



**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION**
Sous la présidence de Fabian JORDAN
Président

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION**
Séance du 24 juin 2024

62 élus présents (104 en exercice, 24 procurations)

M. Jean-Luc SCHILDKNECHT est désigné secrétaire de séance.

**PROJET DE BILAN A MI-PARCOURS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
DE MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION (535/8.5/2387C)**

Par délibération en date du 18 janvier 2021 la Conseil d'Agglomération de Mulhouse Alsace Agglomération a approuvé la version définitive de son 3^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH). Réceptionné par le Préfet le 20 janvier 2021, celui-ci est devenu effectif après deux mois et pour une période de 6 ans, jusqu'au 20 mars 2027.

Pour rappel, 4 orientations, déclinées en 23 actions, avaient été retenues pour guider la politique de l'habitat sur l'agglomération en lien avec les objectifs fixés par le SCOT de la région mulhousienne :

- maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire, accessible en prix et répondant aux besoins ;
- accroître la qualité du parc de logements existants pour le rendre plus attractif ;
- bâtir une agglomération inclusive pour tous les publics ;
- animer le PLH.

Conformément à l'article L 302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, le PLH doit faire l'objet d'un bilan triennal soumis à l'approbation du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), avant transmission aux services de l'État.

L'agence AFUT Sud Alsace a été missionnée en 2023 pour préparer ce bilan à mi-parcours, en lien avec le service Habitat de m2A. Afin de disposer d'une évaluation la plus complète possible, et après échange avec les services de l'État pendant la préparation de ce document, deux démarches ont été menée : une évaluation

thématique par l'AFUT et un bilan par action. Ces éléments sont joints à la présente délibération.

Parmi l'état d'avancement des actions, on peut relever les points saillants suivants :

- les objectifs de construction de logements neufs sont largement dépassés, notamment à Mulhouse où ils ont été multipliés par 4 ;
- le rythme de production de logements sociaux a été élevé et le nombre d'agréments a dépassé les objectifs fixés par le PLH mais les ambitions de production d'une offre très sociale ne sont pas atteints (à noter un fort ralentissement global en 2024) ;
- les objectifs de mixité dans la programmation locative sociale sont atteints ;
- 864 logements ont été réhabilités grâce au programme d'intérêt général 2018-2022 conduit sur m2A, mais celui-ci n'a pas atteint les objectifs fixés en termes de rénovation du parc de logements. L'investissement devra se poursuivre dans la mise en œuvre du prochain PIG ;
- la politique de soutien aux copropriétés fragiles et dégradées, mise en place par m2A fin 2020, s'est déployée dans un important plan d'action portant sur 5 Plans de sauvegarde, une opération de recyclage pour les copropriétés Plein Ciel 1 et 2, 2 Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat « copropriétés dégradées » (OPAH-CD), et 2 Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC). De nombreuses actions d'information, de sensibilisation, d'accompagnement sont orientées sur les copropriétés ;
- la politique de relogement réalisée dans le cadre du NPNRU est aboutie ;
- les objectifs sont atteints en ce qui concerne les actions à mettre en œuvre pour le public des gens du voyage, m2A répond ainsi aux obligations légales en la matière ;
- les objectifs de rééquilibrage des attributions de logements sociaux fixés dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) ne sont en revanche pas atteints. Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) de m2A sera adopté en 2024 pour clarifier les principes d'attribution ;
- le suivi du PLH se traduit par plusieurs dispositifs d'observation sur le territoire ;
- enfin, depuis le 1^{er} janvier 2022, m2A a pris avec succès la délégation de compétences de type 3 pour la délégation des aides à la pierre.

Il est prévu de présenter au CRHH qui se rassemblera le 25 juin 2024 une synthèse de ce bilan intermédiaire, en détaillant notamment les résultats probants concernant la production neuve dans le parc locatif (avec un focus sur les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU), la rénovation énergétique dans les parcs publics, privés et les copropriétés, et l'avancement du projet de Renouvellement Urbain.

Après en avoir pris connaissance, le Conseil d'Agglomération prend acte de la présentation du projet de bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat de Mulhouse Alsace Agglomération.

PJ : 3

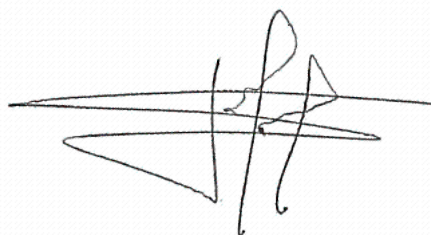
Le Conseil d'agglomération prend acte, par le vote, à l'unanimité des suffrages exprimés, de la présentation du projet de bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat de Mulhouse Alsace Agglomération.

Le secrétaire de séance

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'JL Schildknecht', with a stylized flourish at the end.

Jean-Luc SCHILDKNECHT

Le Président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Jordan', with a large, sweeping horizontal stroke across the middle.

Fabian JORDAN

Observatoire du Foncier & de l'Habitat en devenir





GLOSSAIRE

Afut SUD-ALSACE

Basias

Basol

ICPE

INSEE

m2A

NAF

OHF

PLH

PLU(i)

SCoT

SRADDET

ZAN

Agence de la **F**abrique **U**rbaine et **T**erritoriale sud-Alsace

Base de données des anciens **s**ites **i**ndustriels et **a**ctivités de **s**ervices

Base de données qui référence les sites et **s**ols pollués

Installations **C**lassées pour la **P**rotection de l'**E**nvironnement

Institut **N**ational de la **S**tatistique et des **É**tudes **É**conomiques

Mulhouse **A**lsace **A**gglomération

Naturel **A**gricole **F**orestier

Observatoire du **F**oncier et de l'**H**abitat

Plan **L**ocal de d'**H**abitat

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme (**i**ntercommunal)

Schémas de **C**ohérence **T**erritoriale

Schéma **R**égional d'**A**ménagement, de **D**éveloppement **D**urable et d'**É**galité des **T**erritoires

Zéro **A**rtificialisation **N**ette



OBSERVATOIRE DU FONCIER & DE L'HABITAT

De quoi parle-t-on ?

Issue des propositions de la Convention citoyenne pour le climat, la loi « Climat et résilience » a été adoptée en 2021. Elle fixe, entre autres, un objectif de réduction du rythme d'artificialisation des sols sur les dix prochaines années par rapport à la décennie précédente.

L'objectif est d'atteindre « **Zéro Artificialisation Nette** » (ZAN) en 2050, en divisant par deux la consommation foncière à chaque nouvelle décennie.

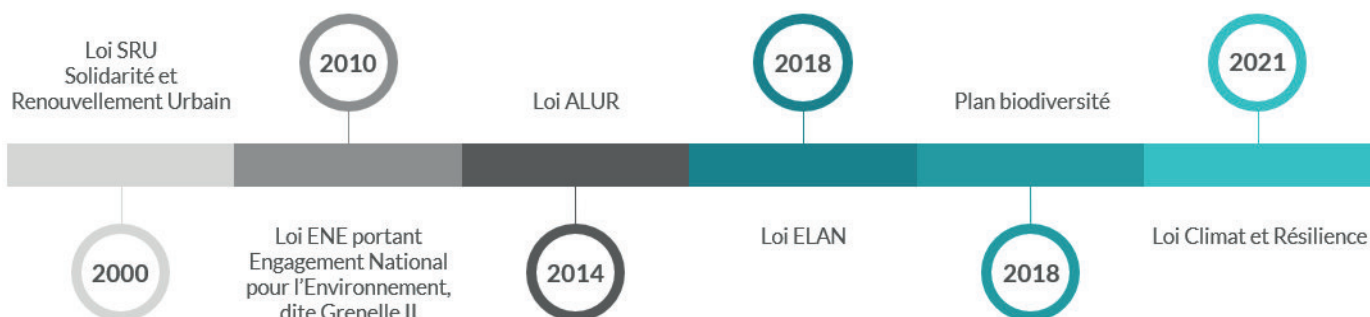
En lien avec l'article 205 de la loi Climat et résilience du 22 août 2022, le décret du 12 octobre 2022 fait « évoluer les anciens dispositifs d'observation de l'habitat adossés aux programmes locaux de l'habitat (PLH) en observatoires de l'habitat et du foncier (OHF). Un observatoire propre aux zones d'activités complète le dispositif.

L'Observatoire local du Foncier et de l'Habitat (OFH) devient un outil d'aide à la décision adapté et façonné aux besoins de la collectivité.

La **connaissance et l'observation des dynamiques locales liées au foncier et à l'habitat** deviennent **indispensables** en matière d'aménagement et de prospective territoriale où **la maîtrise de la consommation foncière est un enjeu** de plus en plus prépondérant.

Cette publication tente d'apporter une vision d'ensemble des dispositifs d'observation à mettre en place sur un territoire, à travers notamment l'exemple de l'agglomération mulhousienne.

Les dispositifs d'observation existants sur m2A sont une préfiguration de l'Observatoire Foncier et Habitat sur ce territoire.



La lutte contre l'étalement urbain s'est renforcée au cours des vingt dernières années à travers différentes lois.

SOMMAIRE

■ Observatoire du Foncier & de l'Habitat	p 3
■ Mode d'emploi à destination des collectivités	p 4
■ Préfiguration de l'OFH sur le territoire de m2A	p 7
A. L'observation du foncier entre rétrospective et prospective	p 8
B. L'observation des dynamiques de la production de logements	p 11
C. Les dispositifs d'observation déployés à partir de 2024	p 14



MODE D'EMPLOI A DESTINATION DES COLLECTIVITÉS

Ce que dit la loi

Le contexte réglementaire défini par le législateur est souple et **offre la possibilité d'adapter le contenu aux enjeux locaux et à l'ingénierie disponible.**

Les observatoires sont à façonner selon les besoins et moyens du territoire.

L'objectif principal est de construire un outil de connaissance du foncier pour mieux limiter la consommation foncière. Le contenu des champs d'observation est balisé par, entre autres, le Code de la construction et de l'habitation. Il précise les objets à recenser. Ils ont notamment pour mission **d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier** ainsi que l'offre foncière disponible.

Schéma des données à mobiliser relatives au foncier et à la production de logements

OBSERVATOIRE FONCIER ET HABITAT

S'appuie sur les données à recueillir sur les thématiques suivantes

Analyse des marchés fonciers
(vente, locations des terrains)

Conjoncture immobilière
(évolution du marché, immobilier dans le neuf et l'ancien, niveaux des prix, loyers)

Offre foncière disponible

Nombre de logements construits/an
(densification et extension)

Friches constructibles et non
constructibles

Secteurs à enjeux définis par la
collectivité

Dans les secteurs urbanisés

Surfaces non
imperméabilisées
ou éco-
aménageables

Espaces non
bâties nécessaires
au maintien
des continuités
écologiques

Secteurs de sous
densité

Potentiel de
surélévation des
constructions
existantes

Locaux vacants potentiellement
mutables

Articulés autour de 2 volets, foncier et habitat, ils prévoient une analyse à partir des items suivants :

Pour le volet foncier :

- L'inventaire du potentiel de densification et de mutation des tissus urbains ;
- Un suivi des espaces non imperméabilisés au sein des enveloppes urbaines ;
- Le recensement des friches constructibles et la caractérisation de leurs potentiels ;
- L'identification des locaux commerciaux situés dans les centres-villes.

Pour le volet habitat :

- Le suivi des marchés foncier et immobilier ;
- Les perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments, notamment ceux susceptibles d'accueillir des logements ou des activités économiques ;
- Le suivi des données du parc de logements sociaux, du parc en accession sociale à la propriété et du parc de logements privés, ainsi que le repérage des situations de

vacance, d'habitat indigne et de celles des copropriétés dégradées ;

- Le suivi de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux ;
- Le repérage des situations de vacance et d'habitat indigne et de celles des copropriétés dégradées ;
- Le suivi de la demande et des attributions de logements sociaux.

Un observatoire pourquoi faire ?

Comprendre le territoire

Observer permet de mieux comprendre et d'anticiper l'évolution d'un territoire, les observatoires sont développés au service de la sobriété foncière, pour :

- Mieux appréhender les enjeux en mesurant l'ampleur de l'urbanisation et ses conséquences ;
- Observer l'artificialisation effective de chaque territoire pour mieux ajuster les choix de développement en respectant davantage l'environnement ;
- Repérer les potentialités de renouvellement urbain et ainsi éviter l'urbanisation sur de nouvelles terres agricoles.

Mais aussi...

- Permettre d'adapter au plus près l'offre de services et de logements aux besoins des habitants.

Suivre et anticiper

L'observatoire par un suivi des données permet de guider l'élaboration des documents d'urbanisme et alimenter les stratégies foncières par :

- Une meilleure connaissance du foncier pour limiter la consommation foncière en vue du ZAN en 2050 : optimisation de la densité, secteurs éco aménageables, friches, ...
- Un suivi des marchés fonciers et immobiliers
- Un repérage de la vacance dans l'habitat, ...

Centraliser

L'observatoire n'est pas uniquement un recueil et une analyse de données statistiques et cartographiques. Elles peuvent être consolidées par des observations sur le terrain.

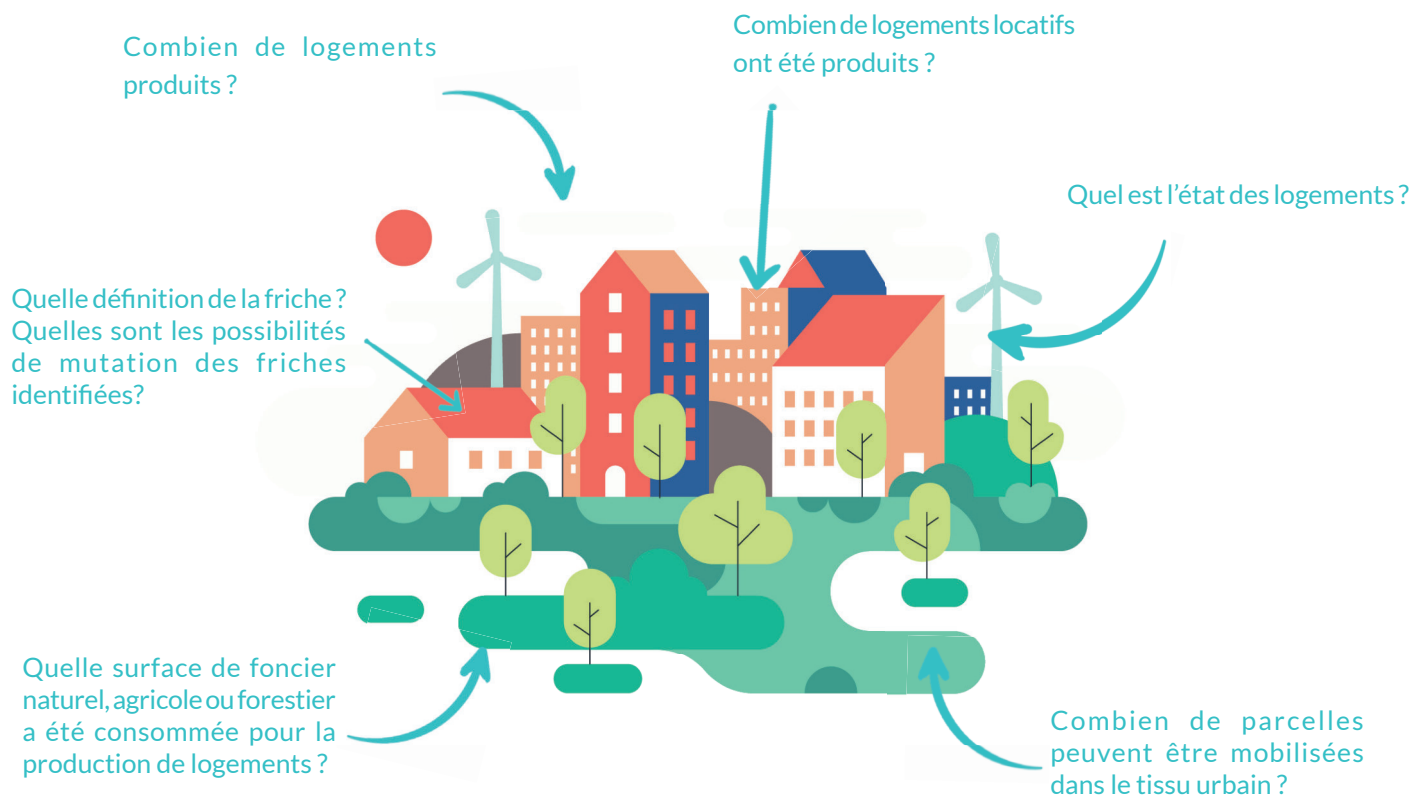
La mise en place d'observatoires offre l'opportunité d'instaurer un cadre partenarial autour des problématiques du foncier et de l'habitat.

Plusieurs types d'observatoires mettent à disposition des données, des cartographies et des analyses, contribuant à déterminer le niveau d'artificialisation d'un territoire.

De nombreuses collectivités ou structures intercommunales en ont initié pour mesurer l'évolution de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) dans le cadre des documents de planification.

Pour d'autres, c'est à l'occasion de l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat que des observatoires de l'habitat ont été mis en œuvre, pour mieux appréhender les besoins en logement.

Enfin, l'État contribue à cette connaissance avec ses services déconcentrés en mettant à disposition les données pouvant servir aux collectivités comme aux citoyens.



Quelques idées d'observation et outils

Les outils les plus puissants pour l'observation sont ceux qui ont été élaborés conjointement entre les collectivités et les services de l'État afin de tenir compte des enjeux et de toutes les ressources à disposition.

Ce sont des outils évolutifs qui nécessitent un effort conséquent dans leur élaboration, mais également dans leur suivi et leur maintenance.

Ils ne présentent de réel intérêt que si les acteurs de terrain se les approprient et les utilisent notamment pour l'élaboration et la révision des documents de planification (PLUi, SCoT, PLH, Sraddet...) et, enfin, que s'ils font l'objet d'un bilan régulier.

Outils mobilisables

- L'outil «Mon Diagnostic Artificialisation» pour estimer la trajectoire d'une collectivité selon sa consommation d'espace des 10 dernières années et ses projets d'aménagement à l'horizon 2031
- Le guide pratique pour limiter l'artificialisation des sols
- Cartofriches, l'inventaire national des friches
- Portrait foncier du Grand Est accessible sur la Plateforme Régionale du Foncier et de l'Aménagement Durable

Tableau inspiré d'une publication du Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires
Observer pour mieux comprendre et anticiper : fiche outil - 2022

LA BOITE A OUTILS	CONTENU	INTÉRÊT POUR LIMITER L'ARTIFICIALISATION	QUI PEUT ÊTRE A L'INITIATIVE ?	OBLIGATIONS LÉGALES
OBSERVATOIRE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	Mesurer l'évolution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF).	Permet d'établir un bilan de la consommation d'espace et de construire les prévisions d'espaces à ouvrir pour l'urbanisation.	– Collectivités en charge de la planification avec la contribution des services de L'État.	La consommation d'espaces sur les 10 dernières années dans les PLU(l) et les SCoT.
OBSERVATOIRE LOCAL DE L'HABITAT	Mesurer l'état du parc de logements et prévoir une politique de l'habitat au regard des besoins et de la situation démographique.	Élaboration d'une stratégie foncière en tenant compte du parc vacant, le bâti mutable et le potentiel foncier.	– Collectivités territoriales en charge d'un PLH – Le département.	Le PLH doit définir les «conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire».
OBSERVATOIRE LOCAL DU FONCIER	Analyse de l'offre foncière et des marchés fonciers, le potentiel foncier et les perspectives de densification.	Permet d'identifier et caractériser les opportunités foncières pour limiter la consommation de nouveaux espaces.	– Collectivité territoriales et/ou services de l'État – Les établissements public fonciers peuvent y contribuer.	Obligation d'observation élargie par la loi Climat et Résilience de l'habitat au foncier.
OBSERVATOIRE NATIONAL DE L'ARTIFICIALISATION	Apporter à toutes les collectivités des données et cartographies sur l'artificialisation des sols	Permet de mesurer l'ampleur de la consommation foncière des espaces NAF de manière nationale.	– La Région Grand Est – Les collectivités territoriales.	Le plan Biodiversité de juillet 2018 par son action demandait de fournir un état des lieux annuel de la consommation d'espace.
INVENTAIRE DES FRICHES	Évaluer le potentiel des friches à partir des bases de données nationales Basias et Basol et d'inventaire locaux de qualification (cf. fiche «Réhabiliter les friches urbaines»).	Permet la mobilisation des friches et de leur réhabilitation dans des opérations de renouvellement urbain ou de renaturation. Évite la consommation de nouvelles terres agricoles.	– Cerema pour le compte de l'Etat et les collectivités contributrices. – Collectivités territoriales avec parfois implication des établissements publics fonciers. – La DDT.	Il n'y a pas d'obligation légale, cependant l'analyse des capacités de densification demandées dans les PLUi peut y concourir. Par contre l'analyse des friches doit être intégrée dans le potentiel foncier pour l'élaboration des documents de planification.
FINANCEMENT	Les modalités de financement de ces outils sont très variables d'un observatoire à un autre et peuvent évoluer dans le temps en fonction des priorités que chaque échelon territorial se donne. Des subventions peuvent être apportées ou un cofinancement envisagé, voire une mise à disposition de personnels pour contribuer à son élaboration			



PRÉFIGURATION DE L'OFH DE m2A

Un territoire déjà «sous surveillance»

L'agglomération mulhousienne ne dispose pas d'Observatoire du Foncier et de l'Habitat en tant que tel. Le foncier et l'habitat sont des **données toutefois «sous surveillance»** pour répondre à plusieurs objectifs :

- Mieux comprendre les besoins et les nouvelles réglementations et la nécessité de réduire la consommation ;
- Calculer la consommation du foncier ;
- Identifier le potentiel de demain ;
- Établir un état des lieux ;
- Identifier le potentiel de développement à long terme sur les espaces urbanisés (gisements mutables (hors friches, zones pavillonnaires)).

Pourvue d'un **Plan Local de l'Habitat**, m2A bénéficie également de divers dispositifs d'observation : **loyers, vente des logements neuf, construction neuve...** Ils constituent un **socle de connaissances** de la production de logements sur le territoire.

Ces dispositifs sont autant d'outils contribuant à l'amélioration de la vision du territoire au regard des enjeux d'optimisation et d'économie du foncier (objectif de la loi Climat & Résilience).

Les dispositifs constituant un début d'Observatoire du foncier et de l'Habitat

A. L'observation du foncier entre rétrospective et prospective

1. Analyse rétrospective et évolution dans le cadre du PLUI
 - Consommation du foncier entre 2011 et 2021
 - Le potentiel foncier dans la tache urbaine
2. Quels potentiels fonciers à long terme ?
3. Micro friches dans le tissu urbain à vocation économique

B. L'observation des dynamiques de production de logements

1. Observatoire du logement neuf de la région mulhousienne
2. Observatoire Territorial du Logement Etudiant (OTLE)
3. Observatoire des loyers
4. DPE : outil de la rénovation énergétique
5. Autres dispositifs d'observation suivis par m2A

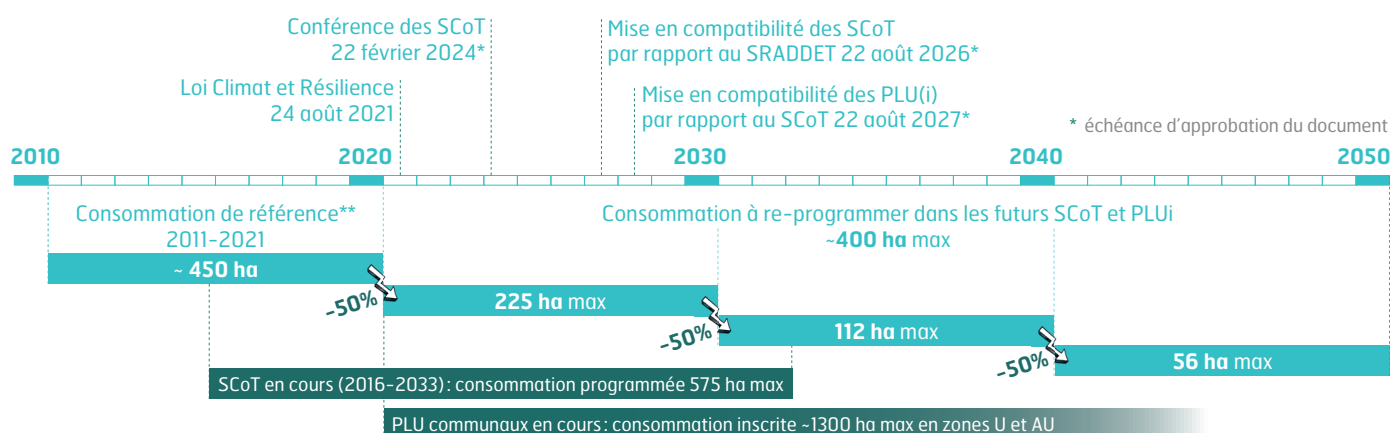
A L'Observation du foncier entre rétrospective et prospective



1. Analyse rétrospective et évolution dans le cadre du PLUi

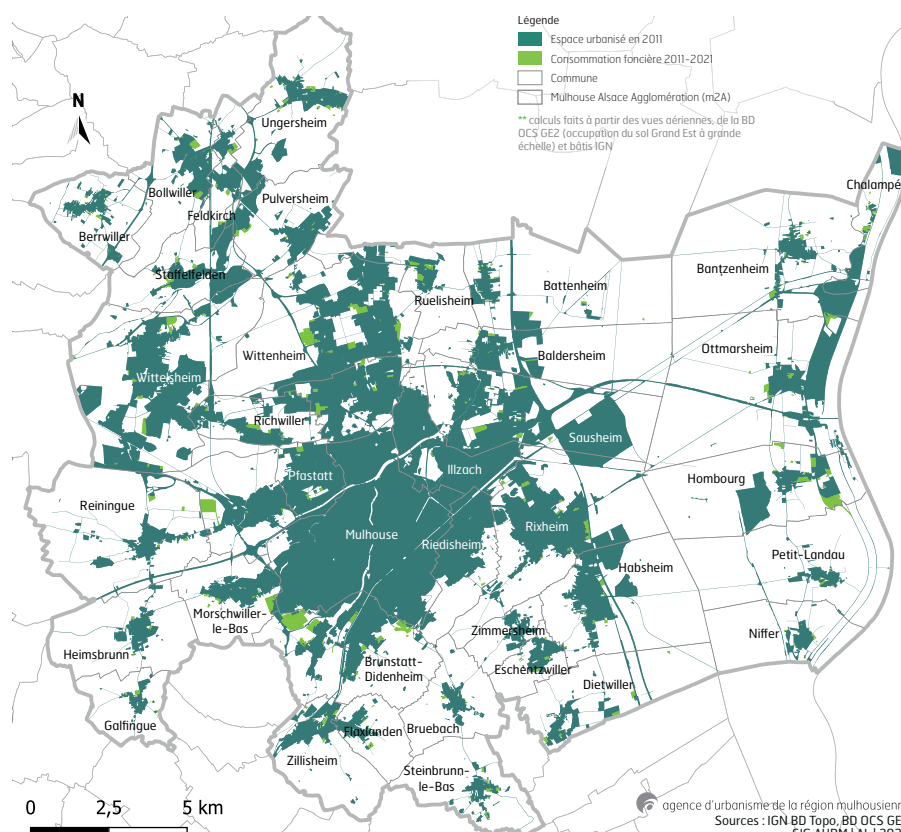
■ Consommation du foncier entre 2011 et 2021

La loi Climat et Résilience fait partir le calendrier de la trajectoire ZAN en 2021 (vote de la loi au 22 août 2021) pour le suivi de la consommation foncière, avec comme première période de référence antérieure la décennie 2011-2021. Une nouvelle analyse conclut à une consommation d'espaces NAF de **465 ha** entre 2011 et 2021, soit 46 ha par an en rythme annuel moyen. Sur les 20 dernières années, m2A s'inscrit déjà dans une réduction notable de 21% de la consommation d'espaces NAF entre les 2 décennies. Mais l'effort de réduction à opérer devra être au moins 2 fois plus important à chaque prochaine décennie.

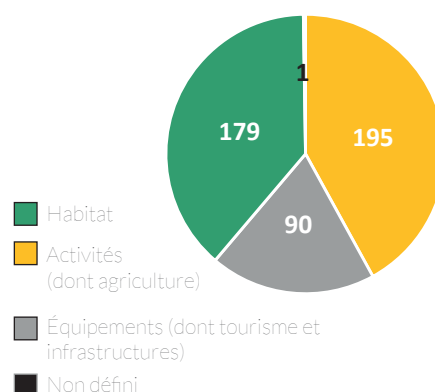


La loi prévoit le ZAN d'ici à 2050 avec une réduction de la consommation progressive. Le graphe illustre les échéances «ZAN» et les chiffres pour la région mulhousienne - Source : «On décrypte pour vous» N°14-AURM

La consommation foncière 2011-2021 dans l'agglomération mulhousienne**



465 ha ont été consommés



- 50 % attendus en 2030 (sauf autre objectif défini par le SRADDET)

Près de 80% de la consommation foncière a servi des projets résidentiels et économiques.



Méthode et données utilisées :

- ⇒ Repérage cartographique sous SIG en croisant les données occupation du sol (BD OCS GE2 2008 et 2019) et cadastre bâti (IGN 2012 et 2022) ;
- ⇒ Vérification auprès des communes

Document relais : **PLUI** **SCoT**

Production : Cartographie et

Tableau de bord

Actualisation : non définie

Date : 2023

Échelle : m2A

Partenaire : -

■ Le potentiel foncier dans la tache urbaine

Ainsi que l'exige le code de l'urbanisme, le PLUi doit identifier le foncier disponible au sein du tissu urbanisé existant, dans l'idée de mobiliser en premier lieu les espaces les plus favorables à l'urbanisation (viabilités, proximité des voiries, des services et équipements, terrains déjà artificialisés mutables) avant de prélever du foncier à vocation naturelle, agricole ou forestière.

Le travail en cours consiste à établir le potentiel de densification dans le tissu urbain. L'analyse qualitative et quantitative, couplant expertise technique et expertise locale de terrain, permet d'identifier le potentiel favorable à la densification.

Cette méthode permet également l'identification et l'estimation du potentiel de mutation au sein de l'enveloppe urbanisée.

= 3 ressources :

Changement d'usage, friches et espaces urbains non bâti densifiables



Méthode et données utilisées :

- ⇒ Repérage cartographique sous SIG en croisant les données cadastre bâti, unités foncières, zonages des PLU, Trame verte et bleue, PPRI et PPRT, basias, basol, ICPE, emplacements réservés, monuments historiques, parkings, zones d'activités économiques, parcs et squares ;
- ⇒ Vérification auprès des communes

Document relais : **PLUI** **SCoT**

Production : Cartographie et

Tableau de bord

Actualisation : non définie

Date : travail en cours

Échelle : m2A

Partenaire : -





2. Quels potentiels fonciers à long terme ?

Afin de pouvoir anticiper et saisir les opportunités foncières d'envergure, un repérage a ciblé des gisements et évalué les mutations possibles dans le cadre des dynamiques urbaines connues.

Ce travail met en lumière la mutabilité de chaque site vers une diversité d'autres usages à savoir : l'activité économique, l'agriculture, la renaturation, la valorisation énergétique, le logement ou encore l'équipement public.

22 sites sont retenus pour une analyse plus approfondie.

Celle-ci permet de donner un aperçu de leur contexte urbain, réglementaire et fonctionnel ainsi que des pistes d'évolution en fonction de leur potentiel urbain. La démarche consiste à décrire les sites selon leurs aménités et leurs faiblesses comme par exemple l'accessibilité, l'environnement immédiat, les contraintes environnementales ou les risques technologiques.

Cette recherche de gisements s'inscrit dans un contexte national de rationalisation de la consommation d'espace depuis les lois Grenelle, renforcées par la loi ALUR et depuis 2021 par la loi Climat & Résilience : réduction de l'artificialisation des terres agricoles et des espaces naturels par un développement privilégiant le renouvellement urbain et le recyclage du foncier.



Méthode et données utilisées :

- ⇒ Repérage cartographique en mobilisant également les données statistiques sous SIG : OpenStreetMap, BD topo, PLU, ZNIEFF;
- ⇒ Vérification sur le terrain et qualification des parcelles repérées au regard du potentiel urbain ;
- ⇒ Caractérisation des gisements retenus et évaluation de leurs possibilités de mutation.



Document relais :

PLUI

SCoT

Production : Publication

Actualisation : non définie

Date : 2023

Échelle : m2A

Partenaire : CITIVIA



3. Micro friches dans le tissu urbain à vocation économique

Aujourd'hui, le foncier est rare (donc cher) et le sera de plus en plus avec l'application de la loi ZAN. Par ailleurs, les ZAE de la région mulhousienne sont quasiment saturées. Il ne reste que très peu de foncier disponible à court terme. La volonté est de réserver ce foncier pour des activités ciblées, soit des entreprises de production d'une certaine taille.

Il s'agit donc d'éviter que des petites entreprises ne s'installent dans les ZAE. Mais il faut avoir «quelque chose» à offrir à des entreprises qui souhaiteraient s'installer sur le territoire ou qui ont besoin de s'agrandir.

D'où cette question : y a-t-il, dans le tissu urbain des «réserves foncières», sous forme par exemple de locaux vacants qui pourraient être réinvestis ?

Contrairement à une idée reçue, la présence d'entreprises de production dans le tissu urbain (ou hors zones d'activités) ne pose pas en soi de problème. Mulhouse en est un bon exemple, ayant gardé de nombreuses entreprises industrielles, parfois importantes en son sein.

Il s'est agi dès lors de rechercher ces locaux vacants et d'apprécier leur chance de retourner à une activité productive.



Méthode et données utilisées :

- ⇒ Repérage cartographique en mobilisant également les données statistiques sous SIG : OpenStreetMap, à partir du fichier LOVAC ;
- ⇒ Vérification sur le terrain et qualification des parcelles repérées ;
- ⇒ Caractérisation des gisements retenus et évaluation de leurs possibilités de mutation.

Document relais :

PLUI

SCoT

Production : Publication

Actualisation : non définie

Date : travail en cours

Échelle : m2A

Partenaire : DDT 68

B L'Observation des dynamiques de production de logements



1. Observatoire du logement neuf de la région mulhousienne

Les observations dont nous disposons commencent à compter depuis 2020. L'évolution de la vente des logements neufs est relativement similaire entre 2021 et 2022, après une baisse en 2020 qui peut être expliquée par le covid et le confinement.

Les permis de construire n'ont ainsi pas pu être totalement délivrés en 2020, ce qui amené à une baisse significative du nombre de logements construits. En 2020, on en dénombrait 842 contre 1215 en 2022. Cependant les ventes restent positives, l'année 2020 enregistre environ 285 logements vendus alors que en 2021 et 2022, ce chiffre s'élevait à 389 et 377 logements neufs vendus.

Quant aux prix de l'immobilier, une fluctuation constante est observée. En 2020, la moyenne se situait à 3300 euros par mètre carré. Cette moyenne a connu une légère baisse en 2021, s'établissant à 3150 euros par mètre carré, pour ensuite connaître une augmentation en 2022, atteignant 3430 euros par mètre carré.



Méthode et données utilisées :

- ⇒ Vulgarisation des données chiffrées obtenues par le cabinet Adéquation. Les données ont été collectées auprès de la promotion immobilière.



Document relais : **PLUI** **PLH**

Production : Publication

Actualisation : annuelle

Date : 2023

Échelle : m2A

Partenaire : CITIVIA



2. Observatoire Territorial du Logement Etudiant (OTLE)

La région mulhousienne compte plus de 10 000 d'étudiants. Tous ne vivent pas forcément au domicile familial. En effet, ils sont nombreux à disposer de leur propre logement, souvent studio ou une pièce et proche des zones d'études. Ils consacrent environ 375 € par mois pour le loyer. Il est important dans cette observation de prendre en compte les besoins de la population concernant le foncier pour adapter au mieux sa stratégie et ses aménagements par la suite, que ce soient des étudiants, des logements sociaux ou adaptés aux personnes âgées.



Méthode et données utilisées :

- ⇒ Rencontre avec les gestionnaires de biens spécifiques ;
- ⇒ Cartographie : localisation des logements étudiants et le contingent du parc dédié (résidences, foyers, ...) ;
- ⇒ Demande multipartenariale et espace de partage d'expérience



Document relais : **PLUI** **PLH**

Production : Publication

Actualisation : annuelle

Date : 2023

Échelle : m2A > CeA

Partenaire : -



3. Observatoire des loyers

Les loyers de la région m2a ont également évolué de manière positive. En effet, les prix des loyers sont en augmentation ce qui prouve l'attractivité de la ville d'un point de vue extérieur. Elle est même classée par le site se loger dans le top 10 des villes dans laquelle investir en France. 2019 est la première année où le prix du loyer dépasse les 8 euros pour le mètre carré, il est de 8,70 €. Il va continuer de croître de manière positive jusqu'à atteindre les 9,35 euros en 2022. Ce prix va changer en fonction de la localité du logement. On observe aussi une différence entre 20 et 30% du prix du loyer d'un logement récent par rapport à un logement ancien. À la suite du covid et au confinement, le marché de l'immobilier a connu une dynamique en dents de scie. Selon les professionnels de l'immobilier, le ressenti général est plutôt positif avec une bonne reprise après la crise sanitaire. Cependant depuis 2022, ce marché fait face à un problème majeur. En effet, la demande est bel et bien au rendez-vous, mais les offres ne le sont pas. Les logements actuels ne conviennent plus à la demande. En effet, les ménages recherchent des logements avec de nombreux critères, dont notamment du neuf. Cependant, malgré une augmentation de la construction de logement neuf dans la région, il est difficile de remplir toutes les demandes. C'est pourquoi certains bien sont très demandés, pendant que d'autres le sont beaucoup moins.



Méthode et données utilisées :

- ⇒ Mobilisation des agences immobilières et professionnels de l'immobilier (gestionnaires de biens) ;
- ⇒ Élaboration d'une grille de saisie remplie par ces mêmes professionnels
- ⇒ Analyse et traitement des données ;
- ⇒ Démarche méthodologique éprouvée depuis 17 ans et menée en partenariat avec l'ADIL 68.



Document relais :

PLUI

PLH

Production : Publication

Actualisation : annuelle

Date : 2023

Échelle : m2A > Haut-Rhin

Partenaire : ADIL 68



4. DPE* : outil de rénovation énergétique

* Diagnostic de Performance Énergétique

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), outil de lutte contre la précarité énergétique, donne des informations sur la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émissions de gaz à effet de serre. Il est obligatoire à l'occasion de la vente ou lors de la signature d'un contrat de location d'un logement ou d'un bâtiment d'habitation, ainsi que pour les bâtiments neufs. Une réforme s'applique depuis le 1er juillet 2021, date à laquelle le DPE a perdu son caractère simplement informatif pour devenir pleinement opposable.

En France, de nombreux logements sont qualifiés de passoires énergétiques c'est-à-dire classés E, F ou G au diagnostic de performance énergétique. La région mulhousienne ne fait pas exception à cette tendance.

Il est impératif de prendre des mesures de rénovation pour pallier cette situation, notamment en installant de nouvelles isolations dans les logements. Cette lutte est une démarche cruciale pour réduire l'empreinte carbone du parc immobilier, contribuant ainsi aux objectifs de la loi Climat Résilience.

Méthode et données utilisées :



- ⇒ Exploitation du fichier de l'Observation National des Bâtiments (ONB) : cartographie des logements diagnostiqués

Données sur m2A en 2023

142 804 logements dont

37861 ont été diagnostiqués

38 % de ceux-ci soit **14000** logements sont classés **E, F ou G**

Document relais :

PLH

PCAET

Production : Vidéo

Actualisation : non définie

Date : travail en cours

Échelle : m2A > France

Partenaire : -



5. Autres dispositifs d'observation suivis par m2A

Les services de l'agglomération suivent d'autres données en interne à savoir :

- Le suivi des copropriétés
- Le suivi du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (**PPGDID**)
- Bilan de production des logements sociaux dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (**CIL**) et de la Convention Intercommunale d'Attribution (**CIA**)
- Suivi de la rénovation du parc de logement dégradés (Programme d'Intérêt Général)





Les dispositifs d'observation déployés à partir de 2024

De nouveaux dispositifs seront développés pour compléter l'observation actuelle du territoire en termes de foncier et d'habitat.

En 2024

- Les opérations foncières et immobilières à vocation de l'habitat : développer la connaissance autour du potentiel de production de logements (méthode ci-dessous).
- Éviter/Réduire/Compenser : faire comprendre et préfigurer un atlas des gisements de renaturation et compensation sur le territoire > contribution à un observatoire de l'artificialisation.

Artificialisation nette =

artificialisation brute - renaturation



- Observatoire de la création de nouveaux logements à Mulhouse : Exploitation des permis de construire accordés (cartographie)

A plus long terme

- Suivi de la consommation nette
- La densification des zones pavillonnaires



ZOOM SUR ...

Observatoire des opérations foncières à vocation



Quelles méthode et données utilisées ?

En 2020, un **outil stratégique de veille et de suivi, dynamique et ergonomique** a été mis en place sur l'agglomération mulhousienne. Cet observatoire répondait à **une obligation légale** de suivre la production de logement tout en étant un outil de **connaissance et d'évaluation en continu de la stratégie résidentielle et foncière**.

En 2024, cet outil sera actualisé avec pour objectif d'apporter une **vision de la production de logement à court et moyen termes**.

Il s'agit de constituer une base de données statistiques et cartographiques pour étayer la connaissance autour du potentiel de production de logements.

L'observatoire se réalisera en 2 phases :

Phase 1 : Mise à jour de la cartographie

Actualisation du recensement des terrains réalisé en 2020 :

- Identification des terrains construits depuis 2020 (à

sortir du potentiel encore disponible)

- Nouveaux potentiels disponibles depuis 2020 (à ajouter au potentiel disponible)
- Nouvelle classification selon 2 échéances : 2027, horizon PLUs et PLH (avant application du PLUi) et 2040, horizon du futur PLUi.

Données mobilisées :

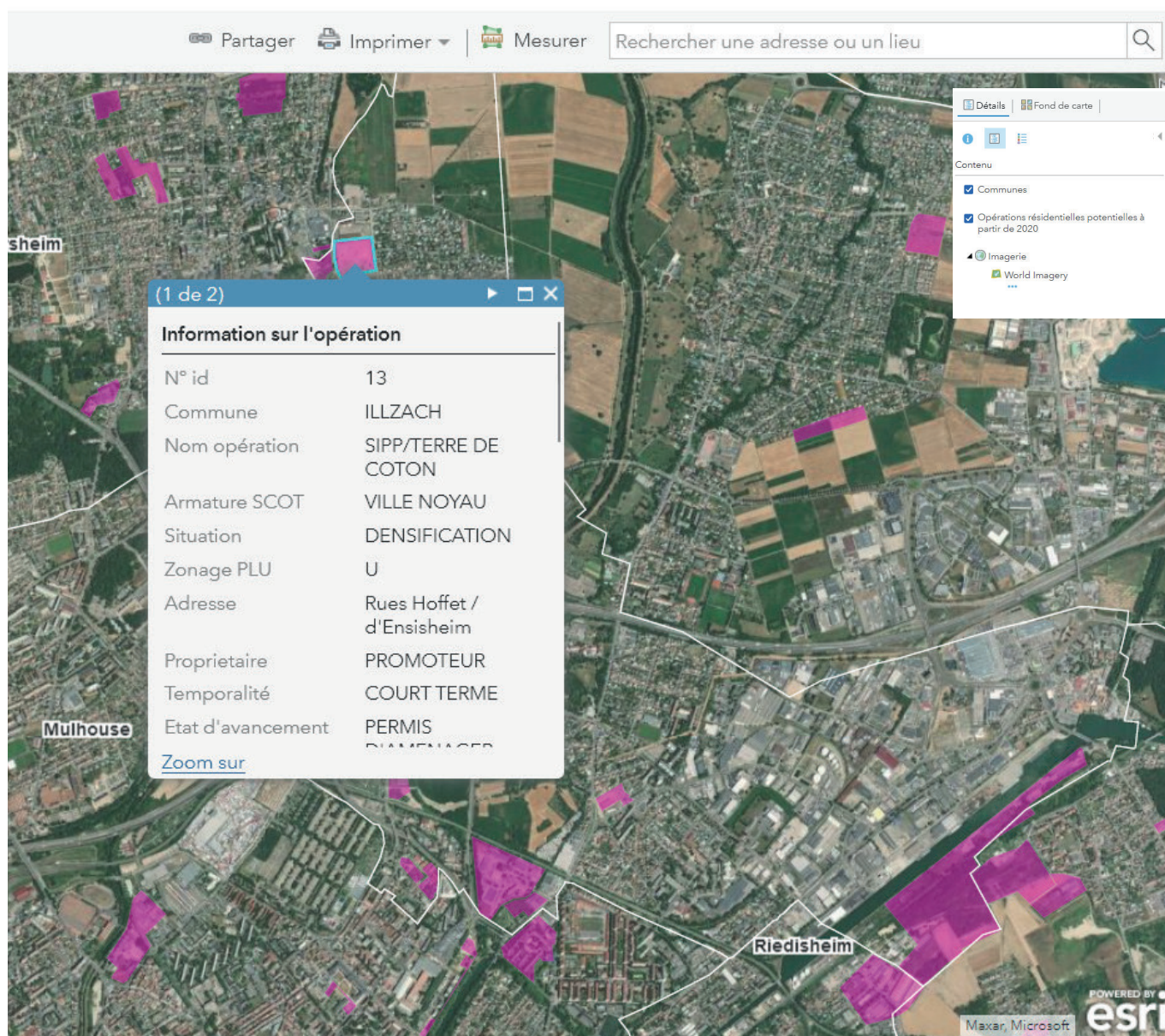
- Les surfaces consommées entre 2011 et 2021
- Les zones AU des PLUs en vigueur (BD PLU la plus récente)
- Les nouveaux projets connus
- Le potentiel de densification
- Les données Sitadel

Phase 2 : Consolidation des données par un retour des communes

Une enquête auprès des communes et des services instructeurs des permis de construire permettra d'affiner les données.

Elles apporteront des éléments quantitatifs et surtout qualitatifs sur les opérations recensées.

2020 - Carte interactive présentant les opérations immobilières



Extrait de la carte accessible en 2020. Chaque opération est renseignée sur plusieurs champs : superficie, situation, propriétaire, état d'avancement, ...

La carte des opérations foncières au service des communes

Elle a pour objectif de permettre aux communes de suivre la consommation d'espace au regard des projets réalisés ou en cours de réalisation. Les collectivités pourront ainsi consulter de manière libre les différentes données et apporter des éléments nouveaux pour une mise à jour rapide. Ces données seront également en libre accès pour les 39 communes de la région m2A.

Cette cartographie servira à terme d'outil commun aux différents observatoires du territoire de l'agglomération mulhousienne.



CONTACT

Catherine HORODYSKI

Projet urbain - Aménagement - Transition écologique

catherine.horodyski@afut-sudalsace.org

03 69 77 60 76

Afut Sud-Alsace

33 avenue de Colmar

68200 MULHOUSE

03 69 77 60 70

www.afut-sudalsace.org

Direction de la publication

Viviane BEGOC, directrice de l'Agence

Conception et rédaction

Catherine HORODYSKI & Léo PECHOUX

Illustrations et photographies

Afut Sud-Alsace, Freepik, Fanny Delqué

Graphisme

MW Création / Anne LICHTLÉ

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

SYNTHÈSE DE L'AVANCEMENT DES ACTIONS DU PLH DE M2A

PREMIÈRE PÉRIODE TRIENNALE 2021-2023

ORIENTATION	ACTION		AVANCEMENT
<u>ORIENTATION 1</u> 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	<i>Satisfaisant</i>
	B	Conduire des opérations innovantes et structurantes dans l'agglomération	<i>A débuté</i>
	C	Poursuivre la production de logements locatifs sociaux et en assurer la programmation	<i>Satisfaisant</i>
	D	Favoriser l'accèsion sociale à la propriété	<i>A débuté</i>
	E	Mobiliser les outils de l'urbanisme pour faciliter la mixité sociale	<i>Satisfaisant</i>
	F	Définir une stratégie foncière	<i>A débuté</i>
	G	Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération et notamment de sa ville centre	<i>Moyen</i>
<u>ORIENTATION 2</u> Accroître la qualité du parc de logements existants pour le rendre plus attractif	H	Améliorer les performances énergétiques du parc de logements	<i>Moyen</i>
	I	Mieux connaître la vacance et mettre en place des outils appropriés pour la résorber	<i>A débuté</i>
	J	Mettre en œuvre le "permis de louer"	<i>Moyen</i>
	K	Étendre et proposer de mettre en œuvre un règlement municipal des constructions pour lutter contre l'habitat indigne	<i>Non démarré</i>
	L	Prévenir et éviter la dégradation de la situation financière des copropriétés	<i>Satisfaisant</i>
	M	Mettre en œuvre et coordonner le programme de renouvellement urbain	<i>Satisfaisant</i>
<u>ORIENTATION 3</u> Bâtir une agglomération inclusive pour tous les publics	N	Encourager le développement d'offre adaptée à un public vieillissant dans le parc locatif social	<i>A débuté</i>
	O	Assurer l'accueil des gens du voyage et analyser la faisabilité de leurs besoins spécifiques	<i>Moyen</i>
	P	Permettre le rééquilibrage du peuplement par la politique d'attribution du logement social	<i>Moyen</i>
	Q	Développer une offre de logements à vocation sociale dans le parc privé	<i>Moyen</i>
	R	Mettre en œuvre le dispositif « Logement d'abord »	<i>A débuté</i>
	S	Mettre en place des réponses ciblées pour l'hébergement	<i>A débuté</i>
<u>ORIENTATION 4</u> Animer le PLH	T	Renouveler la délégation des aides à la pierre	<i>Satisfaisant</i>
	U	Structurer une gouvernance transversale et participative	<i>A débuté</i>
	V	Piloter le PLH via des observatoires portant sur des dimensions stratégiques	<i>A débuté</i>
	W	Assurer un meilleur accueil de la population pour la guider dans son projet d'habitat	<i>Non démarré</i>

FICHES BILAN DES ACTIONS A MI-PARCOURS : ORIENTATION 1

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

Action A

Veiller à la bonne coordination et à l'équilibre de la programmation de l'offre de logements neufs

Objectifs

S'inscrire dans les objectifs fixés par le SCOT pour la production de logements : 650/an.

Mettre en place un suivi des opérations foncières et immobilières.

Modalités de mise en œuvre/détail de l'action

Période : sur l'ensemble du PLH

Pilote : m2A

Partenaires : AURM/AFUT, CITIVIA, DDT 68

Indicateurs de suivi :

- Nombre de logements neufs construits/an/commune/niveau d'armature territoriale
- Taux d'atteinte des objectifs par commune et au niveau de m2A

Bilan à mi-parcours : en cours, satisfaisant

Sur la période 2021-2023, les objectifs de construction neuve sur m2A sont largement dépassés, ainsi qu'à Mulhouse. Le rôle des villes noyaux est conforté, et la production dans les bourgs relais est satisfaisante.

En août 2022, on a assisté à un nombre record d'autorisations de logements collectifs avant la date limite d'éligibilité à l'aide à la relance de la construction durable.

Pour expliquer la dynamique exceptionnelle de la ville centre, différents facteurs se cumulent :

- Un effet de rattrapage, suite au ralentissement de la construction pendant la crise sanitaire,
- Un attrait renforcé des opérateurs, les prix d'achat dans le neuf restant moins élevés que la plupart des autres grandes villes,
- Un taux d'intérêt bas qui a favorisé l'investissement dans la pierre.

Moyens mis en œuvre (financiers/humains)

Suivi des opérations foncières et immobilières: inscription dans le Programme Partenarial de l'AURM/AFUT.

Observatoire de la promotion immobilière d'Adéquation en 2023 : 11 040 €.

Perspectives/points de vigilance

Production neuve pendant la 1^{ère} période triennale du PLH

Niveau de l'armature urbaine	Communes	Objectif moyen 2021-2023	Production 2021-2023	Taux d'atteinte de l'objectif
Cœur d'agglomération	MULHOUSE	300	386	386%
Villes noyaux	BRUNSTATT-DIDENHEIM	135	151	112%
	ILLZACH	75	180	240%
	KINGERSHEIM	150	171	114%
	LUTTERBACH	45	15	33%
	PFASTATT	75	235	313%
	RIEDISHEIM	150	162	108%
	RIXHEIM	150	223	149%
	WITTELSHEIM	90	272	302%
	WITTENHEIM	120	126	105%
Bourgs relais	BOLLWILLER	60	79	132%
	HABSHEIM	60	105	175%
	MORSCHWILLER-LE-BAS	45	15	33%
	OTTMARSHEIM	45	76	169%
	RICHWILLER	60	85	142%
	SAUSHEIM	60	113	188%
	STAFFELFELDEN	60	22	37%
Villages	BALDERSHEIM	18	7	39%
	BANTZENHEIM	18	23	128%
	BATTENHEIM	18	5	28%
	BERRWILLER	18	18	100%
	BRUEBACH	18	3	17%
	CHALAMPE	18	2	11%
	DIETWILLER	18	12	67%
	ESCHENTZWILLER	18	2	11%
	FELDKIRCH	18	45	250%
	FLAXLANDEN	12	18	150%
	GALFINGUE	18	31	172%
	HEIMSBRUNN	12	21	175%
	HOMBOURG	18	3	17%
	NIFFER	15	1	7%
	PETIT-LANDAU	12	11	92%
	PULVERSHEIM	45	16	36%
	REININGUE	18	5	28%
	RUELISHEIM	18	11	61%
	STEINBRUNN-LE-BAS	18	3	17%
	UNGERSHEIM	30	32	107%
	ZILLISHEIM	30	13	43%
	ZIMMERSHEIM	12	2	17%
Total m2A		2100	3473	165%
Total Cœur d'agglomération		300	1159	386%
Total Villes noyaux		990	1535	155%
Total bourgs relais		390	495	127%
Total villages		420	284	68%

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

Action B Conduire des opérations innovantes et structurantes dans l'agglomération

Objectifs

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

Mettre en œuvre la Grande Opération d'Urbanisme et accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs objectifs de développement résidentiel.

Promouvoir un habitat qualitatif, durable et innovant.

Modalités de mise en œuvre/détail de l'action

Période : sur l'ensemble du PLH

Pilote : m2A, communes

Partenaires : CITIVIA, aménageurs/promoteurs immobiliers

Indicateurs de suivi : Nombre de logements produits dans les opérations structurantes

Bilan à mi-parcours : a débuté

Faute de moyens, l'action concernant la « ZAC d'intérêt communautaire » a été abandonnée.

La mise en œuvre d'une Grande Opération d'Urbanisme (GOU) s'est transformée en l'élaboration d'un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA). Celui-ci, signé le 20/08/2020, comprend la reconquête de plusieurs friches industrielles et s'inscrit en complémentarité avec les actions portées au titre du renouvellement urbain. Il a consisté en :

- Travaux de dévoilement du canal et l'aménagement du square du général de Gaulle ;
- Des études réalisées par l'urbaniste conseil, qui ont permis de faire évoluer le plan de composition de la ZAC Gare pour proposer un nouveau quartier d'affaires, accueillant également des logements dans un environnement apaisé. Le PLU a été modifié, deux projets de constructions sont confirmés sur le secteur et les travaux d'aménagement de l'espace public ont été réalisés en 2023 ;
- Sur le quartier Fonderie: la réalisation d'une onde verte sous la forme d'un espace vert de 1,2 hectares au cœur du quartier ;
- Une étude sur la stratégie de redressement de la Tour de l'Europe, qui a notamment abouti à la mise en œuvre d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) et à la désignation d'un administrateur provisoire.

Moyens mis en œuvre

Perspectives/points d'attention

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

Action C Poursuivre la production de logements locatifs sociaux et en assurer la programmation

Objectifs

L'enjeu pour les 16 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU est de répondre aux objectifs de 20% des résidences principales en logements locatifs sociaux tout en conservant une diversité dans la production de logements.

Modalités de mise en œuvre/détail de l'action

Période : sur l'ensemble du PLH

Pilote : m2A

Partenaires : Communes, bailleurs sociaux, AREAL, DDT68, AURM

Indicateurs de suivi :

- Nombre de LLS financés
- Taux d'atteinte des objectifs/commune

Bilan à mi-parcours : en cours, satisfaisant

Les communes de Brunstatt-Didenheim et Habsheim qui étaient carencées au 1^{er} janvier 2021 ne le sont plus à la fin de l'année 2023. La commune de Staffelfelden est devenue légèrement déficitaire. Les communes d'Illzach et de Wittelsheim ont dépassé le seuil de 20%.

Nombre d'agréments délivrés en droit commun et en NPNRU :
451 en 2021, **469** en 2022 et **454** en 2023.

Moyens mis en œuvre

Financement volontariste de m2A à hauteur de 2 500 €/PLAI.

Perspectives/points d'attention

Point de vigilance : Suite à la suppression de la taxe d'habitation, la DGFIP a dû adapter un nouveau système de recensement en 2023 mais ces données ne sont pas fiables : la DGFIP a donc gardé les données fiabilisées de nombre de RP au 1^{er} janvier 2022. Dans cette logique le taux de LLS de certaines communes s'est vu augmenté au 1/01/2023, et sera probablement moins favorable l'année prochaine.

Perspective : Il a été décidé de ne pas modifier le PLH pour réviser les objectifs modifiés par la loi 3DS à ce stade, car le PLUi de m2A est en cours d'élaboration en articulation avec le PLH actuel. Ils seront revus lors de l'élaboration du prochain PLH.

Situation des communes SRU depuis le 1^{er} janvier 2021
Attention : données 2023 potentiellement surévaluées

Communes	Au 01/01/2021			En 2023, agréments de l'année inclus		
	Situation SRU	Taux de LLS	LLS manquants	Situation SRU	Taux de LLS	LLS manquants
BOLLWILLER	Déficitaire	13,41%	117	Déficitaire	15,42%	82
BRUNSTATT-DIDENHEIM	Carencée	9,94%	393	Déficitaire	11,76%	327
HABSHEIM	Carencée	11,28%	203	Déficitaire	12,74%	169
ILLZACH	Déficitaire	19,31%	44	Seuil atteint	20,05%	0
KINGERSHEIM	Déficitaire	16,76%	191	Déficitaire	17,88%	126
LUTTERBACH	Déficitaire	18,89%	32	Déficitaire	21,73%	0
MORSCHWILLER-LE-BAS	Déficitaire	8,16%	183	Déficitaire	12,19%	122
MULHOUSE	Seuil atteint	31,63%	0	Seuil atteint	31,79%	0
PFASTATT	Seuil atteint	20,19%	0	Seuil atteint	20,76%	0
RICHWILLER	Déficitaire	13,68%	107	Déficitaire	15,73%	75
RIEDISHEIM	Déficitaire	17,83%	135	Déficitaire	18,85%	72
RIXHEIM	Déficitaire	13,96%	385	Déficitaire	16,54%	222
SAUSHEIM	Déficitaire	15,55%	109	Déficitaire	17,03%	73
STAFFELFELDEN	Seuil atteint	20,59%	0	Déficitaire	19,47%	10
WITTELSHEIM	Déficitaire	19,04%	44	Seuil atteint	20,14%	0
WITTENHEIM	Seuil atteint	20,93%	0	Seuil atteint	20,73%	0

Nombre d'agréments délivrés en communes SRU en droit commun et en NPNRU (hors PSLA)

Communes	2021			2022			2023 (30/10)			TOTAL 2021- 2023
	DC	NPNRU	TOTAL	DC	NPNRU	TOTAL	DC	NPNRU	TOTAL	
BOLLWILLER	10	12	22	20	23	43				65
BRUNSTATT-DIDENHEIM	34	4	38	63	35	98	16	8	24	160
HABSHEIM	47		47	23	8	31	16	18	34	112
ILLZACH	4		4		55	55	2		2	61
KINGERSHEIM	3		3	24	8	32	53	29	82	117
LUTTERBACH	27		27		11		45	18	63	90
MORSCHWILLER-LE-BAS				14	10	24	26	8	34	58
MULHOUSE				93		93	10		10	103
PFASTATT	15		15	12		12	26		26	53
RICHWILLER				8	12	20	11	9	20	40
RIEDISHEIM	35		35	19	8	27				62
RIXHEIM	79	36	115				48	36	84	199
SAUSHEIM		3	3	26	8	34	19		19	56
STAFFELFELDEN										
WITTELSHEIM	96	32	128				29	16	45	173
WITTENHEIM	8	6	14				11		11	25
TOTAL	358	93	451	302	178	469	312	142	454	1374

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

Action D Favoriser l'accèsion sociale à la propriété

Objectifs

Soutenir les montages d'opération en Prêt Social Location-Accession (PSLA), la production et vente de logements sociaux et sécuriser les parcours à l'accèsion par l'ADIL - formation à devenir propriétaire/ passeport à l'accèsion.

Modalités de mise en œuvre/détail de l'action

Période : sur l'ensemble du PLH

Pilote : m2A

Partenaires : Action Logement, PROCIVIS, ADIL68, Bailleurs sociaux, AREAL, DDT68

Indicateurs de suivi :

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

Bilan à mi-parcours : a débuté

Engagement de projets en PSLA :

- 13 en 2021, à Brunstatt (1) et Habsheim (12)
 - 69 en 2022, à Richwiller (12), Wittelsheim (8), Lutterbach (2), Kingersheim (16) et Pfastatt (21)
 - 43 en 2023, à Riedisheim (11), Pulversheim (15) et Pfastatt (17)
- = 125 sur la 1^{ère} période triennale du PLH**

2 opérations de 22 PSLA à Lutterbach et 18 à Ottmarsheim ont été reportées à 2024.

M2A a adhéré en 2021 à l'Office Foncier Solidaire Alsace de Procivis (OFSA). L'accèsion à la propriété des ménages modestes est facilitée via le dispositif de « Bail Réel Solidaire » (BRS) reposant sur la dissociation de la propriété bâtie et du foncier, qui demeure la propriété de l'OFSA.

755 ménages ont consulté l'ADIL 68 entre 2020 et 2023 pour un projet d'accèsion.

Moyens mis en œuvre

Convention de partenariat annuelle entre l'ADIL 68 et m2A : 86 000 €.

Adhésion à l'OFSA en 2021 : 50 000 €.

Perspectives/points d'attention

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

Action E Mobiliser les outils de l'urbanisme pour faciliter la mixité sociale

Objectifs

Développer les secteurs de mixité sociale et produire dans la programmation locative sociale :

- 30% de PLAI minimum
- 30% de PLS maximum

Modalités de mise en œuvre/détail de l'action

Période : sur l'ensemble du PLH

Pilote : m2A, communes

Partenaires : Bailleurs sociaux, AREAL, DDT68

Indicateurs de suivi :

- Évolution du nombre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), Emplacements Réservés(ER) et Secteurs de Mixité Sociale (SMS) dans les documents d'urbanisme
- Nombre de logements PLAI produits

Bilan à mi-parcours : en cours, satisfaisant

Par délibération du 30 janvier 2023, le conseil communautaire a décidé de l'élaboration d'un PLUI sur le territoire de m2A. Le diagnostic territorial est en cours de réalisation et permettra de dégager les enjeux thématiques (socio-démographique, environnemental, mobilités, économie, foncier...) et territorialisés pour m2A. C'est dans ce cadre que m2A accompagnera au mieux les communes dans la mise en œuvre de leurs objectifs de développement résidentiel, avec des indicateurs de suivi qui seront revus.

Après une chute de la part de PLAI pendant plusieurs années, on voit qu'en comptant les agréments en droit commun ainsi qu'en secteur NPNRU, les objectifs de répartition sont atteints sur la période 2021-2023 : 32% de PLAI (444) et 24% de PLS (335) dans la programmation de LLS.

Moyens mis en œuvre

Avec un financement volontariste de m2A à hauteur de 2 500 €/PLAI : 1 110 000 € pour les logements programmés sur 3 ans.

Perspectives/points d'attention

Le PLUI de m2A, en cours d'élaboration, devrait être effectif en 2025.

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

Action F Définir une stratégie foncière

Objectifs

Aider les communes dans la mobilisation du foncier et mobiliser de nouveaux outils pour produire du logement sans consommer de foncier.

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

Modalités de mise en œuvre/détail de l'action

Période : sur l'ensemble du PLH

Pilote : m2A

Partenaires : Communes, DDT68, EPF (Alsace & Grand EST), AURM/AFUT

Indicateurs de suivi : Mission de suivi des opérations foncières et immobilières (Observatoire)

Bilan à mi-parcours : a débuté

L'AURM/AFUT Sud Alsace a mis en place une observation des gisements fonciers à Mulhouse qui vise à identifier les fonciers potentiels pouvant accueillir des programmes de logements.

Une démarche d'observation à l'échelle de l'agglomération des programmes neufs passe depuis 2016 par des données fournies par CITIVIA, aidée du cabinet d'études Adéquation.

Une note de conjoncture trimestrielle présente les statistiques de la commercialisation des logements neufs dans les programmes de promotion immobilière.

M2A a adhéré en 2020 à l'Établissement Public Foncier d'Alsace (EPFA) dans la perspective de faciliter la maîtrise des espaces fonciers et de bénéficier d'un accompagnement stratégique. Le montant de la Taxe Spéciale d'Équipement a été fixé à 6€/habitant.

L'agglomération a également adhéré en 2021 à l'Office Foncier Solidaire Alsace (OFSA) de Procvivis.

Par délibération du 30/01/2023, le conseil communautaire a décidé de l'élaboration d'un PLUI sur le territoire de m2A. Le diagnostic territorial est en cours de réalisation, notamment un travail avec les communes sur les sujets du foncier et de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

M2A pourra accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs objectifs de développement résidentiel dans ce cadre. Les services de l'agglomération confortent également cette mission au travers des opérations de renouvellement urbain.

Moyens mis en œuvre

Mission incluse dans le Programme Partenarial des missions de l'AURM/AFUT pour m2A.

Adhésion à l'OFSA en 2021 : 50 000 €.

Perspectives/points d'attention

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
Action G	Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération et notamment de sa ville centre
Objectifs	
Accompagner les investisseurs et promoteurs pour investir dans l'agglomération et notamment à Mulhouse, et observer les effets de l'évolution du zonage sur la production de logements.	
Modalités de mise en œuvre/détail de l'action	
Période : sur l'ensemble du PLH Pilote : m2A Partenaires : AURM, CITIVIA, DDT68 Indicateurs de suivi : - Nombre de logements produits en zone B1, B2 et C	
Bilan à mi-parcours : avancement moyen	
Sur la période 2021-2023 : - 1708 logements ont été construits en zone B1 (49,18% de la production) - 1548 logements ont été construits en zone B2 (44,57% de la production) - 217 logements ont été construits en zone C (6,25% de la production)	
Moyens mis en œuvre	
La mission d'observation, incluse dans le Programme Partenarial avec l'AURM/AFUT, permet d'analyser les dynamiques à l'œuvre sur le marché immobilier local.	
Perspectives/points d'attention	

FICHES BILAN DES ACTIONS A MI-PARCOURS : ORIENTATION 2

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

Action H Améliorer les performances énergétiques du parc de logements

Objectifs

Mettre en œuvre le PIG II (rénovation énergétique) et anticiper le PIG III.

Mettre en œuvre la convention de partenariat avec OKTAVE.

Accompagner la mise en œuvre du dispositif "Louer pour l'emploi" proposé par Action Logement.

Modalités de mise en œuvre/détail de l'action

Période : sur l'ensemble du PLH

Pilote : m2A

Partenaires : DDT68, ANAH, ADIL68, ensemble des partenaires du PIG

Indicateurs de suivi :

- Nombre de logements et 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»

Bilan à mi-parcours : avancement moyen

Pour prévenir et éviter la dégradation de la situation financière des copropriétés, m2A a signé une convention de financement pour le projet «Copros Grand Est» (2021-2024) avec la SEM OKTAVE.

Le PIG « Habiter Mieux » de l'Anah 2018-2020 visait à répondre à la problématique de la précarité énergétique par la réhabilitation des logements privés, en accompagnant les propriétaires occupants à faibles revenus et les propriétaires bailleurs souhaitant conventionner leur logement après travaux (appui technique et financier), ainsi que des copropriétés fragiles.

Le PIG, qui permet au territoire de bénéficier de subventions complémentaires aux subventions nationales de l'Anah, couvrait les 39 communes, sous maîtrise d'ouvrage de m2A. L'équipe PIG du service Habitat m2A a effectué le montage des dossiers en régie (hors copropriétés traitées par des opérateurs tels que Soliha, OKTAVE...).

Les objectifs pour la cible des propriétaires bailleurs ont été dépassés. Le bilan du programme a cependant montré des résultats insuffisants pour les propriétaires occupants et les copropriétés :

- Logements de propriétaires occupants, dont logements indignes ou très dégradés
 - Taux de réalisation des objectifs : 43%
- Logements de propriétaires bailleurs
 - Taux de réalisation des objectifs : 114% des objectifs
- Logements en copropriété
 - Taux de réalisation des objectifs : 18% des objectifs

Explications du faible taux de réalisation

- Des objectifs surévalués au vu du résultat et de sa stabilité sur la durée du programme.
- L'animation : trop peu de communication et de permanences d'information par l'équipe PIG
 - réflexion à mener sur la pertinence d'effectuer cette mission en régie.
- Intégrer des copropriétés dans ce dispositif semble compliqué : la chaîne décisionnelle est beaucoup plus complexe et longue qu'un propriétaire occupant ou bailleur qui agit seul.
- Des restes à charges trop importants aboutissant à un abandon de la démarche.
- Une évolution du gain énergétique demandé de 25 à 35%.

Phénomènes récents :

- 2 années de crise Covid : arrêt des chantiers et permanences dans des communes de m2A.
- Hausse des coûts des matériaux et difficulté pour les propriétaires à obtenir des devis par les entreprises, hausse du prix du gaz : de nombreux dossiers pour des chaudières gaz ont été mis en attente par les propriétaires.
- La prise de délégation de type3 par m2A début 2022 mettant fin aux permanences dans les communes et interrompant la communication du dispositif.

Autres dispositifs :

- Mise en place de «Habiter Mieux Agilité» en 2018 permettant une action de travaux unique sans obligation de gains énergétiques, remplacé ensuite par «MaPrimeRénov» en 2020, ainsi que les isolations à 1€ avec les certificats d'économie d'énergie.
- Mise en place en 2020 par Action Logement d'un dispositif d'aide à la rénovation énergétique, avec l'octroi d'une subvention d'un montant de 20 000€ sur les zones B2 et C (m2A hors Mulhouse) en direction des propriétaires modestes et très modestes, qui permettait de réaliser les travaux sans avance de frais pour le propriétaire.
- Un nombre important de logements ont été rénovés via ces dispositifs faisant ainsi «concurrence» au PIG. Plusieurs dossiers ont fait l'objet d'une demande de retrait afin de pouvoir s'inscrire sur ces dispositifs plus avantageux et moins contraignants.

Deux questionnaires ont été envoyés par le service Habitat en seconde partie d'année 2022 aux propriétaires ayant déposé des dossiers afin de recueillir leur avis sur l'accompagnement du PIG.

Bilan du retour d'expériences :

- La rénovation a permis une amélioration significative du confort thermique des PO et a facilité la mise en location pour les PB.
- Le retour sur l'accompagnement, l'aide et les explications apportées ainsi que les délais de traitement de l'équipe PIG est très positif.
- Les personnes sont globalement très satisfaites de l'accompagnement de l'équipe PIG, qui apparaît comme un élément essentiel à la faisabilité des projets, au même titre que les subventions publiques.
- Les personnes favorisent le contact physique et téléphonique plutôt qu'un site internet.
- Le PIG ayant été peu connu par le biais de m2A/mairies, une meilleure communication publique est à prévoir pour un futur dispositif.

Conclusion

Le PIG 2018-2022 a vu son efficacité entravée en raison du contexte sanitaire des années 2020 et 2021, aboutissant à des résultats inférieurs aux objectifs fixés arbitrairement à l'échelle nationale. Cependant il a permis la rénovation énergétique de 864 logements de propriétaires aux faibles revenus et la création de logements conventionnés dans le parc ancien.

Constat : Ce dispositif bien adapté aux propriétaires occupants et bailleurs, semble ne pas l'être pour les copropriétés qui nécessitent plus de temps et d'accompagnement pour leurs projets.

Moyens mis en œuvre

Subvention OKTAVE : 61 868 €

Aides prévues par m2A dans le cadre du PIG 2018-2022 :

- Propriétaires occupants très modestes en copropriété fragile ou précarité énergétique en copropriété : 1000€ par logement
- Propriétaires occupants très modestes avec gain énergétique >50% et/ou isolation par l'intérieur/l'extérieur: 1000€ par logement
- Propriétaires occupants très modestes logement indigne ou dégradé: 1500€ par logement
- Propriétaires bailleurs travaux de lutte habitat indigne et dégradé: 1500€ par logement
- Assistance à maîtrise d'ouvrage copropriétés fragiles : 1000€ par copropriété

Sur la durée de 5 ans du PIG, m2A a apporté 350 500 € d'aides (14 000 € aux copropriétés, 141 000 € aux propriétaires bailleurs et 195 500 € aux propriétaires occupants)

Perspectives/points d'attention

Un nouveau PIG sera à mettre en place pour les propriétaires occupants modestes et très modestes et bailleurs et un autre dispositif spécifique pour les copropriétés fragiles.

Objectifs du PIG à venir :

- Définir des objectifs chiffrés plus finement avec tenue d'un tableau de bord pour un suivi régulier des objectifs.
- Définir en amont les moyens d'animation et de communication (permanences, animation externalisée, communication m2A et communes...).
- Accentuer la recherche des logements indignes à rénover.

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

Action I Mieux connaître la vacance et mettre en place des outils appropriés pour la résorber

Objectifs

Apprécier la faisabilité des propositions de l'étude pré-opérationnelle pour un programme ANAH "captation du logement vacant", et les articuler avec le point d'information unique sur la rénovation, la mise en œuvre du dispositif Logement d'Abord.

Définir les outils à mettre en place pour remobiliser le parc de logements vacants compte tenu des spécificités locales, comme la mise en place d'une prime à la remise sur le marché de logements vacants de 2 000 € sur le périmètre OPAH Fonderie.

Modalités de mise en œuvre/détail de l'action

Période : sur l'ensemble du PLH

Pilote : m2A

Partenaires : Communes, DDT68, ANAH, AURM/AFUT

Indicateurs de suivi :

- Nombre de logements vacants
- Nombre de logements vacants potentiellement remobilisables
- Nombre de logements vacants remis sur le marché

Bilan à mi-parcours : a débuté

En 2019-2020, m2A a missionné le prestataire Espacité pour réaliser une étude sur le logement vacant, qui a permis de disposer d'un premier état des lieux de la vacance et d'une stratégie d'intervention.

Elle a mis en avant des problématiques particulières au niveau ville avec des situations variées :

- Une vacance structurelle propre au centre-ville élargi de Mulhouse, avec pré-identification des secteurs concernés associés à des interventions lourdes d'amélioration des logements,
- Un enjeu spécifique à « isoler » de la vacance commerciale : les logements situés au-dessus des commerces et identifiés comme vacants statistiquement, sans accès différenciés.

Soucieuse de poursuivre ses efforts sur cette problématique, la Ville de Mulhouse a candidaté avec le soutien de m2A au déploiement du plan national de lutte contre les logements vacants de l'État. Elle a été retenue parmi 45 collectivités pour bénéficier de crédits d'ingénierie supplémentaires de l'Anah.

Deux secteurs d'intervention ont été identifiés comme prioritaires pour déployer une stratégie de lutte contre les logements vacants :

- Le centre-ville de Mulhouse (vacance au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux),
- Le quartier péricentre Nord (habitat dégradé).

Urbanis a été missionné en 2022 par la Ville de Mulhouse pour une étude pré-opérationnelle visant à établir, pour chaque secteur, les stratégies opérationnelles à développer pour réduire la vacance et un plan d'actions pour remettre des logements vacants sur le marché.

En décembre 2022, deux approches opérationnelles ont été proposées :

- renouveler le PIG avec un volet Logements Vacants, ou
- mettre en place une OPAH Logements Vacants.

Les axes de travail ont mis en avant le besoin de fiabiliser le repérage, mettre en œuvre des outils pour remobiliser les logements vacants, et mettre en place une stratégie de communication proactive. Un portage, pilotage et suivi par la collectivité passerait par un poste de « référent » sur cette mission.

Moyens mis en œuvre

Démarche portée par la Ville de Mulhouse.

Perspectives/points d'attention

Évolution de la vacance dans le parc privé pendant la 1^{ère} période triennale du PLH

Communes	2020		2021		2022		LOVAC 2023 à venir	
	Nb	Taux	Nb	Taux	Nb	Taux	Nb	Taux
MULHOUSE	10113	16,66%	9817	16,13%	9383	15,38%		
BRUNSTATT-DIDENHEIM	444	9,78%	449	9,82%	547	11,75%		
ILLZACH	616	8,94%	642	9,27%	603	8,50%		
KINGERSHEIM	400	6,37%	415	6,55%	347	5,46%		
LUTTERBACH	229	7,33%	262	8,35%	206	6,56%		
PFASTATT	379	7,73%	369	7,43%	334	6,66%		
RIEDISHEIM	635	9,19%	588	8,49%	604	8,55%		
RIXHEIM	468	6,79%	488	7,03%	454	6,43%		
WITTELSHEIM	313	6,42%	284	5,77%	295	5,93%		
WITTENHEIM	572	8,46%	559	8,15%	519	7,47%		
BOLLWILLER	114	5,96%	133	6,85%	118	6,03%		
HABSHEIM	233	9,21%	210	8,27%	172	6,76%		
MORSCHWILLER-LE-BAS	125	7,41%	112	6,61%	110	6,42%		
OTTMARSHEIM	188	17,38%	214	19,69%	229	20,34%		
RICHWILLER	130	7,27%	132	7,24%	104	5,54%		
SAUSHEIM	177	6,78%	170	6,42%	152	5,68%		
STAFFELFELDEN	133	7,37%	112	6,18%	95	5,18%		
BALDERSHEIM	54	4,58%	58	4,89%	48	4,02%		
BANTZENHEIM	51	6,72%	56	7,25%	56	7,21%		
BATTENHEIM	41	5,83%	37	5,22%	38	5,22%		
BERRWILLER	39	7,05%	47	8,06%	37	6,26%		
BRUEBACH	23	4,86%	23	4,84%	27	5,61%		
CHALAMPE	31	6,50%	32	6,54%	42	8,54%		
DIETWILLER	27	4,25%	27	4,21%	23	3,58%		
ESCHENTZWILLER	26	3,70%	29	4,07%	23	3,20%		
FELDKIRCH	27	6,14%	29	6,55%	24	5,15%		
FLAXLANDEN	32	4,97%	34	5,26%	25	3,83%		
GALFINGUE	24	6,40%	27	7,14%	23	6,05%		
HEIMSBRUNN	26	4,30%	35	5,75%	29	4,78%		
HOMBOURG	35	6,12%	23	3,99%	23	3,95%		
NIFFER	26	6,22%	22	5,10%	19	4,38%		
PETIT-LANDAU	27	7,26%	23	6,17%	19	5,08%		
PULVERSHEIM	74	5,47%	87	6,35%	82	5,95%		
REININGUE	76	8,32%	67	7,29%	68	7,31%		
RUELISHEIM	32	3,00%	43	3,88%	34	3,04%		
STEINBRUNN-LE-BAS	26	6,91%	30	7,81%	34	8,74%		
UNGERSHEIM	68	6,41%	92	8,63%	74	6,90%		
ZILLISHEIM	81	6,54%	85	6,83%	94	7,50%		
ZIMMERSHEIM	20	3,91%	21	4,09%	22	4,25%		
M2A	16135	11,47%	15883	11,22%	15136	10,60%		

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

Action J Mettre en œuvre le "permis de louer"

Objectifs

Expérimentation et bilan du permis de louer.

Rendre lisible et informer les propriétaires bailleurs du dispositif.

Modalités de mise en œuvre/détail de l'action

Période : jusqu'en 2024

Pilote : Ville de Mulhouse

Partenaires : m2A, DDT68, CAF, CITIVIA, AURM/AFUT

Indicateurs 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

Bilan à mi-parcours : avancement moyen

Le permis de louer est du champ de la compétence de l'agglomération au titre de l'habitat. Les Conseils d'Agglomération de m2A des 25 juin 2015 et 25 février 2019 ont validé la mise en œuvre de la déclaration de mise en location et de l'autorisation de mise en location.

La déclaration de mise en location concerne les secteurs Briand, Franklin et Fridolin.

L'autorisation de mise en location concerne les secteurs Fonderie, l'îlot « Marseille-Mertzau-Colmar MMC » et la Tour de l'Europe.

Bilan 2020-2023

	MMC	Fonderie	Tour de l'Europe	TOTAL
2020	3	143	-	146
2021	3	70	-	73
2022	0	46	5	51
2023	2	52	9	63

Au regard des trois premières années de mise en œuvre, il est apparu une disparité dans l'application des obligations sur les secteurs de la Fonderie et la MMC. La tour de l'Europe est arrivée en 2022 dans ce dispositif.

Aussi, pour repérer les logements mis en location sans déclaration ou autorisation, une convention quadripartite m2A, Ville de Mulhouse, État et Caisses d'Allocations Familiales du Haut-Rhin (CAF 68) a été signée. Cette convention doit permettre d'identifier les logements n'ayant pas fait l'objet d'une demande/autorisation de mise en location pour les nouveaux allocataires CAF sur les secteurs cernés.

De plus, il a été acté la mise en œuvre de la phase coercitive avec des sanctions financières pour les propriétaires qui louent leur logement sans déposer de déclaration ou d'autorisation de mise en location. Le Conseil d'Agglomération du 31 mai 2021 a fixé l'amende forfaitaire à 1 500 €.

La mise en œuvre des amendes s'appuie sur les listings de la CAF pour les nouvelles mises en location. Après transmission des listings vérifiés par la Ville, l'État prend le relai dans la mise en œuvre. Un courrier a été envoyé en ce sens à l'État le 25 août 2022.

Un mode opératoire a été défini entre la Ville (service habitat) et la DDT en charge du suivi de ce dossier. Un travail préparatoire sera effectué pour une mise en œuvre effective en 2024.

Moyens mis en œuvre

Une partie d'ETP de m2A pour le traitement des dossiers et un ETP « Lutte contre l'Habitat Indigne » de la Ville de Mulhouse pour les visites.

Perspectives/points d'attention

Il a été demandé à l'AFUT dans le cadre du Programme Partenarial 2024 de réaliser un benchmark sur les leviers de réussite du dispositif « Permis de Louer » dans d'autres collectivités l'ayant mis en place.

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

Action K	Étendre et proposer de mettre en œuvre un règlement municipal des constructions pour lutter contre l'habitat indigne
Objectifs	
Définir de nouveaux secteurs où appliquer le règlement municipal des constructions. Modifier l'arrêté municipal à Mulhouse. Informar les communes de l'existence du dispositif.	
Modalités de mise en œuvre/détail de l'action	
Période : sur l'ensemble du PLH Pilote : m2A Partenaires : communes Indicateurs de suivi : Nombre de nouvelles demandes engagées	
Bilan à mi-parcours : Non démarré	
Action non-démarrée.	
Moyens mis en œuvre	
Perspectives/points d'attention	

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

Action L Prévenir et éviter la dégradation de la situation financière des copropriétés

Objectifs

Maintenir voir bonifier l'aide aux copropriétés fragiles.
 Poursuivre conseil et accompagnement dans le cadre du PIG II.
 Piloter les Plans de sauvegarde (Diamant noir, Delacroix/Camus, Plein Ciel).
 Mettre en œuvre un nouveau POPAC.
 Accompagner la mise en œuvre des OPAH "copropriétés" communales.
 Mettre en œuvre les Plans Initiative Copropriétés régional et national (quartier des Coteaux).
 Reconduire le VOC.

Modalités de mise en œuvre/détail de l'action

Période : sur l'ensemble du PLH

Pilote : m2A

Partenaires : communes, ADIL 68, DDT – Préfet, ANAH, AURM/AFUT

Indicateurs de suivi : Indicateurs du PIG et suivi d'un plan d'action en soutien aux copropriétés

Bilan à mi-parcours : en cours, satisfaisant

En septembre 2020 m2A a mis en place une politique publique de soutien financier complémentaire aux aides aux travaux de l'Anah pour les copropriétés dégradées concernées par une Opération Programmées d'Amélioration de l'Habitat « Copropriétés Dégradées » (OPAH-CD) ou un Plan de sauvegarde. Cette démarche volontariste de l'agglomération s'inscrit dans le déploiement d'un plan d'action qui porte aujourd'hui sur :

5 Plans de sauvegarde (5 ans) :

Suivi-animation : Urbanis

- Copropriété Peupliers Camus (arrêté préfectoral signé le 02/03/2021)
- Copropriété Eugène Delacroix (arrêté préfectoral signé le 18/10/2021)
- Copropriété du Diamant Noir (arrêté préfectoral signé le 13/07/2023)
- Copropriétés La Forêt 1 et La Forêt 2 à Wittenheim (signature en cours)

Une opération de recyclage présentée au CE de l'ANRU en octobre 2022 :

les copropriétés Plein Ciel 1 et 2 (initialement prévues d'être couvertes par un Plan de sauvegarde)

2 OPAH-CD (5 ans) :

- Copropriété Construire à Illzach, suivi-animation : Urbanis (signée en juillet 2021)
- Copropriétés Dunkerque/Saint Malo et Le Murat à Mulhouse, suivi-animation : Copro+ Avenant à venir en 2024 pour le retrait de la copropriété Le Murat

2 Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (3 ans) :

- POPAC sur m2A avec 8 copropriétés accompagnées, suivi-animation : ADIL/ALEOS Arrive à échéance en juin 2024.
- POPAC « Tour de l'Europe », suivi-animation : Urbanis (signée le 08/02/2023)

Pour prévenir et éviter la dégradation de la situation financière des copropriétés, m2A a également signé une convention de financement pour le projet «Copros Grand Est» (2021-2024) avec la SEM OKTAVE.

Le dispositif de Veille et Observation des Copropriétés (VOC) n'a pas été reconduit.

Moyens mis en œuvre

Subventions aux copropriétés dégradées : 50 904 €.

Suivi-animation du POPAC « Tour de l'Europe » par Urbanis : 99 600 €.

Subvention OKTAVE : 61 868 €.

Perspectives/points d'attention

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

Action M Mettre en œuvre et coordonner le programme de renouvellement urbain

Objectifs

NPNRU sur 5 secteurs mulhousiens : 3 Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV).

Wittenheim : 1 QPV.

Reconstruction du parc démoli dans les communes soumises à la loi SRU (*voir action C*)

Modalités de mise en œuvre/détail de l'action

Période : sur l'ensemble du PLH

Pilote : m2A

Partenaires : COSTRAT + COTECH NPNRU

Indicateurs de suivi : Revue de projet annuelle

Bilan à mi-parcours : en cours, satisfaisant

La convention NPNRU de m2A a été signée en décembre 2020.

Celle-ci porte sur 4 QPV : Péricentre, Coteaux sur Mulhouse, Drouot-Jonquilles à cheval sur Mulhouse et Illzach, et Markstein-la-Forêt sur Wittenheim.

Objectifs de reconstitution de l'offre initiaux :

- 662 logements à reconstruire, dont
 - 60 en QPV en acquisition-amélioration,
 - 538 dans les communes SRU déficitaires.

Un avenant en voie de contractualisation a été validé en octobre 2022 par l'ANRU, et revoit les objectifs comme suit :

- 1018 logements à reconstruire, dont
 - 60 en QPV en acquisition-amélioration,
 - 24 en QPV « normal »,
 - 934 hors QPV.

A la fin de l'année 2023, 509 logements ont été reconstruits, soit la moitié de l'objectif.

Autres objectifs et leur réalisation :

- 1491 logements à réhabiliter : 984 opérations engagées ou soldées.
- 1452 logements à démolir (dont 995 LLS et 457 en copropriété) : 865 opérations engagées ou soldées.

le relogement des 212 familles occupant le Nouveau Drouot (289 logements) et la démolition du bâtiment sont achevés.

Moyens mis en œuvre

Montant total des opérations : 521 M€.

Investissement de m2A, porteur de projet : 15,8 M€.

10 agents m2A et Ville de Mulhouse, dont 5 ETP cofinancés par l'ANRU.

Perspectives/points d'attention

La signature de l'avenant est prévue pour 2024.

Point d'attention : En 2024 le découpage géographique des QPV a changé. Le secteur Fonderie est désormais séparé du péricentre, et certains bâtiments démolis sont sortis des périmètres prioritaires. Cela pourrait changer les zones où s'applique la TVA réduite ou l'éligibilité d'opérations d'action sociale.

FICHES BILAN DES ACTIONS A MI-PARCOURS : ORIENTATION 3

ORIENTATION 3 Bâtir une agglomération inclusive pour tous les publics

Action N	Encourager le développement d'offre adaptée à un public vieillissant dans le parc locatif social
Objectifs	
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/AFUT). Accompagner le développement d'une offre adaptée de logements auprès des bailleurs. 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, adéquation loyer/revenus, typologie...). Valoriser les expérimentations et les capitaliser (bilan qualitatif des opérations, pistes d'amélioration, mise 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.	
Modalités de mise en œuvre/détail de l'action	
Période : sur l'ensemble du PLH Pilote : m2A Partenaires : Communes, bailleurs sociaux, AREAL, DDT, CD 68 Indicateurs de suivi : - Nombre de logements adaptés produits/financés dans le parc social - Caractéristiques des logements adaptés produits (typologie, présence d'une baignoire...)	
Bilan à mi-parcours : a débuté	
L'AURM a effectué un benchmark prospectif sur les types de résidences sénior en 2021.	
Moyens mis en œuvre	
Perspectives/points d'attention	
A partir de 2024 il sera demandé à chaque bailleur social d'inclure un PLAI-A dans la programmation.	

ORIENTATION 3 Bâtir une agglomération inclusive pour tous les publics

Action O Assurer l'accueil des gens du voyage et analyser la faisabilité de leurs besoins spécifiques

Objectifs

Mettre en œuvre la délégation de service public : 5 aires d'accueil permanentes des gens du voyage. Le prestataire aura pour mission de :

- Poursuivre l'aménagement des aires d'accueil,
- Procéder 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 : 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.

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.

Modalités de mise en œuvre/détail de l'action

Période : sur l'ensemble du PLH

Pilote : m2A, VAGO (prestataire de la délégation de service public)

Partenaires : CD 68

Indicateurs de suivi : Nombre de gens du voyage sédentarisés

Bilan à mi-parcours : avancement moyen

Depuis 2019 M2A a confié au prestataire VAGO une délégation de service public pour être gestionnaire des aires d'accueil permanentes ainsi que l'aire de grand passage de son territoire.

Moyens mis en œuvre

Marché de DSP avec VAGO : 884 569 € € entre 2021 et 2023.

Perspectives/points d'attention

En 2024 m2A se positionnera sur les préconisations du nouveau Schéma Départemental.

ORIENTATION 3 Bâtir une agglomération inclusive pour tous les publics

Action P Permettre le rééquilibrage du peuplement par la politique d'attribution du logement social

Objectifs

Réunir la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), afin de partager la stratégie et permettre des échanges partenariaux visant à garantir la mixité sociale et :

- Suivre les caractéristiques et les évolutions de l'occupation sociale,
- Installer une commission de coordination opérationnelle et partenariale, permettant un suivi de l'atteinte des objectifs et un partage des difficultés rencontrées,
- Dresser un bilan annuel de la mise en œuvre de la politique intercommunale d'attribution et, le cas échéant, redéfinir les orientations stratégiques et ajuster les objectifs.

Mettre en œuvre la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA).

Poursuivre l'observation de la demande locative dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID).

Modalités de mise en œuvre/détail de l'action

Période : jusqu'en 2024

Pilote : m2A

Partenaires : membres du COPIL et COTECH de la CIA

Indicateurs de suivi : atteinte des objectifs mis en place dans le cadre de la CIA (par m2A et l'AREAL)

Bilan à mi-parcours : avancement moyen

La Commission de coordination de la Conférence Intercommunale d'Attribution a eu lieu une fois par an depuis 2021. La CIL a été réunie en 2021 et en 2023.

Dans le document d'orientation cadre et la Convention Intercommunale d'Attribution, l'objectif de rééquilibrage des attributions entre les communes de m2A a été fixé pour atteindre à partir de 2021, 25% d'attribution hors QPV à des ménages du premier quartile (Q1) et issus du relogement NPNRU et 70% de propositions à des ménages supérieurs au Q1 dans les QPV.

Il est ressorti des bilans de la CIA que :

- 17,5% des attributions à des ménages issus du 1^{er} quartile ont été faites hors QPV en 2021, et 14,9% en 2022. Les objectifs de 25% minimum ne sont donc pas atteints.
- 72,2% de propositions en QPV ont été faites à des ménages des Q2, Q3, Q4 en 2021, et 72,7% en 2022. Ces objectifs sont atteints, comme chaque année depuis 2019.
- **Les chiffres de 2023 seront disponibles à la fin du mois de mai 2024**

Le travail de m2A sur l'élaboration de son PPGDID a démarré en 2022 avec l'AURM/AFUT.

Moyens mis en œuvre

M2A a adhéré en 2021 à l'AAGEFIPADE (Association alsacienne de gestion du fichier partagé de la demande) à laquelle elle cotise à hauteur de 8 131 €/an.

Perspectives/points d'attention

Une CIL organisée en 2024 présentera le bilan de la CIA pour l'année 2023, et permettra la validation du projet de PPGDID.

ORIENTATION 3 Bâtir une agglomération inclusive pour tous les publics

Action Q Développer une offre de logements à vocation sociale dans le parc privé

Objectifs

Développer l'intermédiation locative (IML).

Mettre en œuvre le PIG 2018-2022 notamment pour accompagner les travaux :

- des propriétaires bailleurs en conventionnement social dans les communes SRU déficitaires,
- des mono-propriétés les plus dégradées des autres 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.

Mettre œuvre une communication dédiée à l'attention des élus des communes et des habitants.

Renouveler la sensibilisation des propriétaires bailleurs dans les communes SRU notamment sur les dispositifs locaux et nationaux avec la contribution de l'ADIL 68 et de la DDT 68.

Étudier la mise en place d'une politique visant à soutenir financièrement les acteurs du conventionnement dans le parc privé.

Modalités de mise en œuvre/détail de l'action

Période : sur l'ensemble du PLH

Pilote : m2A

Partenaires : AIVS, SIAO, ADIL 68, ANAH, DDT 68

Indicateurs de suivi :

- Nombre de logements produits en intermédiation locative
- Nombre de logements conventionnés ANAH avec/sans travaux

Bilan à mi-parcours : avancement moyen

Entre 2021 et 2023, 183 logements ont été remis sur le marché locatif en conventionnement ANAH (97 en social ou très social), dont 165 sans travaux.

Près de 430 logements sont gérés par deux AIVS : APPUIS LOGE (association APPUIS) et ALEOS (association IMEOS). La ville de Mulhouse concentre la majorité de ce parc avec 337 logements en 2021. A l'échelle de m2A, 35% de ce parc n'est pas conventionné, 16% est conventionné très social, 36% social et 13% en intermédiaire.

Constat partagé par plusieurs partenaires : il existe une vraie difficulté à capter du logement privé, en particulier des petits logements.

Deux Forum du bailleur solidaire ont été organisés à Mulhouse en 2022 et 2023 pour sensibiliser et informer sur les dispositifs de location solidaire (pilotage de la DDETSP 68 et de l'AIVS Iméos, financés par la DDETSP 68, l'Anah, m2A et la Ville de Mulhouse).

Moyens mis en œuvre

Perspectives/points d'attention

ORIENTATION 3 Bâtir une agglomération inclusive pour tous les publics

Action R Mettre en œuvre le dispositif « Logement d'abord »

Objectifs

Afin de construire une approche centrée autour de la personne pour l'accès au logement d'abord, l'ambition est de positionner le SIAO comme porte d'entrée de l'information et guichet unique pour l'accès aux droits, proposer un accompagnement social adapté et mettre en synergie les acteurs du renouvellement urbain et ceux de l'hébergement d'urgence pour un accès direct au logement.

Leviers :

- Consolider les dispositifs existants pour répondre aux besoins, en développant davantage l'IML en s'appuyant sur les deux AIVS du territoire (cf. action Q),
- Créer une cellule opérationnelle, pilotée par la Ville, pour « aller vers » les ménages : information aux bailleurs privés sur les dispositifs d'aide à la rénovation et de sécurisation locative, dynamique partenariale d'information et d'échanges avec les structures porteuses de dispositifs, création d'une plateforme de partage des offres locatives,
- Mettre en œuvre une politique incitative de rénovation des logements (cf. actions H et L),
- Améliorer la connaissance partagée des publics en créant un observatoire du sans-abrisme.

Modalités de mise en œuvre/détail de l'action

Période : sur l'ensemble du PLH

Pilote : m2A

Partenaires : DDT 68, SIAO, AIVS, associations, bailleurs sociaux, AREAL, AURM

Indicateurs de suivi : Évaluations régulières du dispositif par la Ville et le CCAS de Mulhouse

Bilan à mi-parcours :

L'AURM a développé un observatoire du sans-abrisme en 2018, confié ensuite au SIAO.

En 2021, le renforcement du SIAO 68 avec 4 postes, dont un statisticien, permet d'envisager un pilotage de l'observation sociale par le SIAO.

M2A a signé en 2021 une convention de partenariat avec les AIVS Appuis Loge et Iméos pour un objectif de captation de 10 logements du parc privé vacant pour le public du « Logement d'abord ». Cependant, aucun des logements capté n'a pu être proposé ou loué à ce public.

Constat partagé par plusieurs partenaires : les logements en IML sont encore souvent trop chers pour le public du « Logement d'abord ».

La mise en œuvre accélérée sur la période 2018-2022 du dispositif Logement d'abord, porté par la ville de Mulhouse, se poursuit en 2023.

Moyens mis en œuvre

Subvention aux deux AIVS en 2021 : 36 576 € (18 288 € chacune).

Perspectives/points d'attention

A compter de 2024, la politique du Logement d'abord devrait se déployer pleinement à l'échelle du département depuis le Service public de la rue au logement (SPRULO). La DDETSP 68, service inclusion sociale, et le SIAO sont les pilotes du SPRULO et la Ville siège au Comité stratégique partenarial.

ORIENTATION 3 Bâtir une agglomération inclusive pour tous les publics

Action 5 Mettre en place des réponses ciblées pour l'hébergement

Objectifs

Créer un fond de garantie/solidarité spécifique permettant l'accès au logement (acquisition d'une machine à laver par exemple) et le maintien dans un logement (financement d'un résiduel de loyer ou des charges locatives)

Cible : jeunes de moins de 25 ans et personnes en rupture de droits

Développer une plate forme numérique (afin de ne plus avoir recours à un formulaire écrit à remplir ou rendre dans un endroit précis)

Interroger la création d'un CCAS à Mulhouse afin d'assurer une gestion administrative de proximité plus efficace

Modalités de mise en œuvre/détail de l'action

Période : sur l'ensemble du PLH

Pilote : m2A

Partenaires : communes, DDT 68, associations

Indicateurs de suivi : état d'avancement de la création de la plateforme/du fond de garantie/du CCAS à Mulhouse

Bilan à mi-parcours : a débuté

CCAS de Mulhouse créé en 2022.

Moyens mis en œuvre

Perspectives/points d'attention

FICHES BILAN DES ACTIONS A MI-PARCOURS : ORIENTATION 4

ORIENTATION 4 Animer le PLH

Action T Renouveler la délégation des aides à la pierre

Objectifs

Signer la nouvelle délégation des aides à la pierre.
Réaliser un bilan de la délégation.
Actualiser ou redéfinir les indicateurs de suivi.

Modalités de mise en œuvre/détail de l'action

Période : sur l'ensemble du PLH
Pilote : m2A
Partenaires : DDT 68, communes, bailleurs sociaux, AREAL
Indicateurs de suivi : à définir

Bilan à mi-parcours : en cours, satisfaisant

M2A est la seule agglomération du Haut-Rhin à avoir la délégation de l'aide à la pierre, par convention avec l'État depuis 2006.
Une nouvelle convention de délégation des aides à la pierre a été signée le 22 février 2020 pour une durée de 6 ans.
Depuis le 1er janvier 2022, m2A a pris la délégation de compétences de type 3 ce qui signifie que les dossiers sont instruits par les services de l'agglomération et non plus par ceux de l'État.

Moyens mis en œuvre

Unité Délégation des aides à la pierre (DAP) du service Habitat de m2A, 5 ETP :
- 1 responsable DAP
- 3 instructeurs
- 1 assistante

Perspectives/points d'attention

ORIENTATION 4 Animer le PLH

Action U Structurer une gouvernance transversale et participative

Objectifs

Développer des liens avec les autres instances partenariales de l'habitat.

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.

Conforter les coordinations de l'habitat comme instance de pilotage du PLH.

Communiquer et partager les enjeux et les actions du PLH.

Modalités de mise en œuvre/détail de l'action

Période : Sur l'ensemble du PLH

Pilote : m2A

Partenaires : Communes, AURM/AFUT, partenaires privés, bailleurs sociaux, acteurs institutionnels

Indicateurs de suivi : Nombre de réunions, temps d'échange, ateliers projet réalisés

Bilan à mi-parcours : a débuté

M2A anime les temps forts de sa politique locale de l'Habitat à savoir :

- les commissions de coordination de la conférence intercommunale d'attribution (CIA),
- la conférence intercommunale du logement (CIL),
- les conférences interbailleurs,
- les revues de projet NPNRU,
- les coordinations habitat : elles réunissent tous les 15 jours un groupe d'élus en charge de l'habitat et sont animées par Vincent Hagenbach, vice président de m2A en charge de l'habitat.

Participation aux instances et réunions avec les acteurs externes, publics comme privés (CRHH, PDLHI, PDALHPD, Rendez-Vous de la CeA, ANAH, CITIVIA,...)

Moyens mis en œuvre

Une nouvelle personne a été recrutée au service Habitat fin 2023 pour organiser de manière transversale la mise en œuvre du PLH.

Perspectives/points d'attention

ORIENTATION 4 Animer le PLH

Action V Piloter le PLH via des observatoires portant sur des dimensions stratégiques

Objectifs

Valoriser les observatoires existants ou à créer et assurer une bonne articulation entre eux.
 Suivre la réalisation des objectifs et des actions du PLH pour en évaluer leurs effets.
 Faire de l'observatoire un outil d'animation du partenariat et de pilotage stratégique de la mise en œuvre du PLH.
 S'inscrire dans la démarche d'open data de m2A pour diffuser des données, et en faire des outils collaboratifs.

Modalités de mise en œuvre/détail de l'action

Période : Sur l'ensemble du PLH
Pilote : m2A
Partenaires : AURM/AFUT, CITIVIA, ADIL 68
Indicateurs de suivi : Définis dans chacun des observatoires

Bilan à mi-parcours : a débuté

Le programme partenarial avec l'AURM/AFUT comprend entre autres les missions suivantes :

- Observatoire des loyers du parc de logements privés dans m2A,
- Valorisation de l'observatoire du logement neuf initié par CITIVIA (Adéquation),
- Analyse du foncier,
- Analyse des marchés immobiliers.

L'agence a également développé un Observatoire du sans-abrisme en 2018, confié ensuite au SIAO.
 La quasi-totalité des productions de l'AURM/AFUT est disponible en ligne.
 Dans le cadre du PDALHPD, l'ADIL 68 assure la mission d'observatoire pour l'ensemble du Haut Rhin.

Moyens mis en œuvre

Programme partenarial annuel avec l'AURM/AFUT.
 Observatoire de la promotion immobilière d'Adéquation en 2023 : 11 040 €.
 Convention de partenariat annuelle entre l'ADIL 68 et m2A : 86 000 €.

Perspectives/points d'attention

Un Observatoire de l'Habitat et du Foncier articulant plusieurs de ces dispositifs de suivi est en cours d'élaboration par l'AFUT.

Annexe : Mode d'emploi et préfiguration de l'Observatoire du Foncier et de l'Habitat – AFUT 2024

ORIENTATION 4 Animer le PLH

Action W Assurer un meilleur accueil de la population pour la guider dans son projet d'habitat

Objectifs

Mettre en place un point d'information global de la rénovation pour pallier le manque de lisibilité des dispositifs mobilisables et des structures de conseil et d'accompagnement.

Enjeu : faire de l'ADIL un point de passage conseillé

- Déléguer le volet conseil et renseignement sur toutes les procédures liées à la rénovation du bâti à l'ADIL 68,
- Améliorer l'information et la communication sur la politique de l'habitat et les dispositifs financiers ou d'accompagnement,
- 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" :

Faciliter et améliorer l'information et les démarches des habitants de m2A en créant un guichet unique : lieu d'accueil, d'information et d'orientation des habitants sur toutes les questions liées à l'habitat.

Se rapprocher des habitants : permanences en communes pour ceux qui auraient des problèmes d'accès à la maison de l'habitat (en lien avec la mise en œuvre du PIG).

Modalités de mise en œuvre/détail de l'action

Période : Sur l'ensemble du PLH

Pilote : m2A

Partenaires : ADIL 68

Indicateurs de suivi : État d'avancement du projet

Bilan à mi-parcours : Non démarré

Moyens mis en œuvre

Perspectives/points d'attention

Une analyse de retours d'expériences des guichets uniques de l'habitat mis en œuvre dans d'autres collectivités, à différentes échelles, a été demandée à l'AFUT fin 2023.

Bilan à mi-parcours du PLH de m2A

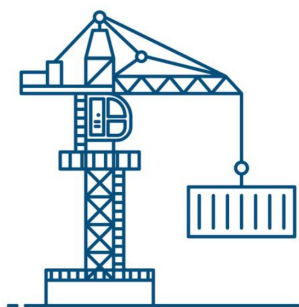


SOMMAIRE

■ CE QU'IL FAUT RETENIR	3
■ INTRODUCTION : EN QUOI CONSISTE LE BILAN ?	5
■ AXE 1 : Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire	6
• Les objectifs de construction neuve dépassés	7
• Le rôle des villes noyaux conforté	8
• Une part d'investisseurs qui se maintient à un niveau élevé	8
• La difficile production de logements abordables	9
• La diminution de la production de logements intermédiaires	9
• L'adhésion à un OFS pour favoriser les acquisitions abordables	9
• Le nombre de PSLA progresse...	10
• ... mais la diminution des PTZ traduit la difficulté d'accession à la propriété pour les plus modestes	10
• De la GOU au PPA	11
• Mise place d'une charte qualité des opérations à Mulhouse	12
• L'engagement de m2A dans un PLUi	12
• Une politique foncière qui se développe	12
• La politique sociale de l'habitat se poursuit...	14
• ... mais la production de l'offre très sociale décline	14
■ AXE 2 : Accroître la qualité du parc de logements existants	16
• Le nombre de logements vacants diminue à Mulhouse	17
• Une étude vacance sur m2A	18
• Une étude du parc de logements vacants spécifique à Mulhouse	19
• Une augmentation des consultations «habitat indigne» à l'ADIL	19
• De multiples actions en matière de rénovation énergétique et d'amélioration du parc de logements privés engagées par m2A	20
• Une dynamique très engagée sur les copropriétés	23
• Le permis de louer mis en oeuvre	25
• Les relogements quasiment tous aboutis dans le cadre du NPNRU	27
■ AXE 3 : Bâtir une agglomération inclusive	30
• Une faible mais inégale croissance démographique	31
• Une agglomération touchée par le vieillissement et la réduction du poids des actifs	31
• Des études sur les publics seniors et l'offre de logements adaptés	31
• Une enquête et une étude auprès des étudiants	32
• Des objectifs atteints en ce qui concerne l'accueil des gens du voyage	33
• m2A finalise le PPGDID en 2023	33
• Des actions mises en oeuvre pour développer une offre de logements à vocation sociale dans le parc privé de logements adaptés	34
• Une offre d'hébergement toujours conséquente	36
■ AXE 4 : Animer le PLH	38
• Une gouvernance structurée	39
• L'observation en continue	39
• Maison des territoires vs maison de l'habitat	39
■ ANNEXE	40

CE QU'IL FAUT RETENIR

AXE 1: Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire



- Les objectifs de construction de logements neufs sont largement dépassés (+67%) , notamment à Mulhouse où ils ont été multipliés par 4
- La production de logements abordables dans le parc de logement neuf reste difficile
- L'accession à la propriété des ménages les plus modestes reste difficile malgré l'investissement public (OFS/BRS, PSLA ...).
- Le rythme de production de logements sociaux est élevé et le nombre d'agréments dépasse les objectifs fixés par le PLH mais les ambitions de production d'une offre très sociale ne sont pas atteints.

AXE 2: Accroître la qualité du parc de logements existants



- Les actions portées par m2A (études spécifiques, permis de louer, OPAH....) laissent entrevoir une diminution du nombre de logements vacants, à confirmer les prochaines années
- 800 logements ont été réhabilités par le programme d'intérêt général conduit sur m2A. Mais celui-ci n'a pas atteint les objectifs fixés en terme de rénovation du parc de logements au regard des objectifs ambitieux fixés. L'investissement devra se poursuivre dans la mise en oeuvre du prochain PIG.
- De nombreuses actions d'information, de sensibilisation, d'accompagnement sont orientées sur les copropriétés.
- La politique de relogement réalisée dans le cadre du NPNRU est aboutie.

AXE 3: Bâtir une agglomération inclusive



- La ville centre perd des habitants à l'inverse des autres territoires de m2A.
- Le vieillissement de la population se poursuit , de manière plus marqué dans les communes hors Mulhouse. L'offre de résidences privées pour un public de seniors autonome est développée à Mulhouse. Une offre plus sociale, plus en adéquation avec le profil du public de seniors de demain, se développe.
- Les objectifs sont atteints en ce qui concerne les actions à mettre en oeuvre pour le public des gens du voyage.
- L'agglomération mulhousienne dispose toujours d'une offre conséquente en matière d'hébergement et l'offre en intermédiation locative permettant de loger des ménages très modestes.

AXE 4: Animer le PLH



- La gouvernance du PLH est définie.
- Le suivi du PLH se traduit par de nombreux dispositifs d'observation sur le territoire.
- Compte tenu du projet d'envergure de «maison des territoires» de m2A, une maison de l'habitat n'est pour le moment pas envisagée mais la réflexion sur un lieu unique reste ouverte.



Rue du Docteur Laennec, Brunstatt-Didenheim

EN QUOI CONSISTE LE BILAN À MI-PARCOURS ?

Ce qui dit la loi

L'établissement public de coopération intercommunale communique pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat et de l'hébergement trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période mentionnée au premier alinéa du II de l'article L. 302-1.

Art. r302-1-4 du Code de la Construction et de l'Habitat

Le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) de Mulhouse Alsace Agglomération est entré en vigueur le 20 mars 2021. Après analyse des dynamiques résidentielles et du parc de logements, et grâce aux enseignements des deux PLH précédents, il décline les ambitions intercommunales jusqu'en mars 2027.

Le bilan à mi-parcours permet de faire la synthèse des actions réalisées dans le mars cadre de la politique publique de l'habitat depuis 3 ans dans l'agglomération mulhousienne.

Dresser un bilan global de la première moitié d'exercice

De nombreuses évolutions ont pu influencer les dynamiques du territoire depuis l'adoption du PLH. De ce fait, un certain nombre d'orientations/d'actions peuvent aujourd'hui paraître obsolètes, ne plus être une priorité de la collectivité ou ne plus être en totale adéquation avec les évolutions territoriales, qu'elles soient réglementaires ou sociétale. Le bilan à mi-parcours produit des éléments d'analyse qui permettent de comprendre, de mesurer et de mettre en perspective les éventuels écarts entre les objectifs, les actions engagées et les résultats obtenus, le cas échéant.

Ces analyses peuvent conduire à la réorientation de la stratégie de la politique de l'habitat du territoire lors de l'élaboration du nouveau PLH de m2A., en prenant compte des évolutions réglementaires et du contexte démographique, économique et social.

XX

rappelle l'objectif
inscrit dans le PLH

XX

indique le résultat
actuel ou l'état
d'avancement

Méthodologie retenue pour réaliser le bilan

- Le bilan se structure sur la base des 4 axes du PLH que sont :
AXE 1. Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire, accessible en prix et répondant aux besoins
AXE 2. Accroître la qualité du parc de logements existants pour le rendre plus attractif
AXE 3. Bâtir une agglomération inclusive pour tous les publics
AXE 4. Animer le PLH
- L'exercice consiste en une analyse globale de l'évolution des enjeux définis dans chacun des axes. Les informations contenues dans les cubes oranges (cf. ci-contre) rappellent l'objectif initial du PLH. Celles contenues dans les cubes bleus indiquent l'état d'avancement ou le résultat de l'action.
- Des fiches synthétiques d'avancement de chaque action, complètent cette analyse globale.

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

- Action A:** Veiller à la bonne coordination et à l'équilibre de la programmation de l'offre de logements neufs
- Action B:** Conduire des opérations innovantes et structurantes dans l'agglomération
- Action C:** Poursuivre la production de logements locatifs sociaux et en assurer la programmation
- Action D:** Favoriser l'accèsion sociale à la propriété
- Action E:** Mobiliser les outils de l'urbanisme pour faciliter la mixité sociale
- Action F:** Définir une stratégie foncière
- Action G:** Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération et notamment de sa ville centre

AXE 1- Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire

650 à 700
constructions neuves/
an entre 2020 et 2025
dans m2A

100
constructions neuves/
an à Mulhouse

1138
logements construits
en moyenne/an entre
2020 et 2023 dans
m2A

343
logements construits
en moyenne/an
entre 2020 et 2023 à
Mulhouse

Les objectifs de construction neuve dépassés, y compris à Mulhouse

L'année 2022 s'inscrit comme exceptionnelle dans le cycle immobilier local. Au niveau national, une situation similaire s'observe. Ce nombre exceptionnel d'autorisations de logements accordées en février 2022 à la suite de demandes de permis déposées en décembre 2021, est très probablement en lien avec l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale (RE) 2020 au premier janvier 2022, amenant de nouvelles normes à respecter pour les constructions neuves et la rénovation. En août 2022, on a assisté à un nombre record d'autorisations de logements collectifs avant la date limite d'éligibilité à l'aide à la relance de la construction durable. Ces 3 dernières années, le rythme de construction de logements neufs dépasse largement les objectifs fixés par le PLH.

Pour expliquer la **dynamique exceptionnelle de la ville centre**, différents facteurs se cumulent :

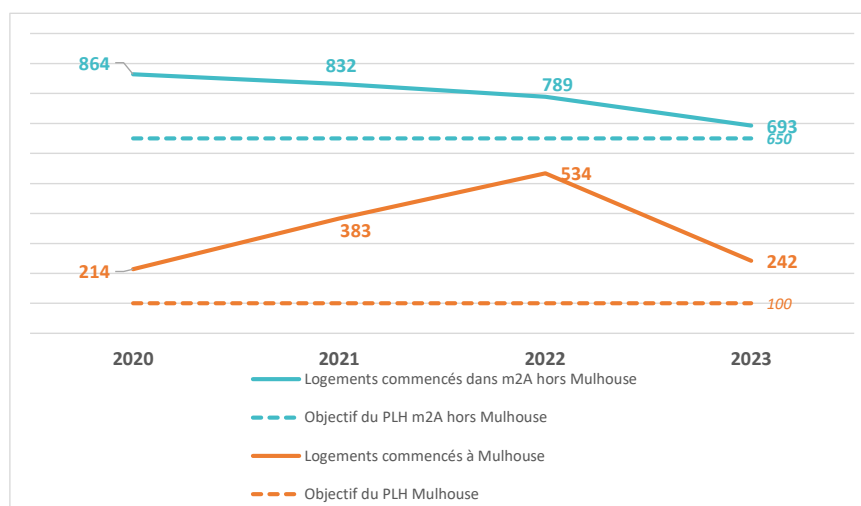
- **Un effet de rattrapage.** Sous l'effet de la crise sanitaire, la construction de logements neufs a été ralentie et les mises en vente ont été retardées. On peut penser à un effet de rattrapage : les programmes déjà engagés ont pris du retard et se sont retrouvés sur le marché, en plus des opérations déjà prévues sur la période (permis de construire délivrés en 2020).

- **L'attrait renforcé des opérateurs :** Depuis quelques années, la presse se fait l'écho de la rentabilité de l'investissement à Mulhouse. Les prix d'achat dans le neuf, même en hausse sensible, restent moins élevés que dans la plupart des autres grandes villes françaises. La commune continue donc d'attirer des investisseurs locaux, nationaux et étrangers, d'autant plus que le marché est par ailleurs plus cher et plus saturé à Strasbourg ou St Louis, les deux seules autres villes classées en B1 en Alsace

- **Les taux d'intérêt toujours bas** ont favorisé l'investissement dans la pierre.

- **L'investissement Pinel** possible, dans m2A, uniquement à Mulhouse. Depuis le 1er janvier 2018, les zones B2 et C sont exclues du dispositif Pinel.

Evolution du nombre de logements neufs construits et objectifs territorialisés du PLH



Source : fichiers SITADEL



Lotissement le clos des musiciens à Kingersheim, Afut SA 2022



L'objectif du PLH est de conforter le niveau de production des villes noyaux. que sont : Brunstatt-Didenheim, Riedisheim, Illzach, Rixheim, Wittenheim, Wittelsheim, Pfastatt, Lutterbach et Kingersheim. Au moment de l'élaboration du PLH, 44% de la production neuve de m2A se réalisait dans ces 9 communes ayant un niveau d'équipement élevé. Le graphique ci-dessous montre que pour les 3 dernières années, **le poids des villes noyaux dans le développement de l'offre nouvelle s'est renforcé.**

Evolution de la part des investisseurs dans les ventes de programmes neufs



Située en zone B1 depuis 2014, Mulhouse est éligible au dispositif de défiscalisation de la loi PINEL. Entre 2019 et 2020, **la part des investisseurs dans la vente de logements neufs s'est maintenue à un niveau élevé à Mulhouse**. En 2021 et 2022, le rééquilibrage a profité davantage à la vente aux occupants à Mulhouse comme dans sa périphérie. On peut y voir une conséquence de la crise : les particuliers n'ont jamais autant épargné.

agence de fabrique urbaine et territoriale Sud-Alsace

AXE 1 : Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire

Produire
des logements
abordables à moins
de 2400€/m²
des logements
intermédiaires
(2400€/m²-3000€/m²)

3%
des logements neufs
vendus en 2022 en
dessous de 2400€/m²

22%
des logements neufs
vendus entre 2400 et
3000€/m² en 2022

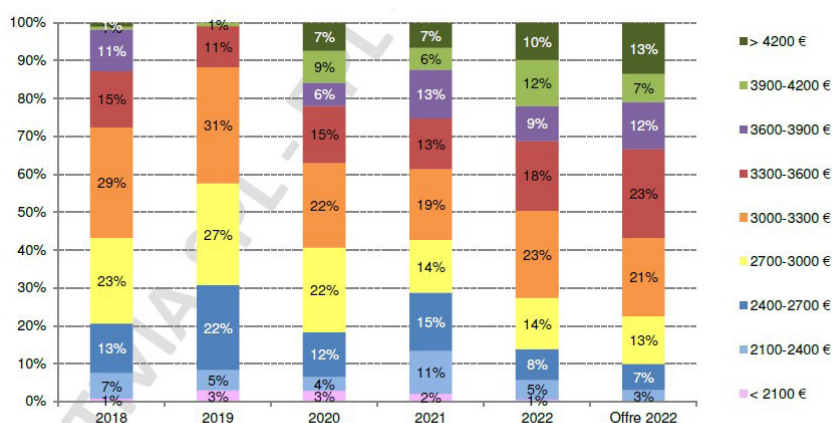


Terrain de 762 m² à vendre 200 000 euros sur le bon coin, juillet 2023

La difficile production de logements abordables

Que ce soit en raison du passage à la RE2020, de la crise sanitaire ou du conflit ukrainien, le coût des matériaux a fortement augmenté les 5 dernières années, rendant de plus en plus difficile la production de logements abordables. En effet, malgré un contexte immobilier plus difficile, **les prix n'ont cessé de grimper depuis 2018**. En 2021, 13% des logements neufs produits étaient commercialisés à moins de 2400€/m². Depuis, cette part s'amenuise d'année en année. Ainsi, **seuls 3% des logements neufs ont été vendus en 2022 à moins de 2400€/m²**. Une situation problématique dans les parcours résidentiels puisque les primo accédants n'ont plus la possibilité de trouver des produits adaptés dans le parc de logements neufs, obligeant un repli vers l'ancien ou un statut quo dans le parc locatif.

Gamme de prix des logements neufs vendus



Copyright © CITIVIA © Adequation

La diminution de la production de logements intermédiaires

Il apparaît tout aussi difficile de produire des logements intermédiaires dans l'agglomération mulhousienne. : s'il représentaient 36% de l'offre commercialisée en 2018, **leur part n'atteint plus que 22% en 2022**.

L'adhésion à un Office Foncier Solidaire (OFS) pour favoriser les acquisitions abordables

La loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré le dispositif de «bail Réel Solidaire» (BRS), reposant sur la dissociation de la propriété bâtie et celle du foncier. Son objet est de faciliter l'accession à la propriété des ménages modestes. Le foncier sous BRS demeure la propriété permanente de l'OFS, qui le met à disposition, moyennant la location du foncier. Les logements sous BRS entrent dans la comptabilité des logements sociaux (SRU) pendant toute la durée du bail (18 à 99 ans). **M2A a adhéré à l'OFSA (l'office foncier solidaire d'alsace, piloté par la SERS et PROCIVIS), par délibération du 31 mai 2021.**

AXE 1 : Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire

125

PSLA ont été agréés
en 2021 et 2023

Le nombre de prêts sociaux location-accession (PSLA) progresse...

13 PSLA ont été engagés en 2021 (à Brunstatt-Didenheim et Habsheim), 69 en 2022 (à Richwiller, Wittelsheim, Lutterbach, Kingersheim et Pfstatt) et 43 en 2023 (à Riedisheim, Pulversheim et Pfstatt). 125 projets en PSLA ont ainsi été engagés sur la première période triennale du PLH

117

PTZ délivrés en
2023 dans m2A
(- 56% depuis 2017)

... mais la diminution des PTZ traduit la difficulté d'accession à la propriété pour les plus modestes

Avec la hausse des taux immobiliers, l'année 2021 a changé la donne pour les ménages souhaitant devenir propriétaires : la baisse du nombre de prêts à taux zéro, qui s'adresse aux primo-accédants sous conditions de ressources, a concerné la quasi-totalité du territoire français. **Dans l'agglomération mulhousienne, on observe une diminution de moitié des prêts accordés entre 2017 et 2021.** Pourquoi cette baisse ?

- Dans l'ancien, **une obligation de travaux à hauteur de 25%** du coût de l'opération qui a pu contraindre des ménages à renoncer au PTZ.
- L'année 2021 a été marquée par la **remontée des taux d'intérêt**, après plusieurs années de taux particulièrement bas. En parallèle, les prix de l'immobilier ont continué d'augmenter. Avec des taux et des prix élevés, l'accès au crédit immobilier est devenu plus difficile pour les ménages qui désirent devenir propriétaires de leur logement
- Un autre problème, lié, s'est greffé : **le taux d'usure**, c'est-à-dire le taux maximum auquel une banque peut prêter, a évolué de façon décalée par rapport au marché du financement bancaire. Certains ménages dont le dossier aurait pu passer, se sont vu refuser un financement en raison d'un taux d'intérêt supérieur au taux d'usure.

Cette tendance se confirme en 2022.

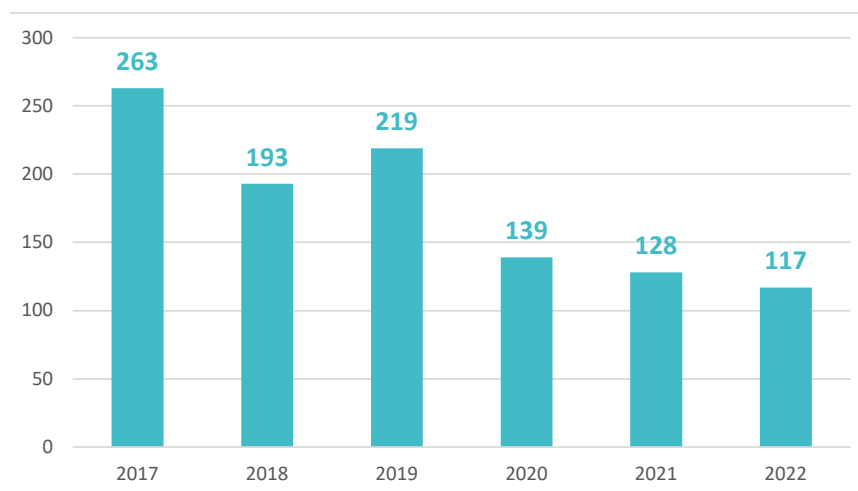
L'accompagnement des accédants à la propriété par l'ADIL68

L'Adil assure une mission de sécurisation des parcours résidentiels. Entre 2020 et 2023, elle a **renseigné 755 personnes ayant des projets d'accession à la propriété**. Cet accompagnement va jusqu'à la simulation financière des capacités financières des ménages à assurer un projet d'achat immobilier. L'ADIL participe par ailleurs aux salons de l'immobilier organisés à Mulhouse. Elle y tient des conférences et renseigne les ménages.

755

ménages ont
consulté l'ADIL68
entre 2020 et 2023
pour un projet
d'accession

Evolution du nombre de PTZ délivrés dans m2A



Source : ADIL68

AXE 1 : Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire



Aménagement parc de la gare de Mulhouse pour une meilleure qualité de vie, 2023



Tour de l'Europe à Mulhouse

De la GOU au PPA

Une des actions du PLH prévoyait de «mettre en oeuvre la compétence «ZAC d'intérêt communautaire» pour les opérations structurantes. Faute de moyens, cette action a été abandonnée.

Par ailleurs, la mise en oeuvre d'une Grande Opération d'Urbanisme (GOU) s'est transformée en l'élaboration d'un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA).

Le PPA de Mulhouse et de son agglomération a été signé le 20 août 2020, afin d'accompagner le projet de dynamisation du territoire. Il est caractérisé par la **reconquête de plusieurs friches industrielles de grande ampleur** et **s'inscrit en complémentarité avec les actions portées au titre du renouvellement urbain**, pour former un programme global

Au travers de la mise en oeuvre de trois axes, que sont la diversification de la vocation économique, le développement de l'attractivité résidentielle et la densification du maillage d'équipements publics, le PPA vise à constituer un cœur d'agglomération multifonctionnel.

La convention initiale portait sur un volume d'études et travaux de 12000K€ hors taxes. Ont notamment été mis en oeuvre :

- Les travaux de dévoilement du canal et l'aménagement du square du général de Gaulle ;
- Les études réalisées par l'urbaniste conseil, qui ont permis de faire évoluer le plan de composition de la ZAC Gare pour proposer un nouveau quartier d'affaires, accueillant également des logements dans un environnement apaisé. Le PLU a été modifié, deux projets de constructions sont confirmés sur le secteur et les travaux d'aménagement de l'espace public ont été réalisés en juin 2023 ;
- Sur le quartier Fonderie: réalisation d'une onde verte sous la forme d'un espace vert de 1,2 hectares au cœur du quartier ;
- L'étude sur la stratégie de redressement de la Tour de l'Europe a notamment abouti à la mise en oeuvre d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) et à la désignation d'un administrateur provisoire.

AXE 1: Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire



Vue aérienne- Wittenheim/Kaligone

Mise en place d'une charte qualité des opérations à Mulhouse pour renforcer l'attractivité mulhousienne

Pour associer les porteurs de projet à la stratégie de transformation de la ville, la municipalité a mis en place un outil pour :

- Expliquer les attentes de la ville et exprimer des **exigences claires sur la qualité attendue des projets** ;
- **Agir sur la qualité des projets au-delà des règles fixées par le PLU**
- Mieux maîtriser les phases amont du dépôt des permis de construire

En adhérant à la charte, le porteur de projet est positionné comme partenaire de la Ville.

Le document reste au stade de « l'engagement moral » dans un 1er temps. Il pourrait prendre une forme contractuelle après un fonctionnement de 12/18 mois. Une première phase «test» a débuté en 2023.

Il existe, par ailleurs, un règlement municipal des constructions qui s'applique aux quartiers du Rebberg et de Dornach. Il n'a pas été étendu pour le moment à d'autres secteurs, ni d'autres communes.

L'engagement de m2A dans un PLUi

Par **délibération du 30 janvier 2023**, le conseil communautaire a décidé de l'élaboration d'un PLUi sur le territoire de m2A. Le diagnostic territorial est en cours de réalisation et permettra de dégager les enjeux thématiques (socio-démographique, environnemental, mobilités, économie, foncier ...) et territorialisés pour m2A.

C'est à présent dans ce cadre que m2A accompagne les communes dans la mise en oeuvre de leurs objectifs de développement résidentiel. Les services de l'agglomération confortent également cette mission au travers des opérations de renouvellement urbain et des modifications de PLU,

Une politique foncière qui se développe

Diverses actions ont été menées sur l'observation du foncier et sur les marchés immobiliers :

- **Un suivi des opérations foncières et immobilières de m2A a été mené via des travaux de recensement auprès des communes au cours de l'année 2019.** Ils ont abouti à la création d'une plate forme interactive permettant de visualiser les projets prévus à court, moyen et long terme ainsi que leurs caractéristiques (nombre de logements, typologies, part du logement social) dans chaque commune de l'agglomération.
- l'AURM/Afut Sud Alsace a mis en place une **observation des gisements fonciers à Mulhouse**. Une démarche co-portée avec l'opérateur Citivia qui vise à identifier les fonciers potentiels pouvant accueillir des programmes de logements.

AXE 1: Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire

■ Avec le démarrage de la démarche de PLUI, m2A et l'AURM ont conduit une première analyse de la consommation foncière entre 2011 et 2021 en distinguant la consommation à vocation d'habitat, d'activité et d'équipements.

■ l'Afut Sud Alsace et l'ADIL 68 réalisent chaque année une analyse du marché locatif privé

■ La publication trimestrielle de l'observatoire de la promotion immobilière dans m2A

L'article 205 de la loi « Climat et résilience » n° 2021-1104 du 22 août 2021 a transformé les dispositifs d'observation de l'habitat, adossés aux programmes locaux de l'habitat (PLH), en observatoires de l'habitat et du foncier. Les observatoires de l'habitat et du foncier facilitent l'analyse de la conjoncture des marchés fonciers et immobiliers et de l'offre foncière disponible. Ils rendent également compte, chaque année, du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation...

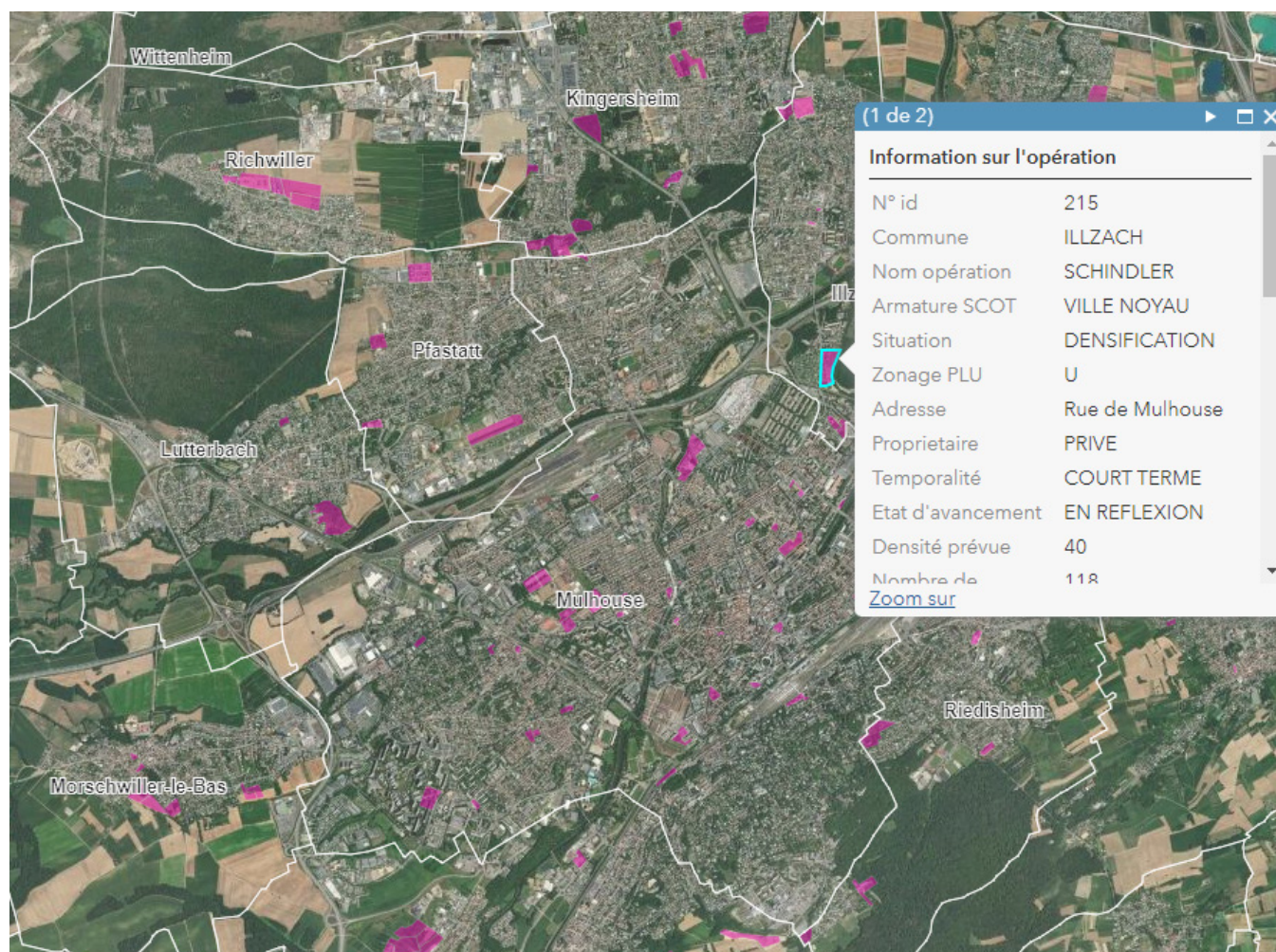
Par ailleurs, par **délibération du 2 mars 2020**, m2A a adhéré à l'**Etablissement Public Foncier d'Alsace** dans la perspective de faciliter la maîtrise des espaces fonciers et de bénéficier d'un accompagnement stratégique. Le montant de la Taxe Spéciale d'Equipement a été fixé à 6€/habitant.



Publication trimestrielle de l'observatoire de la promotion immobilière neuve

La note de conjoncture présente les statistiques détaillées de la commercialisation des logements neufs dans les programmes de promotion immobilière (de 5 logements et plus) dans l'agglomération mulhousienne. Cette démarche d'observation des programmes neufs est reconduite à l'échelle de l'agglomération depuis 2016 par Citivia, aidée du cabinet d'études ADEQUATION.

Cartographie des projets fonciers et immobiliers dans les communes de m2A



Source : Afut-Sud Alsace

AXE 1 : Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire

280 à 300
agrément/an entre
2020 et 2025

458
agrément délivré
en moyenne/an entre
2021 et 2023

30%
d'agrément PLAI
(a minima), 30% PLS
(au maximum) entre
2020 et 2025

32% PLAI
et 24% PLS délivrés en
moyenne/an entre 2021
et 2023

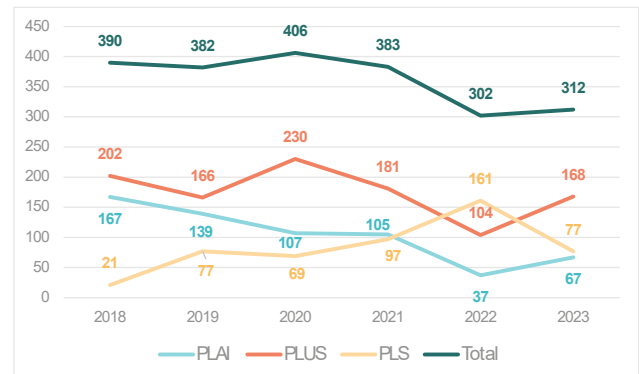
La politique sociale de l'habitat se poursuit

L'objectif du PLH de 280 à 300 agréments délivrés chaque année pour produire du logement social a été défini pour répondre aux obligations de la loi SRU pour les communes ayant atteint le seuil, celles en carence, celles en déficit ainsi que celles dites «SRU en devenir». Cet objectif est pour le moment largement tenu. La production de logements sociaux de droit commun a été orientée en totalité vers les communes SRU. Ainsi en 2021 et 2023, 1133 logements ont été agréés dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU. Sur les 16 communes SRU, seules 4 ont atteint l'objectif de 20% des présidences principales en logements sociaux

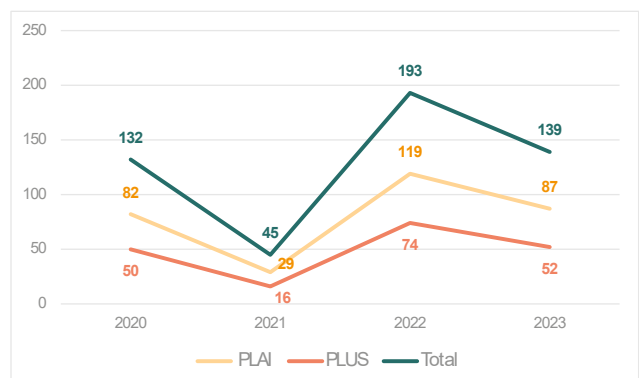
... mais la production de l'offre très sociale diminue

Si en 2020 et 2021 la part des logements financés en PLAI atteignait 26 et 27% des agréments de droit commun, **en 2022, seuls 12% des agréments délivrés dans m2A sont des PLAI**, mode de financement destiné au public le plus précarisé. En 2023, cette part remonte à 21%. Après 5 années de baisse, le nombre de logements financés en PLUS et PLAI augmente en 2023 au détriment des PLS logements locatifs intermédiaires destinés aux classes moyennes. Ce type de logement est attribué aux familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé.

Evolution du nombre d'agrément pour du logement social de droit commun délivrés dans m2A

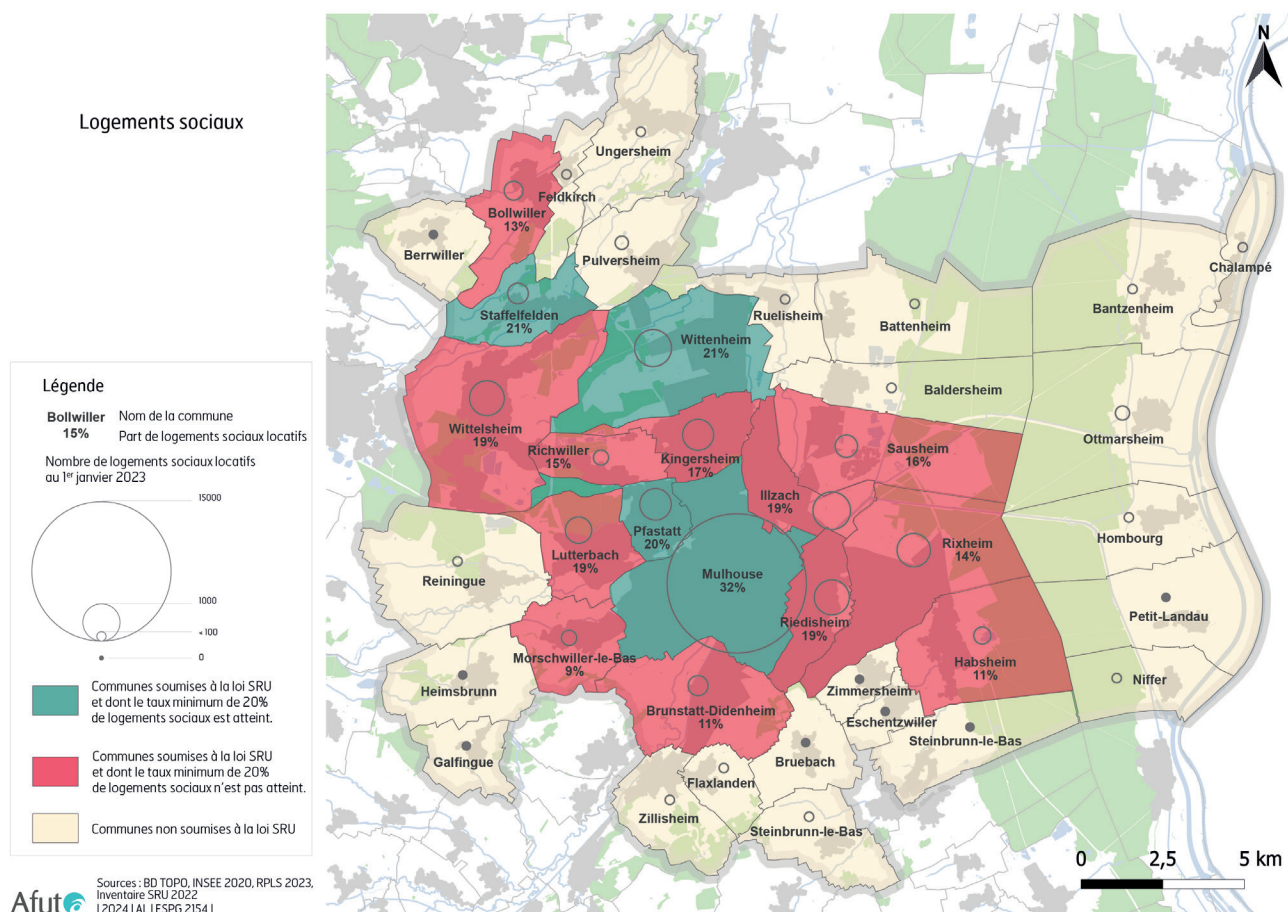


Evolution du nombre d'agrément pour du logement social dans le cadre du NPNRU délivrés dans m2A



Source : m2A

AXE 1 : Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire



Une charte de bonnes pratiques a été mise en oeuvre dans m2A. Elle engage la collectivité, les communes et les bailleurs sociaux à fiabiliser la programmation dans un objectif de diversification, de rééquilibrage et de mixité sociale fondée sur les besoins du territoire en termes de logements sociaux, tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif.

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

- Action H:** Améliorer les performances énergétiques du parc de logements
- Action I:** Mieux connaître la vacance et mettre en place des outils appropriés pour la résorber
- Action J :** Mettre en oeuvre le «permis de louer»
- Action K:** Etendre et proposer de mettre en oeuvre un règlement municipal de constructions pour lutter contre l'habitat indigne
- Action L:** Prévenir et éviter la dégradation de la situation financière des copropriétés
- Action M:** Mettre en oeuvre et coordonner le programme de renouvellement urbain

AXE 2 : Accroître la qualité du parc de logements existants

110

logements vacants/an
remis sur le marché
entre 2020 et 2025
dans m2A

174

logements vacants de
plus de 2 ans, en moins
entre 2020 et 2022 dans
m2A

180

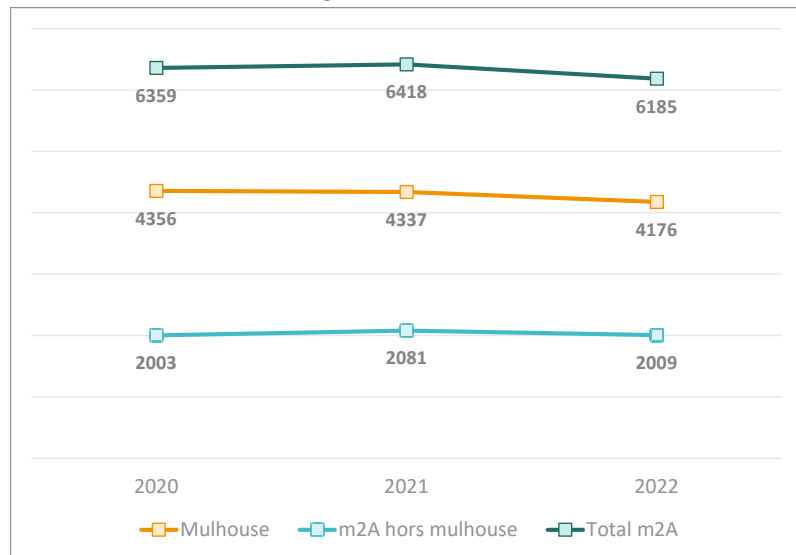
logements vacants de
plus de 2 ans, en moins
entre 2020 et 2022 à
Mulhouse

Le nombre de logements vacants diminue à Mulhouse

Depuis quelques années, la plupart des dispositifs opérationnels de lutte contre la vacance (ORI, OPAH, PIG, NPNRU, prime à la remise sur le marché de logements vacants, taxation des logements vacants, permis de louer...) ont été expérimentés à divers moments et dans différents quartiers de la ville centre. Des démarches qui semblent enfin porter des fruits puisqu'entre 2020 et 2022, le nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans a diminué à Mulhouse. Une tendance à confirmer dans les prochaines années. Il reste très concentré dans le quartier péricentre de la ville.

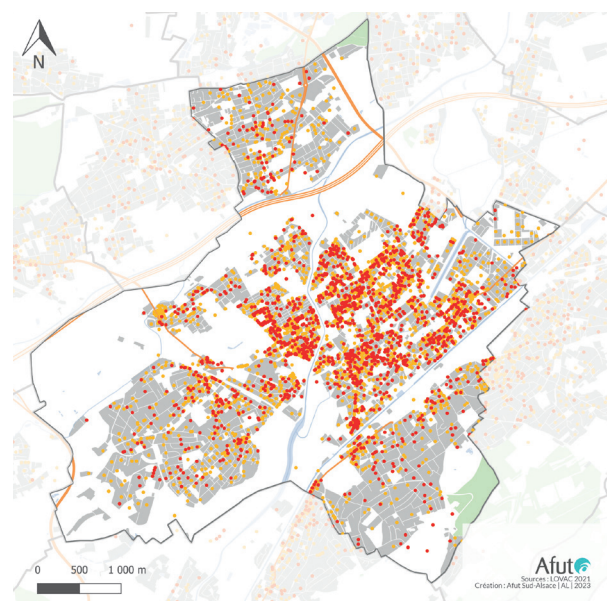
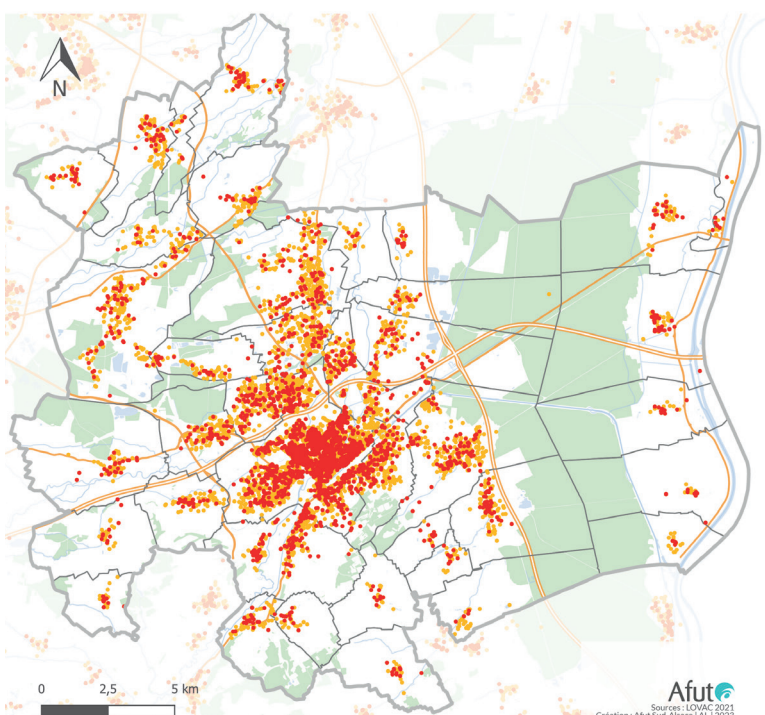
L'évolution est sensiblement différente dans les autres communes de l'agglomération. En effet, on compte 6 logements vacants depuis plus de 2 ans en plus dans les communes hors Mulhouse entre 2020 et 2022. Une évolution qui reste à ce jour peu inquiétante.

Evolution du nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans



Source : fichiers LOVAC

Géolocalisation du parc de logements vacants



Légende

- Logement vacant
- Logement vacant de + de 2 ans

AXE 2 : Accroître la qualité du parc de logements existants

Le service Habitat de m2A, amené à s'étoffer

Afin de coordonner la mise en œuvre de la politique habitat de l'Agglomération et notamment de son Programme Local de l'Habitat, m2A a lancé en 2023, le recrutement d'un chargé de mission Stratégie et Politiques de l'Habitat. Sa mission sera également de conduire la politique de lutte contre la vacance à l'échelle de la Ville de Mulhouse.

Une étude vacance sur m2A

Le bureau d'études Espacité a conduit en 2019, une étude pré-opérationnelle pour un programme Anah « captation du logement vacant et du mal-logement ». Dans son diagnostic, l'étude relève un état des lieux de la vacance sur le territoire. Celui-ci révèle des :

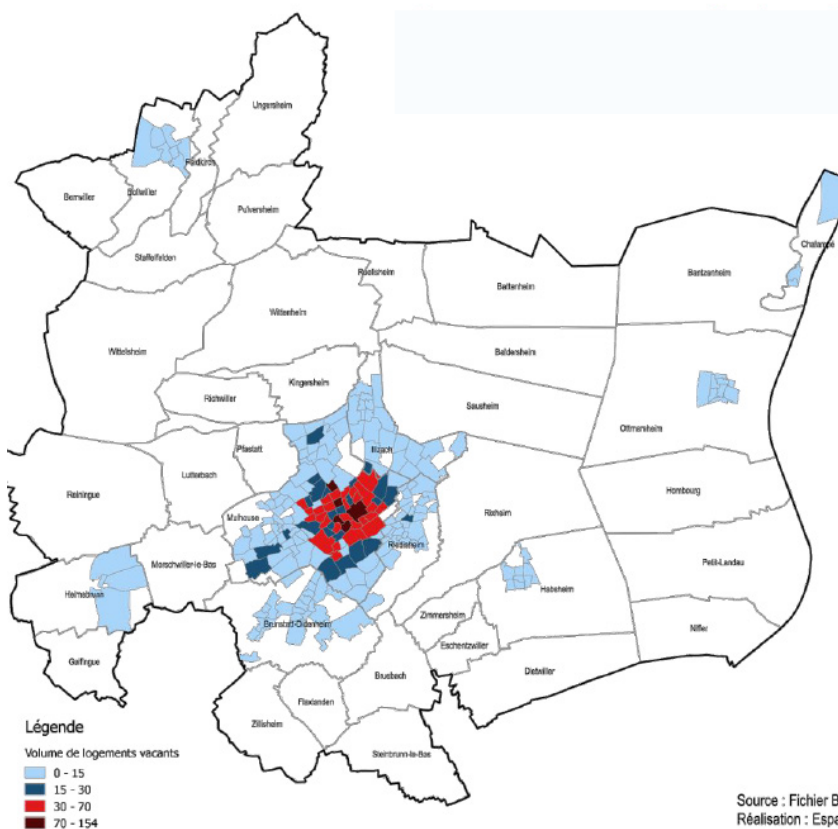
-**difficultés d'ordre patrimonial** : parc vieillissant, manque d'attractivité dans la ville centre, problématique de la vacance au dessus des rez de chaussée commerciaux, inadéquation entre les typologies des logements proposés et la demande

- **difficultés économiques et de gestion** : propriétaires souvent âgés, et/ou modestes, et/ou perdus dans la complexité des dispositifs, des propriétaires inquiets quant aux risques locatifs (dégradation du bien, non-paiement des loyers) » Dans certains cas, une difficulté à trouver des locataires, dû au manque d'attractivité

-**problématiques juridiques** : copropriétés complexes, successions délicates (indivisions, résidents à l'étranger...)

L'étude révèle une vacance structurelle concentrée sur quelques sections cadastrales avec **priorité d'intervention moyenne : Bollwiller, Chalampé, Hasbheim, Heimsbrunn, Ottmarsheim** ». Une vacance structurelle plus importante avec **priorité d'intervention moyenne : Brunstatt- Didenheim, Illzach, Riedisheim**. Et une vacance structurelle importante et spécifique au centre-ville à Mulhouse.

Vacance structurelle dans le parc privé de m2A



L'étude conclut sur une stratégie qui repose sur une double intervention :

1. Une intervention prioritaire au centre-ville élargi de la Ville de Mulhouse dans les sections cadastrales pré-fléchées

2. Une intervention renforcée au sein des autres communes de l'agglomération selon le degré de priorisation suivant :

- **Action renforcée sur les communes déficitaires** et/ou avec une vacance structurelle forte : Brunstatt-Didenheim, Illzach, Riedisheim

- **Action renforcée sur les communes déficitaires** et/ou avec une vacance structurelle moyenne : Bollwiller, Chalampé, Hasbheim, Heimsbrunn, Ottmarsheim et Rixheim.

- **Action généraliste** sur les communes non prises en compte dans l'étude pré-opérationnelle

AXE 2 : Accroître la qualité du parc de logements existants

10

maisons individuelles/
an occupés par leurs
propriétaires sortis de
l'indignité

20

logements/an de
propriétaires bailleurs
sortis d'indignité
(hors copropriétés- en
monopropriétés ou en
maisons individuelles)

(Objectifs du PIG 2018-
2022 «Habiter mieux, louer
mieux»)

4233

logements
potentiellement
indignes dans m2A
en 2017 dont

88%

à
Mulhouse

Et une étude du parc de logements vacants spécifique à Mulhouse

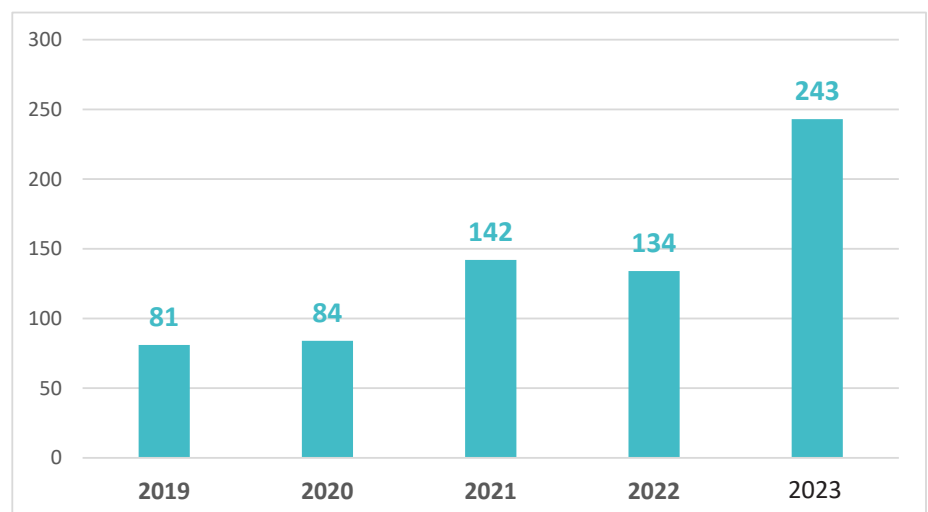
La ville de Mulhouse a lancé en 2022, une étude pré-opérationnelle "logements vacants" sur deux secteurs de la ville : **d'une part le centre-ville et d'autre part, le secteur Briand/Franklin (péricentre Nord)**. **20,6% des logements au sein du Centre-ville sont vacants contre 23,3 % pour le Péricentre Nord**. Ces taux de vacance sont plus élevés que la moyenne communale (16,8%). Néanmoins, la part de la vacance frictionnelle est plus élevée que la part de la vacance structurelle dans les deux périmètres d'étude, suivant ainsi la trajectoire communale.

Le taux de vacance important dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville s'explique par différents facteurs dont **un déficit d'image et d'attractivité résidentielle, mais également d'un parc parfois moins entretenu** qui suppose de lourds travaux de réhabilitation. Dans le centre-ville, ce sont les étages des commerces au rez-de-chaussée (non utilisés ou utilisés comme réserve) qui augmentent des logements vacants.

Une augmentation des consultations «habitat indigne» de l'ADIL

Les années 2021 à 2023 accusent une **forte hausse des consultations relevant des questions d'habitat indigne et plus généralement de mal logement (insalubrité, indécence, indignité...)** dans m2A. Une situation que rencontre également le Haut Rhin : en effet, en passant de 167 consultations en 2019 à 454 en 2023 sur les questions de mal logement, le nombre de consultation dans cette thématique a pratiquement été multiplié par 3.

Evolution du nombre de consultations «logement indigne» de l'ADIL68 dans le périmètre de m2A



Source : ADIL68

AXE 2 : Accroître la qualité du parc de logements existants

130

logements/an occupés
par des PO en
maisons individuelles
réhabilités

20

logements/an de
propriétaires bailleurs
réhabilités (hors
copropriétés- en
monopropriétés ou en
maisons individuelles)

(Objectifs du PIG 2018-2022
«Habiter mieux»)

34%

des logements
subventionnés dans le
cadre du Programme
«Habiter Mieux»
dans le Haut Rhin
sont situés dans une
commune de m2A en
2021, contre 68% en
2017

De multiples actions en matière de rénovation énergétique et d'amélioration du parc de logements privés engagées par m2A mais des résultats mitigés

L'objectif d'améliorer le parc de logements anciens passe par différents dispositifs visant la rénovation thermique. La collectivité se donne aussi les moyens de lutter contre les logements indécents et rendre les quartiers plus attractifs et plus agréables, en travaillant sur le bâti, mais aussi sur les espaces publics.

■ le PIG «Habiter Mieux» (2018-2022)

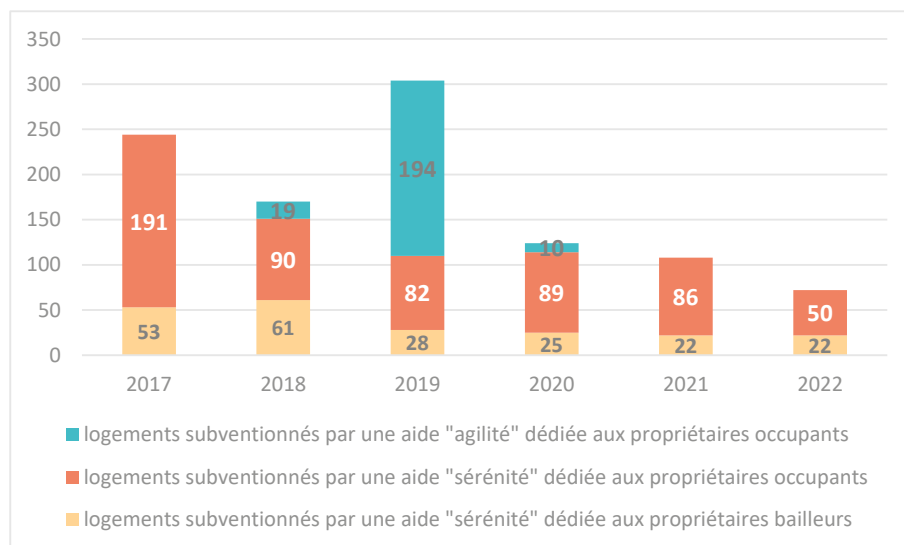
Le programme « Habiter Mieux » de l'agence nationale de l'habitat (ANAH) avait pour objectif d'aider, par des subventions, les ménages à revenus modestes à entreprendre des travaux dans le but d'améliorer l'efficacité énergétique des logements.

- Le programme « Habiter Mieux Sérénité » est destiné aux ménages les plus fragiles et les plus modestes qui réalisent des travaux permettant un gain énergétique de 35% minimum. En moyenne, une centaine de logements/an, occupés par des propriétaires occupants ont bénéficié d'une subvention «sérénité» entre 2018 et 2022.

Si en 2017, 67% des logements subventionnés dans le cadre du programme «Habiter Mieux» à l'échelle haut rhinoise étaient situés dans l'agglomération mulhousienne, seuls 1/3 étaient situés dans m2A en 2022.

- L'aide «Habiter Mieux Agilité» de l'Anah est accordée aux propriétaires occupant une maison individuelle, sous certaines conditions. 2019 marque une année exceptionnelle où 196 maisons ont été subventionnées à l'échelle de m2A. En 2020, 10 maisons ont été financées et aucune ni en 2022, ni en 2023. Aujourd'hui, l'aide « Agilité » a disparu au profit du dispositif «MaPrimeRénov'».

Evolution du nombre de logements aidés par le programme «Habiter mieux» dans m2A



Source : ADIL68

AXE 2 : Accroître la qualité du parc de logements existants

29%

Taux de réalisation global
du PIG (865 logements
subventionnés) réparti
comme suit:
**Propriétaires occupants
(PO): 42,6%**
**Propriétaires bailleurs
(PB): 114%**
Copropriétés: 18%

2000

logements situés
dans une copropriété
fragile accompagnés
sur la durée du PIG
2018-2022 «Habiter
mieux, louer mieux»
(soit 400 logements/
an)

357

logements en
copropriété ont été
subventionnés dans le
cadre du Programme
«Habiter Mieux»

1/3 des objectifs du PIG atteints

Les objectifs du PIG «Habiter Mieux» (2018-2022) ont été dépassés sur la cible des propriétaires bailleurs. Néanmoins, le PIG a été très difficile à mettre en oeuvre pour les logements en copropriété : de grosses irrégularités pour les copropriétés avec 2 années blanches et uniquement de grandes copropriétés touchées par le dispositif.

Plusieurs explications sont avancées pour expliquer cette difficile mise en oeuvre:

- des **objectifs initialement surévalués**
- 2 années de **crise Covid** mettant à l'arrêt les chantiers et les permanences dans des communes de m2A
- une «**concurrence**» avec d'autres dispositifs d'aide à la rénovation, plus avantageux et moins contraignants (ex: subvention Action Logement en zone B2 et C)
- la **hausse des coûts des matériaux**, du gaz
- l'intégration des copropriétés dans un dispositif commun avec propriétaires occupants (PO) et propriétaires bailleurs (PB) semble compliquée, la chaîne décisionnelle se complexifiant.
- la difficulté d'**obtenir des devis** de la part des entreprises
- l'évolution du **gain énergétique** requis (25 à 35 %)
- le **manque d'animation du dispositif** : trop peu de communication et de permanences d'information par l'équipe PIG.

Bilan du PIG «Habiter mieux» 2018-2022 dans m2A

	objectif PIG (en nb de logements)	réalisé sur la période 2018- 2022	niveau d'atteinte des objectifs
Logements de propriétaires occupants (PO)	900	383	43%
dont logements indignes ou très dégradés	50	13	26%
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	850	370	44%
Logements de propriétaires bailleurs (PB)	100	114	114%
Logements en copropriété	2000	357	18%
Total	3000	864	29%

Source : m2A

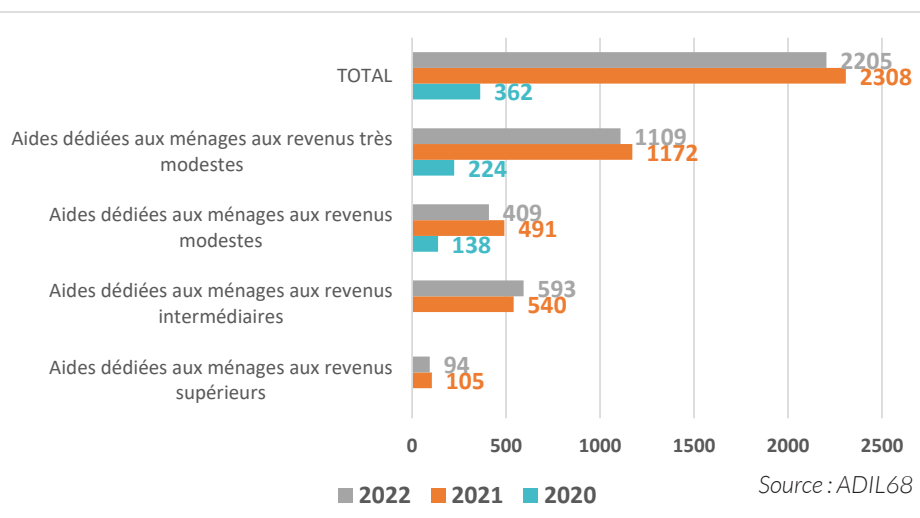
AXE 2 : Accroître la qualité du parc de logements existants

47% des aides «ma prime rénov» dédiées à des personnes très modestes dans Haut Rhin sont affectées à des ménages de m2A en 2021.

■ Une explosion du nombre de dossiers «MaPrimRénov'»

Lancée le 1er janvier 2020, MaPrimeRénov' remplace le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et les aides de l'Agence nationale de l'Habitat (Anah) « Habiter mieux agilité » et « Habiter mieux sérénité ». Elle est accessible à tous les propriétaires et à toutes les copropriétés de logement construit depuis au moins 15 ans. En 2022, 2205 logements ont été subventionnés avec ce dispositif, dont la moitié dédiés aux ménages à revenus très modestes. A l'échelle départementale, plus de 6197 logements ont été financés en 2022 dans le cadre du dispositif «Ma Prime'Renov'».

Evolution du nombre de logements aidés par «ma prime rénov'» dans mA



26% des logements de m2A classés E

10% des logements de m2A classés F

2% des logements de m2A classés G

Les statistiques DPE repose sur un échantillon de 50 400 logements (/139614 que compte m2A)

Source : Observatoire national des bâtiments, ADEME 2020

■ OPAH RU Fonderie à Mulhouse

Des aides pouvant atteindre jusqu'à 70% du montant des travaux de rénovation des logements, que le pétitionnaire soit propriétaire occupant ou propriétaire bailleur. C'est toute l'idée de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de Renouvellement urbain en cours sur le secteur Fonderie.

Objectif sur 5 ans : 805 logements réhabilités (2020-2024)

- 93 logements ont été remis sur le marché entre 2020 et 2023.

- 34 primes sorties de vacance ont été délivrées entre 2020 et 2023

■ ORI Fonderie à Mulhouse

L'Opération de restauration immobilière (ORI) prévoit des obligations de travaux pour les propriétaires d'immeubles présentant des défauts d'entretien, dans le périmètre de l'OPAH. La non-réalisation de ces travaux peut entraîner, en dernier recours, l'expropriation. **23 immeubles sont concernés dans le quartier Fonderie et 10 immeubles (35 logements) sont identifiés dans le quartier Briand/Franklin.** Une ORI devrait également être lancée prochainement dans le quartier Vauban-Neppert. Elle concernerait 9 immeubles soit une trentaine de logements.

■ Convention OKTAVE

Pour prévenir et éviter la dégradation de la situation financière des copropriétés, m2A a signé une convention de financement pour le projet «copros grand Est»(2021-2024) avec la SEM OKTAVE.

AXE 2 : Accroître la qualité du parc de logements existants

Une dynamique très engagée sur les copropriétés

La prévention de la dégradation de la situation financière des copropriétés est un axe fort du PLH de m2A. Un grand nombre d'actions ont ainsi été mises en oeuvre sur ce champs. (Le bilan du PIG 2018-2022 «habiter Mieux» a été évoqué précédemment.)

■ La mise en oeuvre du Plan initiative copropriétés dans le quartier des Coteaux à Mulhouse

Les 5 copropriétés du quartier des Coteaux (Peupliers-Camus, Peupliers-Nations, Eugène Delacroix, Plein Ciel 1&2), sont inscrites sur la liste nationale du plan initiative copropriété, ce qui en fait une priorité. Sur le même principe, 12 copropriétés sont inscrites sur la liste régionale du plan. La liste concerne les copropriétés suivantes :

- Construire, Les Fleurs HIQ (1 copropriété), Les Fleurs J, K, L (3 copropriétés) à Illzach,
- La Forêt I et II à Wittenheim,
- Le Diamant Noir, Gunsbach, Le Murat, Dunkerque Saint Malo et la Tour de l'Europe à Mulhouse.

Aux Coteaux, le suivi animation de la démarche a démarré le 1er trimestre 2021. On distingue deux étapes :

- Une tranche ferme qui concerne les copropriétés Peupliers-Camus (150 logements) et Eugène Delacroix
- Une tranche optionnelle qui touche les copropriétés Plein Ciel 1 et 2 (140 logements x2) : ces ensemble sont soumis à la réglementation «Immeubles de Grande Hauteur» (IGH) et dans le cadre de la réunion du comité d'Engagement de l'ANRU en 2022, il a été acté leur démolition.



Mulhouse, Coteaux

■ Information et conseil dispensé par l'ADIL68

Pour prévenir et éviter la dégradation de la situation financière des copropriétés, l'ADIL68 poursuit son activité de conseil et d'accompagnement. Ainsi, entre 2020 et 2023:

- 1581 consultations dans le Haut Rhin ont été délivrées sur le thème de la copropriété (rôles et missions du syndic, fonctionnement des instances, charges, règlement de copropriété, immatriculation...) dans le cadre de la mission-socle
- Dans le cadre du PIG «habiter Mieux», l'ADIL accompagne plus de 100 copropriétés dans les projets de rénovation énergétique depuis 2018 avec un rôle de «facilitateur» (éligibilité aux aides, sensibilisation des copropriétaires, sécurisation du projet...)



Copropriété av. de Colmar, Mulhouse

AXE 2 : Accroître la qualité du parc de logements existants

■ Un POPAC (2021-2023)

Les 8 copropriétés du POPAC

- Résidences les Fleurs J, K, L, HIQ à Illzach pour 252 lots d'habitation
- Résidences Bel Air G2, Pfastatt et Gunsbach à Mulhouse pour 134 logements
- La résidence 1B Guebwiller à Kingersheim pour 5 lots d'habitation.

Le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) constitue un dispositif d'accompagnement des copropriétés, piloté par m2A, en lien étroit avec les communes et le soutien de l'Anah. Il est animé par l'ADIL68 et ALÉOS. **8 copropriétés situées dans 3 communes de m2A sont concernées. Elles regroupent près de 390 logements.**

Les principaux enjeux de ce dispositif:

- Poursuivre le redressement financier des copropriétés ;
- Remobiliser les copropriétaires pour une participation plus active au fonctionnement des copropriétés ;
- Travailler à la réorganisation du fonctionnement des conseils syndicaux ;
- Accompagner les copropriétés dans la réalisation des travaux à venir ;
- Favoriser le lien social et le vivre ensemble dans les copropriétés concernées ;
- Réfléchir à la valorisation des espaces extérieurs

Synthèse des actions du POPAC- en 2023

	FLEURS J (Illzach)	FLEURS K (Illzach)	FLEURS L (Illzach)	FLEURS HIQ (Illzach)	BEL AIR (Mulhouse)	PFASTATT (Mulhouse)	GUNSBACH (Mulhouse)	1B RUE DE GUEBWILLER (Kingersheim)
Présentation du POPAC								
Diagnostics multicritères								
Visite technique								
Diagnostic technique								
Enquête sociale				À prévoir	Sans objet			
Réorganisation du conseil syndical				Sans objet				
Sessions d'information					Avril 2024	Avril 2024		
Suivi des impayés de charges								
Suivi des procédures en cours								
Accompagnement à la réalisation de travaux de rénovation énergétique	Réflexion en cours	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Audit en cours	Audit réalisé	Audit suspendu	
Accompagnement à la mise en place d'un programme de travaux	En cours Accompagnement des copropriétés à l'accordement à un réseau de chauffage urbain						Sans objet	
Aide à l'ingénierie financière				Sans objet			En cours Aide au redressement de la gestion	
Aide au montage des demandes de subventions				Sans objet			À finaliser	

Source : ADIL68



■ Le POPAC spécifique à la Tour de l'Europe

Urbanis anime le POPAC Tour de l'Europe. Il prévoit un accompagnement gratuit et « sur mesure » des copropriétaires : accompagnement individualisé, sensibilisation et information sur leurs droits, médiation entre les copropriétaires et les locataires, accompagnement du recouvrement des dettes en cours...

AXE 2 : Accroître la qualité du parc de logements existants



Résidence Dunkerque St Malo- Rue de Dunkerque, Mulhouse



Résidence le Murat- avenue Aristide Briand, Mulhouse



Copropriété Construire à Illzach

■ Deux OPAH CD (2021-2026) à m2A

A Mulhouse : le «Murat» et «Dunkerque/ St Malo»

Engagée dans des projets de renouvellement urbain depuis le début des années 2000, la Ville de Mulhouse s'est fortement impliquée dans l'accompagnement des copropriétés dégradées. L'étude pré-opérationnelle réalisée en 2018 a mis en avant les copropriétés mulhousiennes, identifiées comme dégradées et devant bénéficier d'un accompagnement de la collectivité pour permettre leur redressement :

- **Résidence « Le Murat »** - 99 avenue Aristide Briand. Elle est composée de 19 logements et d'un local commercial (garage), de 13 parkings et de 19 caves.

- **Résidence « Dunkerque Saint-Malo »**: Cette copropriété, est située au 32 à 38 rue de Dunkerque et au 3 à 9 rue de Saint-Malo. Elle est composée de 64 logements (uniquement des T4), 47 garages et 64 caves.

L'étude pré-opérationnelle révèle que compte-tenu de l'occupation de ces copropriétés, du cumul de plusieurs difficultés d'ordre technique, financier, social, juridique et de gestion et des travaux conséquents à réaliser, le dispositif d'OPAH CD est le mieux adapté pour contribuer à leur redressement.

L'OPAH CD a ainsi été mise en place pour la période 2021-2026. Pour les 2 copropriétés, les objectifs de l'OPAH étant :

- l'aide au redressement financier de la copropriété.
- l'appui au fonctionnement des instances de la copropriété.
- le repérage et accompagnement social des ménages en difficultés.
- la réalisation des travaux de conservation du bâti et d'amélioration de sa performance énergétique.

Au terme d'une première année de mise en oeuvre, il apparaît:

- Pour la copropriété **Dunkerque St Malo, la situation financière est alarmante avec 53 % d'impayés**. Néanmoins, le conseil syndical et les copropriétaires sont mobilisés autour de l'OPAH et la démarche travaux est enclenchée. En 2022-2023, le lancement de la GUP est prévu ainsi que le choix du maître d'oeuvre et réalisation des études avant-travaux. Les commissions impayés sont poursuivies de même que l'accompagnement social pour réduire les impayés.
- Pour la **copropriété le Murat, la gouvernance est défaillante**: le syndic n'est pas coopératif et sans mandat valide. Le conseil syndical reste passif mais la copropriété a besoins de travaux. Les copropriétaires, lors de la réunion de concertation du 13/09/22, ont manifesté leur volonté d'être accompagnés par l'équipe OPAH et d'effectuer des travaux. En mars 2023, un administrateur provisoire a été nommé par le tribunal judiciaire afin de désigner un nouveau syndic. Les sollicitations du prestataire en charge de l'animation du dispositif sont restées sans réponse auprès de l'ancien syndic et du conseil syndical, empêchant l'OPAH d'être conduite dans de bonnes conditions. La poursuite de l'accompagnement de cette copropriété est actuellement compromise

A Illzach: la copropriété «Construire»

Après la signature de l'arrêté préfectoral en 2021, il a été décidé de confier la mission de suivi animation de cette OPAH CD à Urbanis.

AXE 2 : Accroître la qualité du parc de logements existants

■ Les plans de sauvegarde



Copropriété Eugène Delacroix, Mulhouse

Les plans de sauvegarde s'adressent aux copropriétés ayant les difficultés les plus graves. **On en compte 5** dans l'agglomération mulhousienne:

- le **Diamant noir** à Mulhouse (arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2023), 120 logements
- **Peuplier-Camus** à Mulhouse (arrêté préfectoral en date du 2 mars 2021), 150 logements
- **Delacroix** à Mulhouse (arrêté préfectoral en date du 18 octobre 2021)
- **La forêt 1** (2022-2027) à Wittenheim. la copropriété Forêt 1, construite en 1976, est composée de 5 bâtiments comprenant 100 logements
- **La forêt 2** à Wittenheim (2022-2027): la copropriété Forêt 2, construite en 1976, est composée de 6 bâtiments comprenant 104 logements.

Les difficultés de ces copropriétés concernent : des fragilités juridiques (dysfonctionnement de l'ASL, non-conformité des statuts), des fragilités financières (mauvaises répartitions des charges, erreurs de comptabilisation, impayés chroniques, augmentation des dettes et dépenses), des fragilités de fonctionnement entre les instances et une très importante fragilité technique liée en grande partie à la vétusté des installations sanitaires (eau chaude, eau froide et chauffage).

Le permis de louer mis en oeuvre

Le permis de louer est un dispositif issu de la loi Alur qui vise à lutter contre le mal-logement en permettant aux communes d'appliquer des mesures de contrôle des biens mis en location. Ce dispositif oblige en effet tout bailleur dont le logement se trouve dans un secteur concerné, soit à faire une déclaration préalable à la mise en location, soit à demander une autorisation de mise en location.

Un dispositif «permis de louer» a été mis en oeuvre à partir de 2020 sur deux secteurs à Mulhouse. A compter de 2022, le secteur «Tour de l'Europe» a rejoint le dispositif initial. Une convention m2A, Ville de Mulhouse, CAF et Etat a été signée le 3 janvier 2022 pour instaurer des amendes de pénalité en cas de logements indécents ou insalubres.

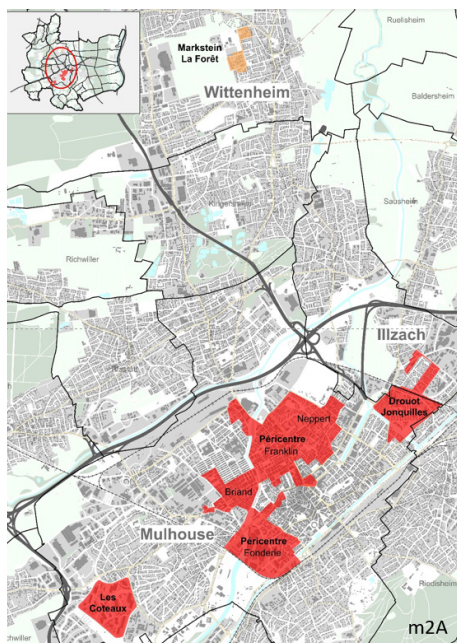
Depuis sa mise en place 2020, 333 visites de logements ont été réalisées. En lien avec la CAF du Haut-Rhin, le contrôle de la décence des logements permet, en cas de non-respect, de consigner les aides au logement versées par la CAF.



Résidence La Foret, Wittenheim

AXE 2 : Accroître la qualité du parc de logements existants

Les quartiers ANRU de m2A



Copropriété Eugène Delacroix, Mulhouse

Les relogements quasiment tous aboutis dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)

La convention ANRU a été signée le 7 décembre 2020. Le NPNRU concerne trois sites d'intérêt national :

- Péricentre à Mulhouse qui regroupe plusieurs faubourgs ouvriers, dont certains ont fait l'objet d'une intervention au titre du premier PRU
- Coteaux à Mulhouse
- Drouot-Jonquilles à cheval sur les communes de Mulhouse et d'Illzach ainsi qu'un site d'intérêt régional: Markstein-La Forêt à Wittenheim

En terme de stratégie habitat, la convention ANRU signée le 7/12/2020 fixait comme **objectif initial 622 logements à reconstruire, dont 60 en acquisition-amélioration et 538 dans les communes SRU déficitaires.**

Un avenant en voie de contractualisation a été validé en octobre 2022 par l'ANRU. Il revoit les objectifs comme suit :

-1018 logements à reconstruire, dont 24 en QPV, 60 logements en acquisition /amélioration en QPV, 934 hors QPV

Fin 2023:

- le bâtiment de 56 logements (dont 30 occupés) au Markstein a été démoli en 2022 et tous les locataires relogés. 1/3 des ces relogements a été réalisé dans le parc privé et 50% des locataires sont restés dans leur quartier.
- le relogement des 212 familles occupant le Nouveau Drouot (289 logements) et la démolition du quartier ont eu lieu.
- Aux Coteaux: 364 logements seront démolis. Il faut rappeler que les ménages des Coteaux préfèrent majoritairement rester dans le quartier pour les questions de taille des logements, plus avantageuse que sur les autres parcs. Les locataires estiment que le quartier leur convient bien et qu'il sera encore mieux après le renouvellement urbain.

- 509 logements ont été reconstruits, soit la moitié de l'objectif

La force de la commission interbailleurs a permis diligence et efficacité de la procédure. L'objectif de 25% de relogements hors QPV inscrit à la convention NPNRU est atteint avec 34%. Le travail réalisé en interbailleurs est vraiment très efficace et permet de résoudre des situations compliquées pour un seul bailleur.

Bilan 2023 du NPNRU : chiffres clés

	Convention initiale (HT)	Dépenses estimées fin 2023 (HT)	Dépenses estimées après signature de l'avenant (HT)
Investissement TOTAL	329 284 962 €	353 306 176 €	521 354 475 €
Programmes logements	226 254 845 €	243 370 824 €	362 544 119 €
Aménagements d'espaces publics	48 055 468 €	47 289 495 €	82 684 105 €
Équipements publics	42 750 000 €	49 800 547 €	63 621 857 €
Immobilier à vocation économique	5 234 749 €	6 213 461 €	5 549 463 €
Opérations d'ingénierie	6 989 900 €	6 631 849 €	6 954 933 €
Subventions ANRU	101 730 691 €	163 460 980 €	

Synthèse programmation habitat fin 2023	Nombre de logements	Réalisations (engagées ou soldées)	Avancement des objectifs actuels
Démolition de LLS (995) et logements en copropriétés dégradées (457)	1452	865	60%
Reconstitution de l'offre	1018	509	50%
Réhabilitation	1491	984	66%

Source : m2A

AXE 3 : Bâtir une agglomération inclusive pour tous les publics

- Action N : Encourager le développement d'offre adaptée à un public vieillissant dans le parc locatif social
- Action O : Assurer l'accueil des gens du voyage et analyser la faisabilité de leurs besoins spécifiques
- Action P : Permettre le rééquilibrage du peuplement par la politique d'attribution du logement social
- Action P : Développer une offre de logements à vocation sociale dans le parc privé
- Action Q : Mettre en oeuvre le dispositif « Logement d'abord »
- Action R : Mettre en place des réponses ciblées pour l'hébergement

AXE 3 : Bâtir une agglomération inclusive

+3000
habitants entre 2020
et 2025
(+0,2%/an)

2%
de croissance démo-
graphique entre 2006
et 2020 dans m2A

9% dans les villages

12% dans les bourgs
relais

3% dans les villes
noyaux

-2% A Mulhouse

Une faible mais inégale croissance démographique

L'agglomération compte **273 767 habitants en 2020**. A l'échelle globale de m2A, l'évolution du nombre d'habitants depuis 2006 est assez faible.

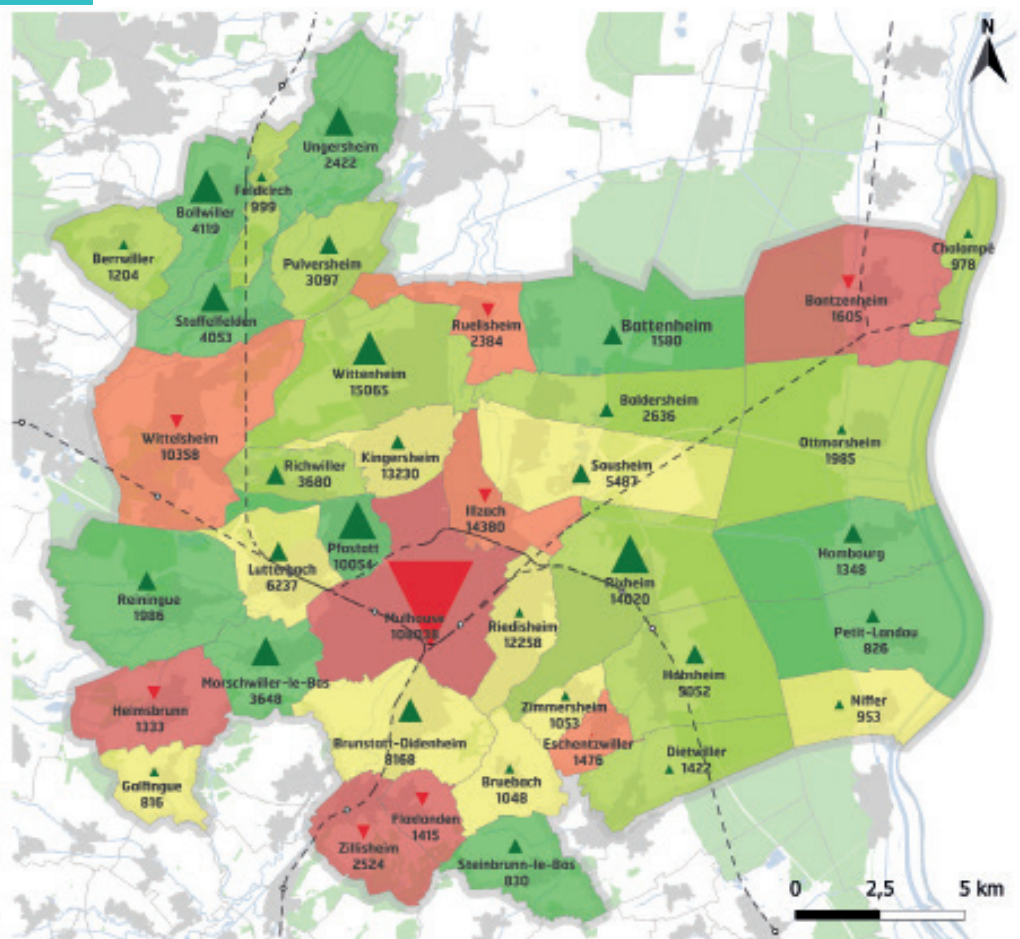
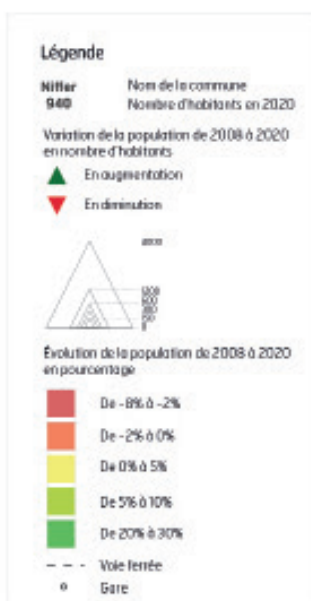
Les plus fortes **croissances de population** sont **diffuses sur le territoire**. Elles touchent notamment les communes du Nord et à l'Est. Certains villages et bourgs relais enregistrent les plus fortes croissances. Historiquement, c'est dans les communes du Sud de m2A que les croissances de population étaient les plus fortes. Aujourd'hui, **le sud de m2A semble sensiblement moins attractif qu'auparavant**, peut être en raison des difficultés d'accéder à la propriété, les couts du foncier et de l'immobilier étant très élevés.

En 2020, les croissances démographiques les plus fortes se situent dans les bourgs relais.

Mulhouse perd des habitants, bien que son solde naturel soit largement excédentaire. La ville centre est marquée par un déficit migratoire persistant.

Les 3 autres territoires de m2A enregistrent des excédents naturels et migratoires.

Évolution de la population
de 2008 à 2020



Sources : BD TOPO, INSEE, SIG AURH | 2023 | AL | ESPG 2154
agence de fabrique urbaine et territoriale Sud-Alsace

AXE 3 : Bâtir une agglomération inclusive

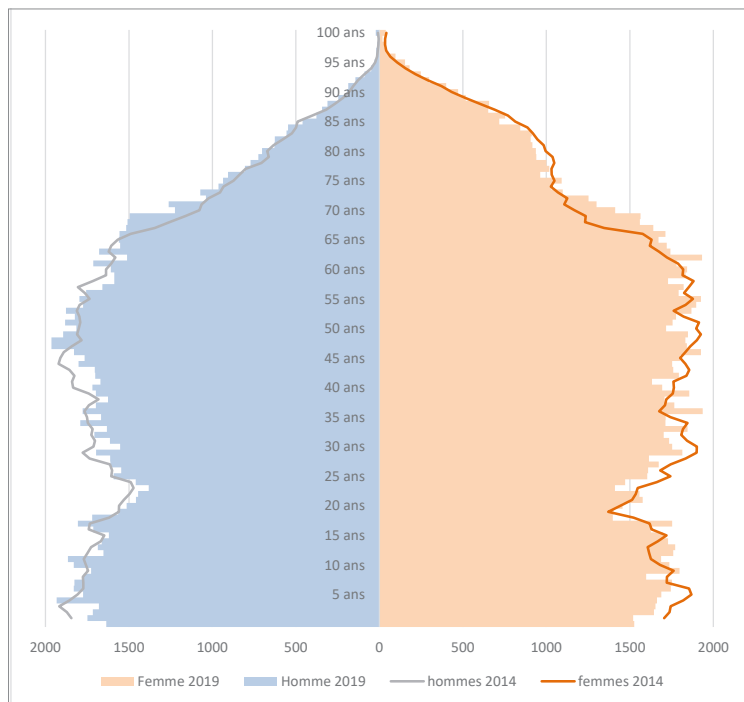
Une agglomération touchée par le vieillissement et la réduction du poids des actifs

50% des communes de m2A ont un taux de personnes âgées supérieur à la moyenne française qui s'est établie en 2019 à 20,5%.

La part des jeunes enfants (0-10 ans) diminue (13,8% en 2019), de même que celle des 19-30 ans (13,6%), des 31-40 ans (12,6%) et des 41-60 ans (26,1%). La part des jeunes diminue à Mulhouse mais se maintient à un niveau élevé. Dans la ville centre, le poids des populations en âge de travailler diminue mais la part des adolescents augmente. Dans les villes noyaux, le poids des jeunes actifs diminue mais celui des actifs de 40/50 ans augmente ce qui explique la stagnation de la part des enfants.

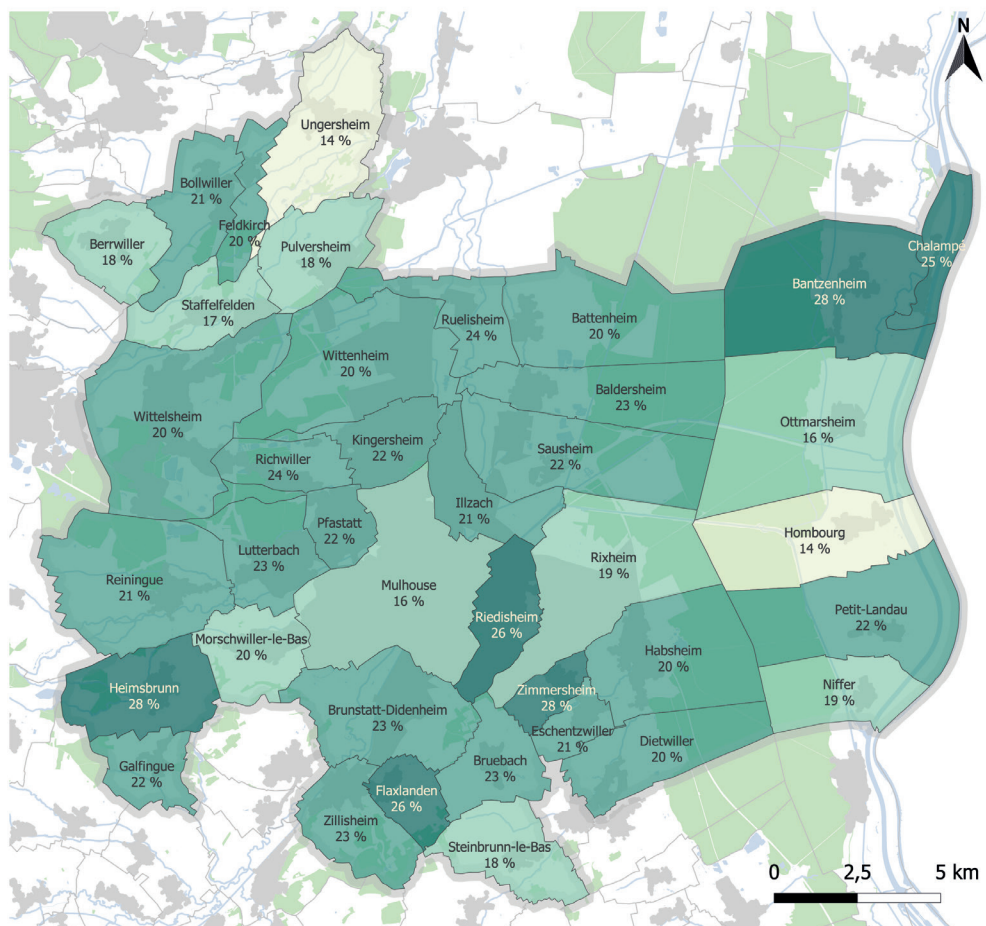
A contrario, la part des 61-80 ans (19% en 2019) augmente, comme celle des plus de 81 ans (5% en 2019). **Le vieillissement de la population est plus marqué dans les villages** où la diminution de la part des enfants et des jeunes actifs entraîne une forte croissance de la part des plus de 60 ans.

Pyramide des âges de m2A



Source : INSEE

Vieillissement de la population :
Part des plus de 65 ans



Légende

Bollwiller Nom de la commune

Part de population de + de 65 ans

Faible (<15%)

Modérée (15 à 20%)

Forte (20 à 25%)

Très forte (>25%)

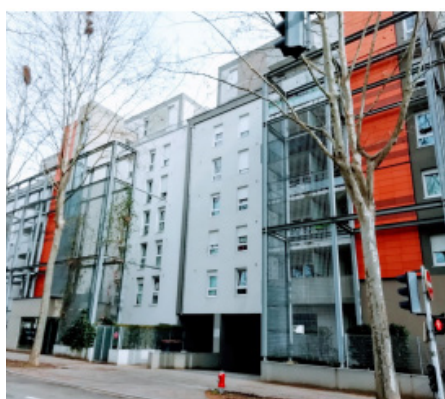
AXE 3 : Bâtir une agglomération inclusive

Des études sur les publics seniors et l'offre de logements adaptés

L'AURM (aujourd'hui Afut Sud-Alsace) a réalisé en mai 2021, une publication intitulée « Résidences & habitat inclusif pour les seniors autonomes: Publics, offres et perspectives dans la Région Mulhousienne »

A partir d'interview auprès de gestionnaires privés, d'associations et de bailleurs sociaux, cette publication ambitionne de défricher un marché complexe et hétérogène pour un public qui l'est tout autant. Le document traite de 3 solutions d'habitat dédiées aux seniors autonomes proposées dans l'agglomération mulhousienne : les résidences autonomie (structures à but non lucratif), les résidences services privées, les résidences sociales développées par les bailleurs sociaux.

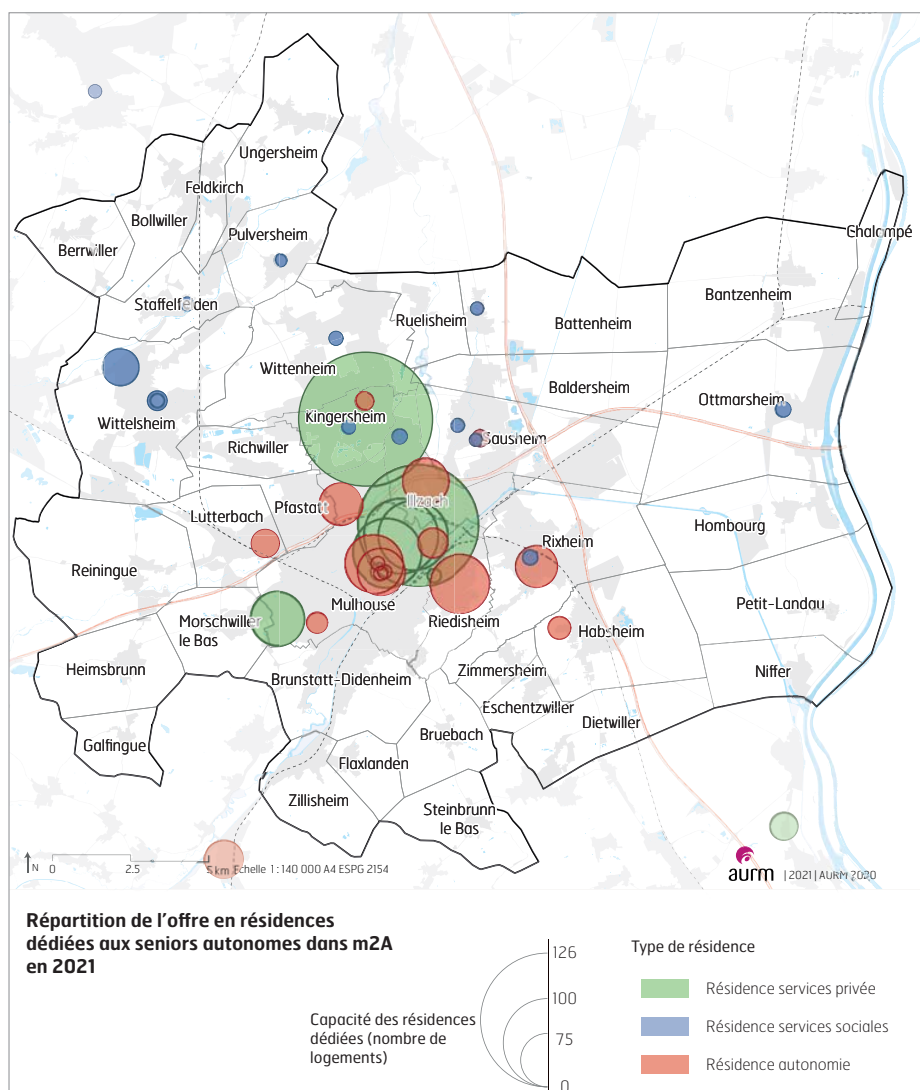
En complément, dans le cadre de « Ville amie des aînés », la commune de Bollwiller a lancé en 2020, une enquête auprès du public senior de la commune afin de mieux connaître les besoins de la population plus âgée.



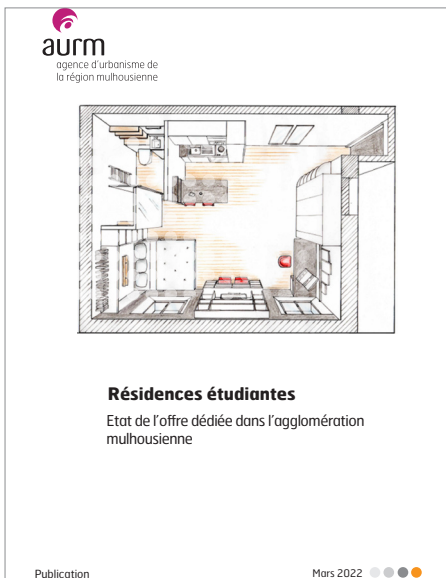
Les villages d'or, Mulhouse



Beguinage, Riedisheim



AXE 3 : Bâtir une agglomération inclusive



Une enquête et une étude auprès des étudiants et l'offre de logements adaptés

L'AURM (aujourd'hui Afut Sud-Alsace) a réalisé en mai 2022, une publication intitulée « Résidences étudiantes: état de l'offre dédiée dans l'agglomération mulhousienne ». A partir d'interview auprès de gestionnaires publics et privés, la publication ambitionne de défricher un marché complexe et hétérogène pour un public qui l'est tout autant. Le document traite de 3 solutions d'habitat dédiées aux étudiants proposées dans l'agglomération mulhousienne :

- les résidences privées
- les résidences services privées
- les résidences universitaires du CROUS

Cette publication s'inscrit également dans une des actions du programme local de l'habitat (PLH) de l'agglomération mulhousienne. Il en ressort les principaux éléments suivants:

- Une offre inexistante en résidence sous forme de petites unités (moins de 40 logements).
- Les offres en résidences dédiées sont de grands programmes (jusqu'à 190 logements).
- 1 448 logements dédiés aux étudiants sous forme de résidences dans l'agglomération dont la quasi totalité à Mulhouse.
- Des niveaux de prix qui varient du simple au double en fonction du statut de la résidence et des prestations proposées
- Des taux d'occupation des résidences compris entre 70% et 100% mais un taux qui s'effrite à compter du mois de février (réorientations, stages qui impliquent un départ de certains résidents).



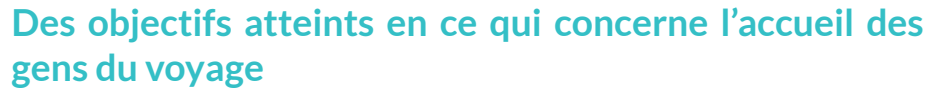
Résidence de la Fonderie, Mulhouse



Résidence Master Doctorat CLOUS
Mulhouse

En complément, une enquête auprès de 270 étudiants a été conduite en 2022 sur les campus mulhousiens afin de mieux comprendre les profils et les parcours des étudiants ainsi que leur conception du « logement idéal ».

Une étude sur le phénomène de colocation a été également réalisée dans le cadre du suivi du PLH et montre le volume important de logements privés rénovés sans aide spécifique sur un marché en plein essor pour des étudiants mais aussi de jeunes actifs.



La délégation de service public a été mise en oeuvre comme prévu dans le PLH. Elle améliore la situation pour l'utilisateur qui est plus vite renseigné. Elle mobilise moins de personnels de la collectivité mais a un coût financier. Une réserve foncière pour l'agrandissement de l'aire de Rixheim est prévue dans le cadre des travaux de modification de l'aire.

Le projet d'une aire familiale de sédentarisation est aujourd'hui abandonné. Un nouveau schéma départemental d'accueil est en cours de réalisation et m2A participe à son élaboration.

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information au Demandeur (PPGDID) découle des orientations sur les attributions définies par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Il formalise opérationnellement les moyens et procédures au service d'une meilleure gestion de la demande en logement social et de l'information aux demandeurs.

En 2022, la quasi majorité des demandes font l'objet d'une saisie numérique, en ligne. Ainsi , 2998 demandes ont été réalisées directement en ligne, soit 45% des demandes. Cette tendance est en hausse constante.

Dans le cadre de l'élaboration du PPGDID, l'ensemble des structures, associations, administrations locales ont été sollicitées afin de connaître le degré d'informations transmises par ces établissements à de potentiels demandeurs. Il apparaît que les informations dispensées par les structures interrogées sont très hétérogènes. En terme d'information, les missions ont été réparties en 3 niveaux. Le 4ème niveau regroupe les guichets d'enregistrement de la demande. Un grand nombre de structures contribuent aujourd'hui à informer les demandeurs. Elles constituent ainsi un réseau de partenaires et de lieux d'information dans m2A.

Le PPGDID de m2A sera adopté en 2024.

2456
entrées dans les lieux/
attributions en 2022

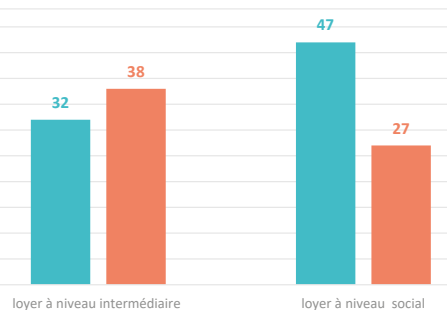
agence de fabrique urbaine et territoriale Sud-Alsace

AXE 3 : Bâtir une agglomération inclusive



Isolation par l'extérieur, Wittenheim

Nombre de logements conventionnés sans travaux en 2021 dans m2A



Source : ADIL68

Organisation du 1er Forum du bailleur solidaire le 1er octobre 2022. Pilotage : DDETSPP 68/AIVS Iméos. Financeurs : DDETSPP 68, ANAH, m2A et Ville de Mulhouse. Partenaires engagés : 20 dont la CAF, l'ADIL... Programme : 5 conférences et des stands des partenaires engagés dans la location solidaire. Une 60aine de curieux venus y assister. Taux de satisfaction des partenaires engagés dans la démarche : 4,5/5. Cette action a été reconduite en 2023 et dans l'idéal une fois/an pour construire une culture de territoire.

Des actions mises en oeuvre pour développer une offre de logements à vocation sociale dans le parc privé

■ Conventionnement avec ou sans travaux : un outil pour développer le parc privé social

La vétusté et la dégradation réduisent l'offre locative privée et son attractivité. Dans ce contexte, pour les collectivités qui élaborent des politiques d'amélioration du parc privé, le conventionnement avec ou sans travaux de l'Anah permet de développer une offre à loyers maîtrisés. 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, de ressources des locataires et, le cas échéant, certaines conditions de choix des locataires.

Le conventionnement permet à un propriétaire bailleur de signer une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour bénéficier d'un abattement fiscal.

En 2021, aucune convention avec travaux n'a été signée ni dans m2A, ni même dans le Haut Rhin.

Dans le cadre d'un conventionnement sans travaux, 48 logements à loyers intermédiaires ont été conventionnés dans le Haut Rhin en 2021 dont 67% dans l'agglomération mulhousienne. 69 logements ont fait l'objet d'une convention ANAH à loyer social, dont 68% dans les communes de m2A. Aucune convention à loyer très social n'a été conclue en 2021 dans le Haut-Rhin, malgré le fait que jusqu'au 31 décembre 2022, l'Anah proposait une prime de 1 000 € pour une convention à loyer social et très social, sous réserve de recourir au dispositif d'intermédiation locative pendant au moins 3 ans.

Exemples de montants du plafond de loyer 2023 hors charges par mètre carré de surface habitable (en euros €) en fonction de l'affectation du logement (JO n° 0303 du 31/12/2022)

	Zimmersheim	Mulhouse	Richwiller
Location intermédiaire	9,61	8,34	8,83
Location sociale	7,92	6,87	7,27
Location très sociale	6,22	5,4	5,71
Loyer de marché (étude locale)	nr	9,1	9,6
Loyers de marché (carto nationale des loyers)	11,5	10,6	11,2

■ L'ADIL poursuit la sensibilisation des propriétaires bailleurs

Entre 2020 et 2023 :

- Plus de 300 consultations ont concerné la fiscalité du bailleur, l'intermédiation locative, la vacance.
- L'ADIL informe sur la location solidaire et l'intermédiation locative en utilisant une fiche de liaison renvoyée vers les deux agences immobilières à vocation sociale (AIVS) chargées de prendre contact.
- Le 1er forum du bailleur solidaire a été monté en 2022. le second en 2023.

AXE 3 : Bâtir une agglomération inclusive

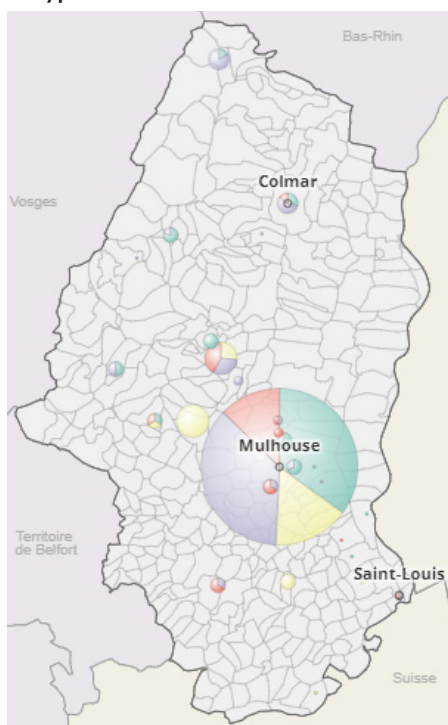
81%

de l'offre de logements
gérés par une AIVS dans
le Haut Rhin est située
dans m2A, soit

428

logements

Nombre de logements gérés par des AIVS
et type de conventionnement



Sans conventionnement (31,7 %)
Très social (18,9 %)
Social (34,9 %)
Intermédiaire (14,4 %) Source : ADIL68

143

logements captés en IML
dont 50% à Mulhouse et 13%
dans les autres communes de
m2A en 2021

90

logements captés en IML
dont 56% à Mulhouse et 10%
dans les autres communes de
m2A en 2022

■ Le parc des agences immobilières à vocation sociale (AIVS) se développe fortement

En 2015, le parc immobilier des AIVS comptait 232 logements dans m2A. Aujourd'hui, près de 430 logements sont gérés par deux AIVS : Appuis et IMEOS. La ville de Mulhouse concentre ce parc avec 337 logements en 2021. A l'échelle de m2A, 35% de ce parc n'est pas conventionné, 16% est conventionné très social, 36% social et 13% en intermédiaire.

■ La promotion de l'intermédiation locative

En 2018/2019, on comptait 140 logements en intermédiation locative dans le Haut Rhin dont la moitié se situait à Mulhouse.

Le bilan est le suivant :

- une vraie difficulté à capter du logement privé en particulier des petits logements
- Expérimentation par APPUIS, en 2020 et 2021, d'un accompagnement IML dédié aux jeunes 18/25 ans. Création en 2022, dans le cadre de la Trajectoire 2022/2024, de 25 places :
 - * 20 places IML dédiées au public Jeunes : APPUIS à Colmar (x7), ALEOS à Mulhouse et Saint Louis (x6), ALSA à Mulhouse et Altkirch (x7)
 - * Inscription des 5 places historiques IML de SURSO dans ce dispositif sur les territoires de Mulhouse et Thann Cernay. Public cible : 18-25 ans, isolés ou en couple et situation administrative réglée par rapport au séjour. Au 31/10/2022, 13 jeunes sont accompagnés
- Création de 5 mesures IML grands exclus en 2019 mais véritable mobilisation depuis juillet 2022 (2 personnes bénéficiaires à ce jour)
- Constat partagé par plusieurs partenaires : les logements en IML sont encore souvent trop chers pour le public « Logement d'abord ».

■ Du «Logement d'abord» au SPRULO

La mise en oeuvre accélérée du dispositif Logement d'abord s'étendait sur la période 2018-2022. La politique publique «Logement d'abord» se poursuit et la Ville de Mulhouse reste territoire de mise en oeuvre accéléré pour 2023. A compter de 2024, la politique du Logement d'abord devrait se déployer pleinement à l'échelle du département depuis le Service public de la rue au logement (SPRULO). La Ville de Mulhouse restera un partenaire incontournable. La DDETSP 68, service inclusion sociale, et le SIAO sont les pilotes du SPRULO et la Ville siège au Comité stratégique partenarial.

En 2021, le renforcement du SIAO 68 avec 4 postes, dont un statisticien, permet d'envisager un pilotage de l'observation sociale par le SIAO.

Le bureau d'études Espacité a conduit en 2019, une étude pré-opérationnelle pour un programme Anah « captation du logement vacant et du mal-logement » (cf. précédemment). L'étude sur la vacance sur le centre-ville et le péricentre a permis d'identifier des gisements pour la stratégie globale logements d'abord. La Ville de Mulhouse est lauréate de l'appel à projet «Plan national de lutte contre le logement vacant» lancé le 10/02/2020. Le 15/03/2021, une convention de partenariat entre m2A et les 2 AIVS du territoire a été signée. Les objectifs de la convention étaient de capter une dizaine de logements par structure pour le public du Logement d'Abord et de proposer un accompagnement opérationnel. Cependant, aucun des logements captés n'a pu être proposé ou loué au public cible.

AXE 3 : Bâtir une agglomération inclusive

45%

de l'offre de places
d'hébergement dédiées
à la demande d'asile est
située dans m2A

73%

de l'offre de places
d'hébergement de droit
commun est située dans
m2A

Une offre d'hébergement toujours conséquente

680 places sont dédiées à la demande d'asile dans m2A en 2020. Elles sont réparties selon 7 dispositifs.

	CADA	HU DNA	HOTEL	CPH	Autre dispositif CAO	CPAR	PRAHDA
m2A	279	247	30	39	40	45	0
Total Haut Rhin	717	552	40	100	40	45	20
Part m2A dans total Haut Rhin	39%	45%	75%	39%	100%	100%	0%

Source : ADIL68- DDCSPP

3029 places sont consacrées aux personnes fragilisées relevant du droit commun dans m2A en 2020. Elles sont réparties en 9 dispositifs.

	Hébergement d'urgence	CHRS urgence	CHRS insertion	stabilisation	ALT exclusif	ALT Cofinancé BOP 177	HUAS	HOTEL	Logement accompagné
m2A	230	126	248	101	57	297	50	66	1854
Total Haut Rhin	373	194	406	234	88	391	50	80	2339
Part m2A dans total Haut Rhin	62%	65%	61%	43%	65%	76%	100%	83%	79%

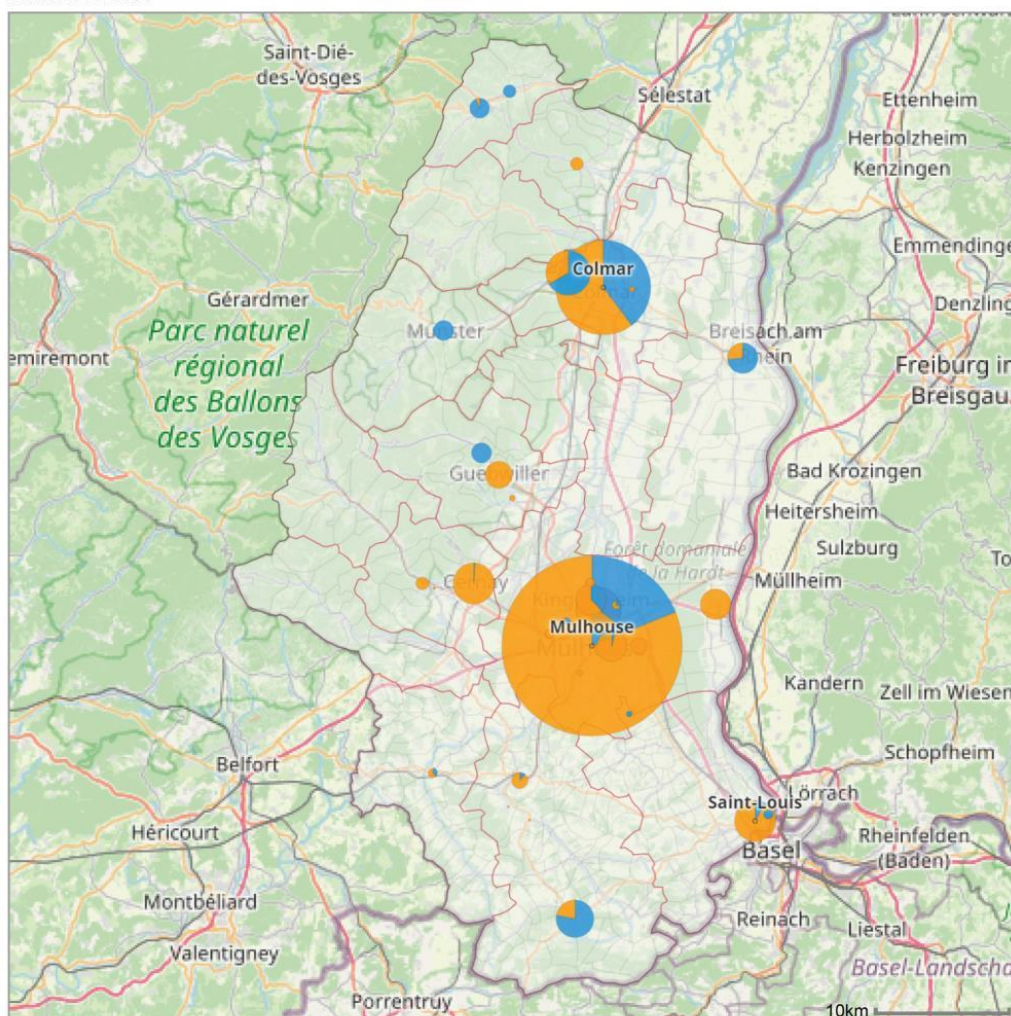
Source : ADIL68- DDCSPP

La grande majorité des places d'hébergement relevant de la demande d'asile comme du droit commun se situe dans la ville centre de Mulhouse.

Le centre communal d'action sociale de Mulhouse a été créé le 1er janvier 2022.

1 Nombre de places d'hébergement par type de droit (place) 2020

Source : DDCSPP



© 2019 - IGN GéoFla Map tiles by Stamen Design, under CC BY 3.0. Data by OpenStreetMap, under CC BY SA.



AXE 3 : Bâtir une agglomération inclusive



Démolition du foyer les Marronniers, Mulhouse 2022

AXE 4 : Animer le PLH

- Action S : Renouveler la délégation des aides à la pierre
- Action T : Structurer une gouvernance transversale et participative
- Action U : Piloter le PLH via des observatoire portant sur des dimensions stratégiques
- Action V : Assurer un meilleur accueil de la population pour la guider dans son projet d'habitat

AXE 4 : Animer le PLH

Une gouvernance structurée

m2A anime les temps forts de sa politique locale de l'Habitat à savoir:

- la commission de coordination de la conférence intercommunale d'attribution (CIA) : une réunion/an
- la conférence intercommunale du logement : une réunion/an
- les conférences interbailleurs : une réunion a minima 1 fois/an
- les revues de projet NPNRU: un bilan/an
- les coordinations Habitat m2A (réunions bi-mensuelles) : elles réunissent un groupe d'élus en charge de l'habitat et sont animées par Vincent Hagenbach, vice président de m2A en charge de l'habitat.

M2A est la seule agglomération du Haut-Rhin à avoir la délégation de l'aide à la pierre, par convention avec l'État depuis 2006. Une nouvelle convention de délégation des aides à la pierre a été signée le 22 février 2020 pour une durée de 6 ans. Depuis le 1er janvier 2022, m2A a pris la délégation de compétences de type 3 ce qui signifie que les dossiers sont instruits par les services de l'agglomération et non plus par ceux de l'Etat.

L'observation en continu

La mission d'observation est confiée pour une grande partie à l'Afut Sud-Alsace. Les observatoires territoriaux sont devenus une nécessité. Ils permettent de comprendre le fonctionnement des territoires et ainsi d'établir un diagnostic partagé pour construire une vision commune à tous les acteurs du territoire. Sur le champs de l'habitat, l'Afut compte notamment parmi les missions annuelles:

- l'observatoire des loyers du parc de logements privés dans m2A
- la valorisation de l'observatoire du logement neuf initié par CITIVIA
- l'analyse du foncier
- le suivi des copropriétés (VOC): terminé en 2022
- l'analyse des marchés immobiliers

En 2018, l'Afut a réalisé l'observatoire du sans abris, confié ensuite au SIAO.

Dans le cadre du PDLHPD, l'ADIL68 assure la mission d'observatoire pour l'ensemble du Haut Rhin.

La maison des territoires de m2A

Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) a impulsé une démarche partenariale, visant à créer plus de synergies entre les acteurs publics et privés, pour développer ses politiques économiques, environnementales et de cohésion sociale et territoriale. Ainsi, la «maison des territoires» accueille une partie des services de m2A ainsi que d'autres partenaires en 2023. Compte tenu de ce projet d'envergure, une maison de l'habitat n'est pour le moment pas envisagée mais la réflexion sur un lieu unique reste ouverte.



La maison des territoires de m2A se situe dans les locaux de l'ancien siège de la banque populaire à Illzach

ANNEXES

Evolution de la construction de logements neufs par commune de m2A (Source : Fichiers SITADEL)

Communes	Armature Scot	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
BALDERSHEIM	village	2		4	22	5	2	
BANTZENHEIM	village	2	7	10	3	10	8	5
BATTENHEIM	village		1	4	4	2	2	1
BERRWILLER	village	1	26	9	11	8	5	5
BOLLWILLER	bourg-relais	1	23	27	130	6	44	29
BRUEBACH	village	0	2		3	2	1	
Brunstatt-Did	ville-noyaux	13	101	9	91	11	25	115
CHALAMPE	village	5	2	1	2	1	1	
DIETWILLER	village	0	0	4	1	2	3	7
ESCHENTZWILLER	village	0	0	1				2
FELDKIRCH	village	0	0	3	31	25	17	3
FLAXLANDEN	village	1	2	4	5	2	5	11
GALFINGUE	village	1	3	2	1	4	2	25
HABSHEIM	bourg-relais	17	8	5	42	4	72	29
HEIMSBRUNNEN	village	0	6	1	2	7	4	10
HOMBOURG	village						2	1
ILLZACH	ville-noyaux	2	6	149	86	96	79	5
KINGERSHEIM	ville-noyaux	12	81	17	9	61	78	32
LUTTERBACH	ville-noyaux	2	15	2	28	6	2	7
MORSCHWILLER	bourg-relais	4	25	24		2	2	11
MULHOUSE	ville centre	10	328	181	214	383	534	242
NIFFER	village	2	5	5	5	1		
OTTMARSHEIM	bourg-relais	7		0	2	57	8	11
PETIT-LANDAU	village	3	2	3		2	6	3
PFASTATT	ville-noyaux	121	36	145	26	62	160	13
PULVERSHEIM	village	22	41	6	2	12	2	2
REININGUE	village	1	3	4	11	2	2	1
RICHWILLER	bourg-relais	1	30	0	15	37	18	30
RIEDISHEIM	ville-noyaux	12	103	43	79	38	32	92
RIXHEIM	ville-noyaux	26	56	63	88	113	17	93
RUELISHEIM	village	12	23	35	4	6	2	3
SAUSHEIM	ville-noyaux	2	22	6	19	19	65	29
STAFFELFELD	bourg-relais	10	1	32	14	8	12	2
STEINBRUNNEN	village	4	7	3	3	0	3	
UNGERSHEIM	village	9	19	6	5	23	6	3
WITTELSHEIM	ville-noyaux	29	50	22	23	137	55	80
WITTENHEIM	ville-noyaux	35	60	91	91	58	41	27
ZILLISHEIM	village	0	2	2	6	3	6	4
ZIMMERSHEIM	village							2
Total m2A		369	1096	923	1078	1215	1323	935

Evolution de la vacance par communes de m2A (Source : Fichiers LOVAC)

Communes	Armature Scot	2020				2021				2022			
		Nombre de logement s FF	Nombre de Logement s vacants FF	Nombre de Logement s vacants > 2 ans FF	taux de vacance	Nombre de logement s FF	Nombre de Logement s vacants FF	Nombre de Logement s vacants > 2 ans FF	taux de vacance	Nombre de logement s FF	Nombre de Logement s vacants FF	Nombre de Logement s vacants > 2 ans FF	taux de vacance
BOLLWILLER	bourg-relais	1912	114	32	6%	1941	133	32	7%	1957	118	29	6%
HABSHEIM	bourg-relais	2530	233	63	9%	2540	210	62	8%	2544	172	65	7%
MORSCHWILLER-LE-BAS	bourg-relais	1686	125	44	7%	1694	112	43	7%	1714	110	43	6%
OTTMARSHEIM	bourg-relais	1082	188	138	17%	1087	214	145	20%	1126	229	150	20%
RICHWILLER	bourg-relais	1788	130	45	7%	1822	132	35	7%	1877	104	25	6%
STAFFELFELDEN	bourg-relais	1805	133	29	7%	1811	112	29	6%	1835	95	38	5%
BALDERSHEIM	village	1178	54	15	5%	1185	58	14	5%	1194	48	16	4%
BANTZENHEIM	village	759	51	24	7%	772	56	26	7%	777	56	29	7%
BATTENHEIM	village	703	41	18	6%	709	37	19	5%	728	38	16	5%
BERRWILLER	village	553	39	19	7%	583	47	20	8%	591	37	20	6%
BRUEBACH	village	473	23	8	5%	475	23	12	5%	481	27	12	6%
CHALAMPE	village	477	31	18	6%	489	32	18	7%	492	42	16	9%
DIEWILLER	village	636	27	9	4%	642	27	8	4%	642	23	11	4%
ESCHENTZWILLER	village	703	26	14	4%	712	29	9	4%	719	23	7	3%
FELDKIRCH	village	440	27	10	6%	443	29	9	7%	466	24	10	5%
FLAXLANDEN	village	644	32	13	5%	647	34	12	5%	652	25	14	4%
GALFINGUE	village	375	24	8	6%	378	27	11	7%	380	23	10	6%
HEIMSBRUNN	village	604	26	12	4%	609	35	11	6%	607	29	9	5%
HOMBOURG	village	572	35	17	6%	577	23	14	4%	582	23	14	4%
NIFFER	village	418	26	9	6%	431	22	6	5%	434	19	7	4%
PETIT-LANDAU	village	372	27	15	7%	373	23	14	6%	374	19	15	5%
PULVERSHEIM	village	1353	74	27	5%	1371	87	23	6%	1378	82	21	6%
REININGUE	village	913	76	31	8%	919	67	32	7%	930	68	36	7%
RUELISHEIM	village	1066	32	13	3%	1108	43	14	4%	1118	34	11	3%
STEINBRUNN-LE-BAS	village	376	26	16	7%	384	30	16	8%	389	34	14	9%
UNGERSHEIM	village	1061	68	24	6%	1066	92	38	9%	1073	74	33	7%
ZILLISHEIM	village	1238	81	42	7%	1244	85	40	7%	1253	94	40	8%
ZIMMERSHEIM	village	511	20	10	4%	514	21	10	4%	518	22	7	4%
MULHOUSE	ville centre	60699	10113	4356	17%	60866	9817	4337	16%	61017	9383	4176	15%
BRUNSTATT-DIDENHEIM	ville-noyaux	4540	444	150	10%	4573	449	166	10%	4655	547	157	12%
ILLZACH	ville-noyaux	6887	616	181	9%	6929	642	216	9%	7091	603	200	9%
KINGERSHEIM	ville-noyaux	6282	400	94	6%	6332	415	100	7%	6354	347	80	5%
LUTTERBACH	ville-noyaux	3124	229	70	7%	3137	262	72	8%	3141	206	64	7%
PFASTATT	ville-noyaux	4902	379	118	8%	4966	369	110	7%	5012	334	101	7%
RIEDISHEIM	ville-noyaux	6909	635	182	9%	6927	588	201	8%	7061	604	198	9%
RIXHEIM	ville-noyaux	6897	468	121	7%	6937	488	134	7%	7056	454	138	6%
SAUSHEIM	ville-noyaux	2611	177	77	7%	2646	170	69	6%	2674	152	68	6%
WITTELSHEIM	ville-noyaux	4876	313	108	6%	4924	284	87	6%	4973	295	97	6%
WITTENHEIM	ville-noyaux	6760	572	179	8%	6855	559	204	8%	6951	519	188	7%
Total m2A		140715	16135	6359	11%	141618	15883	6418	11%	142816	15136	6185	11%



CONTACT

Jennifer KEITH

Afut Sud-Alsace

33 avenue de Colmar
68200 MULHOUSE

www.afut-sudalsace.org

Direction de la publication

Viviane BEGOC, directrice de l'Agence

Rédaction

Jennifer KEITH

Photographies

Afut Sud-Alsace, sauf mention contraire

Iconographie

Flaticon

Graphisme et mise en page

MW Création / Anne LICHTLÉ Afut Sud-Alsace

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