



Habitat



agence d'urbanisme de la région mulhousienne

Bilan du PLH **de la CAMSA** **à mi parcours (2006-2008)**

SYNTHESE DEFINITIVE

02/09



RAPPEL:

TERRITOIRES & OBJECTIFS DU PLH DE LA CAMSA

Pour la seconde année consécutive, la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud Alsace a confié la réalisation du suivi et bilan du Programme Local de l'Habitat à l'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne.

Cette publication se compose d'une synthèse du bilan portant sur les 4 orientations majeures du PLH, à savoir:

1. Accroître l'offre globale de logements par l'augmentation de la construction neuve et le renouvellement des villes.
2. Promouvoir la mixité, la diversité et la qualité de l'habitat et du cadre de vie.
3. Apporter une réponse adaptée aux besoins spécifiques.
4. Outiller le territoire de la CAMSA.

Un bilan détaillé déclinant les résultats des 30 actions concrétise ces 4 orientations.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES
DES TERRITOIRES DE LA CAMSA

Ville centre: Mulhouse

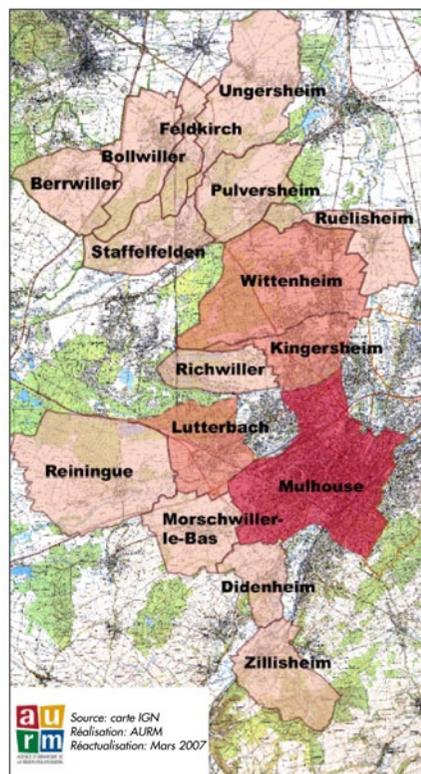
- Commune de plus de 110 000 habitants
- Fort déficit migratoire (1990-1999)
- Diminution du parc de résidences principales (2001-2003)
- Forte concentration de petits ménages
- Majorité de locataires
- Tissu urbain dense
- Diversité des formes de l'habitat mais habitat collectif majoritaire en constructions neuves
- 6 ZUS
- projets de renouvellement urbain (ANRU, ZAC...)
- Identification de 5 sites industriels mutables
- Commune soumise à la loi SRU
- Commune soumise à l'obligation de créer des aires d'accueil des gens du voyage
- Traversée par le projet structurant du tram-train

Communes urbaines:
Lutterbach, Kingersheim, Wittenheim

- Communes de plus de 5000 habitants
- croissance du parc de résidences principales (2001-2003)
- Tissus urbains relativement denses
- Diversité des formes de l'habitat mais habitat individuel majoritaire
- Quelques cités minières
- 1 ZUS
- 1 projet de renouvellement urbain (Markstein)
- Identification de 3 sites industriels mutables
- Communes soumises à la loi SRU
- Communes soumises à l'obligation de créer des aires d'accueil des gens du voyage
- Traversées par le projet structurant du tram-train

Communes périurbaines:
Berrwiller, Bollwiller, Feldkirch, Ungersheim,
Staffelfelden, Pulversheim, Ruelisheim,
Richwiller, Reiningue, Morschwiller-
le-Bas, Didenheim et Zillisheim

- Communes de 910 à plus de 3500 habitants
- Habitat individuel largement majoritaire
- Forte proportion de propriétaires occupants
- parc locatif faible
- Contingent de cités minières
- 1 commune soumise à la loi SRU (Staffelfelden)

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
DE LA CAMSA

Objectifs transversaux

- Augmentation de la part de l'individuel groupé dans la construction neuve
- Elaborer une charte de qualité de l'habitat
- Accroître le confort des résidences principales
- Généraliser la gestion urbaine de proximité à tous les quartiers

SYNTHESE DES OBJECTIFS
PAR TERRITOIRES DE LA CAMSA

Ville centre: Mulhouse

- Atteindre un rythme annuel de constructions neuves de 440 lgts
- Remise sur le marché d'une partie des logements vacants
- Réhabilitations de 2100 logements privés dans le cadre de l'OPAH GPV
- PRI: 150 immeubles du quartier Franklin
- ZPPAUP: quartiers Franklin et Rebberg
- Réhabilitation de logements sociaux
- Démolition/Reconstruction de 930 logements sociaux (y compris chambres en foyers)
- Développer l'accès à la propriété
- Créer 10 logements d'urgence supplémentaires (horizon 2010)
- Créer 35 à 45 places au sein d'aires d'accueil des gens du voyage

Communes urbaines:

- Atteindre un rythme annuel de constructions neuves de 280 lgts
- Programme de réhabilitation des cités minières acquises par les bailleurs sociaux
- Développer l'offre locative
- Augmenter la production de logements sociaux dans le respect de la loi SRU
- Créer 15 logements à destination des personnes en difficulté à l'horizon 2010
- Créer 60 à 70 places au sein d'aires d'accueil des gens du voyage

Communes périurbaines:

- Atteindre un rythme annuel de constructions neuves de 190 lgts
- Création d'une 30aine de logements par transformation de corps de ferme
- Programme de réhabilitations des cités minières acquises par les bailleurs sociaux
- 2 petites opérations de démolition/reconstruction
- Développer l'offre locative

ORIENTATION N°1

ACCROITRE L'OFFRE GLOBALE DE LOGEMENTS PAR L'AUGMENTATION DE LA CONSTRUCTION NEUVE...

Une production globale qui s'inscrit encore dans les objectifs du PLH en 2007

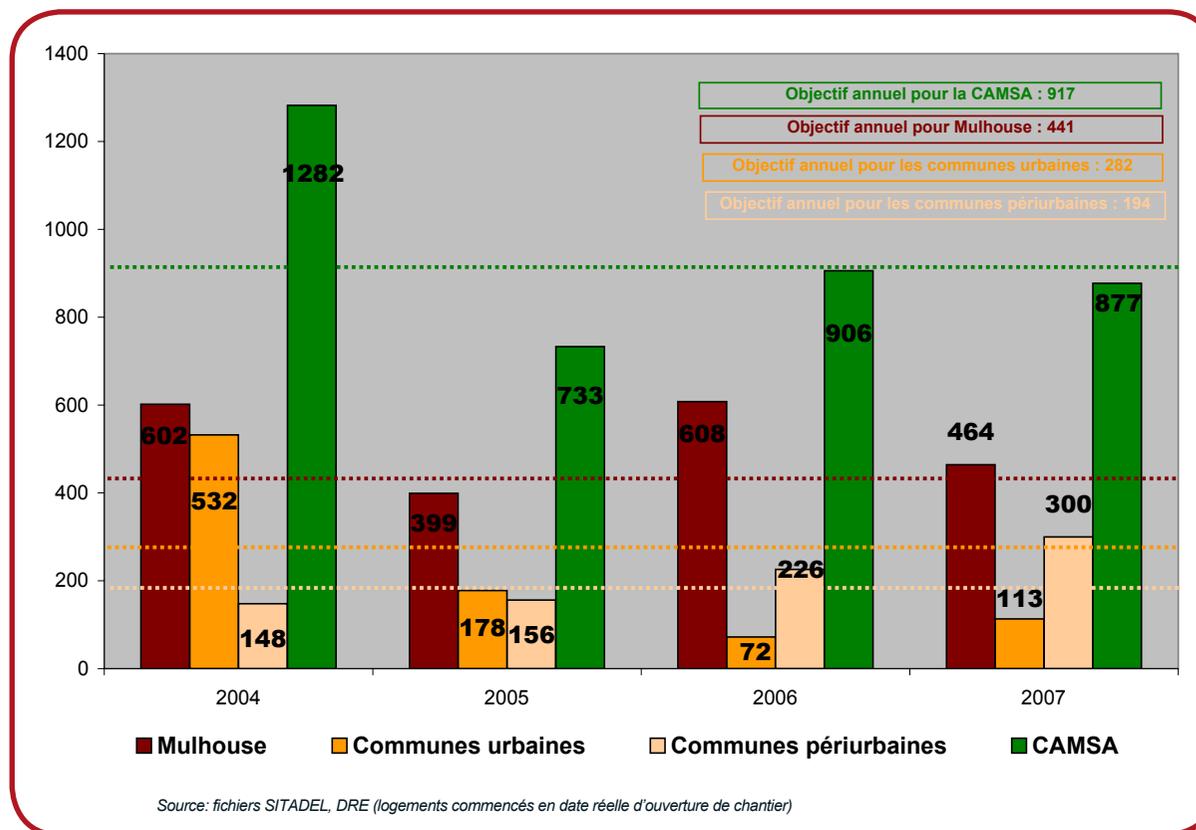
- Le rythme **annuel** de construction de logements neufs en 2006 et 2007 approche l'objectif du PLH fixé à 917 logements/an. **1783 logements neufs** ont ainsi été produits sur la période 2006-2007, **soit 32% des objectifs fixés au PLH**.

- Forte de la mise en chantier de programmes de logements dans les ZAC Fonderie & Nouveau Bassin notamment, Mulhouse atteint aisément l'objectif de 411 logements/an. Il n'en va pas de même pour la première couronne de l'agglomération. En effet, les communes urbaines ont un rythme de production de logements neufs plus faible que l'objectif du PLH.

Le rythme de construction de logements neufs ne cesse d'augmenter depuis 2005 dans les communes les plus éloignées de l'agglomération: les petites communes du nord comme du Sud, sont les plus attractives résidentiellement.

- L'année 2008 est marquée par un net ralentissement des mises en chantier de logements neufs qui tendrait à se poursuivre en 2009-2010.

Evolution de la construction neuve depuis 2004 par rapport aux objectifs du PLH



De nombreux projets identifiés dans les communes d'ici 2010

Dans le PLH, les objectifs de construction de logements neufs ont été déterminés, en 2004, par rapport aux projets identifiés par les édiles pour la période 2005-2010. Quatre ans plus tard, l'inventaire a beaucoup évolué: au total 1165 nouveaux projets de logements viennent compléter la liste initiale, dont 147 logements sociaux.

Malgré ce recensement optimiste des projets des communes, la situation difficile dans laquelle est plongé le marché immobilier, pèsera sur les futurs bilans.

De lourdes incertitudes quant à la réalisation des objectifs de construction neuve dans les prochaines années

• Baisse des ventes de 23% entre 2007 et 2008

Dans l'agglomération mulhousienne, la Cellule Economique du Bâtiment et des Travaux Publics en Alsace (CEBTP) indique une baisse des ventes de 23% entre les moyennes de l'année 2007 et le 3ème trimestre 2008.

Pour les promoteurs immobiliers, la chute des ventes des appartements neufs est sans précédent. Dans ce contexte, beaucoup de programmes immobiliers qui étaient prêts à être lancés n'ont pas été mis sur le marché.

Agglomération mulhousienne	ventes	mises en vente
Moyenne trimestrielle 2007	96	130
1er trimestre 2008	83	51
2ème trimestre 2008	58	133
3ème trimestre 2008	74	39

Source: CEBTP d'ALSACE, note de conjoncture décembre 2008

• Un délai d'écoulement des stocks particulièrement long à Mulhouse

En France, le délai moyen d'écoulement d'un logement neuf atteint aujourd'hui 14 mois (source: les Echos, 27 août 2008). La première couronne mulhousienne s'inscrit dans cette tendance avec un délai moyen de 16 mois en 2007. A Mulhouse, on atteint 27 mois. Cette offre disponible est constituée en grande partie de logements "en projet", donc non commencés.

Actualisation de l'état d'avancement des projets de logements neufs identifiés en 2004 et en 2008

			Etat d'avancement mai 08					
		nb lgts	dont lgts sociaux	en projet	phase études	autorisation d'urbanisation (PC, PL, PA)	chantier (DOC)	livré
CAMSA HORS MULHOUSE	Nombre de logements identifiés en 2004	1681	440					
	Nombre de logements identifiés en mai 2008	2273	520	838	107	348	511	449
MULHOUSE	Nombre de logements identifiés en 2004	2445	1106					
	Nombre de logements identifiés en mai 2008	3018	1173	863	414	566	169	855
	Evolution 2004/2008	1165	147					
TOTAL CAMSA	Nombre de logements identifiés en 2004	4126	1546					
	Nombre de logements identifiés en mai 2008	5291	1693					
	Evolution 2004/2008	1165	147					

Source: entretiens aux services techniques des communes de la CAMSA, avril/mai 2008

• Hausse des prix de 8% en un an

Malgré ce contexte immobilier difficile, les prix de vente des biens immobiliers n'ont pas baissé, bien au contraire. Entre le 3ème trimestre 2007 et le 3ème trimestre 2008, les prix de vente ont augmenté de 8.3%.

Pessimistes prévisions de conjoncture malgré des besoins élevés

La remontée des taux d'intérêts, l'accès plus difficile aux prêts bancaires, le climat d'incertitude actuel et sans doute aussi l'espoir que les prix de l'immobilier neuf vont baisser, sont autant de freins à l'achat et pèsent sur la demande. Pourtant les besoins en logements sont réels puisque le nombre de ménages s'accroît en Alsace au rythme de 9 500 à 10 000 par an.

Retours d'experts

Va-t-on vers une crise de l'immobilier à Mulhouse ?

Les professionnels locaux s'accordent à dire qu'on se trouve dans une "situation d'attente", autant du côté des promoteurs/construc-teurs que de celui des investisseurs et acquéreurs potentiels qui se disent aujourd'hui, que les prix seront vraisemblablement plus bas demain et qu'il est par conséquent urgent d'attendre.

Et cette diminution de l'activité a d'autres conséquences: la baisse de 30% des constructions en Alsace menacerait 8000 emplois.

Les résultats encourageants de la remise sur le marché de logements vacants

- La vacance dans le parc de logements constitue encore le point noir de l'agglomération, notamment à Mulhouse. Cette vacance touche principalement le parc de logements privés.

- La CAMSA, et plus particulièrement, la ville de Mulhouse, a mis en place des outils de lutte contre la vacance, parmi lesquels: la taxe des logements vacants de plus de 5 ans à Mulhouse, la mise en place d'une mission "habitat indigne" qui permet d'identifier et traiter les situations difficiles, le périmètre de restauration immobilière...

- Le processus de résorption de la vacance est long. Entre 2006 et 2007, 133 logements vacants ont été remis sur le marché dans la CAMSA grâce aux aides de l'ANAH.

zonage PLH	Logements 2005	Logements vacants 2005	taux de vacance en 2005
Communes périurbaines	11911	586	4,9%
Mulhouse	57224	7085	12,4%
Communes urbaines	13824	547	4,0%
TOTAL CAMSA	82959	8218	9,9%

Source: fichier Filocom, DRE

La production de logements neufs par changement d'usage des bâtiments augmente

- 6% de la production de logements neufs se fait par transformation d'un bâti existant (exemple: transformation de bâtiments industriels, réaménagement de granges en logements..)

- Un potentiel de 30 logements a été identifié lors de l'élaboration du PLH. Cet objectif est aujourd'hui largement dépassé. Des opérations sont identifiées sur tout le territoire. Pour exemple, à Mulhouse, on peut relever:

- la réhabilitation de la caserne Drouot
- la transformation d'un bâtiment industriel en lofts (Manurhin)
- le réaménagement de l'immeuble de bureaux de la Banque populaire en logements.

A Feldkirch, le presbytère a été reconverti en 3 logements sociaux. A Berwiller, la transformation des granges a permis la réalisation d'une 10 aine de logements à ce jour.



Transformation de l'ancien presbytère en logements, Feldkirch

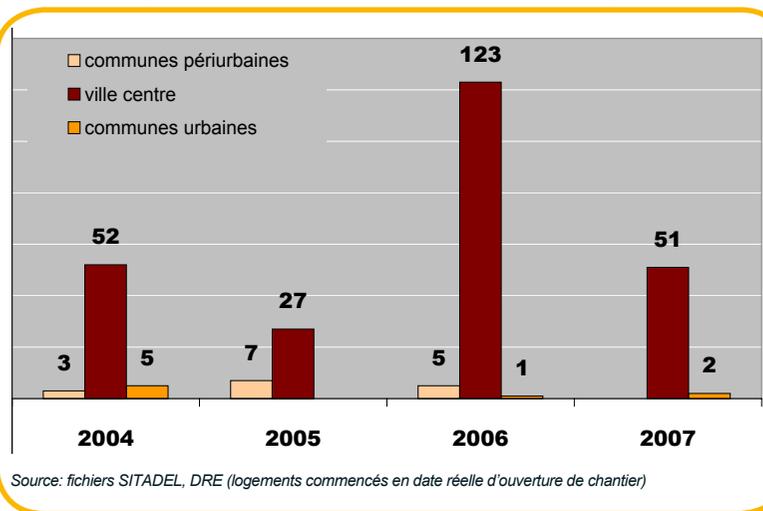


Manurhin, Mulhouse



Transformation d'une grange en logements, rue de Cernay à Berwiller

Nombre de logements neufs issus d'une transformation d'usage



... ET LE RENOUVELLEMENT DES VILLES

A Mulhouse: un programme bien engagé et les premiers résultats visibles

• Les OPAH RU 2001-2006, 2007-2012

Presque 100% des objectifs ont été atteints (1754/1800 lgts) pour la 1ère OPAH-RU. La dynamique se poursuit avec le lancement, dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine, de la seconde OPAH RU à compter de fin 2007. Son objectif reste de favoriser une offre locative diversifiée, traiter l'habitat insalubre ou indécemment, conforter l'occupation sociale du parc de logements, améliorer la qualité, le patrimoine et l'environnement des logements.

Objectif: 1200 logements réhabilités

• Le Programme de Renouvellement Urbain

Les quartiers du PRU concentrent des populations fragilisées (3/4 des primo arrivants de Mulhouse, le chômage des jeunes y est très élevé, les revenus fiscaux des ménages faibles).

La ville de Mulhouse a fixé 3 objectifs au PRU:

- reconstruire des tissus urbains de qualité et reliés à la ville;
- redonner des possibilités de mobilité résidentielle aux habitants;
- mettre à niveau les équipements.

La réussite du programme est bien amorcée: 66% des opérations prévues ont été engagées (en octobre 2008). Le renouvellement urbain devient concret pour les habitants dans la plupart des quartiers:

- de beaux alignements de logements ont été rénovés dans le quartier Franklin (rue des Vosges, rue des Maçons). Les nouveaux locataires ont des revenus légèrement supérieurs à ceux du quartier. Les écoles et le multi-accueil de ce quartier seront bientôt livrés. L'îlot autour de la « place de l'Égalité » donne une idée concrète de la rénovation du quartier.

- Les constructions neuves sont en cours dans la ZAC "Casquettes", les démolitions débutent en prévision des "Jardins Neppert". La maîtrise foncière, déjà assurée par la SERM, assure une réelle capacité d'intervention dans ces quartiers.

- c'est dans le quartier Wagner que les projets sont les plus aboutis: les programmes de reconstructions sont quasiment achevés et s'inscrivent dans une logique de développement durable.

- A Bourtzwiller, les démolitions des 420 et du foyer "la Rochelle" ont débuté en 2008. Elles se poursuivront en 2009, en

parallèle des nouvelles reconstructions.

- Le projet de rénovation des Coteaux a été finalisé et trace l'avenir du quartier pour les 15 ans à venir.

• Le Programme de restauration immobilière

A Franklin, 120 immeubles ont été mis sous déclaration d'utilité publique (DUP). 25 immeubles ont été rénovés

par les propriétaires. 7 immeubles ont fait l'objet d'une rénovation en Basse Consommation Énergétique par des investisseurs. 11 immeubles sont en cours de travaux. Un projet de DUP concernant 100 autres immeubles devrait aboutir en 2009 sur le quartier Neppert.

Actualisation de l'état d'avancement des dispositifs d'intervention en Quartiers Anciens

DISPOSITIF	OBJECTIF	ETAT D'AVANCEMENT A octobre 2008
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat 2001-2006	Réhabilitation de 1800 logements	1081 lgts livrés
		673 lgts engagés
		Plus de dossiers à l'étude
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat 2007-2012	Réhabilitation de 1000 logements	127 lgts engagés
Périmètre de Restauration immobilière	150 immeubles identifiés	37 immeubles acquis par la SERM
		56 immeubles en animation
Programme de renouvellement urbain (2006-2012)	740 logements démolis (+140 chambres foyers)	469 lgts démolis
	1374 logement neufs	lgs neufs 200 engagés, 114 livrés
	812 acquisition amélioration	393 lgts engagés, 121 livrés
	amélioration du parc existant:	
	- résidentialisation: 3411	219 lgts engagés
- PALULOS + AQS: 2167 lgts	1024 lgts livrés	

Source: Revue d'opération du PRU, octobre 2008

Le Markstein à Wittenheim

Le quartier du Markstein a fait l'objet d'un dépôt de dossier à l'ANRU. La convention tripartite Wittenheim/ ANRU/ Bailleur a été signée. Le projet suppose la démolition de 140 logements sociaux. Les relogements sont actuellement en cours. Classé en priorité 3, le quartier a reçu moins de financements que prévus, obligeant la collectivité à reformuler un projet d'aménagement sur le site (en plusieurs tranches).

Le quartier du Markstein, Wittenheim



Le renouvellement urbain passe aussi par la reconversion industrielle à Mulhouse

Le site Bel air devrait accueillir un programme de 230 logements ainsi que l'implantation d'une maison d'accueil spécialisée. Les sites Superba et Manurhin font l'objet de programmes de réhabilitation. La réflexion est en cours sur le devenir de DMC.

Dans les autres communes

• A KINGERSHEIM

Les 116 logements construits sur la friche Savonitto sont livrés. Un projet ambitieux d'éco-quartier est en cours sur le site AMECO et l'aménagement de la ZAC Tival s'achève avec le programme de 40 logements initié par DOMIAL.

• A STAFFELFELDEN

La reconstruction de 18 maisons de ville, en lieu et place du home de personnes âgées démolit, est achevée.

• A LUTTERBACH

Un programme de 12 logements sociaux en compensation à la démolition de 4 logements dans le cadre du projet tram/train, a été livré fin 2007.

Les résidences du parc (ancienne friche Savonitto), Kingersheim



ORIENTATION N°2

PROMOUVOIR LA MIXITÉ, LA DIVERSITÉ ET LA QUALITÉ DE L'HABITAT ET DU CADRE DE VIE

Forte mixité dans les programmes de ZAC

Dans la ZAC des Bosquets du Roi à Wittenheim, la répartition se fait à 80% pour de l'accession à la propriété et à 20% pour des logements locatifs. En ce qui concerne les ZAC mulhousiennes (Lefèbvre, Jardins Neppert, Fonderie, Franklin/Casquettes), s'ajoute bien souvent à cette mixité de statuts d'occupation une mixité des formes d'habitat et des fonctions urbaines.

Les Résidentiales (ZAC des Bosquets du Roi, Wittenheim) - Néolia



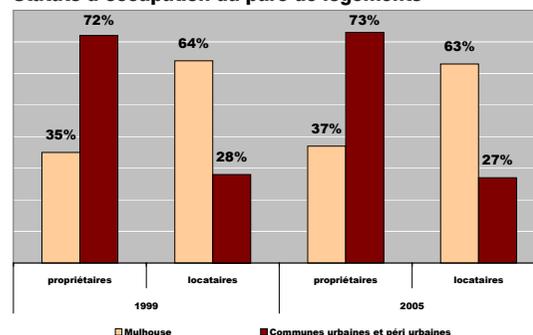
Plus de propriétaires à Mulhouse

Un des objectifs du PLH est l'augmentation de la part de propriétaires occupants à Mulhouse. Cette hausse est avérée: entre 1999 et 2005, la part des propriétaires occupants grimpe de 2 points. Dans les communes urbaines et périurbaines, les statuts d'occupation restent plus figés: la part des propriétaires occupants se renforce alors que l'objectif du PLH était de favoriser une diversification des statuts dans ces territoires.

Ces dernières années, la production de logements neufs a plus porté sur de petits logements (1/2P) à Mulhouse et de grands logements (5P et +), en périurbain, alors que les objectifs fixés au PLH sont strictement inverses. Le

marché ou les opportunités décident de ces évolutions. La demande devrait produire des réajustements de cette production de logements (forme, taille, statut, répartition).

Statuts d'occupation du parc de logements



Le développement durable plébiscité

L'habitat individuel groupé a du mal à se faire une place dans les programmes de construction de logements. Toutefois, une diversification des formes architecturales, plus respectueuse du développement durable, s'affirme. On peut citer:

- le programme Mulhouse Habitat, rue de la Mertzau
- la réhabilitation de Manurhin (sur le modèle allemand des "Baugruppen")
- la réflexion sur un éco-quartier sur les sites DMC (Mulhouse), AMECO (Kingersheim), à Staffelfelden ou encore à Ungersheim
- le projet de renouvellement urbain à Bourtzwiller
- la ZAC des "Jardins Neppert"
- la construction de 6 logements labellisés Minergie à Zillisheim
- Un programme sur le site Bel Air à Mulhouse et 52 maisons à Bollwiller.

La Gestion Urbaine de Proximité pour améliorer la qualité de vie des habitants

Une politique de gestion urbaine qui garantit la pérennité du patrimoine et la qualité de vie des habitants, a été mise en place par la collectivité. En 2007, s'est achevée la résidentialisation de 84 logements dans le quartier Neppert (Mulhouse).

Logements labellisés Minergie, Zillisheim



La CAMSA affiche, dans le cadre du Plan Climat, une volonté de **bonifier les aides à la pierre en fonction de la performance énergétique des programmes.**

- Pour la réhabilitation de logements sociaux, cette bonification s'applique aux projets permettant de passer à la classe C (<150 Kwh/m²/an).
- Pour la construction neuve, la bonification s'applique aux projets atteignant au moins la très haute performance énergétique (THPE).

Un volet "développement durable" a été intégré dans l'OPAH RU de Mulhouse.

ORIENTATION N°3

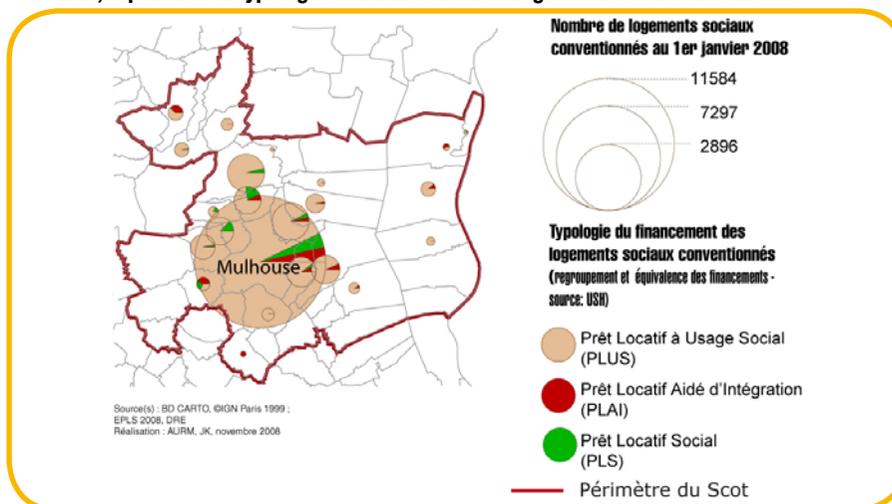
APPORTER UNE REPONSE ADAPTÉE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

Forte croissance du parc de logements sociaux sur tous les territoires du PLH

Le contingent de logements sociaux a augmenté de 1678 logements dans la CAMSA entre 2004 et 2008 sous l'effet conjugué d'opérations de construction de logements neufs et de programmes d'acquisition/amélioration. Un rééquilibrage de la production entre la ville centre et les autres communes de la CAMSA est engagé. La croissance a surtout profité aux communes urbaines, celles soumises à l'obligation de 20% de logements sociaux fixé par la loi SRU. Le déficit global en logements aidés

touche Kingersheim (10.39% de logements sociaux), Lutterbach (17.55%) et Wittenheim (19.54%). Mais toutes les communes "SRU" ont largement rempli leurs engagements triennaux (cf.p11) La loi DALO (Droit Opposable au Logement) étend le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU aux communes de plus de 3500 habitants comprises dans un EPCI à fiscalité propre. Par conséquent, **Bollwiller sera à présent soumise à l'obligation de 20% de logements sociaux.**

Volume, répartition et typologie du financement du logement social conventionné



La CAMSA soutient la production de logements aidés

Conformément à la délibération du conseil d'agglomération du 15 décembre 2005, la CAMSA a signé le 31 janvier 2006, une convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat pour une durée de six ans.

Dans ce cadre, elle s'attache à :

- encourager les efforts de production et de réhabilitation de logements sociaux
- soutenir les actions d'intérêt communautaire (financement des PLAI, amélioration des foyers)
- accompagner la nouvelle OPAH RU de Mulhouse et optimiser la Gestion Urbaine de Proximité dans les quartiers en renouvellement urbain
- préparer un programme d'actions pour renforcer le dispositif d'amélioration de l'habitat privé à l'échelle intercommunale

Parc de logements sociaux au 1er/01/2008 et évolution par rapport à 2004 (source: EPLS 2008, DRE)

- Mulhouse: 12861 lgts (+10%)
- Communes urbaines: 1948 lgts (+26%)
- Communes périurbaines:641lgts (+17%)

Les Objectifs du PLH et du Plan de Cohésion Sociale dépassés

L'objectif fixé au PLH est la production de 214 lgts sociaux/an. Avec 512 logements agréés en 2006 et 501 en 2007, **la CAMSA a financé deux fois plus de logements sociaux que les objectifs du PLH.** Treize bailleurs participent à cet effort de production.

Financements accordés dans le parc public

	2006	2007	2008
PLAI	3	49	172
PLUS	298	215	241
PLS	211	237	116
Total	512	501	529

Source: Service habitat CAMSA

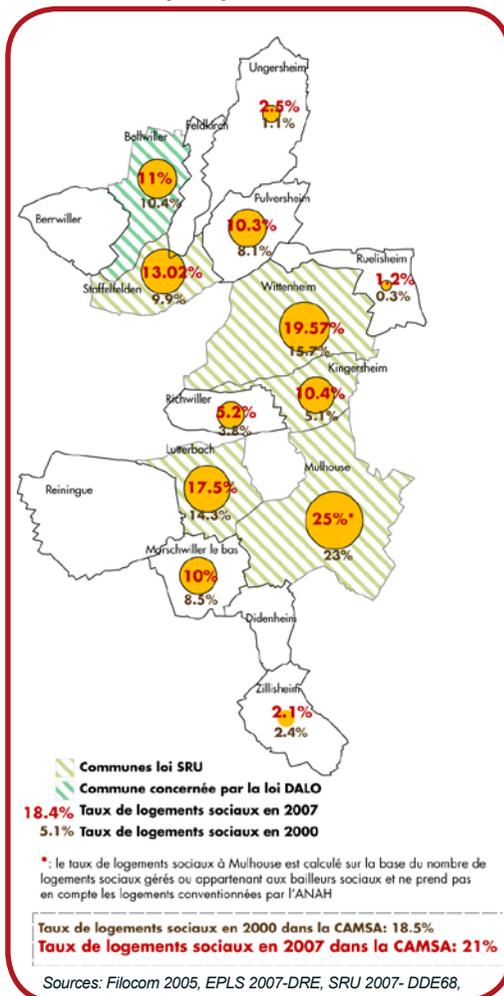
Financements accordés dans le parc privé

	2006	2007	2008
Loyers maîtrisés (intermédiaires, social, très social)	126	183	120
Remise sur le marché de logements vacants	62	71	50
Lutte contre habitat indigne	46	31	18

Source: Service Habitat CAMSA

La demande reste forte et justifie l'accompagnement d'une production importante de logements à loyers maîtrisés

Part des logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales



La demande locative sociale: contingent le plus élevé à Mulhouse

Selon le traitement du fichier du n° unique par le CETE de l'Est, on compte, **en 2007, 18132 demandes valides pour un logement locatif social dans le Haut Rhin. Sur la zone de Mulhouse (périmètre du SCOT), 8406 demandes sont enregistrées, soit 46% des demandes valides du Haut Rhin.**

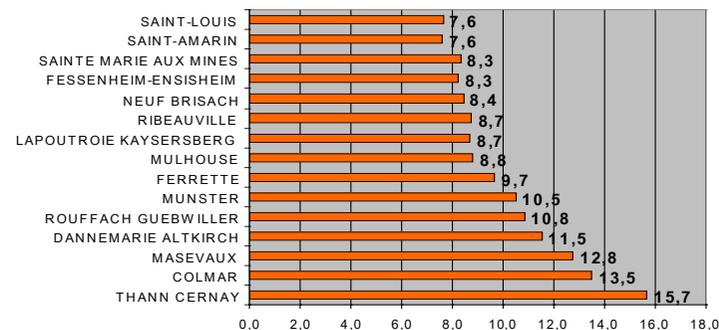
Une demande locale, exprimée en majorité par des petits ménages

La demande d'un logement social s'exprime non seulement là où se concentre l'offre mais également là où vivent les ménages éligibles. Dans l'agglomération mulhousienne, il s'agit, essentiellement de petits ménages, d'une à deux personnes qui résident déjà sur ce même territoire. Et il en va de même pour les autres zones d'habitat du département.

Réduction des délais et forte hausse des attributions de logements sociaux en 2007

Le délai d'attribution moyen d'un logement social passe de 9,2 mois en 2005 à 8,8 mois en 2007 sur la zone de Mulhouse. Entre 2005 et 2007, le nombre d'attributions a augmenté de 20% à Mulhouse passant de 1365 attributions en 2005 à 1633 en 2007. Les logements sont majoritairement attribués à des ménages n'occupant pas le parc social (demande externe): ils représentent 75% des demandes de logements sociaux contre 20% pour les demandes de mutation interne (personnes déjà logées dans le parc social souhaitant être relogée dans le parc social).

Délai moyen d'attente des demandes valides en mois en 2007



Sources: traitement du fichier du N° unique 2007, CETE est

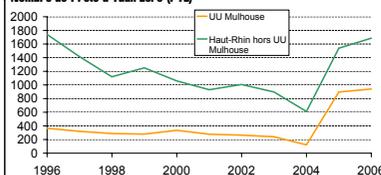
Les ménages modestes sont plus nombreux à emprunter

Depuis 2003, la part des locataires du secteur privé diminue au profit des propriétaires. L'évolution du nombre de prêts à taux zéro (PTZ) vient alimenter ce constat. La forte hausse observée peut s'expliquer non seulement par le relèvement des plafonds des ménages éligibles (en 2004) mais aussi par l'ouverture du PTZ aux projets d'acquisition de logements anciens sans travaux.

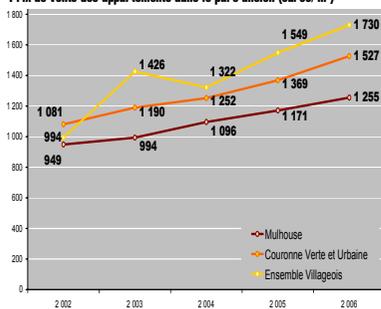
Les prix de l'immobilier sont élevés, les taux de crédit remontent peu à peu, la durée moyenne des prêts connaît une forte hausse et le pouvoir d'achat n'a pas compensé cette évolution. Ces éléments conjugués favorisent une dégradation de la solvabilité des ménages de l'agglomération.

Cette analyse est confortée par les données issues du traitement des fichiers fiscaux FILOCOM (ci-contre): en 1999, 67% des ménages de la CAMSA avaient un niveau de ressources qui leur permettrait de demander un logement locatif social. Six ans plus tard, en 2005, 70% des ménages de l'agglomération qui sont potentiellement éligibles. Cette hausse peut s'expliquer par un certain appauvrissement des ménages mulhousiens, et notamment des petits ménages (1-2 personnes).

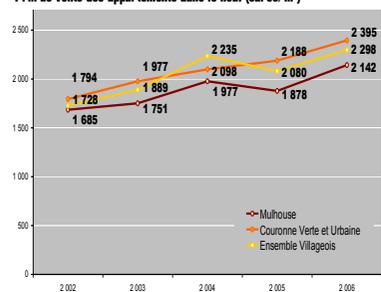
Nombre de Prêts à Taux Zéro (PTZ)



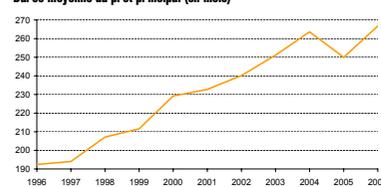
Prix de vente des appartements dans le parc ancien (euros/m²)



Prix de vente des appartements dans le neuf (euros/m²)



Durée moyenne du prêt principal (en mois)



Source : Statistiques sur le prêt à taux 0 - SOFCA

Ménages potentiellement éligibles à un logement social

Code	Communes	F05 rés.princ. rev impos < 60% pldf HLM (PLA)	F05 rés.princ. 60 < rev impos < 100% pldf HLM (PLUS)	F05 rés.princ. 100 < rev impos < 130% pldf HLM (PLS)	Foyers éligibles logement social	% foyers éligibles/séjourncs principales	Allocataire propriétaire ou locataire du privé dont le taux d'effort après aide > 30% ressources	Allocataire propriétaire ou locataire du privé dont le taux d'effort après aide > 35% ressources	NB LLS 01/01/07 filocom
68032	Berrwiller	79	132	89	300	76%			
68043	Boillwiller	358	532	245	1135	83%			
68070	Didenheim	162	225	125	512	73%			
68088	Feldkirch	53	122	69	244	71%			
68166	Kingsheim	1179	1776	965	3920	78%			
68195	Lutterbach	670	855	451	1976	77%			
68218	Morschwiller-le-Bas	211	370	240	821	69%			
68224	Mulhouse	20944	14363	5544	40851	86%	992	1026	11825
68258	Pulversheim	226	416	231	873	82%			
68267	Reiningue	116	234	128	478	73%			
68270	Richwiller	303	468	283	1054	74%			
68289	Ruelisheim	153	311	210	674	74%			
68321	Staffelfelden	367	583	245	1195	87%			
68343	Ungersheim	155	273	172	600	80%			
68376	Wittenheim	1648	2168	891	4705	85%			
68384	Zillisheim	165	307	196	668	68%			
CAMSA		26789	23133	10084	60006	84%	1235	1316	14420
CAMSA hors Mulhouse		5845	8770	4540	19155	79%			2595
Haut-Rhin		85745	99333	49932	235010	78%	3271	3703	

Source Filocom 2005 - DRE ET caf 2006

Production de logements sociaux dans les communes soumises à la loi SRU

Commune	objectif 1ère période triennale 2002-2004	réalisation fin 1ère période triennale	objectif seconde période triennale 2005-2007	réalisation fin 2ème période triennale	objectif troisième période triennale 2008-2010
KINGERSHEIM	86	29 (mais 333 lgts programmés)	93	246	75
LUTTERBACH	18	60	13	80	10
STAFFELFELDEN	pas d'objectif		10	17	15
WITTENHEIM	pas d'objectif		pas d'objectif		

Source: inventaire SRU, DDE 68- 2008

L'offre de logements aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) se développe

L'objectif du PLH était de produire 240 lits supplémentaires à l'attention des populations vieillissantes. Les projets sont bien engagés et portent autant sur des structures d'accueil que sur des logements adaptés. Pour exemple:

- Mulhouse, Huit logements adaptés au handicap lourd ont été livrés.

- A Kingersheim:
 - L' EPAHD "les violettes" (94 lits) est livré;
 - La résidence pour personnes âgées "Debussy" (43 lgts) est livrée
 - L'extension du foyer pour personnes handicapées «Croix Marine» verra la création de 48 lgts dont 18 PLS (permis de construire accordé).

- A Zillisheim
Un projet de réalisation d'une structure d'accueil de jour pour les personnes âgées d'une capacité de 10 lits est en cours.

- A Pulversheim
Les sept maisons seniors réalisées par Habitat de Haute Alsace sont mises en location.

- Dans la CAMSA, 12 logements en 2006 et 26 en 2007, ont bénéficié de subventions ANAH pour travaux d'adaptation au handicap.

EPAHD "les violettes", Kingersheim



Résidences Personnes Agées "Debussy", Kingersheim



Maisons seniors, Pulversheim



Mulhouse concentre plus des 2/3 des logements destinés aux populations fragilisées du Haut Rhin

On recense à ce jour, 11 foyers (travailleurs migrants, jeunes travailleurs, résidences sociales) à Mulhouse, soit 1893 chambres ou lits. A ce contingent s'ajoutent 1308 places d'hébergement (CHRS, CADA...). La CAMSA, essentiellement Mulhouse, concentre ainsi plus de 3000 places pour les plus démunis, soit 70% de l'offre départementale.

Les projets de restructuration des foyers se précisent

568 places en foyers ont été rénovées (soit 30% de l'offre), 475 places sont en cours de réhabilitation (soit 25% de l'offre) et 850 sont encore en projet (soit 45% de l'offre).

A titre d'exemple:

- Les premières démolitions du foyer la Rochelle à Bourzwiller sont prévues début 2009.

- Un projet de réhabilitation de l'Espace Provence en résidence sociale de 160 logements, a été financé en 2008

- Un projet de création d'une maison relais de 20 places à Mulhouse est en réflexion.

Les aires d'accueil pour les gens du voyage seront toutes mises en service en 2009

La CAMSA finalise les projets, de manière à être en règle avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage:

- A Mulhouse, les 40 places sont mises en service depuis le 17 mars 2008;

- A Kingersheim, l'aire de 28 places a été mise en service en octobre 2008;

- A Wittenheim les 28 places seront livrées début 2009.

Aire d'accueil des gens du voyage de Mulhouse



La loi DALO oblige toutes les communes à disposer a minima d'une place d'hébergement d'urgence pour 1000 habitants (la loi "mobilisation pour le logements devrait rendre cette mesure opérationnelle).

La CAMSA envisage de lancer une réflexion pour la création mutualisée des places manquantes (places en diffus avec allocation de logement temporaire, création d'une maison relais hors Mulhouse...)

DALO

CONCLUSION

CE QU'IL FAUT RETENIR...

- **Les objectifs de production de logements neufs atteints en 2007, mais de grandes incertitudes pour les années suivantes**

Les objectifs de production de logements neufs fixés au PLH, ont été globalement atteints jusqu'en 2007. Mais le ralentissement du nombre de mises en chantier depuis la fin 2007, qui s'observe au plan national, n'a pas épargné la CAMSA. Marché atonisé par l'attentisme des potentiels acheteurs, remontée des taux d'intérêts, prix élevés, désolvabilisation d'une partie des ménages, annoncent la difficile commercialisation des logements neufs dans les années à venir.

- **La production de logements sociaux particulièrement dynamique**

La production de logements sociaux reste, au contraire, forte et constante. Les objectifs du PLH sont atteints, voire même doublés pour les années 2006, 2007 et 2008. 40% des objectifs du Programme de Renouvellement Urbain sur le volet de la production de logements neufs sont réalisés. La demande de logements sociaux reste forte, ce qui justifie l'accompagnement d'une production importante de logements à loyers maîtrisés. L'enjeu reste de maintenir l'équilibre des statuts d'occupation entre la production de logements privés et de logements sociaux et de favoriser une mixité sociale au sein de l'agglomération et notamment dans la ville centre.

- **Une situation plus tendue pour les ménages de la CAMSA**

La situation socio-économique des ménages de la CAMSA devient de plus en plus tendue. Le nombre de ménages éligibles à un logement social a augmenté de 3 points entre 1999 et 2005. Ainsi, 70% des ménages de la CAMSA, soit 51700 foyers, entrent potentiellement dans les critères d'attribution d'un logement aidé. Les prix de l'immobilier sont élevés, les taux de crédit remontent peu à peu, la durée moyenne des prêts connaît une forte hausse et le pouvoir d'achat des ménages n'a pas compensé ces évolutions. Ces éléments conjugués favorisent une dégradation de la solvabilité des ménages de l'agglomération.

