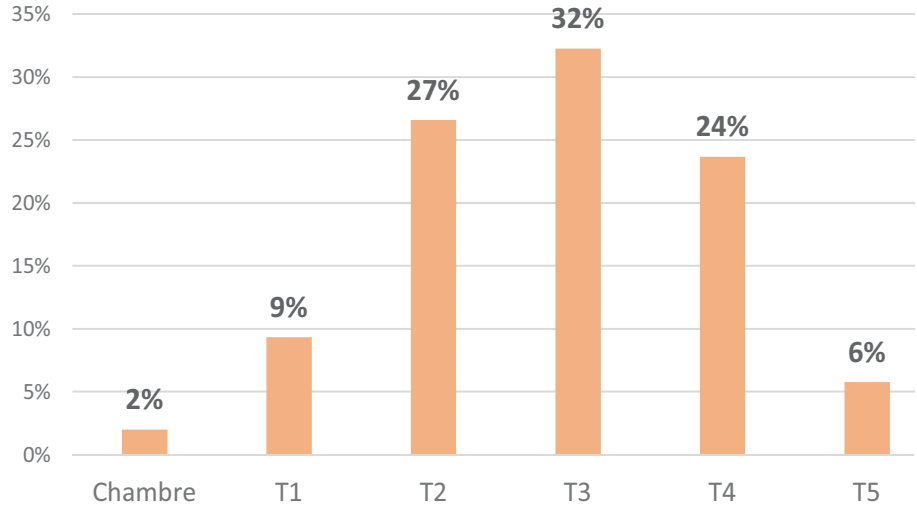
Composition familiale des demandeurs

Fichier unique de la demande, mars 2018, AREAL



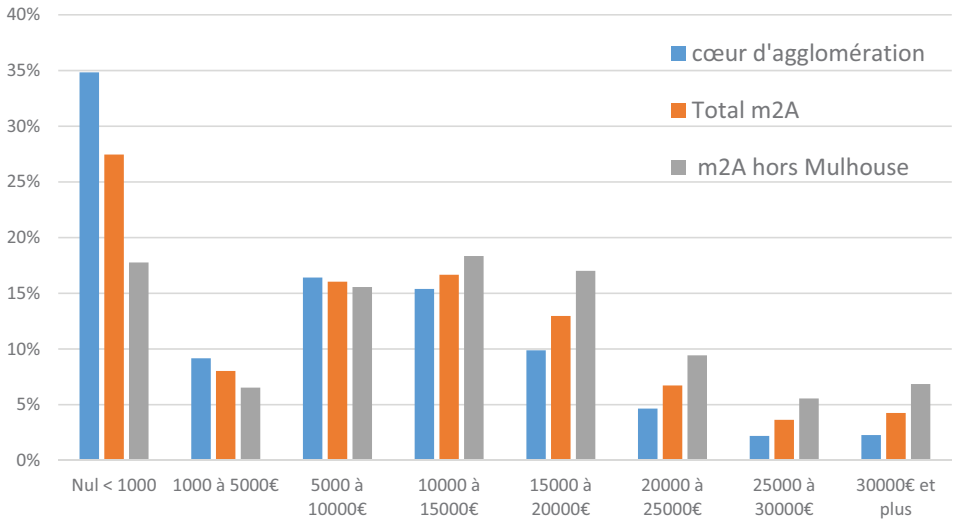
Taille des logements demandés

Fichier unique de la demande, mars 2018, AREAL



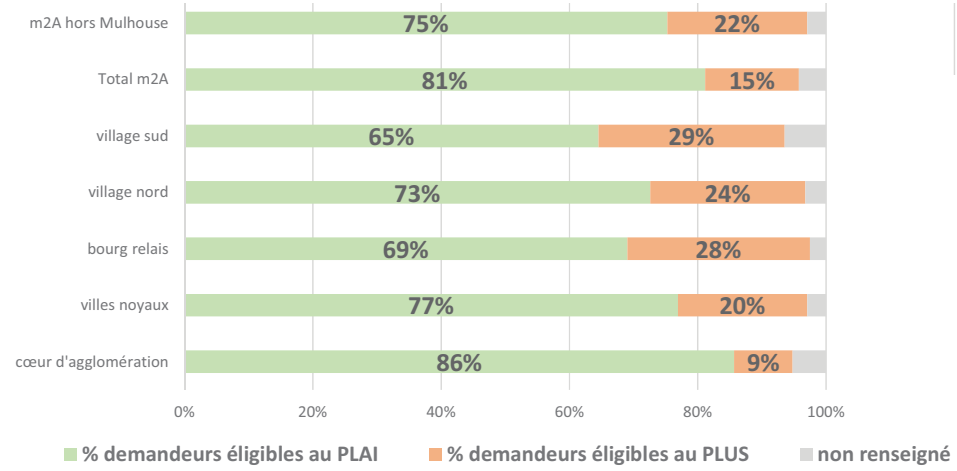
Ressources annuelles moyennes des demandeurs

Fichier unique de la demande, mars 2018, AREAL



Mise en correspondance des profils des demandeurs et des plafonds de ressources dans le parc social

Fichier unique de la demande, mars 2018, AREAL / AURM



Des travailleurs précarisés en attente d'un logement social

Si on associe souvent demande d'emploi à demande de logement social, les statistiques nous aident à casser ce préjugé. En effet, quel que soit le territoire considéré, la plus grande partie des demandeurs d'un logement social provient de personnes ayant un emploi stable (en CDI) ou de fonctionnaires !

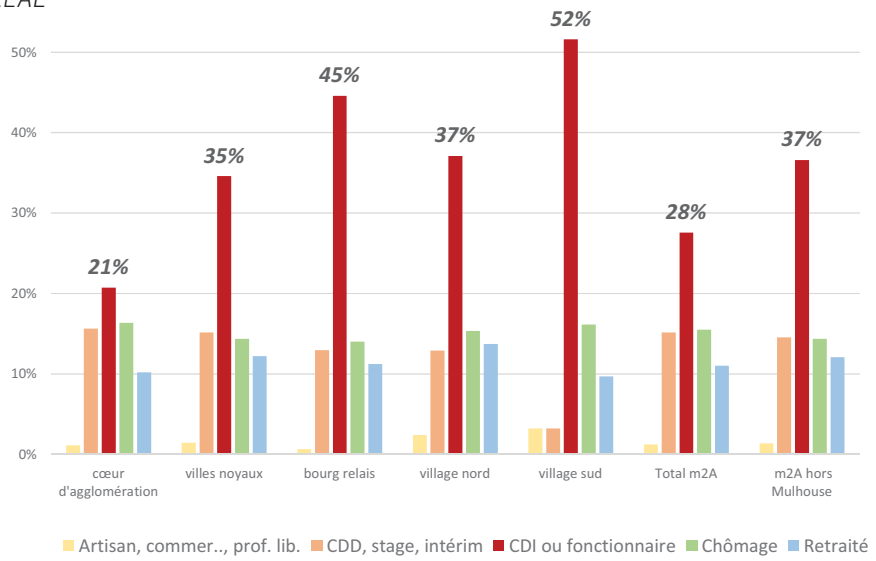
Une demande précarisée : près des 3/4 des demandeurs éligibles à un logement en PLAI

En rapprochant les plafonds de ressources en fonction de la typologie des logements sociaux de la composition familiale des demandeurs et de leurs revenus, il apparaît que cette part varie dans les territoires de m2A. Elle est la plus forte à Mulhouse où près de 86% des demandeurs seraient éligibles à un logements social de type PLAI.

NB: le profil des demandeurs d'un logement social dans m2A s'inscrit dans le profil des demandeurs observés à l'échelle haut-rhinoise sur quasiment l'intégralité des critères.

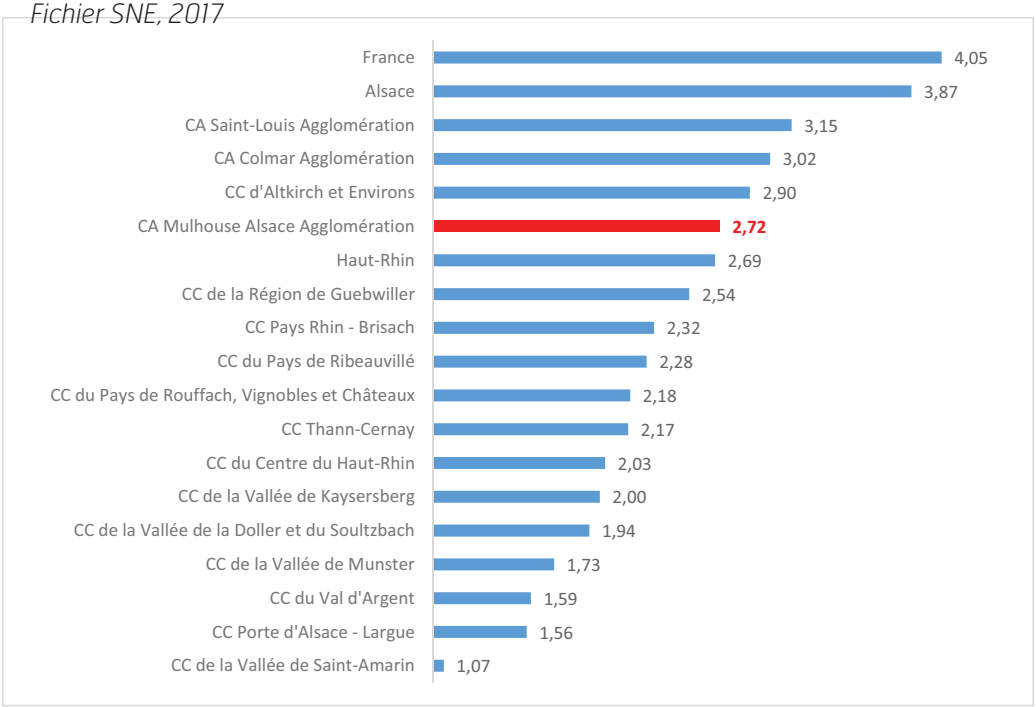
Catégories socio-professionnelles des demandeurs

Profils des CSP selon les territoires de m2A, fichier unique de la demande, mars 2018, AREAL



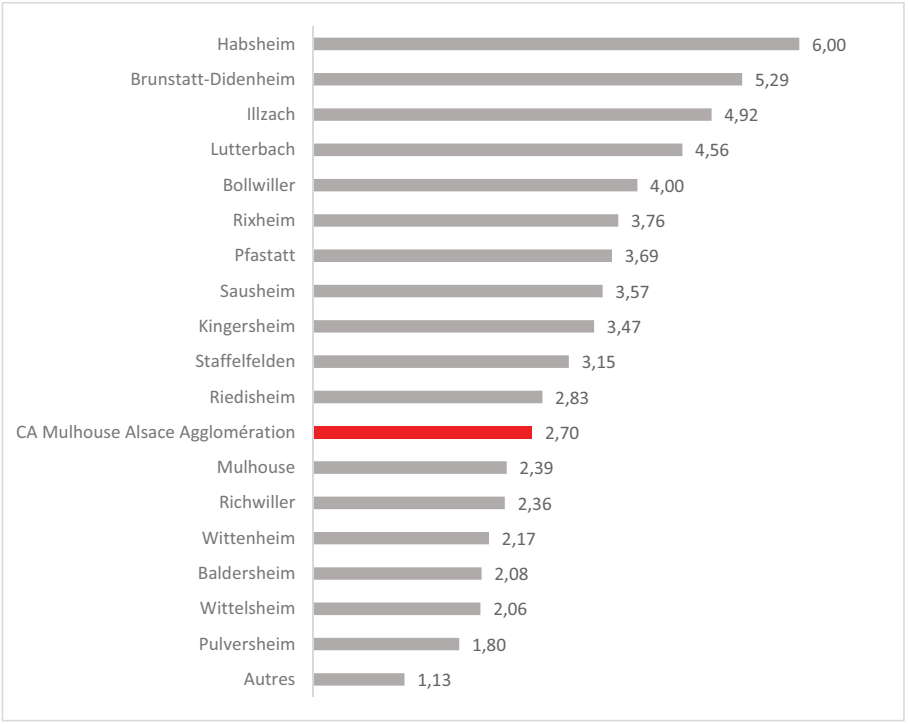
Taux de tension de la demande locative sociale par intercommunalité

Fichier SNE, 2017



Taux de tension de la demande locative sociale par commune

Fichier SNE, 2017



Faible tension de la demande locative sociale, à l'exeption des communes SRU

L'agglomération mulhousienne est un territoire détendu, même du point de vue de la demande locative sociale

La pression de la demande y est limitée et globalement identique à celle la moyenne haut rhinoise. Les agglomération de St Louis, Colmar et Altkirch affichent les taux de pression les plus élevés du département tout en restant intérieurs à la moyenne francaise. Néanmoins, cette pression varie fortement d'une commune à l'autre dans m2A. De manière générale, les communes SRU connaissent une pression de la demande plus élevée que la moyenne m2A. A Mulhouse, le taux de pression est inférieur à la moyenne de m2A avec 2,2.

La faible pression de la demande sur m2A révèle d'importants risques en matière de concurrence internes au parc social et avec le parc privé, renforçant les dynamiques de spécialisation territoriales.

Définition : la tension (ou pression) de la demande locative sociale

Elle correspond au nombre de demande par attribution à des publics externes (n'étant pas logés dans le pars social - hors mutations). Le taux est issu du calcul suivant :

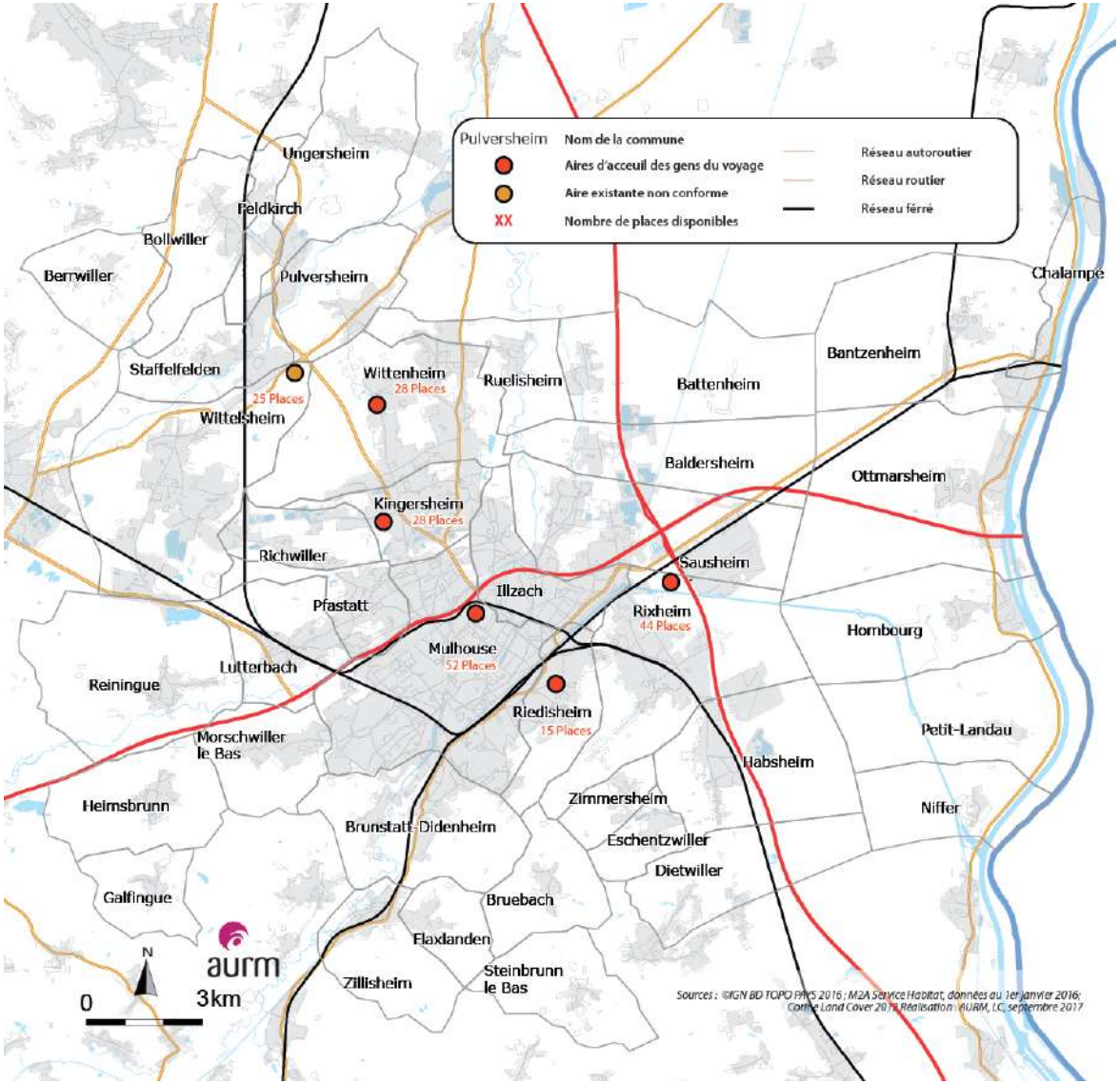
nombre de demandes externes pour un logement locatif social / nombre d'attributions externes de logements sociaux (dans l'année N)

S'il est égal à 1, il y a une convergence parfaite et autant de demandes que d'attributions dans l'année.

Si le résultat obtenu est supérieur à 1, c'est qu'il y a plus de demandes que d'attributions. Plus le chiffre est élevé, plus la tension est donc forte.

Les gens du voyage

Localisation des aires d'accueil des gens du voyage



7 aires d'accueil réparties dans 7 communes

Mulhouse Alsace Agglomération gère cinq aires d'accueil des gens du voyage. Ces aires sont destinées aux populations nomades souhaitant s'arrêter pour un court ou moyen séjour sur le territoire de m2A. Elles proposent plus de 150 places, réparties comme suit :

Kingersheim: 28 places,

Mulhouse: 40 places,

Riedisheim : 15 places,

Rixheim: 44 places,

Wittenheim : 28 places.

A ces 5 aires s'ajoute l'aire de Wittelsheim, gérée par la commune de Wittelsheim. Elle compte 25 places.

Chaque famille bénéficie d'un emplacement de 200 m², doté d'un bloc sanitaire individuel (avec douche, toilettes et évier), d'un raccordement à l'eau et à l'électricité.

Depuis 2017, l'aire de grand passage du sud Haut-Rhin est implantée sur le site de l'aérodrome de Rixheim. La capacité d'accueil est de 120/150 caravanes et est ouverte du 1er mai au 30 septembre.

Des enjeux de sédentarisation de plus en plus prégants

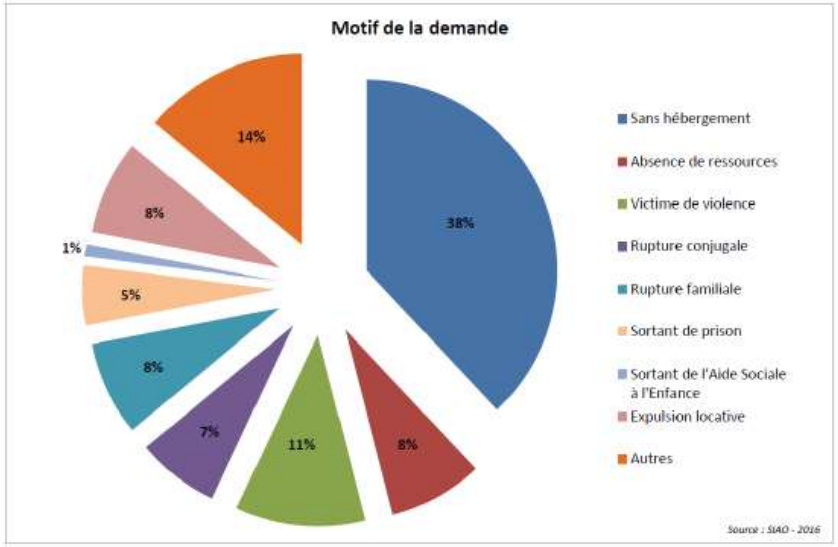
La sédentarisation est un enjeu dans la gestion actuelle des aires. En effet, un certain nombre de personnes ne souhaitent plus réellement voyager, tout en conservant le mode de vie en résidence mobile. Or, le règlement intérieur des aires de m2A prévoit une durée maximum de séjour de 3 à 5 mois. Il est ainsi de plus en plus difficile à faire especter car nombre de familles ne se déplacent plus.

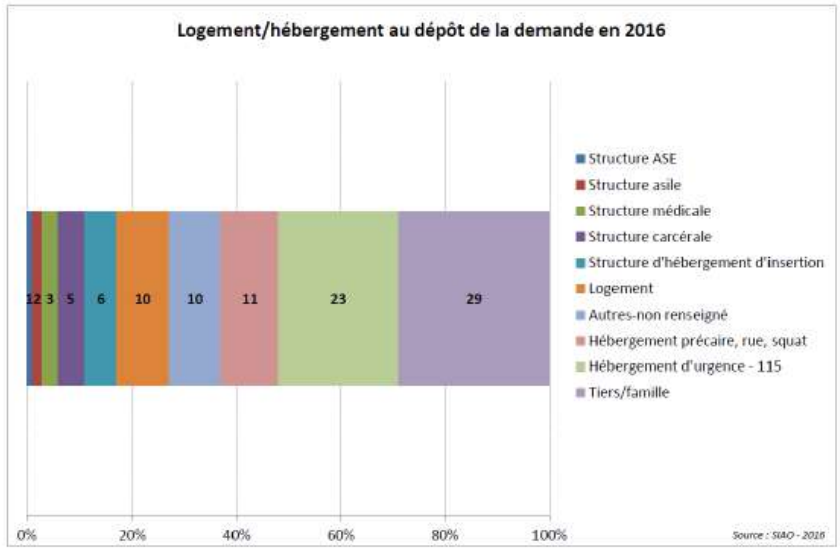
Une réflexion est en cours sur la création de terrains familiaux réservés aux gens du voyage ou à une éventuelle transformation d'une des aires en terrain familial.

L'hébergement : profil des demandeurs

Motif et nature de la demande d'hébergement

Données issues du SIAO - ACCES





Les demandes pour l'hébergement d'urgence et d'insertion

Au niveau haut-rhinois, 1/4 des personnes logées à l'hôtel sont des femmes victimes de violence En 2016, 16% des personnes logées à l'hôtel sont des primo-arrivants (ils n'étaient que 5% en 2015).

Le SIAO comptabilise, en 2016, 1 111 demandes actives correspondant à 1 876 personnes accompagnées en attente de leur entrée en hébergement ou en logement (1 580 personnes en 2015 soit 20% d'augmentation).

72% des demandes sont centrées sur Mulhouse, soit 803 demandes.

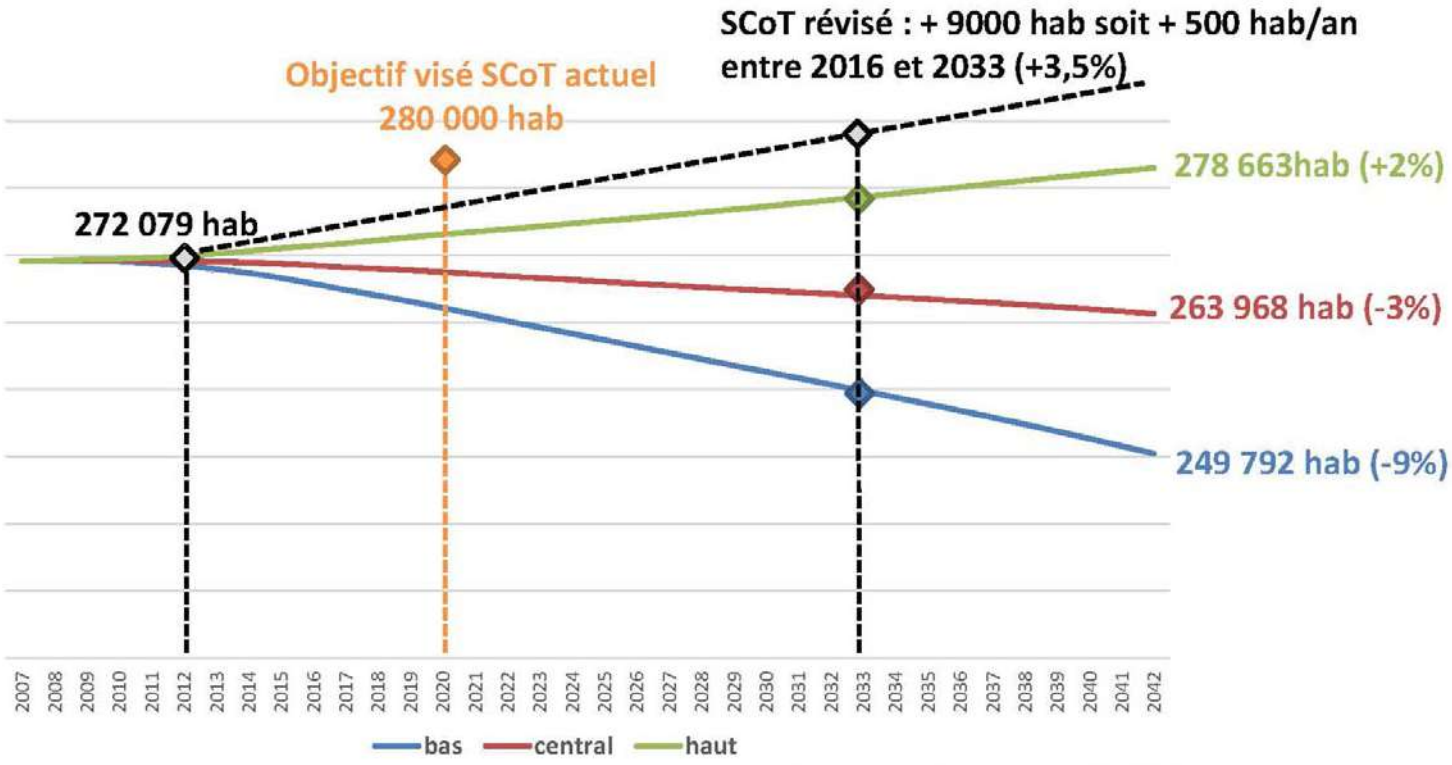
Typologie de la demande d'hébergement

Les hommes seuls concentrent presque la moitié des demandes enregistrées au SIAO (2/3 des demandes concernent des personnes isolées). Les familles représentent 28% des demandes. Près de la moitié des ménages est sans ressources.

Scénario prospectifs du SCOT : population

Les scenarii de croissance démographique de m2A

Projections du nombre d'habitants modèle OMPHALE de l'INSEE



(source : INSEE, projections OMPHALE)

Les projections de population sont basées sur les derniers effectifs connus de la population par sexe et âge, et simulent, pour chaque année jusqu'à l'horizon de projection, le nombre d'hommes et de femmes de chaque âge sur la base d'hypothèses sur l'évolution des trois composantes des variations de population (fécondité, mortalité et migrations), Sur les 11 scenarii possibles, 3 ont été retenus : le scenario haut (en vert sur le graphique ci dessus), le scenario central - au fil de l'eau (si les tendances observées se poursuivent- en rouge sur le graphique ci dessus) et le scenario bas (en bleu sur le graphique ci dessus)

Viser une croissance démographique ambitieuse et réaliste

Le projet de développement durable du SCoT de la région mulhousienne dont le périmètre est identique à celui de m2A, s'inscrit pour les 18 années (2016-2033) à venir, dans une perspective de développement et de croissance, en cohérence avec l'objectif de renforcement de l'attractivité économique et résidentielle de m2A Cette perspective s'appuie :

- d'une part sur le scénario haut du modèle de projection OMPHALE établi par l'INSEE qui se traduit par une augmentation de 5 000 habitants,

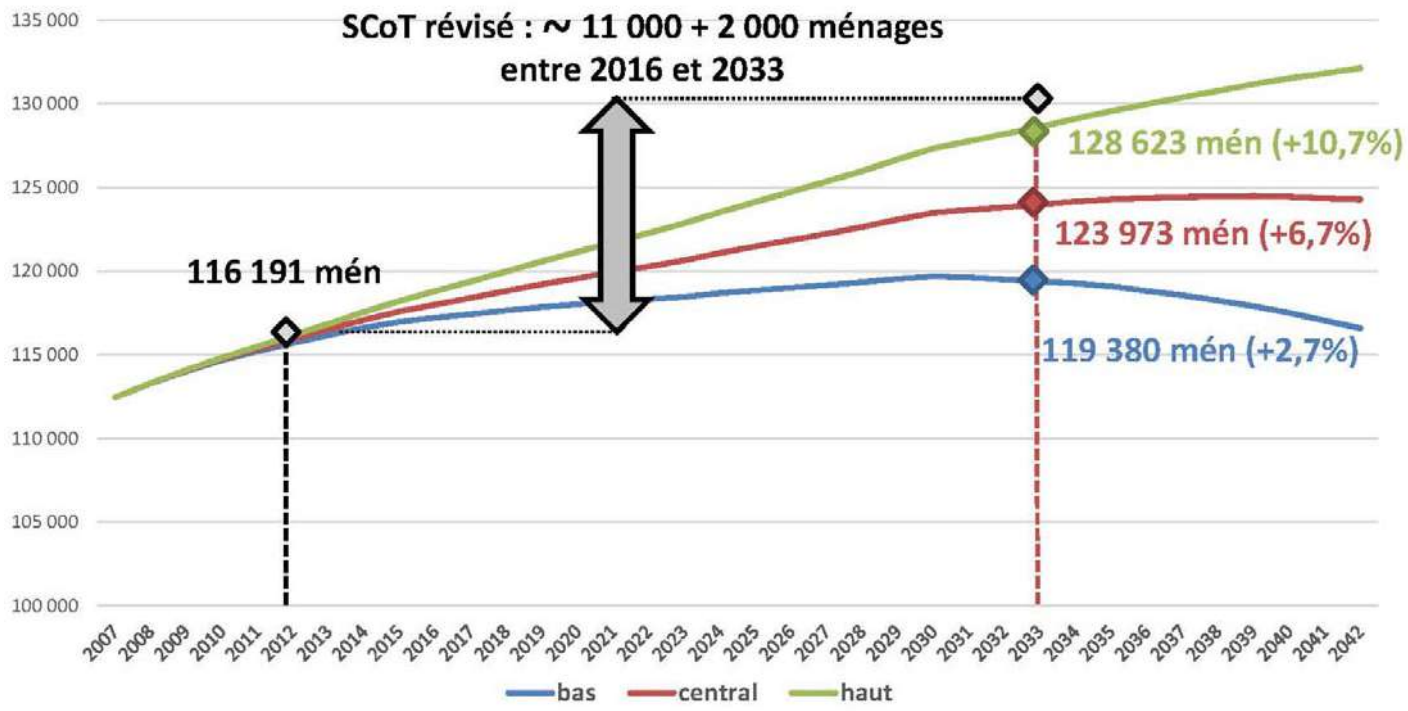
- d'autre part sur la volonté de remobiliser près de 2 000 logements vacants qui permettrait de loger près de 4 000 habitants supplémentaires (par rapport à l'exercice de projection de l'INSEE).

Il en résulte un objectif de croissance démographique de 3,5% entre 2016 et 2033 qui se traduirait par une croissance de 9 000 habitants sur la période. A horizon 2033, le SCoT comprendrait ainsi un peu plus de 281 000 habitants,

Scénario prospectifs du SCOT : ménages

Les scenarii de croissance des ménages de m2A

Projections du nombre de ménages modèle OMPHALE de l'INSEE



(source : INSEE, projections OMPHALE)

Les projections de ménages sont des estimations du nombre de ménages, qui ont d'abord pour but d'apprécier la demande potentielle de logements ; elles ont pour point de départ les projections de population, auxquelles sont associées des hypothèses sur l'évolution des comportements de cohabitation. Sur les 11 scénarii possibles, 3 ont été retenus : le scénario haut (en vert sur le graphique ci dessus), le scénario central - au fil de l'eau (si les tendances observées se poursuivent- en rouge sur le graphique ci dessus) et le scénario bas (en bleu sur le graphique ci-dessus)

Accueillir les ménages supplémentaires

Les scénarii de croissance du nombre de ménages se basent également sur le modèle OMPHALE de l'INSEE.

Sous l'effet de la diminution de la taille moyenne des ménages, de l'allongement de la durée de la vie, des phénomènes de décohabitation et de l'évolution des structures familiales traditionnelles, le nombre de ménages devrait augmenter plus rapidement que l'évolution de la population.

Le scenario haut a ainsi été retenu en l'ajustant. Aussi, à l'horizon 2033, m2A accueillerait environ 11 000 ménages supplémentaires + 2 000 ménages supplémentaires par remise sur le marché d'une partie du parc de logements vacants ou transformations d'usage, soit une hausse de près de 12% entre 2015 et 2033.

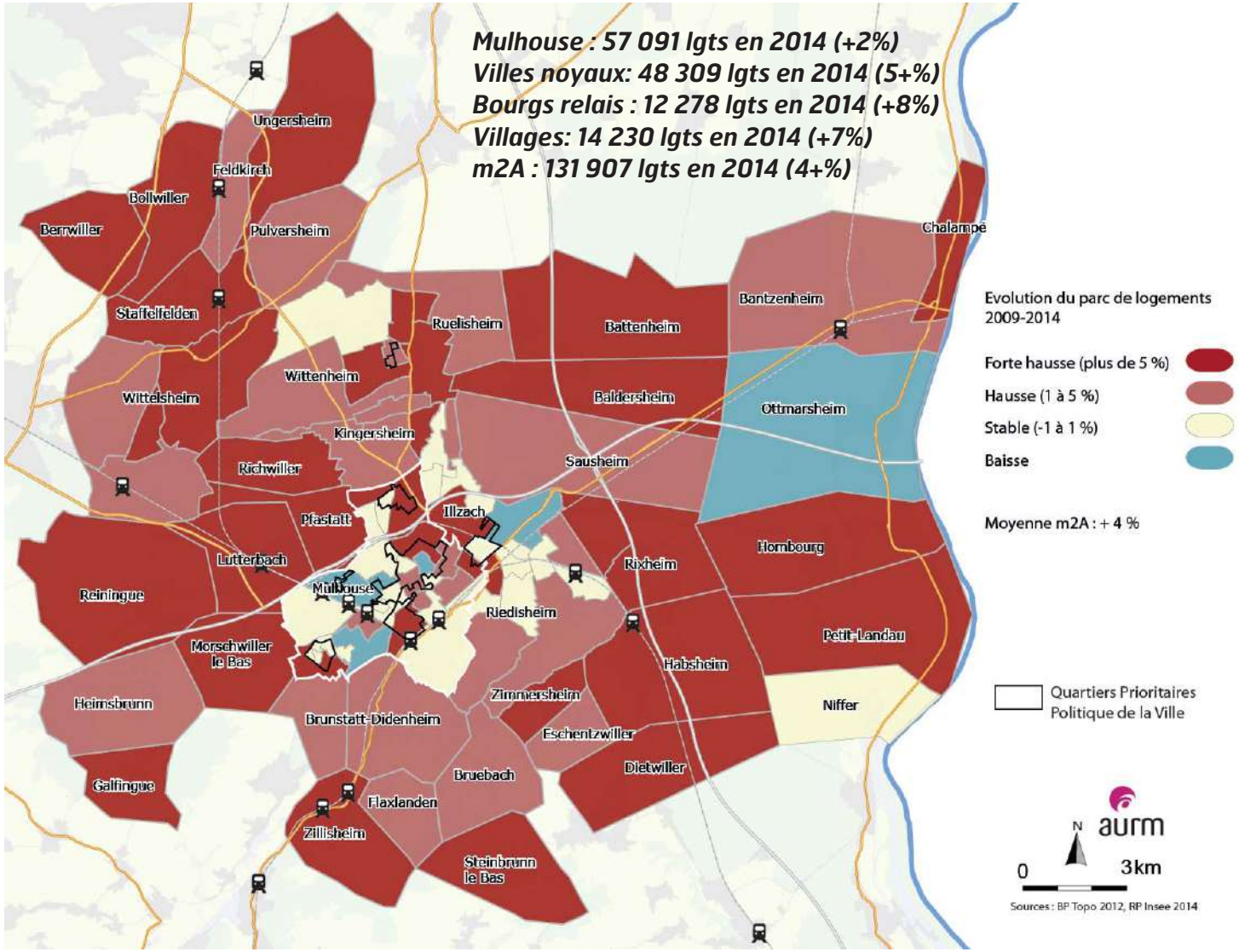
Analyse de l'Offre

Parc de logements, foncier, hébergement

Le parc de logements

Un parc de logements qui augmente plus fortement dans les bourgs relais et les villages

Evolution du parc de logements entre 2009 et 2014, INSEE



Villes moyennes et villages enregistrent les plus fortes croissances du parc

Les plus fortes croissances du parc de logements s'observent dans certains villages et quelques bourgs relais. Battenheim, Berrwiller, Bollwiller et Hombourg affichent des taux de coissance de plus de 15 % entre 2009 et 2014. Une evolution qui s'explique par l'augmentation du nombre de résidences principales mais également par l'augmentation du parc de logements vacants.

Certains quartiers de Mulhouse (Bourtzwiller Est, Wolf-Wagner, une partie des Coteaux) connaissent des évolutions similaires.

Un lotissement récent à Ungersheim, dans le nord de l'agglomération.

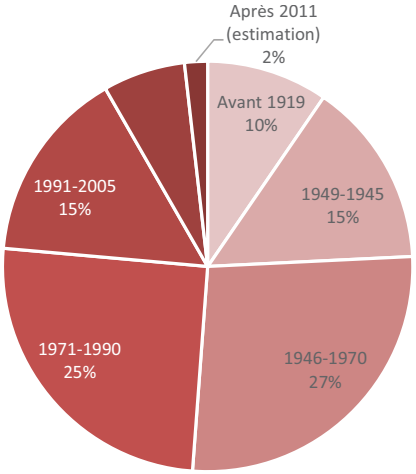
52% du parc de logements de m2A contruit avant 1970

Un tiers du parc a été construit entre l'après guerre et les années 1970, à une époque où il n'y avait pas de réglementation thermique ou accoustique.

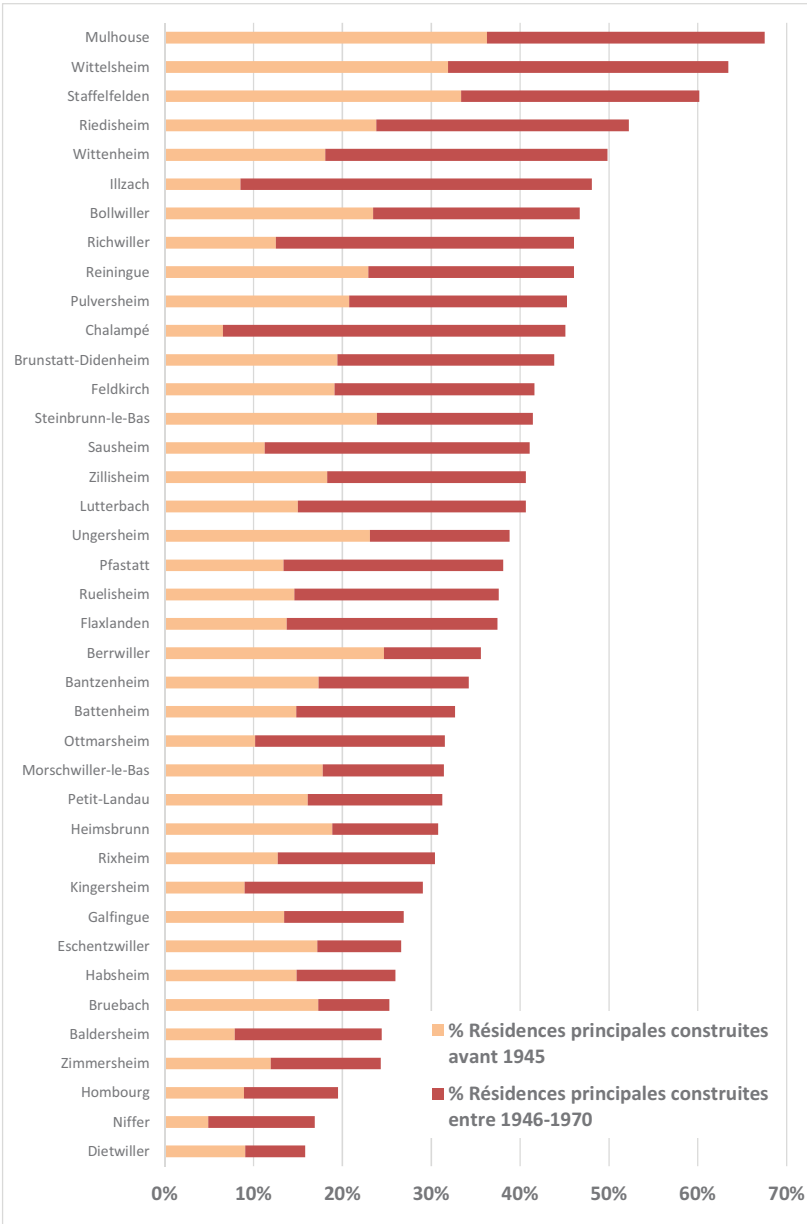
Un second tiers a été construit entre 1970 et 1990. Dans les immeubles, construits durant cette période, l'amiante est utilisée à plusieurs niveaux : sols, faux plafonds, parois... Les enjeux de rénovation du parc privé comme du parc social sont élevés dans l'agglomération, qui s'y est déjà attelée depuis plusieurs années.

Seuls 2% du parc de logements de m2A est « neuf ».

Age du parc de résidences principales de m2A, 2014, INSEE

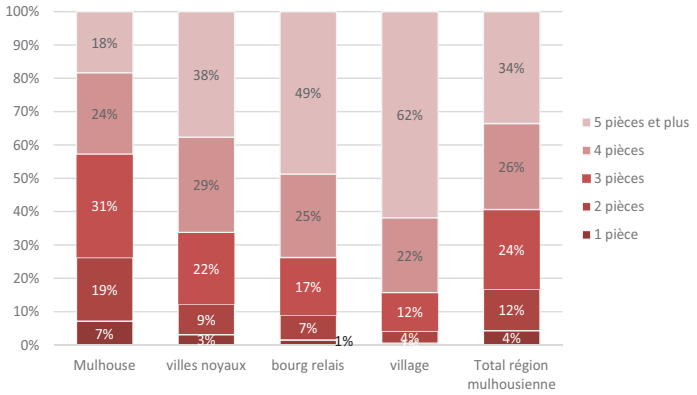


Age du parc de résidences principales des communes en 2014, INSEE



Plus de petits logements dans les commnes les plus urbaines

Taille du parc de résidences principales en 2014, INSEE



Plus grande diversité des tailles de parc de logements dans les communes les plus urbaines

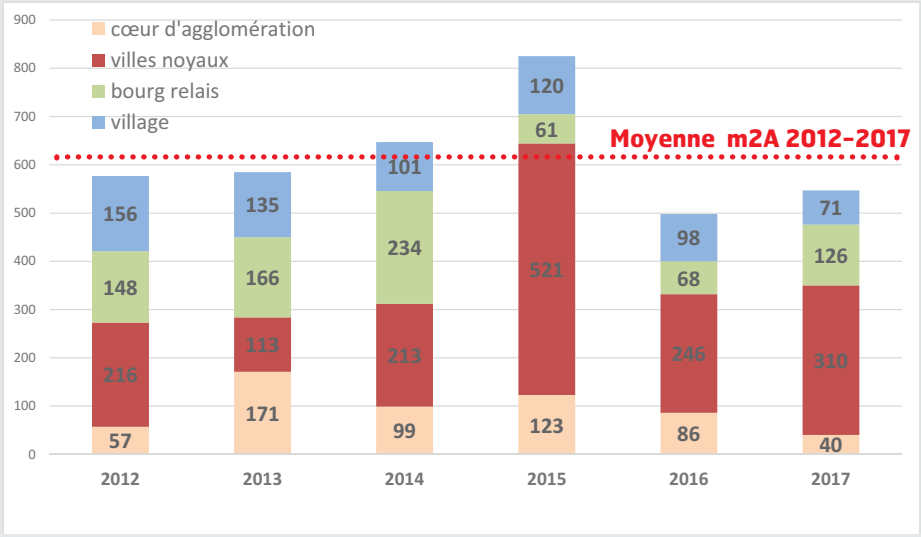
Si les petits logements tendent à se concentrer sur la ville-centre, les grands logements de plus de 5 pièces se retrouvent majoritairement dans les villages. Les personnes seules, les isolés, augmentent dans la ville-centre alors que les familles, notamment lors de l'arrivée du second enfant, recherchent des logements plus grands et plus loin de la ville.

Les logements de trois pièces, qui représentent une grande partie de la demande en logement (sous l'effet notamment de la croissance des familles monoparentales), représentent un tiers du parc à Mulhouse et leur part diminue porportionnellement à l'éloignement à la ville centre.

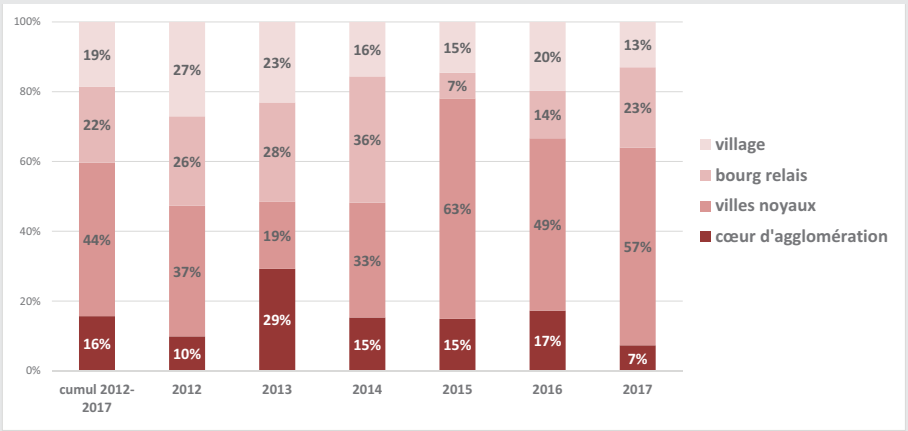
La construction neuve

Une inflexion de la construction de logements neufs depuis 2 ans

Evolution de la production de logements neufs par niveau d'armature urbaine .



Poids de la construction neuve pour chaque niveau d'armature territoriale



Un rythme de construction de logements neufs en baisse

En 2015, le marché immobilier local a montré des signes positifs de reprise. A l'exception des villes relais, où la dynamique est moindre que précédemment, la croissance de la construction de logements s'est observée à toutes les échelles de l'armature urbaine de m2A, mais notamment dans les villes noyaux.

Mais les deux dernières années (2016 et 2017) ont été marquées par une inflexion du rythme de production, malgré les mesures de soutien de l'Etat (dispositif Pinel) et les taux de crédit a un niveau historique ment bas.

Les villes noyaux concentrent une grande partie de la construction neuve

Les villes proches de Mulhouse, bien équipées et bien desservies sont attractives pour les ménages. C'est elles qui concentrent depuis 2015, entre 49 et 63% de la production de logements neufs.

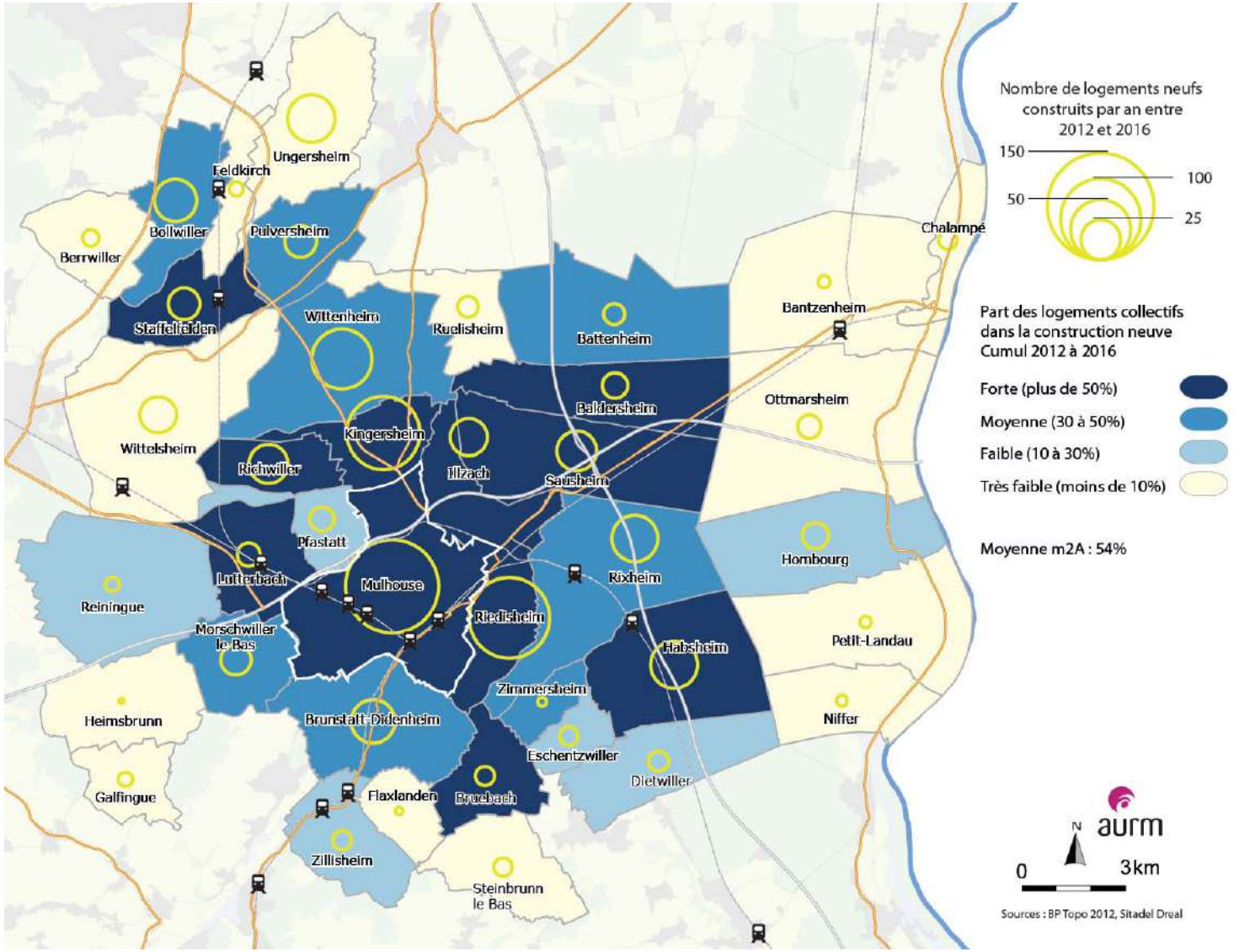
Restons prudents !

La France est l'un des pays d'Europe où le ratio coût du logement/revenu moyen est le plus élevé. Se loger en France coûte cher, trop cher, pour des ménages qui ne voient pas leurs revenus augmenter en proportion.

D'après les professionnels de l'immobilier, si la baisse de la construction de logements neufs a été enrayée en 2015, rien n'indique qu'il faille voir dans ce rebond une forme de pérennité. Les deux piliers qui ont porté cette dynamique semblent être, en effet, de nature conjoncturelle plus que structurelle, sans que les conditions d'une reprise vraiment durable soient réunies, aussi bien du côté des investisseurs que des particuliers.

Forte part de constructions neuves en collectif dans les communes périphériques les plus proches de Mulhouse

Part des logements neufs contruits en collectifs entre 2012 et 2016, SITADEL



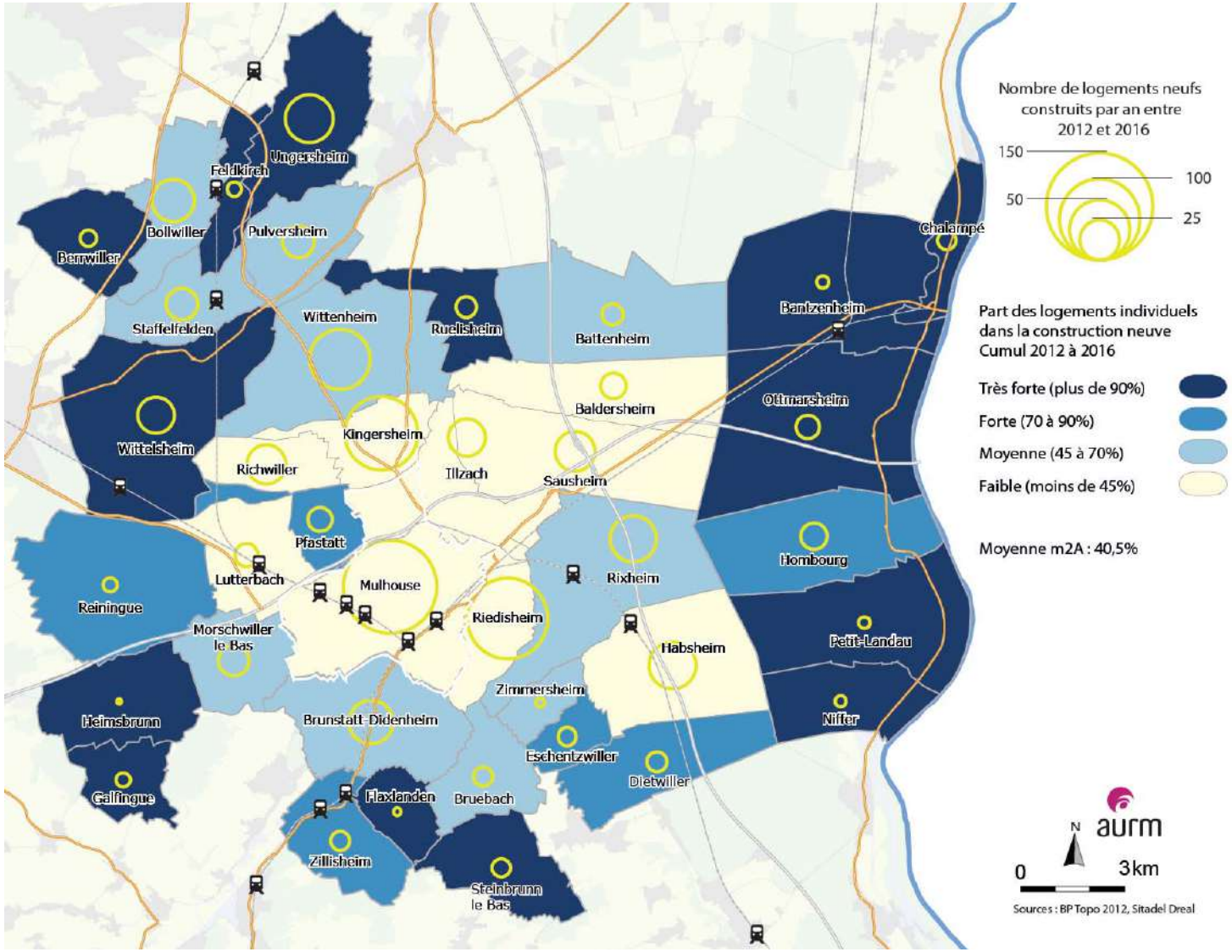
Une hausse de la construction qui bénéficie au logement collectif

Dans les villages, seuls 20% de la construction de logement neufs s'est faite sous forme de collectif. Mais dans les bourgs relais et les villes noyaux, 55 à 57% des logements neufs produits sont des collectifs.

La construction neuve reste concentrée sur les logements collectifs, notamment en zone B2 où le bénéfice fiscal est encore possible et attire les investisseurs.

Plus fortes concentrations de construction de maisons individuelles aux franges de m2A

Part de la construction de maisons individuelles dans la construction neuve de 2012 à 2016, SITADEL



Plus fortes concentrations de maisons individuelles neuves dans les communes de la bande rhénane

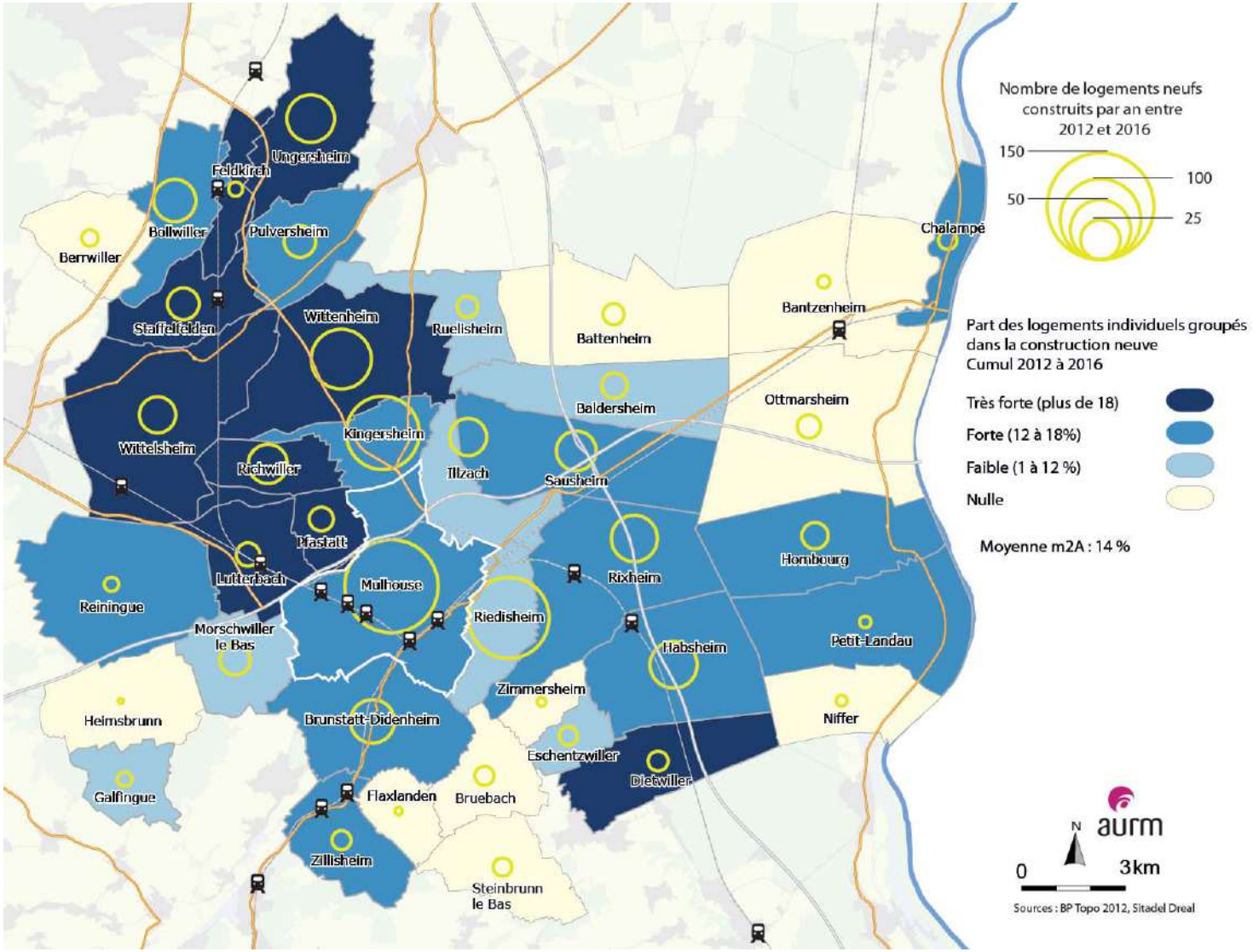
Ces 4 dernières années, la part de la construction de maisons individelles a été particulièrement élevée dans les communes limitrophes du Rhin, en lien avec l'ouverture à l'urbanisation sous forme de lotissements.

On observe un phénomène similaire sur le côté ouest de m2A, sur une ligne allant d'Ungersheim à Galfingue.

Ce lotissement de Petit-Landau a été créé à partir de 2012/2013.

Construction individuelle groupée: plus privilégiée dans le quart nord/ouest de m2A

Poids de la construction de maisons individuelles groupées dans la construction neuve de 2012 à 2016, SITADEL



La construction neuve sous forme habitat groupé particulièrement remarquable dans les anciennes communes du Bassin Potassique

Rien d'étonnant à ce que ce modèle constructif soit plus représenté dans les communes comprises entre Lutterbach et Ungersheim. La plupart des communes du nord ouest de m2A ont dans leur tissu urbain historique des cités ouvrières et minières, premier modèle d'habitat groupé.

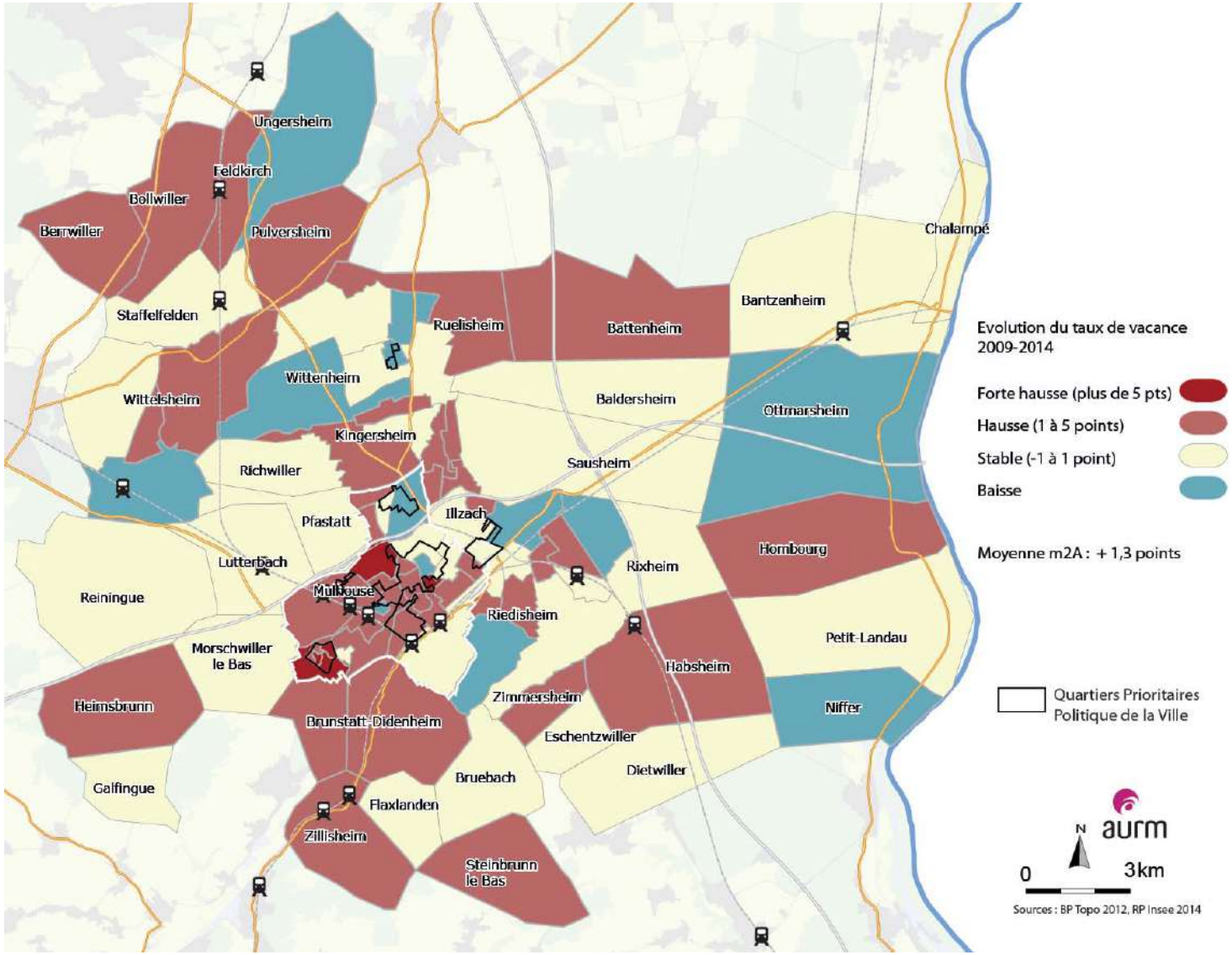
Ce type de constructions allie les avantages du logement individuel (accès individualisés, peu de parties communes), des aménités naturelles (présence d'un jardin), des facilités de stationnement, tout en consommant moins de foncier qu'une maison individuelle traditionnelle.

Des maisons jumelées, à Bollwiller. Ce modèle architectural s'inspire des cités minières toutes proches.

La vacance dans le parc de logements

Un taux de vacance en hausse dans la moitié des communes de m2A

Evolution du taux de vacance entre 2009 et 2014, INSEE



La ville-centre particulièrement touchée par la vacance

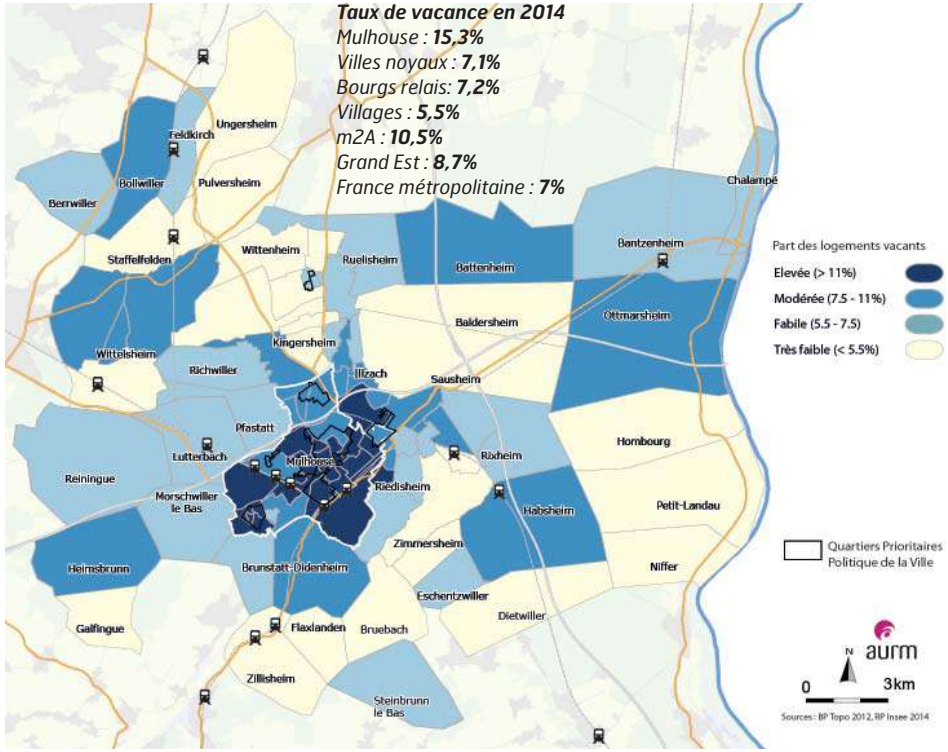
Mulhouse se distingue par un taux de vacance élevé (plus de 15% en 2014) qui continue d'augmenter (+ 2 points depuis 2009)

Six communes de m2A affichent des taux de vacance atteignant 9 à 10%. Ainsi, Battenheim, Bollwiller et Heimsbrunn comptent les taux de vacance les plus élevés après Mulhouse (9 à 10%). Plus préoccupant, le taux de vacance a augmenté de 4 points dans ces 3 communes entre 2009 et 2014. Illzach, Ottmarsheim et Riedisheim ont un taux de vacance dans le parc résidentiel élevé (10 et 9%), qui touche spécifiquement certains quartiers, mais une évolution moindre depuis 2009 (+ 1 point).

Dans la plupart des villages, les taux de vacance ne dépassent pas 4 à 5% du parc de logements et connaissent des évolutions à la baisse ou une stabilité de ce taux entre 2009 et 2014. Ces ratios peu élevés pourraient révéler, par endroit, des tensions sur le marché du logement, un taux de vacance trop faible ne permettant pas la fluidité des parcours résidentiels.

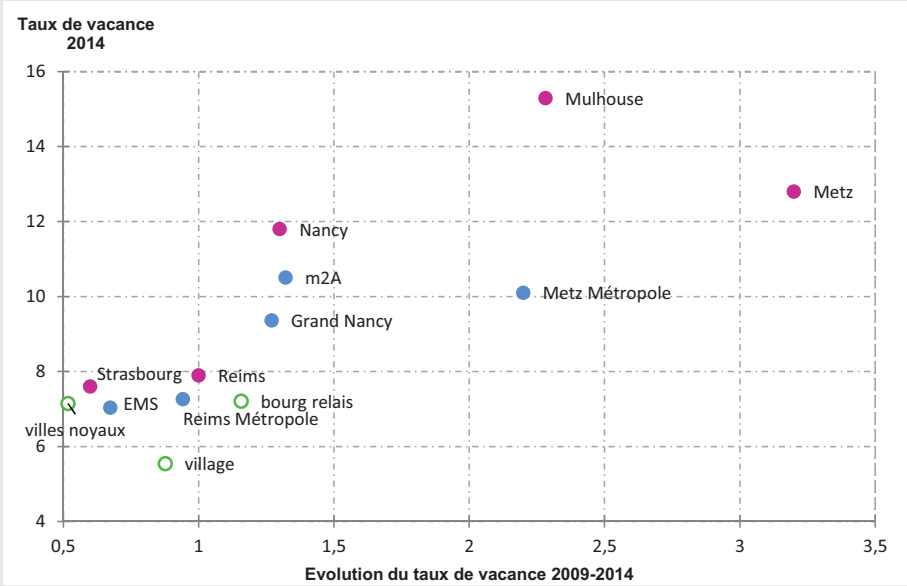
Une problématique qui touche plus durement la ville centre

Taux de vacance en 2014, INSEE

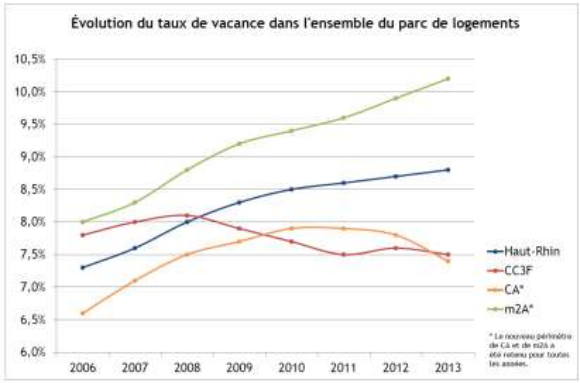


m2A est l'agglomération du Grand Est la plus touchée par la vacance

Taux de vacance et son évolution depuis 2009, INSEE.



m2A se distingue des autres agglomérations de la région Grand Est par son taux de logements vacants élevé. Néanmoins, la croissance la plus fort de ce taux s'observe à Metz Métropole (+2,2 points entre 2009 et 2014)

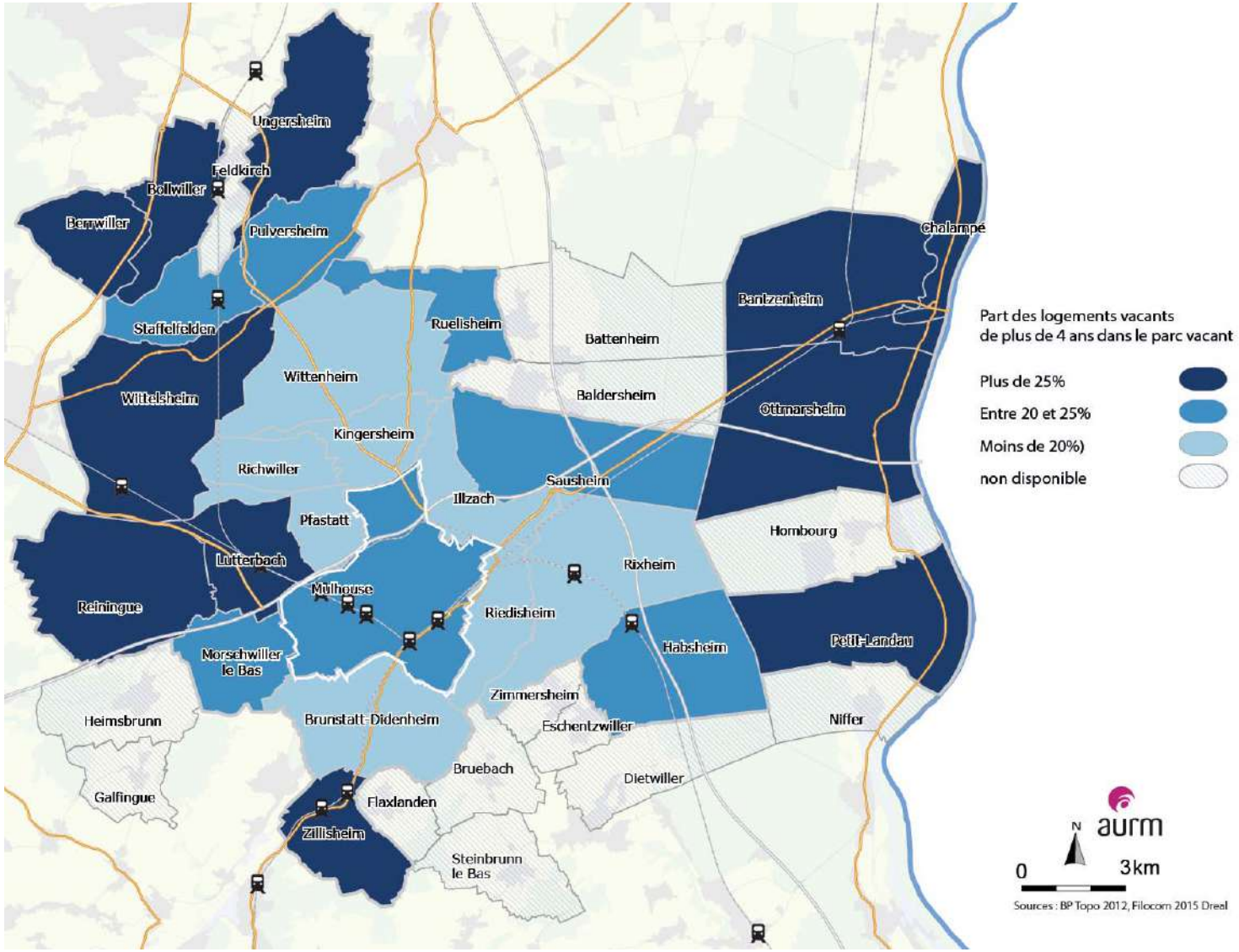


Source : INSEE

La vacance progresse globalement dans le Haut-Rhin entre 2008 et 2013 (+0,8 pt). Mais des trois agglomérations principales du département, seule m2A voit le taux de vacance augmenter. Les agglomérations de Colmar et de St Louis enregistrent une baisse du taux de vacance.

Mulhouse moins touchée par la vacance de longue durée

Part des logements vacants de plus de 4 ans en 2014, INSEE



La vacance structurelle touche les franges Est et Ouest de m2A

Pour les communes de Bantzenheim, Berrwiller, Petit Landau et Ottmarsheim, la moitié des logements vacants le sont depuis plus de 4 ans. La vacance de longue durée interpelle de plus en plus les territoires parce qu'elle est au coeur de l'attractivité résidentielle comme de la réponse aux besoins en logements.

Pour la ville de Mulhouse, 25% des logements vacants ont plus de 4 ans, ce qui représente tout de même 2 500 logements en 2014. C'est la vacance de moins d'un an qui touche plus durement la ville-centre : en effet, 42% des logements vacants mulhousiens le sont depuis moins d'un an.

Plus forte vacance sur les logements de 3/4 pièces

La vacance concerne davantage des logements de 3 ou 4 pièces dans m2A. Rien d'étonnant puisque cette typologie est la plus importante dans le parc de logements.

A Mulhouse, 41% des logements vacants concernent les petits logements. Moins présents sur le marché, les grands logements sont moins touchés par la vacance dans la ville centre (8%).

Le parc de logements anciens plus touché par la vacance

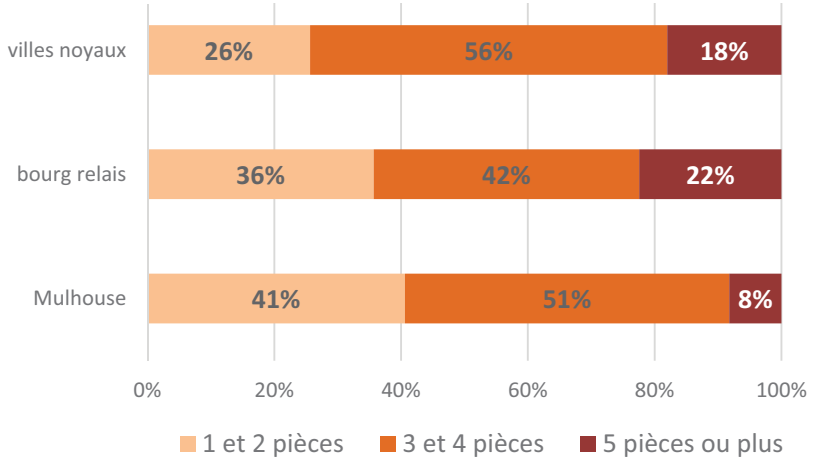
La vacance se concentre en réalité sur certains segments. Elle concerne, globalement à l'échellle de m2A, à 46% le parc construit avant 1948 et à 80% le parc privé .

C'est spécifiquement à Mulhouse que le parc ancien est touché par la vacance (55% des logements vacants). C'est moins vrai dans les villes noyaux et les bourgs relais où seul un tiers des logements vacants sont issus du parc le plus ancien

Immeuble dans le quartier Vauban-Neppert, à Mulhouse. Ce secteur de la ville-centre affiche un taux de vacance très élevé.

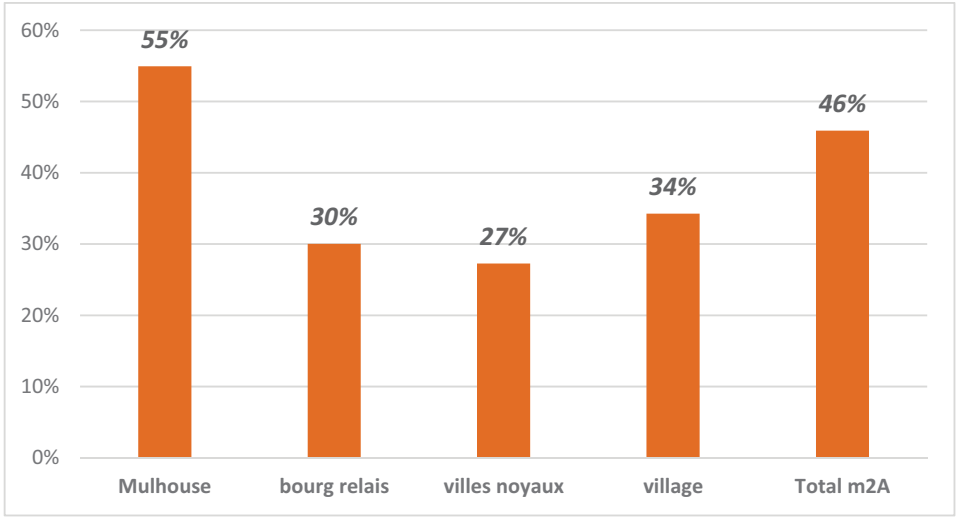
La vacance dans le parc de logement de m2A touche essentiellement des habitations de taille intermédiaire

Taille des logements vacants en 2014, FILOCOM



Le parc ancien de m2A plus touché par la vacance,notamment à Mulhouse

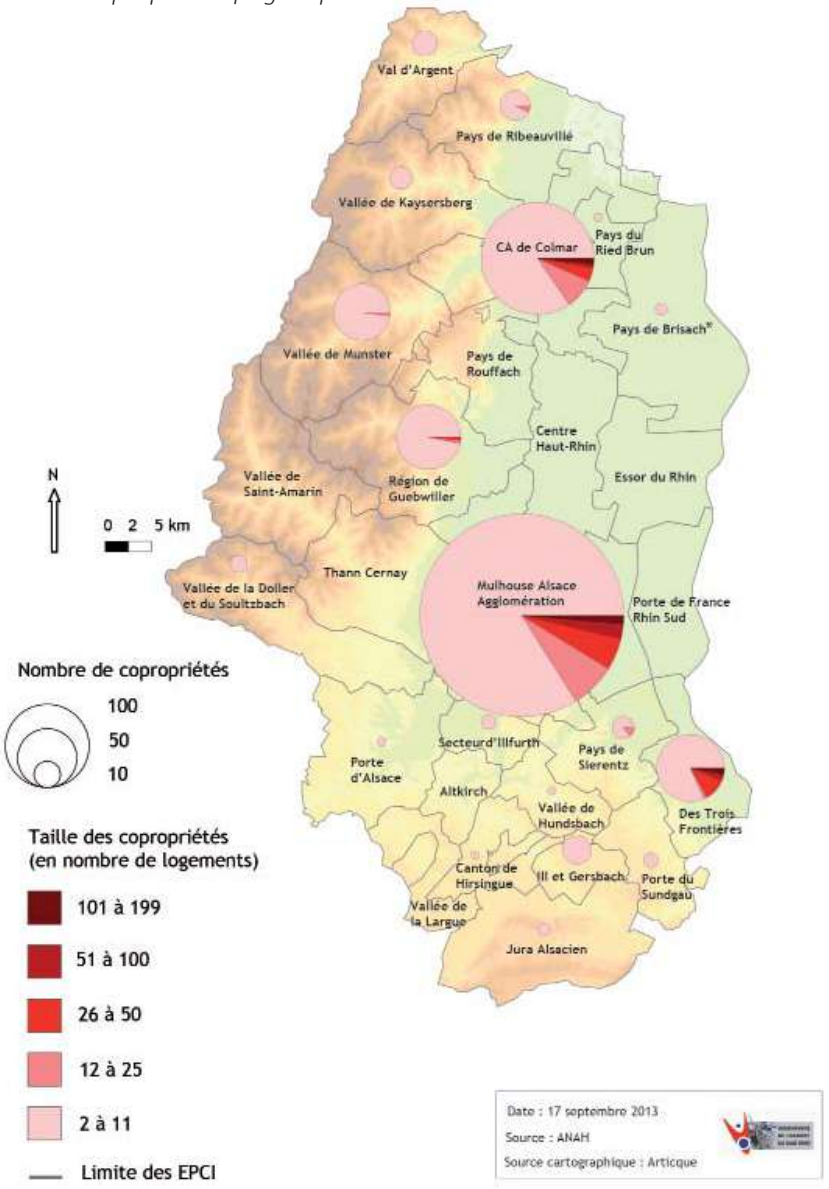
Part des logements vacants contruits avant 1948, FILOCOM



Les copropriétés

m2A concentre les copropriétés fragiles du département

Répartition des copropriétés fragiles par taille dans les EPCI du Haut-Rhin



Près de 3 900 copropriétés dans m2A, dont 18% potentiellement dégradées

Selon le porter à connaissance de l'Etat, *« d'après les fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés, le territoire de m2A rassemble 38,7% des copropriétés du département, soit 3 877 copropriétés. Parmi celles-ci, 683 copropriétés sont classées D, c'est-à-dire potentiellement dégradées (source : Anah), ce qui représente 45,9 % des copropriétés classées D du département. Plus de 80% de ces copropriétés sont situées sur le ban communal de Mulhouse. Ces copropriétés se situent majoritairement dans le parc ancien (67% d'avant 1949), et sont de petite taille (81 % comportent moins de 12 logements). »*

Les copropriétés fragiles : un enjeu pour m2A

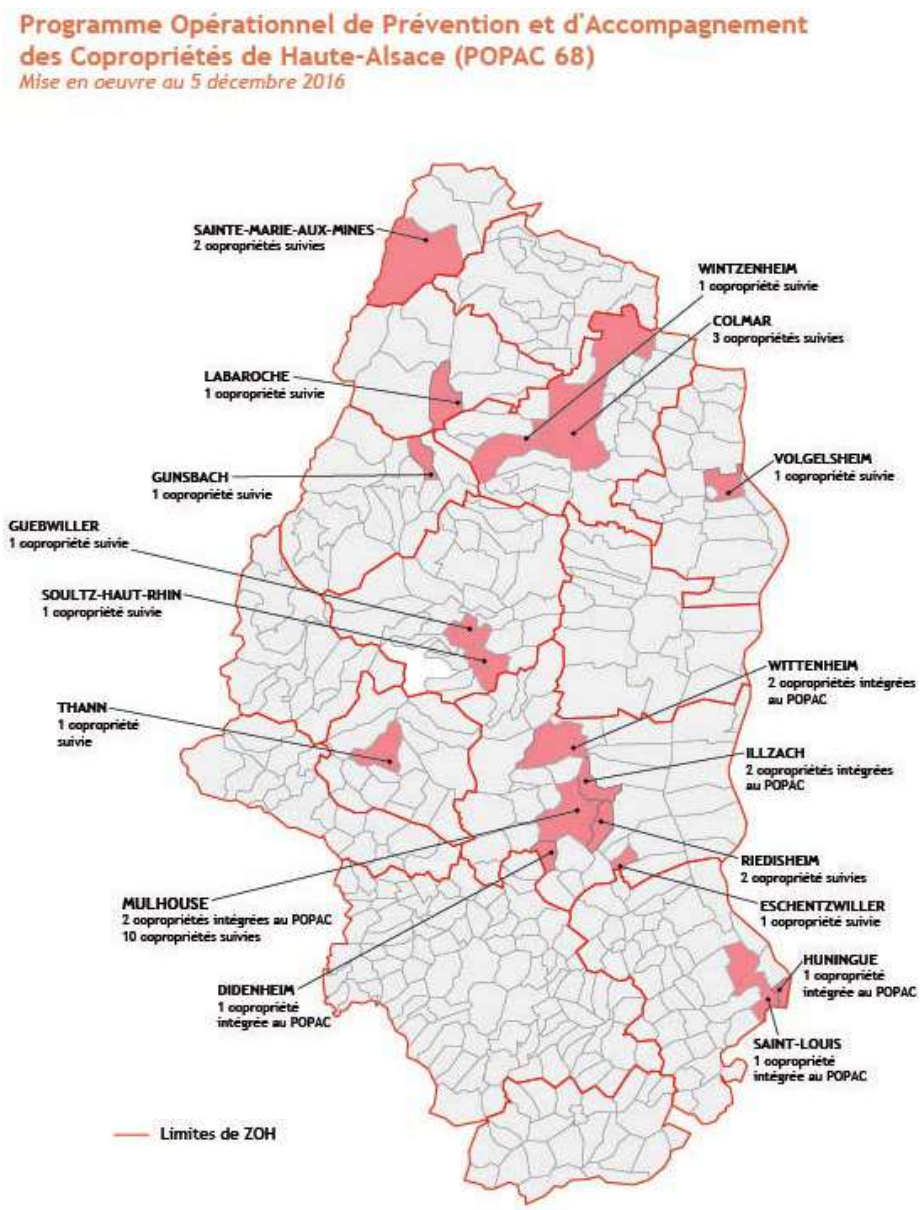
La mise en oeuvre d'une mission de veille et d'accompagnement des copropriétés en difficulté constitue l'action n°30 du PLH de m2A actuellement en vigueur. Un panel de 57 copropriétés a été inscrit au dispositif d'observation. Six communes de l'agglomération sont concernées : Mulhouse, Brunstatt-Didenheim, Illzach, Kingersheim, Riedisheim et Wittenheim. Néanmoins la plupart des communes de l'agglomération sont touchées par la problématique de copropriétés en difficulté.

Ces 57 copropriétés inscrites à l'observatoire représentent environ 10% des copropriétés potentiellement fragiles recensées dans l'agglomération.

Principales difficultés recensées

- Le taux d'impayés moyen est de 39%, avec une fourchette allant de 6% à 191% du budget de la copropriété.
- En moyenne, 28% des copropriétaires sont débiteurs, et sont donc en situation d'impayés de charge.
- 75% des copropriétés inscrites à l'observatoire datent d'avant 1975 et la mise en oeuvre de la première réglementation thermique. La question du traitement de la précarité énergétique est donc un enjeu important pour le territoire. La plupart des copropriétés disposent de chauffage collectif.
- Il ressort de l'analyse qu'en moyenne 32% du budget de ces copropriétés est dédié à l'énergie, avec une fourchette allant de 16% à 51%.

La rénovation énergétique des copropriétés est donc un enjeu important pour l'agglomération mulhousienne. Depuis 2003, la Région Grand Est, accompagnée par l'ADEME et l'ALME, pilote un programme, Climaxion (ex-Energivie), qui permet entre autres à des copropriétés volontaires de se lancer dans des travaux de rénovation les amenant au standard BBC.



Une prise en charge dans le cadre du programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés de Haute Alsace (POPAC)

Le POPAC *" est un dispositif qui permet d'accompagner les copropriétés pour éviter l'accentuation de leurs difficultés. Il intervient aussi sur la gouvernance de la copropriété afin que les décisions nécessaires au redressement puissent être prises "*. Dans l'agglomération mulhousienne, 6 copropriétés sont concernées à ce jour *(IDEE à Brunstatt-Didenheim, Construire et Fleurs F, G à Illzach, Dunkerque/St Malo à Mulhouse, la Forêt I et II à Wittenheim)*.

Le POPAC haut-rhinois fonde son action sur un diagnostic technique, juridique et social de la copropriété. En fonction des résultats, un plan d'actions est programmé sur la durée du POPAC : aides à la résolution des difficultés, recherche de financements pour les travaux, formations, ...

Au 1er janvier 2017, 9 copropriétés ont été intégrées au dispositif et 23 copropriétés font l'objet d'un suivi.

Bilan après 3 ans de mise en oeuvre

- Mobilisation des aides de la région Grand Est pour le financement des audits énergétiques sur les résidences Construire et Les Lys ;
- Mobilisation des aides à l'ingénierie ANAH notamment sur les résidences Abbatucci et La Forêt 1 et 2 ;
- Achèvement de la phase préparatoire au projet de rénovation de la chaufferie sur La Forêt 1 et 2 ;
- Lancement des travaux sur la résidence les Fleurs F et G après un travail d'accompagnement pour trouver les financements ;
- Achèvement du redressement administratif et comptable de la résidence Sampigny.

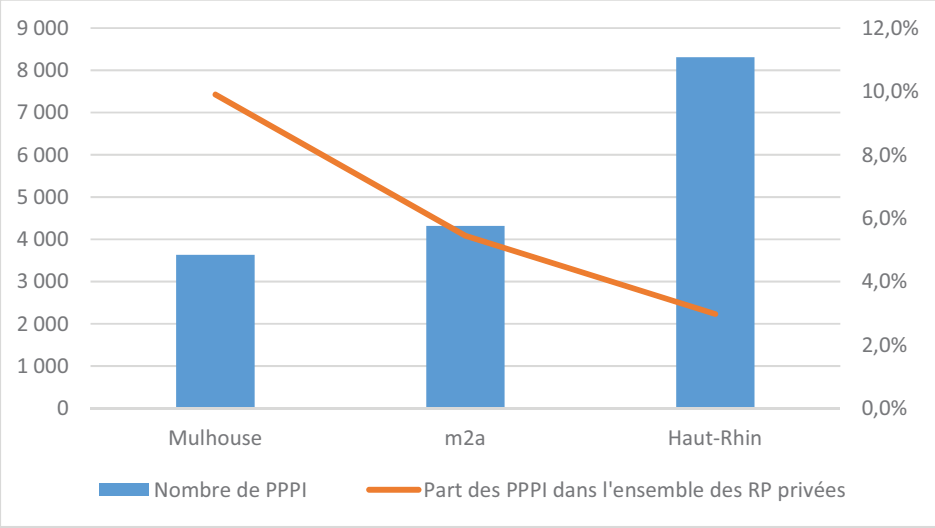
En 2017, les missions se sont poursuivies pour maintenir un accompagnement régulier visant à :

- la réorganisation et remobilisation des conseils syndicaux, et des copropriétaires,
- apaiser les relations entre les différents intervenants à la copropriété,
- faire voter les travaux urgents et veiller à la bonne conservation du bâti,
- rechercher les sources de financement pour la réalisation des travaux,
- suivre l'évolution des impayés de charges,
- veiller au respect et à l'application des règlements de copropriété,
- informer et sensibiliser les copropriétaires,
- Préparer l'après-POPAC (autonomie, autres dispositifs...).

Le parc privé potentiellement indigne

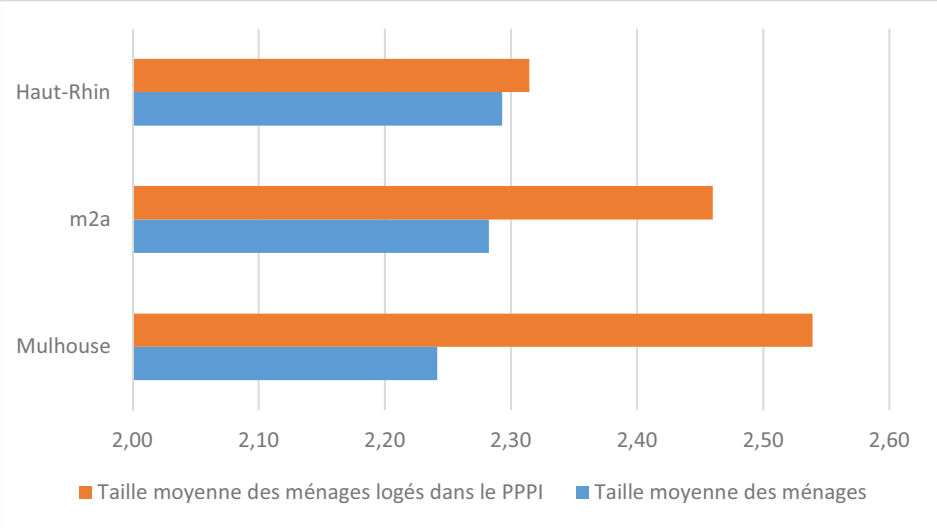
Nombre et part de logements privés potentiellement indignes

Filocom 2013



Taille moyenne des ménages logés dans le PPPI

Filocom 2013



Un parc privé potentiellement indigne (PPPI) significatif à Mulhouse

Plus de 4 300 logements privés de m2A seraient potentiellement indignes. Parmi eux, 85% (3 600 logements) sont situés à Mulhouse.

Mulhouse concentrerait 48% du parc de logements privés potentiellement indignes du Haut Rhin.

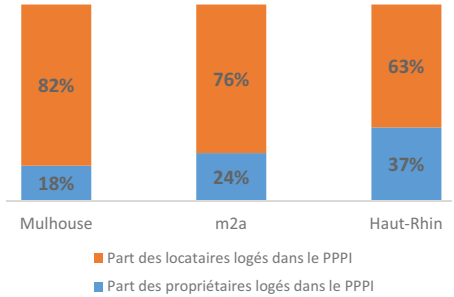
Quelle que soit l'échelle considérée, le parc privé potentiellement indigne touche entre 92 et 96%, des constructions édifiées avant 1949.

8% des mulhousiens logés dans le PPI

En 2013, m2A compte 10 651 habitants logés dans le parc de logements privés potentiellement indigne. 87% de ces individus sont des mulhousiens. A Mulhouse, plus de 8% de la population (9 200 habitants) serait logée dans un parc de logements privés potentiellement indigne. Le taux atteint 4% pour m2A dans sa globalité et 3% à l'échelle haut-rhinoise.

Les ménages logés dans le PPPI tendanciellement locataires et plus grands que la moyenne

C'est surtout à Mulhouse que la différence d'occupation du PPPI est la plus nette : la taille des ménages qui y loge est près de 0,3 point plus élevée que la moyenne de la ville. 82% des mulhousiens logés dans le PPPI sont locataires. A l'échelle de m2A, cette part tombe à 76% et à l'échelle départementale, la diffusion au parc occupé en propriété est la plus grande avec 63% de locataires et 37% de propriétaires.



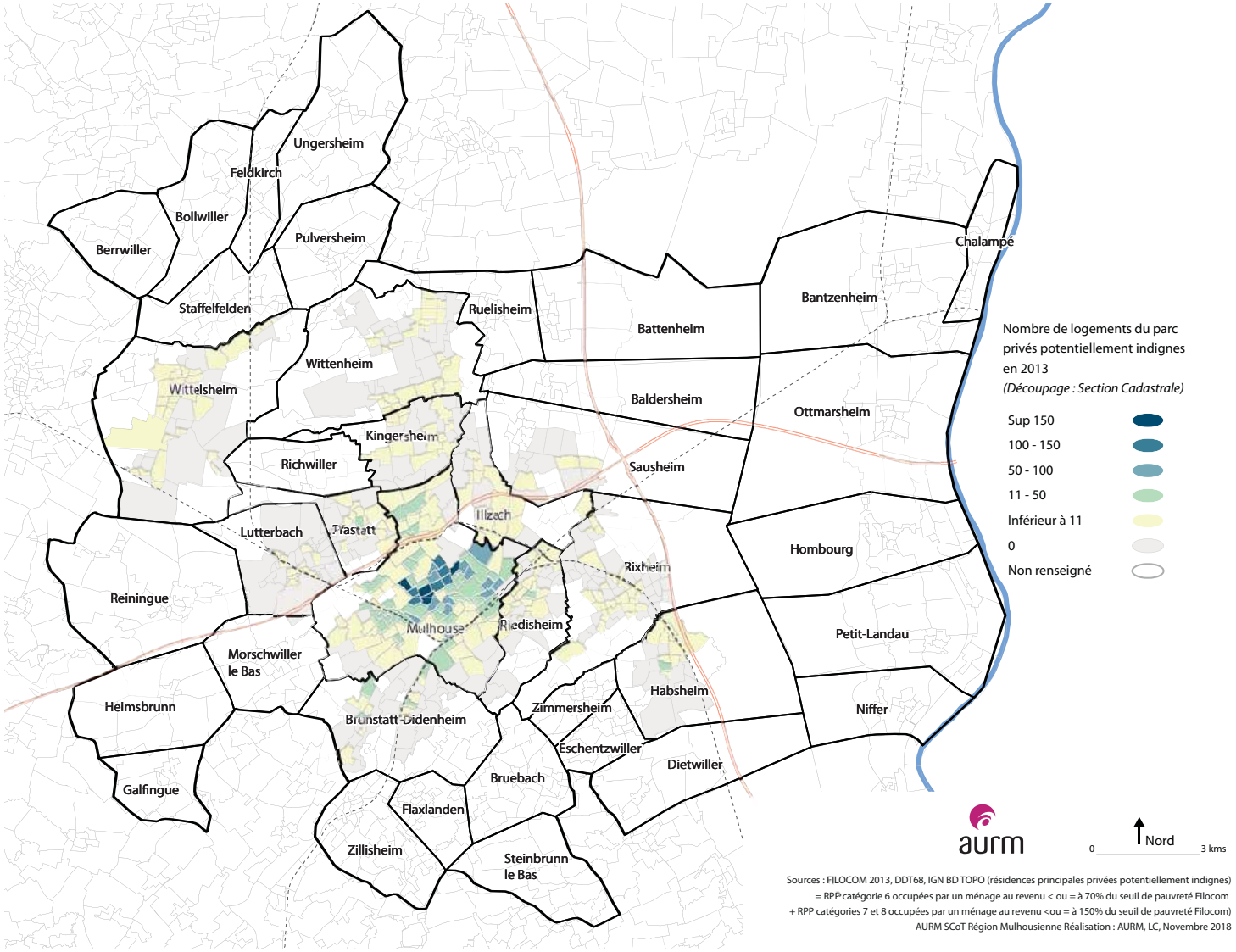
Définition

Parc privé potentiellement indigne (PPPI)

Sont considérés comme «potentiellement indignes» les résidences du parc privé des catégories cadastrales 6 (ordinaire) occupées par un ménage au revenu inférieur ou égal à 70 % du seuil de pauvreté et les résidences principales du parc privé des catégories cadastrales 7 (médiocre) et 8 (très médiocres) occupées par des ménages au revenu inférieur ou égal à 150 % du seuil de pauvreté (source FILOCOM).

Nombre de logements privés potentiellement indignes

Filocom 2013 - découpage section cadastrale



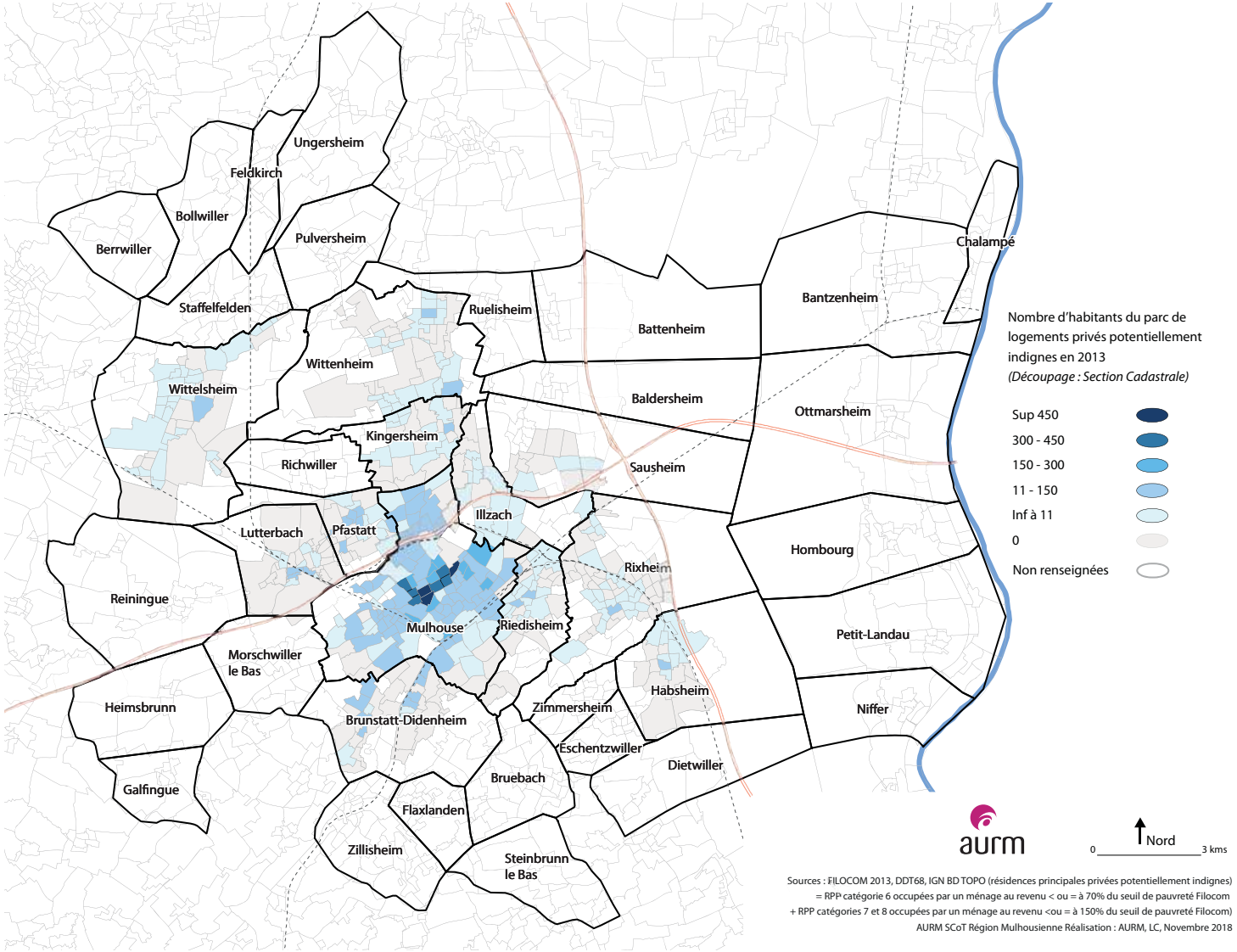
Sources : FILOCOM 2013, DDT68, IGN BD TOPO (résidences principales privées potentiellement indignes)
= RPP catégorie 6 occupées par un ménage au revenu < ou = à 70% du seuil de pauvreté Filocom
+ RPP catégories 7 et 8 occupées par un ménage au revenu <ou = à 150% du seuil de pauvreté Filocom)
AURM SCoT Région Mulhousienne Réalisation : AURM, LC, Novembre 2018

Une dizaine de communes hors Mulhouse potentiellement touchées

La cartographie ci-jointe fait état d'une potentielle (mais faible) problématique d'indignité dans certains parcs de logements pour les communes de : Wittelsheim, Wittenheim, Kingersheim, Illzach, Sausheim, Rixheim, Riedisheim, Pfastatt, Lutterbach, Brunstatt/ Didenheim et Habsheim.

Population habitant dans le parc de logements privés potentiellement indignes

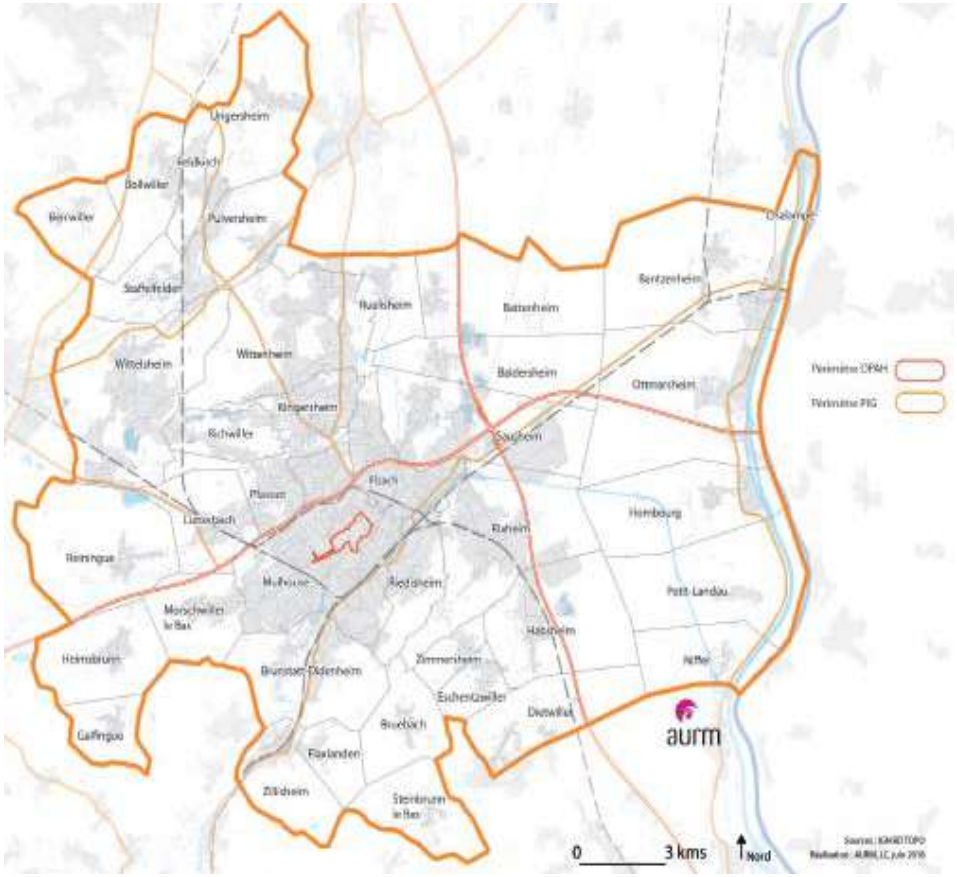
Filocom 2013 - découpage section cadastrale



Sources : FILOCOM 2013, DDT68, IGN BD TOPO (résidences principales privées potentiellement indignes)
= RPP catégorie 6 occupées par un ménage au revenu < ou = à 70% du seuil de pauvreté Filocom
+ RPP catégories 7 et 8 occupées par un ménage au revenu <ou = à 150% du seuil de pauvreté Filocom)
AURM SCoT Région Mulhousienne Réalisation : AURM, LC, Novembre 2018

Le parc de logements privés rénovés

Les deux périmètres de projet de m2A



Délégataire des aides à la pierre, m2A met en oeuvre une politique volontariste d'aide à la rénovation du parc privé.

Cette politique s'exprime autour de 2 axes : un Programme d'Intérêt Général (PIG) et une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) labellisée Renouvellement Urbain à Mulhouse.

Le Programme d'Intérêt Général

Actuellement, m2A dispose d'un PIG « lutte contre la précarité énergétique », avec un volet spécial pour les copropriétés fragiles.

Débuté en janvier 2018[2], ce programme doit prendre fin au 31 décembre 2022. Son objectif est **l'amélioration de 3 000 logements**, avec les sous-objectifs de rénovation suivants :

- 50 logements très dégradés (habitat indigne) ;
- 850 logements en précarité énergétique ;
- 3 000 logements en copropriété fragile (au sens de l'instruction Anah du 18/01/2017).

2 Le PIG «Habiter Mieux » a pris fin le 31 décembre 2017.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain

Depuis 2014, l'OPAH-RU n° 3 est active sur certains quartiers péricentraux de la ville de Mulhouse : Franklin-Fridolin, Vauban-Neppert, Cité-Briand.

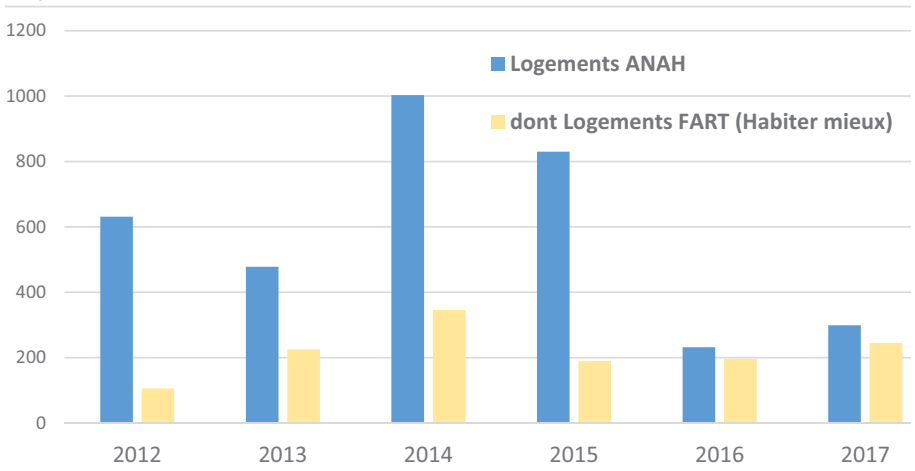
Cette opération prendra fin le 31 décembre 2018.

Son objectif est l'amélioration de 360 logements privés sur 5 ans, répartis comme suit :

- 110 logements occupés par leurs propriétaires,
- 170 logements loués,
- 100 logements en copropriété.

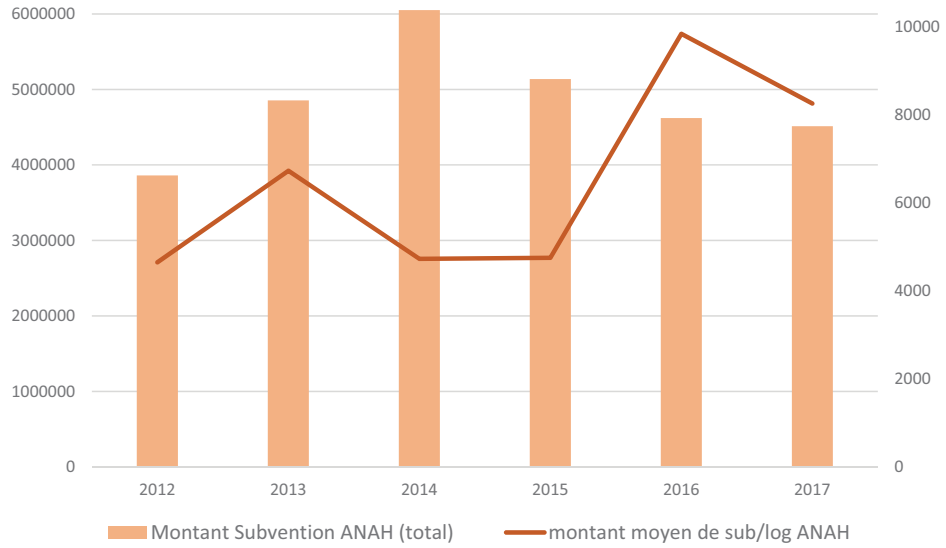
Nombre annuel de logements privés rénovés sur m2A

Anah



Montant annuel des subventions et montant moyen par logement rénové

Anah



Près de 580 logements privés conventionnés en moyenne par an depuis 2012 dans m2A

On distingue les logements ayant bénéficié d'une aide à la réhabilitation « classique » de ceux ayant bénéficié une aide du FART (Fonds d'aide à la rénovation thermique) dans le cadre du programme «Habiter mieux» pour lesquels une aide financière de l'Anah est possible dès lors que les travaux permettent un gain énergétique d'au moins 25% à 30% (selon les années). L'Anah prend alors en charge 35 % à 50 % du montant de vos travaux.

40% des logements réhabilités ont bénéficié du programme « Habiter mieux ».

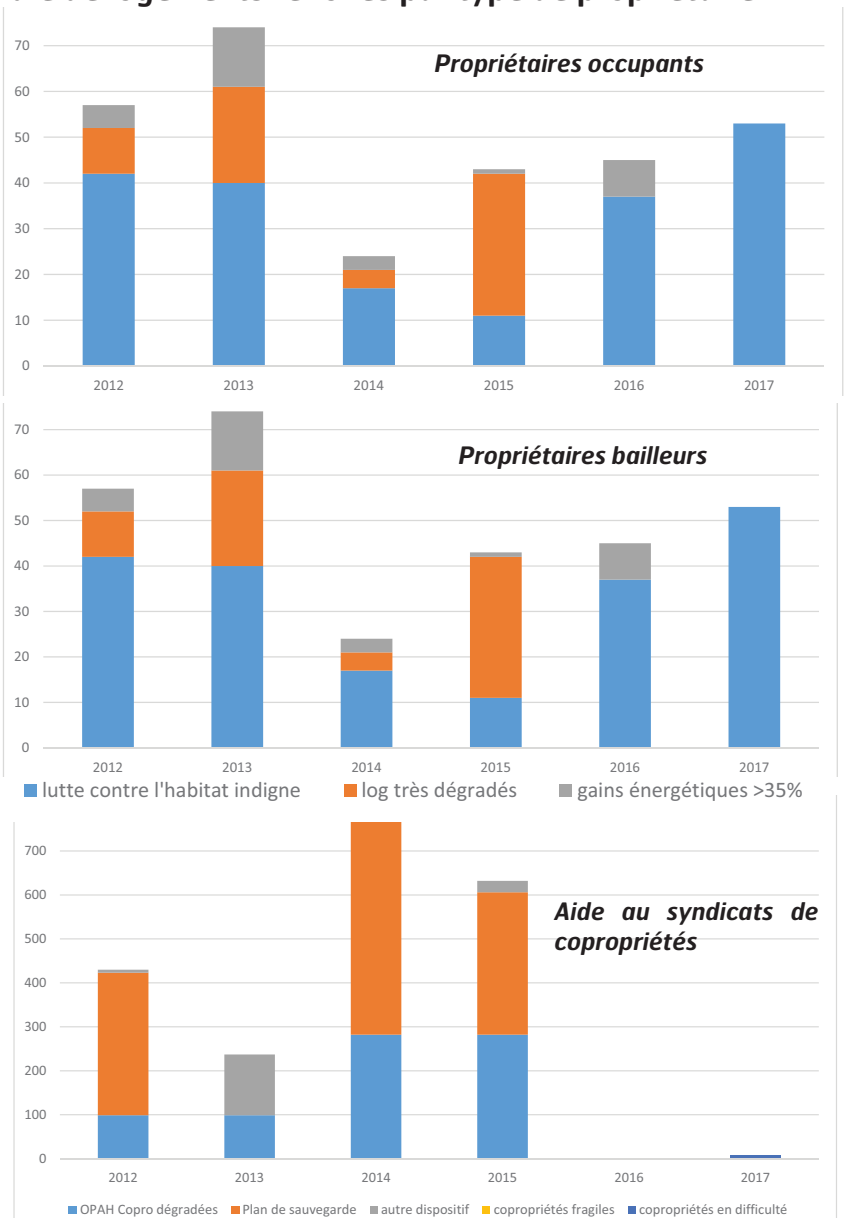
Un montant de subvention moyen par logement qui reste élevé mais s'explique

En 2016/2017, le montant moyen de subvention pour un logement conventionné ANAH s'élevait à 9 700 euros. Ce montant est sensiblement plus élevé que le montant moyen pour le territoire français : la différence atteint 30%. Trois facteurs expliquent cette tendance :

- le pourcentage de propriétaires occupants très modestes subventionnés dans m2A est plus élevé, entrainant des montants de subvention/logement eux aussi plus élevés ;
- le coût des travaux est sensiblement plus élevé en raison de la plus forte propension de dossiers d'habitat indigne ;
- enfin, les études montrent que les coûts de travaux sont en général plus élevés en Alsace.

Nombre de logements rénovés par type de propriétaire

Anah



Aides et statuts d'occupation

Les propriétaires occupants : ils ont majoritairement bénéficié du programme «Habiter mieux » visant à réduire la précarité énergétique et à isoler thermiquement le bâti.

Les propriétaires bailleurs : les subventions accordées ont majoritairement permis des sorties de vacance et la remise sur le marché d'un parc indigne ou très dégradé. Si nationalement les propriétaires bailleurs ne sont pas une priorité de l'Anah, ils le sont pour m2A.

Aide aux copropriétés : entre 2012 et 2015, on voit nettement l'impact du PICO. Dans le cadre du nouveau PIG, l'ambition porte sur le soutien à 200 logements situés dans une copropriété fragile.

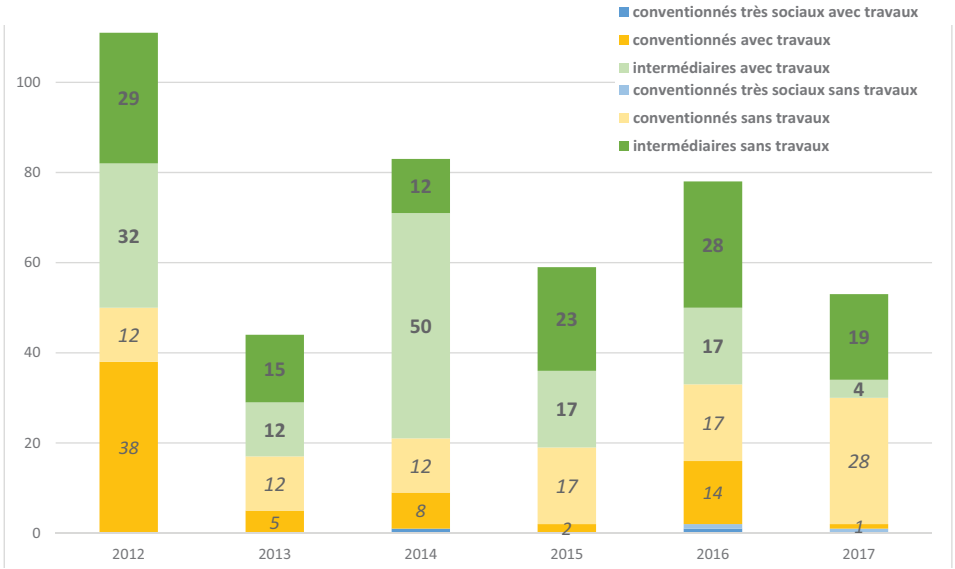
L'enjeu du conventionnement pour les communes SRU

Le conventionnement avec travaux est à ce jour nettement concentré sur le territoire mulhousien. Or le conventionnement du parc privé (avec ou sans travaux) permettrait de développer un offre locative sociale nouvelle, notamment dans les communes soumises à la loi SRU.

Dans le cadre du programme « Logement d'abord » à Mulhouse, des pistes seraient peut-être à creuser en matière de développement de l'intermédiation locative.

Répartition des conventionnements par type

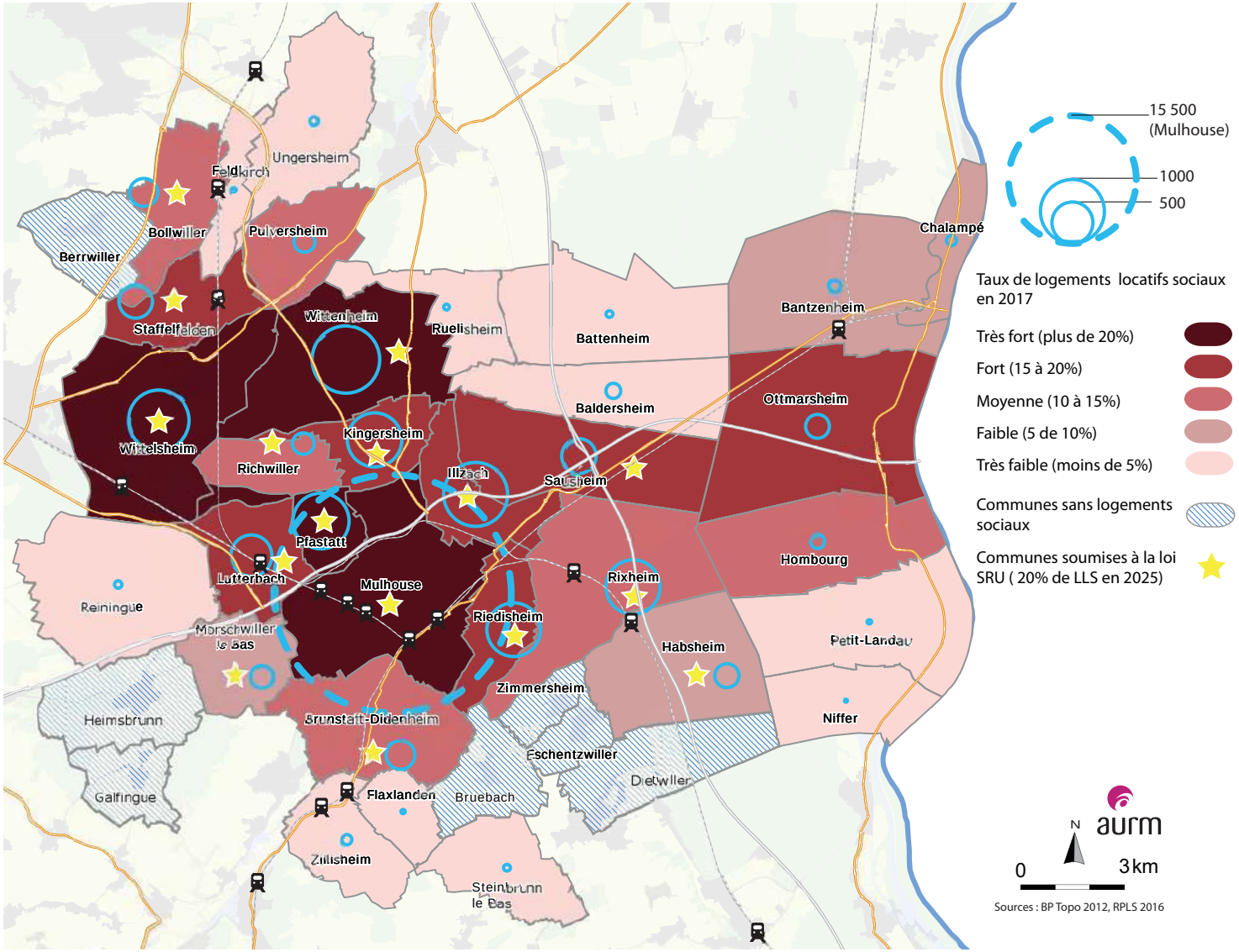
Anah - Délégation m2A.



Le parc de logements sociaux dans l'agglomération

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

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



2 200 logements sociaux à produire dans l'agglomération

Sur les 16 communes de m2A soumises à la loi SRU, 4 municipalités ont atteint les 20% requis. Avec près de 15 500 logements sociaux, Mulhouse concentre 62% du parc de logements sociaux de l'agglomération, qui en compte près de 25 000. C'est un effet de centralité qui se retrouve dans de nombreuses autres agglomérations françaises, comme Strasbourg par exemple, qui concentre 64% du parc social de l'Eurométropole. Le taux de logements sociaux total de l'agglomération atteint 21% .

Le parc social de m2A a augmenté de 2% entre 2012 et 2017

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

Ce que préconise le SCOT

Le projet de SCoT arrêté préconise que :

- Le PLH et les PLU(i) renforcent la production de logements sociaux dans les communes proches du seuil prévu par la loi SRU (dans les futures communes SRU) en vue

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

- ***Dans les communes SRU***

Commune	Population municipale 2014 (parue 2017)	Nb de RP au 1/01/2017	Soit 20%	Nb de LLS au 1/01/2017	% LLS au 1/01/2017	Nombre de logements manquants
Mulhouse	111 167	48 854	9771	15 538	31,80%	0
Wittelsheim	10 341	4 501	901	920	20,44%	0
Wittenheim	14 713	6 085	1217	1239	20,36%	0
Pfastatt	9 427	4 316	864	877	20,32%	0
Lutterbach	6 359	2 794	559	524	18,75%	35
Illzach	14 448	6 207	1242	1139	18,35%	103
Staffelfelden	3 865	1 635	327	292	17,86%	35
Kingersheim	12 918	5 768	1154	921	15,97%	233
Riedisheim	12 102	6 057	1212	961	15,87%	251
Sausheim	5 449	2 356	472	361	15,32%	111
Richwiller	3 507	1 596	320	217	13,60%	103
Rixheim	13 773	6 219	1244	836	13,44%	408
Bollwiller	3 850	1 711	343	212	12,39%	131
Habsheim	4 820	2 240	448	224	10,00%	224
Brunstatt/Didenheim	7 899	3 809	762	378	9,92%	384
Morschwiller-le-Bas	3 621	1 528	306	126	8,25%	180

20% atteints communes déficitaires communes carencées

- ***Dans les communes hors SRU***

Commune	Population municipale (2013)	Nb de RP au 1/01/2016	Soit 20%	**Nb de LLS au 1/01/2016**	% LLS au 1/01/2016	Nombre de logements manquants
Baldersheim	2 592	1 078	216	**36**	3,34%	
Bantzenheim	1 641	649	130	**40**	6,16%	
Battenheim	1 415	642	129	**12**	1,87%	
Berrwiller	1 179	489	98	**0**	0,00%	
Bruebach	1 033	425	85	**0**	0,00%	
Chalampé	967	411	83	**30**	7,30%	
Dietwiller	1 423	572	115	**0**	0,00%	
Eschentzwiller	**1 518**	**622**	125	**0**	0,00%	
Feldkirch	937	403	81	**8**	1,99%	
Flaxlanden	1 448	595	119	**6**	1,01%	
Galfingue	804	327	66	**0**	0,00%	
Heimsbrunn	1 352	562	113	**0**	0,00%	
Hombourg	1 216	500	100	**55**	11,00%	
Niffer	970	373	75	**0**	0,00%	
Ottmarsheim	1 796	808	162	**157**	19,43%	
Petit-Landau	786	322	65	**5**	1,55%	
Pulversheim	2 929	1 188	238	**117**	9,85%	
Reiningue	1 910	825	165	**16**	1,94%	
Ruelisheim	2 297	931	187	**21**	2,26%	
Steinbrunn/Bas	656	318	64	**13**	4,09%	
Ungersheim	2 080	895	179	**19**	2,12%	
Zillisheim	2 627	1 128	226	**30**	2,66%	
Zimmersheim	1 090	471	95	**0**	0,00%	

d'anticiper les obligations légales et d'éviter un trop fort rattrapage en termes de taux et de production. Le taux de logement social dépassant largement les obligations légales (taux supérieur à 30%) à Mulhouse, la production éventuelle de logements sociaux supplémentaires cible des opérations exemplaires ou spécifiques en termes d'offre.

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

- Le PLH et/ou les PLU(i) précisent :

  - les modalités de production des logements sociaux

  - les types de logements sociaux et de financements associés ;

  - les modalités pour une bonne intégration du logement social dans le tissu urbain et pour une bonne cohésion sociale ;

  - la production de logements sociaux par acquisition-amélioration et par conventionnement des logements privés ;

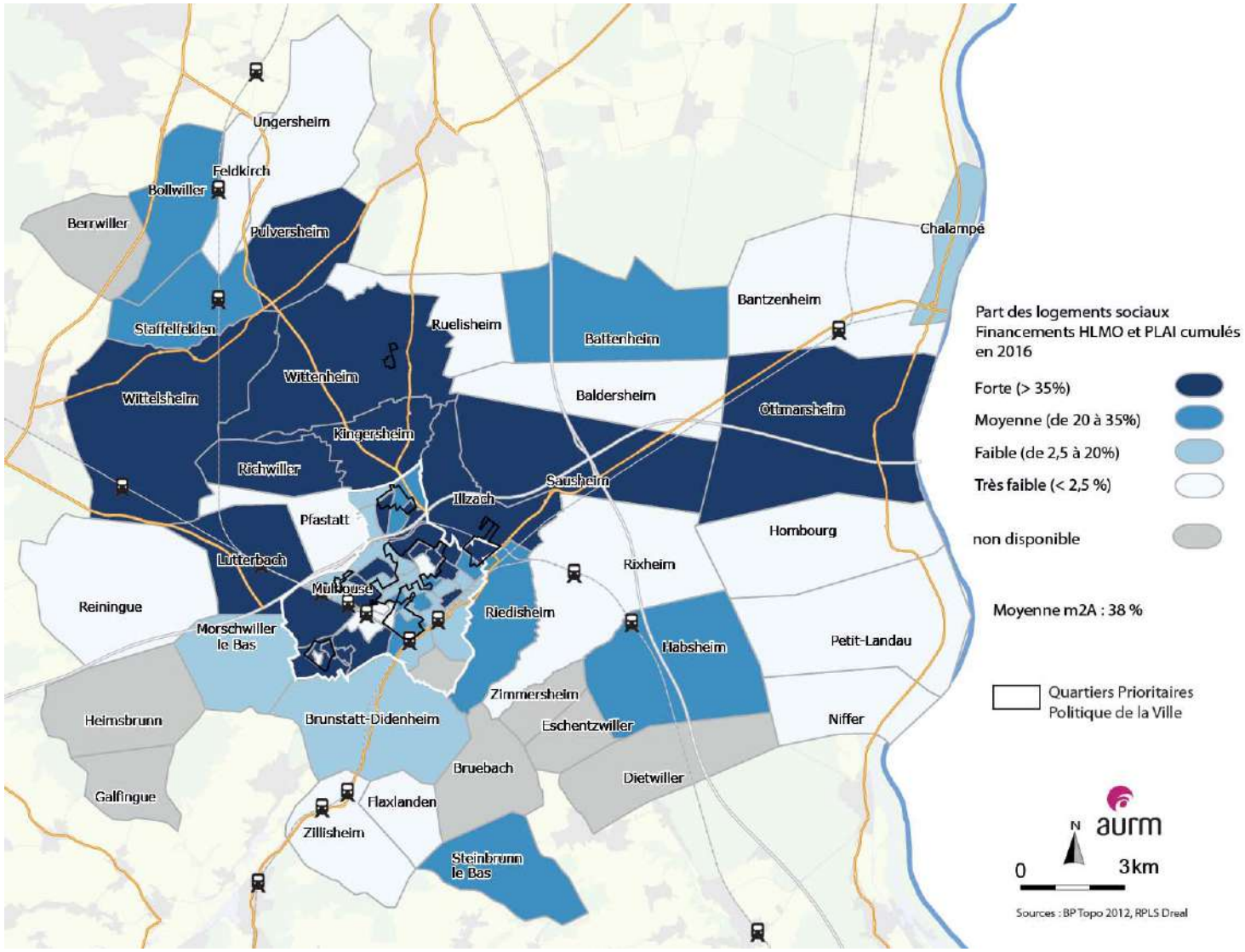
  - les modalités de poursuite du renouvellement urbain des quartiers d'habitat social.

Objectifs triennaux 2017/2019 des communes en déficit, DDT68

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

Un parc très social concentré à Mulhouse et notamment dans les communes minières et ouvrières

Financement du parc social en 2016, RPLS -DDT68



Près de 40% du parc social de m2A loge les publics les plus modestes

Ce taxu s'élève à 69% à l'échelle de la ville de Mulhouse.

D'autres communes de l'agglomération logent tendanciellement plus de locataires parmi les plus modestes du parc social (plafonds HLMo et PLAI). On retrouve ainsi dans cette liste les communes ayant une histoire industrielle, qui ont fait appel au mouvement Hlm pour loger les ouvriers. C'est par exemple le cas de Wittenheim, Wittelsheim ou encore de Kingersheim (villes historiquement minières) ou encore d'Ottmarsheim (avec la Cité Peugeot).

Définition : HLMO- PLUS- PLAI- PLS

Prêts et subventions déterminent les catégories de logements sociaux lors de la construction de l'immeuble :

HLM ordinaire : classification la plus ancienne dans le logement social. Cette typologie loge les ménages les plus modestes

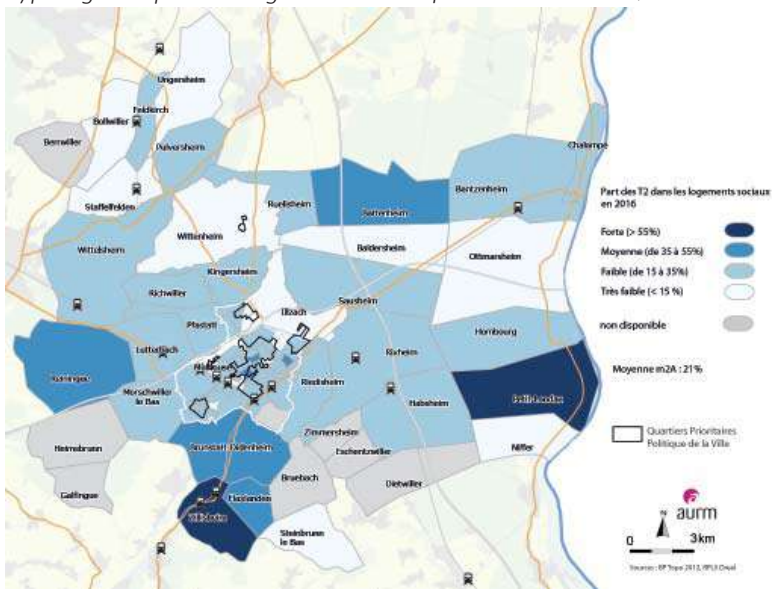
Le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) est réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques

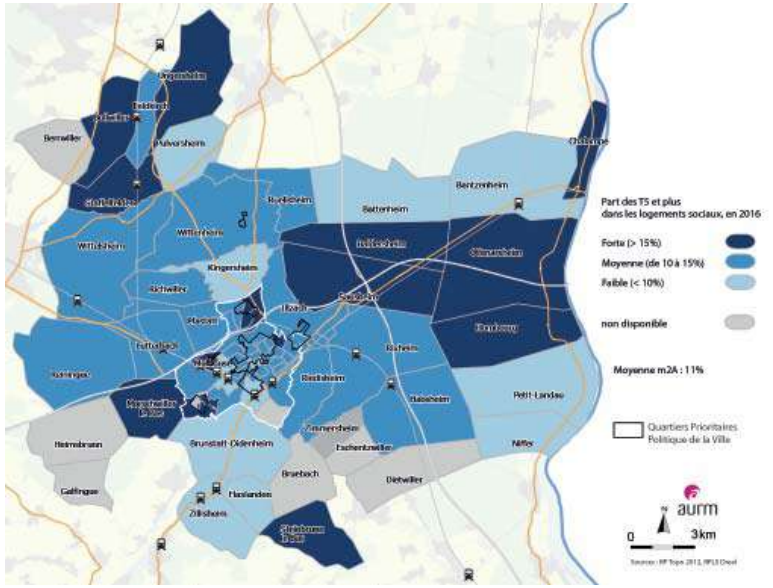
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) correspond aux HLM traditionnelles.

Le PLS (Prêt Locatif Social) finance des logements qui d'adressent aux ménages les plus aisés parmi ceux pouvant prétendre au logement social. situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu.

Le parc de 3-4 pièces dominant dans m2A

Typologie du parc de logements locatifs sociaux en 2016, RPLS-DDT68





Davantage de grands logements sociaux dans les communes les plus au nord, et celles proches de la bande rhénane

C'est à Staffelfelden, Bollwiller, Ungersheim mais aussi Ottmarsheim ou Sausheim que l'on trouve la plus forte proportion de grands logements (T5 et plus) dans le parc de logements sociaux (plus de 20% du parc). L'âge moyen du parc social peut expliquer la présence plus forte de grands logements : on a construit beaucoup de grands logements dans les années 1960.

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

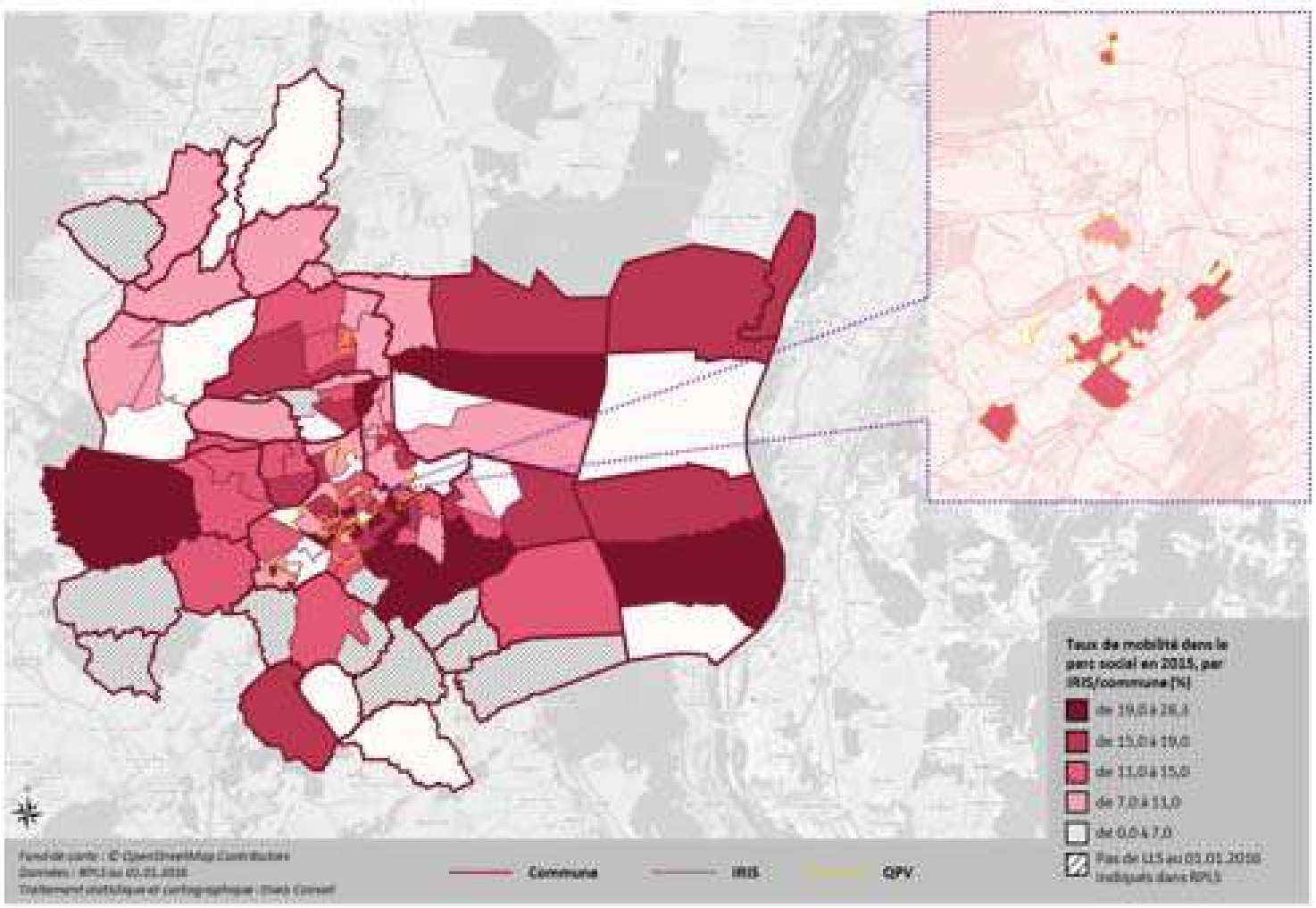
Inversement, c'est à Richwiller (où 50% du parc de logements sociaux est de type T1 ou T2), Brunstatt (où 64% du parc est composé de petits logement, notamment T2) ou encore Zillisheim (70% de T2), que l'on retrouve les plus fortes parts de petits logements dans le parc social.

Dans la plupart des autres communes de m2A, les typologies dominantes sont les logements de 3 à 4 pièces qui représentent généralement plus de 50% du parc de logements sociaux.

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

Des taux de mobilité dans le parc social sensiblement plus élevé que la moyenne nationale

Taux de mobilité dans le parc social de m2A , enquête OPS AREAL -Traitrement et cartographie: ENEIS



Des taux de mobilité particulièrement élevés dépassant quelquefois 20% sur certains secteurs

Concernant Reiningue Petit Landau et Baldersheim, le taux de rotation particulièrement élevé trouve deux explications parfois conjuguées :

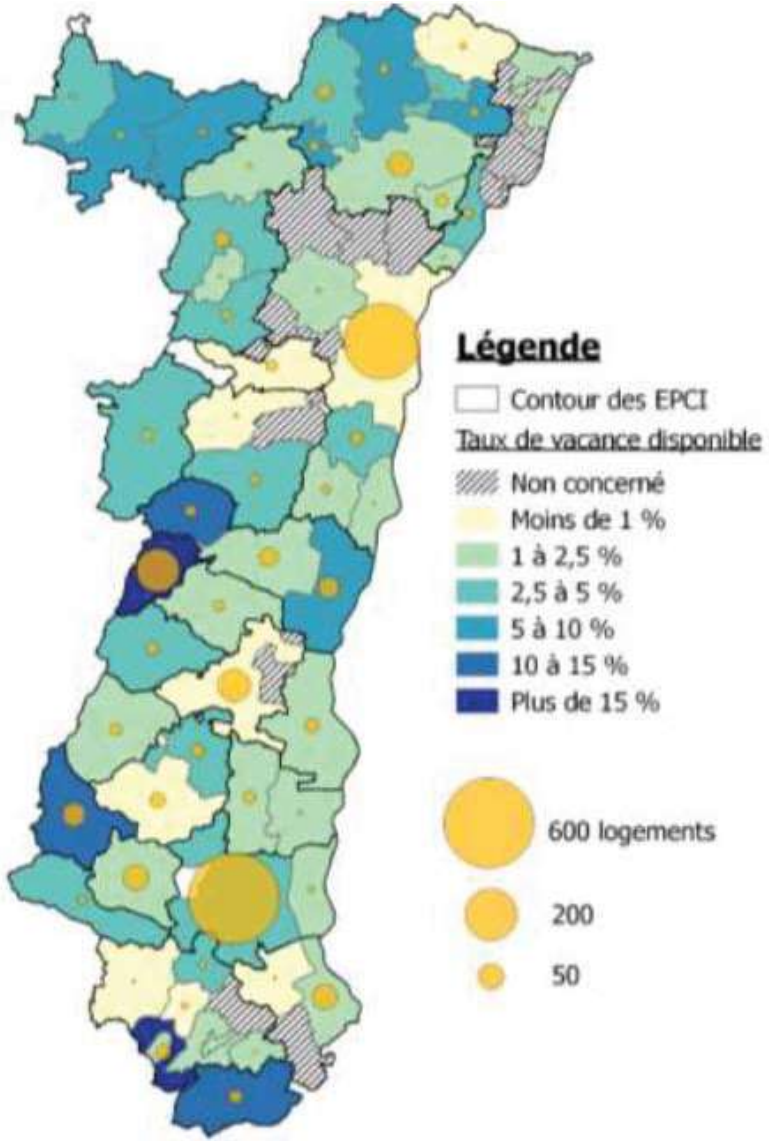
- le faible contingent de logements locatifs sociaux : Reiningue compte 15 logements sociaux, Petit-Landau en accueille 5 et Baldersheim, 60.

- la taille du parc : Reiningue et Petit-Landau comptent respectivement 40 et 70% de leur parc social sous forme de logement de 2 pièces. Plus le logement est petit plus la rotation est grande. Les mises en couple, ou l'arrivée d'un enfant, impactent sensiblement la mobilté résidentielle.

Les logements construits dans certains quartiers de Mulhouse, de Riediheim et de Rixheim connaissent des taux de mobilité élevés. Le risque est important d'y voir emerger un parc social à deux vitesses comprenant des ménages « captifs » sur les segments peu chers et faiblement attractifs et des ménages mobiles pouvant jouer de la concurrence entre bailleurs et entre parc social et parc privé.

Un contingent de logements vacants disponibles élevé dans le parc social mais un taux de vacance disponible relativement faible

Etude vacance AREAL 2014



Un taux de vacance en baisse dans le parc social

Entre 2010 et 2014, le taux de logements sociaux vacants disponibles a diminué. Pour la seule ville de Mulhouse, le nombre de logements vacants disponibles est passé de 528 à 423 en 4 ans.

En 2014, le nombre de logements vacants disponibles atteignait 612 unités, dont près de 70% à Mulhouse selon l'étude spécifique commanditée par l'AREAL. Ce contingent est le plus élevé des EPCI alsaciens. Mais il se traduit par un taux de logements vacants disponibles dans le parc social de 2,8%, une part qui reste relativement peu élevée.

Profil des logements sociaux vacants

La vacance se concentre sur des segments spécifiques du parc, tels que :

- les logements en secteurs politique de la ville (3% de vacance disponible dans les quartiers prioritaires de Mulhouse),
- les petites surfaces (T1-T2),
- le parc cher : les PLS/PLI représentent 36% des logements sociaux vacants à Mulhouse) alors qu'ils ne représentent que 10% du parc social de la ville). D'une façon générale, le parc le plus cher est surreprésenté dans le parc vacant notamment dans les petites typologies.
- Le parc ancien : les logements vacants construits avant 1965 sont vacants depuis 24 mois en moyenne dans m2A, alors que les logements vacants construits après 2000 sont vacants depuis seulement 11 mois en moyenne. La vacance de longue durée (plus de 3 mois) affecte plus d'un logement sur deux construit avant 1999),
- les parcs présentant des niveaux de charges élevés, ou sans ascenseur.

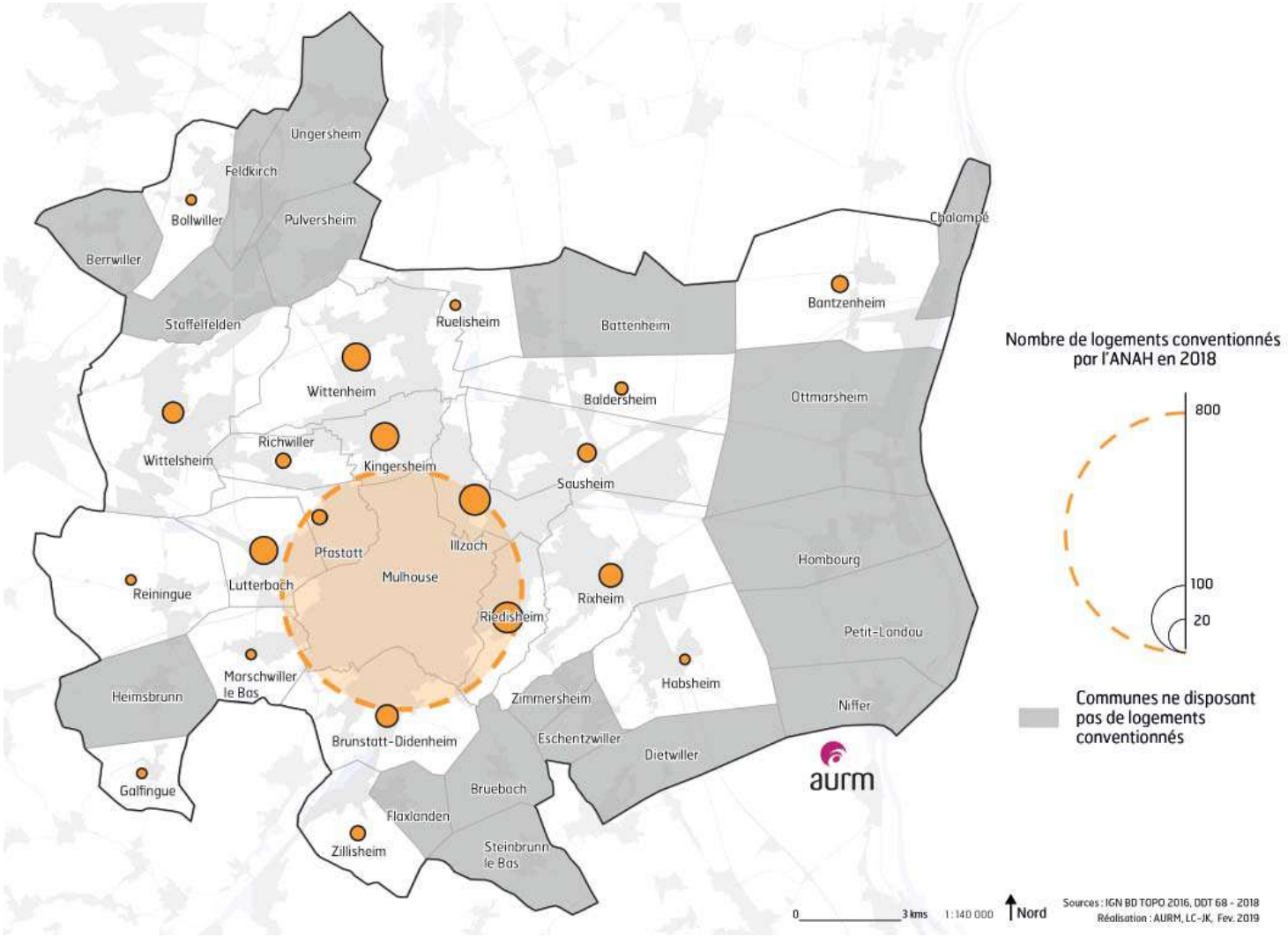
« la vacance disponible » *: ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidat*

« la vacance indisponible » *: ensemble des logements inoccupés pour des raisons techniques (hors ventes et démolitions) ou en REL, huissier, réhabilitation et sinistres*

Le parc de logements conventionnés de m2A

87% des logements conventionnés par l'ANAH de m2A sont à Mulhouse

Données ANAH - DDT68



L'agglomération compte 907 logements conventionnées

Le conventionnement résulte de la signature d'une convention entre l'Agence nationale de l'habitat et un bailleur réalisant ou non des travaux subventionnés par l'Anah dans son logement.

En signant cette convention, le bailleur s'engage pour une durée minimum de 6 ou 9 ans à louer son logement en respectant certains plafonds de loyers et de ressources des locataires. Les conventions peuvent être conclues suivant trois niveaux de loyers différents, du plus élevé au moins élevé : niveau intermédiaire,niveau social, niveau très social.

Le conventionnement est un moyen de développer une offre de logements à loyers et charges maîtrisés dans le parc privé pour compléter l'offre de logements à loyers modérés du parc public.

Une très large majorité de ces logements se situe à Mulhouse. Vingt autres communes de m2A proposent un parc de logements conventionnés mais pour 15 d'entre elles, celui ci se compose de moins de 5 unités.

Conventionnement avec travaux plutôt dans la ville centre

A l'échelle de l'agglomération, 63% des logements conventionnés ont fait l'objet d'un conventionnement avec travaux. A Mulhouse, 68% des logements conventionnés ont fait l'objet de travaux. Sur les 121 logements conventionnées dans les autres communes de m2A, c'est le conventionnement sans travaux qui a été préféré par les bailleurs.

Grands logements conventionnés à Mulhouse, petits logements dans les autres communes de m2A

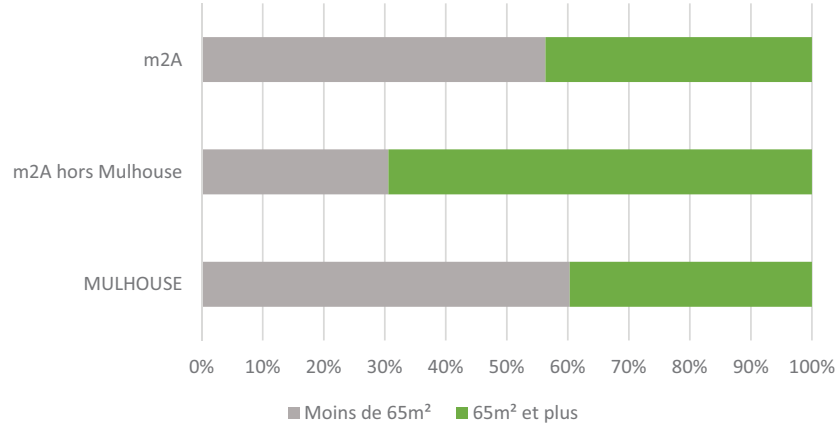
A Mulhouse, 60% des logements conventionnés ANAH ont moins de 65m² alors que dans les autres communes de l'agglomération, 69 % des logements conventionnés ont plus de 65 m² .

La convention de 93% des logements Anah de m2A arrive à expiration fin 2025

Pour 847 logements conventionnés, l'échéance de la convention s'articule avec la fin de la durée de vie du PLH. Une vigilance et un suivi particuliers sont ainsi à observer tout au long de la mise en oeuvre pour conserver le vivier, le réorienter en cas de besoin (vers une agence immobilière à vocation sociale ...)

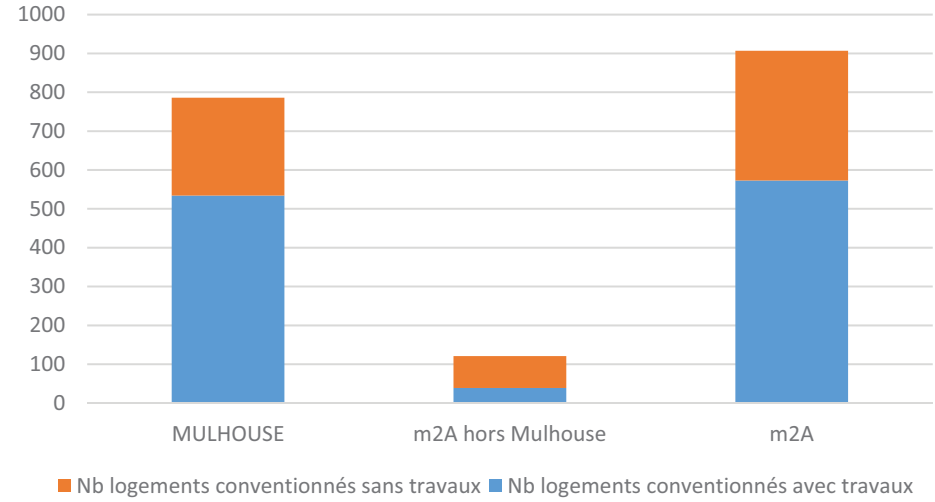
Taile des logements conventionnés ANAH de m2A

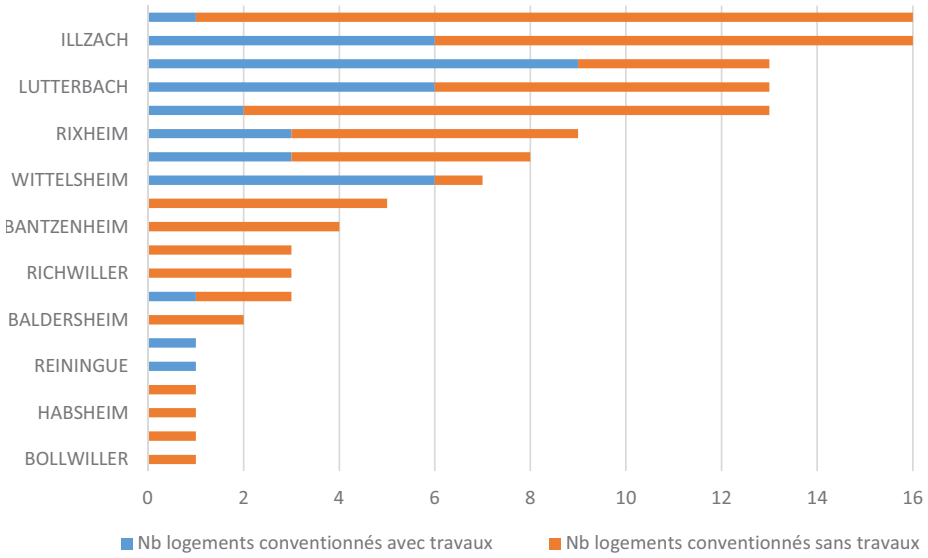
DDT68, 2018 -



Typologie des logements conventionnés ANAH de m2A

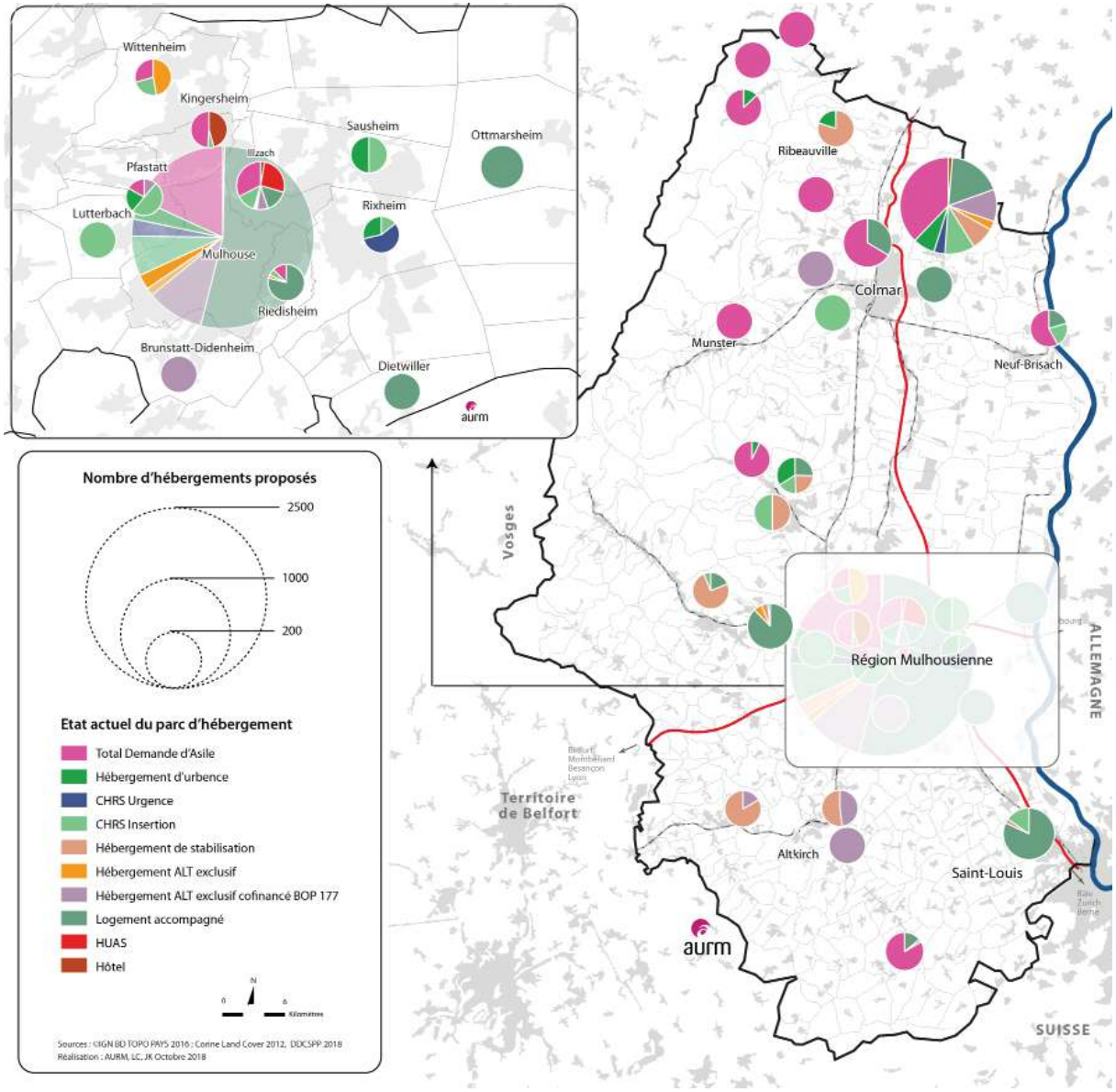
DDT68, 2018 -





L'hébergement : offre disponible

Cartographie des places d'hébergement et logements adaptés dans le Haut Rhin et zoom m2A



Typologie et contingent des places d'hébergement et logement adapté dans l'agglomération mulhousienne

	m2A	HR	part de m2A
Hébergement d'urgence	102	163	63%
Stabilisation	99	212	47%
CHRS Insertion	331	492	67%
Hotel	80	100	80%
Autre logements/ALT	356	489	73%
CADA	273	686	40%
ATSA	65	175	37%
HUDA	115	205	56%
CPH	14	20	70%
Autre dispositif CAO	75	125	60%
Logement accompagné	1636	2197	74%
Total places	**3146**	**4864**	**65%**
Evolution nb places 2014/2016	*+ 208*	*+ 408*	

Augmentation de l'offre

Le Haut-Rhin dispose de 1458 places d'hébergement des publics « de droit commun » et 2 084 places de logements adaptés (résidences sociales, maisons relais et foyers de travailleurs migrants).

La ville de Mulhouse regroupe à elle seule 62% des places, Colmar 14,5% des capacités d'accueil et Saint-Louis 6%.

Entre 2012 et 2014, 153 places supplémentaires d'hébergement d'urgence et d'hébergement de stabilisation ont été créées.

m2A a augmenté l'offre disponible à hauteur de la moitié de l'augmentation de l'offre pour tout le Haut-Rhin.

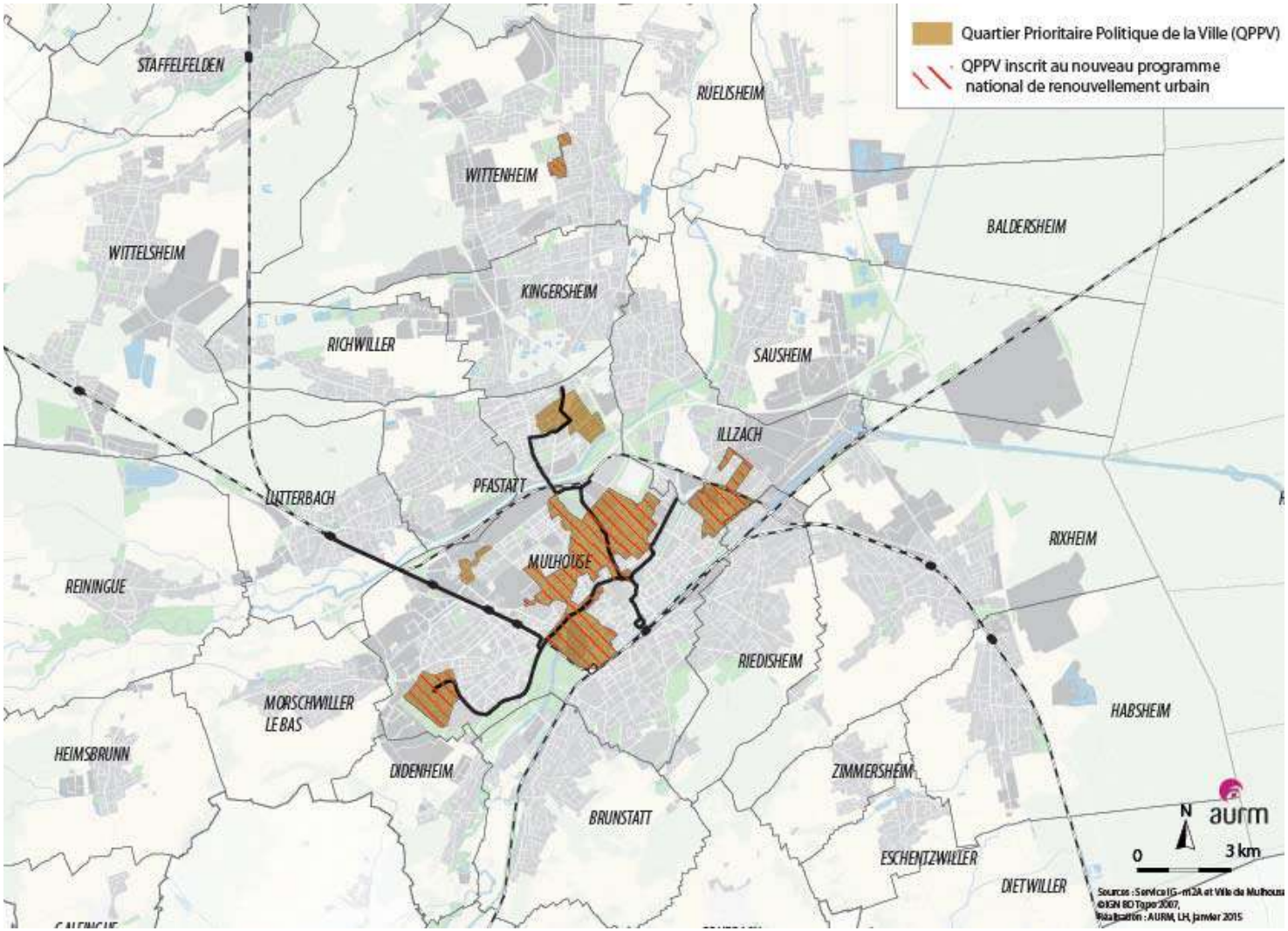
De l'hébergement au logement

13% des personnes quittant un CHRS Insertion se tournent vers le logement privé, 56% vers le logement social, et 2% vers le logement adapté.

Le programme de renouvellement urbain

Quartiers prioritaires et quartiers inscrits au NPNRU

Aurm -



Près de 55 000 habitants potentiellement impactés par le Nouveau Programme de National de Renouvellement Urbain

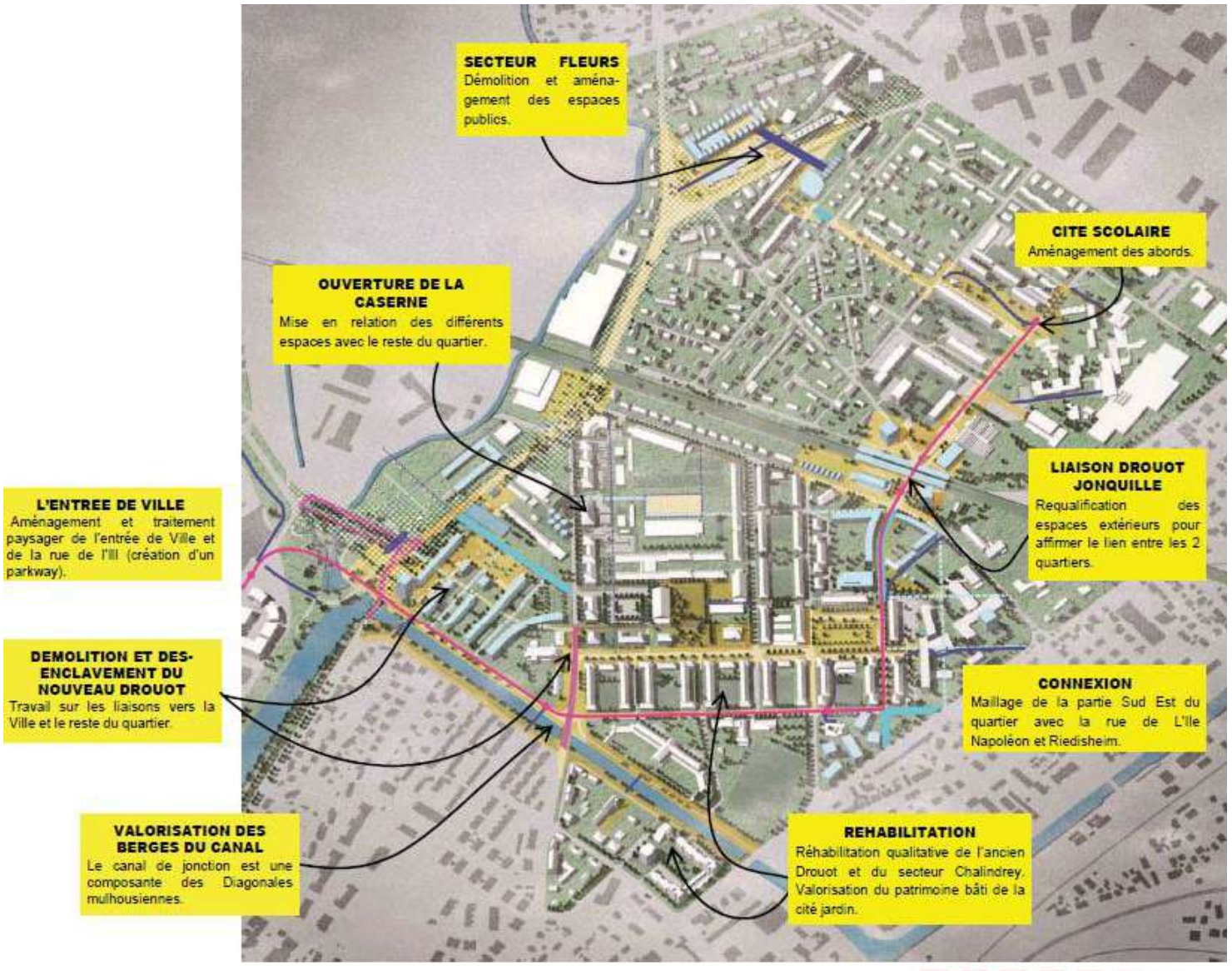
Si les actions à mettre en oeuvre ne sont pas à ce jour définies, les quartiers inscrits dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) sont eux actés. Il concernent essentiellement la ville centre ainsi que deux autres communes : Illzach et Wittenheim.

Les quartiers concernés sont :

- Drouot-Jonquilles (Mulhouse/ Illzach): 4 674 habitants,
- Péricentre (Mulhouse) : 34 043 habitants,
- Coteaux (Mulhouse): 8 111 habitants,
- Markstein-la forêt (Wittenheim): 1 893 habitants.

Stratégie Drouot Jonquilles (Mulhouse/Illzach)

COTEC NPNRU - juin 2017



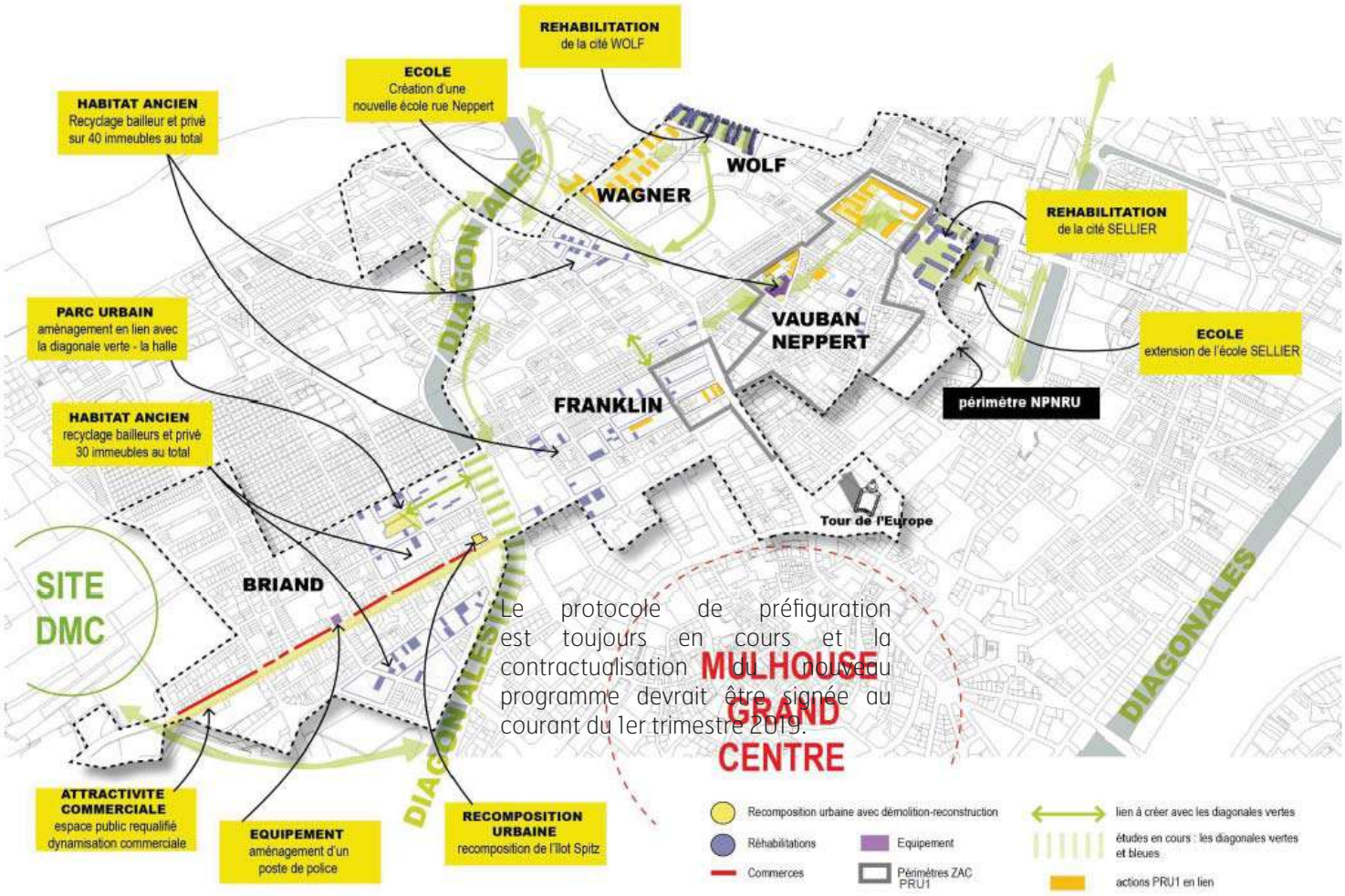
La stratégie pour Drouot-Jonquilles : en faire un quartier d'habitat résidentiel attractif dans un environnement vert

Il s'agit de reconstruire des tissus urbains de qualité et reliés à la ville, sur la base de projets urbains de quartier en :

- Redonnant des possibilités de mobilité résidentielle aux habitants des quartiers ;
- Mettant à niveau les équipements de ces quartiers pour y développer dans des conditions satisfaisantes des politiques d'accompagnement social, d'accueil scolaire et périscolaire, d'offres de loisirs et de retour à l'emploi ;
- Diminuant le parc social et privé obsolète et en retendant le marché de l'habitat pour relancer la production immobilière.

Stratégie Péricentre Nord (Mulhouse)

COTEC NPNRU - juin 2017



Le protocole de préfiguration est toujours en cours et la contractualisation du nouveau programme devrait être signée au courant du 1er trimestre 2019.

La stratégie pour Péricentre Nord doit conforter les investissements engagés dans le cadre du PRU :

- poursuivre les interventions pour Vauban Neppert, Franklin, Briand ;
- poursuivre le programme de traitement des espaces publics ;
- réhabiliter les citésWolf et Sellier ;
- construire un nouveau groupe scolaire et permettre extension du groupe scolaire Sellier ;
- restructurer l'ilot Spitz ;
- aménager un parc urbain dans le quartier Briand ;
- renforcer l'attractivité commerciale avec le réaménagement des espaces publics, et notamment l'avenue Briand.

Stratégie pour Péricentre Sud (Mulhouse)

COTEC NPNRU - juin 2017

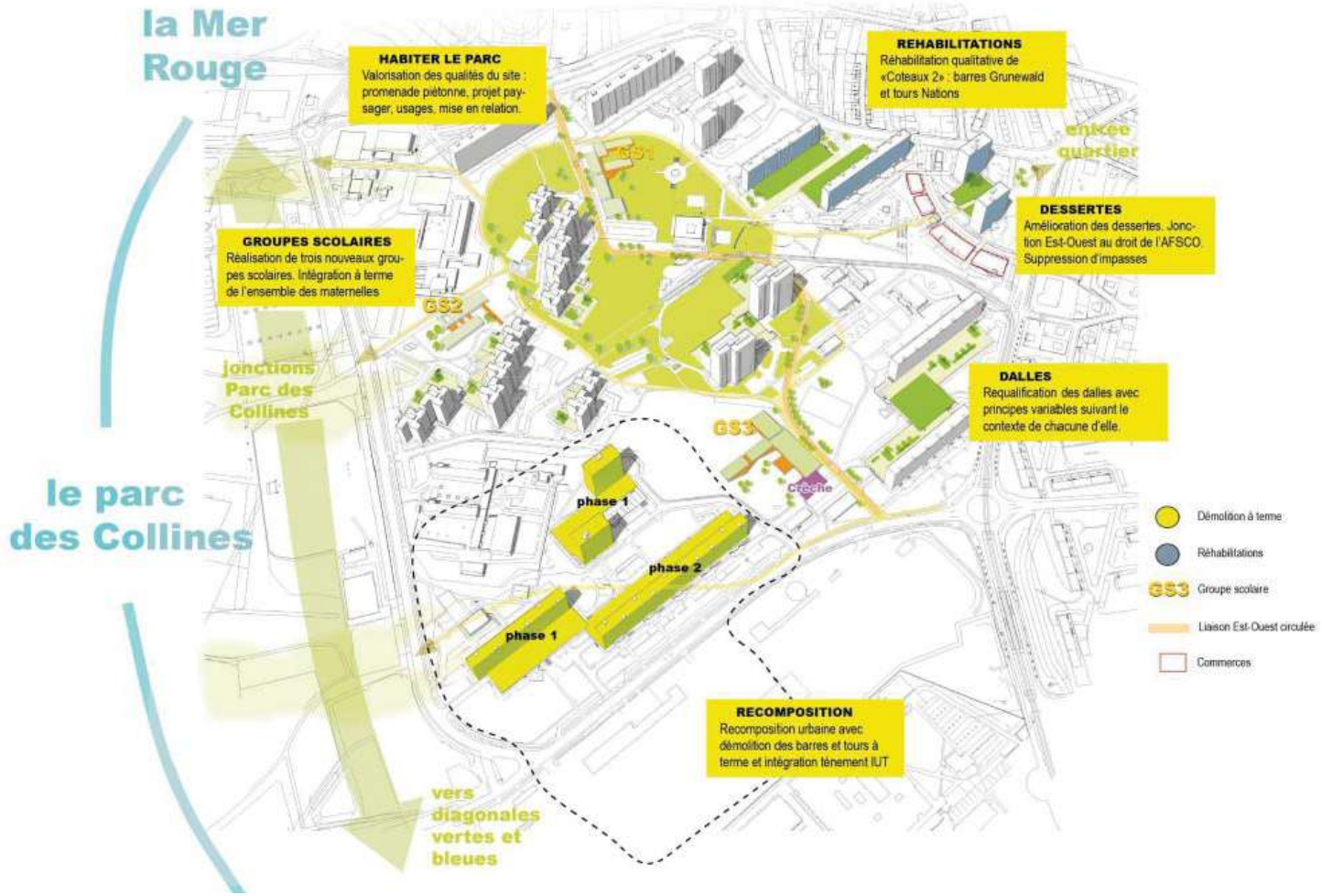
La stratégie pour Péricentre Sud : faire du Quartier Fonderie l'extension naturelle du centre-ville

Pour ce faire, plusieurs axes de travail sont privilégiés :

- désenclaver le quartier,
- s'appuyer sur les Diagonales vertes et bleues,
- développer une nouvelle offre d'habitat,
- Réhabiliter et/ou restructurer l'habitat ancien,
- Mieux connecter le campus Fonderie, à la Ville, aux réseaux de transports, au quartier.

Stratégie pour les Coteaux (Mulhouse)

COTEC NPNRU - juin 2017

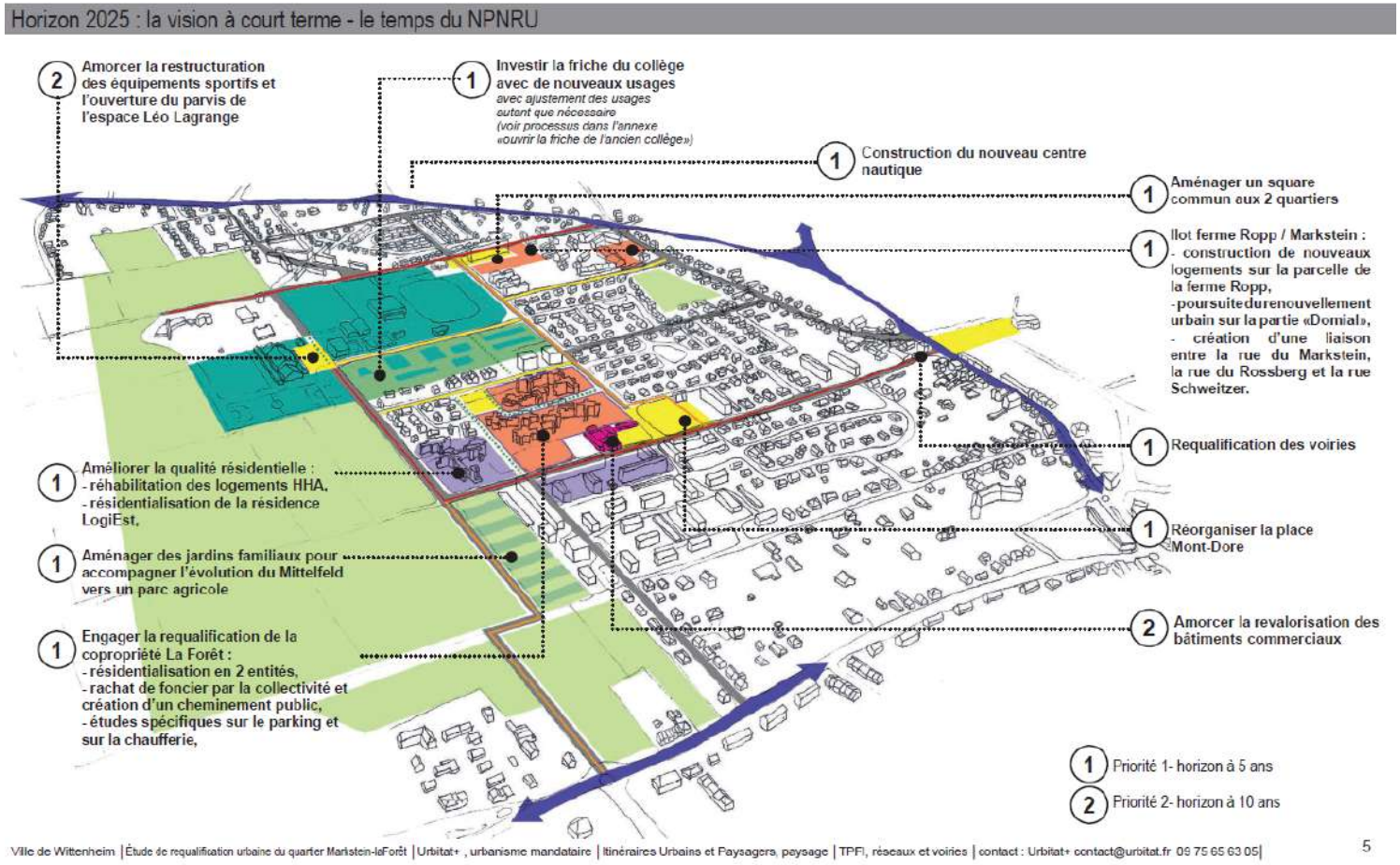


La stratégie pour les Coteaux, entamer une mutation de fond du quartier en :

- Améliorant la trame viaire et paysagère au sein du quartier,
- Priorisant une intervention sur le secteur sud-est en matière d'habitat,
- restructurant les groupes scolaires pour répondre aux besoins du quartier.

Stratégie pour le secteur Markstein la forêt, Wittenheim

Etude urbaine, 13 avril 2018



Une stratégie synthétisée en 3 mots-clé : aller, venir et habiter le quartier

La ville de Wittenheim a lancé une étude de requalification urbaine du quartier Markstein/la forêt. La stratégie à court, moyen et long terme de la municipalité s'articule autour de 6 enjeux :

- **Enjeu 1** : tirer parti de la proximité du Mittelfeld :

  - faire entrer le Mittelfeld par la friche du collège,

  - transformer la rue du Bonhomme et la rue de la Forêt,

  - résidentialisation de la résidence LogiEst,

  - créer une frange jardinée pour ouvrir le quartier qui tournent le dos au Mittelfeld vers l'Ouest et créer des usages publics (4),

- **Enjeu 2** : clarifier les fonctions de la trame viaire
- **Enjeu 3** : s'articuler avec le centre de Wittenheim et les autres quartiers
- **Enjeu 4** : ouvrir les équipements sur le quartier
- **Enjeu 5** : renforcer, rendre plus lisible la centralité de quartier
- **Enjeu 6** : retrouver de la qualité résidentielle pour tous.

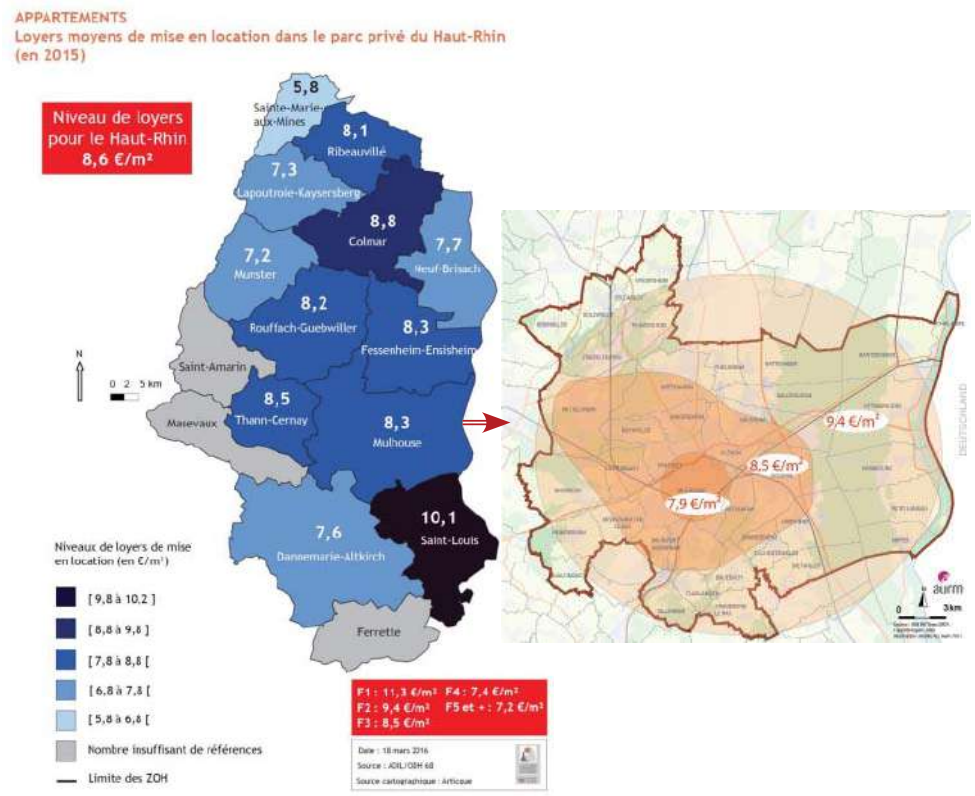
Analyse du marché

Loyers, prix d'acquisition, profils

Les loyers du parc privé, privé conventionné et du parc social

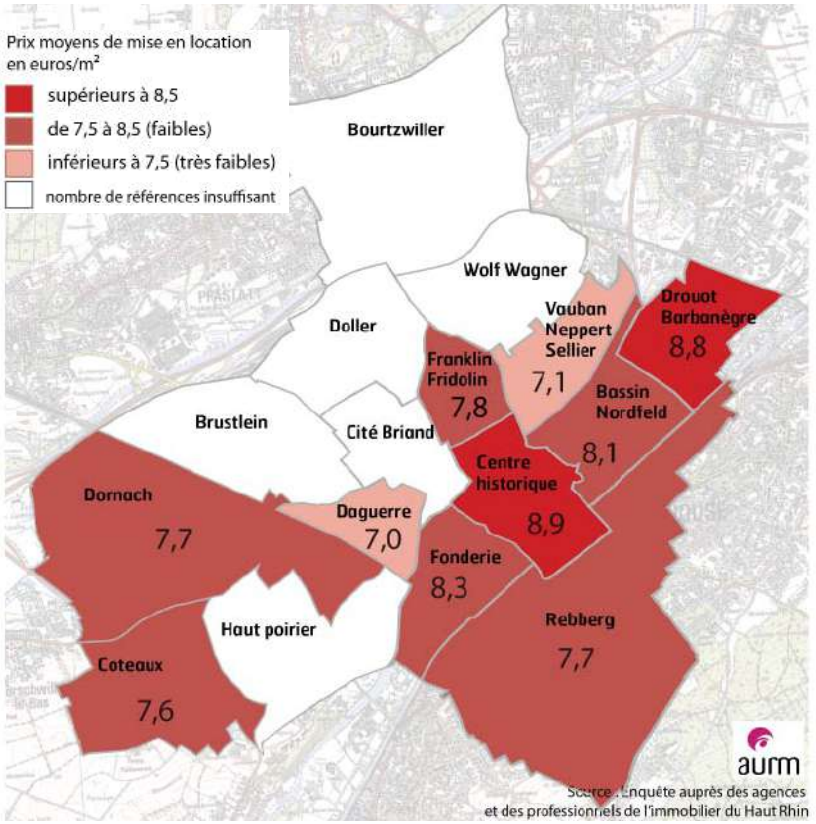
Les niveaux de prix augmentent proportionnellement à l'éloignement à Mulhouse, l'âge du parc et le niveau des équipement

Prix moyens des appartements du parc privé loués dans m2A en 2016 (euros/m²)



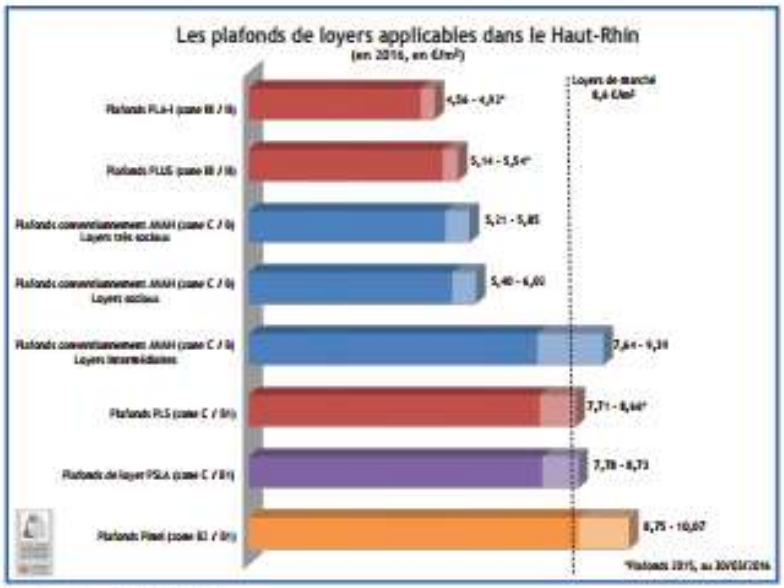
Une périphérie plus chère que Mulhouse

Le niveau des loyers des appartements est plus élevé en 2ème couronne qu'à Mulhouse, avec un écart de 1,5€/m². L'offre locative y est plus rare et, en général, les logements en location sont des biens plus récents ou neufs, mieux équipés et moins consommateurs d'énergie. Avec un niveau de loyer moyen de 7,9€/m², Mulhouse concentre les logements loués les moins chers de m2A. Comme dans la majorité des villes-centre d'agglomérations, Mulhouse dispose de l'offre locative la plus importante. Les logements anciens mis en location sont nombreux. Avec une moyenne de 10€/m², le marché locatif privé sur le secteur de Saint-Louis demeure l'un des plus dynamiques du département.

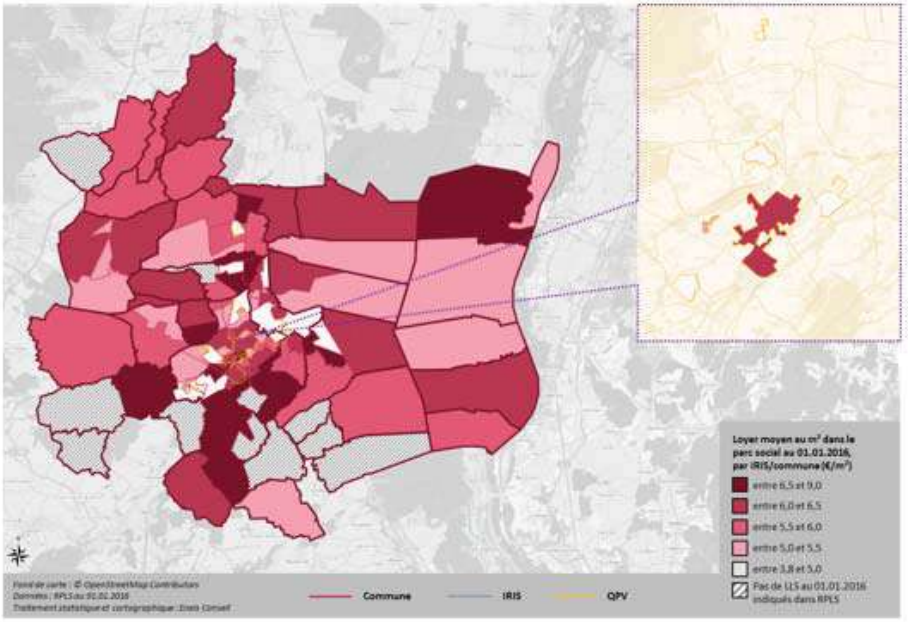


Une ville centre accessible et contrastée selon les quartiers

Le Centre Historique est le quartier le plus cher de Mulhouse, en 2016. Il dispose d'une offre locative privée importante. Les petites surfaces louées (T1 et T2) y occupent une part élevée (72%), ce qui contribue à faire progresser le loyer moyen. Les loyers sont élevés dans le quartier Drouot-Barbanègre en raison d'une part élevée de logements de moins de 15 ans (80% de l'échantillon collecté). Les quartiers de Cité-Briand et Franklin-Fridolin comptent peu de grands logements en location, contrairement au Rebberg ou à Bassin-Nordfeld. Les quartiers Vauban Neppert Sellier et Daguerre sont les plus abordables car dotés d'une part importante de logements anciens.



Source : ADIL/ODH 68



D'importants écarts de loyers entre les quartiers prioritaires et le reste de l'agglomération

Dans le parc social, les niveaux de loyer varient selon le type de prêt qui a permis le financement de la construction du logement. Les loyer d'un logement social de type PLAI sera plus faible que celui d'un logement social de type PLS.

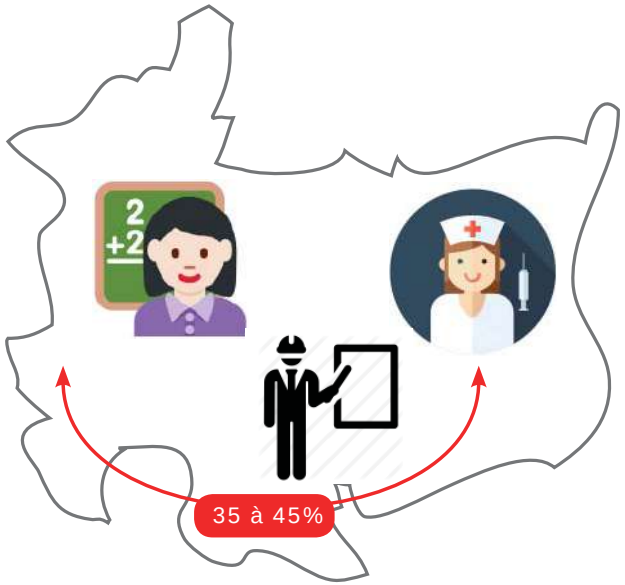
Dans l'agglomération mulhousienne, le parc social le moins cher se concentre pour l'essentiel dans les communes d'Illzach et de Mulhouse, et surtout dans les quartiers prioritaires. C'est ainsi que l'on observe des niveaux de loyers faibles dans les QPPV des Coteaux, de Bourtzwiller et de Drouot-Jonquilles. A contrario, les niveaux de loyer du parc social du QPPV Péricentre sont relativement élevés. Ce quartier a en effet récemment connu des constructions de logements sociaux, avec des niveaux de loyer logiquement plus élévés que dans le parc social ancien.

Le parc social du quartier des Coteaux affiche parmi les niveaux deloyer les plus faibles de l'agglomération mulhousienne.

Les prix de l'immobilier : les appartements

Profils dominants des acquéreurs d'un appartement dans l'agglomération

Prédominance des professions intermédiaires - source : PERVAL



Baromètre de l'immobilier dans le Haut-Rhin en 2017

Source : PERVAL

Les classes moyennes dominantes pour l'achat d'un appartement

Les professions intermédiaires (agents de maîtrise, infirmiers, professeurs des écoles, ...) sont les catégories socio-professionnelles les plus représentées depuis les années 2000 dans l'acquisition d'un appartement dans l'agglomération mulhousienne. Cette caractéristique est commune aux 4 niveaux de l'armature territoriale de m2A. Dans le coeur d'agglomération, les villes noyaux et les bourgs relais leur part est toujours la plus elevée. Elle touche entre 35 et 45 % des acquéreurs.

Selon l'Insee, en 2014, le revenu salarial moyen* de cette CSP correspond à 22 944€/an, soit environ 1 900€ net/mois.

** Revenu salarial : somme de tous les salaires nets perçus par un individu au cours de l'année*

Les 25-35 ans sont les plus fortement représentés dans l'achat d'un appartement

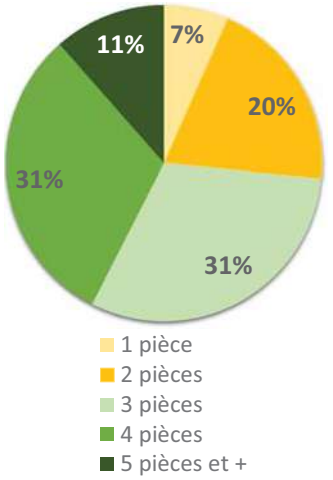
Avec une part comprise entre 31 et 43% en fonction des années et des niveaux d'armature territoriale, les 25-35 ans sont les plus représentés lors de l'achat d'un appartement. Selon l'Insee, en 2014,le revenu salarial moyen de cette tranche d'âge correspond à 18 963 €/an, soit 1 580€ net/mois.

Les 3-4 pièces sont les plus convoités

Dans les bourgs relais, les villes noyaux, et le coeur d'agglomération, les appartements de 4 pièces sont les plus représentés dans les aquisitions réalisées ces 10 dernières années. Dans les villages, ce sont les 3 pièces qui sont les plus convoités : ils représentent 40% des achats réalisés.

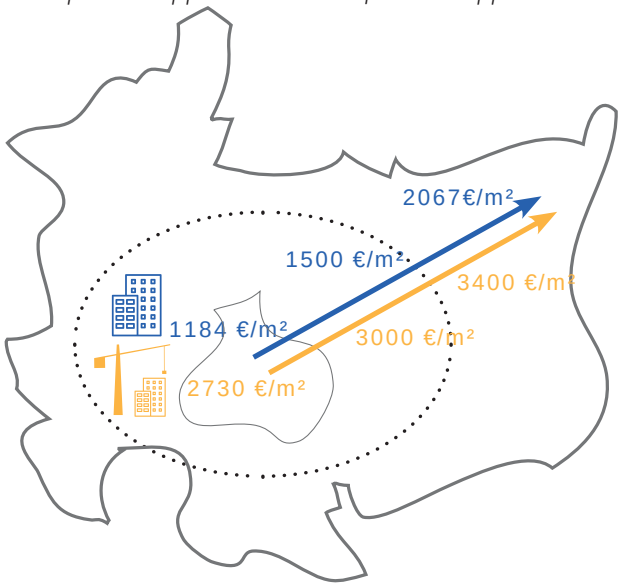
Typologie des appartements vendus entre 2012 et 2014

source : PERVAL



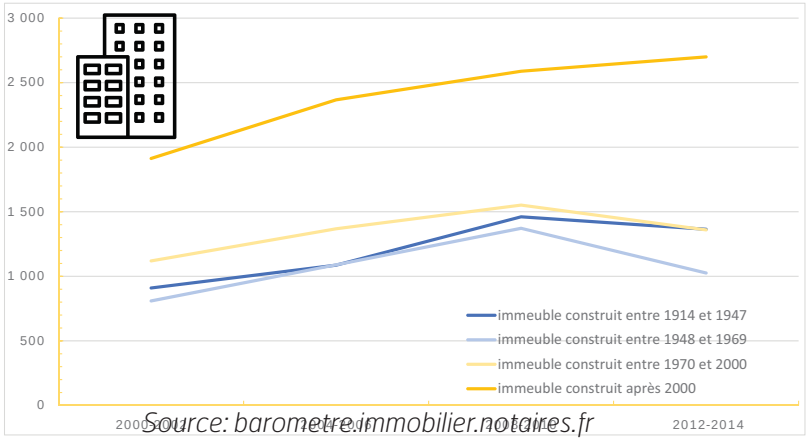
Evolution des prix médians des appartements selon les niveaux d'armature urbaine de m2A entre 2012 et 2014

Distinction selon les prix des appartements neufs et des appartements anciens-PERVAL



Evolution des prix médians des appartements dans l'agglomération en fonction de l'âge des logements

Source : PERVAL



Source: barometre.immobilier.notaires.fr

80 % des transactions concernent un logement ancien

A Mulhouse comme dans les villes noyaux, 80 à 95% des transactions sont, depuis 2000, réalisées dans le parc ancien. Dans les bourgs relais, les proportions sont moindres mais la tendance est identique. La majorité des transactions réalisées entre 2000 et 2010 dans les villages, concernait la vente d'appartements dans le neuf. C'est seulement dans les années 2012-2014 que cette tendance s'est inversée et que la majorité des ventes conclues dans les villages ont touché le parc ancien.

Si l'acquéreur dans le neuf peut bénéficier de conditions fiscales plus avantageuses, de charges courantes plus faibles ou de frais notariaux moins élevés, il n'en reste pas moins que les prix de vente dans le parc ancien sont nettement moins élevés que dans le parc de logements neufs.

Les logements neufs sont plus de deux fois plus chers que les logements anciens

Les écarts sont les plus exacerbés dans la ville centre où le coût d'un logement neuf est 2,5 fois plus élevé que celui d'un appartement ancien. Sur les autres niveaux de l'armature territoriale, le rapport va également du simple au double.

Les prix de vente du logement neuf ont augmenté malgré la crise

Selon l'économiste Jacques Friggit, membre du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable, cette tendance qui touche l'ensemble du territoire national, proviendrait uniquement de l'environnement financier, caractérisé par une baisse tendancielle des taux de crédits depuis le début du 21ème siècle, ainsi que par l'allongement des durées de prêts.

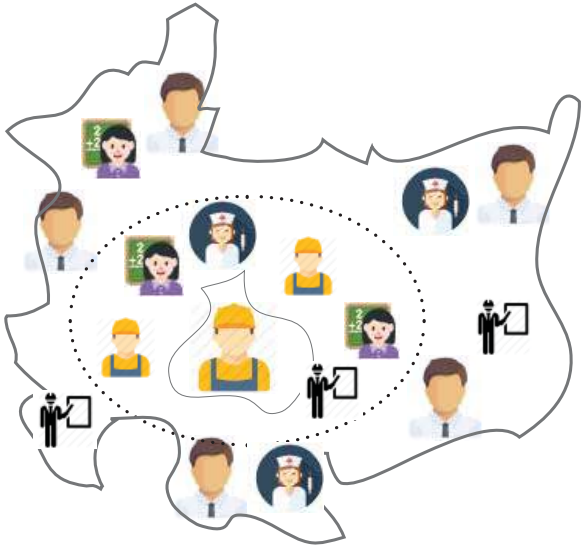
Un volume de transactions qui diminue

Entre 2000 et 2006, le nombre d'actes de vente pour les appartements a augmenté. Mais depuis 2008, le nombre de transactions diminue passant de 388 à 271 ventes en 2012-2014 dans le parc de logements neufs et de 2n087 à 1 602 transactions dans le parc ancien en 2012-2014.

Les prix de l'immobilier : les maisons

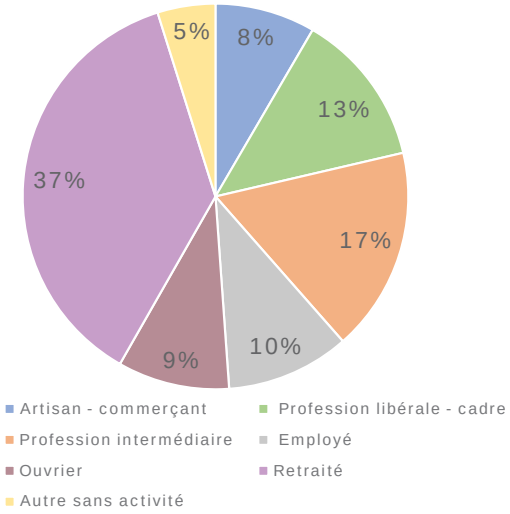
Profils dominants des acquéreurs d'une maison dans l'agglomération

Des différences territoriales plus marquées - source : PERVAL



CSP des vendeurs de maisons entre 2012 et 2014

source : PERVAL



Les profils des acquéreurs bien distincts en fonction de l'armature urbaine territoriale

A Mulhouse, dans le coeur d'agglomération, les ouvriers sont les plus représentés dans l'achat d'une maison mais l'analyse par quartiers ferait apparaitre de grandes variations dans le profil des acquéreurs mulhousiens.

Dans la périphérie de Mulhouse, les aquéreurs ont un profil plus hétérogène. On retrouve des ouvriers et des professions intermédiaires en tête des ventes. Dans les villages, la croissance des coûts des terrains et la typologie des constructions (plus souvent neuves, tendantiellement plus grandes...) donne la prédominance aux cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi qu'aux professions intermédiaires.

Les aquéreurs d'une maison sensiblement plus âgés que ceux d'un appartement

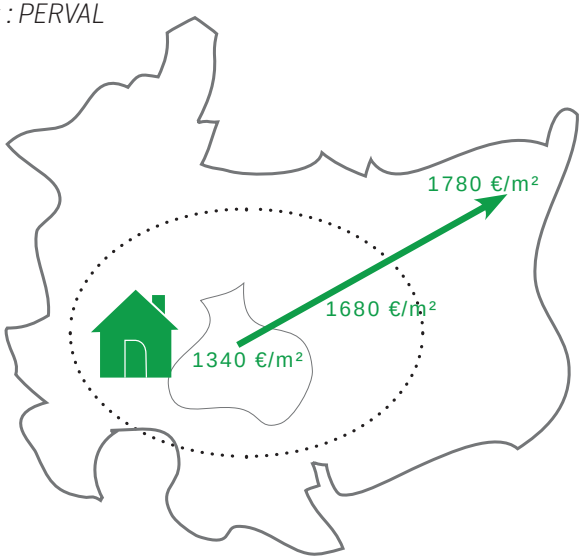
La maison étant souvent la seconde étape d'un parcours professionnel, les acquéreurs d'une maison sont tendantiellement plus âgés. Aussi, les 35-44 ans représentent la plus forte part des acquéreurs (30 à 40%) dans les villes noyaux, les bourgs relais et à Mulhouse. Dans les villages, ce sont les 25-35 ans qui sont les plus nombreux (37 à 45% des acquéreurs depuis 2000)

Entre 2012 et 2014, près de 40% des vendeurs de maisons étaient des retraités

Quel que soit le niveau territorial considéré, les retraités représentent plus d'un tiers des vendeurs de maisons individuelles. Une tendance confirmée au niveau national : de plus en plus de retraités vendent leur maison. Pourquoi ? Les frais d'entretien deviennent un gouffre financier à l'image des charges du quotidien. Vendre, c'est récupérer du pouvoir d'achat. Pour aller où ? Les plus modestes s'orienteraient de plus en plus vers des locations en centres villes pour se rapprocher des services et des équipements.

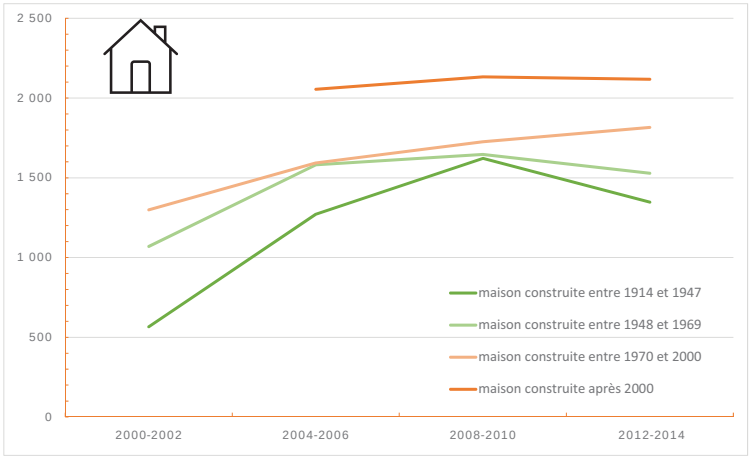
Evolution des prix médians des maisons selon les niveaux d'armature urbaine de m2A entre 2012 et 2014

Source des fichiers : PERVAL



Evolution des prix médians des maisons dans l'agglomération en fonction de l'âge des logements

Source : PERVAL



Un prix qui augmente proportionnellementà l'éloignement de la ville centre

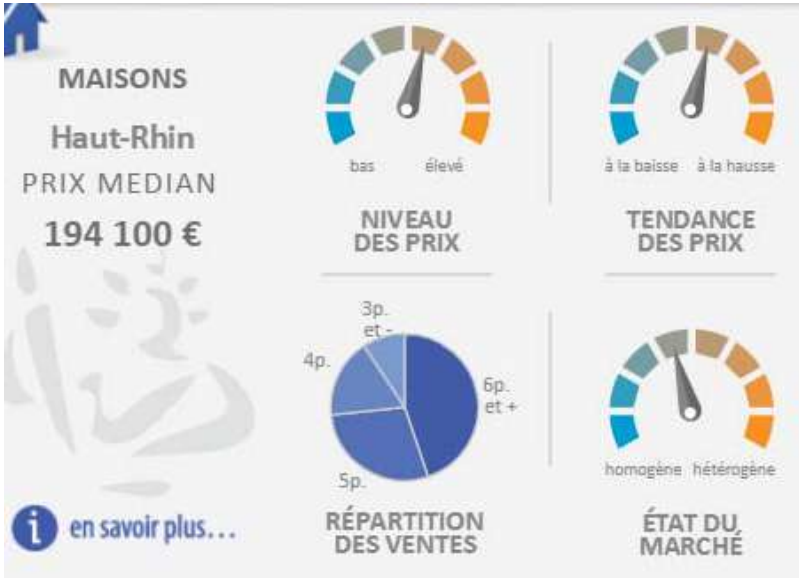
Les prix médians des maisons sont 30% plus élévés dans les villages en comparaison à ceux de la ville centre. La surface médiane des terrains accueillant des maisons induividuelles augmente également au fur et à mesure de l'éloignement du coeur d'agglomération. Aussi, les terrains dévolus à la construction d'une maison individuelle sont tendanciellement près de 40% plus grands dans les villages.

Un volume de transactions qui diminue fortement

1 046 mutations ont été enregristrées entre 2000 et 2002. Ce volume de transactions a baissé régulièrement jusqu'à atteindre 336 transactions en 2012-2014. L'augmentation des prix du foncier comme des coûts de construction et/ou l'accroissement de la précarité financière des ménages, expliquent cette évolution.

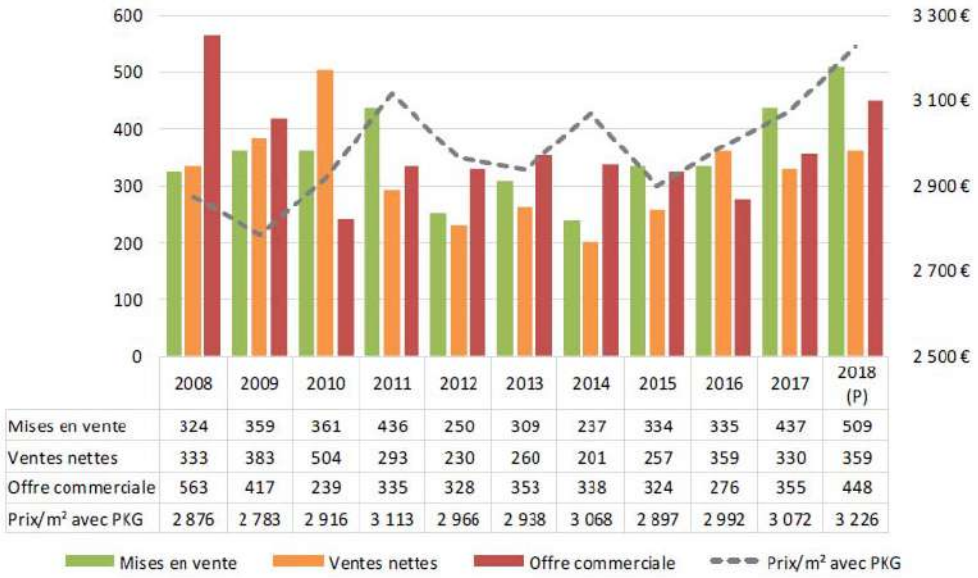
Baromètre de l'immobilier dans le Haut-Rhin en 2017

Source : PERVAL



Un marché toujours détendu mais où les intentions de programme se multiplient

Evolution des prix de vente et mise en vente de m2A dans le neuf (en euros/m²) et évolution des volumes en promotion immobilière (collectif +individuel)- source : Cabinet Adéquation



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 (P)
Mises en vente	324	359	361	436	250	309	237	334	335	437	509
Ventes nettes	333	383	504	293	230	260	201	257	359	330	359
Offre commerciale	563	417	239	335	328	353	338	324	276	355	448
Prix/m² avec PKG	2 876	2 783	2 916	3 113	2 966	2 938	3 068	2 897	2 992	3 072	3 226

Source : Données SOeS ECLN retravaillées par ADEQUATION - Observatoire Promotion immobilière

Peu d'investisseurs malgré des niveaux de prix inférieurs à la moyenne nationale

Avec une moyenne de 3200 euros/m², le prix de vente prix de vente d'un appartement neuf est à près de 900 euros en dessous de la moyenne nationale actuelle. La construction du prix dans le neuf ne répond pas à la loi de marché mais plus à un processus industriel, à un calcul mathématique résultant notamment de l'addition des coûts de construction et du foncier. Les coûts de construction ont augmenté continuellement ces 10 dernières années et le coût du foncier a été multiplié par 4.

Les intentions de programme se multiplient sur la ville centre à un rythme modéré. A Mulhouse, la part investisseurs ne représente que 30% des ventes. C'est peu mais c'est bien, c'est déjà ça ! Les clients achètent quand le programme est en construction, quand il est visible, réel. La VEFA est plus compliquée dans le cœur d'agglomération (méfiance). Les investisseurs nationaux sont plutôt engagés dans les métropoles et vont y couvrir le risque en cas de baisse des ventes. En cas de problème, ils auront moins de capacités financières à injecter dans les marchés périphériques (dont fait partie celui de l'agglomération mulhousienne) et risquent d'y être par conséquent moins présents.

Une répartition des ventes qui s'est creusée entre la ville centre et sa périphérie

En 2015-2016, sur 310 ventes réalisées dans l'agglomération, 26% concernaient des produits situés à Mulhouse. En 2017-2018, sur 345 ventes réalisées dans l'agglomération, seuls 9% des ventes concernaient des produits situés à Mulhouse.

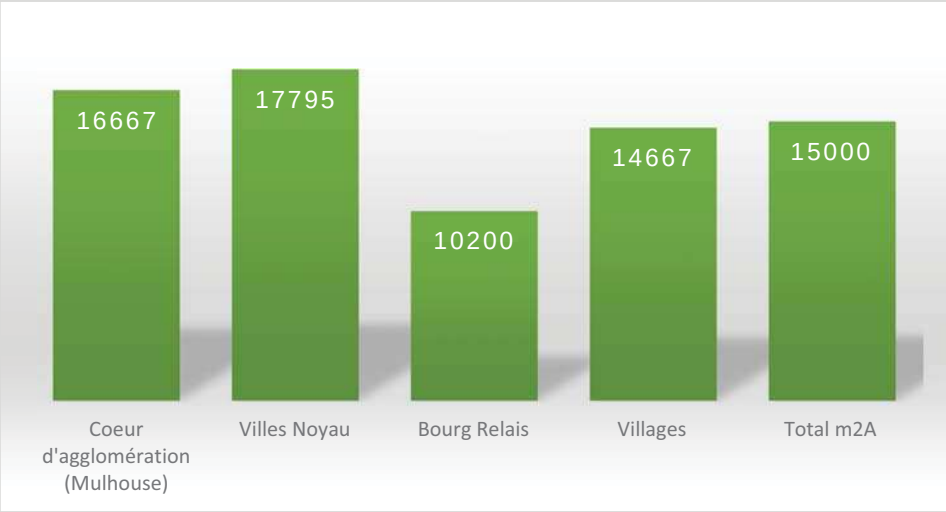
Viser la classe moyenne et produire pour des primo accédants

Dans l'agglomération, l'offre haut de gamme a été reconstituée (y compris dans la ville centre). Mais il y a peu de produits mis en vente dans la gamme abordable (moins de 2400 euros/m²) et dans la moyenne gamme (2400 – 3000 euros/m²), soit entre 100 000 et 200 000 euros dans le neuf, comme dans l'ancien d'ailleurs. L'enjeu de l'agglomération selon le bureau d'études en charge de l'observatoire du logement neuf, est de renforcer les gammes de prix abordables et intermédiaires. De nombreux nouveaux programmes prévus en 2019-2020 affichent une spécialisation sur les gammes de prix supérieures, incitant fortement à la prudence. Idéalement, la production devrait être à 30% en haut de gamme (> 3000 euros/m²), à 45% de la moyenne gamme (2400 à 3000 euros/m²) et à 25% des logements de gamme abordable (< 2400 euros/m²)

Le foncier dans m2A

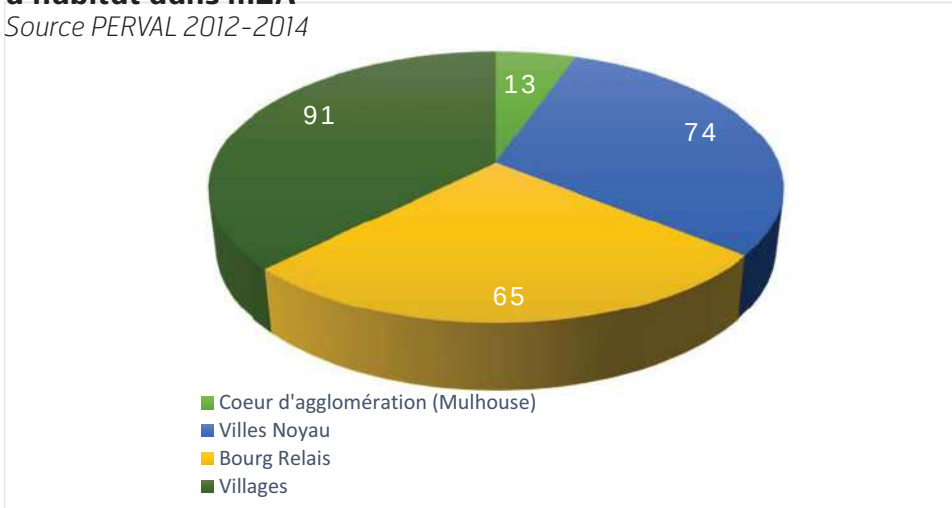
Prix médians du foncier viabilisé à vocation d'habitat

Prix en euros/are selon les 4 niveaux de l'armature urbaine de m2A et quelle que soit la typologie de logements envisagés (individuel ou collectifs) - source PERVAL 2012-2014



Nombre d'actes signés pour l'achat d'un terrain à vocation d'habitat dans m2A

Source PERVAL 2012-2014



Un prix du foncier en hausse continue depuis les années 2000

Quel que soit le niveau territorial considéré, et malgré la crise financière et immobilière de 2008, les prix du foncier à vocation résidentielle se sont envolés. La plus forte hausse touche la commune de Mulhouse où le prix médian des terrain en 2000/2002 atteignait 5 000€ l'are pour atteindre près de 17 000€ l'are en 2012/2014, soit une augmentation du prix médian de presque 240% !

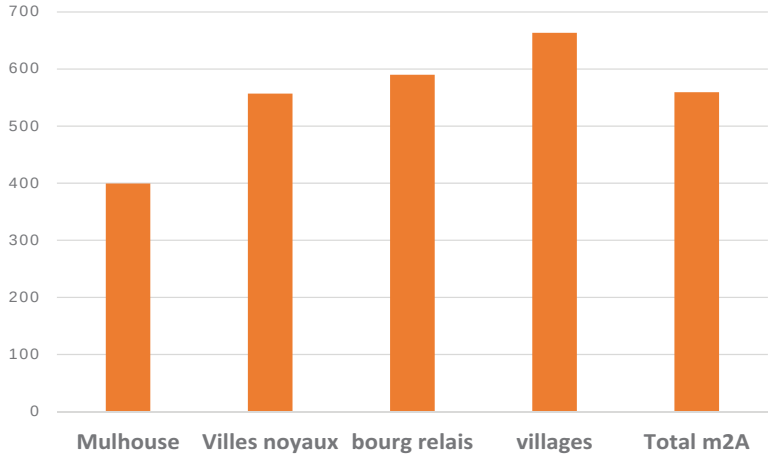
Dans les villages comme dans les villes noyaux, les prix ont doublé en 10 ans. Dans le groupe de communes appartenant aux bourg relais, une hausse de 12% est observée entre 2000-2002 et 2012-2014.

Un nombre d'actes assez stable dans l'agglomération

Depuis 2000, le nombre d'actes de ventes de fonciers à vocation d'habitat est stable quels que soient les niveaux d'armature urbaine. Néanmoins, à tous les niveaux, on observe une légère baisse des actes de vente entre 2008 et 2010, suivie d'une hausse entre 2012 et 2014 pour retrouver les niveaux de vente passés.

Surfaces médianes des maisons vendues entre 2012 et 2014

En m² - source : PERVAL



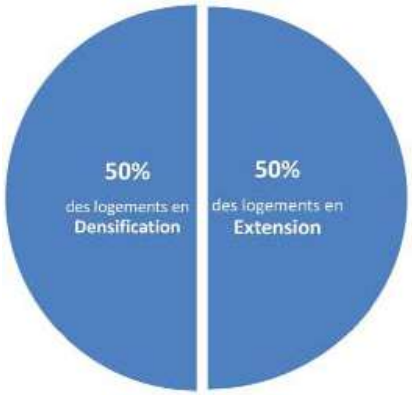
Le potentiel de friches représente près de 72 ha à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée

Evaluation du potentiel des friches à destination d'habitat réalisée dans le cadre de l'élaboration du SCoT

Commune	Site	Type de site	Surface (ha)	Destination possible	Maitrise foncière	Echéance du potentiel de reconversion horizon SCoT (2033)
Illzach	Site SIPP - rue Hoffet	site vacant	2,94	vocation dominante habitat	privé	Horizon SCoT
Illzach/Kingersheim	Site Tival 2 - rue Hoffet	site vacant	4,76	vocation dominante habitat	privé	Horizon SCoT
Mulhouse	Site Manurhin	site vacant	5,38	vocation dominante habitat	privé	Horizon SCoT
Riedisheim	Zone industrielle - rue de l'industrie et du commerce	site sous-utilisé	5,34	vocation dominante habitat	privé et public	Horizon SCoT
Mulhouse	DMC + Superba - Rue de Pfastatt	site vacant	14,08	vocation économique et équipement + habitat ?	privé et public	Horizon SCoT
Staffelfelden	Ancien carreau minier - Rue du château	espace foncier vide	6,67	vocation économique et habitat	public	Horizon SCoT
Flaxlanden	Friche entreprise Adesice - rue des Etangs	site vacant	1,12	vocation habitat	privé	Horizon SCoT
Riedisheim	Ancien poulailler - Riesthal	site vacant	1,23	vocation habitat	privé	Horizon SCoT
Habsheim	Rue de Zurich	Site sous utilisé	2,81	vocation habitat		Horizon SCoT
Kingersheim	Site AMECO	site vacant	3,14	vocation dominante habitat	privé	Horizon SCoT
Riedisheim/ Rixheim/ Illzach	Site le long du canal	friche	16,51	vocation habitat	privé	Peu probable à l'horizon SCoT
Mulhouse	Site PUPA - bld Président Roosevelt	site vacant	1,18	vocation habitat	public	Peu probable à l'horizon SCoT
Mulhouse	Site KMX	friche		vocation habitat		Peu probable à l'horizon SCoT
Lutterbach	Site Oesterlé - rue du Gal de Gaulle	site sous-utilisé	2	vocation habitat		Au-delà de l'horizon SCoT
TOTAL			**72,38**			
potentiel de reconversion horizon SCOT (2033)			**52,69**			

2 900 logements potentiels en remobilisant des friches

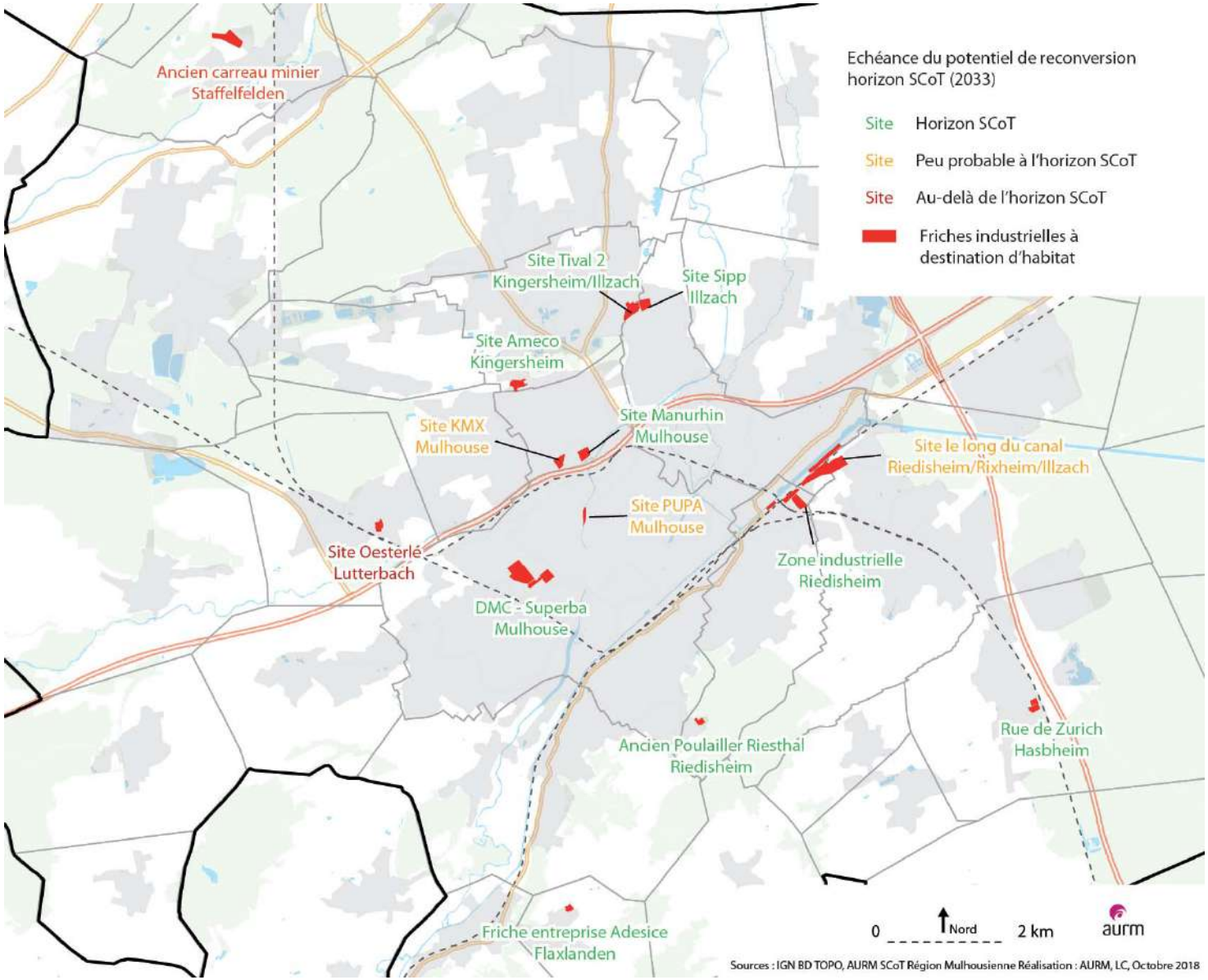
En appliquant les densités moyennes prévues dans le cadre de la révision du SCoT, 2 911 logements pourraient être produits en urbanisant les friches recensées en 2016 dans l'agglomération mulhousienne, dans le cadre de la révision du SCoT.



Densités * moyennes prescrites *(Densification et extension)*

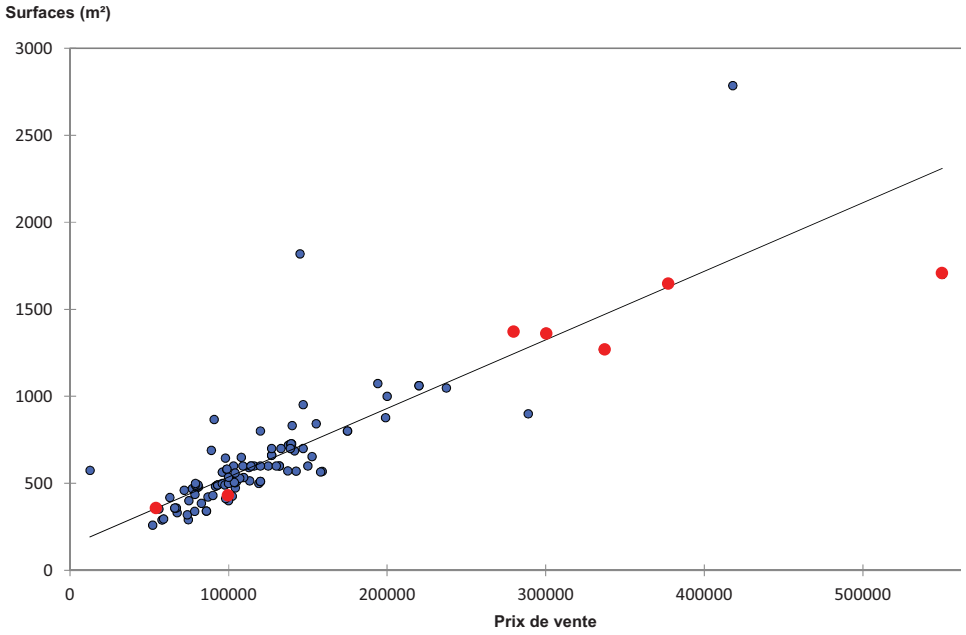
- Communes noyaux : 40 lgts/ha
- Bourgs relais : 30 lgts/ha
- Villages : 20 lgts/ha

Zoom cartographique des fiches à vocation principale d'habitat dans m2A



Une majorité de terrains proposés à la vente d'une surface de 500 m² à 100 000 euros pour des maisons

Extraction des données sur les ventes de terrain à partir du Bon Coin en décembre 2017 (bien proposés à la vente- vente non contractualisée)



	Nb ventes de terrains en vente en déc 2017	% ventes de terrain	Prix à l'a
Mulhouse ●	7	6%	25000
villes noyaux	35	32%	20500
bourg relais	16	15%	20200
village nord	23	21%	18715
village sud	28	26%	19200
Total	**109**	**100%**	**20000**

Terrains de 500 m² en moyenne pour 100 000 euros pour une maison

Si Mulhouse affiche, selon cette source de données, les prix du foncier à destination d'habitat les plus élevés, c'est parce que sur les 7 références obtenues, 5 concernent des terrains vendus dans le quartier du Rebberg, prisé et tendanciellement plus cossu. Mais l'essentiel du marché concerne des terrains de 450 à 650 m² dont le prix est compris entre 90 000 et 140 000 euros et ce quelque soit le niveau territorial considéré

Explications méthodologiques

Les prix moyens indiqués ci-contre sont légèrement plus élevés que ceux affichés précédemment. Trois explications peuvent être avancées :

- les données sont plus récentes et n'excluent pas une augmentation du prix moyen

- il s'agit de terrains proposés à la vente : il y a vraisemblablement des négociations (à la baisse) probables

- la grande majorité des informations récoltées concernent des terrains en lotissement, non libres de constructeurs et destinés à des maisons individuelles.

12 000 logements potentiellement réalisables

Les travaux réalisés dans le cadre du SCOT ont permis d'évaluer le potentiel foncier mobilisable pour produire des logements. A l'horizon 2033, 200 ha compris dans la tache urbaine (densification) ont été identifiés. Le SCoT permet également la production de logements en dehors de la tache urbaine, donc en extension, à hauteur d'environ 200 ha répartis entre les 38 communes de l'agglomération. Au total ce sont près de 400 ha à vocation d'habitat disponibles et potentiellement mobilisables à horizon 2033 qui ont été identifiés, ce qui pourrait représenter un volume global de 12 000 logements potentiellement produits.

Maisons en construction à Steinbrunn-le-Bas.

Estimation du potentiel foncier en densification

Travaux réalisés dans le cadre de la révion du SCoT

COMMUNE	Estimation du potentiel foncier en densification mobilisable (à partir des PLU en vigueur ou en projet) en ha	COMMUNE	Estimation du potentiel foncier en densification mobilisable (à partir des PLU en vigueur ou en projet) en ha
Brunstatt-Didenheim	5	Baldersheim	2
Illzach *	6	Bantzenheim	15
Kingersheim	10	Battenheim	6,3
Lutterbach	5	Berrwiller	7,7
Pfastatt	9	Bruebach	4,4
Riedisheim *	5	Chalampé *	3,6
Rixheim	8	Dietwiller	4
Wittenheim	4	Eschentzwiller	3,4
Wittelsheim	30	Feldkirch *	4
TOTAL Villes Noyaux	**82**	Flaxlanden	3,4
Bollwiller	1	Galfingue	2,6
Habsheim	6,3	Heimsbrunn	6,5
Morschwiller-le-Bas	2,9	Hombourg	8
Ottmarsheim	0,6	Niffer	1
Richwiller	0,6	Petit-Landau	6,7
Sausheim	5,6	Pulversheim	3,7
Staffelfelden	1,6	Reiningue	1,3
TOTAL Bourgs Relais	**18,6**	Ruelisheim	7,9
		Steinbrunn-le-Bas	6,9
		Ungersheim	9
		Zillisheim	5
		Zimmersheim	3,6
		TOTAL Villages	**116**
TOTAL			**216,6**

L'analyse des PLU réalisée dans le cadre de la révision du SCoT, met en exergue un potentiel d'un peu plus de 200 ha de foncier à destination d'habitat compris dans l'enveloppe urbaine des communes (densification). Par ailleurs, le SCoT fixe des enveloppes foncière communales pour l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains (potentiel en extension) qui avoisinent également les 200 ha. Le potentiel global se situe ainsi aux alentours des 400 ha de foncier à vocation résidentielle dans m2A.

Enveloppes foncières communales maximales en extension allouées par le SCOT

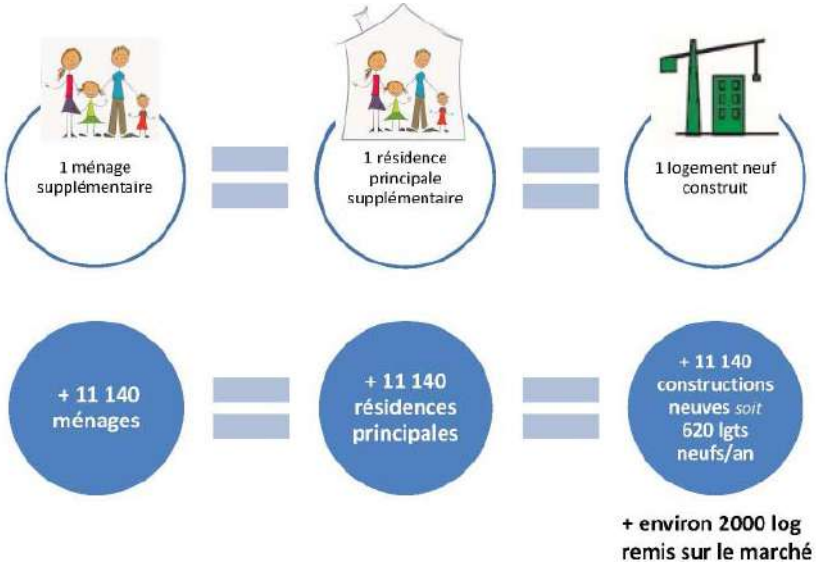
Extrait du DOO - version provisoire avant arrêt

COMMUNE	Enveloppe en ha pour les extensions habitat (2016-2033)	COMMUNE	Enveloppe en ha pour les extensions habitat (2016-2033)
Brunstatt-Didenheim	14	Baldersheim	3
Illzach *	7	Bantzenheim	5
Kingersheim	14	Battenheim	3
Lutterbach	6	Berrwiller	3
Pfastatt	4	Bruebach	3
Riedisheim *	7	Chalampé *	3
Rixheim	4	Dietwiller	3
Wittenheim	14	Eschentzwiller	3
Wittelsheim	12	Feldkirch *	3
TOTAL Villes Noyaux	**82**	Flaxlanden	2,5
Bollwiller	5	Galfingue	2,5
Habsheim	10	Heimsbrunn	4
Morschwiller-le-Bas	5	Hombourg	1
Ottmarsheim	9	Niffer	3
Richwiller	5	Petit-Landau	4
Sausheim	4	Pulversheim	3
Staffelfelden	7	Reiningue	3
TOTAL Bourgs Relais	**45**	Ruelisheim	3
		Steinbrunn-le-Bas	3
		Ungersheim	3
		Zillisheim	5
		Zimmersheim	3
		TOTAL Villages	**69**
Enveloppe supplémentaire sous condition de nouvelle desserte ferroviaire *			**6**
TOTAL			**202**

Scénario prospectifs du SCOT : foncier et logements

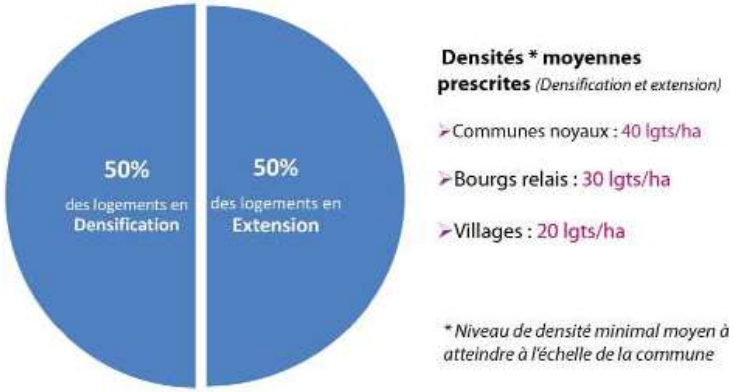
Hypothèse retenue pour passer de la projection des ménages à celle des logements

Base modèle OMPHALE de l'INSEE + projet politique du SCOT



Principes relatifs à la densité

Projet politique du SCOT



Permettre la réalisation de 11 000 logements neufs à l'horizon 2033 dans m2A

Les élus du SCOT ont retenu l'hypothèse suivante : un ménage supplémentaire induit la production d'un logement neuf supplémentaire. Avec une projection d'un peu plus de 11 000 ménages supplémentaires, les perspectives du SCoT s'établissent ainsi à 11 000 logements neufs à réaliser entre 2015 et 2033 soit près de 620 logements par an. Cet objectif apparaît réaliste au vu des perspectives démographique et immobilière et a permis de définir le volume des emprises foncières nécessaires.

Remobiliser 2 000 logements supplémentaires à l'horizon 2033 dans m2A

La remobilisation du parc de logements vacants est un moyen de dépasser l'objectif de base des 11 000 logements neufs à produire. Il constitue aussi un objectif en soi, pour rééquilibrer le parc et le marché immobilier, notamment sur la ville centre. La remise sur le marché de logements vacants devra répondre aux enjeux d'efficacité énergétique du bâti existant, et les concilier avec les enjeux de préservation du patrimoine ancien. L'hypothèse retenue consiste à diminuer le taux de vacance observé en 2012, de 2 points d'ici 2033, soit passer d'un taux de vacance de près de 10% en 2012 à un taux de vacance de 8% à l'horizon 2033. Cet effort équivaut à la remise sur le marché d'environ 2 000 logements vacants. S'il s'agit d'un enjeu principalement mulhousien, sa réussite est fortement liée à la solidarité territoriale.

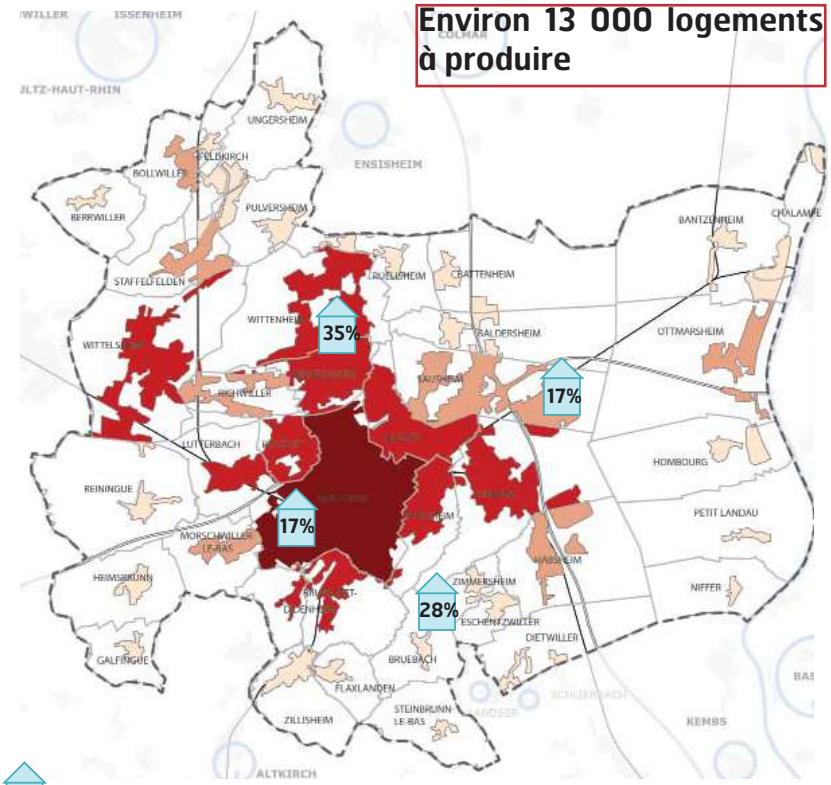
Densifier dans le tissu bâti existant

Afin d'assurer la production de ces logements, l'objectif prioritaire est, dans la mesure où il y a une compatibilité avec les contraintes et délais d'aménagement :

- de mobiliser les possibilités de développement situées dans les espaces déjà urbanisés à hauteur d'au moins 50% de la production de logements : espaces de conversion urbaine et de renouvellement urbain, dents creuses, densification des centres urbains et des espaces desservis par les transports en commun structurants ;
- de mobiliser en complément les autres capacités de développement en continuité des espaces urbanisés et d'assurer la maîtrise de ces extensions urbaines à vocation dominante d'habitat, notamment en augmentant leur densité.

Scénario retenu pour le SCoT de la répartition de la production de logements

Projet politique du SCOT



Déclinaisons territoriales de la production de logements

Pour **Mulhouse**, qui concentre 41% de la population de m2A, l'objectif consiste à rééquilibrer le marché immobilier et l'offre immobilière. La ville centre orientera l'essentiel de son développement résidentiel sur le renouvellement urbain, la réhabilitation et la remise sur le marché de logements vacants du parc ancien, ce qui justifie un objectif de production neuve plus modeste. L'objectif de production de logements est fixé à 29% de l'objectif total de production de m2A ce qui représente environ 1 700 logements neufs produits à horizon 2033 et de près de 2 000 logements vacants à remettre sur le marché.

Les villes noyaux se dotent des capacités leur permettant d'accueillir environ 5 000 logements, tant par la réalisation d'extensions que par l'optimisation des espaces urbanisés existants. Cela signifie que 38 % de l'objectif total de construction de logements est affecté à ce groupe de 10 communes, qui concentre près de 37% de la population de m2A en 2012.

Les bourgs relais prennent part à hauteur de 17 % de l'objectif total de construction de logements neufs, soit environ 2 200 logements à horizon 2033. Parmi ces 7 communes, qui représentent 10 % de la population du SCoT en 2012, ce sont celles localisées à proximité des axes de desserte TER ou tram-train qui assurent la part la plus significative du développement : Bollwiller, Staffelfelden, et Habsheim. Ottmarsheim renforce de son côté son poids démographique, concrétisant ainsi sa vocation à constituer le centre urbain principal sur la bande rhénane.

Pour **les villages,** l'objectif de production atteint 2 200 logements neufs sur la période. Il permet à cet ensemble de 22 communes de prendre part à hauteur de 17 % de la production globale alors qu'il concentre 12% de la population de m2A en 2012. Il est essentiel pour l'attractivité globale de l'agglomération que les villages gardent leur capacité de développement.

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

agence d'urbanisme de la région mulhousienne

MULHOUSE ALSACE
AGGLOMÉRATION

DOCUMENT D'ORIENTATION du PLH 2020-2025

Septembre 2019

SOMMAIRE

Préambule: des enjeux à la définition des orientations 4

Le scénario de développement du PLH:la déclinaison des orientations du SCoT et de la «stratégie habitat» 6
L'ambition démographique 6
Les objectifs de construction de logements neufs 6
Les objectifs de remise sur le marché de logements vacants 7
Les objectifs de production de logements sociaux 7

1. Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire, accessible en prix et répondant aux besoins 9
Maintenir l'équilibre de la production de logements au sein de m2A et maintenir le niveau de construction neuve notamment dans la ville centre 9
Conduire des opérations structurantes sur des secteurs stratégiques 10
Produire pour atteindre 20% de logements locatifs sociaux dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU 10
Maitriser le foncier stratégique pour éviter la spéculation foncière et assurer une mixité d'urbanisation 11
Produire une offre de logements abordables 12
Suivre les conséquences des évolutions législatives notamment en termes d'investissement locatif 12

2. Accroître la qualité du parc de logements existants pour le rendre plus attractif 14
Mettre en oeuvre le programme de renouvellement urbain 14
Améliorer les logements anciens 15
Lutter contre la vacance 15
Améliorer les performances énergétiques du bâti ancien 16
Eradiquer l'habitat indigne 16
Aider les copropriétés fragiles 17
Mettre en oeuvre le plan Initiative Copropriétés 17

3. Bâtir une agglomération inclusive pour tous les publics..18
Produire une offre adaptée au vieillissement....18
Accueillir les gens du voyage dans des conditions satisfaisantes 19
Viser une mixité sociale dans le parc locatif social dans tout le territoire 19
Développer une offre en logements pour les publics les plus défavorisés 19

4. Animer le PLH....20
Porter des actions stratégiques pour aider la population de m2A 20
Promouvoir et animer la mise en œuvre du PLH 20
Connaître le foncier disponible à vocation d'habitat 21
Développer les partenariats avec les différents acteurs de l'habitat à travers un guichet unique du logement 21

Préambule : des enjeux à la définition des orientations

DIAGNOSTIC	ENJEUX	ORIENTATIONS	ACTIONS
Ce que l'on a fait… *… en analysant les causes et effets des choix du passé.* **Ce qui se passe / Ce qui pourrait se produire ou pas…** *… en analysant les conséquences possibles des choix d'avenir*	**Ce qu'il faudrait viser…** *… au regard de ce qu'il y a à perdre ou à gagner d'important.*	**Ce qu'on veut et peut faire…** *… en fixant le cap, la vision à moyen / long terme fondés sur des choix partagés (car tout ne peut pas être fait)* **Ce que l'on va faire…** *… en fixant les priorités pour le court terme*	**Comment on le fait…** *… en précisant les modalités de mise en oeuvre et d'évaluation*

La définition des enjeux est une étape charnière : c'est un moment de bilan, de synthèse et de prise de recul qui constitue souvent la conclusion du diagnostic. A l'issue de la première étape d'élaboration du PLH, les élus de Mulhouse Alsace Agglomération ont identifié 8 enjeux :

- **Maintenir la croissance démographique du territoire et augmenter l'attractivité résidentielle de sa ville centre**
- **Maintenir le rythme de production de logements neufs**
- **Mettre en œuvre les objectifs de la loi SRU en termes de production de Logements Sociaux**
- **Réduire la vacance, notamment dans le parc privé**
- **Repérer et agir sur les copropriétés fragiles**
- **Rénover le parc de logements anciens de m2A**
- **S'adapter au vieillissement de la population tout en conservant et en capitalisant sur les jeunes**
- **Se doter d'une stratégie concernant l'hébergement**

Ils ont été présentés et discutés lors de différentes instances/lieux de débat lors de :
- l'atelier projet du 13 juin 2018
- l'atelier territorial du 11 septembre 2018 à Pfastatt
- l'atelier territorial du 18 octobre 2018 à Habsheim

La démarche Mulhouse Alsace Attractiv', menée entre septembre et novembre 2018 par le cabinet EY à la demande conjointe de m2A et de la CCI, a permis de rencontrer des acteurs très diversifiés (chefs d'entreprises, société civile, associatifs…) au cours de 4 séances d'échanges. L'attractivité résidentielle du territoire était au coeur de ces rencontres. Cette démarche participative a été l'occasion de mettre en discussion les enjeux identifiés dans le PLH avec un public différent et d'identifier des pistes d'actions à mettre en oeuvre pour rendre le territoire plus attractif résidentiellement.

Le nouveau PLH doit renforcer l'action de m2A et mobiliser des moyens nouveaux à la hauteur des enjeux qui s'imposent aujourd'hui : augmenter l'attractivité résidentielle, réduire la vacance, atteindre les objectifs de la loi SRU, ou encore agir sur les copropriétés.

Les échanges et débats autour des enjeux du diagnostic ont permis d'esquisser des éléments de la stratégie de l'agglomération qui va s'exprimer dans ce document d'orientation.

Enjeux	Orientations proposées
Maintenir la croissance démographique du territoire et augmenter l'attractivité résidentielle de sa ville centre	**Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire, accessible en prix et répondant aux besoins**
Maintenir le rythme de production de logements neufs	
Mettre en œuvre les objectifs de la loi SRU en termes de production de Logements Sociaux	
Réduire la vacance, notamment dans le parc privé	**Accroitre la qualité du parc de logements existants pour le rendre plus attractif**
Repérer et agir sur les copropriétés fragiles	
Rénover le parc de logements anciens de m2A	
S'adapter au vieillissement de la population tout en conservant et en capitalisant sur les jeunes	**Bâtir une agglomération inclusive pour tous les publics**
Se doter d'une stratégie concernant l'hébergement	

Les enjeux ont été regroupés, redéfinis, reformulés et répartis en 4 orientations stratégiques pour la période 2020-2025 pour ce nouveau PLH:

- **Orientation 1 : Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire, accessible en prix et répondant à la diversité des besoins**
- **Orientation 2 : Accroître la qualité du parc de logements existants pour le rendre plus attractif**
- **Orientation 3 : Bâtir une agglomération inclusive pour tous les publics**
- **Orientation 4: Animer le PLH** : cette orientation a été introduite dans le but l'articuler au mieux le DO et le programme d'actions

Le scénario de développement du PLH: la déclinaison des orientations du SCoT et de la «stratégie habitat»

Au terme de 7 années de travaux, d'ateliers, de séminaires, de concertation qui ont mobilisé les élus, les techniciens, les associations, les professionnels (...) le SCoT de la région mulhousienne est arrêté depuis le 26 mars 2018 et devrait être approuvé au cours du premier semestre 2019. Le périmètre du SCoT coincidant exactement avec celui de m2A, et les échéances de réalisation étant concordantes, les orientations stratégiques en matière de développement démographique et résidentiel du SCOT ont été la base du scenario du PLH. Elles ont été redimensionnées dans le cadre de ce dernier.

1. L'ambition démographique

Pour le SCoT:
+ 9 000 habitants à horizon 2033 soit **+ 500 habitants/an**

Pour le PLH
+ 3000 habitants entre 2020 et 2025

Le SCoT affiche un objectif chiffré de croissance démographique de +3,5% entre 2016 et 2033, ce qui correspond à une augmentation de 9 000 habitants sur cette période et à un accroissement démographique d'environ +0,2% par an.

Cet objectif chiffré est issu d'une réflexion approfondie des élus de l'agglomération. Leur choix a consisté à viser une croissance démographique ambitieuse et réaliste. Pour faire ce choix, ils se sont appuyés sur la croissance démographique effective de ces dernières années (+0,33% par an entre 1999 et 2013) et sur les différents scenarii de croissance démographique de l'INSEE. Les projections OMPHALE (établies par l'INSEE) évaluent un scénario central de baisse de la population de -3% et un scénario plus optimiste de +2%.

Les élus ont choisi de privilégier le maintien de la dynamique démographique tendancielle, mais en revoyant légèrement à la baisse, l'accroissement annuel actuel (+0,2% au lieu de +0,3%) pour tenir compte de la tendance baissière annoncée par l'INSEE.

Pour fixer l'objectif du PLH, le nombre annuel moyen d'habitants supplémentaires a été multiplié par 6 (durée du PLH). L'objectif moyen est ainsi de + 3000 habitants supplémentaires entre 2020 et 2025 dans m2A.

2. Les objectifs de construction de logements neufs

Pour le SCoT:
+11 000 résidences principales à horizon 2033 soit **+ 610 résidences principales/an**

Pour le PLH
+ 650-700 constructions neuves /an entre 2020 et 2025

Pour calculer les besoins de production de logements, le SCoT s'est appuyé là-aussi sur les projections OMPHALE de l'INSEE quant à l'évolution des ménages. En corrélation avec l'objectif démographique visé (objectif légèrement au-dessus du scénario haut), le modèle de projection OMPHALE de l'INSEE donne une augmentation d'environ 11 000 ménages sur une période de 18 ans. Cette projection est conforme à la tendance générale d'augmentation des ménages, plus rapide que celle de la population. Elle s'explique par l'évolution des structures familiales traditionnelles (augmentation des séparations, familles monoparentales, familles recomposées...) et l'allongement de la durée de vie qui tend à faire baisser la taille moyenne des ménages mais d'en allonger le contingent.
Le SCoT se base sur l'hypothèse simple : pour un ménage supplémentaire, il faut produire un logement neuf supplémentaire. Cette règle de calcul avait d'ailleurs déjà été utilisée dans le PLH 2012-2017 (+2) de m2A.

Pour fixer l'objectif du PLH, les projections OMPHALE du nombre de ménages/ résidences principales ont été prises en compte ainsi que le rythme annuel moyen de constrctions neuves sur les 6 années antérieures (2012-2017+ 2 années dérogatoires). L'objectif de production de logements neufs du PLH a été évalué à 650-700 logements neufs /an, soit légèrement plus que celui du SCOT (610 logements/an). Ce décallage traduit la volonté de m2A de relancer la construction neuve dès les premières années de mise en oeuvre du SCOT et du PLH.

3. Les objectifs de remise sur le marché de logements vacants

Pour le SCoT:
2 000 logements remis sur le marché à horizon 2033, soit **110 logements/an**

Pour le PLH
110 logements/an remis sur le marché entre 2020 et 2025

m2A compte un nombre significatif de logements vacants, avec une problématique particulièrement sensible sur la ville centre de Mulhouse. Les élus ont la volonté d'agir sur ce potentiel et de le mobiliser au service de la production de logements, d'où un objectif visé de renouvellement du parc à hauteur de 2000 logements (qui s'ajoute à l'objectif de produire 11 000 logements neufs). La remise sur le marché de logements vacants est complexe mais l'agglomération souhaite une action forte sur ce champ.
Le PLH visera ainsi une remobilisation du parc vacant ou non utilisé de 660 logements entre 2020 et 2025. Cet objectif touchera en grande partie la ville de Mulhouse.

4. Les objectifs de production de logements sociaux

Rappel des principales orientations proposées par l'étude «stratégie habitat»

Les objectifs de production de logements sociaux s'envisagent différemment selon la situation des communes.

- **Pour les communes conformes à la loi SRU, les objectifs de production sont a minima de 20%** en moyenne sur leur production, afin de maintenir la diversité de leur offre actuelle et de poursuivre le renouvellement de leur parc. Toutefois, le cas de Mulhouse relevant de cette catégorie est particulier. En effet, la part de logements sociaux dépendra surtout des opportunités en matière d'acquisition-amélioration et recyclage bailleur, qui pourraient constituer une partie de la réponse à la stratégie de reconquête du parc ancien de Mulhouse. **Pour les communes en rattrapage,** les débats qui ont eu lieu au sein du comité de pilotage ont permis d'**acter a minima que cette production ne pourra être inférieure à 25% sur chacune des communes**, mais il s'agit d'un seuil minima, qui sera largement dépassé selon les projets et leur développement. Les agréments de logements sociaux seront priorisés pour ces projets.
- **Pour les communes SRU dites en devenir (dont le nombre d'habitants est compris entre 2000 et 3000), i'enjeu est d'anticiper le développement d'une offre diversifiée dès maintenant, en produisant a minima 25%** de l'offre dans leur production sur la durée du PLH. La plupart de ces communes sont aujourd'hui des « villages ».
- **Pour les communes de moins de 2 000 habitants, aucun objectif n'est affiché.** Toutefois, les projets soutenus par ces communes seront encouragés.

Ce qu'indique le SCoT

Les PLU(i) veillent à permettre l'atteinte des objectifs de la loi SRU (dans les communes SRU) en imposant pour les opérations à venir, au sein du parc existant et futur, les logements sociaux supplémentaires nécessaires pour atteindre la part minimale prévue par la loi SRU en vigueur.
- Le PLH et les PLU(i) renforcent la production de logements sociaux dans les communes proches du seuil prévu par la loi SRU (dans les futures communes SRU) en vue d'anticiper les obligations légales
- **Dans les communes « déficitaires au titre de la loi SRU », les PLU(i) imposent des servitudes de mixité sociale supérieures à 20% de logements locatifs sociaux a minima pour les opérations résidentielles (seuil d'opération à définir dans les PLU(i))**.
- **Dans les communes dites en « carence SRU », les PLU(i) imposent des servitudes de mixité sociale de 30% de logements locatifs sociaux a minima pour les opérations résidentielles (seuil d'opération à définir dans les PLU(i))**.
- Le taux de logement social dépassant largement les obligations légales (taux supérieur à 30%), **à Mulhouse, la production éventuelle de logements sociaux supplémentaires cible des opérations exemplaires ou spécifiques** en termes d'offre.

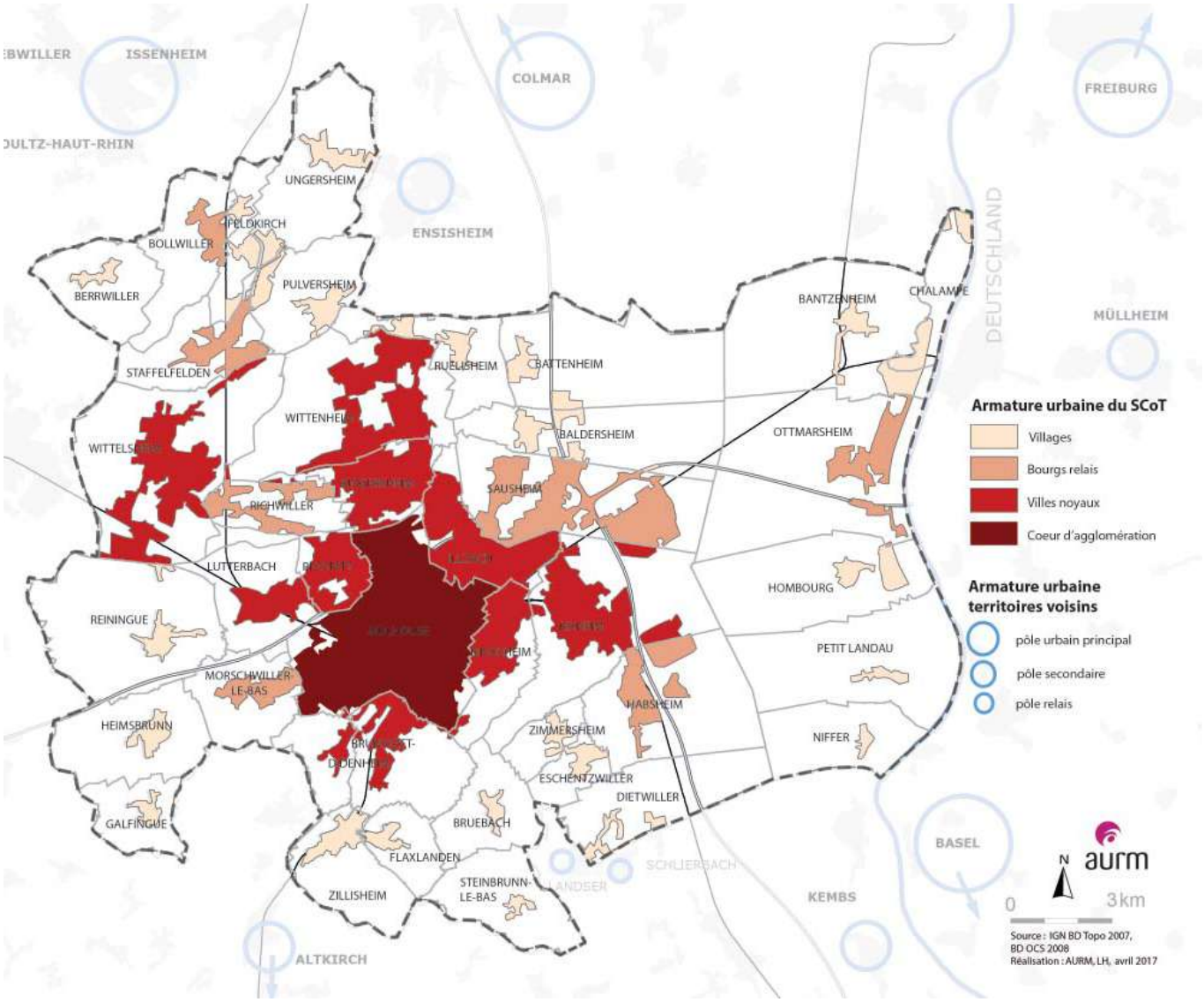
Le PLH et les PLU(i) renforcent la production de logements sociaux dans les communes proches du seuil prévu par la loi SRU (dans les futures communes SRU) en vue d'anticiper les obligations légales et d'éviter un trop fort rattrapage en termes de taux et de production.

Pour le PLH 2020-2025, les principes ci-dessous sont retenus:

Pour le PLH
280 à 300 agréments/an seront nécessaire pour répondre aux obligations de la loi SRU pour les communes ayant atteint le seuil, celles en carence, celles en déficit ainsi que celle dites «SRU en devenir» entre 2020 et 2025.

Situation de la commune	Objectifs de production pour les futures opérations
Mulhouse	pas d'objectif hors opération spécifique et acquisition amélioration dans le parc de logements anciens
Conforme à la loi SRU	20% pour maintien du seuil
En rattrapage SRU (déficitaire)	plus de 20% (notamment par servitudes de mixité sociale)
En rattrapage SRU (carencée)	au moins 30% (notamment par servitudes de mixité sociale)
SRU "en devenir" (communes de plus de 3000 habitants)	25% définis dans les PLU
Hors SRU	pas d'objectifs

L'armature urbaine de l'agglomération mulhousienne



Répartition territoriale des objectifs de production de logements neufs

Cœur d'agglomération
2012-2017 : 583 log
Obj. 2020-2025 : 600 log
(15% CN)

Bourgs relais
2012-2017 : 806 log
Obj. 2020-2025 : 900 log
(21% CN)

Villes noyaux
2012-2017 : 1624 log
Obj. 2020-2025 : 1860 log
(44% CN)

Villages
2012-2017 : 682 log
Obj. 2020-2025 : 840 log
(19% CN)

MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION

1. Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire, accessible en prix et répondant aux besoins

Constats

Le marché du logement de m2A est aujourd'hui détendu, notamment dans la ville centre. Compte tenu de la précarisation d'une partie des ménages sur le territoire, l'offre immobilière développée aujourd'hui dans le neuf, ne permet de retenir ni les primo accédants, ni une partie des classes moyennes. L'offre intermédiaire fait défaut dans la ville centre mais également dans les communes périphériques.

Maintenir l'équilibre de la production de logements au sein de m2A et maintenir le niveau de construction neuve notamment dans la ville centre

Les objectifs de production de logements neufs de chaque niveau d'armature urbaine ont été déclinés à l'échelle des 39 communes de m2A, en s'appuyant sur la dynamique de chaque commune perçue grâce à :

- la tension du marché connue sur la commune (locatif social, locatif privé, accession)
- le niveau et type de production récente
- le volume de logements sociaux en projet ou potentiel de production sur des fonciers fléchés pour du logement social sur la période 2017-2022.

En complément, un regard sur les potentialités foncières identifiées dans le SCOT a été porté, afin de s'assurer de la cohérence des objectifs proposés avec celles-ci.

Les objectifs retenus pour chaque niveau d'armature urbaine sont les suivants:

- **Maintenir le niveau de production dans la ville centre. Un objectif de 100 logements neufs/an** a ainsi été fixé.
- **Conforter le niveau de production des villes noyaux.** 44% de la production neuve de m2A se réalise dans ces 9 communes ayant un niveau d'équipement élevé et, pour la plupart d'entre elles, une desserte en transports en commun
- **Permettre aux communes des bourgs relais d'absorber la production récente,** et les nouvelles populations arrivées sur le territoire, en maitrisant leur développement tout en permettant à celles soumises à la loi SRU d'avoir un niveau de production suffisant.
- **Poursuivre la dynamique de ces dernières années dans les villages en s'inscrivant dans les enveloppes foncières définies dans le SCoT.**

MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION

Conduire des opérations structurantes sur des secteurs stratégiques

La ville durable de demain doit désormais intégrer l'ensemble des piliers du développement durable à savoir l'économie, l'environnement et le social. C'est clairement l'ambition de m2A à travers son Plan Climat. Ainsi, au-delà des chiffres de production, il s'agit pour l'agglomération mulhousienne de s'investir dans les projets d'ensemble qui seront réalisés sur le territoire. A l'image du futur éco-quartier intercommunal d'Illzach/Rixheim/Riedisheim. L'ancienne zone industrielle va laisser la place à un nouveau quartier, mêlant logements modernes et innovants, pour lequel la question des économies d'énergie et celle de la qualité du cadre de vie pour ses habitants y seront pleinement intégrées. Il convient de généraliser ces bonnes pratiques dans les projets résidentiels en neuf comme en renouvellement urbain.

L'enjeu est également de développer un parc résidentiel innovant alliant densité et qualité architecturale. Le Grenelle de l'Environnement a insisté sur la réduction de la consommation d'espaces. m2A doit continuer de promouvoir un habitat qualitatif et durable pour accroitre la qualité de vie des habitants et développer les nouvelles formes d'habitat parfois insolites afin de produire une offre connectée aux aspirations des ménages et à leurs capacités financières, de diversifier son offre et d'instaurer une consommation raisonnée du foncier.

Produire pour atteindre 20% de logements locatifs sociaux dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU

Par rapport à l'objectif de répondre à la loi SRU, il manque en 2017 près de 2300 logements locatifs sociaux répartis sur 12 communes déficitaires de l'agglomération.
Les entretiens menés auprès des communes en rattrapage SRU (mars-avril 2016) ont permis de recenser les projets de logement social et les fonciers pouvant accueillir du logement social à court, moyen et long terme. Ces projets sont à différents stades de développement opérationnel et ne constituent pas une programmation arrêtée et définitive. Ils permettent toutefois d'évaluer l'engagement des communes aujourd'hui à soutenir le développement de cette offre .

- Ainsi, pour les communes conformes à la loi SRU, les objectifs de production sont a minima de 20% de logement sociaux, afin de maintenir la diversité de leur offre actuelle et de poursuivre le renouvellement du parc. La production sociale à Mulhouse se fera prioritairement dans le cadre du NPNRU ou dans le cadre d'une production destinée à un public spécifique (personnes âgées, «logement d'abord»...)
- Les communes carencées, devront consentir un effort plus important et fixer un objectif de 30% de logements locatifs sociaux dans la production de l'offre nouvelle. Les agréments de logements sociaux seront ainsi priorisés pour ces communes. Pour les communes déficitaires, la production locative sociale devra dépasser 20% de l'offre résidentielle nouvelle. Les agréments de logements sociaux seront également priorisés pour ces communes.

- Pour les communes SRU dites en devenir (dont le nombre d'habitants est supérieur à 3000), l'enjeu est d'anticiper le développement d'une offre diversifiée, en produisant a minima 25% de l'offre dans leur production sur la durée du PLH.

L'estimation des besoins en logements sociaux prend en compte les logements manquants au titre de l'inventaire SRU (stock) ainsi que les besoins liés à l'augmentation des résidences principales (flux). Pour permettre l'aboutissement des projets prévus dans les communes en rattrapage et le respect des seuils minimaux définis pour l'ensemble des communes, m2A aura besoin, d'en moyenne, 300 agréments par an, couvrant la production de logements neufs et la mobilisation du parc vacant, via l'acquisition amélioration et le conventionnement .

Le dernier objectif concerne la vente du parc de logements sociaux. Aussi, afin de ne pas trop faire baisser le taux de logements sociaux, essentiels à la mixité, la vente HLM sera réservée aux seules communes ayant dépassé les 20 % SRU. Dans le cadre du projet de loi ELAN, afin d'encourager la vente de logements sociaux, la durée pendant laquelle ces logements, vendus par les bailleurs sociaux à leurs locataires, sont décomptés dans le quota de logements sociaux de la loi SRU, est portée de cinq à dix ans. L'enjeu pour m2A, est aussi que la vente de logements sociaux ne concourt pas à créer de nouvelles copropriétés fragiles voire dégradées.

Maîtriser le foncier stratégique pour éviter la spéculation foncière et assurer une mixité d'urbanisation

La plupart des communes de m2A n'ont ni budget alloué au foncier, ni réserves foncières. Afin de réguler et d'organiser au mieux le développement résidentiel de m2A, il conviendra de pouvoir identifier les emprises foncières suffisantes pour intervenir dans les grands projets d'urbanisme, de pouvoir les maitriser en tout ou partie et les mobiliser en temps utiles (même au-delà de la durée du PLH), tout en cherchant la maîtrise des prix du foncier, qui conditionne à son tour les prix de sortie des logements. Il conviendra ainsi d'organiser l'acquisition, l'aménagement, la priorisation et la mise à disposition des secteurs d'urbanisation potentiel, en densification comme en extension. La reconstitution et la mobilisation de réserves foncières devra accompagner la production de logements sur le territoire de l'agglomération mulhousienne.

Les communes de m2A ont pour objectif de développer leur offre résidentielle tout en ayant une politique ciblée pour un public plus modeste (production locative sociale, accession sociale à la propriété). Certains outils de l'urbanisme, mis en oeuvre dans les PLU tels que les emplacements réservés, les servitudes de mixité sociale ou encore les OAP, permettent d'instaurer une mixité foncière pour faciliter, sur le long terme, l'accès à la propriété à des ménages plus modestes.

MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION

Produire une offre de logements abordables

Cet axe était déjà inscrit dans le document d'orientation du PLH en vigueur. L'accession à la propriété constitue souvent pour les jeunes ménages une étape difficile, voire impossible. On assiste aujourd'hui à une production de logements qui se spécialise dans le logement de standing ou la vente à investisseurs, écartant d'office les ménages modestes. Il n'y a quasiment pas d'offre de logements neufs situés dans une fourchette de prix comprise entre 100 000 et 200 000 euros. Or c'est là que se situe l'essentiel du marché.

Favoriser l'accession sociale à la propriété constitue un enjeu majeur pour fixer les jeunes ménages sur m2A et regagner en attractivité. Le développement de cette offre pourrait également alimenter le décompte de logements sociaux au titre de la loi SRU, un enjeu complémentaire pour les communes déficitaires.

Le PLH de m2A doit **créer les conditions de production de logements abordables, c'est à dire de programmes neufs à moins de 2400 euros/m²** à Mulhouse comme en périphérie pour retenir notamment les primo accédants sur le territoire, sans prendre le risque de créer de futures copropriétés en difficulté avec des ménages trop fragiles.

m2A doit également **retenir les classes moyennes** qui quittent la ville centre pour les communes périphériques, voire même au-delà de l'agglomération. Ainsi, la **production d'une offre de logements intermédiaires** à des niveaux de prix situés entre 2400 et 3000 euros/m², sera encouragée *(en agissant sur les prix du foncier, la production de logements en PSLA ou en secteurs de TVA réduite)*. La maison de ville est fortement plébiscitée : m2A analysera les conditions de son développement dans l'agglomération.

Dans le cadre du prochain programme de renouvellement urbain, la construction de 70 logements en accession sociale à la propriété est programmée.

Suivre les conséquences des évolutions législatives notamment en terme d'investissement locatif

Le zonage Pinel A/B/C touche plusieurs dispositifs du logement : l'investissement locatif, le logement intermédiaire, le Prêt à Taux Zéro (PTZ), le Prêt d'accession sociale à la propriété (PAS), le Prêt Social Accession Location (PSLA). Les paramètres du dispositif Pinel varient en fonction de chaque zone. A l'exception de la bande rhénane, l'ensemble des communes de m2A sont classées B2. Seule Mulhouse est en B1. A compter de 2020, les villes se situant dans les zones A bis, A et B1 continueront à bénéficier de ce dispositif jusqu'à fin 2021. Cependant, en ce qui concerne les zones B2 et C, leurs villes ne pourront plus y prétendre. Les futures évolutions législatives recentreront les investisseurs dans les zones B1, c'est à dire seule Mulhouse sur le territoire de m2A. **Si Mulhouse figure chaque année en n°1 des villes ayant le meilleur rendement locatif, il n'en demeure pas moins que les investisseurs restent frileux... Il conviendra ainsi de mener des actions à destination des investisseurs immobilier, de manière à les rassurer et**

MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION

les sécuriser, en capitalisant sur le classement de Mulhouse en zone B1 et en concentrant les efforts sur des projets «pilotes», vitrines pour le territoire. Sans compter que dès 2019, certains logements anciens seront accessibles au nouveau dispositif Pinel ancien voté dans le cadre du projet de loi de Finances 2019. Destiné à redynamiser la rénovation de logements anciens, le dispositif présenté par Julien Denormandie en novembre 2018, s'adresse à la fois aux investisseurs particuliers mais également aux promoteurs immobiliers qui auront la possibilité d'acquérir des immeubles entiers afin de revendre les appartements. Les 222 villes bénéficiaires de l'opération « Action cœur de ville » font partie des communes éligibles tout comme les communes dans lesquelles un plan d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a été établi. Mais à ce jour aucune des communes de m2A n'est éligible au dispositif. *

** La liste de villes éligibles n'est pas définitive au moment où nous écrivons. Elle fera l'objet d'une diffusion par décret.*

MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION

2. Accroître la qualité du parc de logements existants pour le rendre plus attractif

Constats

m2A s'est beaucoup investie dans la rénovation du parc de logements ancien en mobilisant l'arsenal des dispositifs (ORI, OPAH, PIG, ...)
L'évaluation du programme d'intérêt général «Habiter Mieux Louer Mieux 2012-2016» a souligné les effets importants des aides et de l'accompagnement des propriétaires qui ont notamment permis :
- Des volumes de rénovations soutenues importants, et des rénovations énergétiques de qualité (gains énergétique de plus de 50%)
- Des soutiens aux copropriétés décisifs pour le vote des travaux dans la quasi-totalité des cas (soit 157 logements soutenus sur 418 logements concernés.

m2A souhaite poursuivre l'action engagée au travers du nouveau programme de renouvellement Urbain, en signant un nouveau PIG pour la période 2018-2022 mais également en menant d'autres actions complémentaires au dispositif.

Mettre en oeuvre le programme de renouvellement urbain (NPNRU)

Une 3ème convention ANRU va être signée début 2019. On compte 7 quartiers prioritaires répartis dans 3 communes de m2A (Mulhouse, Illzach et Wittenheim). Il s'agit à la fois de poursuivre la mise en œuvre des projets conventionnés dans le cadre des programmes ANRU précédents et de préparer les futures conventions opérationnelles dans le cadre du protocole de préfiguration. Les opérations de démolition devraient toucher 653 logements sociaux à Mulhouse (les 289 logements au Nouveau Drouot, 214 logements de la tour Dumas aux Coteaux et 150 logements de la barre Verne aux Coteaux). Elles permettront de libérer des emprises foncières destinées à l'emergeance de nouveaux projets résidentiels. La reconstitution de l'offre se fera prioritairement dans les communes en rattrapage SRU. Wittenheim finalise les opérations de démolition dans le quartier du Markstein et prépare les programmes de reconstruction. 1474 logements sociaux seront réhabilités dont l'ancien Drouot à Mulhouse (820 logements). Les opérations de résidentialisation toucheront 1493 logements.

En ce qui concerne le parc privé, la démolition de la copropriété Nations (Coteaux) est envisagée. L'OPAH réalisée dans le secteur Fonderie, à Mulhouse, visera le renforcement de la qualité des logements (traitement des facades et espaces extérieurs de 130 immeubles), la lutte contre l'habitat indigne et dégradé (traitement de 100 logements en 5 ans) et la remise sur le marché de logements vacants (110 logements). Enfin dans les quartiers anciens de Mulhouse, des dispositifs spécifiques (ORI pour 120 logements et opérations d'Acquisition-Amélioration par des bailleurs sociaux), permettront le traitement d'immeubles stratégiques.

MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION

Améliorer les logements anciens

Le parc existant, public ou privé, constitue une part importante des capacités de logements et contribue au parcours résidentiel des ménages. Il est donc nécessaire de veiller à ce que ce parc soit entretenu et corresponde aux besoins de la population.

m2A s'est engagée dans la **mise en oeuvre d'un nouveau PIG sur la période 2018-2022 qui vise la réhabiliation et la requalification du parc ancien avec un volet copropriété plus marqué**. Les objectifs globaux du PIG 2018-2022 de remise à niveau du parc, sont ainsi évalués à 600 logements minimum par an, soit 3000 sur la durée du programme (5 ans), répartis comme suit :

- 400 logements par an dans des copropriétés « fragiles » éligibles à l'aide au syndicat de l'Anah (ayant notamment un taux d'impayé des charges entre 8 et 25% pour les copropriétés de moins de 200 lots d'habitation principale et une étiquette énergétique de D ou plus) ;

- 50 logements par an de propriétaires occupants (PO) aidés individuellement dans des copropriétés en situation de précarité énergétique mais non éligibles à une aide au syndicat ;

- 130 logements par an de propriétaires occupants en maison individuelle (dont 10 travaux « lourds »).

- 20 logements/an de propriétaires bailleurs (PB) hors copropriétés (en mono-propriétés ou en maisons individuelles).

En tant que délégataire des aides à la pierre, m2A redistribue les aides à l'amélioration de l'habitat délivrées par l'ANAH. Celles-ci sont concentrées prioritairement sur un public spécifique (propriétaires occupants modestes et très modestes). Les propriétaires bailleurs, qui ne sont pas une cible prioritaire pour l'ANAH, ne sont pas éligibles à ces aides.

Lutter contre la vacance

Le diagnostic fait état d'une vacance préoccupante pour Mulhouse mais également pour une dizaine de communes de m2A où les taux de vacance dépassent les 8%.

Dans le cadre de l'OPAH lancée sur le secteur Fonderie à Mulhouse, une prime de 2000 euros à la remise sur le marché de logements vacants est mise en place.

Par ailleurs, m2A a décidé de **conduire une étude préopérationnelle pour un programme ANAH «captation du logement vacant» afin d'identifier le stock de logements vacants potentiellement remobilisable**, identifier les leviers et les outils de remise sur le marché à un coût abordable (intermédiation locative, conventionnement ...).

m2A priorisera et accompagnera les travaux de propriétaires bailleurs en conventionnement social sans travaux dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains et dans les communes où le taux de logements vacants est supérieur à 8%. Le conventionnement social sans travaux sera également développé dans les communes ayant des mono-propriétés très dégradées.

Améliorer les performances énergétiques du bâti ancien

Comme pour le parc social institutionnel, l'amélioration du parc privé, notamment locatif, devra veiller à accroître les performances énergétiques et thermiques des logements et ainsi contribuer à une maîtrise des charges.

Forte de son expérience dans la gestion du programme PIG «Habiter Mieux, Louer mieux 2012-2016», l'agglomération souhaite poursuivre son engagement dans l'amélioration thermique du parc bâti au travers du nouveau PIG établi sur la période 2018-2022, notamment dans le cadre du volet copropriétés. Les aides Anah visent un gain énergétique d'au moins 30% pour les maisons et 25% pour l'habitat collectif en copropriété.

Par ailleurs, dans le cadre du Plan Climat, et pour favoriser la rénovation BBC en maisons individuelles, m2A participe au dispositif OKTAVE.

Eradiquer l'habitat indigne

Le traitement des situations d'habitat indigne nécessite d'organiser le maillage des interventions entre les acteurs (Etat, Département, Communes, Anah), de développer des actions de repérage, d'expertise et de traitement par une programmation et la mise en œuvre de moyens. Il s'agit également d'accompagner les propriétaires et les locataires et de promouvoir des niveaux de loyers abordables. La ville de Mulhouse est particulièrement touchée par les situations d'habitat indigne. Aussi en 2019, la ville centre mettra en oeuvre l'autorisation de mise en location sur les secteurs du triangle «Marseillaise/ Mertzau/ Colmar» et «Fonderie» dans le but de lutter contre les marchands de sommeil.

m2A souhaite poursuivre son engagement dans la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, en particulier dans les immeubles en mono-propriétés. Le dispositif de repérage et d'accompagnement mis en place en complément des aides aux travaux (et avantages fiscaux pour les bailleurs) vise à atteindre les objectifs annuels suivants :

- 10 logements par an occupés par leur propriétaire en maison individuelle ;

- 20 logements par an de propriétaires bailleurs, en mono-propriété, aidés pour des travaux « lourds » ou « moyennement dégradés » (avec un conventionnement uniquement « social » ou « très social » en communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain).

MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION

Aider les copropriétés fragiles

L'action du PLH sur ce champ porte sur 2 enjeux complémentaires. D'une part mieux identifier les fragilités dans les copropriétés privées et d'autre part mettre en place les réponses adaptées.

m2A reconduit un PIG «Habiter Mieux Louer Mieux» comprenant un volet «copropriétés fragiles» pour la période 2018-2022. Les copropriétés fragiles font par ailleurs l'objet d'une observation particulière dans le cadre du VOC (dispositif de «veille et observation des copropriétés»). Les besoins et potentiels de rénovation de copropriétés « fragiles » (hors copropriétés les plus « dégradées » qui feront l'objet de programmes spécifiques) sont importants. Au moins 680 copropriétés sont classées au niveau D de difficulté (le plus élevé, soit plus de 18% de l'ensemble des copropriétés) et plus de 20 000 résidences principales sont dans des copropriétés construites avant 1975 (soit avant les premières règlementations thermiques). Au moins 80 copropriétés d'au moins 3000 logements sont déjà identifiées comme potentiellement éligibles à l'aide aux copropriétés fragiles et ont un projet ou des besoins de travaux pour les prochaines années (données VOC + enquête auprès de syndics). Environ 35% des propriétaires occupants résidant en copropriété sont éligibles à l'Anah et 90% des logements occupés par des locataires de copropriétés de plus de 15 ans sont éligibles à un conventionnement intermédiaire (source : Filocom).

m2A souhaite s'engager dans la prévention des dégradations en cours ou à venir des copropriétés « fragiles » de l'agglomération et soutenir la « massification» des rénovations de copropriétés « fragiles » et de celles occupées par des ménages en précarité énergétique (dont l'étiquette énergie est élevée mais avec un taux d'impayé inférieur à 8%) en lien avec les autres dispositifs d'accompagnements locaux (un programme spécifique étant par ailleurs à l'étude pour les copropriétés les plus dégradées)

Le volet prioritaire du programme PIG 2018-2022 vise la rénovation énergétique de 400 logements en moyenne par an dans des copropriétés « fragiles » éligibles à l'aide au syndicat de l'Anah (ayant notamment un taux d'impayé des charges entre 8 et 25% pour les copropriétés de moins de 200 lots d'habitation principale et une étiquette énergétique de D ou plus). En dehors de la cible copropriété fragile, le programme PIG vise à accompagner les projets de rénovation énergétique des propriétaires occupants en précarité énergétique dans une copropriété avec une étiquette de E à G et non éligible à une aide au syndicat de l'ANAH.

Enfin, la mise en oeuvre et le développement d'OPAH communales devrait également permettre de soigner les copropriétés fragiles de l'agglomération.

Mettre en oeuvre le plan Initiative Copropriétés

L'accompagnement des copropriétés est une démarche portée par l'agglomération depuis quelques années dans le cadre d'un partenariat fort entre m2A et l'ADIL, consolidé dans le cadre de la mise en oeuvre du programme d'intervention sur les Coteaux (PICO) notamment.

Le gouvernement a mis en place une stratégie nationale d'intervention sur les copropriétés en difficulté dans le cadre du plan «Initiative Copropriétés». Mulhouse figure parmi les 14 sites nationaux retenus.

MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION

3. Bâtir une agglomération inclusive pour tous les publics

Constats

Le manque de diversité et de fluidité dans le parc existant engendre un blocage des parcours résidentiels des ménages. Cela se manifeste par une faible rotation au sein du parc immobilier et une moindre mobilité entre les communes. Faute d'une offre alternative et/ou abordable plus en centres villes, une part des séniors reste ainsi dans leur maison alors qu'ils échangeraient volontiers leur logement souvent devenu inadapté contre un appartement confortable et accessible à proximité des services. Un fossé se creuse entre l'offre et la demande créant des phénomènes inquiétants de « paupérisation » des centres urbains, mais également de vieillissement des lotissements dans les petites communes contribuant à des déséquilibres importants (perte de population, menaces sur les écoles...).

Produire une offre adaptée au vieillissement

Avec l'allongement de la durée de la vie et les progrès de la médecine, les personnes âgées sont en meilleure santé et vivent plus longtemps dans leur logement. La majorité des personnes contraintes de quitter leur logement pour un établissement spécialisé perdent leur autonomie entre 75 et 85 ans.
A l'inverse, bien qu'autonomes, certaines personnes âgées souhaitent quitter leur domicile pour un logement plus adapté : surfaces plus petites et réduction des espaces extérieurs à entretenir. Mais ils ne souhaitent pas pour autant quitter leur commune d'origine et restent très attachées aux liens sociaux tissés au cours de leur vie.
L'enjeu ici est double :
- favoriser le maintien des personnes âgées dans leur logement en adaptant le parc existant leur permettant de rester à domicile,
- produire un parc de logements adaptés, dans le parc privé comme dans le parc social, intégrant les critères d'accessibilité et si possible proche des services de proximité, afin de répondre à la demande croissante émanant des habitants de la plupart des communes de m2A.
Il convient de prendre en compte les nouveaux besoins des personnes âgées dans l'aménagement des villes de demain.

Par ailleurs, le vieillissement des travailleurs migrants et personnes hébergées doit également être pris en compte au regard de ses spécificités : vieillissement précoce nécessitant des soins, va-et-vient avec le pays d'origine, ressources très modestes.

MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION

Accueillir les gens du voyage dans des consitions satisfaisantes

m2A est en conformité avec le schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage, qui sera évalué en 2019 et révisé pour une nouvelle période de six années.

m2A va confier la gestion et l'exploitation des aires d'accueil par mode de délégation de service public avec travaux. Les installations nécessitent des travaux de remise en état, de modernisation et de sécurisation. Des ajustements de l'accès à l'aire de Rixheim sont notamment envisagés dès 2019.

Par ailleurs, le stationnement prolongé de certaines familles sur les aires autorisées provoque une insuffisance de terrains d'accueil pour les rassemblements ponctuels ou pour les personnes souhaitant séjourner dans l'agglomération mulhousienne. L'agglomération mulhousienne analysera la faisabilité d'aires familiales de sédentarisation pour répondre à l'évolution des modes de vie des gens du voyage.

Viser une mixité sociale dans le parc locatif social dans tout le territoire

Lors des ateliers entre élus qui se sont déroulés entre septembre et novembre 2018, la question de l'application ou non du surloyer pour les occupants du parc social dépassant les plafonds de ressources a été débattue. Compte tenu de la très faible proportion de locataires dépassant de plus de 50% le montant des plafonds autorisés et afin de garantir une certaine mixité dans le parc locatif social, il a été retenu de ne pas appliquer la réévaluation du surloyer dans le parc social.

Le diagnostic a montré la dégradation de la situation financière d'une partie de la population. Le pourcentage de personnes ayant des ressources inférieures à 60% du plafond HLM est en hausse. Aussi, à l'image d'une règle qui prévaut déjà dans le PLH en vigueur, **m2A réinscrit la règle instituant que chaque commune SRU devra respecter au moins 30% de PLAI dans la production locative sociale.** Cette offre est orientée sur les populations modestes mais aussi celles qui sortent du dispositif d'hébergement d'urgence ou d'insertion ou encore les nomades sédentarisés.

Développer une offre en logements pour les publics les plus défavorisés

m2A a été retenue pour la mise en oeuvre accélérée du dispositif «Logement d'abord». Celui-ci fixe comme première priorité, la production et la mobilisation d'une offre de logements abordables et adaptée aux besoins des personnes sans domicile. Elle passe par le développement de logements sociaux et très sociaux, par la mobilisation du parc privé à des fins sociales ou encore par la transformation de centres d'hébergement en logements selon les besoins des territoires. La seconde priorité s'exprime à travers l'amélioration de la connaissance des publics sans domicile. m2A s'est engagée dès 2019 dans ce programme et poursuivra son investissement tout au long de la mise en oeuvre du PLH.

MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION

4. Animer le PLH

Constats

La réussite d'un PLH repose avant tout sur une adhésion et une mobilisation de l'ensemble des acteurs de l'habitat. Dans un contexte éléctoral, d'élargissement de l'agglomération, et de fusion de communes, le PLH de m2A en vigueur n'a pas été suffisamment investi par les partenaires et il convient donc de revisiter les méthodes d'animation et de renforcer les relations entre les différents acteurs de l'habitat : intercommunalité, communes, services de l'Etat, bailleurs, promoteurs, ANAH, associations et habitants.

Porter des actions stratégiques pour aider la population de m2A

En devenant une communauté d'agglomération, la compétrence habitat est devenue obligatoire pour m2A. m2A a demandé depuis l'origine la délégation des aides à la pierre, ce qui en fait un guichet pour l'obtention des aides de l'ANAH et l'attribution des aides à la production locative sociale. m2A souhaite ancrer sa position (signature d'une nouvelle délégation des aides à la pierre en 2019) et s'investir plus largement dans les grands projets du territoire. C'est pourquoi, fin décembre 2018, l'agglomération a pris la compétence **«ZAC d'intérêt communautaire» en intégrant potentiellement les opérations structurantes en matière d'habitat.** Elle touche les opérations structurantes en termes d'attractivité, les opérations réalisées dans un secteur de friche ou d'habitat dégradé, et/ou les opérations se traduisant par une consommation foncière significative.

Promouvoir et animer la mise en œuvre du PLH

Une fois le PLH approuvé, il s'agit pour m2A d'instaurer un suivi régulier de son action en conjuguant deux démarches :

- assurer le portage politique de ce document opérationnel

- animer sa mise en œuvre par des réunions régulières (ateliers Projets, coordinations Habitat, autres instances...) et réorienter le programme si nécessaire.

Pour appuyer ces démarches, des outils de suivi devront être poursuivis (observatoire des loyers (mené par l'AURM/ADIL), du logement neuf conduit par CItivia) ou mis en oeuvre (observatoires du logement et du foncier, observtoire du sans abrisme) afin de disposer d'une information actualisée servant à nourrir les échanges entre les partenaires et les élus.

MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION

Connaître le foncier disponible à vocation d'habitat

L'observation du foncier est intimée par le législateur : «*Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire» Art. L221 CCH.* Avec le nouveau programme de renouvellement urbain et l'objectif de répondre à la loi SRU, m2A a besoin de pouvoir mieux repérer les espaces fonciers et programmes immobiliers envisagés notamment pour accueillir la production locative sociale. La veille permet d'éviter de construire au même endroit, au même moment, les mêmes produits aux mêmes prix. De manière générale, la connaissance partagée du foncier permet d'organiser un dialogue entre les différents intervenants et usagers du foncier (promoteurs,bailleurs sociaux, agriculteurs, acteurs économiques,etc.).L'observation du foncier permettrait enfin de mieux connaître le marché pour l'orienter vers une offre adaptée aux besoins des ménages.

Le SCoT de la région mulhousienne fixe une série de prescriptions relatives au foncier et parmi elles : l'enveloppe foncière communale maximale dédiée aux opérations résidentielles en extension urbaine, des règles de densité moyenne par commune en fonction du niveau d'armature urbaine auquel elle appartient, une incitation à urbaniser prioritairement dans le tissu bâti (dents creuses, friches ...). m2A veillera à appliquer les orientations fixées dans le SCoT dans le programme d'actions détaillé du PLH.

Développer les partenariats avec les différents acteurs de l'habitat à travers un guichet unique du logement

Créer du lien, favoriser les échanges permettant d'améliorer sans cesse la politique en matière de logement et d'habitat. Par son rôle de facilitateur, m2A doit associer l'ensemble des acteurs pour qu'une synergie soit possible et que le conseil aux habitants soit le plus clair. L'enjeu: regrouper tous les interlocuteurs dans un lieu unique pour apporter une réponse complète et adaptée .

Pour accroître l'attractivité résidentielle, l'agglomération pourrait jouer sur les services proposés. m2A pourrait s'investir plus largement dans l'accueil des salariés et de leurs familles sur le territoire en facilitant et mutualisant les démarches lors de l'installation.

MULHOUSE ALSACE
AGGLOMÉRATION

PROGRAMME D'ACTIONS du PLH 2020-2025

Décembre 2020

ORIENTATION	n° Action	Intitulé de l'action	N° page
1. Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire, accessible en prix et répondant aux besoins	A	Veiller à la bonne coordination et à l'équilibre de la programmation de l'offre de logements neufs	4
	B	Conduire des opérations innovantes et structurantes dans l'agglomération	6
	C	Poursuivre la production de logements locatifs sociaux et en assurer la programmation	8
	D	Favoriser l'accession sociale à la propriété	10
	E	Mobiliser les outils de l'urbanisme pour faciliter la mixité sociale	12
	F	Définir une stratégie foncière	14
	G	Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération et notamment de sa ville centre	16
2. Accroître la qualité du parc de logements existants pour le rendre plus attractif	H	Améliorer les performances énergétiques du parc de logements	20
	I	Mieux connaître la vacance et mettre en place des outils appropriés pour la résorber	22
	J	Mettre en œuvre le "permis de louer"	24
	K	Etendre et proposer de mettre en œuvre un règlement municipal des constructions pourlutter contre l'habitat indigne	26
	L	Prévenir et éviter la dégradation de la situation financière des copropriétés	28
	M	Mettre en œuvre et coordonner le programme de renouvellement urbain	30
3.Bâtir une agglomération inclusive pour tous les publics	N	Encourager le développement d'offre adaptée à un public vieillissant dans le parc locatif social	34
	O	Assurer l'accueil des gens du voyage et analyser la faisabilité de leurs besoins spécifiques	36
	P	Permettre le rééquilibrage du peuplement par la politique d'attribution du logement social	38
	Q	Développer une offre de logements à vocation sociale dans le parc privé	40
	R	Mettre en œuvre le dispositif « Logement d'abord »	42
	S	Mettre en place des réponses ciblées pour l'hébergement	44
4. Animer le PLH	T	Renouveler la délégation des aides à la pierre	48
	U	Structurer une gouvernance transversale et participative	50
	V	Piloter le PLH via des observatoire portant sur des dimensions stratégiques	52
	W	Assurer un meilleur accueil de la population pour les aider dans leur projet d'habitat	54

ORIENTATION 1/

Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire, accessible en prix et répondant aux besoins

7 actions détaillées ci-après pour répondre à cet objectif

ACTION A

VEILLER A LA BONNE COORDINATION ET A L'EQUILIBRE DE LA PROGRAMMATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS NEUFS

CONTEXTE

Bien que les dynamiques démographiques soient très contrastées sur le territoire, que le marché immobilier soit détendu et que le rythme de construction de logements neufs soit plutôt faible compte tenu de la taille de l'agglomération, m2A a des besoins en logements non satifaits (liés à la décohabitation, à l'augmentation des séparations et ruptures familiales ainsi qu'au vieillissement). Par ailleurs, à compter de 2020, la seule commune de l'agglomération classée en zone B1 sera Mulhouse, classement privilégié pour attirer des investisseurs et accueillir des primo accédants dans des programmes neufs.

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- **S'inscrire dans les objectifs fixés par le SCOT**

L'agglomération vise à atteindre un **rythme annuel moyen d'environ 700 constructions neuves.** Cet objectif, légèrement supérieur à celui du SCoT, s'explique par la dynamique nouvelle impulsée pendant les premières années de mise en oeuvre de ces deux documents d'urbanisme.
m2A veillera à maintenir l'équilibre territorial de la production de logements à savoir:
-19% dans les villages
-21% dans les bourgs relais
-44% dans les villes noyaux
-15% dans le coeur d'agglomération (Mulhouse)

- **Mettre en place un suivi des opérations foncières et immobilières à vocation d'habitat**

Cette action consiste à suivre la programmation opérationnelle territorialisée à l'échelle de m2A, en mettant en place en tant que de besoin, une coordination régulière et concertée avec les communes et les services concernés. La mise en perspective de la programmation des opérations permettra également d'anticiper les risques de « concurrence » entre les programmes et de mieux harmoniser les conditions du marché.

Le suivi de la consommation de foncier à vocation d'habitat ainsi que des opérations immobilières complétera le diagnostic du programme local de l'habitat (2020-2025). Dans un second temps, il permettra de mieux identifier les sites à enjeux, notamment pour le logement social et les échéances de réalisation. Enfin, et à plus long terme, cet observatoire alimentera le suivi de la production de logements sociaux, celui du PLH, et celui d'autres documents de planification tels que le PLU(i) ou le SCOT.

Niveau de l'armature urbaine	*Communes*	*Rythme annuel moyen de production neuve 2012-2017*	**Objectifs de production sur la période 2020-2025**	
			obj.annuel moyens	**obj. total sur la période du PLH**
cœur d'agglomération	***MULHOUSE***	*97*	**100**	**600**
Villes noyaux	*BRUNSTATT-DIDENHEIM*	*30*	45	270
	ILLZACH	*18*	25	150
	KINGERSHEIM	*46*	50	300
	LUTTERBACH	*7*	15	90
	PFASTATT	*28*	25	150
	RIEDISHEIM	*52*	50	300
	RIXHEIM	*26*	50	300
	WITTELSHEIM	*21*	30	180
	WITTENHEIM	*43*	40	240
Bourgs relais	*BOLLWILLER*	*18*	20	120
	HABSHEIM	*35*	20	120
	MORSCHWILLER-LE-BAS	*12*	15	90
	OTTMARSHEIM	*7*	15	90
	RICHWILLER	*20*	20	120
	SAUSHEIM	*19*	20	120
	STAFFELFELDEN	*24*	20	120
Villages	*BALDERSHEIM*	*5*	6	36
	BANTZENHEIM	*4*	6	36
	BATTENHEIM	*6*	6	36
	BERRWILLER	*4*	6	36
	BRUEBACH	*3*	6	36
	CHALAMPE	*5*	6	36
	DIETWILLER	*5*	6	36
	ESCHENTZWILLER	*4*	6	36
	FELDKIRCH	*2*	6	36
	FLAXLANDEN	*1*	4	24
	GALFINGUE	*4*	6	36
	HEIMSBRUNN	*1*	4	24
	HOMBOURG	*9*	6	36
	NIFFER	*2*	5	30
	PETIT-LANDAU	*2*	4	24
	PULVERSHEIM	*15*	15	90
	REININGUE	*3*	6	36
	RUELISHEIM	*7*	6	36
	STEINBRUNN-LE-BAS	*5*	6	36
	UNGERSHEIM	*24*	10	60
	ZILLISHEIM	*5*	10	60
	ZIMMERSHEIM	*1*	4	24
Total m2A		*616*	**700**	**4200**
Total villes noyaux		*271*	**330**	**1980**
Total bourgs relais		*134*	**130**	**780**
Total villages		*114*	**140**	**840**

ACTEURS

Pilote(s) : m2A

Partenaire(s) : AURM, CITIVIA, DDT68

ECHEANCIER PREVISIONNEL

2020	2021	2022	2023	2024	2025
X	X	X	X	X	X

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Budget/Ressources

- Suivi des opérations foncières et immobilières: inscription dans le Programme Partenarial de l'AURM
- Observatoire du logement neuf (CITIVIA): 15 à 20 K€

INDICATEUR(S) DE SUIVI

- Nombre de logements neufs construits/an/ commune/niveau d'armature territoriale (source : Fichier SITADEL - DREAL)
- Taux d'atteinte des objectifs par commune et au niveau de m2A

ACTION B

CONDUIRE DES OPERATIONS INNOVANTES ET STRUCTURANTES DANS L'AGGLOMERATION

CONTEXTE

Mulhouse et sa région disposent d'un potentiel de développement considérable, appuyé sur des atouts comme la localisation géographique, la qualité de desserte multimodale et les initiatives urbaines réussies qui témoignent de la capacité du territoire à se renouveler, à se transformer et à enclencher une nouvelle dynamique. Mais celle-ci doit être alimentée, outre des projets structurants qui sont en phase de structuration, par un partenariat à la fois institutionnel et budgétaire beaucoup plus large que celui aujourd'hui mis en oeuvre. Issus de la loi Elan, le contrat de projet partenarial d'aménagement et la grande opération d'urbanisme ont pour objectif d'accélérer les grands projets urbains et de renforcer l'efficacité de l'intervention des acteurs privés et publics.

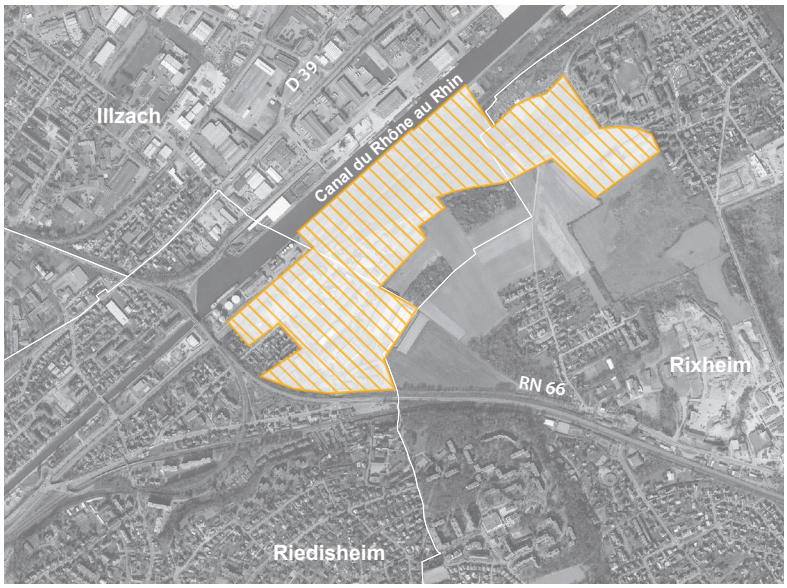
DESCRIPTIF DE L'ACTION

Mettre en oeuvre la compétence «ZAC d'intérêt communautaire» pour les opérations structurantes

Mettre en oeuvre la Grande Opération d'Urbanisme (GOU). Le projet de GOU est un projet d'agglomération. Le second axe est pleinement consacré à l'attractivité résidentielle et comprend :

- La production de logements : la GOU vise à proposer des sites et espaces de qualité ainsi que des opérations innovantes pour attirer les CSP+, en particulier celles liées aux fonctions métropolitaines, qu'elles soient strictement locales ou attachées à la dynamique bâloise. La GOU cible également les familles et vise à permettre la poursuite de leur parcours résidentiel dans la ville centre. Pour cela des fonciers stratégiques doivent être identifiés et mobilisés pour des opérations exemplaires et audacieuses qui tirent parti du duo « centre urbain – desserte TGV-TER». Ainsi des opérations comme celles de l'Almaleggo, du foncier CCI de la Gare, de l'îlot dit « Zahn », du secteur Wallach doivent être favorisées tout comme la valorisation du remarquable patrimoine industriel de l'agglomération.

- La mise en oeuvre du projet d'écoquartier Illzach - Riedisheim - Rixheim. Les communes d'Illzach, de Riedisheim et de Rixheim ont pour objectif de créer un nouveau quartier intercommunal le long du canal du Rhône au Rhin sur le site d'une ancienne friche ferroviaire d'une surface opérationnelle de 40 ha. Ce projet permettra de conforter l'offre de logements haut de gamme de l'agglomération mais également de créer des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite ainsi que des opérations locatives sociales. En décembre 2018, m2A a défini sa compétence «ZAC d'intérêt communautaire» en y intégrant les opérations structurantes en matière d'habitat, dont ce projet pourrait faire partie.



Accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs objectifs de développement résidentiel en participant, à leur demande, à la programmation des typologies de logements à produire compte tenu de leur ambition de développement, et en rappelant les enjeux intercommunaux touchant le marché immobilier, le foncier, la démographie, etc.) (exemple : réutilisation de la friche AMECO à Kingersheim)

Promouvoir un habitat qualitatif, durable et innovant pour accroître la qualité de vie des habitants et développer les nouvelles formes d'habitat. (exemple : le lotissement Eco responsable d'Ottmarsheim qui réutilise la chaleur fatale des industries voisines pour alimenter le chauffage domestique des habitattions)

ACTEURS

Pilote(s) :
- m2A
- communes

Partenaire(s):
- CITIVIA
- aménageurs/promoteurs immobiliers

ECHEANCIER PREVISIONNEL

2020	2021	2022	2023	2024	2025
X	X	X	X	X	X

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Budget/Ressources

- Investissement : 200 millions d'€ (pour l'ensemble des projets relevant de la GOU)
- Fonctionnement : 0,5 ETP

INDICATEUR(S) DE SUIVI

- Nombre de logements produits dans les opérations structurantes

C POURSUIVRE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET EN ASSURER LA PROGRAMMATION

CONTEXTE

L'agglomération mulhousienne compte près de 15 500 logements sociaux . Pour répondre à la loi SRU, il manque près de 2000 logements locatifs sociaux dans l'agglomération répartis sur 12 communes déficitaires. La production locative sociale doit ainsi se poursuivre tout en assurant une mixité sociale dans la production globale de logements. L'enjeu pour les communes déficitaires est de répondre aux objectifs de 20% des résidences principales en logements locatifs sociaux (fixés par la loi SRU) tout en conservant une diversité dans la production de logements.

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- Pour les communes conformes à la loi SRU, les objectifs de production sont a minima de 20% de logement sociaux, afin de maintenir la diversité de leur offre actuelle et de poursuivre le renouvellement du parc. La production sociale à Mulhouse se fera à la marge dans le cadre du NPNRU ou dans le cadre d'une production exceptionnelle destinée à un public spécifique (personnes âgées, «logement d'abord»...)
- Pour les communes carencées, l'objectif de 30% de logements locatifs sociaux dans la production de l'offre nouvelle est fixé. Les agréments de logements sociaux seront ainsi priorisés pour ces communes.
- Pour les communes déficitaires, la production locative sociale devra dépasser 20% de l'offre résidentielle nouvelle. Les agréments de logements sociaux seront également priorisés pour ces communes.
- Pour les communes SRU dites «en devenir» (dont le nombre d'habitants est supérieur à 3000), l'enjeu est d'anticiper le développement d'une offre diversifiée, en produisant a minima 25% de l'offre dans leur production sur la durée du PLH.

Commune	NB LLS 2019 (inventaire 2018 + programmation 2019)	RP projetées à 2025	Nombre de LLS = 20% des résidences principales	Nombre de LLS manquant pour atteindre 20% des RP	Objectifs de production de LLS 2020-2025	dont logements sociaux produits par conventionnement du parc privé
BOLLWILLER	310	1970	394	84	84	0
BRUNSTATT-DIDENHEIM	420	4242	848	428	428	158
HABSHEIM	253	2484	497	244	244	124
ILLZACH	1363	6593	1319	0	10	0
KINGERSHEIM	1016	6190	1238	222	222	48
LUTTERBACH	521	2932	586	65	66	42
*MORSCHWILLER-LE-BAS **	172	1686	337	165	88	0
MULHOUSE	15448	50169	0	0	0	0
PFASTATT	938	4547	0	0	0	0
*RICHWILLER **	228	1783	357	129	60	0
RIEDISHEIM	1074	6508	1302	228	228	42
RIXHEIM	1038	6757	1351	313	313	43
SAUSHEIM	423	2542	508	85	86	2
STAFFELFELDEN	394	1837	367	0	10	0
WITTELSHEIM	982	4799	0	0	0	0
WITTENHEIM	1410	6499	0	0	0	0
Total communes SRU de m2A	***25990***	***111538***	***9105***	1964	***1839***	***459***

* ***Atteinte des objectifs triennaux décalée à 2031*** *: les communes de Morschwiller-le-bas et Richwiller, bénéficient de deux périodes triennales supplémentaires après 2025 pour atteindre leurs objectifs SRU, ces deux collectivités ayant atteint plus tardivement le seuil de 3500 habitants (2015) les faisant entrer dans l'obligation législative.*

ACTEURS

Pilote(s) : *m2A*

Partenaire(s):

- *Communes de m2A*
- *Bailleurs sociaux*
- *AREAL*
- *DDT68*
- *AURM*

ECHEANCIER PREVISIONNEL

2020	2021	2022	2023	2024	2025
X	X	X	X	X	X

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Budget/Ressources

- Investissement : 420 000 €/an sur fonds propres m2A, 1 000 000 à 1 300 000 €/an sur fonds délégués

INDICATEUR(S) DE SUIVI

- Nombre de logements sociaux financés /an/commune (source : m2A/CRHH)
- Taux d'atteinte des objectifs par commune SRU

D FAVORISER L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

CONTEXTE

Le diagnostic du PLH a montré que l'offre haut de gamme a été reconstituée (y compris dans la ville centre). Mais il y a peu de produits mis en vente dans la gamme abordable et dans la moyenne gamme, soit entre 100 000 et 200 000 euros dans le neuf. L'enjeu pour l'agglomération est de renforcer les gammes de prix abordables et intermédiaires.

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- **Accompagner les montages d'opérations en PSLA** : Le prêt social location-accession (PSLA) est un des moyens pour parvenir à créer une offre de logements abordable. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'Etat pour être éligible aux financements PSLA. Ce dispositif d'accession à la propriété, mis en place par les pouvoirs publics en 2004, n'a jamais été mobilisé depuis dans m2A. Mais en 2018, plus d'une 100 aine de logements de ce type a été programmée. Le projet de loi ELAN prévoit l'élargissement de la notion de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi «SRU» aux logements occupés par les titulaires d'un PSLA. Seront pris en compte les logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession signé postérieurement à la promulgation de la loi «ELAN» pour une période de 5 ans suivant la levée d'option.

- **Soutenir la production de logements dans le secteurs de TVA réduite**. C'est le second levier que la collectivité peut activer pour produire plus aisément une offre de logements abordables. Les personnes physiques sous plafonds de ressources faisant construire ou achetant leur résidence principale neuve dans des quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine (signée avec l'ANRU) ou entièrement située à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers, bénéficient du taux réduit de TVA de 5,5 %. Depuis le 1er janvier 2015, il en est de même, avec des conditions identiques, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et dans une bande de 300 m autour de ces quartiers. Depuis le 1er janvier 2017 sont également concernés les immeubles faisant partie d'un ensemble immobilier situé à moins de 500 mètres de la limite des QPV, dès lors que cet ensemble est au moins partiellement situé à une distance de moins de 300 mètres de cette limite et à condition que ces quartiers fassent l'objet d'une convention de rénovation urbaine.

- **Sécuriser les parcours à l'accession par l'ADIL68 – formation à «devenir propriétaire»** (information sur les prêts, les frais notariés, les taxes, l'évaluation du taux d'effort….) - En devenant un point de passage obligé, dans le cadre de l'attribution des prêts évoqués ci-dessus, l'ADIL68 évaluera la possibilité pour les ménages d'accèder à la propriété et pourra délivrer une sorte de «Passeport pour l'accession»

- **Accompagner les ventes de logements sociaux :** la loi ELAN contient un important volet consacré à la réforme du secteur HLM. Avec pour but de renforcer sa capacité de production et de réhabilitation des logements en incitant les organismes à se regrouper, d'améliorer la solidarité financière entre eux, afin de dégager, via la vente de logements sociaux, les fonds nécessaires à la production nouvelle. La vente HLM sera réservée aux seules communes ayant dépassé les 20 % SRU. Un suivi des logements vendus devra être réalisé afin d'être vigilant, notamment sur le risque de générer de nouvelles copropriétés fragiles.

ACTEURS

Pilote(s): *m2A*

Partenaire(s):

- *Action Logement*
- *PROCIVIS*
- *ADIL68,*
- *Bailleurs sociaux*
- *AREAL*
- *DDT68*

ECHEANCIER PREVISIONNEL

2020	2021	2022	2023	2024	2025
X	X	X	X	X	X

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Budget/Ressources

Convention cadre avec l'ADIL68 pour la mission relative à la sécurisation des parcours

INDICATEUR(S) DE SUIVI

- Nombre de PSLA financés
- Nombre de logements produits dans un secteur de TVA réduite
- Nombre de consultations pour un projet d'accession à l'ADIL
- Nombre de logements sociaux vendus/an (suivi des CUS)

E MOBILISER LES OUTILS DE L'URBANISME POUR FAVORISER LA MIXITE SOCIALE

CONTEXTE

De nombreuses comunes de m2A sont conduites à développer des logements sociaux pour diversifier leur offre de logements afin d'être en capacité de répondre aux besoins de leurs habitants tout au long de leur vie: jeunes ménages, familles monoparentales, personnes âgées, ménages modestes. Certaines d'entre elles sont en outre soumises à des obligations fixées par la loi SRU. Le PLU apporte des outils permettant de prévoir la création de logements sociaux et de faciliter leur réalisation.Cependant, ces outils ne garantissent pas la sortie effective des opérations, qui dépend de facteurs divers et complexes : mobilisation du foncier à un coût raisonnable, état du marché immobilier, financement du logement social, capacité d'intervention des bailleurs, acceptation sociale...

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- **Généraliser les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans les documents d'urbanisme locaux :** l'agglomération peut, à leur demande, accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs objectifs de développement de l'habitat en définissant la programmation des typologies de logements à produire compte tenu de leur ambition de développement, sur la base des données mises à disposition (marché immobilier, foncier local, caractérisation de l'offre existante alentour, etc.) et des éléments de réflexion (projections démographiques, impact des projets structurants du territoire, etc.)

- **Mettre en place des emplacements réservés (ER) dans les PLU** pour favoriser la construction de logements locatifs sociaux. Les collectivités peuvent réserver dans leur PLU, en zone U ou AU, des terrains en vue de la réalisation de logements, notamment sociaux, dans le respect des objectifs de mixité sociale. L'ER a pour objet de développer une offre locative sociale dans les communes et quartiers déficitaires, ou au contraire, de rééquilibrer l'offre de logements par la création de logements privés dans les secteurs ayant un fort taux de logements sociaux

- **Développer les secteurs de mixité sociale (SMS):** les collectivités peuvent mettre en place des secteurs de mixité sociale, sur tout ou partie des zones U ou AU, consistant à affecter un pourcentage d'un programme de logements déterminés par le PLU à des logements locatifs ou en accession, sociaux ou privés. Les SMS permettent à la collectivité d'imposer, unilatéralement et sans contrepartie, un certain pourcentage de logements de la catégorie qu'elle définit, dans toutes les opérations immobilières, qu'elles soient d'initiative publique ou privée, dans des secteurs identifiés dans le PLU. Cela peut contribuer à rééquilibrer l'offre de logements en fonction des enjeux du territoire. Les promoteurs privés, qui souhaitent développer un projet sur ces secteurs, sont obligés de solliciter des bailleurs sociaux en vue de répondre à l'obligation qui leur est faite d'intégrer une part de logements sociaux.

- **Produire 30% de logements PLAI dans la programmation locative sociale** , un principe déjà fixé par ailleurs dans le SCoT de la région mulhousienne. m2A participe

- **Produire au maximum 30% de logements PLS dans la programmation locative sociale**

ACTEURS

Pilote(s): *m2A, communes*

Partenaire(s):

- *AREAL*
- *Bailleurs sociaux*
- *DDT*

ECHEANCIER PREVISIONNEL

2020	2021	2022	2023	2024	2025
X	X	X	X	X	X

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Budget/Ressources

non défini

INDICATEUR DE SUIVI

- Evolution de nombre d'OAP, ER et SMS dans les documents d'urbanisme
- Nombre de logements PLAI produits

F DEFINIR UNE STRATEGIE FONCIERE

CONTEXTE

Le PLH fixe un objectif de production de près de 700 logements par an à l'échelle de m2A. Par ailleurs, on compte près de 2300 logements sociaux manquants dans l'agglomération. Le SCoT de la région mulhousienne, approuvé le 25 mars 2019 sur le même périmètre que m2A, vise la réduction de 50% du foncier dédié à l'habitat et définit une enveloppe par commune pour les extensions résidentielles. Au delà de l'intercommunalité, la pression reste forte. En effet, dans sa règle 16 dite de «sobriété foncière», le SRADDET demande aux SCOT, de réduire la consommation foncière de 50% à horizon 2030 et au-delà de l'échéance 2030, de tendre vers une réduction de 75% de la consommation foncière à horizon 2050 (sur la même période de référence). Dans la règle 17, le SRADDET demande de priviliégier la mobilisation du potentiel foncier dans les espaces urbanisés avant d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.
Aussi, pour garantir la réalisation de ces objectifs et renforcer le caractère opérationnel du PLH, pour pouvoir disposer d'un outil d'aide à la mise en œuvre de ses politiques publiques, m2A souhaite conduire une réflexion visant à définir une stratégie foncière.

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- **Aider les communes dans la mobilisation du foncier** (base de travail: le suivi des opérations foncières et les enveloppes foncières habitat pour les exensions urbaines définies par communes ci-contre).
- **Communiquer à nouveau sur les guides de mise en oeuvre du PLH** (thème 1 volet foncier) : rappeler le pouvoir des collectivités (droit de préemption urbain, la constitution de réserves foncières..) et les outils dont ils disposent (OAP dans les PLU, ZAD...).
- **Mobiliser de nouveaux outils** pour produire du logement sans consommer de foncier et construire autrement (ex : démarche d'intensification foncière BIMBY).
- **Interroger l'adhésion à un établissement public foncier (EPF)** : analyser les conditions de développer le partenariat avec un EPF pour permettre en priorité, de remobiliser des friches, pour produire des logements neufs, pour intervenir dans les copropriétés.
- **Mettre en place un suivi des opérations foncières et immobilières à vocation d'habitat** (décrit dans l'action A) permettant une veille foncière proactive.

COMMUNE	Enveloppe en ha pour les extensions habitat (2016-2033)	COMMUNE	Enveloppe en ha pour les extensions habitat (2016-2033)
Brunstatt-Didenheim	14	Baldersheim	3
Illzach *	7	Bantzenheim	5
Kingersheim	14	Battenheim	3
Lutterbach	6	Berrwiller	3
Pfastatt	4	Bruebach	3
Riedisheim *	7	Chalampé *	3
Rixheim	4	Dietwiller	3
Wittenheim	14	Eschentzwiller	3
Wittelsheim	12	Feldkirch *	3
TOTAL Villes Noyaux	**82**	Flaxlanden	2,5
Bollwiller	5	Galfingue	2,5
Habsheim	10	Heimsbrunn	4
Morschwiller-le-Bas	5	Hombourg	1
Ottmarsheim	9	Niffer	3
Richwiller	5	Petit-Landau	4
Sausheim	4	Pulversheim	3
Staffelfelden	7	Reiningue	3
TOTAL Bourgs Relais	**45**	Ruelisheim	3
		Steinbrunn-le-Bas	3
		Ungersheim	3
		Zillisheim	5
		Zimmersheim	3
		TOTAL Villages	**69**
Enveloppe supplémentaire sous condition de nouvelle desserte ferroviaire *			**6**
TOTAL			**202**

ACTEURS

Pilote(s): *m2A*

Partenaire(s):
- *Communes*
- *DDT68*
- *EPF (Alsace & Grand EST)*
- *AURM*

ECHEANCIER PREVISIONNEL

2020	2021	2022	2023	2024	2025
X	X	X	X	X	X

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Budget/Ressources

- Missions d'animation, d'observation et de suivi inscrite dans le programme partenarial de l'AURM
- Prélèvement d'une taxe spéciale d'équipement (TSE), le cas échéant
- m2A, soucieuse de favoriser l'émergence de projets de LLS à son échelle, et notamment dans les communes déficitaires et carencées, et consciente des enjeux en termes de mobilisation de foncier, réfléchi à la mise en place d'une politique publique de soutien aux communes en matière foncière. Cette politique pourrait le cas écéhant se traduire par une aide à la production de logements sociaux réalisés après intervention foncière de la commune.

INDICATEUR DE SUIVI

- Indicateurs détaillés dans la mission de suivi des opérations foncières et immobilières (observatoire)

G RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE L'AGGLOMERATION ET NOTAMMENT DE SA VILLE CENTRE

CONTEXTE

Le succès de Mulhouse Grand Centre, le développement de la ZAC Gare et de celle des Collines, la transformation des quartiers de Bourtzwiller et de Wagner, témoignent de la capacité de m2A à se renouveler, à se transformer et à enclencher une nouvelle dynamique. Mais celle-ci doit être alimentée, outre des projets structurants qui sont en phase d'émergence, par un partenariat plus large que celui aujourd'hui mis en oeuvre et notamment avec des partenaires privés. L'ambition du territoire est de s'inscrire pleinement dans une logique de développement basée sur le renforcement de l'attractivité résidentielle. Cette ambition, doit être soutenue, amplifiée et portée collectivement par l'Etat, la Région, le Département, m2A, les communes, et l'ensemble des professionnels de l'immobilier. En 2020, Mulhouse sera la seule commune classée en zone B1 dans l'agglomération. A compter de 2019, l'avantage fiscal Pinel sera restreint aux seuls secteurs dits tendus, c'est-à-dire uniquement aux zones A, A bis et B1. Dans le Haut-Rhin, seules Saint-Louis et Huningue sont également classées B1.

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- **Accompagner les investisseurs et les promoteurs pour investir dans l'agglomération et notamment à Mulhouse**
  - Constituer un argumentaire à destination des investisseurs (français et suisses notamment)
  - Capitaliser sur le classement de Mulhouse en zone B1, qui lui permet d'être toujours éligible au dispositif Pinel prévoyant des déductions fiscales pour les investisseurs.
  - Concentrer les efforts sur des projets « pilotes » ou « vitrines » pour le territoire (DMC, Fonderie, Ecoquartier Illzach/Riedisheim/Rixheim).

- **Mener une action auprès de l'Etat afin que l'agglomération mulhousienne puisse proposer les dispositifs fiscaux les plus attractifs pour le parc ancien (Pinel «ancien», Denormandie»...)**

- **Observer les effets de l'évolution du zonage sur la production de logements**

- **Valoriser la trame verte et bleue à l'échelle de l'agglomération comme élément d'attractivité résidentielle**

ACTEURS

Pilote(s): *m2A*

Partenaire(s):
- *CITIVIA*
- *DDT68*
- *AURM*

ECHEANCIER PREVISIONNEL

2020	2021	2022	2023	2024	2025
X	X	X	X	X	X

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Budget/Ressources

- Mission d'observation inscrite dans le programme partenarial de l'AURM
- CITIVIA (Cadre des frais de structure)

INDICATEUR DE SUIVI

- Nombre de logements produits en zone B1, B2 et C

ORIENTATION 2/

Accroître la qualité du parc de logements existants pour le rendre plus attractif

6 actions détaillées ci-après pour répondre à cet objectif

H AMELIORER LES PERFORMANCES ENERGETIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

CONTEXTE

La précarité énergétique résulte de la combinaison de 4 facteurs principaux : des ménages vulnérables par la faiblesse de leurs revenus, la mauvaise qualité thermique des logements occupés, couplée ou non à usages des modes de chauffage plus ou moins adaptés, le coût de l'énergie croissant et l'usage des logements, notamment en terme d'énergie.

De plus en plus de ménages de l'agglomération mulhousienne sont concernés par la précarité énergétique. m2A disposait d'un programme d'intérêt général (PIG) «Habiter Mieux,Louer Mieux» pour la période 2012-2016. Celui-ci a permis des volumes de rénovations soutenues ainsi que des soutiens décisifs aux copropriétés fragiles. m2A a choisi de conduire un second PIG «Habiter Mieux, Louer Mieux», comprenant un volet copropriétés fragiles sur 2018-2022. Les champs d'intervention touchant spécifiquement l'amélioration énergétique, concernent la rénovation énergétique de copropriétés « fragiles » dans l'accompagnement de leur engagement de travaux, la rénovation énergétique de copropriétés occupées par des ménages en précarité énergétique, et la rénovation énergétique de maisons individuelles de propriétaires occupants.

Par ailleurs, le dispositif Oktave, porté par les collectivités avec des subventions de l'ADEME, a pris fin en 2018. Mais une SEM Oktave a été créée. Sa mission sera de poursuivre la démarche engagée de manière quasi identique si ce n'est que le service sera payant (tout en restant subventionné par les CEE).

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- **Mettre en oeuvre le PIG II** en matière d'objectifs de rénovation énergétique. On distingue 2 volets :
  – Rénovation énergétique des copropriétés « fragiles » au sens de l'Anah: il s'agit de soutenir la «massification » des rénovations de copropriétés « fragiles » et de celles occupées par des ménages en précarité énergétique (dont l'étiquette énergie est élevée avec un taux d'impayé inférieur à 8%) en lien avec les autres dispositifs d'accompagnements locaux. Un programme spécifique est par ailleurs à l'étude pour les copropriétés les plus dégradées. **La poursuite des actions de repérage et de sensibilisation des copropriétés fragiles** (mission AURM par le VOC et Adil68 pour le volet prévention et accompagnement ainsi que la mission PRIS) est également inscrite dans la convention. L'objectif porte ainsi sur la **rénovation de 400 logements en moyenne par an dans des copropriétés « fragiles » éligibles à l'aide au syndicat de l'Anah** (ayant notamment un taux d'impayé de charges entre 8 et 25% pour les copropriétés de moins de 200 lots d'habitation principale et une étiquette énergétique de D ou plus).
  – Rénovation énergétique hors copropriétés « fragiles » au sens de l'Anah : En dehors de la cible «copropriétés fragiles», ce volet vise la rénovation énergétique de propriétaires occupants (ménages ayant des projets de travaux avec isolation des murs et/ou sur les logements les plus dégradés ou indignes). Les objectifs portent sur:
  – 120 logements/an occupés par leur propriétaire en maison individuelle ;
  – 50 logements /an de copropriétaires occupants en situation de précarité énergétique aidés individuellement dans des copropriétés avec une étiquette de E à G, mais non éligibles à une aide au syndicat et dont la copropriété s'engage dans un projet de rénovation. Pour les copropriétés en précarité énergétique, il s'agit d'un accompagnement social et financier dans la réalisation d'un projet de rénovation énergétique. Il permet le vote des travaux grâce à la mobilisation des aides individuelles de l'Anah et des autres financeurs de la rénovation énergétique (Région Grand Est, CARSAT, CAF, PROCIVIS...), et d'éviter les phénomènes de fragilisation de la copropriété à venir ou en cours.

- **Mettre en oeuvre la convention de partenariat avec la SEM OKTAVE :** il s'agit d'une structure de tiers-financement ad-hoc susceptible d'assurer l'accompagnement et le financement. L'objectif régional est de 1500 rénovations de maisons individuelles au niveau BBC. La SEM Oktave fait bénéficier m2A, à compter du 1er janvier 2019, des services d'un conseiller Oktave dont la mission sera de développer et d'accompagner les projets de rénovations énergétiques sur l'ensemble de son territoire.

- **Accompagner la mise en oeuvre du dispositif «Louer pour l'emploi» proposé par Action Logement** qui permet au propriétaire d'obtenir des subventions aux travaux de rénovation énergétique (max 10 000 €) et un prêt complémentaire d'au maximum 40 000 € à 0%.

- **Réfléchir aux conditions de mise en oeuvre de diagnostics thermiques gratuits**

- **Anticiper le PIG III** : dans le cadre du suivi annuel du PLH, il conviendra de rester vigilant sur la problématique énergétique et, si besoin, anticiper l'élaboration et le partenariat autour d'un PIG III.

ACTEURS

Pilote(s): *m2A*

Partenaire(s):
- *DDT68*
- *ANAH*
- *ADIL68*
- *Ensemble des partenaires du PIG*

ECHEANCIER PREVISIONNEL

2020	2021	2022	2023	2024	2025
X	X	X	X	X	X

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Budget/Ressources
- Investissement : 290 000 €/an (totalité du PIG)

INDICATEUR DE SUIVI

- Nombre de logements ayant bénéficié de rénovations thermiques dans le cadre du PIG
- Nombre de copropriétés ayant bénéficié de rénovations thermiques dans le cadre du PIG
- Nombre de maisons ayant bénéficié de rénovations thermiques avec la SEM OKTAVE
- Nombre de bénéficiaires du dispositif «Louer pour l'emploi»

1 MIEUX CONNAITRE LA VACANCE ET METTRE EN PLACE DES OUTILS APPROPRIES POUR LA RESORBER

CONTEXTE

L'agglomération mulhousienne a pour objectif la remise sur le marché de 2000 logements vacants à l'horizon 2033. Elle a lancé une mission d'étude pré-opérationnelle en vue de proposer, à la suite d'un diagnostic, un dispositif opérationnel Anah (type PIG ou autre) pour réduire la vacance dans le parc de logements privés de m2A. Elle a débuté en mars 2019 avec la sélection du bureau d'études Espacité. La remobilisation du parc de logements vacants apparait comme un enjeu primordial pour m2A. La réalisation d'un programme opérationnel « captation du logement vacant et du mal logement » en constitue une action phare, pour permettre le développement d'une offre dans le diffus (conventionnement de logements privés, acquisitions/ améliorations), pour les communes ayant un fort taux de logements vacants (supérieur à 8%) et celles en fort rattrapage SRU. Le programme constituerait également une pierre angulaire du dispositif « logement d'abord », en permettant d'identifier un parc potentiel pour y loger le public cible.

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- **Conduire et assurer le suivi de l'étude pré-opérationnelle pour un programme ANAH «captation du logement vacant»** : définir un périmètre opérationnel pertinent, des objectifs quantitatifs et qualitatifs adaptés, des montants financiers (pour l'Anah et pour m2A en ingénierie, coût du suivi animation et montant de travaux) des actions complémentaires qui pourraient constituer les engagements contractuels entre m2A, l'Etat, l'Anah et d'autres partenaires

- **Articuler les résultats de l'étude avec la mise en oeuvre du dispositif Logement d'abord** : identifier les logements pouvant entrer dans un dispositif de type IML (intermédiation locative) et les connecter avec les deux agences immobilières à vocation sociale (AIVS)- Actilog et Iméos

- **Apprécier la faisabilité du programme et confirmer son opportunité au vue du contexte local.** m2A met déjà en oeuvre une série de dispositifs visant à réduire le nombre de logements vacants et notamment l'OPAH Fonderie (lancée en 2019), le PIG (période 2018-2022), la politique liée à l'habitat indigne mulhousienne et les autres dispositifs (permis de louer...)

- (Si l'intérêt du programme est confirmé), il conviendra de **mettre en oeuvre un programme opérationnel ANAH** : choix de la maîtrise d'oeuvre pour le suivi animation, définition des budgets et objectifs, information des habitants, établissement de la convention de programme avec l'ANAH

- **Articuler avec le point d'information unique sur la rénovation**. Il s'agit d'assurer le meilleur chainage de manière à suivre les propriétaires bailleurs ou vendeurs jusqu'à la fin du processus

- **Définir les outils à mettre en place pour remobiliser le parc de logements vacants compte tenu des spécificités locales** (prime à la remise sur le marché, taxation du parc vacant...)

- **Accompagner la mise en oeuvre du dispositif «Louer pour l'emploi» proposé par Action Logement** (définit dans la fiche précédente)

- **Mettre en oeuvre une prime à la remise sur le marché de logements vacants**: une prime de 2000 euros pour un logement vacant remis sur le marché sera proposée dans le périmètre de l'OPAH Fonderie à compter de *2020*

ACTEURS

Pilote(s): *m2A*

Partenaire(s):
- *Communes*
- *ANAH*
- *DDT68*
- *AURM*

ECHEANCIER PREVISIONNEL

2020	2021	2022	2023	2024	2025
X	X	X	X	X	X

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Budget/Ressource(s)
- Fonctionnement : 58 425€

INDICATEUR DE SUIVI

- Nombre de logements vacants
- Nombre de logements vacants potentiellement remobilisables
- Nombre de logements vacants remis sur le marché

ACTION

J METTRE EN OEUVRE LE «PERMIS DE LOUER»

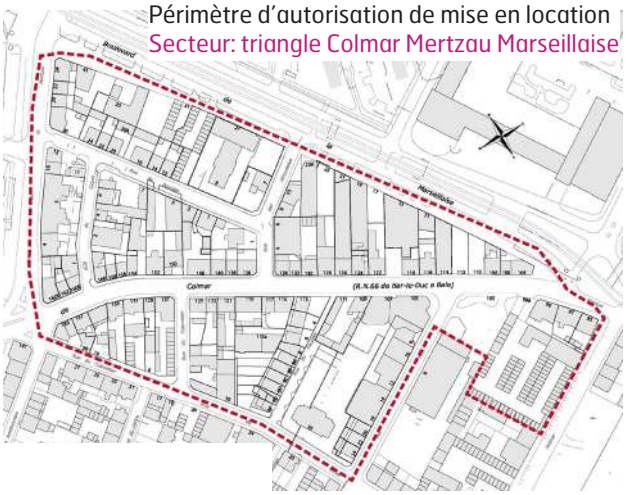
CONTEXTE

Le conseil d'agglomération du 25 juin 2015 a décidé d'instaurer le régime de déclaration de mise en location sur les secteurs Briand, Franklin et Fridolin de Mulhouse. Cette procédure constitue un moyen supplémentaire de lutter contre l'habitat indigne et dégradé. Par délibération du 25 février 2019, m2A a choisi de mettre en place l'autorisation de mise en location, second dispositif instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014, afin d'expérimenter un nouvel outil de lutte contre l'habitat indigne et/ou dégradé à Mulhouse sur le secteur dit «Marseillaise Mertzau Colmar» ainsi que sur le secteur de l'OPAH Fonderie..

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- **Conduire la démarche expérimentale** : compte tenu de la médiocre qualité de l'habitat au sein du secteur mulhousien délimité par les rues de la Marseillaise, de la Mertzau et de Colmar et de la situation de ce secteur en entrée de ville, m2A en lien étroit avec la ville de Mulhouse, a choisi de débuter la mise en place de ce nouvel outil de lutte contre l'habitat indigne sur ce secteur qui compte 67 immeubles dont 18% d'entre eux repérés comme potentiellement indignes, soit 90 logements. En anticipation de la mise en oeuvre du Programme National de Renouvellement Urbain pour lequel est prévu une opération d'ampleur sur le quartier de la Fonderie, le dispositif d'autorisation de mise en location y sera également mis en oeuvre. Sur ce secteur, ce sont près de 190 logements qui seraient potentiellement indignes (10% du parc de logements) soit près de 450 habitants. La date d'entrée en vigueur de l'autorisation de louer pour les deux secteurs indiqués est fixée au 1er septembre 2019

Périmètre d'autorisation de mise en location
Secteur: triangle Colmar Mertzau Marseillaise



- **Visite systhématique** des logements concernés par le dispositif

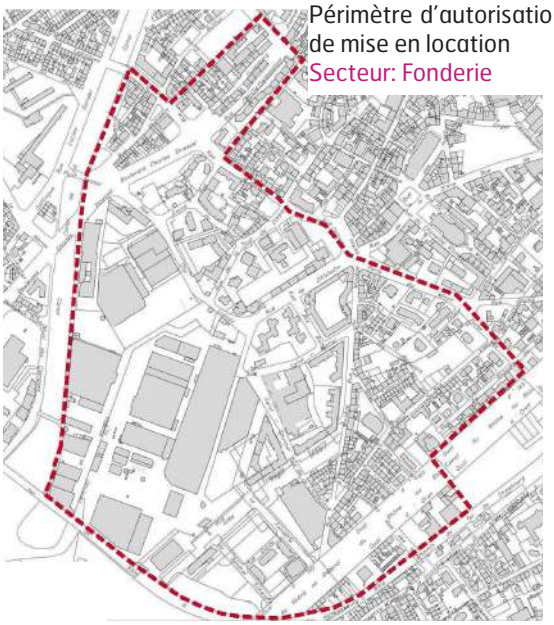
- **Rendre lisible et informer les propriétaires bailleurs :** Afin de maximiser les chances de réussite de ce dispositif sur les deux secteurs visés, m2A mettra en place une démarche de communication ciblée auprès des propriétaires bailleurs concernés

- **Faire le bilan/ l'expérimentation du permis de louer** : m2A s'attachera à réaliser un bilan après 3 ans de mise en oeuvre

- **Etudier la possibilité de mettre en oeuvre l'autorisation de mise en location dans d'autres secteurs de Mulhouse ou d'autres communes de m2A**

- **Renforcer le partenariat avec la CAF** sur les actions de repérage et d'accompagnement des logements indécents afin de prévenir l'indignité

Périmètre d'autorisation de mise en location
Secteur: Fonderie



ACTEURS

Pilote(s): *ville de Mulhouse*

Partenaire(s):

- *m2A*
- *DDT68*
- *CAF*
- *CITIVIA*
- *AURM*

ECHEANCIER PREVISIONNEL

2020	2021	2022	2023	2024	2025
X	X	X	X	X	

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Budget/Ressource(s)

- Investissement : non défini

INDICATEUR DE SUIVI

- Nombre de logements visités (CITIVIA ou ville de Mulhouse)
- Nombre de logements traités dans le cadre de l'OPAH
- Nombre de logements vacants remis sur le marché dans les deux secteurs visés
- Nombre d'interdictions de louer

K ETENDRE ET PROPOSER DE METTRE EN OEUVRE UN REGLEMENT MUNICIPAL DES CONSTRUCTIONS POUR LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

CONTEXTE

Le règlement municipal des constructions (RMC) est une spécificité du droit local en matière d'urbanisme, d'hygiène et sécurité qui ne s'applique que dans le Haut-Rhin, le Bas-Rhin et la Moselle (loi locale du 7 novembre 1910). Le RMC est un ensemble de dispositions édictées dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène et de l'esthétique locale en ce qui concerne la situation et l'aspect extérieur des constructions. C'est un document municipal d'urbanisme qui peut être complété par un zonage détaillé et qui permet d'encadrer la densité, la hauteur, le gabarit, l'alignement et la desserte des constructions, ainsi que leur aspect extérieur. Opposable aux tiers, ses prescriptions s'imposent à tout projet relevant du droit des sols Le RMC détermine l'implantation, le volume et l'aspect des futures constructions.

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- **Définir de nouveaux secteurs où appliquer le règlement municipal des constructions**: afin de répondre aux enjeux patrimoniaux identifiés sur le Rebberg et la colline de Dornach, un règlement municipal des constructions a été élaboré en intégrant toutes les dispositions nécessaires pour garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Compte tenu de la médiocre qualité de l'habitat dans certains secteurs mulhousiens, la mise en place de ce nouvel outil permettrait de disposer d'une mesure supplémentaire de lutte contre l'habitat indigne

- **Modifier l'arrêté municipal à Mulhouse :** La loi locale du 7 novembre 1910 concernant « les prescriptions de la police du bâtiment » permet d'adopter ce règlement par simple arrêté municipal, la concertation publique n'est pas obligatoire. La ville de Mulhouse a délibé sur la mise en oeuvre de cette disposition en mai 2017. m2A proposera les secteurs sur lesquels portera la nouvelle délibération, en fonction de critères relevant de la qualité du bâti et de son occupation...

- **Informer les communes de m2A de l'existence de ce dispositif** : méconnu, ce dispositif reste sous-employé. Et pourtant, il est très simple d'utilisation. Un PLU peut cohabiter avec un RMC. Les juridictions administratives ont confirmé dans plusieurs décisions le maintien en vigueur de cette loi. Il en résulte que deux législations sont simultanément applicables dans les départements concernés. En cas de différences, c'est la disposition la plus sévère qui s'applique. En cas de contradictions entre les règles édictées, ce sont celles prévues par le règlement municipal des constructions qui priment . Ainsi, le RMC apparaît comme un complément parfait aux documents d'urbanisme locaux. L'application de ce type de règlement nécessite la mise en place d'une commission pour la conservation de l'esthétique locale. Cette commission composée d'experts ou de personnes sensibilisées a pour rôle d'étudier les demandes concernant l'utilisation et l'occupation des sols

ACTEURS

Pilote(s): *m2A*

Partenaire(s): *communes*

ECHEANCIER PREVISIONNEL

2020	2021	2022	2023	2024	2025
X	X	X	X	X	X

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Budget/Ressources :

Non défini

INDICATEUR DE SUIVI

- Nombre de nouvelles demandes engagées

L PREVENIR ET EVITER LA DEGRADATION DE LA SITUATION FINANCIERE DES COPROPRIETES

CONTEXTE

Aujourd'hui, le parc privé ancien est en concurrence avec les ensembles neufs qui offrent des prestations de meilleure qualité, notamment sur les aspects thermiques. Le parc privé collectif, est géré en grande majorité sous le statut de la copropriété. Certaines de ces copropriétés cumulent des difficultés d'ordre fonctionnel et accusent aujourd'hui un important retard d'entretien et de remise aux normes. Les interventions nécessaires à la requalification complète génèrent des quotes-parts de travaux qui restent difficilement supportables pour des ménages à profil modestes, voire très modestes. La remise en attractivité de certaines copropriétés (notamment via la remise aux normes) est rendue en particulier nécessaire pour répondre aux enjeux de lutte contre la vacance.

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- **Maintenir voire bonifier (?) l'aide aux « copropriétés fragiles » de l'Anah (Jusqu'à 5250 euros pour chaque logement des copropriétés éligibles** (copropriétés notamment caractérisées par une étiquette énergétique de D à G et par un taux d'impayés des charges de 8 à 15% du budget pour les copropriétés de plus de 200 lots et de 8 à 25% du budget pour les autres).

- **Poursuivre les actions de conseil et d'accompagnement des copropriétés fragiles dans le cadre du PIG II:** Les signalements de copropriétés seront centralisés auprès de l'ADIL68 via une fiche de signalement à construire. Un pré-accompagnement des copropriétés fragiles sera réalisé par l'ADIL visant à sécuriser la copropriété en termes de gouvernance, de fonctionnement, d'information sur les aides à la rénovation énergétique, ainsi qu'un accompagnement juridique. Cette mission a également comme objectif d'accompagner la copropriété sur les critères complémentaires de l'aide copropriété fragile (représentativité, gouvernance), et de montrer l'intérêt de réaliser l'AMO copropriété fragile. Après vote de l'AMO copropriété fragile, des opérateurs privés seront sollicités par la copropriété.

- **Reconduire le dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC):**
  - Améliorer la connaissance du parc de logements en copropriété
  - Développer des fonctions veille en continue
  - Détecter à temps les évolutions négatives
  - Repérer les copropriétés nécessitant une intervention ciblée

- **Mettre en oeuvre un nouveau POPAC (Programme opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des copropriétés)**
  - Prévenir ou stopper la spirale de déqualification d'une copropriété montrant des signes de fragilité par la mise en place d'une veille active et d'un premier accompagnement
  - Mobiliser les propriétaires dans la gestion de leur immeuble
  - Pérenniser l'action publique en matière de redressement sur les copropriétés sorties d'un dispositif opérationnel

- **Accompagner la mise en oeuvre des OPAH «copropriétés» communales** La copropriété «la Forêt» à Wittenheim et «Construire» à Illzach vont mettre en oeuvre un dispositif d'OPAH. Il nécessite la réalistation d'un diagnostic précis pour connaître les dynamiques à l'oeuvre, la nature et l'ampleur des difficultés, l'établissement d'un plan d'actions, l'accompagnement du syndic et des copropriétaires (+ actions de sensibilisation des instances).

- **Piloter les Plans de sauvegarde (pour «Dimant noir», «Delacoix/Camus», «Plein ciel», à Mulhouse)**

- **Mettre en oeuvre le plan initiative copropriétés national sur le quartier des Coteaux à Mulhouse** selon les axes pré-identifiés ci-dessous:
  -mise en sécurité des IGH «Plein Ciel»
  -recyclage «Peuplier/Nations»
  - plan de sauvegarde «Peuplier/Camus»

- **Mettre en oeuvre le plan initiative Copropriété régional:**
  - POPAC, OPAH communales, traitement de la Tour de l'Europe (enjeux énergétique et de sécurité), favoriser l'emergence de projets innovants)

ACTEURS

Pilote(s): *m2A*

Partenaire(s):
- *ADIL68*
- *communes*
- *DDT - Préfet*
- *ANAH*
- *AURM*

ECHEANCIER PREVISIONNEL

2020	2021	2022	2023	2024	2025
X	X	X	X	X	X

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Budget/ Ressource(s) :
- Investissement : 90 000€/an
- Fonctionnement : 1 ETP

INDICATEUR(S) DE SUIVI

- Nombre d'instances conseillées / nombre de réunions
- Indicateurs du VOC
- Indicateurs du PIG

M METTRE EN OEUVRE ET COORDONNER LE PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN

CONTEXTE

L'amélioration de la qualité de vie de tous dans les quartiers notamment mulhousiens, est une priorité pour l'agglomération, qui y consacre des moyens importants. Le but du Programme de rénovation urbaine (PRU) est d'améliorer le cadre de vie en renforçant l'offre de logements (rénovation de l'existant, soutien aux copropriétés en difficultés et constructions de logements neufs), en modernisant des équipements publics et en requalifiant et embellissant les espaces publics. La première convention a été signée en ce sens le 1er juin 2006 entre l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), la Ville de Mulhouse et vingt autres partenaires. Au total, 342 millions d'euros ont été alloués au Plan de renouvellement urbain (PRU), un des budgets les plus importants de France. L'investissement se poursuit avec mi-2019, la signature de la nouvelle convention ANRU III. Sont détaillés ci-après, les éléments de programme touchant directement l'habitat.

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- **Secteur Nouveau Drouot/Jonquilles (Mulhouse/Illzach)** : en faire un quartier «vert et bleu» à dominante résidentielle, attractif et proche de l'eau.
  - Démolition des 289 logements sociaux du Nouveau Drouot ainsi que le foyer Artois
  - Réhabilitation BBC des 820 logements sociaux de l'Ancien Drouot , de 98 logements du secteur Bateliers-Chalindreay
  - Réhabilitation des 110 logements des opérations Tulipes et Dahlias ainsi que des 40 logements du programme 1-7 oeillets
- **Secteur Péricentre sud-Fonderie (Mulhouse) :** élargir le coeur d'agglomération et ouvrir le village industriel sur le quartier
  - Démolition foyer Adoma quai d'Oran
  - Mise en oeuvre d'une OPAH touchant le parc de logements privés, visant la réalisation d'un habitat performant et de meilleure gamme, la réduction contre la vacance et la lutte contre l'habitat indigne soit au total un objectif de 520 logements à réhabiliter dont 300 AMVP
  - Expérimentation de l'autorisation de louer sur le périmètre de l'OPAH
  - Programmation d'une opération de restauration immobilière (ORI) touchant 20 immeubles
  - Dans le parc social, la résidentialisation de l'ensemble Trois Fontaines (117 logements), la reconstitution rue Huguenin (6 logements), la réhabilitation du patrimoine de m2A Habitat en diffus (214 logements)

- **Secteur Péricentre nord-Briand (Mulhouse) :** maintenir la fonction résidentielle d'habitat populaire
  - Réhabilitation en diffus du parc de m2A Habitat (46 logements)
  - Acquisition et amélioration d'une soixantaine de logements en logements sociaux (recyclage bailleur)
  - Interventions sur le parc privé dans le cadre du PIG

- **Secteur Péricentre nord-Franklin/Fridolin/ Wolf-Wagner/Vauban-Neppert (Mulhouse) :** conforter l'intervention du 1er PRU
  - Réhabilitation et/ou résidentialisation de Wolf 1&2 (258 logements), Sellier (148 logements), du parc en diffus de m2A Habitat (340 logements)
  - Expérimentation de l'autorisation de louer sur le secteur Mertzau/Marseillaise/Colmar
  - Programmation d'une opération de restauration immobilière (ORI)
  - Interventions sur le parc privé et traitement de l'habitat indigne dans le cadre du PIG

- **Secteur Coteaux (Mulhouse) :** «rogner la ZUP par l'est»
  - Mettre en oeuvre le plan initiatives copropriétés national touchant les tours Plein Ciel 1&2 ainsi que les résidences Nation, Peupliers/Camus et Delacroix
  - Recyclage et restructuration des tours Dumas (214 logements), de la barre Verne (150 log) et de la copropriété Peupliers/Nations (175 logements)
  - Mise en sécurité des tours Plein Ciel 1 et 2

- **convention ANRU Wittenheim :** d'échelle régionale, ce programme sera signé mi juillet 2019 et prévoit:
  - la démolition de la barre du Vieil Armand de 56 logements dans le quartier de Markstein déjà en renouvellement dont une partie de la reconstitution de l'offre se fera en QPV et l'autre partie hors QPV(secteur Mittelfeld)
  - la diversfication de l'offre par l'accession sociale à la propriété (Markstein + Mittelfeld)

- **Reconstitution du parc démoli prioritairement dans les communes carencées ou déficitaires SRU**

ACTEURS

Pilote(s): *m2A*

Partenaire(s): *COSTRAT + COTEC NPNRU*

ECHEANCIER PREVISIONNEL

2020	2021	2022	2023	2024	2025
X	X	X	X	X	X

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Budget/ Ressource(s)

Projet global : 381 000 000 €
- dont participation ANRU : 127 300 000€
- dont participation m2A : 13 500 000€

INDICATEUR(S) DE SUIVI

- Indicateurs de l'observatoire du NPNRU

ORIENTATION 3/

Bâtir une agglomération inclusive pour tous les publics

6 actions détaillées ci-après pour répondre à cet objectif

N ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE RESIDENTIELLE ADAPTEE A UN PUBLIC VIEILLISSANT DANS LE PARC SOCIAL

CONTEXTE

Le nombre de personnes âgées et leur part dans la population ne cessent de croître ces dernières années et les problématiques liées à l'habitat des personnes dépendantes ou en perte d'autonomie deviennent plus prégnantes. Si la majorité des personnes âgées expriment le désir de vieillir dans leur logement actuel, quel que soit leur niveau actuel d'adaptation et/ou d'accessibilité, d'autres choisissent des formes alternatives de logements autonomes (déménagement vers des logements plus petits et adaptés à leur vieillissement, résidences personnes âgées, ...). Quoiqu'il en soit, les seniors d'aujourd'hui seront différent de ceux de demain en raison des ruptures familiales et/ou professionnelles qui toucheront plus massivement les actuels quadras ainsi que la difficulté croissante dans ce contexte d'accèder systèmatiquement à la propriété. Une offre supplémentaire adaptée à ce public est alors nécessaire, notamment dans le parc social, qui loge des individus tendanciellement plus modestes.

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- **Améliorer la connaissance des besoins et des désirs des personnes âgées et/ou en situation de handicap de m2A,** grâce aux études disponibles réalisées notamment dans le cadre de l'élaboration du schéma gérontologique, et autres (ex: atlas des personnes âgées dans la région mulhousienne - AURM)

- **Accompagner le développement d'une offre adaptée de logements pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap:**
  - Proposer aux bailleurs sociaux d'inclure une part de logements adaptés pour les personnes âgées ou en situation de handicap par opération selon les secteurs en fonction de la proximité des transports, commerces et services.
  - Accompagner les projets spécifiques à ces publics (études d'opportunité, conseils,...) et agréer les opérations sociales

- **Valoriser les expérimentations et les capitaliser :** il s'agira de réaliser un bilan qualitatif des opérations, définir des pistes d'amélioration, mettre en lumière de bonnes pratiques à réitérer...

- **Favoriser le maintien à domicile tout en menant une réflexion sur la thématique des maisons individuelles occupées par des personnes âgées** dans la perspective de lutter contre l'isolement et identifier le potentiel de création de nouveaux logements dans une démarche de type BIMBY

- **Favoriser la mise en relation offre adaptée – demande** : il s'agit de permettre aux personnes âgées déjà logées dans le parc social d'obtenir des mutations internes vers des logements plus adaptés en termes d'accessibilité/adaptation, d'adéquation loyer/revenus, typologie...

ACTEURS

Pilote(s): *m2A*

Partenaire(s):
- *Communes*
- *Bailleurs sociaux*
- *AREAL*
- *DDT*
- *CD68*

ECHEANCIER PREVISIONNEL

2020	2021	2022	2023	2024	2025
X	X	X	X	X	X

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Budget/ Ressource(s) :

Non défini

INDICATEUR(S) DE SUIVI

- Nombre de logements adaptés produits/financés dans le parc social
- Caractéristiques des logements adaptés produits

0 ASSURER L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE ET ANALYSER LA FAISABILITE DE LEURS BESOINS SPECIFIQUES

CONTEXTE

La réduction des activités économiques liées au voyage et l'aspiration au confort, tendent à renforcer le souhait d'un nombre croissant de gens du voyage de disposer d'un lieu d'ancrage leur donnant la possibilité d'adopter un mode de vie plus sédentaire. Cependant, l'écart entre leurs aspirations et les possibilités existantes se trouve renforcé du fait de leur volonté de préserver leur vie en famille élargie. Pour autant, cette envie de « sédentarisation » n'implique pas nécessairement un renoncement au voyage qui peut persister pour les déplacements estivaux, culturels et familiaux. Cette évolution des modes de vie des gens du voyage fait apparaître de nouveaux besoins et attentes en matière d'habitat.

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- **Mettre en oeuvre la délégation de service public** : elle touche les 5 aires d'accueil permanentes des gens du voyage comprise dans m2A. Le prestataire aura pour mission de :
  - Poursuivre l'aménagement des aires d'accueil
  - Procèder aux réhabilitations prioritaires des aires d'accueil

- **Constituer une réserve foncière** pour l'agrandissement de l'aire permanente de Rixheim

- **Analyser la faisabilité d'une aire familiale de sédentarisation :** Elle consiste à e ngager un travail collaboratif avec les partenaires visant à imaginer des formes d'habitat de droit commun, intermédiaires ou adaptés, répondant aux besoins spécifiques des gens du voyage et induisant une meilleure intégration sociale, médicale, professionnelle,... Un volet incluant l'accompagnement des familles vers les logements pourra être intégré. Un parangonnage sur les expérimentations conduites dans d'autres territoires quant à la création d'une offre adaptée de logements pourra être envisagé.

- **Participer à l'élaboration et la mise en œuvre du futur schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2020-2026 :** la DDT68 procède actuellement au bilan du schéma précédent et est en phase d'élaboration du diagnostic du nouveau schéma révisé. La consultation des EPCI devrait intervenir à l'été 2019.

ACTEURS

Pilote(s): *m2A+ le prestataire de la délégation de service public*

Partenaire(s): *CD68*

ECHEANCIER PREVISIONNEL

2020	2021	2022	2023	2024	2025
X	X	X	X	X	X

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Budget/ Ressource(s) :

300 000 €/an

INDICATEUR(S) DE SUIVI

- Nombre de gens du voyage sédentarisés

ACTION P

PERMETTRE LE REEQUILIBRAGE DU PEUPLEMENT PAR LA POLITIQUE D'ATTRIBUTIONS DU LOGEMENT SOCIAL

CONTEXTE

L'accès de tous, y compris des plus en difficultés, au logement représente ainsi un enjeu fort pour l'agglomération mulhousienne. m2A compte 6 quartiers prioritaires : « Les Coteaux » (Mulhouse), « Péricentre » (Mulhouse), « Brustlein » (Mulhouse), « Drouot-Jonquilles (Mulhouse/Illzach) « Bourtzwiller » (Mulhouse), « Markstein la Forêt » (Wittenheim). Les effets de concentration des situations de précarité sur le territoire qui s'observent sur le parc privé, comme sur le parc social, témoignent de l'enjeu de renforcement de la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération. Forts de cette conviction, m2A et ses partenaires se sont engagés à signer la convention intercommunale des attributions sur la période 2019-2024.

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- **Réunir la Conférence Intercommunale du Logement,** afin de partager la stratégie et permettre des cadres d'échanges partenariaux visant à garantir la mixité sociale
  - Suivre les caractéristiques et les évolutions de l'occupation sociale sur l'agglomération (par un dispositif d'observation)
  - Installer une commission de coordination opérationnelle et partenariale, permettant un suivi de l'atteinte des objectifs et un partage des difficultés rencontrées dans leur mise en oeuvre
  - dresser un bilan annuel de la mise en oeuvre de la politique intercommunale d'attribution et, le cas échéant, redéfinir les orientations stratégiques et ajuster les objectifs.

- **Mettre en oeuvre la convention intercommunale d'attributions (objectifs d'attributions territorialisés et déclinés pour chaque bailleur social du territoire)** qui prévoit :

  Hors quartiers prioritaires
  - Atteindre un taux de 25% des attributions suivies de baux signés hors quartier prioritaire aux ménages du premier quartile* suivant des objectifs quantifiés progressifs sur 3 ans
  - Définir des objectifs quantifiés d'attributions dans une logique de solidarité territoriale, avec une mobilisation plus marquée et prioritaire des secteurs les moins fragilisés de l'agglomération pour l'accueil des ménages du premier quartile
  - Suivre la répartition territoriale, à l'échelle des communes et des quartiers, des attributions consacrées aux ménages du 2ème quartile afin d'envisager une démarche plus ambitieuse de rééquilibrage territorial dans l'accueil des ménages les plus modestes

  Dans les quartiers prioritaires,
  - Tenter de maintenir une part de 72% des attributions de logements sociaux situés en quartier prioritaire aux demandeurs autres que ceux du premier quartile de revenus.
  - Définir un objectif d'attribution aux ménages des trois derniers quartiles à l'échelle de chaque quartier à partir de la mise en oeuvre d'une démarche d'observation du peuplement qui permettra de définir des objectifs d'attributions différenciés par quartier

  Pour le relogement des ménages prioritaires,
  - Pour chaque réservataire de logements sociaux sur le territoire et chaque bailleur, consacrer 25% des attributions à des ménages bénéficiant du DALO ou, à défaut, prioritaires en application de l'article L.441-1 du CCH
  - Travailler à l'harmonisation des pratiques dans la prise en charge des ménages prioritaires
  - Renforcer les partenariats entre les membres de la CIL pour la mobilisation des dispositifs existants permettant de répondre aux demandes urgentes et spécifiques pour lesquelles il existe des difficultés de traitement

- **Poursuivre l'observation de la demande locative sociale dans le cadre du suivi du Plan Partenarial de Gestion de la demande (PPGD),** grâce aux données du numéro unique et en partenariat avec l'AREAL, afin de :
  - Travailler au développement d'une réponse collégiale aux demandes de mutation.
  - Adapter l'offre de logements sociaux pour mieux répondre aux besoins des ménages, en articulation avec le Programme Local de l'Habitat et les Plans Stratégiques de Patrimoine des organismes HLM

- **Mettre en oeuvre le NPNRU :** le renforcement de l'attractivité de certains QPV dans le cadre de la Rénovation Urbaine permettra de rééquilibrer le peuplement et d'insufler plus de mixité sociale dans les quartiers

** En 2017, le premier quartile des demandeurs sur m2A était fixé à 7 033 € annuels par unité de consommation (pour une personne seule). Par ailleurs, les niveaux des quartiles 2 et 3 sont respectivement de 10 475 € et 14 438 €.*

ACTEURS

Pilote(s): *m2A*

Partenaire(s): *membre du COPIL et COTEC de la CIA*

ECHEANCIER PREVISIONNEL

2020	2021	2022	2023	2024	2025
X	X	X	X	X	

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Budget/ Ressource(s)

Convention NPNRU signée avant fin 2020

INDICATEUR(S) DE SUIVI

- tableau de suivi de l'atteinte des objectifs mis en place dans le cadre de la CIA par m2A et l'AREAL (cf. document cadre de la CIA)
- indicateurs contenus dans l'observatoire du NPNRU

Q DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS A VOCATION SOCIALE DANS LE PARC PRIVE

CONTEXTE

Pour inciter les propriétaires à mettre en location leur logement à des niveaux de loyer intermédiaire, social ou très social, le dispositif de réduction fiscale «Louer abordable» est mis en place à compter de février 2017. Plus le loyer pratiqué est abordable, et le logement situé dans une zone où il est difficile de se loger, plus la déduction fiscale est élevée : de 15 à 70 % pour une location «classique» et jusqu'à 85 % pour une location solidaire et sécurisée via une agence immobilière sociale ou une association agréée (intermédiation locative). L'agglomération mulhousienne a pris, en 2018, la délégation des aides à la pierre concernant le conventionnement social sans travaux.

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- **Développer l'intermédiation locative** : Si le propriétaire choisit de louer son bien dans le cadre de l'intermédiation locative c'est-à-dire de confier son bien à un tiers (une agence immobilière à vocation sociale IMEOS ou ACTILOG), en location ou en mandat de gestion, en vue d'une sous location ou location à des ménages en précarité, alors et ce, quelle que soit la zone dans laquelle se trouve le logement, la déduction fiscale s'élève à 85 %. Cette démarche est avantageuse pour le propriétaire à plusieurs titres car elle garantit le paiement du loyer conventionné et l'association gestionnaire prend en charge toutes les démarches administratives (recherche du locataire, paiement des loyers et des charges et entretien du bien)

- **Mettre en oeuvre le PIG 2018-2022** dont l'un des objectif est de prioriser et accompagner les travaux de propriétaires bailleurs en conventionnement social dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain et pour les mono-propriétés les plus dégradées des autres communes.

- **Délimiter des secteurs où développer prioritairement le conventionnement social sans travaux** : au moins 100 immeubles ayant fait l'objet d'une visite par l'agence régionale de santé Grand Est (hors Mulhouse) ou par la ville de Mulhouse en 2016 ont un potentiel de travaux, principalement dans le cadre de travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ou en rénovation énergétique de l'ensemble des logements et parties communes.

- S'appuyer sur les résultats de l'étude pré-opérationnelle «captation du logement vacant» pour **identifier et mobiliser le potentiel** de conventionnement social de logements privés « effectivement » vacants

- **Mettre oeuvre une communication/information dédiée** à l'attention des élus des communes de m2A ainsi que des habitants par l'élaboration de plaquettes d'information et/ou autre dispositif multimédia mises à disposition dans les communes.

- **Renouveler la sensibilisation des propriétaires bailleurs dans les communes SRU notamment** sur les dispositifs locaux et nationaux avec la contribution de l'ADIL ainsi que la DDT 68

- **Mettre en place un accompagnement/suivi complet** des propriétaires pour développer le conventionnement

- **Etudier la mise en place d'une politique visant à soutenir financièrement les acteurs du conventionnement dans le parc privé**

ACTEURS

Pilote(s): *m2A*

Partenaire(s):

- *AIVS (Actilog & Iméos)*
- *SIAO*
- *ADIL68*
- *ANAH*
- *DDT68*

ECHEANCIER PREVISIONNEL

2020	2021	2022	2023	2024	2025
X	X	X	X	X	X

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Budget/ Ressource(s)

- 36 000€/an

INDICATEUR DE SUIVI

- Nombre de logements produits en intermédiation locative
- Nombre de logements conventionnés ANAH avec/sans travaux

ACTION R

METTRE EN OEUVRE LE DISPOSITIF LOGEMENT D'ABORD

CONTEXTE

Mulhouse et son agglomération sont au coeur d'une dynamique économique et culturelle tournée vers l'innovation. Mais malgré ce positionnement stratégique, la ville centre n'échappe pas à la dégradation de sa situation économique et sociale: taux de chomage élevé, croissance de ménages à faibles ressources, augmentation du nombre de bénéficiaire de minima sociaux...Pour faire face à cette situation, associations locales et collectivités se mobilisent depuis de nombreuses années pour innover dans le champ de l'hébergement et du logement adapté en proposant des parcours d'intégration privilégiant l'accès au logement (veille sociale). C'est ainsi presque naturellement que l'agglomération a été retenu pour mettre en oeuvre de manière accélérée le dispositif «Logement d'Abord». La mise en oeuvre du plan doit permettre de diminuer le sans abrisme sur le territoire mulhousien. Objectif lié à la demande d'urgence : ***diminuer de 1/3 le nombre de demandes de droit commun restant sans réponse au 115 à 3 ans*** *et faire progresser le taux d'orientation prositive du SIAO vers une solution logement adapté. L'autre objectif porte sur la transformation progressive de l'offre d'hébergement vers une offre «logement d'abord». Il s'agit de* ***réduire progressivement l'offre en CHRS classique de 50% en 5 ans****. Cette transformation devra privilégier le «logement d'abord», le bail glissant et l'accompagnement.*

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- **Construire une approche intégrée, centrée autour de la personne, pour l'accès au logement d'abord:**
  - Positionner le SIAO comme porte d'entrée de l'information sur le public et construire un guichet unique pour l'accès aux droits
  - Proposer un accompagnement social adapté
  - Mettre en synergie les acteurs du renouvellement urbain et ceux de l'hébergement d'urgence pour permettre l'accès direct au logement des personnes en situation de précarité

- **Mobiliser et consolider les dispositifs existants pour répondre aux besoins :**
  - Mobiliser davantage le logement adapté (pensions de familles)
  - Développer davantage l'intermédiation locative en s'appuyant sur les deux AIVS du territoire (cf. action Q)
  - Poursuivre le travail de partenariat avec les acteurs mulhousiens du logement social

- **Créer une cellule opérationnellle, pilotée par la Ville, dédiée à la construction d'une stratégie en direction des acteurs du parc privé :**
  - Développer des moyens d'information en direction des bailleurs privés sur les dispositifs d'aide à la rénovation de l'habitat et les dispositions de sécurisation locative existante
  - Identifier, avec l'ADIL68, les vecteurs de communication
  - Créer une dynamique partenariale d'information et d'échanges avec les structures porteuses de dispositifs d'accompagnement et des bailleurs
  - Créer une plateforme informative de partage des offres locatives

- **Mettre en oeuvre une politique incitative de rénovation des logements** (cf. actions H et L)**:**
  - Développer le conseil technique au montage de dossiers de rénovation en lien avec l'ADIL68
  - Accompagner les associations en MOI
  - Identifier les batiments vacants: S'appuyer sur les résultats de l'étude pré-opérationnelle «captation du logement vacant» pour identifier et mobiliser le potentiel de conventionnement social de logements privés « effectivement » vacants (cf. action I)
  - Accompagner les propriétaires privés volontaires

- **Améliorer la connaissance partagée des publics** en créant un observatoire du sans abrisme

ACTEURS

Pilote(s): *m2A et ville de Mulhouse*

Partenaire(s):

- *DDT 68*
- *SIAO*
- *AIVS*
- *associations*
- *bailleurs sociaux*
- *AREA*
- *AURM*

ECHEANCIER PREVISIONNEL

2020	2021	2022	2023	2024	2025
X	X	X	X	X	X

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Budget/ Ressource(s)

- Financement de l'Etat de 300 000 TTC versé aux principaux opérateurs du programme de la façon suivante:

Ville de Mulhouse 155 000 €	Mulhouse Alsace Agglomération 113 000€	Institut Supérieur Social de Mulhouse 32 000€
. Pilotage global, . Actions en direction du public bénéficiaire	. Mobilisation et rénovation de logements privés, . Observation	. Evolution des pratiques d'accompagnement social, . Evaluation

INDICATEUR(S) DE SUIVI

- Evolution du nombre de personnes de droit commun restant sans réponse au 115
- Evolution du nombre de places en CHRS classique
- Evolution du nombre de logements vacants remis sur le marché dans le cadre du logement d'abord
- Evolution du nombre de logements en intermédiation locative
- Evolution du nombre de logements conventionnées très sociaux avec ou sans travaux

ACTION

S METTRE EN PLACE DES REPONSES CIBLEES POUR L'HEBERGEMENT

CONTEXTE

La question de l'hébergement est sensible pour l'agglomération mulhousienne en raison du contexte conjoncturel (augmentation de la précarité financière, familiale et/ou sociale des ménages) mais aussi des dispositifs qui s'y appliquent (mise en oeuvre accélérée du dispositif «Logement d'abord»). Lors du colloque «Logement d'abord» organisé par l'association APPUIS le 5 octobre 2018, les associations oeuvrant dans le domaine de l'hébergement ont fait émerger 18 propositions. La première , «un logement sans argent», est reprise ci-dessous dans le PLH.

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- **Créer un fond de garantie/solidarité spécifique** permettant :

- l'accès dans un logement (permettant l'acquisition d'une machine à laver par exemple)
- le maintien dans le logement (permettant de financer un résiduel de loyer ou des charges locatives)

La cible : les jeunes de moins de 25 ans ainsi que les personnes en rupture de droits

- **Développer une plate forme numérique** (afin de ne plus avoir recours à un formulaire écrit qu'il faudrait remplir ou rendre dans un endroit précis

- **Interroger la création d'un centre communal d'action sociale (CCAS) à Mulhouse** afin d'assurer une gestion administrative de proximité plus efficace

ACTEURS

Pilote(s): *m2A*

Partenaire(s):

- *communes*
- *DDT68*
- *associations*

ECHEANCIER PREVISIONNEL

2020	2021	2022	2023	2024	2025
X	X	X	X	X	X

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Budget/ Ressource(s):

- à définir

INDICATEUR(S) DE SUIVI

- état d'avancement de la création de la plateforme/du fond de garantie/du CCAS à Mulhouse

ORIENTATION 4/

Animer le PLH

4 actions détaillées ci-après pour répondre à cet objectif

T RENOUVELER LA DELEGATION DES AIDES A LA PIERRE

CONTEXTE

La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales permet à l'État, de déléguer aux EPCI et aux départements la gestion des aides à la pierre (parc locatif social et parc privé relevant de l'Anah). Elle constitue un outil de développement de l'offre de logements (publics ou privés). La délégation des aides à la pierre engage la collectivité délégataire pour six années renouvelables dans le cadre d'une convention, dite « convention de délégation de compétence », conclue sur la base d'un programme local de l'habitat (PLH) exécutoire, lorsqu'elle concerne un EPCI. m2A a pris la délégation des aides à la pierre depuis 2006.

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- **Signer la nouvelle délégation des aides à la pierre**: un délai supplémentaire a été accordé à m2A pour signer cette nouvelle convention initialement prévue en 2018 et reportée à fin 2019 en raison du retard pris dans l'élaboration du nouveau PLH de m2A.
- **Réaliser un bilan de la délégation :** il s'agira de requestionner les objectifs définis dans le cadre de la délégation compte tenu de l'évolution socio-économique des habitants du territoire mais aussi du positionnement des acteurs (bailleurs sociaux notamment)
- **Actualiser ou redéfinir les indicateurs de suivi**

ACTEURS

Pilote(s): *m2A*

Partenaire(s):
- *DDT68*
- *communes*
- *Bailleurs sociaux*
- *AREAL*

ECHEANCIER PREVISIONNEL

2020	2021	2022	2023	2024	2025
X	X	X	X	X	X

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Budget/ Ressource(s) :

Non défini

INDICATEUR(S) DE SUIVI

- à définir

U STRUCTURER UNE GOUVERNANCE TRANSVERSALE ET PARTICIPATIVE

CONTEXTE

Politique publique partenariale et transversale par nature, la politique de l'habitat doit être partagée et mobiliser tous les acteurs concernés. L'animation en continu du PLH est l'une des clés de réussite de la mise en œuvre des orientations et des objectifs fixés.
La mise en oeuvre de certaines des actions du PLH est très dépendante de la qualité de la collaboration avec des partenaires publics mais surtout privés. Le pilotage et l'animation du PLH ne pourra donc pas s'entendre comme fermé sur lui-même mais ouvert et transversal.

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- **Organiser des temps d'information et d'échange sur l'actualité de la politique de l'habitat (...) avec les acteurs publics et privés dans le cadre du suivi du PLH**. Au regard des objectifs ambitieux fixés, des évolutions permanentes des marchés immobiliers et fonciers, de l'évolution des dispositifs fiscaux nationaux, du cadre règlementaire, de la connaissance des enjeux locaux, m2A souhaite échanger annuellement avec les acteurs publics et privés autour de l'état d'avancement des objectifs visés dans le PLH notamment en matière de production de logements et de réhabilitation. Au-delà des points réguliers faits en coordination habitat, cette séance annuelle pourra prendre la forme d'un « Atelier projet » associant l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat et des communes

- **Rendre lisible et pérenne l'instance de pilotage du PLH :** A ce jour, 4 élus assurent le suivi du PLH au sein de la coordination Habitat qui se réunit en moyenne tous les 15 jours: le vice président de m2A en charge de l'Habitat, le conseiller communautaire délégué au PLH, la conseillère communautaire déléguée aux aires permanentes de gens du voyage, la conseillère communautaire déléguée à l'amélioration de l'habitat et à la rénovation énergétique. m2A souhaite conforter cette organisation comme instance de référence pour le pilotage de la mise en œuvre du PLH. Elle pourra, si nécessaire et au regard du bilan des actions, réorienter les objectifs et les priorités.

- **Développer des liens avec les autres instances partenariales de l'habitat** : Conférence Intercommunale du logement, Plan Partenarial de Gestion de la Demande, NPNRU, Plan Départemental de l'Habitat...

- **Communiquer et partager les enjeux et les actions du PLH** en matière d'habitat pour rendre plus lisible l'action de la collectivité en termes de politique de l'habitat et permettre une meilleure appropriation des actions menées. Il s'agit également de permettre à tous de formuler des observations et des propositions. Informer, sensibiliser, échanger sur les enjeux de l'habitat et du logement par l'organisation du forum grand public.

ACTEURS

Pilote(s): *m2A*

Partenaire(s):

- *communes*
- *AURM*
- *partenaires privés*
- *bailleurs sociaux*
- *acteurs institutionnels*

ECHEANCIER PREVISIONNEL

2020	2021	2022	2023	2024	2025
X	X	X	X	X	X

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Budget/ Ressource(s) :

Non défini

INDICATEUR(S) DE SUIVI

- Nombre de réunions, temps d'échange, ateliers projet réalisés

V PILOTER LE PLH VIA DES OBSERVATOIRES PORTANT SUR DES DIMENSIONS STRATEGIQUES

CONTEXTE

Au-delà d'être des outils de connaissance et de compréhension de la situation de l'habitat sur le territoire de m2A, les observatoires permettent d' assurer une évaluation permanente nécessaire pour animer et aider à la décision politique et à la conduite stratégique du PLH. C'est en celà que ces dispositifs doivent être pérennisés dans le cadre de ce nouveau PLH. Dispositif obligatoire accompagnant la mise en œuvre d'un PLH, un nouveau champ d'observation est aujourd'hui amené à être développé pour assurer un suivi des actions et se conformer aux obligations légales: c'est celui des opérations immobilières et foncières.

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- **Valoriser les observatoires existants ou à créer et assurer une bonne articulation entre eux.**
  - le VOC : c'est l'observatoire de veille des copropriétés : mis en place en 2016 par m2A, cet outil de veille permet le repérage des copropriétés potentiellement fragiles, la définition de périmètres d'intervention et d'actions ciblées et le suivi de l'évolution des copropriétés dans le temps
  - Observatoire du logement neuf : poursuivre sa mise en place démarrée en 2016 par Citivia en collaboration avec le cabinet ADEQUATION
  - Observatoire local des loyers : depuis 2007, mené en étroite collaboration entre l'ADIL68 et l'AURM, il permet le suivi annuel des loyers du parc privé
  - Observatoire du NPNRU : inscrit depuis de nombreuses années dans les dispositifs contractuels, il prend la forme d'un portrait des habitants auquel un zoom annuel est apporté (thématique ou territorial)
  - Observatoire du sans abrisme : un observatoire pour mieux connaître le public et les logements entrant dans le dispositif «Logement d'abord». Dans ce contexte, il conviendra d'analyser la faisabilité de mettre en place un outil de suivi annuel des logements vacants (observatoire) suite à l'étude réalisée en 2019 par le cabinet Espacité (sur la base du fichier 1767-bis-COM fourni chaque année par la DGFIP, permettant l'identification et la localisation des logements vacants.)
  - Observatoire du foncier : lors du PLH précédent , un atlas foncier avait été réalisé en 2010 et mis à jour en 2012 par l'AURM. m2A avait élaboré, en 2012-2013, des fiches communales de suivi de la production de logements. Le nouvel outil de suivi du foncier et des opérations immobilières s'attachera à repérer et suivre les périmètres de projet notamment par la mise en place d'une plateforme interactive.
  - Prévoir une réunion annuelle sur la conjoncture immobilière associant les professionnels de l'immobilier et les élus et techniciens des collectivités en lien avec l'observatoire du logement neuf mené par citivia afin de pouvoir échanger sur la une vision globale du marché immobilier local

- **Suivre la réalisation des objectifs et des actions du PLH pour en évaluer leurs effets:**
  - Organiser le suivi des actions du PLH pour établir les bilans annuels et triennaux
  - Assurer la collecte annuelle des données, faire évoluer si besoin les indicateurs, tirer des analyses des données observées et communiquer sur les données observées et si besoin élargir les partenariats:
  - S'appuyer sur les instances de concertation de m2A pour alimenter le bilan et l'évaluation du PLH

- **Faire de l'observatoire un outil d'animation du partenariat et de pilotage stratégique de la mise en œuvre du PLH :**
  - Alimenter les différentes instances de suivi et d'animation du PLH avec les résultats des observatoires (coordination Habitat, atelier projets,...)
  - Organiser des groupes ressources, notamment avec les acteurs de l'immobilier, pour alimenter l'observatoire, et utiliser les résultats de l'observation comme base de discussion lors de ces groupes.

- **S'inscrire dans la démarche d'open data de m2A pour diffuser des données, et en faire des outils collaboratifs**

ACTEURS

Pilote(s): *m2A*

Partenaire(s):
- *AURM*
- *CITIVIA*
- *ADIL68*

ECHEANCIER PREVISIONNEL

2020	2021	2022	2023	2024	2025
X	X	X	X	X	X

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Budget/ Ressource(s) :

Cadre du programme partenarial de l'AURM (en majorité)

INDICATEUR(S) DE SUIVI

- définis dans chacun des observatoires

W ASSURER UN MEILLEUR ACCUEIL DE LA POPULATION POUR LA GUIDER DANS SON PROJET D'HABITAT

CONTEXTE

L'habitat recouvre un champ d'intervention large et varié qui peut concerner des questions relatives à l'acquisition, la location, la rénovation, la demande de logement locatif social, l'adaptation des logements... Les réponses à toutes ces questions peuvent être apportées par un grand nombre d'acteurs et professionnels tant dans le domaine privé que public ou associatif. Plusieurs lieux d'information sur une partie de ces questions existent déjà : il s'agit en premier lieu des services habitat et renouvellement urbain de m2A, de l'Agence d'Information pour le Logement (ADIL), mais aussi de SOLIHA, de l'Agence locale de maîtrise de l'Energie, des associations qui travaillent pour des publics particuliers (CLCV, Sémaphores,), les organismes HLM... . Action déjà identifiée dans le précédent PLH, m2A souhaite travailler à la création d'une « maison de l'habitat », lieu de centralisation de l'information physique et numérique, sur toutes les questions relatives à l'habitat. La collectivité a acquis un bien immobiler rue Camille Schlumberger à Mulhouse en perspective de ce projet.

DESCRIPTIF DE L'ACTION

- **Mettre en place un point d'information global de la rénovation:** Les dispositifs financiers à la disposition pour rénover les logements sont mal connus et peu lisibles. Il n'existe pas de guichet unique et les ménages se retrouvent souvent devant de multiples acteurs, selon leur projet (ADEME, ANAH, ADIL68, collectivités locales...) ne sachant finalement pas réellement à qui s'adresser. En étant point rénovation information service(PRIS) pour le compte de m2A, l'ADIL68 constitue la porte d'entrée pour les ménages et professionnels de l'immobilier souhaitant s'informer sur les aides mobilisables et les modalités administratives associées. L'enjeu est de **faire de l'ADIL un point de passage conseillé** avant toute démarche dans la perpective de donner un conseil neutre et gratuit, de sécuriser au mieux investisseurs, ménages et professionnels de l'immobilier, quel que soit leur projet (accession, investissement) et de les réorienter au besoin.
  - Déléguer le volet conseil et renseignement sur toutes les procédures liées à la rénovation du bâti à l'ADIL68
  - Améliorer l'information et la communication sur la politique de l'habitat et les dispositifs financiers ou d'accompagnement mis en place par m2A, voire d'autres collectivités et de l'Etat dans le domaine de l'accession sociale, la réhabilitation des logements privés, la problématique de logements non décents et indignes...
  - Production d'une publication simplifiée sur le types d'aides, les procédures, les acteurs en charge
  - Organiser des parcours d'accompagnement

- **Regrouper les acteurs de l'habitat au sein d'une «maison de l'habitat»:**
  - Définir les conditions de mise en place de la Maison de l'Habitat en réunissant un groupe de travail avec les principaux partenaires . Il conviendra de bien identifier les autres initiatives en direction de l'information au public afin d'articuler les démarches et de rationaliser les circuits
  - Faciliter et améliorer l'information et les démarches des habitants de m2A en créant un lieu d'accueil, d'information et d'orientation des habitants sur toutes les questions liées à l'habitat.
  - Créer un centre de ressources au service des particuliers pour donner les premières informations et orienter vers les organismes compétents.
  - Accueillir des permanences de différents organismes pour faire bénéficier les habitants de conseils spécialisés.
  - Utiliser ce nouveau lieu pour accueillir des événements grand public ou des expositions sur le thème de l'habitat, (présentation d'études ou de projets structurants pour la métropole, de résultats d'appel à idées...)
  - Faire de ce lieu un guichet unique pour orienter et faciliter l'accueil des nouveaux salariés et de leurs familles: à l'isssue de la démarche Mulhouse Alsace Attractiv' réalisée en 2018, m2A a souhaité créer une cellule/un «pack attractivité» pour faciliter l'accueil des nouveaux salariés.

- **Se rapprocher des habitants :** pour ceux qui auraient des difficultés à se rendre à la maison de l'habitat, m2A souhaite mettre en place des permanences en communes. Cet objectif est tès lié à la mise en oeuvre du PIG

ACTEURS

Pilote(s): *m2A*

Partenaire(s): *ADIL68*

ECHEANCIER PREVISIONNEL

2020	2021	2022	2023	2024	2025
X	X	X	X	X	X

MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Budget/ Ressource(s) :

Non défini

INDICATEUR(S) DE SUIVI

- Etat d'avancement du projet