

Observatoire Local de l'Habitat

N°1 - Tableau de bord d'agglomération

1. Caractéristiques socio démographiques
2. Singularités et évolutions principales du parc de logements
3. Occupation du parc de logements
4. Dynamiques foncières et immobilières

Juin 2005

1. CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

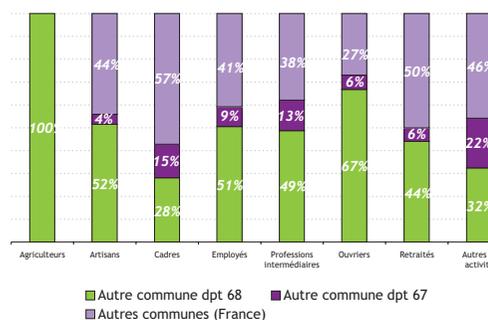
Chiffres Clés: population, catégories sociales

	Mulhouse	CAMSA hors Mulhouse	Périmètre Scot hors Camsa	Département 68
Population sans doubles comptes				
1990	108357	56278	77633	671319
1999	110359	59872	80468	708025
Evolution en %	+ 2%	+ 6%	+ 4%	+ 6%
Solde naturel				
1982/1990	7085	2532	3651	25399
1990/1999	7634	2244	2851	27632
Solde migratoire				
1982/1990	-10885	1665	481	-4452
1990/1999	-5632	1350	-16	9074
Part des CSP dans la population active en 1999				
agriculteurs	0,0%	0,4%	0,3%	1,2%
artisans, commerçants chefs d'entreprise	3,9%	4,6%	4,5%	4,5%
cadres, professions intellectuelles supérieures	8,6%	7,9%	11,1%	8,3%
professions intermédiaires	17,2%	23,0%	24,0%	20,0%
employés	26,1%	26,6%	26,3%	25,2%
ouvriers	33,3%	34,4%	26,9%	32,7%
chômeurs	14,9%	8,2%	6,8%	8,0%

Source: INSEE- RGP

A l'exception des cadres et des retraités, les choix résidentiels des CSP quittant la région mulhousienne se portent majoritairement vers une autre commune haut rhinoise

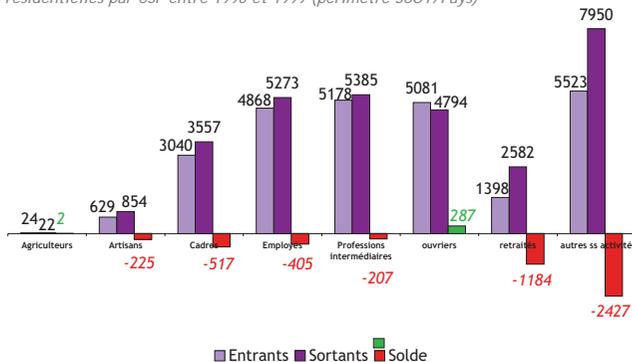
Choix résidentiels des CSP quittant le périmètre SCOT/Pays entre 1990 et 1999



Source: INSEE- RGP

Migrations résidentielles: la région mulhousienne attire tendanciellement une population ouvrière

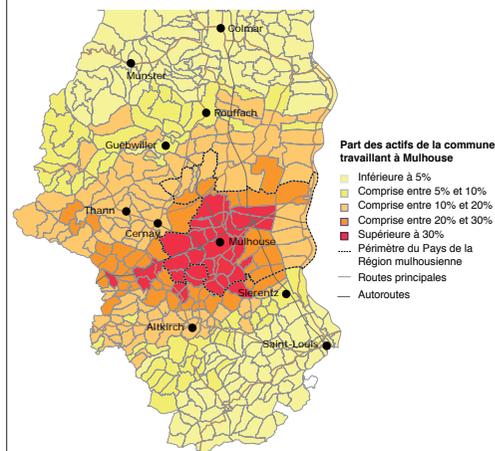
Les migrations résidentielles par CSP entre 1990 et 1999 (périmètre SCOT/Pays)



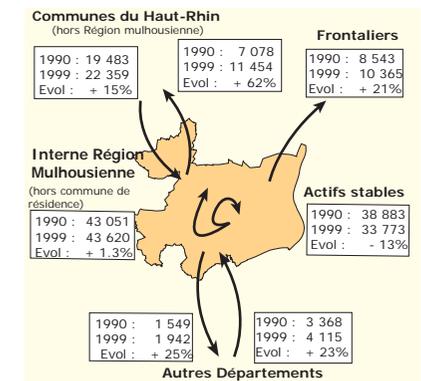
Source: INSEE- RGP

Migrations domicile/travail: la région mulhousienne reste économiquement attractive pour la population active du Sud Alsace

Part de la population active communale travaillant à Mulhouse en 1999



Migrations domicile/travail- Flux entrants et sortants



Source: INSEE- fichiers navettes

2. SINGULARITES ET EVOLUTIONS DU PARC DE LOGEMENTS

Chiffres Clés: logements

	1999	2001	2003
Parc total de logements			
Ville Mulhouse	55348	56059	56498
CAMSA hors Mulhouse	23170	24116	24911
Périmètre Scot hors CAMSA	38674	39944	40579
Département 68	320718	330238	337681
Parc de logements vacants			
Ville Mulhouse	6 128	5 292	6 397
CAMSA hors Mulhouse	877	918	1 027
Périmètre Scot hors CAMSA	2 169	2 198	2 339
Département 68	24 736	26 276	28 614

	Mulhouse	CAMSA hors Mulhouse	Périmètre Scot hors CAMSA
Taille des ménages en 2003			
1 à 2 personnes	66%	55%	58%
3 à 4 personnes	24%	36%	33%
5 personnes et +	10%	10%	8%
Typologie du parc de résidences principales en 2003			
1 à 2 pièce	26%	9%	12%
3 à 4 pièces	59%	50%	51%
5 pièces et +	15%	41%	37%
Périodes de construction du parc de résidences principales en 2003			
avant 1948	48%	28%	27%
entre 1949 et 1974	34%	34%	35%
entre 1975 et 1989	9%	21%	22%
après 1989	9%	18%	16%

Source: METLTM- Filocom d'après DGI
Observatoire de l'Habitat du Haut Rhin

Un ralentissement de la croissance résidentielle en dépit de l'augmentation de la construction neuve

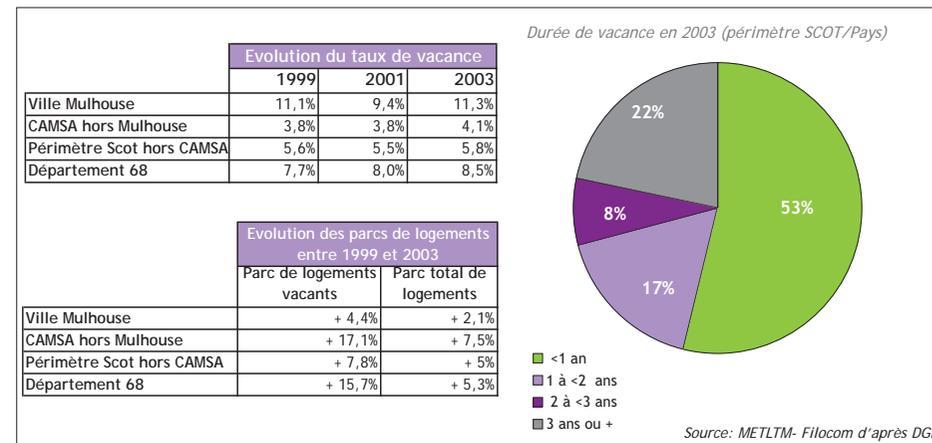
	Nombre de résidences principales			Taux d'évolution	
	1 999	2 001	2003	1999/2001	2001/2003
Mulhouse	48 664	50 284	49 614	+ 3,3%	- 1,3%
CAMSA hors Mulhouse	22 147	23 050	23 716	+ 4%	+ 2,9%
Périmètre Scot hors CAMSA	36 171	37 434	37 914	+ 3,5%	+ 1,3%
Département 68	285 650	294 065	299 273	+ 2,9%	+ 1,8%

Source: (*) METLTM- Filocom d'après DGI

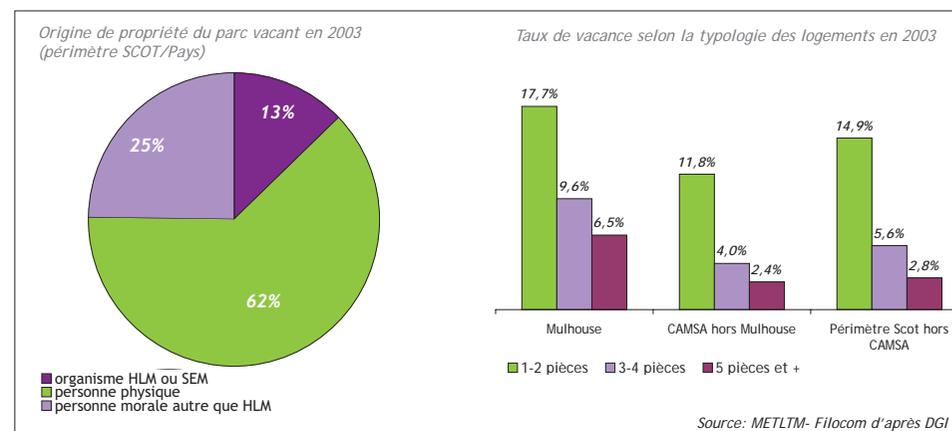
Evolution de la construction de logements neufs

Source: DRE- Sitadel

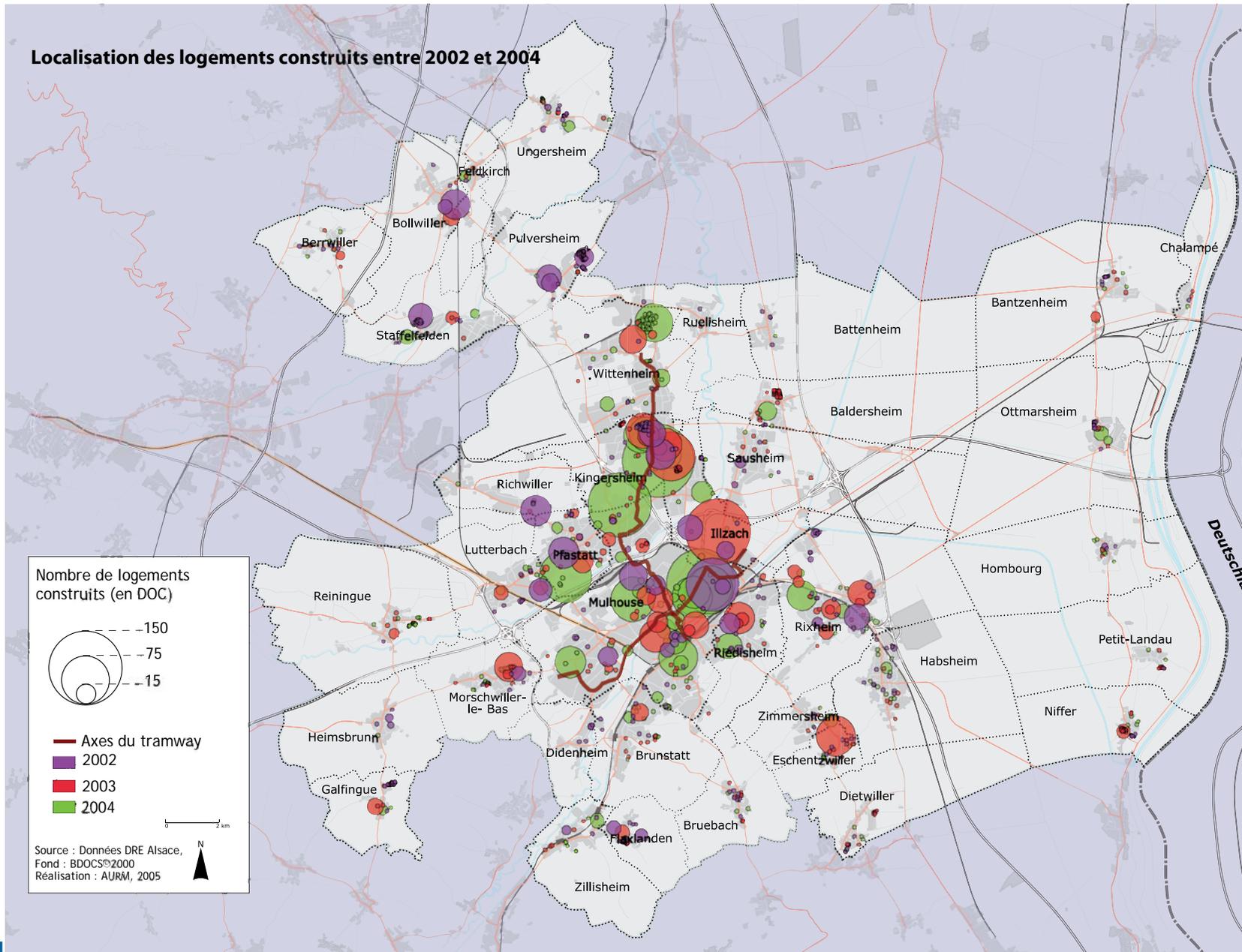
Un parc vacant augmentant plus vite que le parc total de logements



Générée par les propriétaires bailleurs, la vacance concerne essentiellement le parc privé de petits logements



Localisation des logements construits entre 2002 et 2004



Le rythme de constructions neuves s'accélère

	2002	2003	2004
Mulhouse	204	157	607
CAMSA hors Mulhouse	496	425	692
Périmètre Scot hors CAMSA	385	611	436
Département 68	3644	4194	4811

Entre 2002 et 2004...
 + 198% à Mulhouse
 + 40% dans la CAMSA (Hors Mulhouse)
 + 13% dans le périmètre SCOT (hors CAMSA)
 + 32% à l'échelle départementale

Source: DRE- Sitadel (2002 à 2004)

Un tissu urbain qui se renouvelle...

	Constructions neuves en zones "U" au POS	Constructions neuves en zones "NA" au POS
Mulhouse	76%	24%
CAMSA hors Mulhouse	57%	43%
Périmètre SCOT hors CAMSA	78%	22%

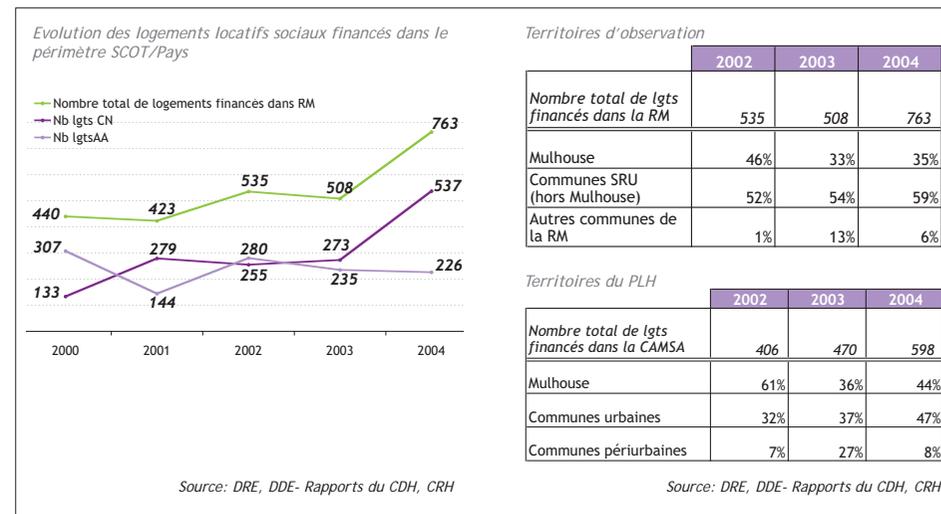
Source: DRE- Sitadel (2002 à 2004)

... se densifie...

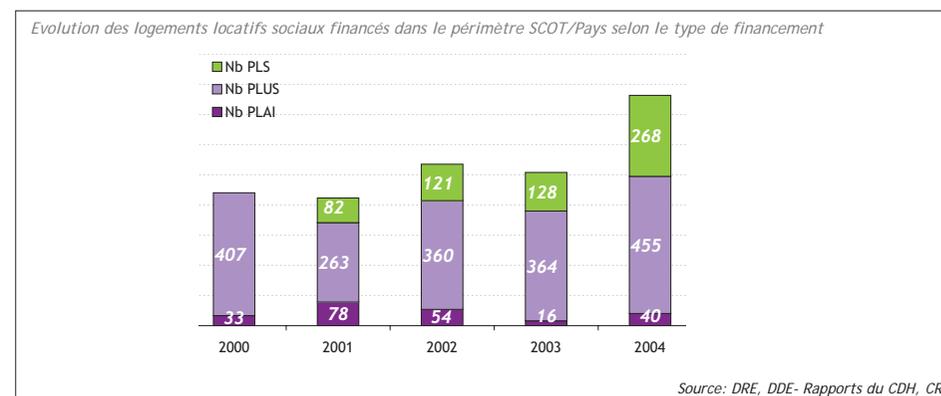
	collectif	individuel groupé	individuel pur
Mulhouse	89%	5%	5%
CAMSA hors Mulhouse	66%	11%	24%
Périmètre SCOT hors CAMSA	52%	5%	43%
Haut-Rhin	52%	6%	42%

Source: DRE- Sitadel (moyenne 2002 à 2004)

Un rééquilibrage de l'offre de logements locatifs aidés, centré sur les communes soumises à la loi «Solidarité et Renouvellement Urbain»

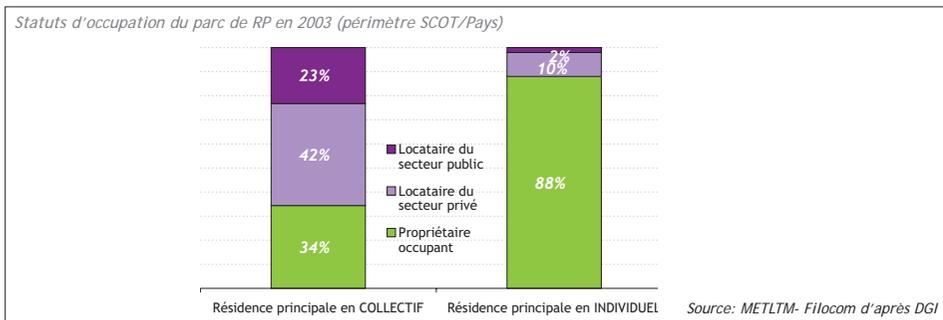


Une diversification croissante des produits locatifs: 35% des logements locatifs publics produits en 2004 sont des PLS

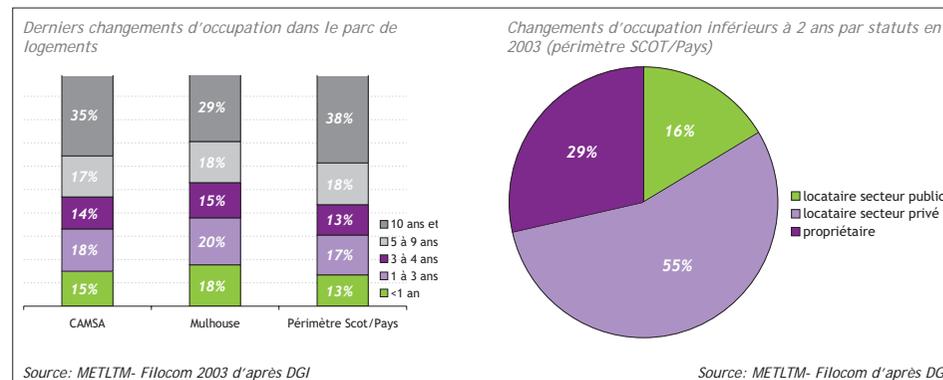


3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

65% de locataires dans le logement collectif, majorité de propriétaires dans l'individuel

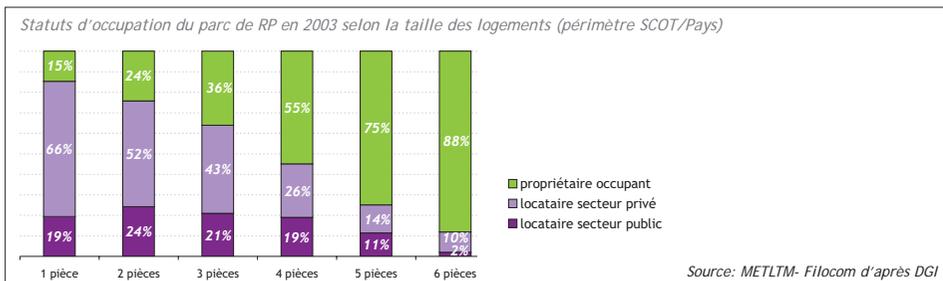


41% des locataires du secteur privé changent de logement avant 2 ans

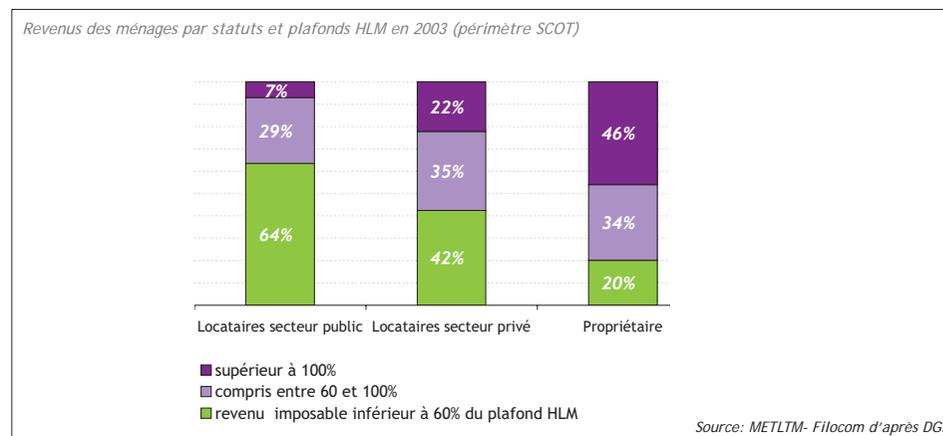


Un manque de grands logements dans le parc locatif public

31% des ménages d'au moins 6 personnes sont locataires du parc public mais seulement 3% des résidences principales de plus de 6 pièces sont occupées par des locataires du parc social.



77% des locataires du parc privé pourraient accéder à un logement locatif public (74% au niveau national)

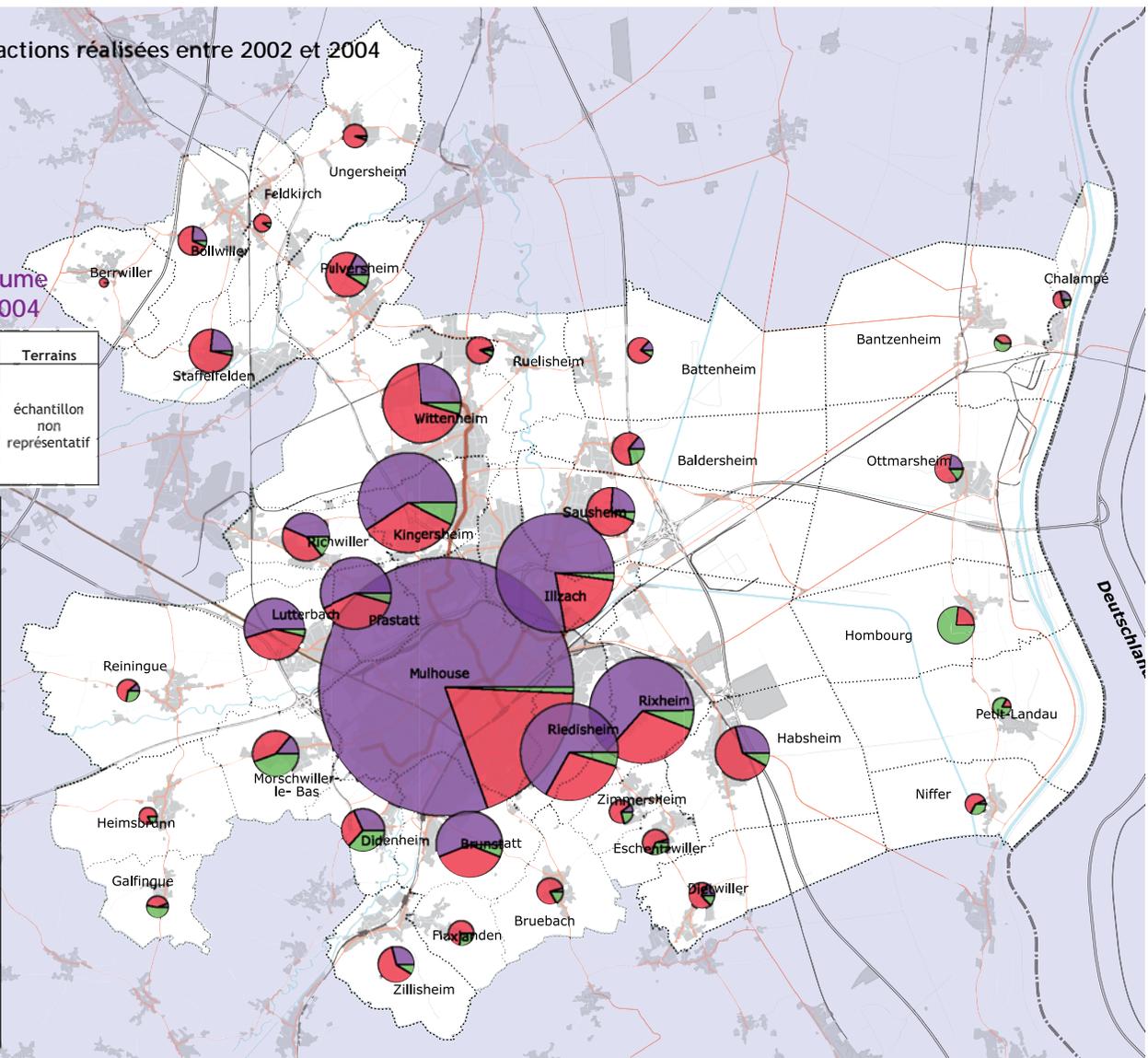
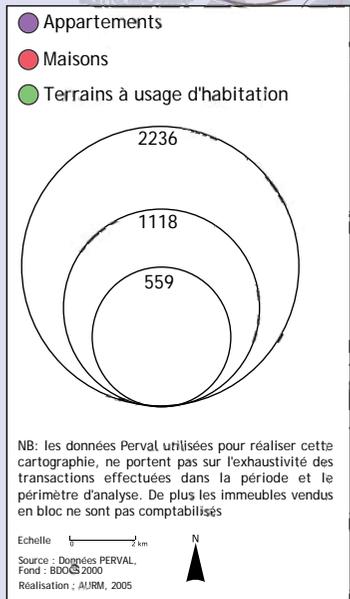


4. LES DYNAMIQUES FONCIERES ET IMMOBILIERES

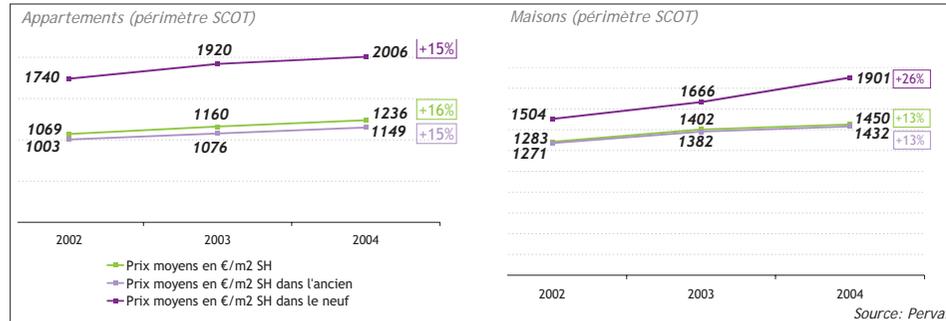
Typologie et volume des transactions réalisées entre 2002 et 2004

Croissance soutenue du volume des ventes entre 2002 et 2004

	Appartements	Maisons	Terrains
Mulhouse	+12%	+9%	échantillon non représentatif
CAMSA	+11%	+10%	
Périmètre Scot/Pays	+20%	+2%	



L'augmentation des prix de vente des biens immobiliers continue

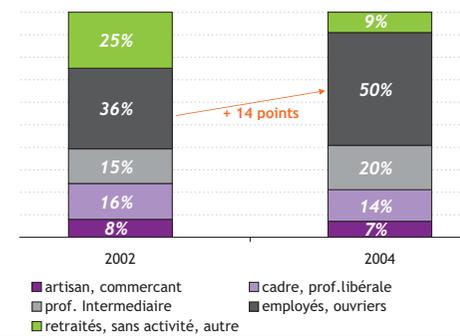


Précautions d'interprétation

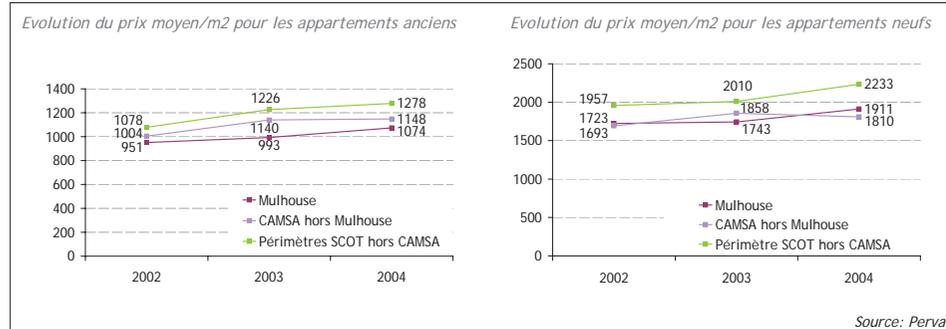
Les données utilisées pour qualifier les dynamiques foncières et immobilières sont issues de la base de données immobilières des notaires, appelée PERVAL. La collecte des informations reposant sur le volontariat, le fichier ne rassemble pas l'exhaustivité des transactions réalisées. Son taux de couverture pour nos périmètres d'observation, est estimé à 50%. Par ailleurs, les transactions portant sur des immeubles vendus en bloc, ne sont pas recensées dans ce document.

Un marché atypique (par rapport au contexte national): la part des employés/ouvriers progresse

Le classement selon la CSP des acheteurs d'appartements dans le périmètre SCOT

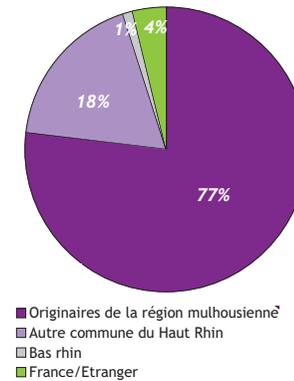


Renchérissement des prix des appartements dans le périmètre SCOT hors Mulhouse: 17 à 19% plus élevés que dans la ville centre

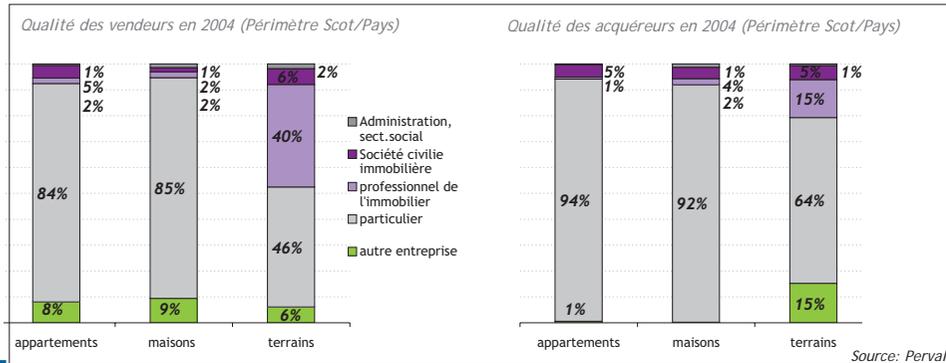


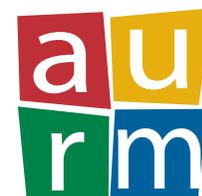
Un marché très local: 77% des acquéreurs sont originaires de la région mulhousienne

Origine des acheteurs en 2004 (Périmètre Scot/Pays)



Un marché de particuliers ... à particuliers





AGENCE D'URBANISME DE
LA REGION MULHOUSIENNE

33, Grand'rue
68 100 MULHOUSE
Tél. 03 89 45 90 00
Fax. 03 89 46 21 51
E-mail : aurm@aurm.org