

LES CAHIERS DU PLUi

SEPTEMBRE 2024

HABITAT



L'évaluation des besoins en logements et de leurs caractéristiques va permettre d'organiser, dans le PLUi, les réponses futures (constructions neuves, extensions, réhabilitation), tout en prenant en compte les enjeux actuels et à venir de sobriété foncière et énergétique.

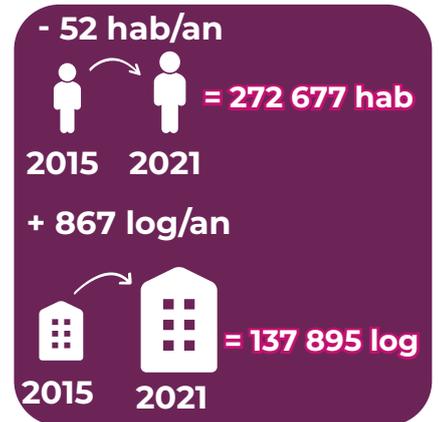
L'OFFRE DE LOGEMENTS

Le nombre de logements de m2A croit beaucoup plus vite que sa population

Entre 2015 et 2021, le nombre de logements a augmenté de 4%, tandis que le nombre d'habitants stagne à l'échelle de l'agglomération, du fait notamment de la diminution de la taille des ménages. La situation est très contrastée entre le cœur d'agglomération et les autres armatures territoriales.

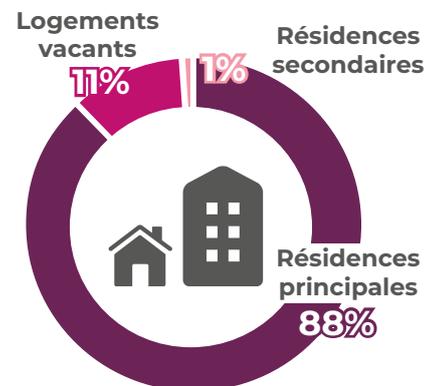
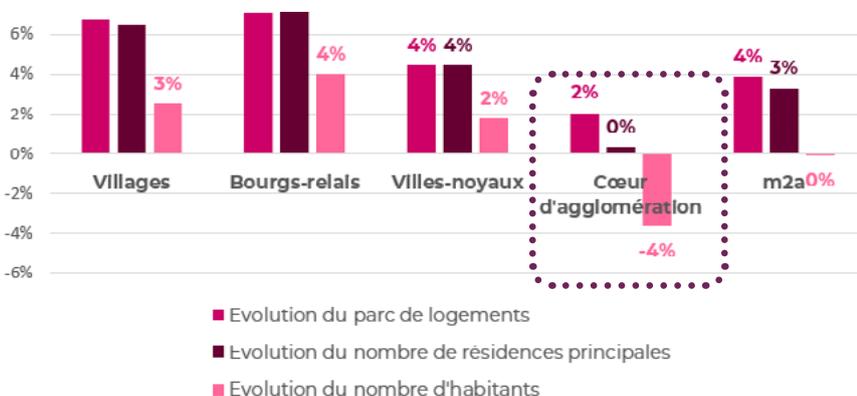
Mulhouse a perdu des habitants, le nombre de résidences principales a stagné, mais le nombre de logements a augmenté, notamment à cause de la hausse de la vacance et du nombre de résidences secondaires (meublés de tourisme type « Airbnb »).

Dans les villes noyaux, bourgs relais et villages, le nombre d'habitants, de résidences principales et de logements a augmenté, notamment en raison de l'attractivité des communes périurbaines (cadre de vie plus calme et plus vert, et coût plus accessible dans certains cas).



Un rythme de production de logements qui ralentit depuis 2010

Le parc de logements est composé de 88% de résidences principales, 11% de logements vacants et 1% de résidences secondaires. Le rythme moyen annuel de production de logements a baissé : sur m2A, 867 logements par an ont été créés entre 2015 et 2021, contre 1 396 log/an entre 1999 et 2008 ou encore 2 120 log/an entre 1968 et 1975.



Source : INSEE, 2021

Évolution comparée population, logements et résidences (2015-2021)

LA CONSTRUCTION NEUVE

Un rythme de constructions neuves supérieur aux objectifs du SCOT et du PLH

La stratégie de production de logements pour m2A est définie par deux documents d'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH), dans laquelle le PLUi devra s'inscrire, notamment en termes de rythme annuel moyen de construction.

Avec 979 logements neufs par an entre 2018 et 2021 sur m2A, le rythme de construction est en augmentation par rapport à la période 2008-2017 (+78 log/an en moyenne). Néanmoins, ce chiffre est en forte chute (divisé par 3 en 2023, compte tenu de la situation économique actuelle (inflation...)).

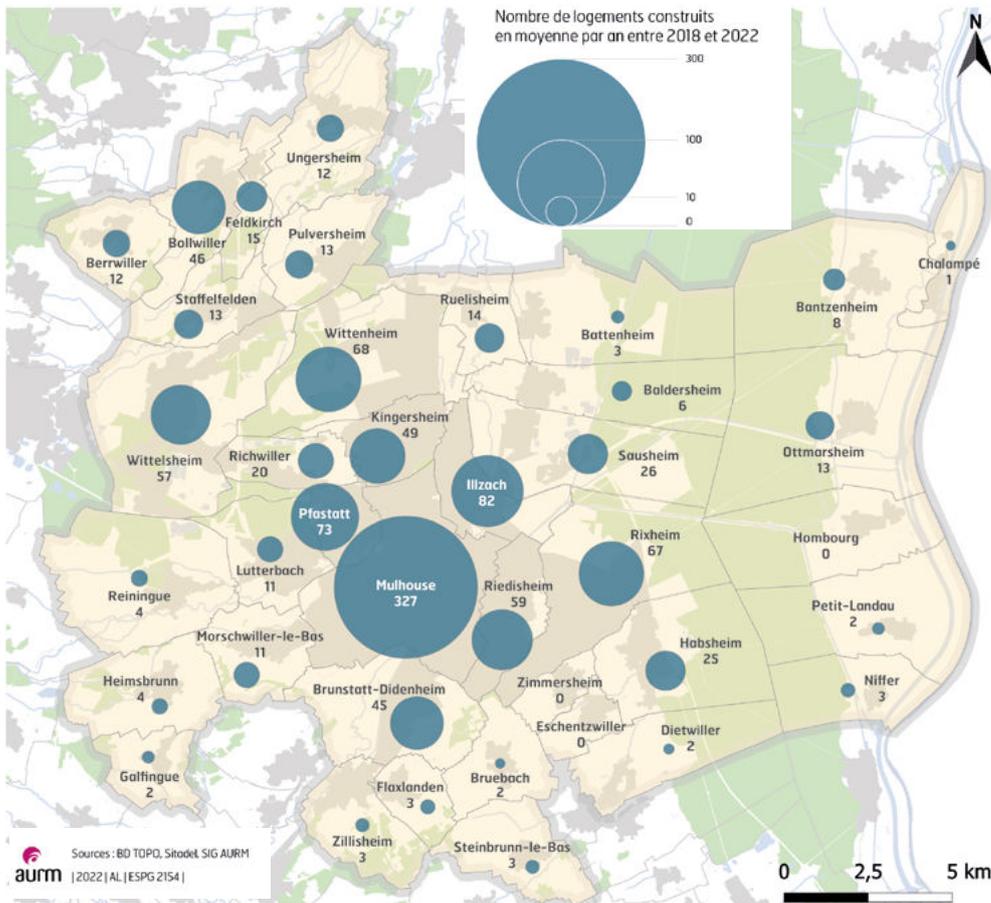
Si dans les bourgs relais et les villages, les rythmes actuels de construction de logements neufs correspondent aux objectifs prévus dans le SCoT et le PLH, le rythme de construction de logements neufs à Mulhouse et dans les villes-noyaux est deux fois plus élevé que les objectifs prévus.



Sources : SITADEL, DREAL

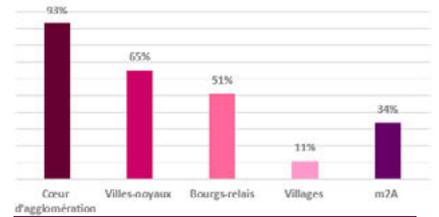
HABITAT

Entre 2018 et 2021, la part des constructions sous forme de maisons individuelles atteint 35% dans les villes noyaux, 49% dans les bourgs relais, et encore 89% dans les villages. La seconde couronne reste le territoire privilégié de la construction de maisons individuelles mais les formes d'habitat s'y diversifient de plus en plus. La construction sous forme de maisons groupées se poursuit. L'habitat collectif représente 66% de la production globale et se diffuse dans les plus petites communes.



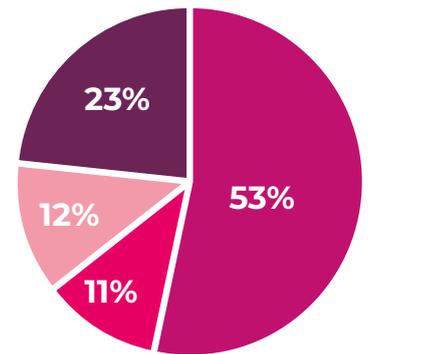
La construction neuve concentrée sur Mulhouse, la 1^{ère} couronne et le bassin potassique, comprenant plus de logements collectifs

Part du logement collectif dans le neuf (2018 - 2021)



Part de l'habitat collectif dans le neuf (2018-2021)

Sources : SITADEL, DREAL



Répartition de la construction neuve de la période 2018-2021

Répartition de la construction neuve de la période 2018-2021

LES OCCUPANTS

Une majorité de propriétaires occupants, surtout dans les petits villages

1 résident sur 2 est propriétaire occupant dans l'agglomération. C'est dans les villages que la part de propriétaires est la plus importante (82%). La maison individuelle en village reste plébiscitée par les habitants.



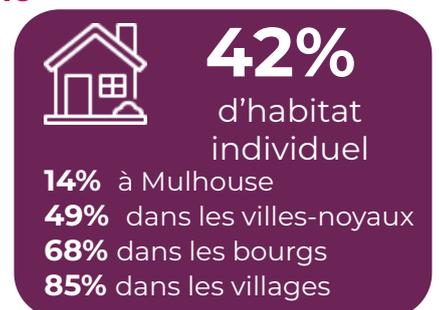
Source : RP INSEE, 2021

Mulhouse avec 65% de locataires ne manque pas d'offre locative privée ou publique. Les villes noyaux, bourgs-relais et villages comptent respectivement 36%, 30% et 16% de logements locatifs.

LA FORME ET TAILLE DES LOGEMENTS

L'habitat individuel encore le modèle dominant en périphérie

L'habitat individuel est majoritaire dans les villes, bourgs et villages. Pour l'ensemble des villes noyaux, la part est égale entre collectif et individuel. Mulhouse fait exception avec 86% de logements collectifs. D'autres villes se dénotent de la moyenne par une part de logements collectifs très dominante (Illzach, Riedisheim, Pfastatt, Rixheim et Lutterbach).



Source : RP INSEE, 2021

Même si les logements individuels constituent la demande principale et une offre majeure dans le neuf, de plus en plus d'habitats intermédiaires se développent : il s'agit de formes plus denses d'habitat individuel telles les maisons jumelées ou groupées (succès du "carré de l'habitat"), les maisons en bande ou encore l'habitat individuel superposé. Ces évolutions sont bienvenues car elles permettent d'abaisser le coût de revient du logement, de faciliter le parcours résidentiel des habitants aux différentes étapes de leur vie, mais aussi de consommer moins de foncier.

Petits logements collectifs au centre, grands logements individuels en périphérie

Dans l'agglomération, les grands logements (4 pièces et plus) représentent 58% du fait de la prédominance de la maison individuelle. 1 logement sur 4 est de taille moyenne (3 pièces). Dans les bourgs ou villages, les 3 pièces ne représentent qu'1 logement sur 5. C'est à Mulhouse que les parts des logements de 1, 2 et de 3 pièces sont les plus élevées : la ville accueille entre autres des étudiants qui ont besoin de petits logements. Mulhouse était aussi la seule commune de m2A à bénéficier du dispositif de défiscalisation PINEL, qui augmente la production de petits logements.

LA VACANCE

Un taux de vacance en hausse dans plus de la moitié des communes de m2A et un enjeu majeur de la ville-centre

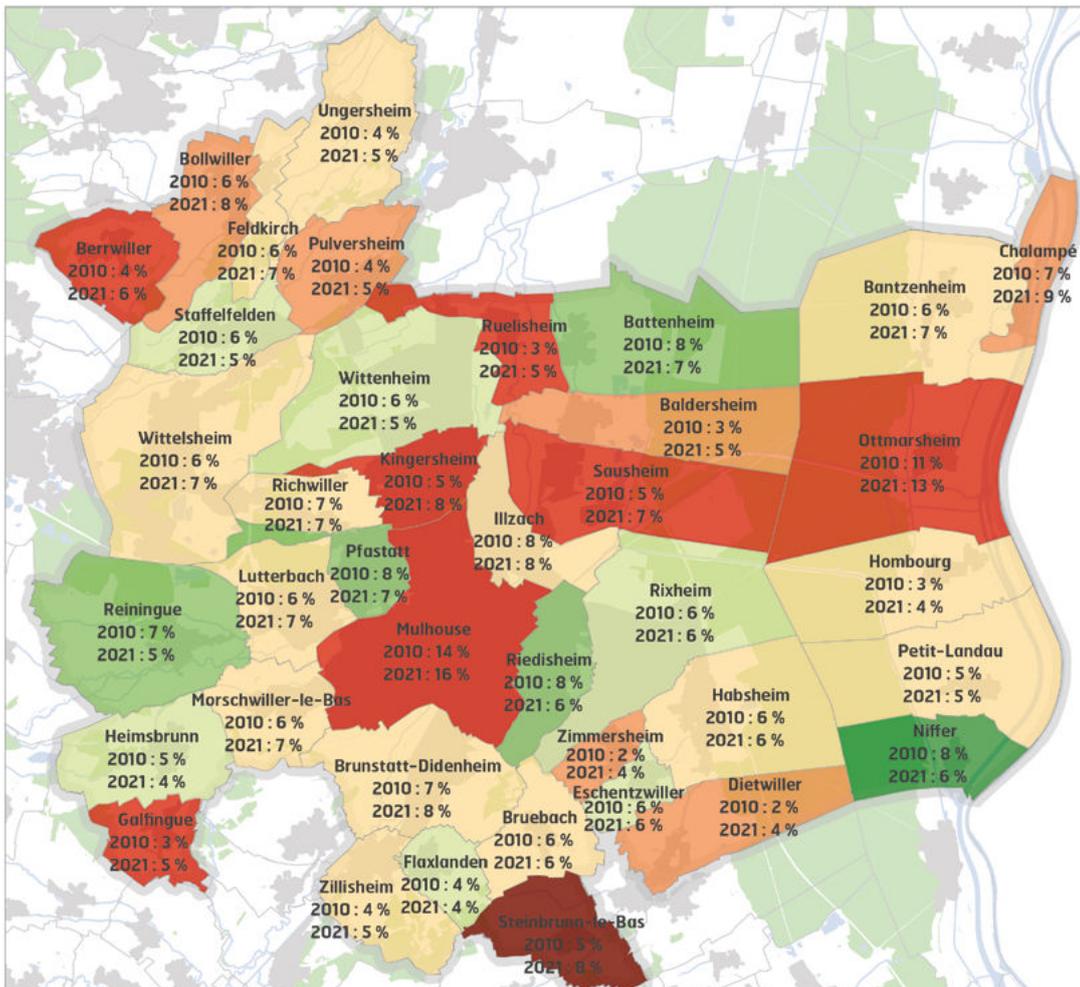
m2A compte 14 686 logements vacants en 2020, soit 11% du parc total de logements. Environ 9 400 sont concentrés à Mulhouse (63%) : la vacance est forte dans les quartiers comme le Reberg, le centre historique, Cité Briand et Franklin-Fridolin. Deux autres communes souffrent d'un taux de vacance élevé : Illzach (10%) et Ottmarsheim (13%). La vacance du logement social sur m2A reste faible avec un taux de 3% (≈ 800 logements).

Dans la plupart des villages, les taux de vacance ne dépassent pas 4 à 5% du parc de logements. Ces ratios peu élevés pourraient révéler, par endroits, des tensions sur le marché du logement, car un taux de vacance trop faible peut être un frein à la fluidité des parcours résidentiels.

Qu'est-ce qu'un logement vacant ?

Il s'agit d'un logement inoccupé et :

- en attente d'occupation (en cas de vente ou de location),
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).



14 686
logements vacants

Source: RP INSEE, 2021

Légende

Rixheim
2010 : 8%
2021 : 9%
Les valeurs sont arrondies à l'entier le plus proche

Évolution 2010-2021
(en point de pourcentage)

- < -2
- 2 à -1
- 1 à 0
- 0 à 1
- 1 à 2
- 2 à 3
- > 3

Afut Sources: BD TOPO, INSEE 2010 et 2021 | 2024 | AL | ESPG 2154 |

Une évolution de la vacance contrastée entre 2010 et 2021 : 3 villes avec plus de 10% de logements vacants

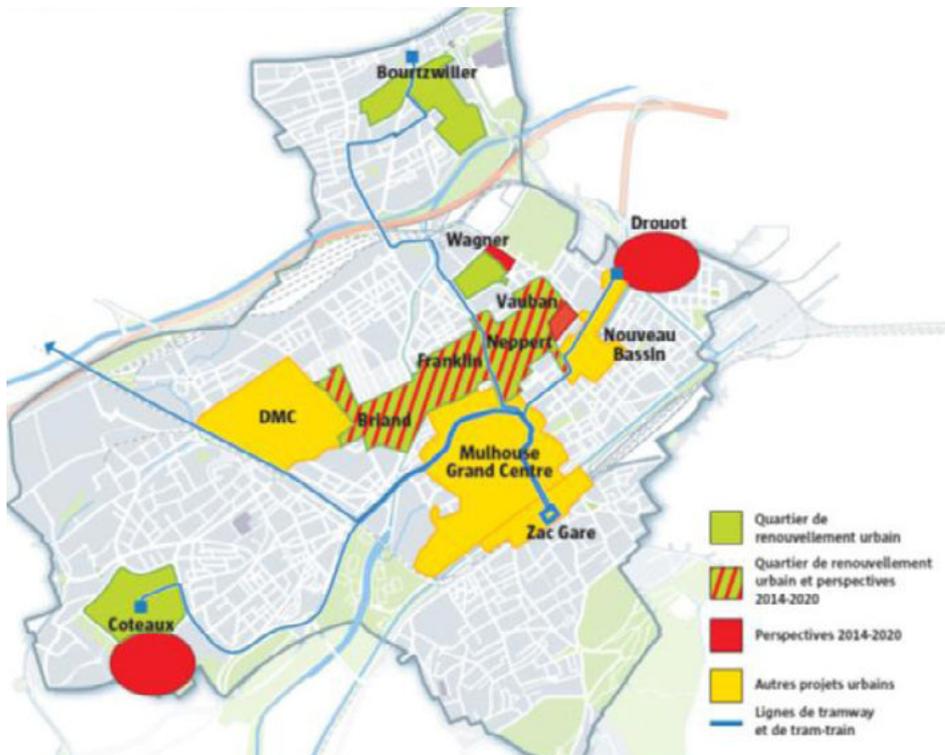
LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Les « Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville » (QPV) sont les quartiers urbains les plus fragiles identifiés par l'État et qui bénéficient dès lors de financements dédiés pour des actions ciblées en matière de rénovation urbaine notamment mais aussi d'éducation, d'emploi, d'insertion et d'action sociale. Ils se situent à Mulhouse (voir carte), à Illzach (Jonquilles) et à Wittenheim (Markstein-Forêt).

Un taux de vacance élevé dans les quartiers « Politique de la Ville » (QPV)

Le taux de vacance est élevé dans tous les QPV. Il a diminué à Bourzwiller et aux Coteaux mais a augmenté à Drouot-Jonquilles et dans le secteur Péricentre, notamment en raison du manque d'attractivité résidentielle, et d'un nombre de logements nécessitant de lourds travaux de réhabilitation.

Le principal bailleur, m2A Habitat, a engagé la rénovation de plusieurs centaines de logements à Mulhouse (Vieux Drouot et Vauban-Neppert). Dans les quartiers Briand et Franklin, des zones d'Opérations de Restauration Immobilière ciblent la réhabilitation de certains immeubles identifiés. La ville de Mulhouse a aussi mis en place le permis de louer sur le secteur Fonderie ainsi que sur le triangle formé par les rues de la Mertzau, de la Marseillaise et de Colmar pour aider à lutter contre la vacance et éviter la location de logements indécents ou insalubres.



Les quartiers prioritaires et grands sites de renouvellement urbain à Mulhouse

3
communes ayant des « Quartiers Prioritaires » (Illzach, Mulhouse, Wittenheim)

16%
de logements vacants en quartiers prioritaires

Une faible part de propriétaires et davantage de logements sociaux dans ces quartiers

Malgré un coût immobilier inférieur à l'ensemble de l'agglomération (1 600 €/m²), l'accession à la propriété est plus difficile pour les habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville (- de 20% de propriétaires) en raison de faibles revenus. Plusieurs problématiques peuvent également expliquer la faible mobilité résidentielle des habitants des QPV : l'absence d'une offre de mobilité importante et accessible en périphérie, l'offre importante de logements sociaux et le souhait de rester dans le quartier d'une grande partie des habitants...

Les quartiers des Coteaux, Drouot-Jonquilles et Markstein - La Forêt sont majoritairement composés de logements sociaux. Ces quartiers font l'objet de programmes de renouvellement urbain portés et financés par l'agence nationale de renouvellement urbain (ANRU) créée par l'État. 1 452 logements sont en cours de démolition ou seront démolis, permettant de proposer un nouveau type d'habitat et de modifier le parcours résidentiel des habitants. Des réhabilitations d'immeubles de logements sociaux existants ou l'acquisition de logements existants privés et leur rénovation avant mise en location sociale sont également prévues. La reconstitution de l'offre démolie est assurée dans le cadre de la politique de construction de logements sociaux dans les communes périphériques à Mulhouse.

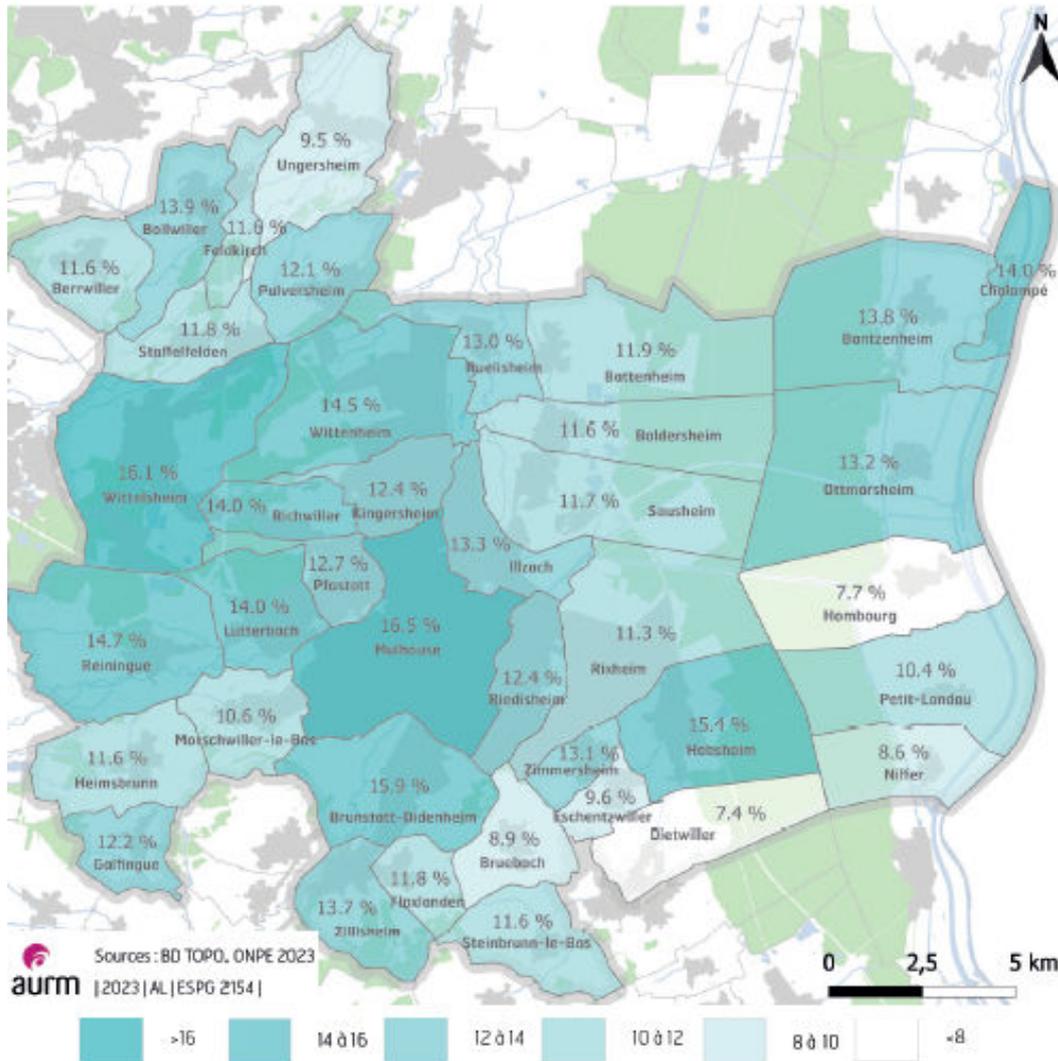
LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

Une faible performance énergétique des logements et sans nette amélioration

15% des logements ont été construits entre 1945 et les années 70, en l'absence de réglementation thermique ou acoustique. Malgré une part de réhabilitation, les logements potentiellement énergivores restent très nombreux

Les secteurs du logement et du tertiaire représentent 18% des émissions totales de gaz à effet de serre du territoire. Le bâti apparaît comme le second enjeu majeur de cette transition énergétique et écologique après le secteur industriel. Il s'agit d'un fort levier d'action pour réduire les émissions de gaz à effet de serre du territoire.

À Mulhouse et dans la première couronne, 50% du parc locatif social a été construit avant 1974. Près de 30% des logements sociaux seraient encore concernés par des travaux de rénovation thermique.



LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

26 000 logements locatifs sociaux sur m2A, présents dans presque toutes les communes

m2A compte près de 26 000 logements locatifs sociaux, ce qui représente 22% des résidences principales. 60% des logements sociaux sont localisés à Mulhouse, 33% dans les villes-noyaux, 5% dans les bourgs-relais et 2% dans les villages.

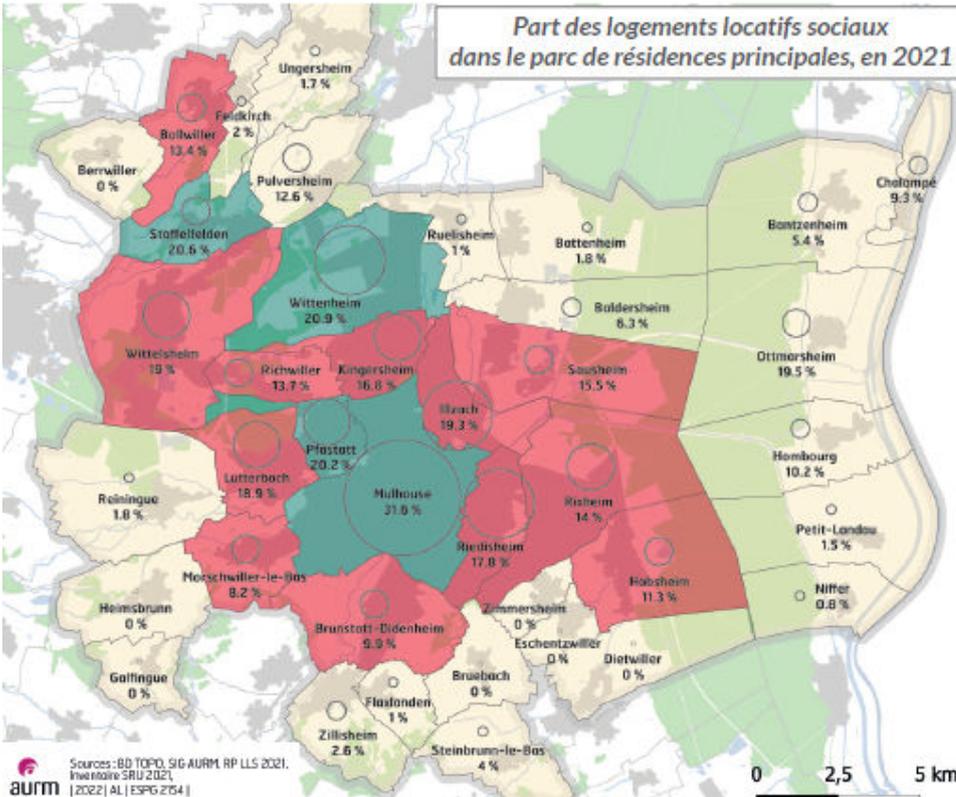
Depuis quelques années, le logement social s'est diffusé dans la quasi totalité des communes de l'agglomération, participant ainsi à la diversification des formes d'habitats (développement de logements collectifs en milieu périurbain dominé par l'habitat individuel) et à la facilitation du parcours résidentiel.

Environ 80 000 ménages de l'agglomération peuvent bénéficier d'un logement social, au regard de leurs revenus et des plafonds appliqués. Les besoins en termes de "logements abordables" sont en forte croissance. Les demandeurs sont en premier lieu des personnes seules (38%) puis des familles (foyers de 3 personnes ou plus). La demande de logements de 2 et 3 pièces est majoritaire.

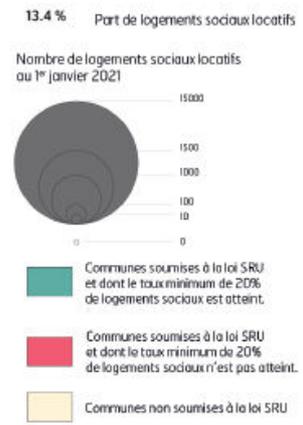
Un effort encore important de près de 2 000 logements sociaux à fournir

16 communes ont plus de 3 500 habitants et sont ainsi soumises à l'obligation légale d'avoir au moins 20% de logements sociaux. Seules 4 d'entre elles ont dépassé le taux, 3 communes sont proches des 20% et 3 communes doivent poursuivre l'effort (- de 10%). Beaucoup de communes, non soumises à cette loi, ont développé une offre sociale. La commune de Pulversheim (3 097 habitants, 12,6% de logements sociaux), pourrait, si elle dépasse le seuil des 3 500 habitants, être soumise sous un délai de 3 ans à l'obligation légale du taux minimum de 20%.

Il manque 1 943 logements sociaux au 1^{er} janvier 2021 pour atteindre le seuil de 20% dans les 12 communes concernées. Le défi est complexe dans les communes où le nombre de logements manquants à produire représente une grande part des logements neufs : Morschwiller-le-Bas (183), Habsheim (203), Rixheim (385) et Brunstatt-Didenheim (393).



26 000 
logements sociaux
Source : DREAL, RPLS, 2021



Des logements sociaux qui se développent dans la quasi totalité des communes mais une production à poursuivre dans 12 des 16 communes soumises à l'obligation légale (loi SRU)

LES LOGEMENTS POUR LES PUBLICS PRÉCAIRES

Une offre insuffisante pour des publics très contrastés

On compte 126 personnes relevant de l'hébergement d'urgence, 313 personnes de l'insertion, et 1 400 personnes rencontrées lors des maraudes.

L'offre en établissements d'hébergement d'urgence se trouve principalement à Mulhouse avec 4 structures : Accès, Appuis, l'Armée du Salut et Adoma. Au total, on y comptait 133 places en 2019. A cela s'ajoute un hébergement d'urgence et d'accompagnement social à Illzach avec 50 places. Enfin, les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) rassemblent 346 places (53 pour urgences et 253 pour insertion). Les CHRS assurent l'accueil, le logement, l'accompagnement et l'insertion sociale des personnes et des familles connaissant de graves difficultés. Les établissements de stabilisation, qui s'adressent aux personnes à droits incomplets qui ne pouvant être accueillies en CHRS, disposent de 92 places.

183
places en hébergement d'urgence

Source : observatoire du sans-abrisme (2019)

L'offre de logements en Accueil Logement Temporaire (ALT) concerne 182 logements, essentiellement à Mulhouse (84%). Il s'agit de logements mis à disposition pour des personnes défavorisées logées à titre temporaire. Une offre de 150 logements en intermédiation locative (IML) existe dans l'agglomération permettant de loger des personnes fragiles de façon dispersée au sein d'immeubles privés.

Une grande partie de l'offre en hébergement se situe dans les quartiers prioritaires de la ville-centre. L'enjeu serait de développer une offre en dehors des QPV pour éviter une ségrégation sociale et spatiale.

LES LOGEMENTS POUR LES GENS DU VOYAGE

6 aires d'accueil permanentes à l'échelle de m2A

Les aires d'accueil sont destinées aux populations nomades souhaitant s'arrêter pour un court ou moyen séjour sur le territoire. m2A gère 5 aires d'accueil, soit plus de 150 places, sur les communes de Kingersheim, Mulhouse, Riedisheim, Rixheim et Wittenheim.

On compte également l'aire de Wittelsheim, gérée par la commune, avec 25 places, l'aire de grand passage du sud Haut-Rhin, implantée à Rixheim, (distincte des aires d'accueil) avec une capacité d'accueil de 120/150 caravanes et l'aire de délestage de Berrwiller de 50 places.



7

aires d'accueil des gens du voyage

Source : PLH

LES LOGEMENTS POUR LES ÉTUDIANTS

Des conditions de logement des étudiants très hétéroclites

Les logements étudiants sont localisés à Mulhouse, du fait de la présence de l'université. Parmi les 10 235 étudiants de l'UHA, 60% habitent chez leurs parents.

Il y a peu de tension et de besoins non satisfaits sur le marché immobilier pour les étudiants. Cependant, il existe de forts enjeux sur la nécessité de s'adapter au profil des étudiants (alternants, stagiaires, étudiants en mobilité ou en formation à distance...) afin de mieux gérer les taux d'occupation des résidences dans l'année.



144

logements étudiants dans m2A (CROUS+résidences privées)

Source : UHA/AURM-OTLE

LES LOGEMENTS POUR SENIORS

Des enjeux pour une offre de logements mieux adaptée

Les seniors vivent majoritairement à leur domicile « historique », mais des problématiques d'autonomie et de mobilité peuvent se poser. Ils sont plus souvent propriétaires vivent plutôt dans des maisons. 40% des seniors vivent chez eux avec une limitation fonctionnelle physique, sensorielle ou cognitive. Leur autonomie dépend de l'accessibilité de leur logement et de son environnement : transports, présence de services à proximité...

Pour les personnes âgées ne souhaitant ou ne pouvant plus rester à leur domicile, m2A dispose en 2020 d'une offre de près de 1 800 logements dédiés aux seniors autonomes, en location ou en propriété, dans des résidences gérées par des structures publiques ou privées. Les résidences services privées et autonomie sont situées à Mulhouse (50%) et dans les villes-noyaux. Les résidences services publiques sont situées en majorité dans les communes plus rurales.



25%

de la population de m2A a plus de 60 ans

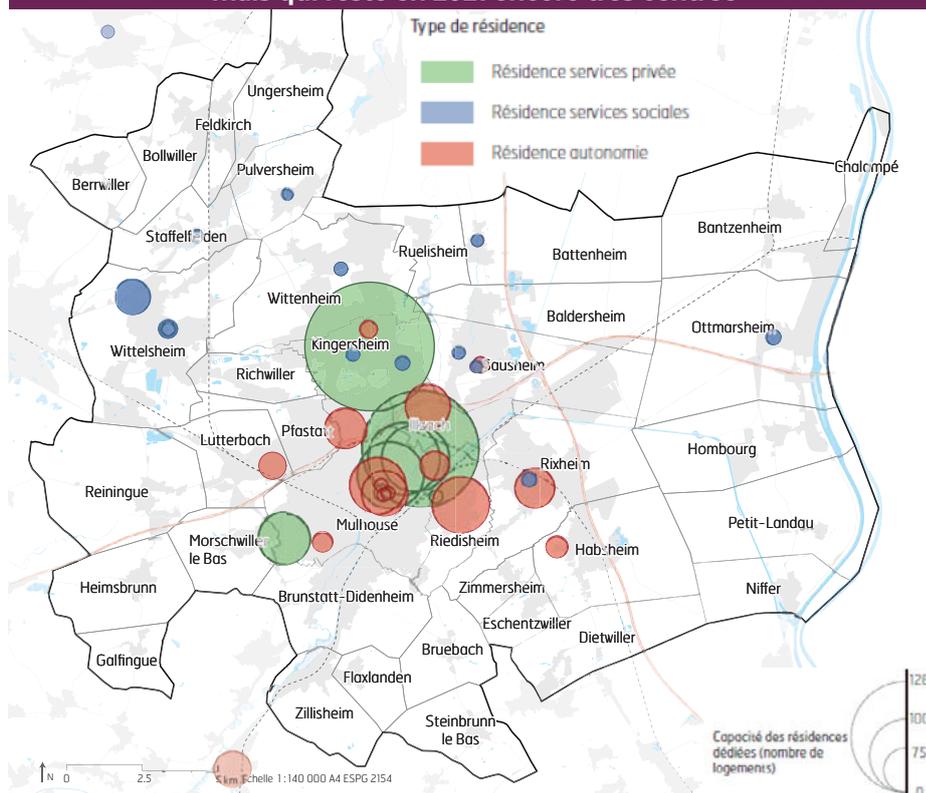


1 800

logements dédiés aux seniors autonomes dans m2A, dont 53% à Mulhouse

Source : INSEE 2020, Fichier Localisé Social et Fiscal (FiLoSoFi)

Une offre en logements pour les seniors autonomes qui se développe, mais qui reste en 2021 encore très centrée



CONSTATS



- ▶ Attractivité résidentielle du territoire, avec un enjeu particulier sur Mulhouse
- ▶ Diversification et densification des formes d'habitat
- ▶ Rythme de construction élevé, mais qui diminue
- ▶ Offre de logements sociaux abondante dans la ville-centre, en développement dans les autres armatures
- ▶ Faible performance énergétique des logements
- ▶ Vacance structurelle dans la ville-centre, à surveiller dans le reste de l'agglomération
- ▶ Disparité de l'offre de logements seniors (offre privée abondante mais peu d'offre sociale dans la ville-centre, à développer dans les autres armatures)
- ▶ Des efforts de construction de logements sociaux à poursuivre dans les communes périphériques

ENJEUX



- ▶ Accroître la qualité du parc de logements existants pour le rendre plus attractif
- ▶ Mettre en oeuvre et coordonner le programme de renouvellement urbain, notamment à Mulhouse
- ▶ Améliorer les performances énergétiques du parc de logements existants en adaptant les dispositions réglementaires pour les travaux et installations utiles
- ▶ Poursuivre la diversification des formes d'habitat dans l'agglomération, surtout en périphérie avec le développement de formes d'habitat collectif et intermédiaire
- ▶ Poursuivre la production de logements locatifs sociaux et en assurer la programmation dans les communes déficitaires
- ▶ Mobiliser les outils de l'urbanisme pour faciliter la mixité sociale
- ▶ Maintenir le développement de l'offre de logements seniors, et des hébergements adaptés au grand âge en ville-centre et accroître son développement dans les autres armatures (parc social et privé)
- ▶ Veiller à la bonne coordination et à l'équilibre de la programmation de l'offre de logements neufs, au regard des objectifs de réduction de la vacance à Mulhouse



VOUS VOULEZ EN SAVOIR PLUS ?

Retrouvez l'intégralité du diagnostic sur la page internet dédiée au PLUⁱ !



Le projet de PLUⁱ vous concerne, vous pouvez donner votre avis et suivre l'actualité sur :

m2a.fr