

*Communauté
d'Agglomération
Mulhouse Sud Alsace*

Programme Local de l'Habitat Diagnostic



Version définitive

*Approuvée le 16 décembre 2005 en Conseil
d'Agglomération de la CAMSA*

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p.5
PARTIE 1 - CARACTÉRISTIQUES DES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES	p.7
1.1. Une croissance démographique alimentée par un solde naturel positif	p.8
1.2. Une population jeune en augmentation et concentrée au sein de la CAMSA	p.10
1.3. Une augmentation du nombre de ménages alimentée par la forte croissance des petits ménages	p.12
1.4. Un territoire marqué par des disparités sociales	p.14
PARTIE 2 - CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE EN LOGEMENTS	p.19
2.1. Les formes actuelles de l'habitat et leur diffusion dans la CAMSA	p.20
2.2. Une croissance des parcs de logements	p.26
2.3. Une amélioration du confort dans les résidences principales, mais des efforts à poursuivre dans la ville centre	p.28
2.4. L'évolution des statuts d'occupation	p.30
2.5. La construction neuve dans la CAMSA	p.35
PARTIE 3 - QUELS BESOINS EN LOGEMENTS DANS LA CAMSA ?	p.41
3.1. Demande portant sur des logements de plus en plus grands	p.42
3.2. Demande soutenue sur tous les segments du marché	p.43
3.3. Projections de population: quels besoins en logements à l'horizon 2010 ?	p.49
3.4. Quels besoins fonciers correspondants ?	p.51
PARTIE 4 - LES TRANSFORMATIONS URBAINES DANS LA CAMSA	p.55
4.1. La rénovation du parc social comme du parc privé	p.56
4.2. Le renouvellement urbain	p.63
PARTIE 5- ELEMENTS DE COMPREHENSION DU MARCHÉ IMMOBILIER DE LA CAMSA	p.67
5.1. Des prix du foncier en augmentation plus lente dans l'unité urbaine de MULHOUSE .	p.68
5.2. Des superficies moyennes plus élevées dans le Haut Rhin des appartements neufs ..	p.68

5.3. Une tendance à la hausse des prix de vente des maisons individuelles comme des appartements neufs	p.69
5.4. La location: inadéquation de l'offre et de la demande	p.71
PARTIE 6 - LES ELEMENTS STRUCTURANTS DANS LA CAMSA.....	p.73
6.1. Le Tram-Train, un lien privilégié entre les pôles mulhousiens et les communes périphériques	p.74
6.2. La qualité des espaces publics	p.75
6.3. La réappropriation des espaces et l'amélioration du cadre de vie comme leviers d'attractivité résidentielle: le réseau vert	p.75
6.4. Une offre d'équipements culturels susceptible d'accroître la demande d'accueil touristique	p.77
PARTIE 7 - DES DOCUMENTS D'URBANISME, CADRES DE RÉFÉRENCE AUX POLITIQUES SECTORIELLES D'AMÉNAGEMENT DE LA CAMSA	p.79
7.1. Le Projet d'Agglomération de la CAMSA	p.80
7.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale et le Projet de développement du Pays	p.80
7.3. Les PLU, documents compatibles aux orientations du PLH	p.82
CONCLUSION: UNE STRATEGIE ADAPTEE A CHAQUE TERRITOIRE	p.83
GLOSSAIRE	p.85

INTRODUCTION

La Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud Alsace a élaboré en 2003 un Programme Local de l'Habitat (PLH) portant sur le territoire des 5 communes qui la composaient à cette date soit MULHOUSE, MORSCHWILLER LE BAS, LUTTERBACH, DIDENHEIM et ZILLISHEIM. Par délibération du 25 mars 2004, du fait de l'élargissement de la CAMSA au 01/01/2004, le Conseil d'Agglomération a décidé d'élaborer un nouveau PLH portant sur les 16 communes membres.

Si la loi du 13/08/2004, relative aux Libertés et Responsabilités Locales modifie le contenu des PLH, il n'en reste pas moins que les objectifs généraux sont inchangés et s'articulent autour des principes suivants: mixité des fonctions urbaines, diversité de l'offre en logements, équilibre du développement et rénovation urbaine. Conforme à cette nouvelle disposition législative, le PLH de la CAMSA servira de base de négociation avec l'Etat pour la signature de la convention de délégation des aides au logement.

La démarche se déroule en 3 temps :

- ◆ le diagnostic : il porte sur le fonctionnement du marché local du logement et l'analyse des différents segments de l'offre de logements privés, sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement ainsi que l'offre foncière.
- ◆ la définition des objectifs du PLH : elle éclaire les choix de la politique de l'habitat
- ◆ le programme d'actions : il est défini à partir des enjeux révélés par le diagnostic et détermine les actions et moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements.

Le présent cahier concerne le diagnostic du PLH de la CAMSA.



PARTIE 1

CARACTÉRISTIQUES DES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES

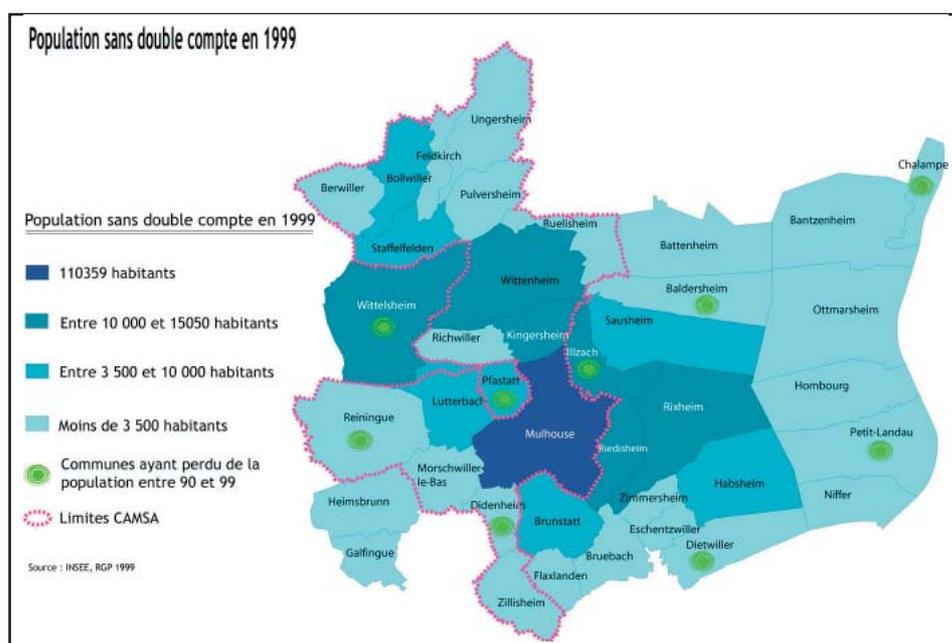
1.1. UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ALIMENTÉE PAR UN SOLDE NATUREL POSITIF

1.1.1. Concentration de la population dans la CAMSA

Près de 65% de la population de la Région Mulhousienne réside dans la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud Alsace.

Entre 1990 et 1999, la croissance démographique de la CAMSA a touché toutes les communes la composant, à l'exception de Reiningue et Didenheim.

Le poids de la ville centre a évolué : Mulhouse concentrait 71% de la population de la CAMSA en 1975 alors que ce chiffre n'atteignait plus que 65% en 1999. Au fil des ans, la ville centre est devenue moins attractive en terme de choix résidentiels, au grand bénéfice des communes périurbaines.



Commune	Population totale 90	Population totale 99	Population estimée 2004	Evolution 1990-1999	Evolution 1999-2004
BERRWILLER	912	1058	—	16,0%	—
BOLLWILLER	3194	3550	3580	11,1%	0,84%
DIDENHEIM	1771	1760	—	-0,6%	—
FELDKIRCH	835	910	—	9,0%	—
KINGERSHEIM	11255	11957	—	6,2%	—
LUTTERBACH	5327	5559	6070	4,4%	8,42%
MORSCHWILLER-LE-BAS	2445	2605	—	6,5%	—
MULHOUSE	108358	110141	111300	1,6%	1,04%
PULVERSHEIM	2020	2267	—	12,2%	—
REININGUE	1684	1630	—	-3,2%	—
RICHWILLER	3151	3324	3351	5,5%	0,81%
RUELSHEIM	2655	2655	—	0,0%	—
STAFFELFELDEN	3332	3553	—	6,6%	—
UNGERSHEIM	1457	1632	—	12,0%	—
WITTENHEIM	14326	15022	—	4,9%	—
ZILLISHEIM	1919	2355	2503	22,7%	5,91%
total CAMSA	164641	169978	—	3,24%	—
Rég. Mulh	252720	260925	—	3,25%	—

Source : INSEE, RGP 1990, 1999, 2004

1.1.2. Une attractivité résidentielle différenciée

La croissance démographique de la CAMSA est alimentée par l'excédent naturel (nombre de naissances supérieur au nombre de décès) et souffre du déficit migratoire (nombre de sortants supérieur au nombre d'entrants) de la ville centre principalement.

Ce déficit migratoire résulte, pour une grande part, du manque d'attractivité de Mulhouse. En effet, entre 1990 et 1999, le déficit migratoire atteignait -5632 habitants pour la seule commune de MULHOUSE. Dans des proportions beaucoup plus faibles, les communes de RUELSHEIM, WITTENHEIM et REININGUE ont perdu, elles aussi, de leur attractivité.

La qualité du cadre de vie combinée à la proximité des services et des axes de transport, la question foncière ainsi que les politiques communales mises en place ces dernières années sont des éléments qui ont pu contribuer à renforcer l'attractivité des communes périurbaines, telles que Zillisheim au Sud ou Pulversheim au Nord.

COMMUNES	solde naturel 1990-1999	solde migratoire 1990-1999
BERRWILLER	36	110
BOLLWILLER	133	223
DIDENHEIM	27	-38
FELDKIRCH	30	45
KINGERSHEIM	612	90
LUTTERBACH	227	5
MORSCHWILLER-LE-BAS	43	117
MULHOUSE	7415	-5632
PULVERSHEIM	35	212
REININGUE	-20	-34
RICHWILLER	31	142
RUELSHEIM	126	-126
STAFFELFELDEN	90	131
UNGERSHEIM	53	122
WITTENHEIM	743	-47
ZILLISHEIM	38	398
Total Camsa	9619	-4282
Rég. Mulh.	13096	-4297

Source : INSEE, RGP 1990 et 1999

1.2. UNE POPULATION JEUNE AUGMENTANT PLUS RAPIDEMENT DANS LA CAMSA QUE DANS LA RÉGION MULHOUSIENNE

Le nombre de jeunes âgés de 10 à 19 ans dans la CAMSA, a connu une croissance de 4.8% entre 1990 et 1999.

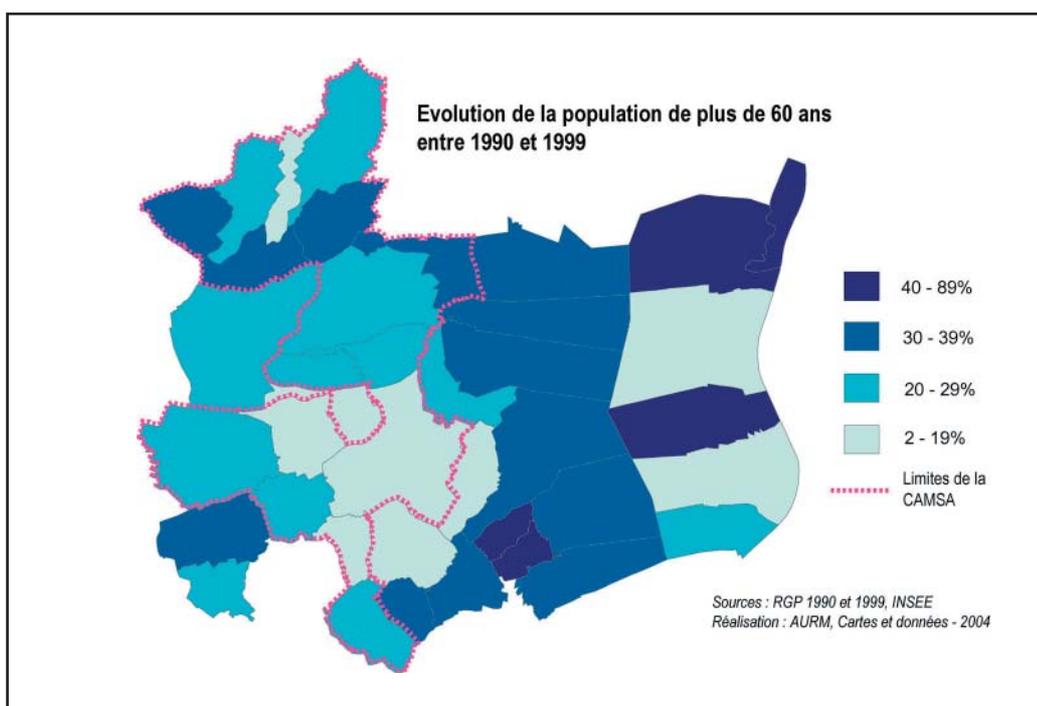
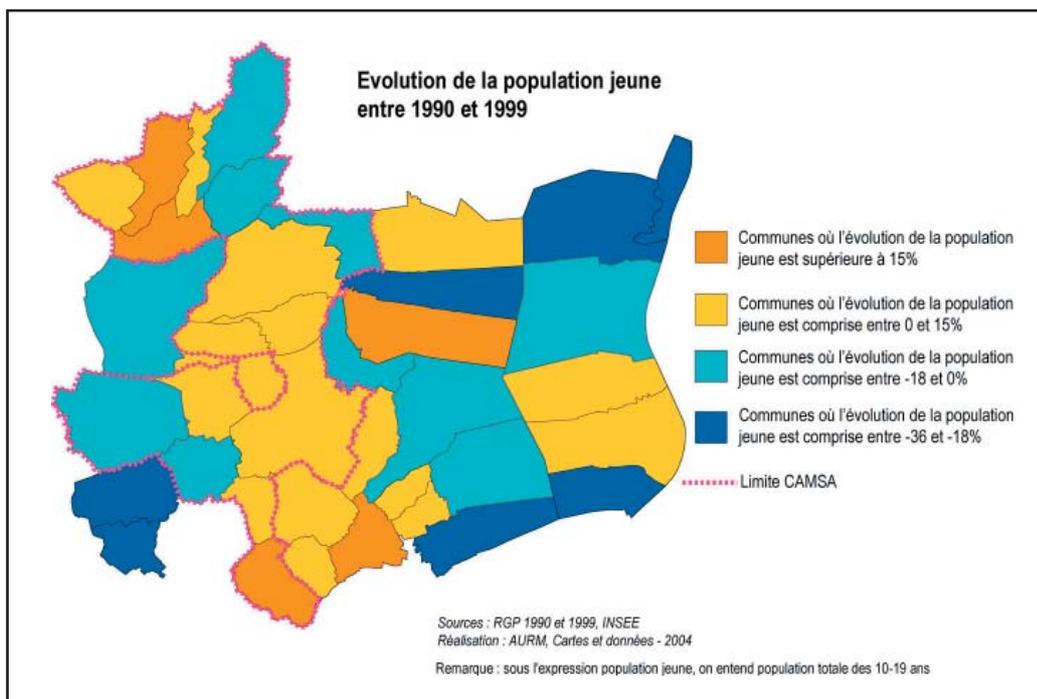
Evolution de la population jeune entre 1990 et 1999

COMMUNE	Population des jeunes de 10 à 19 ans en 1990	part pop jeune 90 (en % de la population totale)	Population des jeunes de 10 à 19 ans en 1999	part pop jeune 99 (en % de la population totale)	Evolution de la population jeune entre 1990 et 1999 (en %)
BERRWILLER	153	16,8	171	16,2	11,8
BOLLWILLER	437	13,7	519	14,6	18,8
DIDENHEIM	233	13,2	242	13,8	3,9
FELDKIRCH	122	14,6	134	14,7	9,8
KINGERSHEIM	1748	15,5	1951	16,3	11,6
LUTTERBACH	697	13,1	798	14,4	14,5
MORSCHWILLER-LE-BAS	410	16,8	341	13,1	-16,8
MULHOUSE	14019	12,9	14551	13,2	3,8
PULVERSHEIM	290	14,4	263	11,6	-9,3
REININGUE	223	13,2	191	11,7	-14,3
RICHWILLER	479	15,2	524	15,8	9,4
RUELSHEIM	506	19,1	481	18,1	-4,9
STAFFELFELDEN	446	13,4	547	15,4	22,6
UNGERSHEIM	207	14,2	203	12,4	-1,9
WITTENHEIM	2331	16,3	2364	15,7	1,4
ZILLISHEIM	233	12,1	339	14,4	45,5
CAMSA	22534	13,7	23619	13,9	4,8
Rég. Mulh.	35297	14,0	36132	13,9	2,4

Source : INSEE, RGP 1990 et 1999

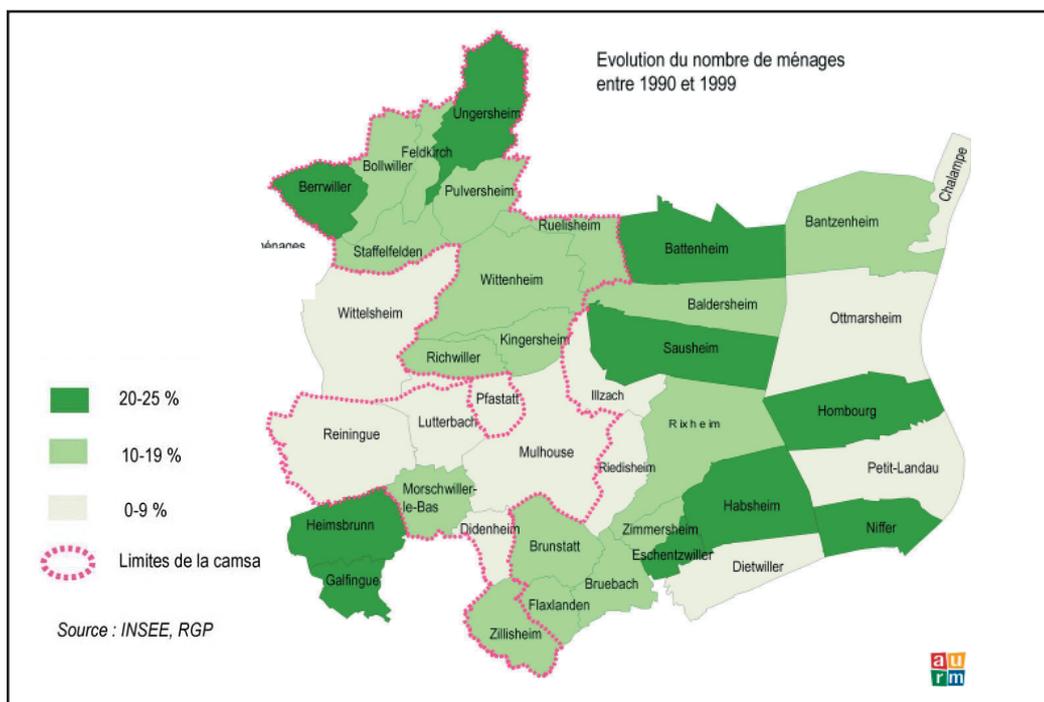
Ainsi, en 1999, la communauté d'Agglomération Mulhouse Sud Alsace concentrait 65.4% de la population âgée de 10 à 19 ans de la Région Mulhousienne contre 63.8% en 1990.

Toutefois, l'ensemble de l'agglomération est confronté au vieillissement de sa population et 71% des personnes de plus de 75 ans de la CAMSA vivent à Mulhouse (alors que Mulhouse représente 65% de la population de la CAMSA). Cette surreprésentation s'explique par le fait que la ville centre concentre les structures d'hébergement et les services adaptés à cette population.



1.3. UNE AUGMENTATION DU NOMBRE DE MÉNAGES ALIMENTÉE PAR LA FORTE CROISSANCE DES PETITS MÉNAGES

Depuis 1990, la CAMSA connaît une croissance du nombre de ménages qui la compose. Cette évolution s'observe dans toutes les communes dans des proportions plus ou moins grandes (croissance comprise entre 20 et 25% à Ungersheim ou Berrwiller, entre 0 et 9% à Reiningue ou encore Lutterbach).



Du fait du desserrement des ménages, du vieillissement de la population, de la hausse des familles monoparentales, ou encore de l'augmentation des divorces, le nombre de ménage augmente mais leur taille diminue. Celle-ci est ainsi passée de 2.6 à 2.51 personnes entre 1990 et 1999, et devrait avoisiner les 2.4 personnes / ménages à l'horizon 2010.

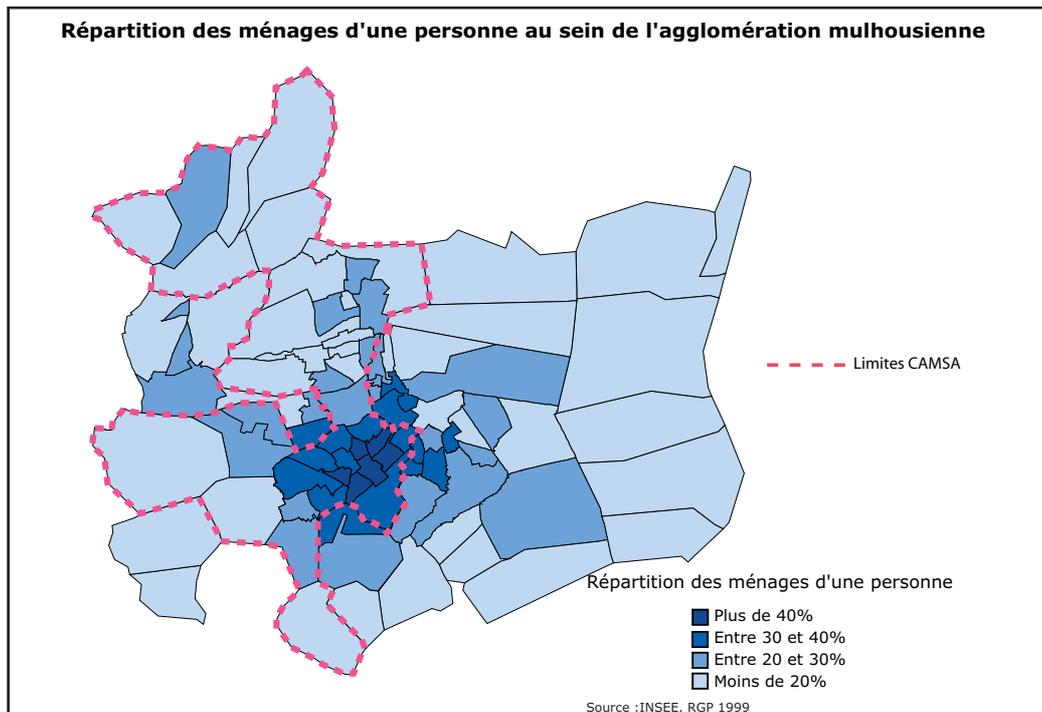
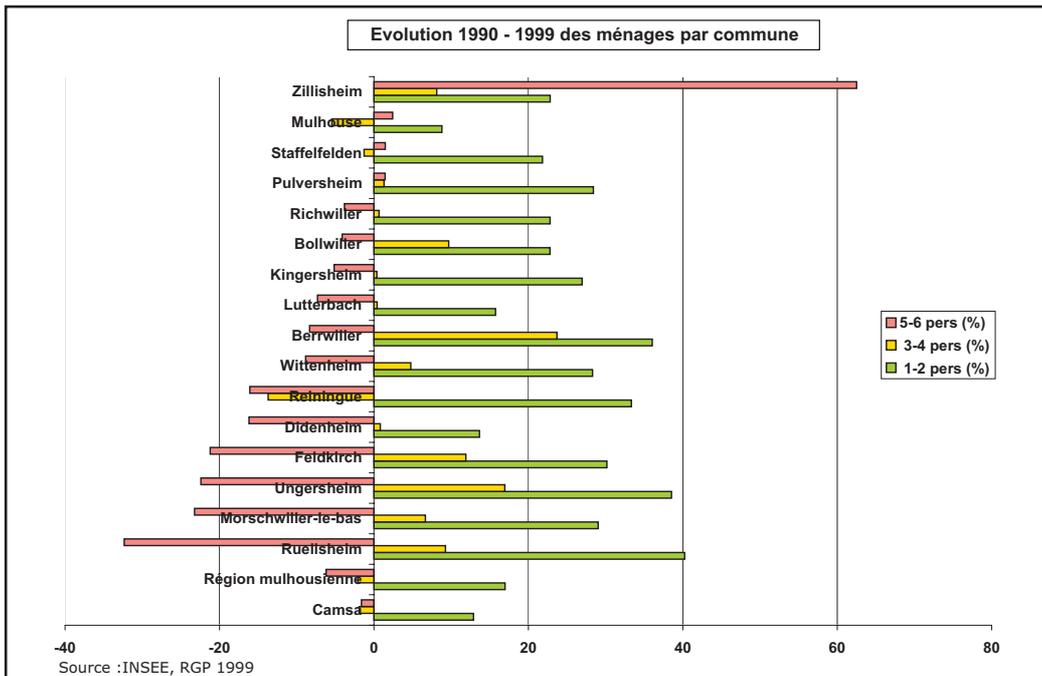
	évolution du nombre de ménages selon la taille entre 1990 et 1999
1 personne	15,50
2 personnes	10,16
3 personnes	-3,86
4 personnes	0,80
5 personnes	0,05
6 personnes	-3,93

Source : INSEE, RGP 1999

On assiste en effet à une augmentation des ménages composés d'une ou deux personnes dans toutes les communes de la CAMSA. Parallèlement, les grands ménages sont moins représentés et/ou connaissent un recul important. Deux évolutions qui ne sont pas sans incidence sur la typologie et le statut des logements recherchés... Si Mulhouse se caractérise par la plus forte proportion de petits ménages, Zillisheim est la commune ayant connu une forte croissance

du contingent de grands ménages qui s'explique par la politique communale en matière d'urbanisation qui a favorisé l'arrivée de nouvelles familles à Zillisheim (création de deux lotissements d'une 30 aine de lots).

L'augmentation de la population constatée entre 1990 et 1999 (+3.4%) combinée à une croissance du nombre de ménages, induit donc une demande en logements plus importante.



1.4. UN TERRITOIRE MARQUÉ PAR DES DISPARITÉS SOCIALES

1.4.1. La typologie de la population active

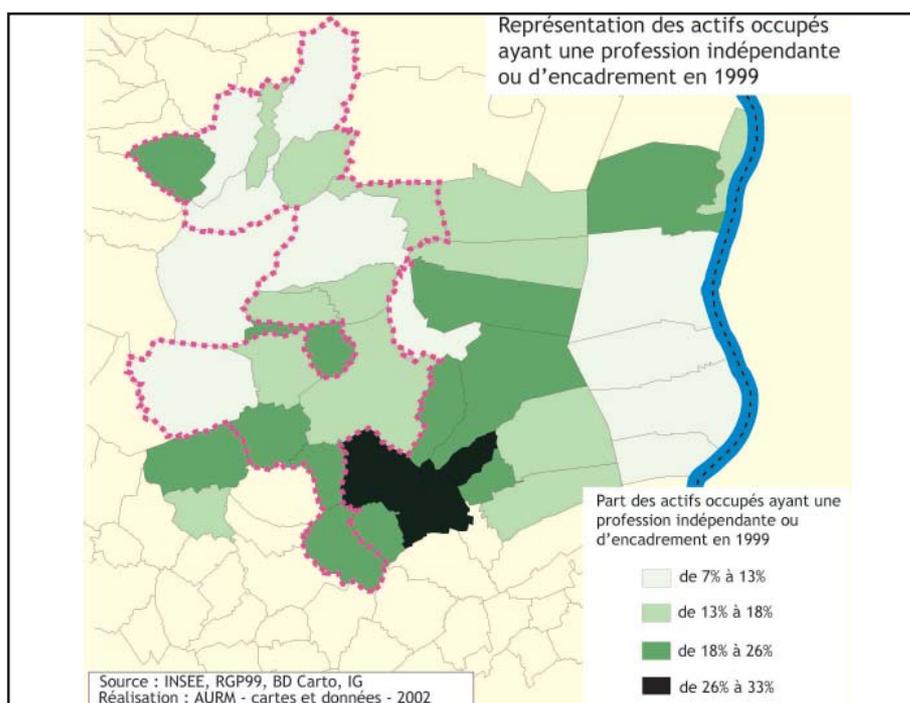
Proportion de la population ouvrière dans les communes de la CAMSA

COMMUNE	Part de la population ouvrière dans la population active
BERRWILLER	26,8%
BOLLWILLER	37,4%
DIDENHEIM	28,5%
FELDKIRCH	20,2%
KINGERSHEIM	32,5%
LUTTERBACH	31,3%
MORSCHWILLER-LE-BAS	25,3%
MULHOUSE	35,7%
PULVERSHEIM	35,2%
REININGUE	34,6%
RICHWILLER	36,7%
RUELSHEIM	31,1%
STAFFELFELDEN	46,3%
UNGERSHEIM	41,0%
WITTENHEIM	40,7%
ZILLISHEIM	21,3%
CAMSA	35,4%
Rég. Mulh.	33,4%

Source : INSEE, RGP 1999

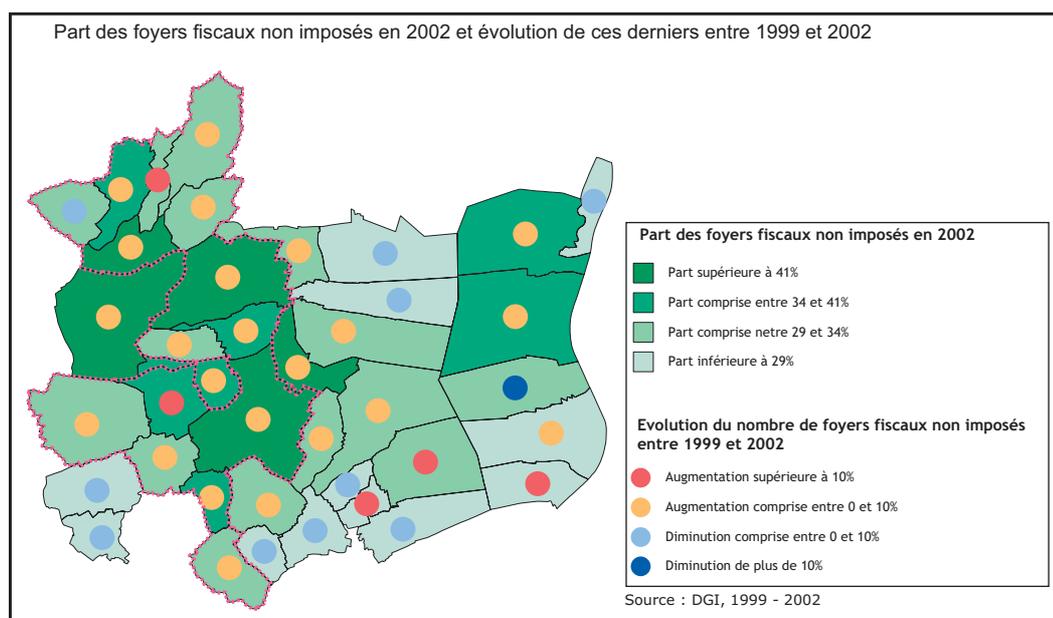
La répartition des catégories sociales et celle des niveaux de revenus, dévoilent une partition sociale du territoire assez nette. La population ouvrière se localise plutôt dans la ville centre ainsi que dans les communes situées au Nord de Mulhouse et de la CAMSA. Ces dernières sont celles où l'histoire industrielle et minière a laissé le plus de marques, aussi bien dans le cadre urbain que dans le peuplement, engendrant une différenciation marquée du cadre de vie (formes de l'habitat, friches industrielles et urbaines).

A l'inverse, les communes du Sud concentrent une population de professions indépendantes et intellectuelles supérieures. La spécialisation du territoire est confirmée par le nombre d'habitants diplômés de l'enseignement supérieur résidant dans les communes les plus au sud.



1.4.2. La forte représentation des foyers fiscaux non imposables

La CAMSA concentre la plus forte proportion de foyers fiscaux non imposables de la Région Mulhousienne. Mis à part Berrwiller, toutes les communes de la Communauté d'Agglomération ont vu le nombre de foyers fiscaux non imposables augmenter entre 1999 et 2002, notamment à Lutterbach et Feldkirch.

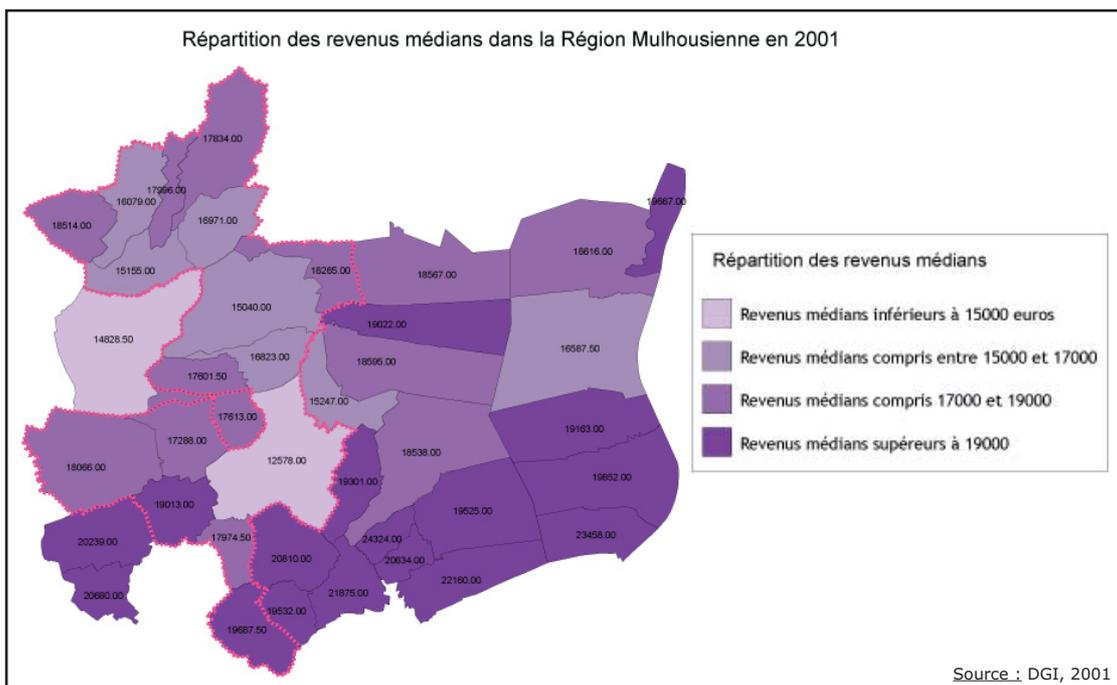


1.4.3. La géographie des revenus

En règle générale, c'est dans toutes les communes sud de la Région Mulhousienne que se concentrent les revenus médians les plus élevés. La moyenne observée pour la ville centre constitue le niveau le plus bas, mais cache de fortes disparités au niveau des quartiers. A l'échelle de la CAMSA, le revenu médian moyen atteint 17180 euros/an, ce qui est supérieur à la moyenne départementale qui avoisine 16530 euros/an, mais reste bien inférieur au 19334 euros/an en moyenne pour l'ensemble de la Région Mulhousienne.

Le revenu fiscal médian par unité de consommation partage les ménages fiscaux d'une commune en 2 groupes :

- la moitié déclare un revenu inférieur à cette valeur
- l'autre moitié un revenu supérieur à cette valeur. Cet indicateur permet de mesurer le niveau central des revenus dans une zone.



1.4.4. Forte proportion de RMistes à Mulhouse

Les disparités sociales se retrouvent aussi dans le nombre de RMistes résidant dans la CAMSA. Ces derniers sont fortement représentés dans la ville centre (88%) alors que cette dernière ne représente que 65% de la population de la CAMSA. La proportion de RMistes dans les autres communes est très faible, voire parfois même inexistante. Toutefois, le nombre de personnes au RMI a légèrement augmenté dans quasiment toutes les communes concernées, entre 2002 et 2003.

Proportion des RMistes des communes par rapport à la CAMSA

COMMUNES	RMI 2002	Part dans la CAMSA	RMI 2003	Part dans la CAMSA
BERRWILLER	0	0,0%	0	0,0%
BOLLWILLER	19	0,6%	19	0,6%
DIDENHEIM	11	0,3%	10	0,3%
FELDKIRCH	0	0,0%	0	0,0%
KINGERSHEIM	98	2,9%	109	3,2%
LUTTERBACH	69	2,1%	70	2,0%
MORSCHWILLER-LE-BAS	17	0,5%	21	0,6%
MULHOUSE	2953	88,3%	3000	87,6%
PULVERSHEIM	14	0,4%	16	0,5%
REININGUE	6	0,2%	11	0,3%
RICHWILLER	14	0,4%	15	0,4%
RUELISHEIM	0	0,0%	0	0,0%
STAFFELFELDEN	23	0,7%	21	0,6%
UNGERSHEIM	0	0,0%	0	0,0%
WITTENHEIM	91	2,7%	100	2,9%
ZILLISHEIM	30	0,9%	31	0,9%
CAMSA	3345	100,0%	3423	100,0%
Rég.Mulh.	3772		3869	

Source : Conseil Général, 2002 et 2003

SYNTHESE DU VOLET
«CARACTERISTIQUES DES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES»

- Croissance démographique générée par un solde naturel positif et freinée par un fort déficit migratoire.
- Attractivité résidentielle concentrée dans certaines communes périurbaines.
- Population jeune en augmentation entre 1990 et 1999.
- Croissance du nombre de ménages due à l'augmentation des petits ménages, générant une demande de logements supplémentaires.
- Territoire caractérisé par des différences sociales: une population ouvrière principalement localisée dans quelques quartiers mulhousiens et dans les communes du Bassin Potassique, à l'inverse une population de professions indépendantes et intellectuelles plus représentée dans les communes les plus au sud.

PARTIE 2

CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

2.1. LES FORMES ACTUELLES DE L'HABITAT ET LEUR DIFFUSION DANS LA CAMSA

2.1.1. L'habitat pavillonnaire: modèle privilégié des communes périurbaines

La maison individuelle, forte consommatrice d'espace, est à l'origine d'une part non négligeable de l'étalement urbain. L'aspiration des individus s'exprime de plus en plus volontiers en faveur de la maison individuelle, en dépit d'une pression foncière propre à générer le renchérissement des terrains à bâtir. Kingersheim et Pluversheim concentrent plus particulièrement la construction individuelle sous forme de lotissements: ces opérations concrétisent des phases d'ouverture à l'urbanisation des sites agricoles et se matérialisent sous forme d'extension des zones urbanisées existantes.



Il est à noter que les modèles mixtes (maisons individuelles groupées/ maisons de ville..), moins consommateurs d'espaces, se développent dans les communes de la CAMSA, qu'il s'agisse des communes urbaines ou périurbaines.



2.1.2. Le logement en collectif

Les immeubles de logements en collectifs se répartissent principalement dans un secteur urbain formé par Mulhouse, Wittenheim, Kingersheim.

On peut distinguer notamment :

- les grands ensembles composés de plus de 200 logements
- les grands programmes de 100 à 200 logements
- les petits collectifs

2.1.2.1. Les grands ensembles

Cette appellation désigne, selon notre définition, les logements collectifs composés de plus de 200 logements. On y distingue :

- les grands ensembles sociaux parmi lesquels figurent : le quartier du Markstein de WITTENHEIM, le quartier de la Thur de WITTELSHEIM, le quartier Chêne Hêtre d'ILLZACH ainsi que les quartiers Brossolette et les Coteaux à MULHOUSE.



- les grands ensembles n'appartenant pas aux bailleurs sociaux. On peut parmi eux citer: la résidence Pierrefontaine de MULHOUSE ou encore la Résidence Savonnito à ILLZACH.



2.1.2.2. Les collectifs de capacité intermédiaire

Afin de répondre aux évolutions des modes de vie et des besoins en logements et au regard des contraintes liées aux disponibilités foncières, la construction neuve en collectif représente aujourd'hui 69% de la construction neuve totale de la CAMSA. La nouvelle typologie de ce mode de construction, qu'elle soit publique (logement social) ou privée, n'a cependant plus rien à voir avec les logements collectifs construits dans les années 1950. Ces programmes d'une centaine de logements sont relativement courants dans les communes de la CAMSA même si ces derniers sont très représentés dans la commune de MULHOUSE. On peut citer par exemple les opérations ayant lieu actuellement dans le Nouveau Bassin ou encore des opérations ponctuelles telles que celles de la rue du Bourg.



2.1.2.3. Les petits collectifs (une trentaine de logements au maximum)

Il s'agit de petits immeubles R+2+C, voire même de maisons de ville, comprenant des espaces privatifs et/ou des pieds d'immeubles résidentialisés. Ces derniers sont présents dans presque toutes les communes de la CAMSA et constituent une forme d'habitat de plus en plus appréciée des municipalités.

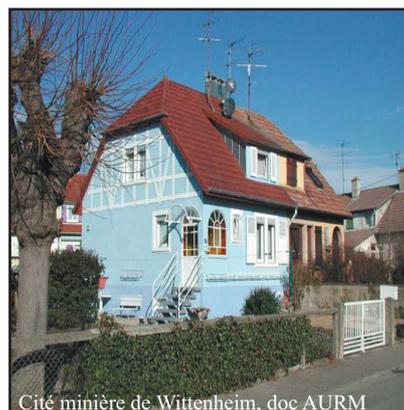


2.1.3. Les patrimoines spécifiques

2.1.3.1. Les cités minières dans les communes du bassin potassique

La découverte en 1904 de la Potasse au nord-ouest de la banlieue Mulhousienne, a donné naissance à des quartiers entiers de maisons des mines, construites pour loger la main d'œuvre.

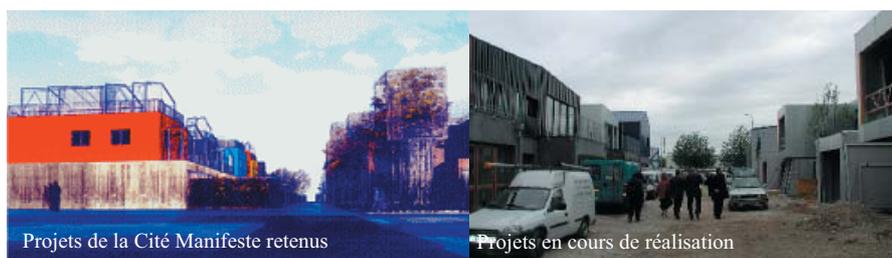
Ce parc fait actuellement l'objet de mutations: suite à la fermeture des MDPA, 90% des habitants desdits logements en sont devenus propriétaires. Les 10% du parc restant (soit 614 logements) ont été rachetés par 3 bailleurs sociaux (Espace Habitat, HFA, SOMCO) et font actuellement l'objet d'importantes opérations de réhabilitation (inscrites dans le cadre des conditions de vente). Ces habitations, réparties sur 13 communes dont 9 dans la CAMSA (Ungersheim, Pulversheim, Bollwiller, Feldkirch, Richwiller, Staffelfelden, Ruelisheim, Wittenheim et Kingersheim), sont pour l'immense majorité d'entre elles, des maisons individuelles, dans une moindre mesure des appartements et quelques logements en semi-collectif.



2.1.3.2. Cité jardin, «Cité Manifeste» à Mulhouse

En 1853, la SOMCO réalise, avec la Cité de Mulhouse, la première réalisation d'initiative patronale en France, sur le modèle d'origine britannique de Cité Jardin.

150 ans plus tard, la Somco s'engage dans le projet de «Cité Manifeste» (61 logements financés en PLUS) conçu par 5 équipes d'architectes, actualisant le modèle initial en développant de nouvelles formes d'habitat en milieu urbain et repensant le fonctionnement du logement et ses relations avec l'extérieur.



2.1.3.3. Le bâti ancien

En 1999, on recense 39% des résidences principales de la CAMSA construites avant 1949.

COMMUNE	Résidences Principales construites avant 1915	Résidences Principales construites de 1915 à 1948	Résidences Principales construites de 1949 à 1967	Résidences Principales construites de 1968 à 1981	Résidences Principales construites de 1982 à 1989	Résidences Principales construites à partir de 1990
BERRWILLER	47	69	32	89	51	74
BOLLWILLER	113	341	247	266	147	181
DIDENHEIM	108	91	272	112	33	53
FELDKIRCH	36	55	57	77	51	55
KINGERSHEIM	75	541	821	1780	615	478
LUTTERBACH	113	334	582	722	198	218
MORSCHWILLER-LE-BAS	221	92	112	253	153	173
MULHOUSE	9420	11086	11659	9130	1725	2906
PULVERSHEIM	28	243	205	167	69	121
REININGUE	84	121	136	151	48	59
RICHWILLER	47	163	456	314	140	121
RUELSHEIM	65	80	159	245	231	86
STAFFELFELDEN	23	545	270	275	74	122
UNGERSHEIM	58	154	56	155	61	121
WITTENHEIM	172	1380	1238	1476	485	625
ZILLISHEIM	128	99	177	194	58	177
CAMSA	10738	15394	16479	15406	4139	5570
Région Mulhousienne	13351	20755	23587	27639	7897	9684

Source : INSEE, RGP 1999

2.1.3.3.1. Les maisons à colombage

Même si elles sont plus diffuses et plus rares dans la Région Mulhousienne en comparaison à d'autres villages plus au Nord de l'Alsace, certaines communes comptent encore, dans leurs tissus anciens, des fermes ou maisons à colombage.



Maison alsacienne, doc AURM

2.1.3.3.2. Les quartiers anciens de Mulhouse et le GPV

Edifiés entre 1850 et 1910, composés pour l'essentiel de petits immeubles mitoyens de trois à cinq logements constituant un tissu urbain dense, ces quartiers ont accueilli à l'origine les ouvriers du « boom industriel mulhousien ». Les quartiers anciens correspondent à quatre territoires de vie : Nordfeld-Bâle, Vauban-Neppert, Franklin-Fridolin, Briand-Cité. Il existe aujourd'hui 2 projets de classement en ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager).

L'un porte sur le quartier du Rebberg, l'autre sur le quartier ancien de Franklin).

Depuis une dizaine d'années, les quartiers anciens ont fait l'objet de plusieurs interventions: OPAH, classement ZUS, Contrat de ville qui ont ralenti les processus de déqualification. Aujourd'hui, ces quartiers sont l'objet du « Grand Projet de Ville », dans le but d'inverser les tendances et avoir enclenché à l'horizon 2006, une dynamique de renouvellement urbain.

L'un des enjeux du GPV porte sur le conventionnement d'une partie du parc de logements. En effet, faute de logements privés conventionnés, ils ne sont qu'une faible minorité à bénéficier de loyers conventionnés. Les « loyers libres » sont souvent supérieurs aux plafonds PLUS alors que la population logée dans ces quartiers est plutôt modeste.

En 1999, 16713 mulhousiens vivaient dans un quartier ancien, ce qui représente à peu près 15% de la population de la ville centre.

Loyers pratiqués (en euros/m²) dans le GPV selon le type de logement et le régime de location :

	loyers pratiqués	loyers PLI	Loyers conventionnés
1 pièce	11,4	7,3	6,9
2 pièces	7,5	7,0	5,8
3 pièces	7,0	6,3	5,0
4 pièces	5,9	6,1	4,4

Source: Etude opérationnelle d'OPAH, ARIA 2002



2.2. UNE CROISSANCE DES PARCS DE LOGEMENTS

2.2.1. Une faible croissance du parc de logements mulhousiens

Selon la définition donnée par l'INSEE, le nombre total de logement regroupe les résidences principales, les résidences secondaires ainsi que les logements vacants.

La ville centre regroupe en 1999, 69.5% des logements de la communauté d'agglomération et alimente la croissance du parc de la CAMSA à hauteur de 53.1% des nouveaux logements. Toutefois, entre 1990 et 1999, l'évolution du parc mulhousien a connu un des plus faibles accroissements en comparaison aux autres communes de la CAMSA (+5.8%). En effet, la proche banlieue et les communes périurbaines connaissent toutes des taux de croissance supérieurs à 10%.

COMMUNE	évolution du nombre de logements entre 90 et 99 (%)	évolution du nombre de résidences principales entre 90 et 99 (%)	taux de vacance en 1999	évolution du taux de vacance entre 1990 et 1999
BERRWILLER	14,2%	23,1%	3,7%	-1,4%
BOLLWILLER	23,1%	14,2%	2,9%	-2,3%
DIDENHEIM	7,4%	5,5%	4,9%	1,0%
FELDKIRCH	20,3%	16,1%	5,6%	2,6%
KINGERSHEIM	12,1%	11,8%	3,0%	0,3%
LUTTERBACH	5,7%	8,1%	3,5%	-1,3%
MORSCHWILLER-LE-BAS	13,5%	14,4%	3,2%	-1,0%
MULHOUSE	5,8%	4,4%	10,0%	2,1%
PULVERSHEIM	13,9%	14,4%	3,6%	0,6%
REININGUE	6,5%	4,5%	3,1%	1,8%
RICHWILLER	13,1%	10,7%	5,8%	2,6%
RUELSHEIM	8,5%	10,3%	3,1%	-1,2%
STAFFELFELDEN	10,6%	10,4%	3,7%	0,1%
UNGERSHEIM	21,3%	21,2%	3,5%	0,2%
WITTENHEIM	14,0%	13,5%	4,6%	0,9%
ZILLISHEIM	21,0%	19,3%	5,2%	1,2%
Camsa	7,7%	6,8%	8,2%	1,5%
Région Mulhousienne	8,9%	8,2%	7,2%	1,3%

Source : INSEE, RGP 1990, 1999

2.2.2. Les résidences principales en augmentation constante dans les communes hors Mulhouse

A l'échelle de la CAMSA, le nombre de résidences principales entre 1990 et 1999, s'est accru mais de manière modérée (+ 6.8%) en raison d'une faible croissance de celles-ci à Mulhouse. Les évolutions récentes montrent une légère intensification de ce phénomène: entre 2002 et 2004, la ville centre a perdu 146 résidences principales.

COMMUNE	Résidences principales en 1990 (source INSEE)	Résidences principales en 1999 (source INSEE)	Résidences principales en 2002 (source DGI)	Résidences principales en 2004 (source DGI)
BERRWILLER	294	362	---	---
BOLLWILLER	1134	1295	---	---
DIDENHEIM	634	669	716	713
FELDKIRCH	285	331	---	---
KINGERSHEIM	3854	4310	4615	4849
LUTTERBACH	2004	2167	2523	2569
MORSCHWILLER-LE-BAS	878	1004	1120	1171
MULHOUSE	44001	45926	50780	50634
PULVERSHEIM	728	833	976	1021
REININGUE	573	599	---	---
RICHWILLER	1121	1241	1371	1389
RUELISHEIM	785	866	894	912
STAFFELFELDEN	1186	1309	1331	1357
UNGERSHEIM	499	605	---	---
WITTENHEIM	4737	5376	5563	5579
ZILLISHEIM	698	833	---	---
Total CAMSA	63411	67726	73914 au min	74246 au min
Rég. Mulh.	95156	102913	---	---

Source : INSEE, RGP 1990, 1999 ; DGI, 2002-2003

NB: Les chiffres du tableau ci-dessus proviennent de deux sources différentes qui ne calculent pas le nombre de résidences principales (RP) de la même manière: pour l'INSEE, une RP correspond à 1 logement, alors que pour la DGI, une RP correspond à un foyer fiscal (une résidence principale pouvant accueillir plusieurs foyers fiscaux). Le chiffre donné par la DGI sera ainsi toujours supérieur à celui indiqué par l'INSEE.

Dans les autres communes pour lesquelles nous disposons de données actualisées, la tendance est inverse à celle de Mulhouse: le parc de résidences principales augmente ce qui conforte l'idée du manque d'attractivité de la ville centre.

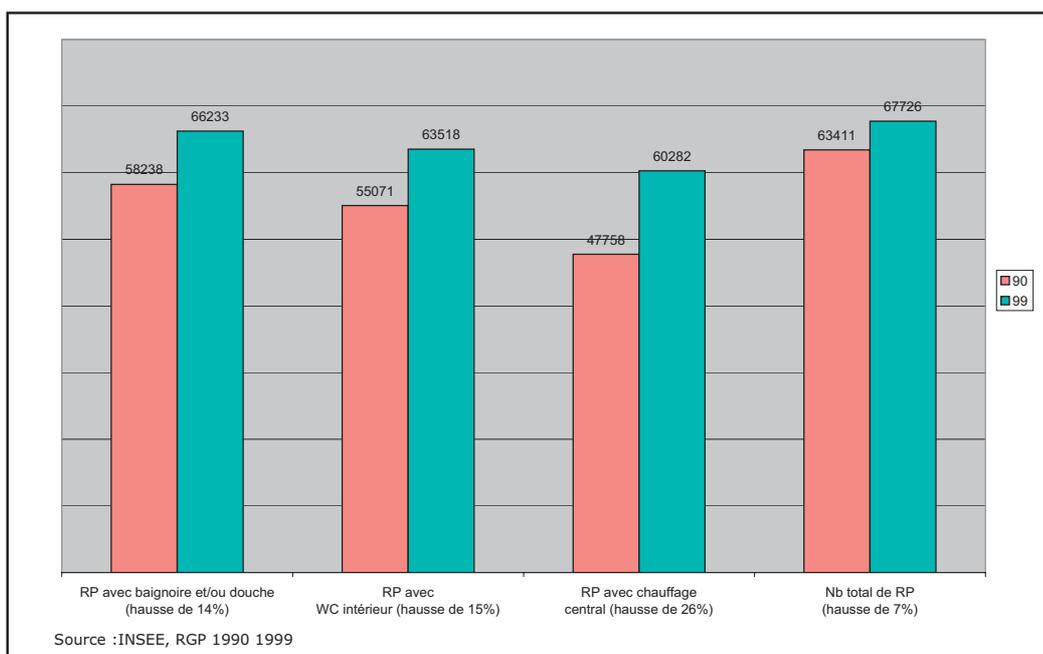
2.2.3. Des logements vacants de plus en plus nombreux

Une partie de l'augmentation du parc vacant, résulte de la mise sur le marché de logements neufs non encore occupés à la date du recensement. L'autre peut entre autre s'expliquer par les opérations de démolitions ou de réhabilitations, qui génèrent une vacance conjoncturelle. Quoi qu'il en soit, le taux de 10% de logements vacants à Mulhouse est d'une part très élevé, mais également très incertain: en effet, les analyses concourent à contester ce chiffre, a priori mal évalué au cours du dernier recensement exhaustif de l'INSEE (1999).

La vacance contribue pour partie, à fluidifier le marché du logement. Les communes de BOLLWILLER, BERRWILLER, LUTTERBACH, RUELISHEIM et MORSCHWILLER-LE-BAS voient leur parc de logements vacants se réduire entre 1990 et 1999, ce qui se traduit par une remise sur le marché de logements afin de répondre à la demande croissante et peut avoir pour conséquence de rendre le marché local du logement plus tendu.

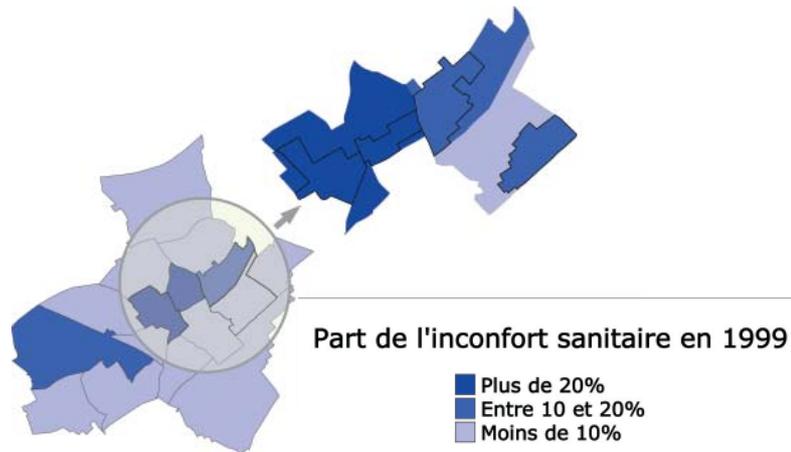
2.3. UNE AMÉLIORATION DU CONFORT DANS LES RÉSIDENCES PRINCIPALES, DES EFFORTS À POURSUIVRE DANS LA VILLE CENTRE

Les résidences principales ont vu une nette amélioration de leur confort entre 1990 et 1999. On peut rappeler que les éléments de confort sont l'équipement en douche ou baignoire, le chauffage central et les WC intérieurs.



Mulhouse se distingue par le fait qu'une partie de son parc soit touché par l'inconfort sanitaire. Cet inconfort est pour un tiers le fait des logements situés dans le périmètre du Grand Projet de Ville et plus particulièrement les quartiers Briand, Franklin et Neppert. Dans ce secteur, une résidence principale sur 5 ne dispose pas simultanément d'un WC et d'une douche ou baignoire (données de l'INSEE 1999).

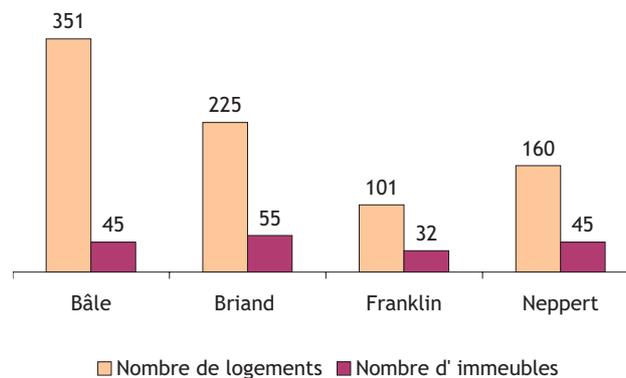
L'inconfort sanitaire dans les quartiers du GPV de Mulhouse



Source : INSEE, RGP 1999

Les dernières données chiffrées concernant cet indicateur datent de 1999. Les différents programmes d'amélioration de l'habitat ayant eu cours ces dernières années, ont déjà contribué à améliorer la situation dans les quartiers mulhousiens. Ainsi, depuis le démarrage de l'OPAH de 2001, ce sont 837 logements (soit 117 immeubles) pour lesquels un dossier a été déposé et qui ont fait l'objet de travaux de réhabilitation (complètes, partielles, travaux de façades, travaux sur communs...). L'OPAH se poursuit jusqu'en 2006, avec comme objectif d'atteindre le contingent de 1880 logements réhabilités.

Mise en travaux d'immeubles et de logements dans le cadre de l'OPAH GPV - état des lieux à fin 2004

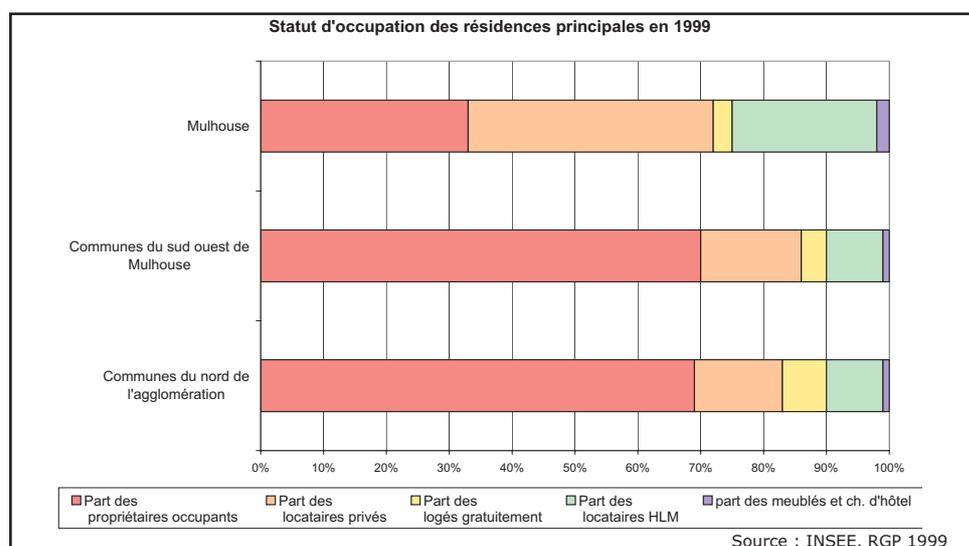
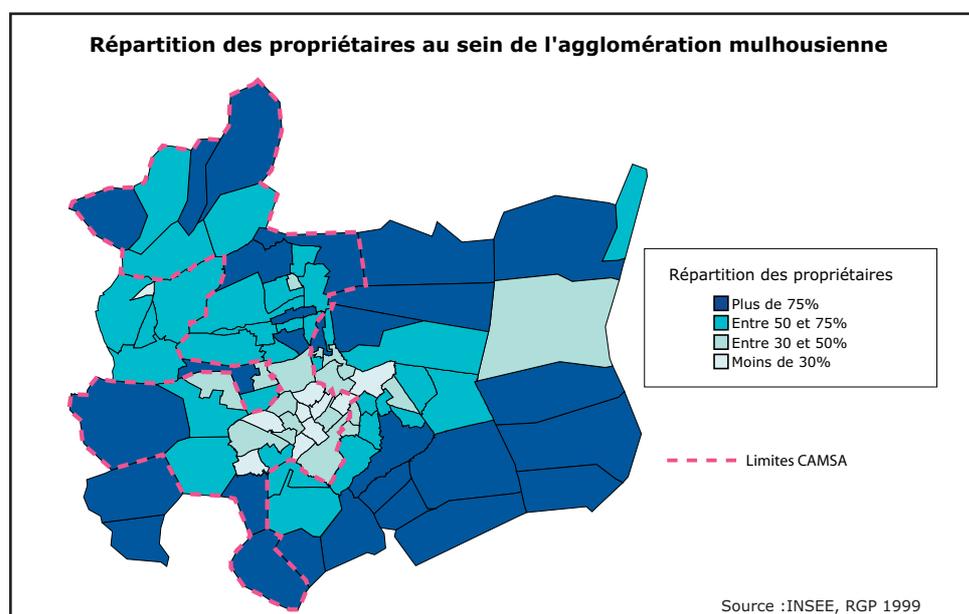


Source : Données SERM, 2004

2.4. L'ÉVOLUTION DES STATUTS D'OCCUPATION

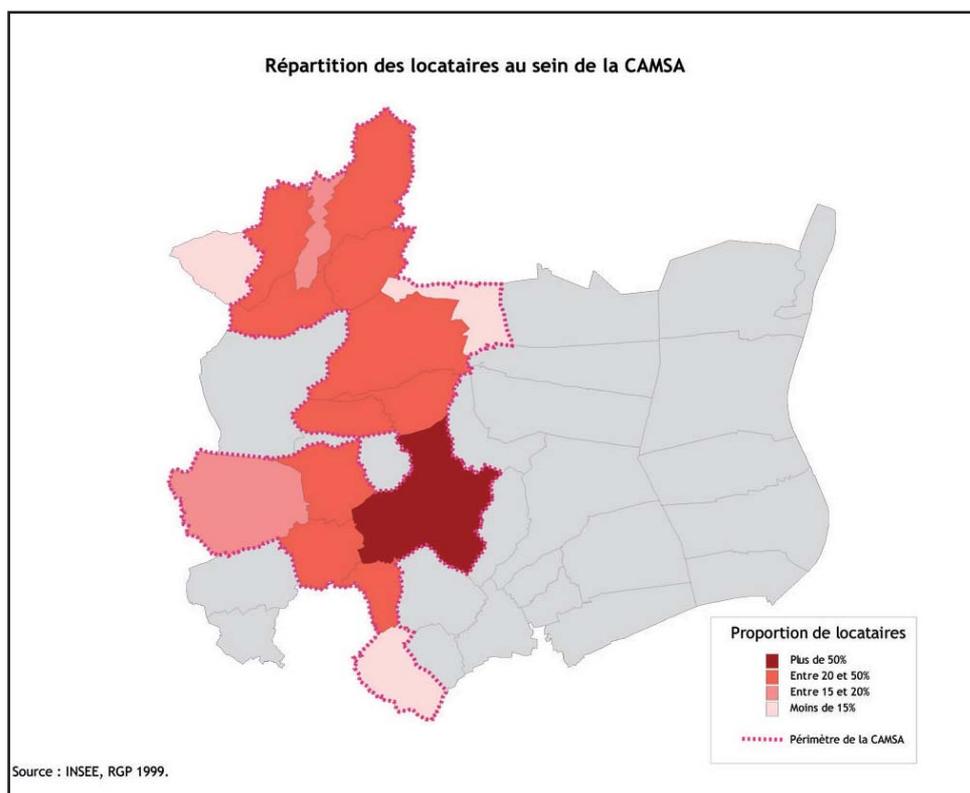
2.4.1. Les propriétaires occupants prédominants dans la CAMSA hormis dans la ville centre

Les communes périurbaines et de proche banlieue de la CAMSA, concentrent une forte proportion de propriétaires occupants. Les communes de ZILLISHEIM ou de BERRWILLER notamment, enregistrent plus de 80% de propriétaires sur leur territoire. Et les effectifs ont augmenté entre 1990 et 1999. STAFFELFELDEN ou RICHWILLER ont connu des croissances respectives de 46.1% et 34.6%.



2.4.2. Le parc locatif peu développé, à l'exception de la ville centre

L'évolution du parc locatif entre 1990 et 1999 est loin d'être homogène sur tout le territoire de la CAMSA. La ville centre est la seule à contenir une majorité de locataires sur son territoire.



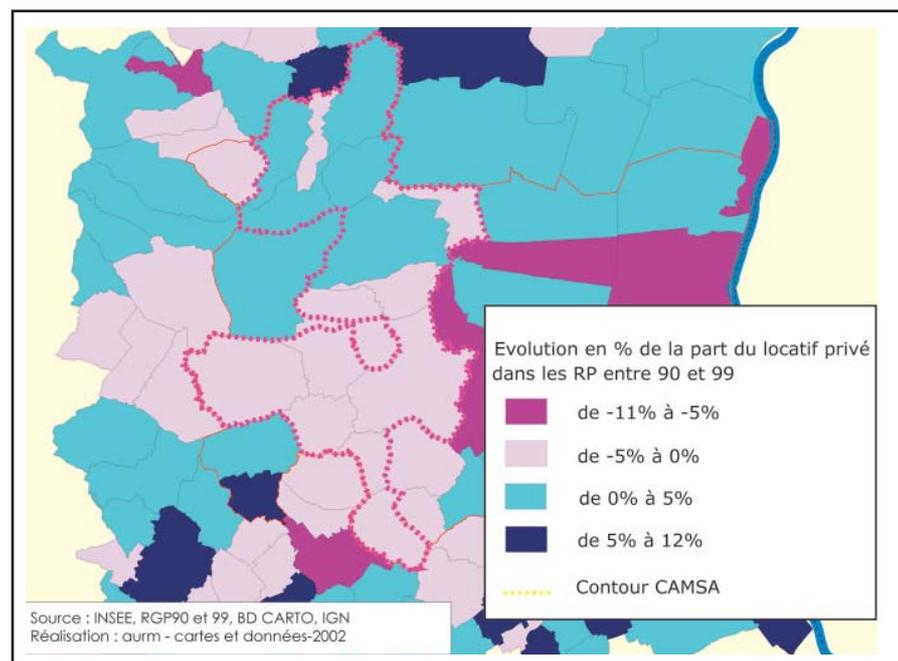
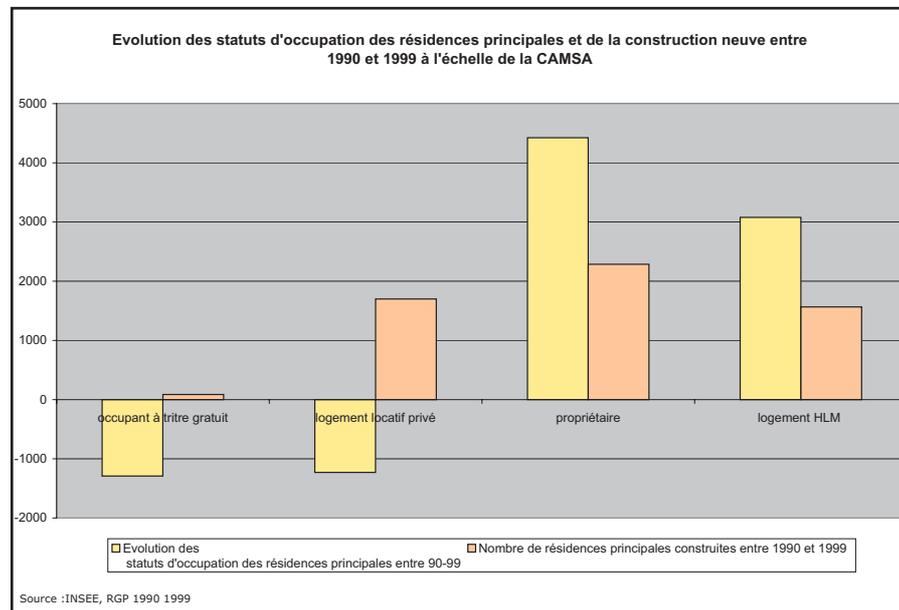
2.4.2.1. L'évolution des statuts d'occupation du parc locatif

Le parc locatif se compose de deux catégories: le parc social et le parc privé.

On observe une diminution du parc locatif privé, non seulement à l'échelle de la CAMSA mais aussi dans la région mulhousienne, qui s'explique par un changement de statut d'une partie du parc privé: entre 1990 et 1999, le parc privé a alimenté d'une part, la croissance du parc locatif social (rachat des logements locatifs privés par des bailleurs sociaux) et d'autre part, celui des propriétaires occupants (mise en vente de logements locatifs privés).

Cette réduction du nombre de logements dans le parc locatif privé trouve par ailleurs, une autre explication dans son manque d'attractivité et son inadéquation aux besoins exprimés par la demande, notamment dans les quartiers centraux mulhousiens. A défaut d'offre privée adaptée, une partie de la demande se reporte sur le parc social ou sur l'accession à la propriété.

Enfin, dans certains cas, la diminution du parc locatif privé rend compte d'une désolvabilisation de la clientèle, qui fait gonfler les demandes de logements sociaux.



2.4.2.2. Le parc des «logés gratuitement» en mutation, en corrolaire à la fermeture des Mines De Potasse d'Alsace

Le parc de logements occupés gratuitement est en nette diminution. L'explication réside dans la vente aux ménages résidents ou aux bailleurs sociaux, de logements des Mines de Potasse d'Alsace. En 2003, trois bailleurs sociaux ont fait l'acquisition de 600 logements qui n'avaient pas encore trouvé d'acquéreur soit environ 10% du parc des MDPA.

2.4.3. La répartition des logements sociaux au sein de la CAMSA : une forte représentativité au sein de la ville centre

Une dizaine de bailleurs sociaux sont présents sur le territoire de la CAMSA. Entre 2000 et 2002, le stock de logements locatifs sociaux de la CAMSA a augmenté de 5% passant ainsi de 13101 à 13772 logements. Même si le poids de la CAMSA a légèrement diminué dans la période considérée, la communauté d'agglomération concentrait, en 2002, 78% des logements sociaux de la Région Mulhousienne.

La répartition du parc social de la CAMSA n'est pas homogène: en effet, 5 communes sont soumises à la loi SRU du 13 décembre 2000, soit Staffelfelden, Wittenheim, Kingersheim, Mulhouse et Lutterbach (les dispositions législatives prévoient dans l'article 55, que les communes de plus de 3500 habitants, comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, sont dans l'obligation de disposer d'un contingent de logements sociaux égal à 20% des résidences principales). Les communes de Kingersheim et Lutterbach n'ont pas encore atteint ce seuil (respectivement 7.26% et 16.85% des RP).

Evolution du nombre de logements locatifs sociaux dans la CAMSA

Territoires	2000	2002	2004 (1)	2010 (2)
Ville centre	11212	11682	11324	12176
Communes urbaines	1387	1544	1915	2170
Communes périurbaines	502	546	619	653
Total LLS CAMSA	13 101	13 772	13 858	14 999
Total RP CAMSA	74 085	73 914	74 246	75 972
Taux de LLS/RP CAMSA	17,68%	18,63%	18,66%	19,70%

Source : RGP (INSEE), DGI (DDE), EPLS (DRE)

(1): les nombres de RP dans la CAMSA et de LLS dans les communes péri-urbaines sont des estimations

(2): estimations à partir des projets recensés, non compris la diminution du parc de logements sociaux, par vente ou sortie de conventionnement

Production nette de logements sociaux programmée entre 2005 et 2010 (projets identifiés, hors compensation aux démolitions)				
Construction neuve	570	ville centre	243	41%
		communes urbaines	243	41%
		communes périurbaines	84	18%
Acquisition/Amélioration	715	ville centre	642	90%
		communes urbaines	8	1%
		communes périurbaines	65	9%
Total	1305	ville centre	885	68%
		communes urbaines	251	19%
		communes périurbaines	169	13%

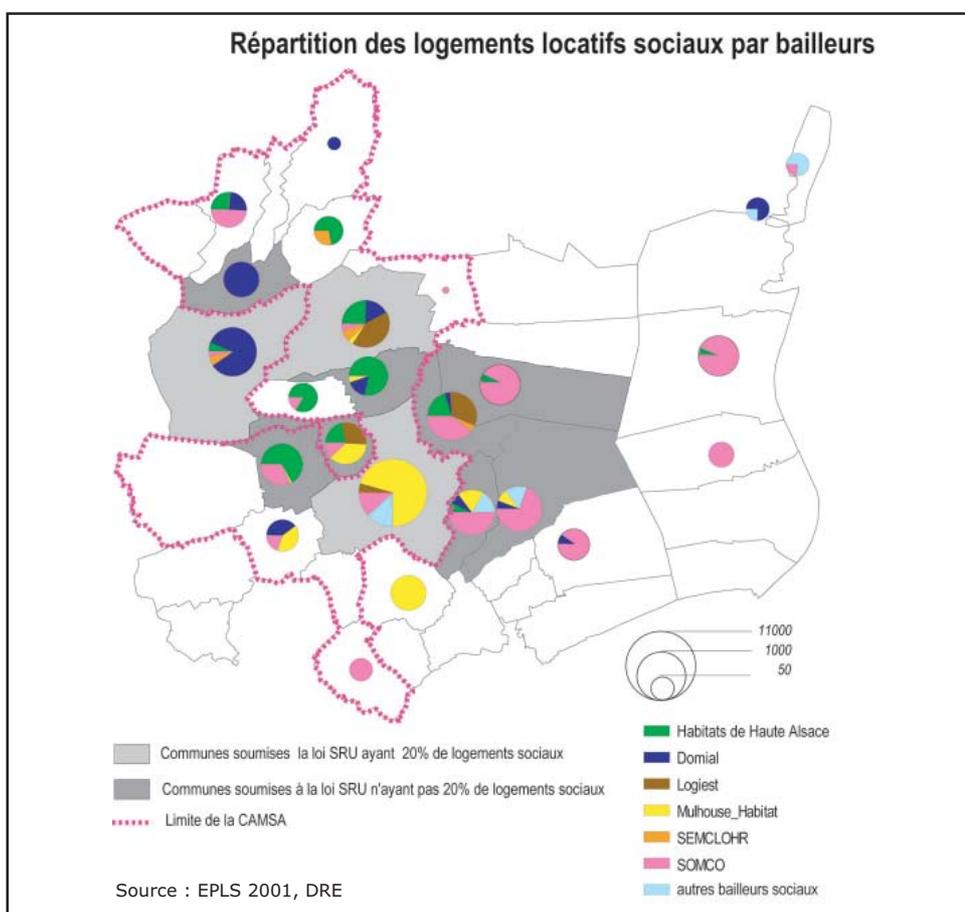
Source : Entretiens avec élus et bailleurs, 2004

Dans le cadre des engagements triennaux, les communes soumises à la loi SRU et n'ayant pas 20% de logements sociaux, sont tenues de produire 15% des logements manquants en 2005 entre 2005 et 2008. Ainsi, Lutterbach et Kingersheim devraient avoir augmenté leur parc social respectivement de 13 et 93 logements entre 2005 et 2008.

Commune	Population communale	Nb de RP au 01-01-2004	Nb de LLS au 01/01/2004	Taux/R P 2004	nbre de logements = 20% de RP	Nbs LLS manquants pour atteindre 20% des RP 2004	Commune DSU
Kingersheim	11 961	4 849	352	7,26%	970	618	oui
Lutterbach	5 581	2 596	433	16,68%	519	86	
Mulhouse	110 359	50 634	11 324	22,36%	10 127	0	oui
Staffelfelden	3 553	1 327	205	15,45%	265	66	
Wittenheim	15 026	5 579	1 130	20,25%	1 116	0	oui
S/ total CAMSA						770	

Source : inventaire SRU 2004, DDE 68

En 2003, MULHOUSE concentrait 85% des logements locatifs sociaux des communes SRU de la CAMSA alors que son poids en population atteint 75%. La ville centre comptait également 78% du parc des résidences principales des communes SRU de la CAMSA. De plus en plus de petites communes périurbaines, non soumises à la loi SRU ont fait le choix de développer une offre locative sociale, en réponse à une demande croissante de ménages. En effet, la production de logements locatifs sociaux peut être une réponse adéquate notamment au maintien d'une population jeune qui débute son parcours résidentiel. Une part de la population âgée exprime aussi le besoin de quitter une maison individuelle devenue trop vaste et fastidieuse à entretenir et recherche dans la même commune un petit logement en accession ou en locatif.

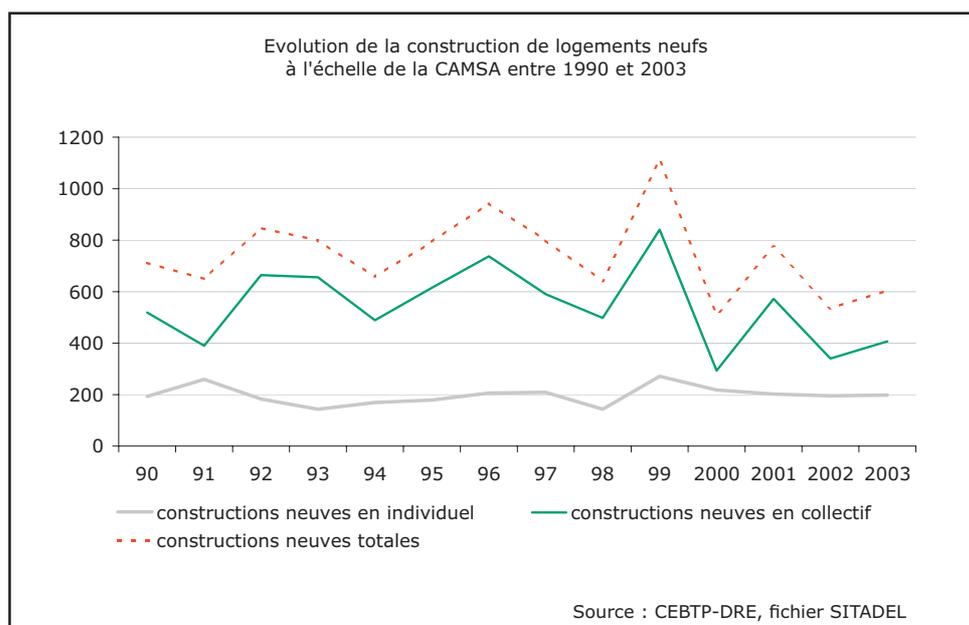


2.5.LA CONSTRUCTION NEUVE DANS LA CAMSA

2.5.1 Un rythme de construction ralenti

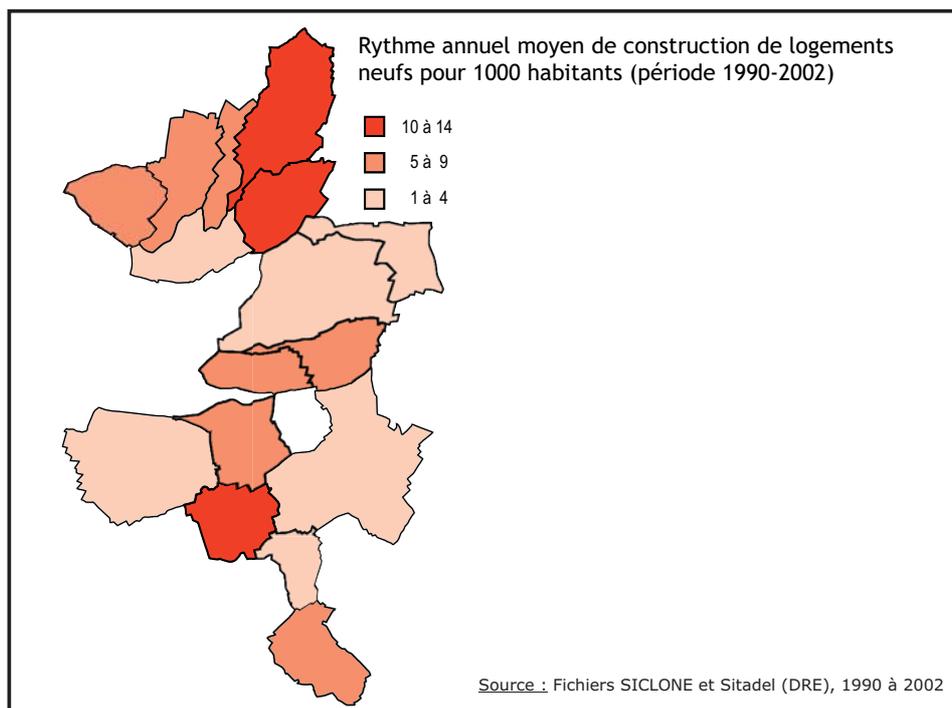
Le rythme moyen de constructions neuves, observé entre 1999 et 2003 atteint 707 logements/an. L'analyse par année montre une évolution en dent de scie, marquée par un pic important en 1999. Cette observation se vérifie surtout auprès des logements collectifs qui dépassent la barre des 1500 construits en 1999 (année de mise en place de l'amortissement PERISOL (dispositif fiscal)). A compter de cette date, la construction des logements collectifs et celle des logements individuels dans une moindre mesure, tend à diminuer.

On peut ajouter que sur la période 1990-2002, la CAMSA concentre 60.6% de la production de logements neufs de la Région Mulhousienne.



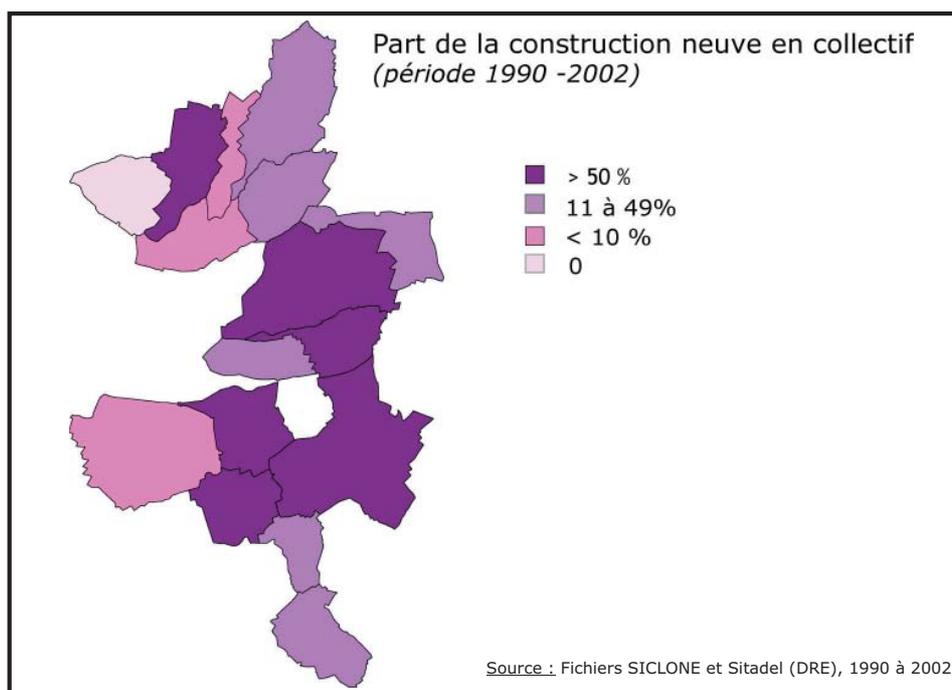
2.5.2. Le marché du neuf: une périphérie attractive

Le rythme de construction est très inégal entre les communes de la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud Alsace. Les communes notamment du Nord (Bassin Potassique) possèdent l'un des plus fort taux de construction avec 10 à 14 logements neufs/an pour 1000 habitants. La ville centre possède l'un des taux les plus bas avec 1 à 4 constructions neuves/an pour 1000 habitants.



2.5.3. Une production neuve moyenne composée à 69% de logements en collectif

Sur dix ans, les deux tiers des logements construits l'ont été en collectif dans l'agglomération (rythme annuel moyen entre 1999 et 2003 : 490 logements collectifs/an).



La construction neuve en collectifs entre 1990 et 2002 est axée principalement sur les communes centrales de la CAMSA. La ville centre ainsi que les communes périphériques comptent en effet plus de 50% des logements construits en logements collectifs. A Mulhouse, plus de 95% des logements construits entre 1990 et 2002 étaient des logements collectifs.

De nombreuses communes du bassin potassique ainsi que les communes du sud n'ont construit que peu de logements collectifs sur la période considérée précédemment.

2.5.4. La construction en individuel

Ces dernières années, la construction neuve en individuel s'est réalisée principalement dans les communes périurbaines de FELDKIRCH, STAFFELFELDEN, REININGUE ou encore ZILLISHEIM; le développement urbain s'y faisant au bénéfice du pavillonnaire.

Le rythme annuel moyen à l'échelle de la CAMSA entre 1999 et 2003, atteint 218 logements en individuel/an soit 31% du total de constructions neuves. Or, avec seulement un tiers de la production de logements neufs, l'habitat individuel a consommé les deux tiers de l'espace. C'est le phénomène de la périurbanisation qui se produit avec une consommation d'espace toujours plus éloigné des centres de communes.

Proportion de logements construits entre 1990 et 2002

COMMUNES	Tot Individuels 1990-2002	Part des logements individuels dans la construction totale	Tot Collectifs 1990-2002	Part des logements collectifs dans la construction totale	Total 1990- 2002
BERRWILLER	90	100,0%	0	0,0%	90
BOLLWILLER	98	28,2%	249	71,8%	347
DIDENHEIM	54	80,6%	13	19,4%	67
FELDKIRCH	60	90,9%	6	9,1%	66
KINGERSHEIM	474	39,6%	722	60,4%	1196
LUTTERBACH	161	35,8%	289	64,2%	450
MORSCHWILLER-LE-BAS	125	37,7%	207	62,3%	332
MULHOUSE	235	4,6%	4904	95,4%	5139
PULVERSHEIM	172	56,2%	134	43,8%	306
REININGUE	64	94,1%	4	5,9%	68
RICHWILLER	153	61,2%	97	38,8%	250
RUELSHEIM	75	89,3%	9	10,7%	84
STAFFELFELDEN	157	95,7%	7	4,3%	164
UNGERSHEIM	161	54,9%	132	45,1%	293
WITTENHEIM	280	42,9%	372	57,1%	652
ZILLISHEIM	206	77,7%	59	22,3%	265
CAMSA	2565	26,3%	7204	73,7%	9769
Région Mulhousienne	5796	36,0%	10315	64,0%	16111

Source : Fichiers SICLONE et Sitadel (DRE), 1990 à 2002

2.5.5. Les projets de constructions neuves dans la CAMSA

Le nombre de logements projetés dans les opérations de constructions neuves déjà identifiées atteindrait 4126, dont 1546 logements sociaux. Ce chiffre résulte des données transmises par les opérateurs et par les élus ou/et les techniciens des différentes municipalités, rencontrés entre le mois de mai et le mois de juillet 2004.

En ramenant ces prévisions à un rythme annuel, on observe que celui-ci correspond à un prolongement des tendances déjà observées entre 1999 et 2003 (environ 700 logement par an). L' inventaire établi pour l'année 2004 montre qu'à l'image des évolutions nationales, le rythme de constructions neuves s'est légèrement accru.

Il convient de signaler que les données comprennent la construction neuve nécessaire à la production d'une offre nouvelle mais également celle qui s'impose dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et plus particulièrement des programmes ayant fait l'objet de démolitions (reconstitution de l'offre à raison d'un logement reconstruit pour un logement démoli).

Communes	Nb de logements en constructions neuves en projet avec aboutissement prévisible entre 2005 et 2010	dont logements sociaux
Kingersheim	408	210
Staffelfelden	84	24
Richwiller	6	0
Wittenheim	485	110
Feldkirch	14	0
Berrwiller	20	0
Ruelisheim	15	0
Bollwiller	106	48
Pulversheim	121	0
Didenheim	220	22
Morschwiller le bas	46	0
Lutterbach	45	16
Reiningue	53	10
Mulhouse	2445	1106
Ungersheim	16	0
Zillisheim	42	0
TOTAL CAMSA	4126	1546

Source : Entretiens avec les élus et techniciens de la CAMSA, mai à juillet 2004

SYNTHESE DU VOLET
«CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE EN LOGEMENTS»

- Diversification des formes de l'habitat dans la CAMSA
- Croissance des parcs de logements
- Amélioration sensible du confort dans les logements
- Parc locatif peu développé à l'extérieur de Mulhouse
- Statuts d'occupation en mutation
- Construction neuve en perte de vitesse depuis 1999 et axée principalement sur la construction pavillonnaire dans les communes hors MULHOUSE.

PARTIE 3

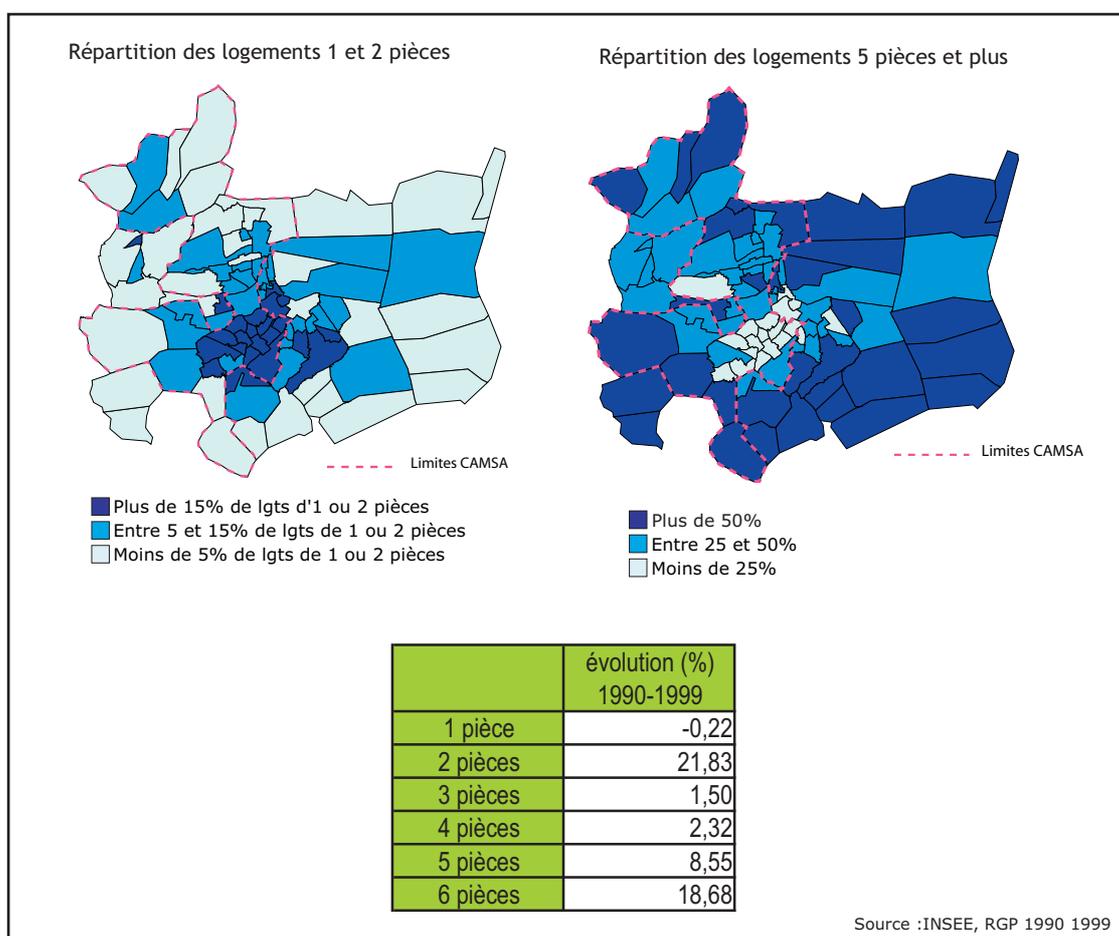
QUELS BESOINS EN LOGEMENTS DANS LA CAMSA ?

3.1. DEMANDE PORTANT SUR DES LOGEMENTS PLUS GRANDS

Alors qu'au sein de la CAMSA, les logements d'une pièce sont en diminution entre 1990 et 1999, les logements de plus grande taille sont quant à eux en hausse. Les T2 connaissent dans l'ensemble la plus forte hausse avec une croissance de 21.8%. Les grands logements (+ de 6 pièces) ont connu eux aussi une très forte progression avec près de 19% d'augmentation.

La tendance observée à l'échelle de la CAMSA est cependant bien différente au niveau des communes, la majorité des logements étant localisée au sein de la ville centre. A DIDENHEIM par exemple, la croissance ne concerne que les grands logements, les petits et logements de taille moyenne étant quant à eux en régression. Dans la commune de BERRWILLER, le nombre de grands logements s'est accru de manière importante et le nombre de T2 a doublé entre 1990 et 1999.

Alors que la taille des ménages tend à diminuer ces dernières années, la taille des logements, tend quant à elle à augmenter. Les petits ménages aspirent ainsi à des logements plus grands.

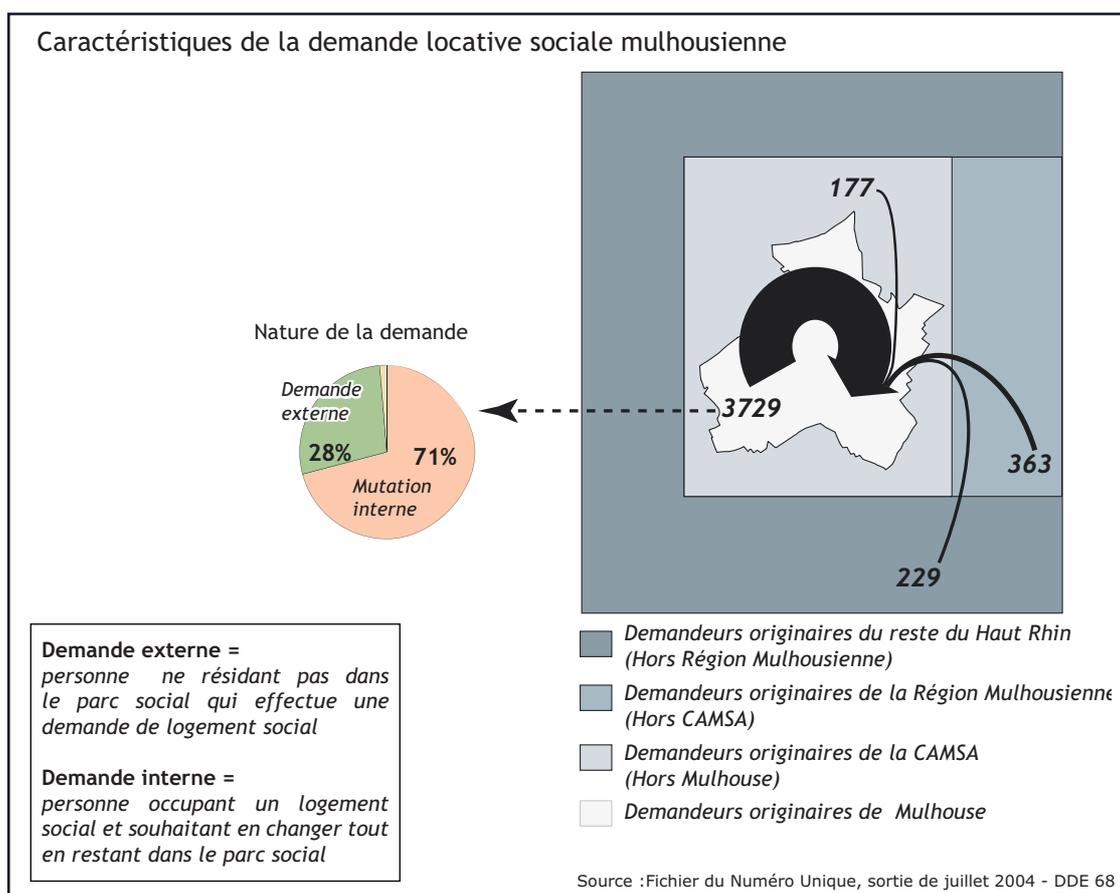


3.2. DEMANDE SOUTENUE SUR TOUS LES SEGMENTS DU MARCHÉ

Au cours du deuxième trimestre 2004, l'équipe qui élabore le PLH a rencontré tous les maires de la Communauté d'Agglomération de Mulhouse Sud Alsace ainsi qu'une vingtaine d'acteurs locaux de l'habitat (bailleurs sociaux, promoteurs, associations, ADIL, APA...), afin de recueillir leur point de vue sur la situation de l'habitat. Tous, sur leurs segments spécifiques, ont fait état d'une situation tendue et des difficultés pour les habitants de trouver un logement adapté à leurs besoins.

3.2.1. Forte demande locative sociale

A partir de l'exploitation du fichier du numéro unique (DDE68), la demande locative sociale potentielle a pu être approchée. Du fait de la proximité des services et des équipements, de l'accessibilité aux transports ou de l'insuffisance du parc dans d'autres communes, la demande locative sociale se manifeste essentiellement dans la ville centre. Seul 10% des demandeurs originaires de Mulhouse souhaitent une nouvelle localisation extérieure à la ville centre mais comprise dans le périmètre de la CAMSA. A noter également que les demandes proviennent essentiellement de ménages occupant déjà le parc social et souhaitant obtenir un autre logement par voie de mutation interne.



Il ressort des entretiens que la quasi totalité des communes enregistre des demandes de logements sociaux émanant principalement de jeunes décohabitants originaires de la commune mais ne parvenant pas à se loger à moindre coût, ou de mulhousiens occupant déjà le parc social de la ville centre mais souhaitant accéder à un produit locatif plus attractif (type PLS) dans les communes périurbaines.

L'entretien avec les bailleurs sociaux principaux de la CAMSA permet de dire que la demande locative sociale est en constante augmentation (dans le cadre de mutations internes, comme de demandes externes) et s'explique principalement par les changements dans les situations familiales (divorces, rapprochements familiaux, structures familiales, comportements de décohabitation...). En ce qui concerne les localisations préférentielles, les bailleurs constatent un report vers les communes situées au Sud de la CAMSA. Au sein de la ville centre, la demande est toujours très soutenue mais il apparaît que la solvabilité des demandeurs est de plus en plus faible. Un effort tout particulier sur la qualité des logements sociaux mulhousiens (formes de l'habitat, typologie des logements...), paraît nécessaire afin de rendre ce parc à nouveau attractif pour les locataires les plus solvables, même si les conditions de rééquilibrage sont aussi fonction d'autres paramètres (prix de location/du foncier...)

Des potentiels de création de logements dans le tissu existant, ont par ailleurs été identifiés (réhabilitation de granges et fermes, patrimoines municipaux, requalification de presbytère...).

3.2.2. Des locataires potentiels dans le parc privé mais une offre insuffisante

Le défaut d'offre locative privée au sein de la CAMSA, a eu pour effet de multiplier les demandes de logements locatifs sociaux. En effet, l'intensité de la fonction sociale du parc locatif privé dépend non seulement de la tension du marché et des disponibilités relatives dans le parc de logements aidés, mais également de l'importance du parc locatif privé et des modes d'habiter (dans les communes périurbaines, les ménages peu fortunés sont davantage propriétaires). D'après l'«Atlas de l'habitat privé», réalisé par l'ANAH en 2004, la Région Mulhousienne figure parmi les territoires où plus de 30%, parfois plus de 40% des ménages pauvres (revenus < à 30% des plafonds HLM) se loge dans le parc privé.

A Mulhouse, en raison de loyers très élevés et d'un patrimoine dégradé important, la Demande se tourne plus volontiers vers le locatif aidé ou l'accession. En effet, le revenu moyen des locataires du secteur privé est près de 10% inférieur au revenu national moyen.

Dans les autres communes de la CAMSA, le développement du parc locatif privé conviendrait également à de jeunes couples ou décohabitants mais aussi à des personnes âgées: les seniors cherchent massivement à louer un bien dans un collectif à proximité des services ou des axes de transport.

3.2.3. Accession à la propriété : attractif en pavillonnaire comme en collectif

Malgré un coût du foncier encore plus élevé (qui augure des logements de qualité un peu moindre), le marché de l'accession à la propriété est dynamique, notamment en périphérie de la ville centre, la Demande y étant plus forte et le rythme de commercialisation plus rapide. A l'extérieur de la ville centre, 80% des investisseurs sont des primo accédants alors qu'à Mulhouse, en raison de la faible part de classes moyennes en capacité d'investir, cette même proportion concerne des investisseurs régionaux.

Le développement d'une offre d'accession sociale à la propriété, soit un produit d'entrée de gamme permettant un parcours résidentiel (mise sur le marché de foncier accessible) est également à envisager au vu de l'allongement de la durée des prêts qui traduit une désolvabilisation des ménages.

Le zonage fiscal adopté le 2 juillet 2003 pour appliquer le dispositif d'amortissement prévu par la loi Urbanisme et Habitat, classe l'ensemble des communes françaises en 3 zones, A, B et C en fonction de la tension de leur marché locatif. Une partie des communes de la CAMSA se situent dans la zone B, territoires où le marché est défini comme moyennement tendu.

3.2.4. Manque de logements destinés aux personnes défavorisées

Les demandes d'hébergement temporaire regroupent un public très hétérogène: des personnes connaissant des difficultés économiques, des individus obligés de quitter leur logement suite à un conflit conjugal, des demandeurs d'asile ou encore des déboutés du droit d'asile.

	Mulhouse	Département 68
Nb de places en Centre d'Accueil pour les Demandeurs d'Asile (CADA)	183	351
Nb de places en Centre d'Hébergement et de Réinsertion sociale (CHRS)	230	323
Nb de places en pré CADA	207	415
Nb de bénéficiaires de l'ALT	300 à 400	ND

Source : DDASS et Ville de Mulhouse (service des Affaires sociales) février 2005

Depuis le 1er novembre 2004, une trentaine de places en hébergement d'urgence ont été mobilisées dans le cadre de la campagne hivernale. A elles-ci viennent s'ajouter une cinquantaine de places complémentaires ouvertes à compter du 8 décembre 2004: fin décembre 2004, seules 9 places étaient encore disponibles sur l'ensemble du dispositif.

Les 15 foyers (accueillant jeunes travailleurs, femmes, familles) actuels se localisent tous à Mulhouse et comptent en totalité environ 2000 places. Six d'entre eux sont concernés par un projet de transformation en résidences sociales qui se traduit soit par des réhabilitations, soit par des opérations de démolition/reconstruction. Mais ces projets auront pour conséquence de réduire le nombre de places offertes.

Par ailleurs, on recense depuis 1991, 234 logements en PST (programme social thématique), eux aussi tous situés dans la ville centre.

Les demandes explosent, le déficit de logements sociaux contraint des personnes avec de faibles ressources à rester dans ces dispositifs provisoires et occuper des places, ce qui sature ces mêmes dispositifs. Les objectifs du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, portent sur le renforcement de la production de logements adaptés aux conditions de ressources des ménages en encourageant la production en PLUS (Prêts Locatifs à Usage Social) et en continuant à produire des logements PLAI (Prêts Locatifs Aidés d'Intégration) pour les situations sociales les plus difficiles. Ces opérations permettraient, en partenariat avec les bailleurs sociaux ou les associations, d'apporter dans certaines communes des réponses aux problèmes que rencontrent certains ménages.

3.2.5. Vieillesse, perte de mobilité de la population et évolution de la demande

L'analyse des différents segments de marché a montré qu'une partie des seniors sont assez favorables à quitter leur maison individuelle pour intégrer un logement en collectif, en locatif ou en accession. Mais pour les autres, décidés à rester dans leur logement, c'est la nécessaire adaptation du parc de logements existants qui s'impose face au vieillissement des occupants.

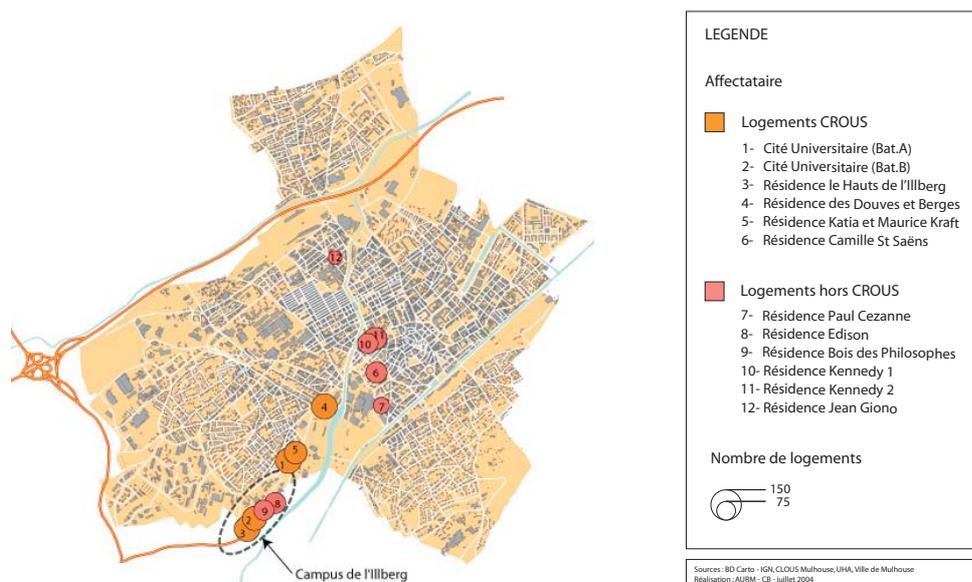
La question se pose d'autant plus, pour les populations les plus fragilisées en terme de perte de mobilité. L'Association des Paralysés de France estime qu'une vingtaine de demandes pour un logement adapté sont en cours à Mulhouse mais restent insatisfaites, faute de produits adaptés dans le parc privé comme dans le parc social ou d'erreur de casting lors des attributions (un logement adapté loué à un ménage non concerné par une mobilité réduite).

3.2.6. Adéquation au sein du marché des logements universitaires

En raison du bâti ancien par conséquent moins attractif des cités U, ainsi que la présence d'une offre privée concurrentielle, l'offre et la demande de logements universitaires tendent pour le moment à s'équilibrer. Le CLOUS gère 3 Résidences (409 logements) et 2 cités universitaires (254 chambres). Ces dernières sont touchées par des programmes de restructuration: une des cités fait l'objet d'un projet de démolition/reconstruction, la seconde d'une réhabilitation lourde. Le CLOUS tient également à disposition des étudiants, un fichier regroupant plus de 400 logements répartis dans le parc privé mulhousien.

En complément du parc géré par le CLOUS, on compte 7 résidences privées, réparties à proximité de l'axe centre ville - campus, dont l'offre totale atteint 656 logements.

Si pour le moment, le marché du logement étudiant est équilibré, il convient de surveiller les prochains mouvements générés par la réforme LMD et d'anticiper l'accueil d'étudiants étranger (hors CEE).



3.2.7. Synthèse de la Demande sur les segments de marché

Afin de pouvoir satisfaire les besoins divers de la population et assurer les parcours résidentiels, le marché du logement se décompose en différents segments, eux-mêmes regroupés en 5 grandes familles, soit :

- le logement des personnes défavorisées et le logement d'urgence (qui peut être en foyer)
- le logement locatif social
- le logement intermédiaire
- le logement locatif privé
- l'accession à la propriété

Or, à l'échelle de la CAMSA, force est de constater certains dysfonctionnements (cf. tableau ci-dessous) : l'offre sur les différents segments est insuffisante ou mal adaptée, la demande est quant à elle contrainte par l'inégale répartition de l'offre. On peut en effet distinguer une demande « manifeste », reflet de l'offre disponible, mais également une demande « latente », révélatrice de l'offre à constituer sur l'ensemble des segments de marché.

Segments du logement	Etat de la demande	Etat de l'offre
Logement des personnes défavorisées Logement d'urgence	<ul style="list-style-type: none"> - Supérieure à l'offre - Supérieure à l'offre 	<ul style="list-style-type: none"> - Concentration des structures d'accueil à Mulhouse - Engorgement d'autres segments par insuffisance d'offre sur ce segment
Locatif social	<ul style="list-style-type: none"> - Supérieure à l'offre - Pas de vision globale (difficilement quantifiable) - Demande contrainte par inégale répartition de l'offre - Demande peu solvable en augmentation 	<ul style="list-style-type: none"> - Parc social subit le défaut de parc privé - Offre de grands logements mal répartie - Offre de logements neufs chère en comparaison à la solvabilité de la clientèle
Logement intermédiaire	<ul style="list-style-type: none"> - Demande faible en raison des caractéristiques de la ville centre 	<ul style="list-style-type: none"> - Offre émergente dans quelques communes périurbaines - Trouver les conditions pour attirer les populations solvables dans la ville centre
Locatif privé	<ul style="list-style-type: none"> - Supérieure à l'offre dans les communes hors Mulhouse - Inférieure à l'offre à Mulhouse 	<ul style="list-style-type: none"> - Peu répartie dans les communes périphériques - Prix jugés élevés par la demande - Accélération de la dégradation du parc privé ancien à Mulhouse a entraîné un report de la demande dans le parc social
Accession à la propriété	<ul style="list-style-type: none"> - Supérieure à l'offre - Inégale attractivité des territoires - Classes moyennes sous-représentées dans la ville centre 	<ul style="list-style-type: none"> - Niveau de qualité plus faible du fait d'un foncier trop élevé (marges faibles) - Absence d'offre en accession sociale à la propriété, (produit d'entrée de gamme favorisant les parcours résidentiels)

Source : Entretien avec les élus communaux et les différents acteurs du logement intervenant dans la CAMSA¹

3.3. PROJECTIONS DE POPULATION: QUELS BESOINS EN LOGEMENTS À L'HORIZON 2010 ?

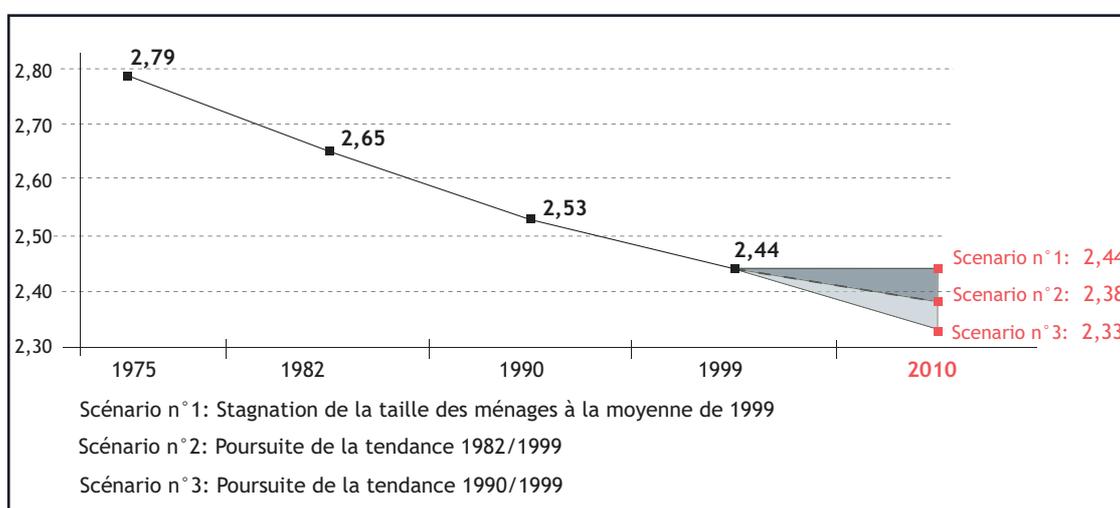
3.3.1. Perspectives démographiques à l'horizon 2010

La méthodologie utilisée en matière de projections démographiques, s'appuie sur deux facteurs: le solde naturel et le solde migratoire. Dans le modèle, la variable «solde naturel» poursuit son évolution tendantielle quelque que soit l'hypothèse retenue. En revanche, les scénarii diffèrent par les hypothèses sur les migrations:

- Hypothèse A: poursuite de l'évolution tendantielle du déficit migratoire observé entre 1990 et 1999 (-478 personnes par an)
- Hypothèse B: atténuation du déficit migratoire de moitié
- Hypothèse C: équilibre migratoire (solde migratoire nul)

Selon les scénarii, la population de la CAMSA oscillerait entre 177076 et 182334 habitants en 2010, contre 170234 en 1999. Dans tous les cas, l'augmentation de population n'est pas anodine: + 6842 selon l'hypothèse A, + 9460 selon l'hypothèse B, à +12100 habitants pour l'hypothèse C, soit une progression comprise entre +4 et +7%.

3.3.2. Estimation de la taille des ménages à l'horizon 2010



Une seule hypothèse relative à l'estimation de la taille des ménages en 2010 est utilisée. Depuis 1982, le nombre de personnes par ménage au sein de la CAMSA diminue, et tend à se rapprocher toujours un peu plus de la moyenne départementale. Mais cette évolution n'est pas linéaire, et tend à s'amoinrir dans les prochaines années. Nous avons donc retenu pour l'analyse, une taille moyenne de 2.40 personnes/ménages en 2010, soit une valeur intermédiaire située entre les deux scénarii évoqués dans le tableau ci-dessus. (Celle-ci correspond aux projections de la moyenne départementale établie par l'INSEE -modèle OMPHALE).

Dans ces conditions, en 2010, le nombre de ménages de la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud Alsace passerait de 67726 en 1999 à 73782 dans l'hypothèse A et 75972 dans l'hypothèse C, soit des augmentations respectives de + 9% à 12%.

3.3.3. Besoins en logements à l'horizon 2010

Satisfaire les besoins liés aux évolutions démographiques, correspond à une partie de la production de logements nécessaires. En effet, pour répondre à l'ensemble des besoins en logements, il faut également prévoir le remplacement de la part obsolète tant du parc social que privé qui, dans l'intervalle, fera l'objet d'une démolition ou qui pour diverses raisons peut être amenée à changer d'usage (remplacement de logements par de l'activité par exemple). Le remplacement de ce patrimoine correspond à un volume de logements à construire qui est estimé à 350 logements neufs par an.

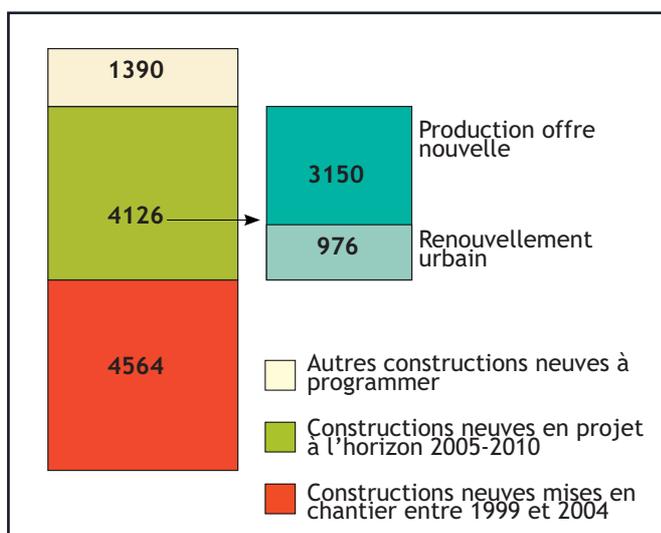
Une variable a été introduite dans le modèle: l'estimation des besoins en logements tient compte d'une réduction du parc de logements vacants de 1490 logements entre 1999 et 2010.

	Hypothèse A évolution tendancielle du déficit migratoire	Hypothèse B réduction du déficit migratoire de moitié	Hypothèse C équilibre migratoire
Besoins en logements neufs entre 1999 et 2010	7889	8949	10074
Rythme annuel moyen correspondant	657	745	840

En cohérence avec les orientations définies dans le contrat d'agglomération et le Schéma de Cohérence Territoriale, l'hypothèse de développement privilégiée est d'atteindre un équilibre migratoire. Le scénario C est ainsi retenu.

3.3.4. Où en est-on, en 2004, de la production de logements neufs ?

Au regard des déclarations d'ouverture de chantier intervenues entre 1999 et 2004 ainsi que des projets déjà identifiés à l'horizon 2010, seul 14% des besoins identifiés restent à mettre en chantier, soit 1390 logements.



Sources: fichiers Sitadel 1999 à 2004 (DRE), inventaire réalisé dans les communes 2005 (AURM)

3.4. QUELS BESOINS FONCIERS CORRESPONDANTS ?

3.4.1. Les besoins fonciers au regard des hypothèses démographiques

Aux besoins de constructions neuves correspond une mobilisation de foncier à destination d'habitat. Les opérations programmées entre 2005 et 2010 nécessiteront approximativement 145 hectares. Celles restant à programmer, environ 48 hectares.

	Programmation 2005-2010		Restant à programmer horizon 2010	
Nombre de logements	4126		1390	
Répartition logements individuels (I) / collectifs ©	1238 (I)	2888 ©	417 (I)	973 ©
Consommation foncière estimée (base du ratio: logement individuel: 7a logement en collectif: 2a)	87 ha	58 ha	29 ha	19 ha
Besoins fonciers	145 ha		48 ha	
Total Général	193 ha			

3.4.2 Les potentialités en foncier pour le logement

Début 2005, les POS / PLU des communes de la CAMSA classent plus de **400 hectares à urbaniser pour du logement**, auxquels se rajoutent les sites mulhousiens (Zones d'aménagement concerté (ZAC), opérations de renouvellement urbain (ORU), friches et autres recompositions urbaines), pour lesquels une indication de surface serait non signifiante.

Sur la base des projets connus et des densités (Coefficient d'occupation des sols- COS) fixées par les documents d'urbanisme en vigueur, l'ensemble correspond à une **capacité d'accueil théorique d'environ 15000 logements**.

Ce chiffre n'intègre pas les capacités ponctuelles et diffuses de densification des espaces bâtis. A l'inverse, il ne tient pas compte d'une utilisation éventuelle d'une partie de ce foncier pour des équipements ou services accompagnant le développement résidentiel.

SYNTHESE DU VOLET
« QUELS BESOINS EN LOGEMENTS DANS LA CAMSA ? »

- Des ménages de plus en plus petits mais une demande de logements toujours plus grands
- Une demande soutenue sur tous les segments du marché du logement
- Une légère croissance du rythme annuel de production de constructions neuves pour répondre aux besoins générés par les évolutions démographiques
- Un foncier rare, cher et difficilement mobilisable

PARTIE 4

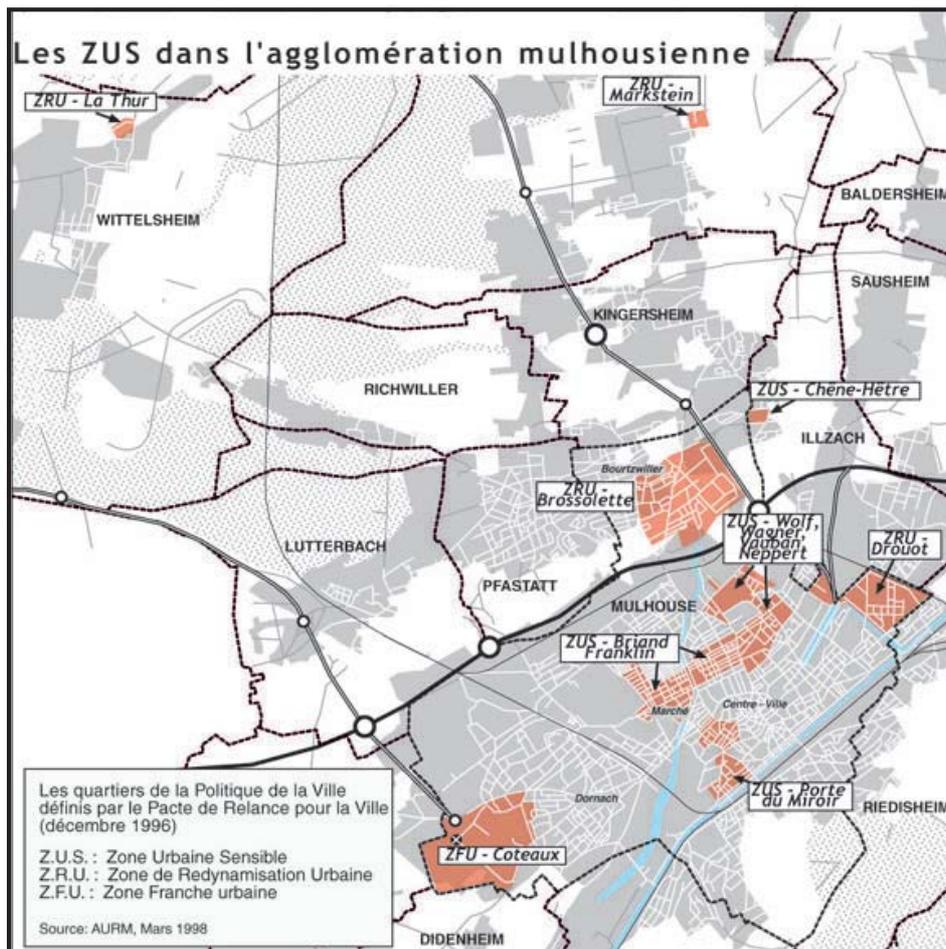
LES TRANSFORMATIONS URBAINES DANS LA CAMSA

Il s'agit d'un document de synthèse entre un projet de ville élaboré par les élus communaux et les objectifs de l'Etat, qui permet de mettre en commun le travail sur le terrain et les moyens de tous ordre.

Le Contrat de Ville Intercommunal de l'Agglomération Mulhousienne 2000-2006 porte sur des quartiers répartis dans 9 communes : Ensisheim, Illzach, Kingersheim, Lutterbach, Mulhouse, Rixheim, Staffelfelden, Wittenheim et Wittelsheim. Différentes actions sont menées dans ces quartiers afin d'améliorer le cadre de vie des habitants.

D'autres actions sont menées par l'Etat et les collectivités afin d'améliorer notamment le confort de leurs logements.

La loi du 14 novembre 1996 de mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville a constitué une étape prépondérante dans la politique de la ville. Cette dernière définit en effet des périmètres classés en Zones Urbaines Sensibles.



Les ZUS sont des territoires infra-urbains définis par les pouvoirs publics, caractérisés par des indicateurs socio-économiques et objets de dispositifs d'ordre fiscal et social d'importance croissante, en fonction des degrés de difficultés rencontrées dans ces quartiers . Il y a trois niveaux d'intervention :

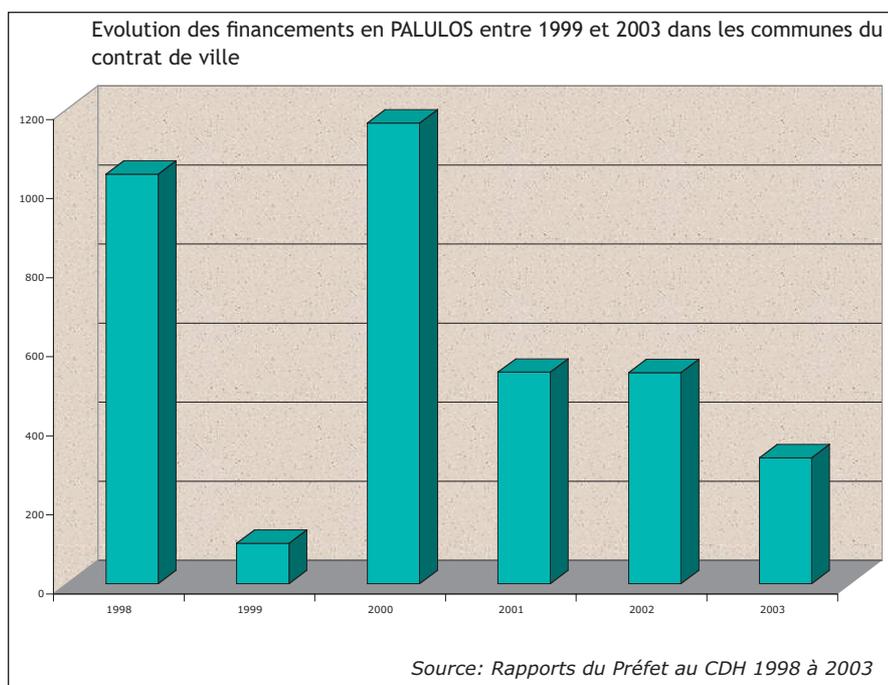
- les zones urbaines sensibles (ZUS) ;
- les zones de redynamisation urbaine (ZRU) ;
- les zones franches urbaines (ZFU).

Sur base du recensement de 1999, 37% de la population de Mulhouse réside dans une ZUS et 33% du parc de logements mulhousiens se trouve en ZUS.

Au sein de la Région Mulhousienne, les périmètres ZUS concernent particulièrement les grands ensembles de logements sociaux tels que le quartier de la Thur de Wittelsheim ou les Coteaux de MULHOUSE mais aussi le centre ancien et dégradé de la ville centre. On compte ainsi six ZUS dans la ville centre et une autre dans l'agglomération mulhousienne (Wittenheim/ Wittelsheim). C'est aussi bien le parc social que le parc privé qui bénéficie de ce classement en ZUS.

4.1.2. Les opérations de réhabilitation au profit du parc social

4.1.2.1. La réduction des crédits en PALULOS



On observe que depuis 2000, le financement d'opérations en PALULOS a beaucoup diminué, ce qui s'explique d'une part, par l'achèvement de longues opérations de réhabilitation du parc social (exemple: parc des Coteaux de Mulhouse Habitat). D'autre part, une réduction de ces crédits est annoncée pour les années à venir.

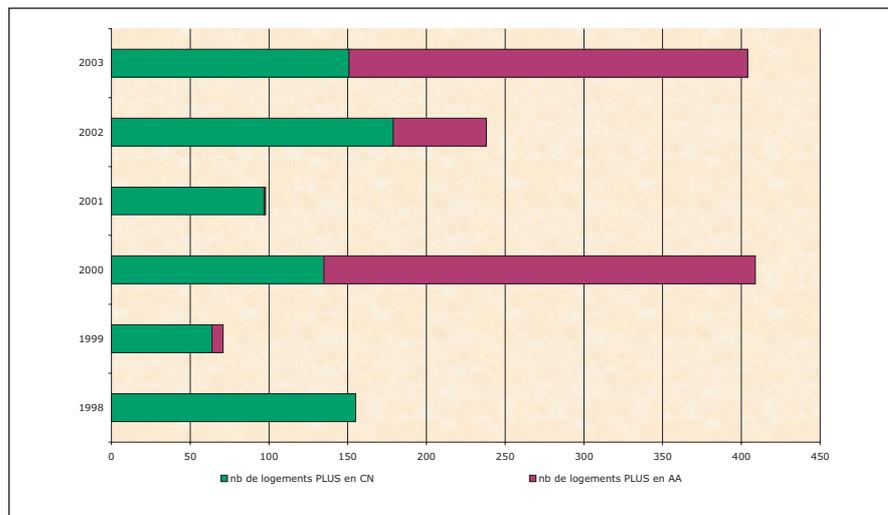
A noter également que 79% des logements financés sur la période 1998-2003 sont des habitations mulhousiennes alors que Mulhouse représente 85% des logements sociaux.

	PALULOS		
	DDE 68	communes en CV	part communes en CV (%)
1998	1727	1036	60,0
1999	910	102	11,2
2000	2095	1165	55,6
2001	1110	535	48,2
2002	872	534	61,2
2003	1149	318	27,7

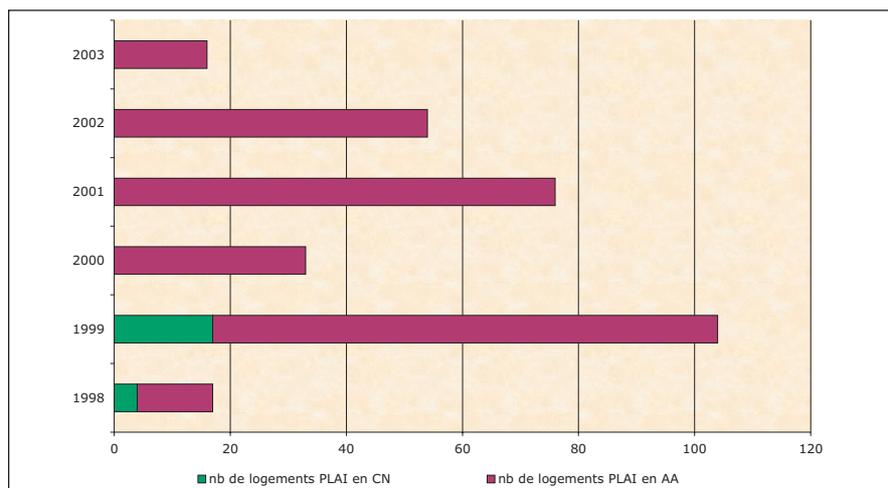
Source: Rapports du Préfet au CDH 1998 à 2003

4.1.2.2. La production de logements sociaux fortement alimentée par les opérations d'acquisition/amélioration

A l'échelle départementale, les opérations en acquisitions-améliorations sont majoritaires par rapport aux opérations en constructions neuves dans la mesure où elles représentent 64% des logements financés (PLUS et PLAI). La même tendance s'observe à l'échelle des communes du Contrat de ville (Cf. graphiques ci-dessous).



Source: Rapports du Préfet au CDH 1998 à 2003



Source: Rapports du Préfet au CDH 1998 à 2003

On observe également que les opérations de petites tailles (<à 10 logements) en acquisitions-améliorations sont majoritaires sur la période 1998 et 2003, ce qui a permis une meilleure diffusion du logement social et une meilleure insertion des opérations dans les tissus urbains.

4.1.3. Les opérations de réhabilitations dans le parc privé

Depuis 1979, la ville de Mulhouse a engagé 14 OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat). Une quinzième, démarrée en 2001, s'inscrit dans le cadre du Grand Projet de Ville et a pour objectif, la rénovation de plus de 1800 logements.

Quatre PST (Programmes sociaux thématiques) ont également été engagés parallèlement aux démarches d'OPAH entre 1991 et 2002. Ce sont 173 logements qui ont bénéficié des aides financières mobilisables dans ce cadre. La ville de Mulhouse n'ayant pas reconduit son PST, la CAMSA n'est plus concernée que par le PST départemental.

4.1.4. Les projets et potentiels de réhabilitations en cours dans la CAMSA

A l'issue des entretiens avec les élus et acteurs de l'habitat, nous avons identifié quelques programmes de réhabilitations qui pourraient se concrétiser à l'horizon du PLH. Toutefois, cette liste reste non exhaustive et devra être remise à jour régulièrement, certains projets ne trouvant finalement pas d'aboutissement, d'autres émergeant.

Des potentialités de produire du logement, apparaissent dans le tissu existant des communes: en effet, plusieurs d'entre elles ont identifié la possibilité de réhabiliter d'anciens corps de ferme ou bâtiments agricoles pour en faire des logements. Il en va de même pour les

patrimoines municipaux qui ne sont plus utilisés comme par exemple, les anciens logements de fonction réservés aux instituteurs ou employés communaux ou encore les presbytères. D'après les informations recueillies, au moins une trentaine de logements pourraient être mis sur le marché de cette manière. Toutefois, une étude beaucoup plus précise devra être réalisée pour déterminer de manière exacte le nombre de logements réalisables.

Communes	type de réhabilitation	Nb de logements
Kingersheim	logements sociaux	4
	reprise parc MDPA	26
Staffelfelden	restructuration du centre médico-social	4
	reprise parc MDPA - AA	59
Richwiller	reprise parc MDPA - AA	11
Wittenheim	reprise parc MDPA - AA	80
Bollwiller	reprise parc MDPA - AA	9
Feldirch	réhabilitation d'une maison individuelle	3
Reiningue	Projet d'AA	5
Mulhouse	Projet pour financement PALULOS	914
	Projets d'AA	306
TOTAL CAMSA, NON EXHAUSTIF		1421

Seuls 3 bailleurs sociaux ayant tout ou partie de leur patrimoine dans la CAMSA, disposent d'un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) abouti. Il s'agit de la SAFC, Nouveaux Logis de l'Est et de Mulhouse Habitat. Il conviendra d'ajuster les besoins en réhabilitation, requalification, GE/GR dès lors que les autres bailleurs auront produit un tel document.

NB: La SAFC n'a pas fait état d'action particulière sur son patrimoine mulhousien.

Le PSP est programmé sur 10 ans, soit 2003-2013

Bailleur	Commune	Nom du groupe immobilier	Nature des interventions	Nb log concernés
NLEST	Mulhouse	Miroir	façades, menuiseries, terrasses, halls cages et paliers, ascenseurs, convecteurs	64
		rue du Bourg	escaliers ext, menuiseries, volets, couvertures	8
		Delatour	façades, paliers, ascenseurs	66
		Anna Shoen	hall, cages paliers, clôtures	8
		Diabie	ascenseurs, chaudières	31
		Amidonniers	menuiseries, ascenseurs, désenfumage	44
TOTAL				221
Mulhouse Habitat	Toutes communes confondues (où parc Mulhouse Habitat)	Synthèse sur la totalité du patrimoine de Mulhouse Habitat	maintien de la performance (clos & couvert, parties communes (PC), parties privatives, espaces extérieurs	2609
			amélioration de l'attractivité (clos & couvert, sécurisation des PC, amélioration qualité des logements, réaménagements des esp ext	1792
			réhabilitation (qualité thermique, réfection et sécurisation des PC, remplacement équipements collectifs, restructuration de logements ou reprise de la décoration, résidentialistaion des esp ext)	547
			requalification (qualité thermique, réfection et sécurisation des PC, remplacement équipements collectifs, restructuration de logements ou reprise de la décoration, résidentialistaion des esp ext)	2860
			renouvellement urbain	420
			vente	70
TOTAL				8298
Logiest	Wittenheim	Résidence La Forêt	Réhabilitation complète (résorbition des infiltrations d'eau)	80
	Mulhouse	3 et 7 rue de Willer	Travaux de réhabilitation	24
	Mulhouse	7 et 9 rue Jean Martin 8 et 10 rue de Willer		32
	Mulhouse	3 foyers	souhaite à terme, se dégager du portage de ces opérations, dont la gestion sociale se situe en dehors du champ de compétences du bailleur	179
TOTAL				315
Source: Plans stratégiques de Patrimoines des bailleurs- 2003/2004				

4.2. LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Certains grands ensembles construits dans les années 1950, se retrouvent aujourd'hui au premier plan des préoccupations des pouvoirs publics qui cherchent à les faire évoluer, sans hésiter désormais devant de lourdes démolitions. D'autre part, se pose la question des terrains résultant du repli de l'activité industrielle en zones urbaines, occupant souvent des positions stratégiques ? Enfin, alors que beaucoup d'actions de rénovation urbaine se sont traduites par une augmentation du nombre de logements construits, les centres-villes constatent de façon assez générale une baisse de la population à la suite de la décroissance de la taille moyenne des ménages. Les interventions urbaines en centre ville visent désormais à faire revenir de la population dans le secteur central des agglomérations pour lutter contre les extensions périphériques ou contrer le coûteux étalement urbain.

Le concept de renouvellement urbain a été mis depuis peu en exergue pour tenter de regrouper ces actions.

4.2.1. Les opérations de démolitions de logements sociaux

Les opérations de démolitions interviennent toutes dans des communes du Contrat de Ville et plus exactement, dans les quartiers définis comme prioritaires. Les relogements liés à ces programmes s'effectuent pour partie sur site, dans les quartiers où ont eu lieu les démolitions.

Commune	localisation	Nb de log démolis	Échéance	Projet reconstruction
Staffelfelden	Home de personnes âgées	59	2004	20 maisons sur site
Lutterbach		4	liée aux travaux du tram-train	8 log hors site
Wittenheim	Markstein	140	Possible tranche n°1 en 2006 (84 log)	84 log sur site 56 log hors site
Mulhouse	cité Wagner	230	2004	156 sur site 74 hors site
	cité des 420 - Bourtwiller	420	2008	210 sur site 210 hors site
Total CAMSA		853		470 sur site 348 hors site

Source : CAMSA, 2004

4.2.2. Les grands projets urbains

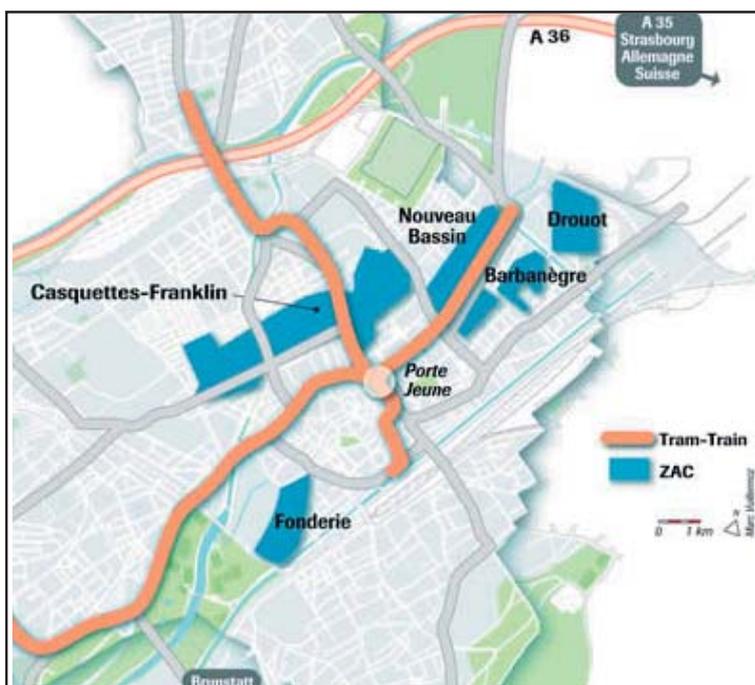
4.2.2.1. Les sites industriels mutables ou en reconversion

Commune	Site	Surface (ha)	Projet envisagé
Mulhouse	Bel air	4	projet habitat envisagé sur l'un des deux sites
	Lavoisier	3,5	
	Manurhin	9	mixité habitat / autres fonctions urbaines ou activités
	DMC	17	mixité habitat / autres fonctions urbaines ou activités
	Superba	7	mixité habitat / autres fonctions urbaines ou activités
Kingersheim	Ameco	5,7	mixité habitat / autres fonctions urbaines ou activités
	Savonitto	1,7	Programme de 116 logements en cours
	Tival	7	mixité habitat / autres fonctions urbaines ou activités
Total		54,9	

Sources: POS, services techniques Ville de Mulhouse-CAMSA, 2004

A ce jour, si quelques uns de ces sites sont en friche, d'autres sont encore pour partie, en activité. Toutefois, la production ne nécessite plus d'infrastructures et d'espaces aussi vastes et nombreux. Les municipalités concernées réfléchissent aux changements d'affectation de ces sites tout en sachant que certains d'entre eux seront soumis à des travaux de dépollution, préalables à toute modification d'usage du sol.

4.2.2.2. Les opérations de ZAC approuvées



Source: site internet de la SERM, 2004

A Mulhouse, sept ZAC sont en cours de réalisation. Cinq d'entre elles, situées sur des sites en renouvellement urbain, accueillent des programmes mixtes habitat-équipement, qui généreront ainsi quelques 700 logements neufs supplémentaires à l'horizon 2007-2008. Les ZAC, «Drouot» et «Barbanègre» sont réalisées sur d'anciens sites militaires: il s'agit d'ouvrir ces casernes sur l'environnement urbain mais également de réhabiliter et valoriser un patrimoine architectural de qualité. La ZAC Casquettes - Franklin, composante de l'opération de Renouveau des Quartiers Anciens, a été désignée comme projet lauréat dans le cadre d'un appel à projet «Développement Durable», réalisé en partenariat par la Délégation Interministérielle à la Ville et EDF. La première opération de construction devrait débuter, côté Franklin, au deuxième semestre 2004.

Des projets de ZAC se dessinent dans le quartier de la gare et au niveau de la Porte Jeune. La future ZAC sur la caserne Lefèbvre pourrait intégrer un lycée privé, un gymnase, des commerces de proximités, un parc, un foyer d'hébergement pour handicapés, ainsi que des petits immeubles créant entre 70 et 100 logements. Pour l'instant le projet est encore au stade de la concertation: les premiers travaux devraient commencer au début de l'année 2005.

NB : Au sein de l'agglomération mulhousienne, deux autres ZAC hors renouvellement urbain dans lesquelles des projets logements sont inclus, sont en cours de réalisation:

- la ZAC Hofer à Morschwiller-le-bas
- la ZAC des Bosquets à Wittenheim

Dans le cadre de la révision du PLU de DIDENHEIM, un projet de ZAC (hors renouvellement urbain) est en cours d'élaboration.

SYNTHESE DU VOLET
«LES TRANSFORMATIONS URBAINES DANS LA CAMSA»

- Une réduction constatée des crédits PALULOS.
- Une production de logements sociaux fortement alimentée par les opérations d'acquisition / amélioration.
- Des projets et potentiels de réhabilitation identifiés au sein de la CAMSA.
- Des potentialités et des projets en terme de renouvellement urbain permettant d'accroître le parc de logements de la ville centre et des communes périphériques.

PARTIE 5

ELEMENTS DE COMPREHENSION DU MARCHE IMMOBILIER DE LA CAMSA

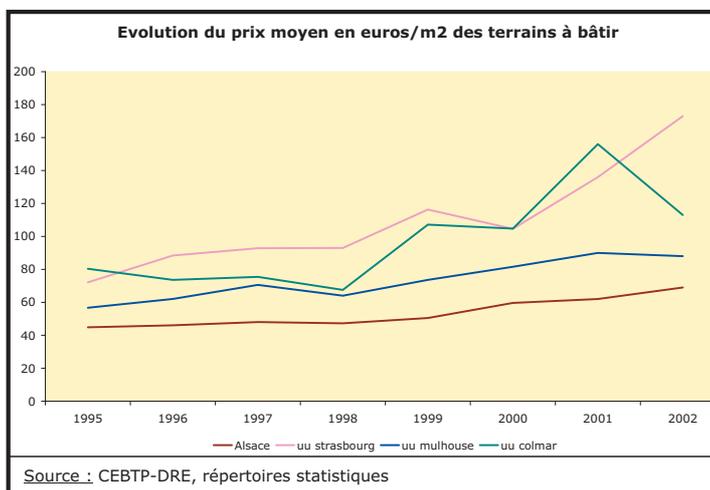
5.1. DES PRIX DU FONCIER EN AUGMENTATION PLUS LENTE DANS L'UNITÉ URBAINE DE MULHOUSE

Le prix du foncier au sein de l'unité urbaine de Mulhouse augmente plus lentement que celui des unités urbaines de Colmar ou de Strasbourg. Mais on observe de fortes évolutions dans les communes périurbaines de l'agglomération: à Ungersheim, par exemple, le prix du foncier avoisine les 12 000 € l'are en 2004 alors qu'il n'était encore que de 6000 € l'are en 1999. Il en va de même dans beaucoup d'autres communes périurbaines de la CAMSA qui ont vu les prix moyens des terrains croître de 30 à 50% en quelques années.

Comparatifs de prix avec l'agglomération belfortaine

En 1999, le prix moyen d'un lot se situait à 26.4€/m² dans le territoire de Belfort, alors que pour l'unité urbaine de Mulhouse, le chiffre avoisinait les 72.8€/m².

Il existe encore aujourd'hui, une hiérarchie de prix entre l'unité urbaine mulhousienne et le territoire de Belfort, qui motive quelques candidats à l'accession de s'y installer

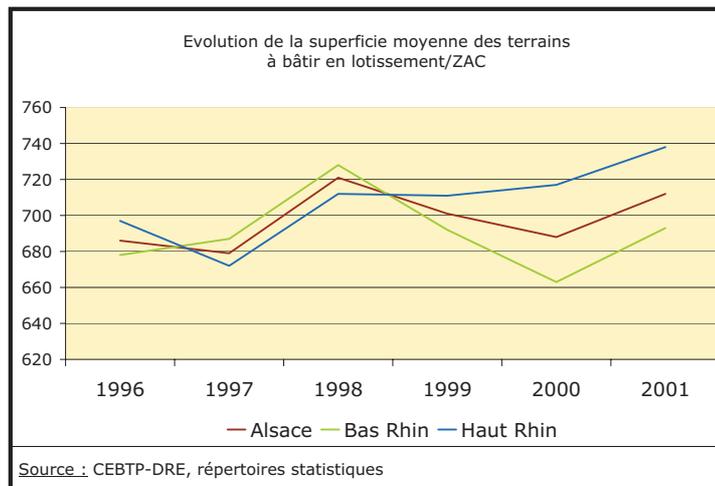


5.2. DES SUPERFICIES MOYENNES PLUS ÉLEVÉES DANS LE HAUT RHIN

Le lotissement reste aujourd'hui le principal mode de construction et d'aménagement pour les programmes neufs de logements individuels. La superficie moyenne des terrains à bâtir en lotissement dans le Haut Rhin croît régulièrement depuis 1998 pour être supérieur à la moyenne alsacienne en 2001 avec 738 m².

Comparatifs de surfaces avec l'agglomération belfortaine

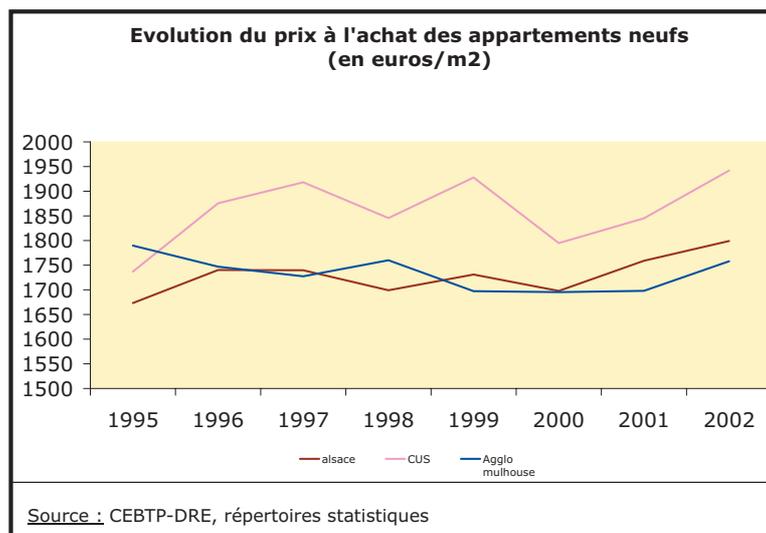
A l'image de la différence de prix moyens d'un lot, la superficie moyenne des terrains à bâtir est sans équivoque: pour le territoire de Belfort, elle atteint 1023 m² en 1999 alors que la moyenne départementale haut rhinoise ne dépasse pas les 711 m².



5.3. UNE TENDANCE À LA HAUSSE DES PRIX DE VENTE DES MAISONS INDIVIDUELLES COMME DES APPARTEMENTS NEUFS

Le prix de vente moyen des appartements neufs dans l'agglomération mulhousienne est sensiblement en hausse depuis 2001, suite à une courte période de stabilité des prix entre 1999 et 2001. En comparaison à l'agglomération de Strasbourg et à la moyenne régionale, les prix à l'achat d'appartements neufs sont les moins élevés avec 1758 euros du m² en 2002.

Les prix indiqués ne sont que des prix moyens. Des variations communales ou infra communales se dissimulent derrière ces chiffres. Ainsi les écarts au prix moyen sont considérables selon la taille du logement, sa localisation, l'origine géographique du maître



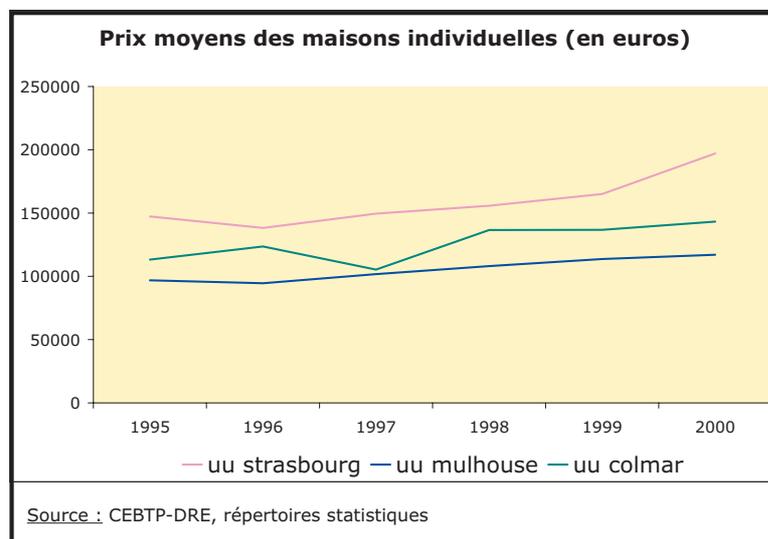
Pour information, on indiquera quelques éléments de prix pour des programmes récents ci-dessous:

- Villa des Bâteliers / Mulhouse (Barbanègre) : 1950 € / m²
- Programme de maisons groupées / Morschwiller: 2300 € / m²
- Programme de maisons groupées / Richwiller: 1993 € / m²

De manière générale, les promoteurs privés observent un manque d'attractivité des programmes mulhousiens, provoquant ainsi, des retards de commercialisation des programmes et des stocks importants. Le marché est en revanche plus attractif en périphérie de la ville centre, où le foncier est rare et où les prix s'envolent.

Le prix de vente des maisons individuelles est quant à lui en augmentation constante et progressive, depuis 1995. Cette tendance est cependant moins importante que pour les unités urbaines de Mulhouse ou Colmar. En effet, entre 1995 et 2000, les prix de vente ont augmenté de 34% dans l'unité urbaine de Strasbourg, 26% dans l'unité urbaine de Colmar et 21% dans l'unité urbaine de Mulhouse (atteignant ainsi 143 239 €)

L'augmentation des prix de vente des maisons individuelles repose la question de l'adéquation de l'offre à la demande dans la CAMSA, et notamment dans les communes périurbaines : les populations jeunes, décohabitantes, qui souhaiteraient vivre dans leur commune d'origine, n'ont souvent pas les moyens financiers d'accéder à la propriété. D'où une réflexion à mener sur le développement de nouvelles formes d'habitat, plus accessibles aux jeunes ménages.



5.4. LA LOCATION : UNE INADÉQUATION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE

La production de logements neufs dans la CAMSA alimente en premier lieu le marché locatif du fait du poids important de la ville centre. Le prix moyen dans la ville de MULHOUSE s'élève à 7.3 euros/m² dans le parc privé. (Source: Syndicat des propriétaires et copropriétaires du Haut Rhin).

La demande locative privée augmente beaucoup plus vite dans les communes périphériques plutôt qu'à Mulhouse. Les produits de défiscalisation (loi De Robien) notamment, séduisent une population jeune qui cherche à diversifier son épargne en assurance vie et/ou investissement locatif, à l'extérieur de Mulhouse, soit dans des communes où ces produits sont peu développés.

SYNTHESE DU VOLET

«ELEMENTS DE COMPREHENSION DU MARCHE IMMOBILIER DANS LA CAMSA»

- Augmentation des prix du foncier
- Croissance de la taille moyenne des terrains à bâtir
- Hausse des prix sur le marché de l'immobilier de la maison individuelle comme des appartements.
- Marché de la location inadapté à la demande

PARTIE 6

ELEMENTS STRUCTURANTS DANS LA CAMSA

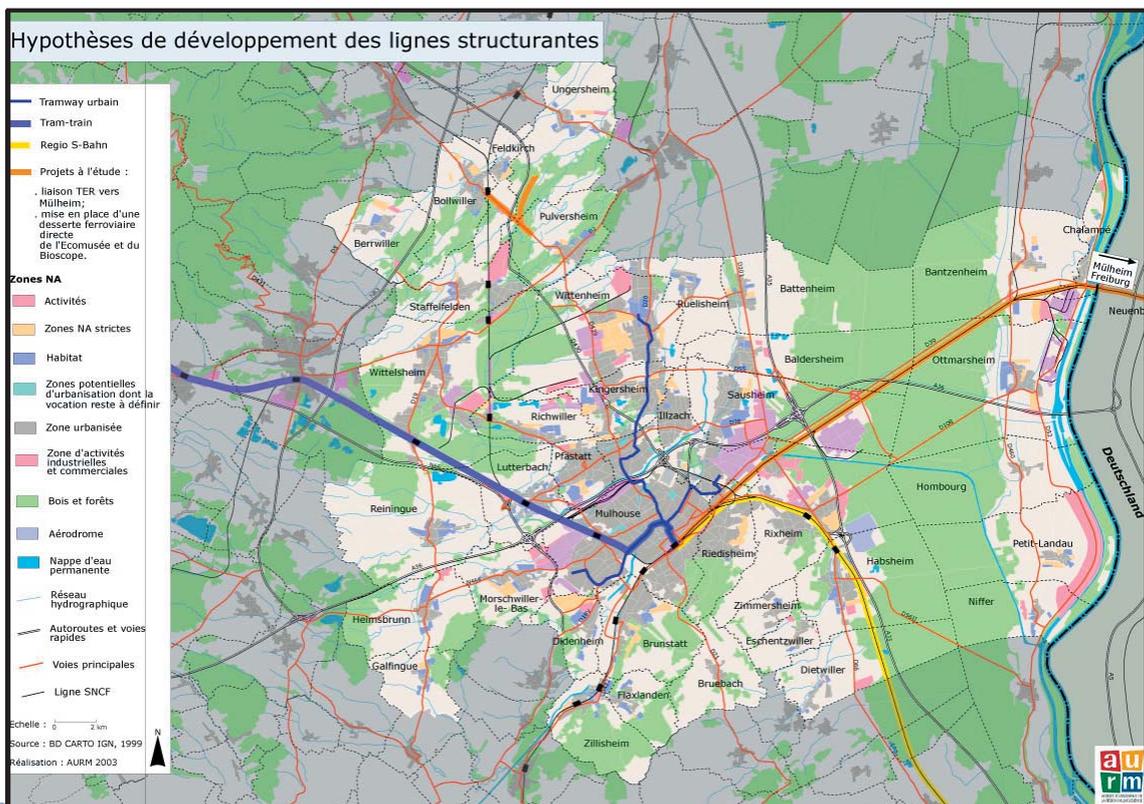
La qualité de l'habitat, la réduction des nuisances, la proximité des équipements (loisirs, économiques, commerciaux), l'accessibilité des infrastructures ou moyens de transport, la mise en valeur d'espaces publics ou privés, sont autant de moteurs dictant les choix résidentiels des individus. Au sein de la CAMSA, des projets de nature variée émergent pour concourir à une amélioration générale de la qualité de vie.

6.1. LE TRAM-TRAIN, UN LIEN PRIVILÉGIÉ ENTRE LES PÔLES MULHOUSIENS ET LES COMMUNES PÉRIPHÉRIQUES

Les grands pôles d'équipements sont répartis essentiellement dans la ville centre. Celle-ci regroupe en effet la plaine de l'Ill (formée essentiellement d'équipements sportifs), l'UHA, la Mertzau (Parc Expo, le Noumatrouff et le Musée de l'Automobile), le Nouveau Bassin (Multiplex et la Filature). Tous ces pôles d'équipements seront reliés à terme par le tram-train. Leur desserte par les transports en commun, constitue l'une des améliorations structurelles dans l'organisation de l'agglomération.

Le projet de tram-train par l'effet de transformation urbaine qu'il apporte, permettra également de construire un lien urbain entre les différents pôles d'équipement, le centre de MULHOUSE et les communes traversées par cette infrastructure. Il permettra ainsi d'augmenter l'attractivité de la ville centre et renforcera sa centralité urbaine.

Conjointement à la réalisation du tram/train, une des actions du PDU porte sur la restructuration du réseau de bus en redistribuant en partie les économies de lignes réalisées avec le tram - train. Ainsi, un réseau de bus 2005 a été proposé aux communes.



6.2. LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS

Même si pour la majorité d'entre eux, la réflexion n'est qu'amorcée et n'a pas encore donné lieu à des réalisations concrètes, des projets de requalification de places ou d'espaces publics ont cours dans la CAMSA. Si certaines propositions s'inscrivent dans le projet de tram/train, comme par exemple le réaménagement de la place de Thiers à Wittenheim, celui de la Porte jeune et de la gare à Mulhouse ou l'aménagement du bois de Kingersheim, d'autres ont pour but de revaloriser des cœurs de villages ou des espaces prochainement urbanisables. On citera notamment :

- le réaménagement de la rue du Général De Gaulle à Lutterbach (restructuration de la place principale de la commune)
- le réaménagement de la RN 66 à Morschwiller-le-Bas, qui s'accompagne de la restructuration du cœur de village
- l'aménagement d'une zone NA à Didenheim dans le respect du développement durable, conjuguant la réponse aux attentes de la population et le respect de l'environnement.

Le volet urbain du GPV prévoit également des actions en faveur d'un développement durable et d'une meilleure intégration de ces quartiers par le réaménagement de rues et de places, la réalisation de squares et de parcs ou la création d'aires de loisirs et les programmes de renouvellement urbain incluent de nombreuses opérations portant sur les espaces et équipements publics.

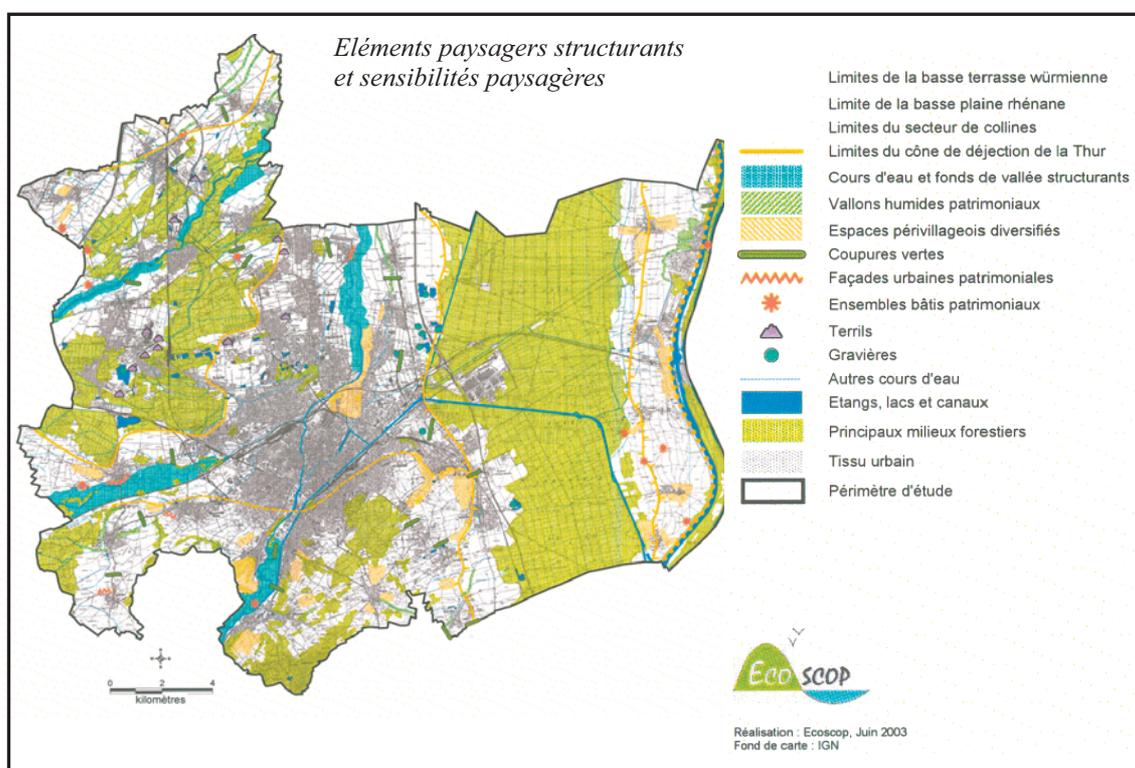
6.3. LA RÉAPPROPRIATION DES ESPACES ET L'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE COMME LEVIERS D'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE: LE RÉSEAU VERT

La mise en place d'une trame verte en plaine d'Alsace est un projet initié par la Région qui s'inscrit dans le Contrat de Plan 2000-2006. Son objectif est de rétablir des connexions entre les milieux naturels, afin de créer un maillage régulier sur l'ensemble de la plaine et de permettre des échanges biologiques entre les espèces animales et végétales. Le programme d'actions de la Région s'articule autour de trois axes :

- la prise en compte de la trame verte dans l'élaboration de différents documents d'urbanisme
- la prise en compte de la trame verte dans la réalisation des infrastructures
- le maintien de la trame verte existante et la densification du maillage

A l'échelle de la région mulhousienne et dans le cadre du SCOT, une réflexion est en cours au sujet de la création de ce qu'on pourrait qualifier de «réseau vert». Complémentaire au concept de trame verte développée par la Région Alsace, cette proposition a pour objectif de favoriser la reconquête et la valorisation des paysages et améliorer les fonctions récréatives (cadre de vie, loisirs).

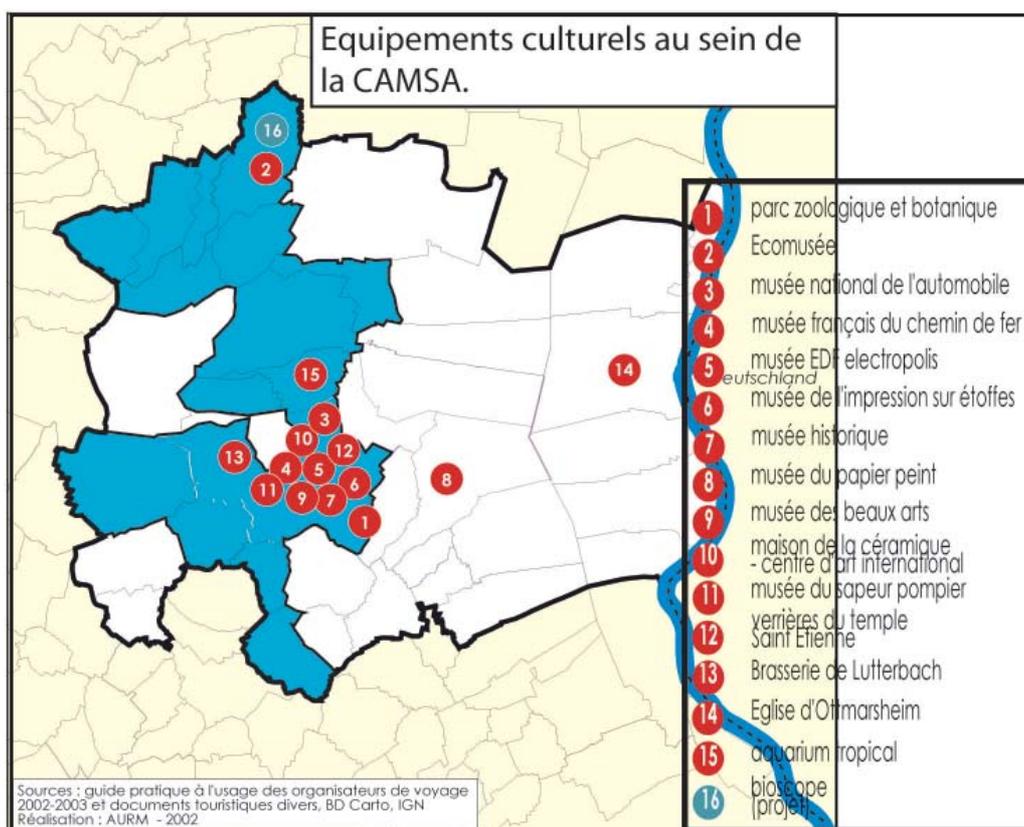
Le territoire du SCOT est actuellement composé de huit unités paysagères, présentant une diversité de paysages allant de la plaine du Rhin jusqu'au Piémont viticole. Ces différentes entités forment un ensemble riche en diversité et en identités locales et patrimoniales.



6.4. UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS CULTURELS SUSCEPTIBLE D'ACCROITRE LA DEMANDE D'ACCUEIL TOURISTIQUE

L'agglomération mulhousienne dispose actuellement d'une offre importante en équipements culturels. Outre ses musées de l'automobile, du chemin de fer, de l'électricité ou de l'impression sur étoffe, la ville centre comprend d'autres équipements tels que «la filature», offrant à ce territoire un rayonnement culturel.

D'autres équipements au sein de l'agglomération disposent d'une attractivité importante. On peut citer entre autre l'Ecomusée de UNGERSHEIM attirant près de 400 000 visiteurs par an. D'autres projets de cette ampleur ont vu le jour ces dernières années dans la CAMSA pouvant un jour influencer sur la demande touristique. Le projet Bioscope à UNGERSHEIM augmentera l'attractivité du territoire influant sans nul doute sur l'hébergement touristique. Anticipant cette évolution, la municipalité de Bollwiller a autorisé le projet de résidence touristique comptant une 30aine de logements.



SYNTHESE DU VOLET
«ELEMENTS STRUCTURANTS DANS LA CAMSA»

- Le projet du Tram-Train : un équipement structurant constituant à terme un lien urbain privilégié entre la ville centre et les communes périphériques.
- De nombreux projets de requalification des espaces publics améliorant la qualité de vie.
- Un territoire présentant une diversité de paysages mis en valeur dans un projet inscrit par la Région dans le Contrat de Plan 2000-2006.
- Une offre en équipements culturels pouvant à terme se développer (avec l'Ecomusée notamment) susceptible d'entraîner une demande plus importante en hébergement touristique.

PARTIE 7

LES DOCUMENTS D'URBANISME, CADRES DE REFERENCE AUX POLITIQUES SECTORIELLES D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

7.1. LE PROJET D'AGGLOMÉRATION DE LA CAMSA

Approuvé le 19 décembre 2003, le Projet d'agglomération de la CAMSA définit une stratégie de développement durable pour les 10 ans à venir. A ce titre, il sert de référence pour l'action de la CAMSA.

En signant le contrat d'agglomération, le 24 janvier 2004, l'Etat, la Région Alsace et le Département du Haut-Rhin ont manifesté leur volonté de contribuer, dans les domaines de leurs compétences respectives, à la mise en œuvre de cette stratégie.

Au cœur du Projet d'agglomération se trouve une ambition forte, celle du renouvellement de l'attractivité de l'agglomération. Pour inviter à s'y installer entreprises, services et ménages, mais surtout pour que les habitants qui y vivent aujourd'hui y trouvent des conditions favorables à leur épanouissement, personnel et collectif.

Les trois orientations qui déclinent cet objectif central concernent fortement le domaine du logement et de l'habitat :

- le rayonnement de l'agglomération qui suppose de retrouver, à l'échelle de l'agglomération, une capacité d'offre de logements suffisante en volume et diversifiée pour répondre à la diversité des attentes
- la volonté d'assurer un haut niveau de qualité à l'ensemble de l'agglomération, qui s'applique aussi bien à la construction ou réhabilitation de logements, qu'aux équipements et espaces de proximité ou encore à l'impératif de requalification des quartiers dégradés ;
- le principe d'un développement équilibré et solidaire de l'agglomération se traduit par exemple dans les questions de mixité sociale et résidentielle, de répartition des programmes de logements, de maîtrise de l'extension urbaine, de renforcement des lieux de centralité.

7.2. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE ET LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT DU PAYS

Sont actuellement menées deux démarches prospectives importantes à l'échelle de l'ensemble de la région mulhousienne : l'élaboration du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et celle du projet de développement du Pays. Le «projet stratégique pour la région mulhousienne» commun à ces deux démarches est en voie de finalisation. Parmi les réflexions qui en ressortent, plusieurs portent, directement ou indirectement, sur des aspects liés au PLH :

- la reconnaissance de la cohésion sociale et territoriale comme condition de l'efficience du territoire
- la recherche d'un renforcement du centre d'agglomération et des centres secondaires
- la conscience de la nécessité d'agir pour mettre fin aux mécanismes à l'œuvre qui aggravent les disparités sociologiques au sein de la région mulhousienne ;
- la volonté de changer le regard sur le logement locatif social en soulignant la qualité des réalisations récentes ;
- l'objectif d'intégrer pleinement au territoire les quartiers en difficulté et de rénover les quartiers dégradés de l'agglomération à l'horizon de 10 à 15 ans ;
- l'intérêt d'une coordination entre PLH que pourrait assurer le Pays.

La conjonction de ces réflexions, donne tout leur sens aux dispositions du PLH de la CAMSA qui se présente comme un des outils essentiels pour traduire dans les faits la stratégie de développement durable de ce territoire SCOT de la Région Mulhousienne, fruit de nombreuses réflexions entre élus et acteurs socio-économiques.

Le SCOT est composé d'un diagnostic (approuvé au Conseil d'Administration le 30 mars 2004), d'un projet d'Aménagement et de développement durable (en cours d'élaboration) ainsi que d'un document d'orientations générales (en cours d'élaboration).

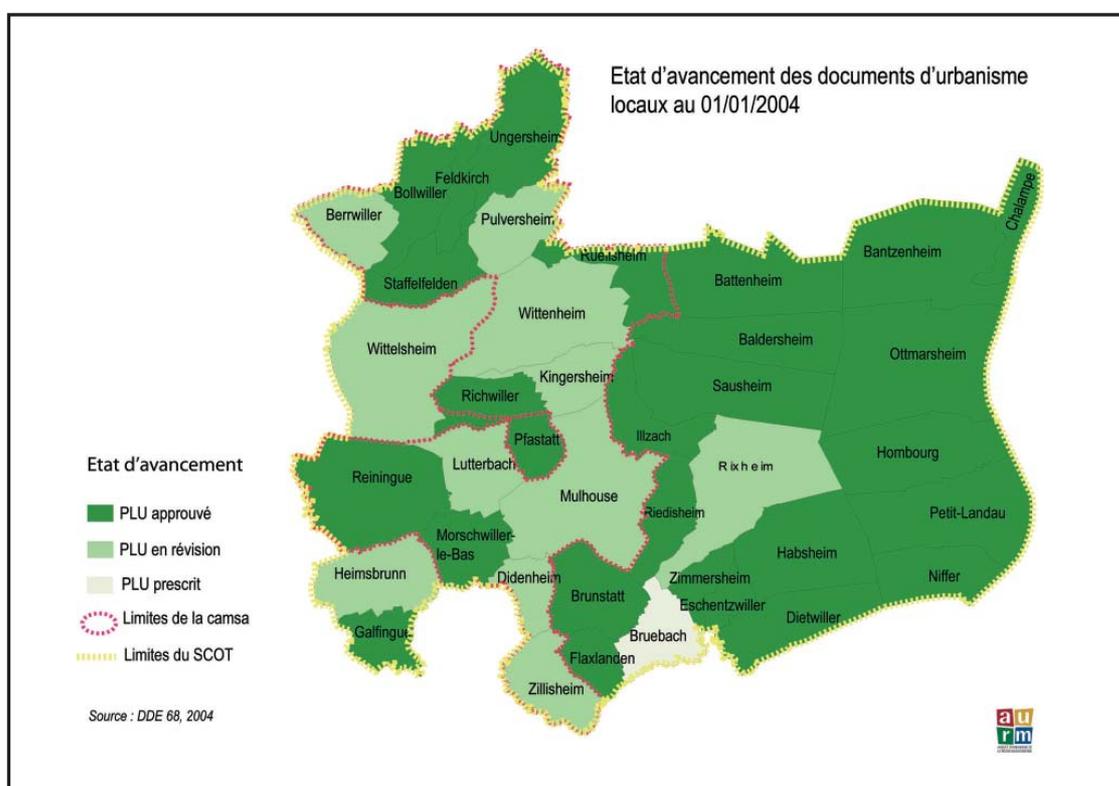
Le document d'orientations générales permettra d'orienter le développement de l'agglomération Mulhousienne au mieux des intérêts de tous. Une fois établi, il identifiera, sans les figer totalement, les espaces qui accueilleront des nouveaux logements, des entreprises ou des aménagements publics (routes, équipements de loisirs, transports en commun, crèches, etc) et les conditions de cette urbanisation future. Il déterminera également les lieux qui devront être protégés ou valorisés pour les loisirs ou le respect de l'environnement.

7.3. LES PLU, DOCUMENTS DEVANT ÊTRE COMPATIBLES AVEC LES ORIENTATIONS DU PLH

Certaines communes de la CAMSA élaborent actuellement leur PLU. C'est le cas notamment des communes de DIDENHEIM ou de MULHOUSE.

La commune de DIDENHEIM a mis en place au sein de ce document une politique forte de l'habitat en instaurant notamment une zone de mixité mêlant habitat collectif et individuel ainsi que des principes de développement durable.

Les PLU traduiront les orientations inscrites dans le PLH dans leur règlement.



CONCLUSION:

UNE STRATEGIE ADAPTEE A CHAQUE TERRITOIRE

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud Alsace doit répondre aux objectifs de mixité des fonctions urbaines, de diversification de l'offre de logements, d'équilibre du développement urbain et de rénovation urbaine à l'échelle des 16 communes composant la CAMSA.

Or chaque territoire, en fonction de ses caractéristiques physiques et urbaines, nécessitera une stratégie appropriée. Celle-ci s'affranchira des frontières communales pour arriver au niveau de l'entité urbaine homogène.

On distingue 3 grands types de territoires à l'échelle de l'Agglomération Mulhousienne :

- **La ville centre** : Mulhouse rencontre des problématiques spécifiques (manque d'attractivité, grands ensembles, friches industrielles, dégradation du bâti ancien...).
- **Les communes urbaines** : couloirs d'urbanisation composé des communes de Lutterbach-Kingersheim-Wittenheim, concernées par la mise en place du tram/train qui en facilitant l'accès aux emplois, aux commerces et aux services de centres ville et centre bourgs à tous, élargira l'éventail de localisation de certains services ainsi que les choix résidentiels.
- **Les communes périurbaines** : il s'agit de pôles de développement résidentiels avec leurs particularismes (patrimoine architectural des cités minières, noyaux villageois, habitat plus rural).

Au regard de ce diagnostic, le programme d'actions du PLH sera donc différencié par types de territoires. La taille, les caractéristiques patrimoniales et urbaines ainsi que les moyens des communes, dont les populations s'échelonnent de 910 à plus de 110 000 habitants, nécessitent une prise en compte adaptée dans les orientations du programme.

GLOSSAIRE

AA : Opération d'Acquisition / Amélioration

CN : Opération en Construction Neuve

GE/GR: Grand Entretien / Grande Réparation

LLS: Les Logements Locatifs Sociaux sont des logements locatifs appartenant à organismes d'habitation à loyer modéré, des logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés.

PLUS: Le Prêt Locatif à Usage Social est le mécanisme de financement de droit commun du logement social. Depuis 2000, il remplace les 5 catégories de PLA. Le plafond de ressources est modulé et se caractérise par l'obligation d'héberger 30% de locataires dont le revenu est inférieur aux 2/3 du plafond et en contrepartie, la possibilité d'accepter 10% de locataires au revenu supérieur à 25% de ce plafond.

PLAI: Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration constitue un autre mode de financement du logement aidé. Il est destiné aux ménages les plus modestes. Ces logements sont réservés à des personnes disposant de revenus inférieurs à 60% du plafond pris en compte pour l'attribution des logements sociaux.

PLS: Le Prêt Locatif Social a été créé en 2001 dans le souci de relancer l'offre locative intermédiaire. Ses plafonds sont égaux à ceux du PLUS, majorés de 50%.

PALULOS: La Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale a été créée en 1998. C'est une subvention attribuée par l'Etat aux propriétaires de logements sociaux pour des travaux d'amélioration du confort ou de mise aux normes minimales d'habitabilité.

Quartier ZUS : Quartier classé en Zone Urbaine Sensible



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