

La Lettre

D'INFORMATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2012-2017

Numéro
spécial

Décembre
2015



Habitat traditionnel, Bruebach



Programme de logements collectifs, Bollwiller



Résidence étudiante, Brunstatt

Bilan 2014

3^{ème} année du PLH 2012-2017



Maisons groupées, Berrwiller



Résidence personnes âgées, Kingersheim



Logements sociaux en construction, Mulhouse



Editorial

Les réalisations détaillées pour l'année 2014 dans ce bilan, donnent une idée fidèle de l'effort réalisé et du chemin qu'il reste à parcourir.

La construction neuve en 2014 se redresse légèrement par rapport aux mauvaises tendances constatées suite à la crise immobilière en 2012 et 2013, avec 613 logements neufs produits sur m2A (soit 116 logements de plus qu'en 2012). Nous restons cependant loin des objectifs du PLH qui étaient fixés à 1 139 logements par an.

Nos ambitions d'atteindre nos objectifs, notamment en matière de développement démographique (+5% d'augmentation de population à l'horizon 2020) devront être réajustées lors de la révision à mi-parcours du PLH, qui se déroulera en 2016.

Cette révision permettra notamment d'intégrer :

- *les objectifs quantitatifs réajustés en matière de logement, pour tenir compte du nouveau SCOT et notamment du scénario de croissance démographique qui sera retenu ;*
- *l'évolution légale des objectifs territorialisés de construction de logement locatif social pour satisfaire les obligations SRU ;*
- *les résultats de l'étude sur la stratégie habitat qui sera lancée début 2016 sur l'ensemble de l'agglomération dans le cadre du nouveau Programme de Renouvellement Urbain.*

Je vous laisse découvrir ce bilan de la 3^{ème} année de mise en œuvre du PLH en attendant le bilan complet de l'ensemble des actions de l'année prochaine et vous remercie de l'engagement partagé autour de ce grand enjeu.

Vincent HAGENBACH

Vice-Président Habitat et Logement m2A



Bilan du PLH à travers les chiffres-clés

	Objectifs chiffrés du PLH 2012-2017	Bilan troisième année de mise en œuvre	
Construction neuve / résidences principales	Produire 1139 logements neufs/an entre 2012 et 2017	+ 551 logements en 2013	
		+ 613 logements en 2014	
Logements sociaux - Objectifs réglementaires	Produire 113 logements sociaux/an (PLS/PLUS/PLAI)	285 logements financés en 2013 188 logements financés en 2014	
	Atteindre 20% de logements locatifs sociaux dans les communes SRU en 2020	4 communes au-delà des 20% 6 communes entre 15% et 20%	
Part de logements très sociaux (PLAI)	30% de la production sociale globale	29% en 2014	



Rappel

LLS : Logement Locatif Social

Loi SRU : loi Solidarité et Renouvellement Urbains

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

PLUS : Prêt locatif à Usage Social

PLS : Prêt Locatif Social

RP : Résidence Principale



Ce que dit la loi

« L'EPCL dresse un bilan annuel de réalisation du Programme Local de l'Habitat »

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

Question de date

Le PLH a été élaboré entre 2010 et 2011, sur la base de données majoritairement de 2009. Il s'est traduit par un engagement de 2012 à 2017. En revanche, les scénarii démographiques ont été élaborés à un horizon 2020.

Pour ce qui concerne les bilans annuels, m2A utilisera, dans la mesure du possible, les statistiques de l'année étudiée. Toutes ces données ne sont pas disponibles en temps réel. Le bilan reprendra, au besoin, des statistiques plus anciennes déjà utilisées dans le diagnostic PLH, voire celles produites lors des années d'élaboration.

Sommaire

La production de logements 4

La production de logements sociaux 6

Evolutions démographiques 10

En quoi consiste le suivi annuel du PLH ?

Cette année, le suivi annuel prend la forme d'un document synthétique. Une série d'indicateurs, issue du socle d'observation annuelle, a été retenue pour qualifier les évolutions quantitatives du marché local de l'habitat :

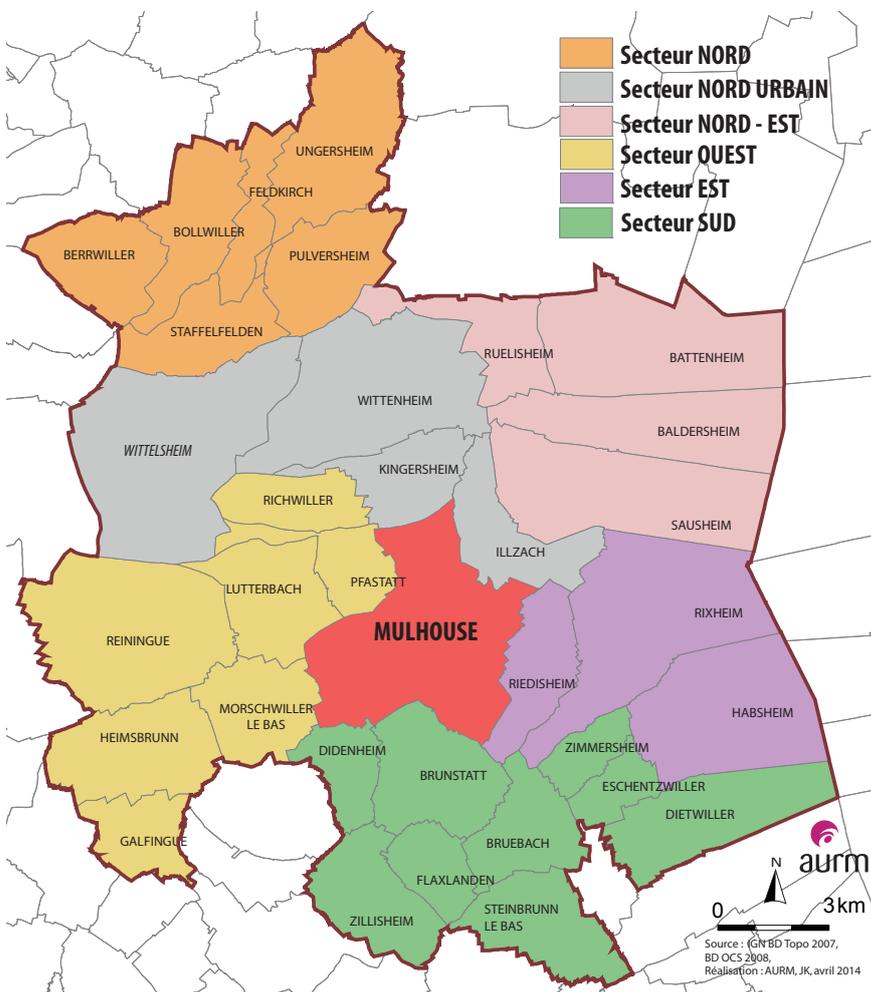
- la production globale de logements,
- la production de logements sociaux et l'évolution de la demande locative sociale,
- les évolutions démographiques.

Périmètres et échelles du suivi annuel

Lors de l'élaboration du PLH, le territoire a été segmenté en 6 grands périmètres d'observation, comprenant les 32 communes de la communauté d'agglomération. Mulhouse a ainsi été divisée en 5 territoires eux-mêmes rattachés aux différents secteurs. Les communes de Steinbrunn-le-Bas et Wittelsheim ont intégré m2A au cours de l'année 2013 et début 2014. La commune de Wittelsheim a été rattachée au secteur nord urbain, celle de Steinbrunn-le-Bas au secteur sud. L'adhésion de ces deux communes à m2A les soumet directement et automatiquement aux principes et objectifs du PLH.

Pour des raisons relatives principalement aux traitements statistiques et en accord avec nos partenaires, **Mulhouse a été considérée dans son intégralité pour l'analyse, créant ainsi un 7^{ème} territoire d'observation.**

Les secteurs d'observation du PLH



Objectifs du PLH

+ 1 139 constructions

neuves par an entre 2012 et 2017

(Objectif non réajusté depuis l'intégration des deux nouvelles communes)

⊕ Une production de logements neufs, y compris les logements sociaux, toujours difficile

A l'échelle de l'agglomération, la construction neuve connaît une légère reprise en 2014. Elle n'est cependant pas équilibrée : certains secteurs du PLH (Mulhouse, nord, sud) ont connu une baisse de la construction neuve, tandis que les autres ont connu une hausse. Cette hausse s'est concentrée sur 3 communes : Habsheim (secteur est, 72 logements), Sausheim (secteur nord-est, 54 logements) et Riedisheim (secteur est, 36 logements).

⊕ En 2014, seuls les secteurs est, nord et nord-est ont atteint leurs objectifs annuels

A l'échelle de m2A, la moitié de l'objectif annuel (1 139 logements) a été atteint.

Depuis 2012, la production de logements neufs a été particulièrement faible à Mulhouse et, dans une moindre mesure, dans le secteur ouest.



Pavillon en construction dans un petit lotissement à Steinbrunn-le-Bas, 2014

Bilan 2014 : ce qu'il faut retenir

- Un décrochage des constructions neuves observé depuis 2012, mais une légère reprise en 2014
- Les secteurs est et nord-est sont moins concernés par ce décrochage, et portent la reprise observée en 2014
- Des typologies et des tailles de logements qui se diversifient et permettent de répondre à l'enjeu qualitatif du parcours résidentiel

Rythme de construction de logements neufs entre 2008 et 2014

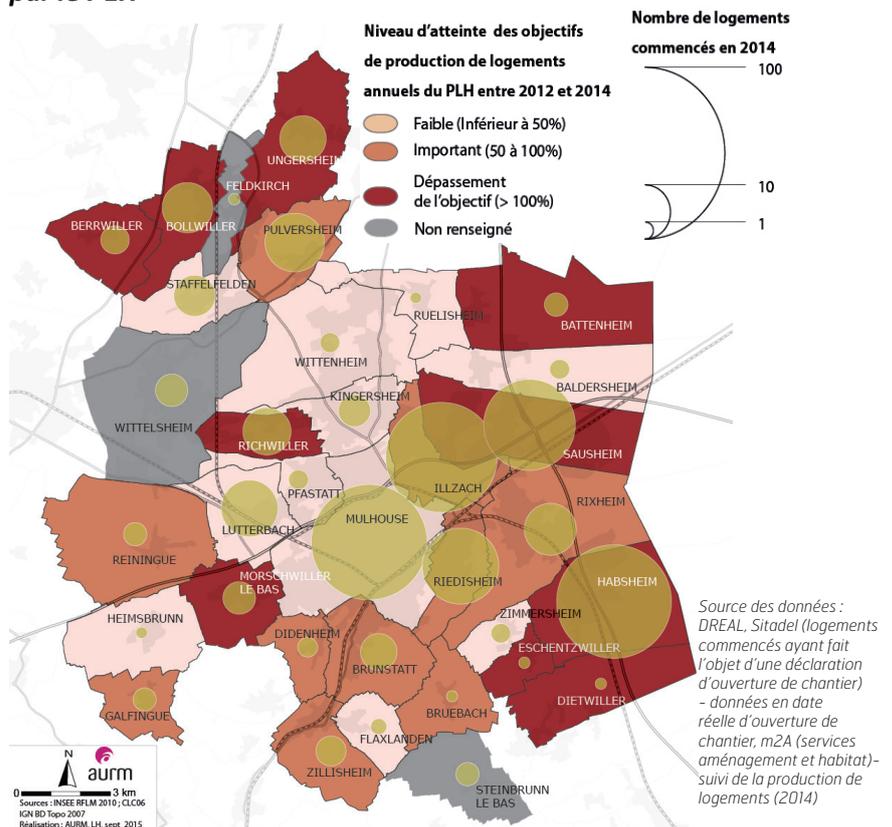
Secteurs	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Objectif du PLH*
mulhouse	192	222	333	409	57	171	99	450
est	127	194	229	134	111	77	160	114
nord	101	74	42	108	36	135	99	100
nord est	74	35	30	38	73	19	69	42
nord urbain	305	69	130	130	42	60	110	267
ouest	163	217	55	96	100	29	44	97
sud	50	113	56	80	78	60	32	69
m2A	1 012	924	875	995	497	551	613	1139

Jusqu'en 2012, données sans Wittelsheim ni Steinbrunn le bas

* exprimé en nombre de résidences principales par an sur la période 2010-2020

Source : DREAL, Sitaldel (logements commencés ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier) - données 2014 en date réelle d'ouverture de chantier

Perspectives de construction de logements neufs et objectifs fixés par le PLH

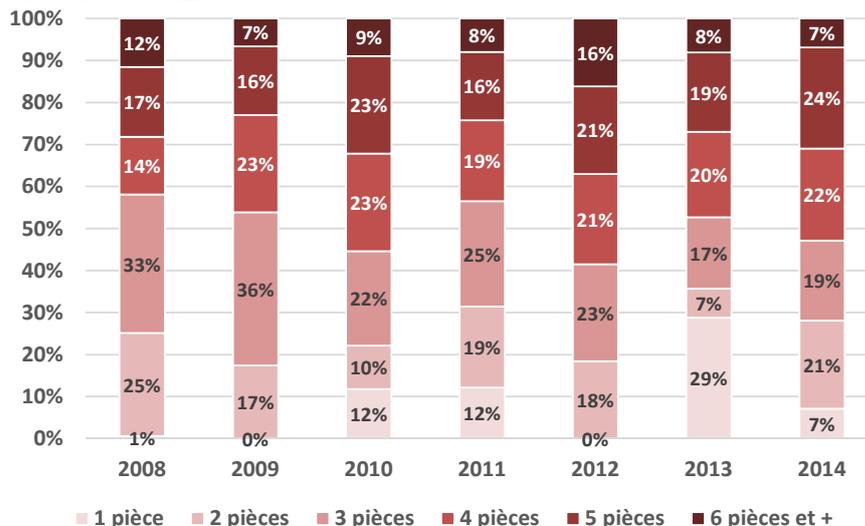


➔ Plus d'1/4 des logements neufs sont des 3 pièces

Les 3 pièces représentent en moyenne 27% des logements neufs. Dans le secteur sud, le développement de l'habitat collectif a permis de proposer une offre supplémentaire de petits logements, moins présents dans le stock global jusqu'à présent.

En moyenne pour m2A, entre 2008 et 2014, les petits logements (1 à 2 pièces) représentent 25% de la production neuve, **les logements de taille moyenne (3-4 pièces), 47%** et les grands logements (plus de 5 pièces) composent 28% du parc de logements neufs.

Typologie des logements commencés entre 2008 et 2014 sur le territoire de m2A

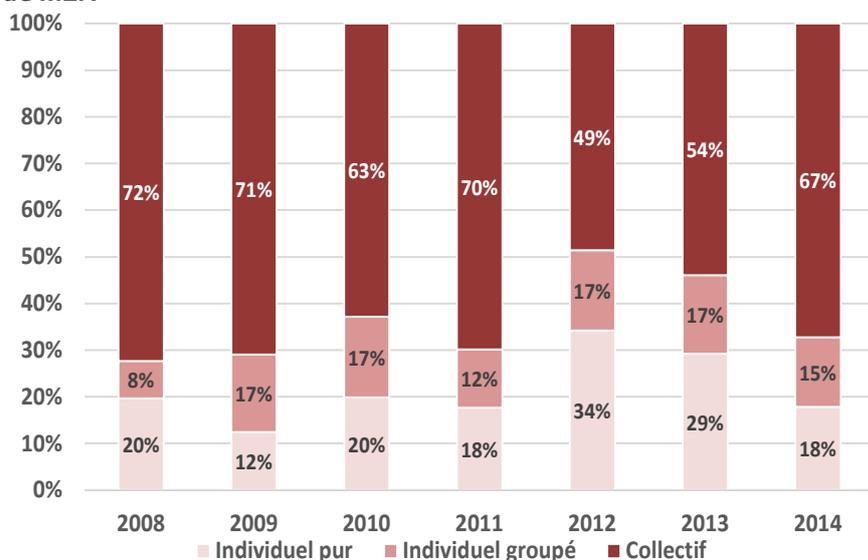


Source : DREAL, Sitadel

➔ Une typologie de logements plutôt diversifiée

Les logements dont la construction a débuté entre 2008 et 2014 sont de manière générale de plus en plus intégrés dans des projets d'habitats collectifs ou individuels groupés. Ainsi, **les logements sous forme de collectifs, représentent 67% des logements commencés dans m2A en 2014**. C'est dans les secteurs sud, nord et nord-est que l'on observe les plus forts taux de construction de maisons individuelles (*i.e individuels purs*).

Nature des logements commencés entre 2008 et 2014 sur le territoire de m2A



Source : DREAL, Sitadel



Pavillon isolé à Steinbrunn-le-Bas, 2014

Type de construction d'un logement

On distingue **l'individuel pur**, opération de construction d'une maison seule, de **l'individuel groupé** qui comporte plusieurs logements individuels dans un même permis, ou un seul logement couplé avec un local non habitation ou des logements collectifs.

On appelle **logements collectifs** les logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus dont certains ne disposent pas d'un accès privatif. Dans le cas d'opérations regroupant à la fois des logements individuels et collectifs, ces derniers sont comptés dans leur type de construction respectif.

source : DREAL, SITADEL



Objectifs réglementaires

113 logements sociaux/an

20% de logements sociaux dans les communes SRU

Objectifs souhaitables

375 logements sociaux/an dont :

* 218 dans les communes SRU hors Mulhouse (soit 58%)

* 131 à Mulhouse (35%)

* 26 dans les communes non soumises à la loi SRU (7%)

38 PLS par an (10%)

30% de PLAI

➔ Vers un rééquilibrage de l'offre locative sociale vers les secteurs est et nord de l'agglomération

En 2014, les secteurs est, nord-urbain, nord-est et ouest sont les seuls qui s'inscrivent dans les objectifs réglementaires du PLH.

Le taux de logements sociaux à Mulhouse baisse pour s'établir à 32% des résidences principales

Ce phénomène s'explique par une baisse du nombre de logements sociaux (- 927) plus forte que celle du nombre de résidences principales (-109).

Bilan 2014 : ce qu'il faut retenir

- Les objectifs réglementaires ont été dépassés en 2014
- Le resserrement nécessaire des financements sur les communes SRU en carence en raison de la baisse des financements, mais au détriment de l'objectif de participation de toutes les communes
- 4 communes ont atteint 20% de logements locatifs sociaux
- L'objectif de 30 % de logements très sociaux (PLAI) a quasiment été atteint en 2014 (29%)
- La part de logement social dans m2A est passée de 18% en 2010 à 21,5% en 2014
- 2 015 logements manquent pour atteindre les 20% de logements locatifs sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants (en intégrant Richwiller, soumise à la loi SRU depuis le 1^{er} janvier 2014)
- 5 950 demandes pour un logement social ont été enregistrées au 1^{er} janvier 2015, dont 59 % provenaient de ménages non logés dans le parc social

Les logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI/PLS) agréés par m2A (hors dispositif ANRU)

Secteurs	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Objectifs annuels réglementaires	Objectifs annuels souhaitables
Est	96	229	111	0	83	28	92	50	73
Nord	40	0	43	0	3	85	0	11	30
Nord est	0	0	12	0	0	23	15	6	13
Nord urbain	54	101	41	103	37	75	73	29	83
Ouest	12	39	1	52	0	119	8	4	26
Sud	4	24	9	13	6	0	0	13	19
Mulhouse Ville	431	367	188	110	57	73	0		131
m2A	637	760	405	278	186	403	188	113	375

1^{ère} année de mise en oeuvre du PLH

Chiffres clé

24 649 logements locatifs sociaux dans m2A en 2014, répartis comme suit :

- 15 425 à Mulhouse, soit 63% du contingent total de m2A pour 42% de sa population
- 1 964 dans le secteur est, soit 8% du contingent total de m2A pour 12% de sa population
- 595 dans le secteur nord, soit 2% du contingent total de m2A pour 7% de sa population
- 415 dans le secteur nord-est, soit 2% du contingent total de m2A pour 4% de sa population
- 4 217 dans le secteur nord-urbain, soit 17% du contingent total de m2A pour 20% de sa population
- 1 637 dans le secteur ouest, soit 7% du contingent total de m2A pour 42% de sa population
- 396 dans le secteur sud, soit 2% du contingent total de m2A pour 7% de sa population

Soit **21,5%** : taux de logements sociaux dans m2A en 2014

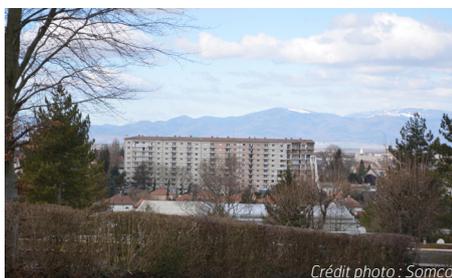
Sources: inventaire SRU, DDT68; RP INSEE 2012



2014, une année marquée par la faiblesse de la production de logements sociaux

En 2014, **188 logements sociaux ont été financés, dont 54 PLAI** (29% du total).

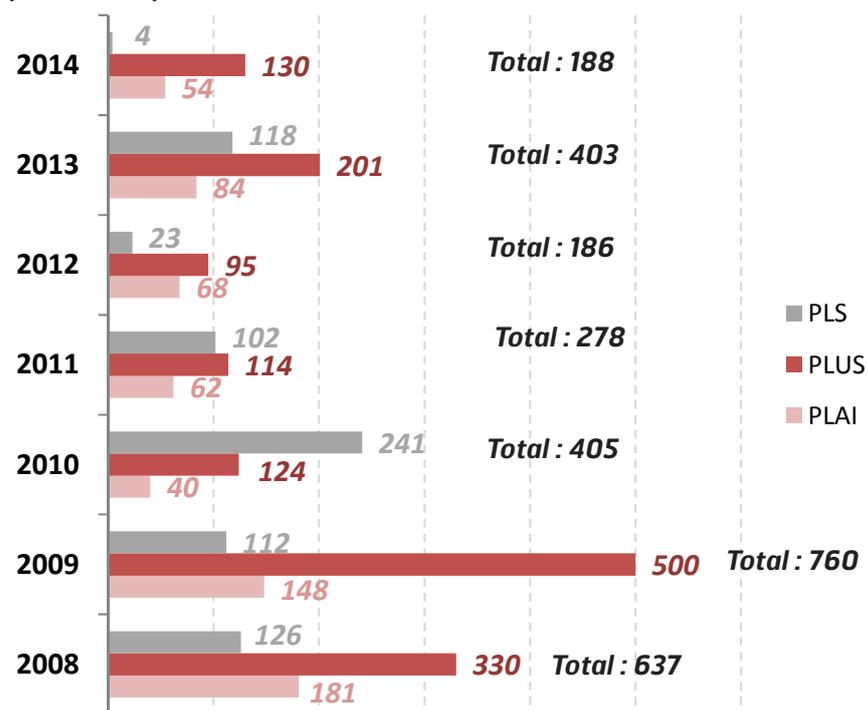
Les financements PLUS représentent encore le plus gros contingent (69% du total). Cela s'explique notamment par le programme de démolition-reconstruction du « bloc Lorraine » lancé par la SOMCO à Riedisheim. Une barre de 108 logements a été démolie. A sa place, 60 logements sociaux en duplex (45 PLUS et 15 PLAI) seront édifiés.



Crédit photo : Somco

La SOMCO vient d'achever à Riedisheim la démolition du « bloc Lorraine », un immeuble qui abritait 108 logements sociaux.

Production de logements selon le type de financement dans m2A (hors ANRU)



Source : Bilans CRH

Croissance de la demande locative sociale et des attributions

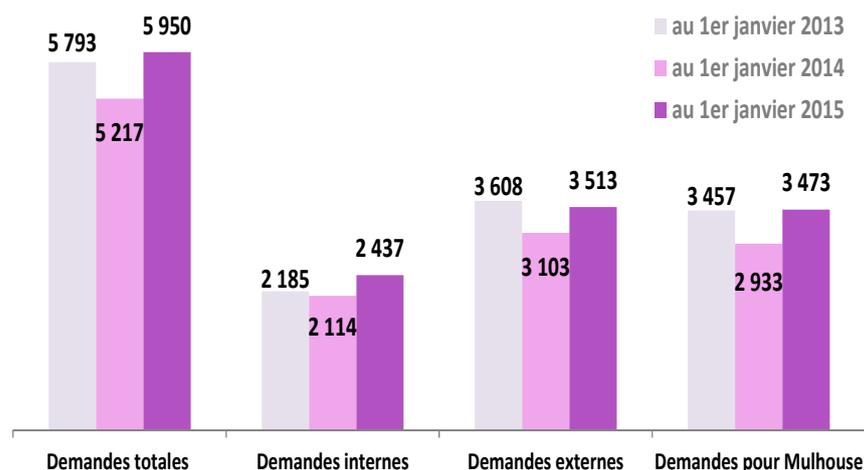
Au 1^{er} janvier 2015, **5 950 demandes pour un logement social ont été enregistrées** sur le territoire de m2A. Cela représente une **hausse de 14%** par rapport à 2014.

La part des demandes internes reste stable, passant de 38% en 2013 à 41% des demandes en 2015.

De même, la part des demandes d'un logement social sur le ban communal mulhousien est restée stable, passant de 60% en 2013 à 58% en 2015.

En moyenne, entre 2012 et 2014, 45% des ces demandes ont abouti à l'attribution d'un logement social.

Evolution de la demande pour un logement locatif social



Source : Fichier unique de la demande, AREAL

Méthode

La demande locative sociale peut être scindée en 2 :

- **la demande interne** émane de ménages résidant déjà en logement social ;
- **la demande externe** émane de ménages résidant dans le parc privé.

➔ A ce jour, 4 communes ont atteint l'objectif des 20% de la loi SRU

Wittelsheim est venu rejoindre le trio de communes, composé de Mulhouse Pfastatt et Wittenheim, ayant atteint voire dépassé les 20% de logements sociaux.

➔ Nouveaux objectifs et une nouvelle commune SRU pour 2014/2016

La loi SRU fixe aux communes concernées des objectifs revus tous les 3 ans.

Depuis le 1^{er} janvier 2014, Richwiller est concerné par la loi SRU et l'Etat lui a fixé un objectif de rattrapage de 30 logements sociaux sur 2 ans (2015/2016). Richwiller devient donc la 11^{ème} « commune SRU » de m2A, et sera intégrée comme tel dans le bilan 2015. Un nouvel objectif triennal a donc été défini pour la période 2014/2016.

Morschwiller-le-Bas a atteint le seuil des 3 500 habitants et sera concernée par les « 20% SRU » à compter du 1^{er} janvier 2016. Elle deviendra donc la 12^{ème} « commune SRU » de l'agglomération.

Au 1^{er} janvier 2014, **il manquait 2 015 logements locatifs sociaux** dans les communes de m2A soumises à la loi SRU n'ayant pas atteint les 20% de logements sociaux.

En se basant sur la période 2012/2014, il apparaît que la plupart des communes concernées ont produit des logements sociaux. Même si toutes n'ont pas atteint leurs objectifs, une dynamique s'est cependant installée.

➔ Une production concentrée dans les communes SRU

Afin d'optimiser les moyens délégués, m2A a **privilegié la production de logements locatifs sociaux dans les communes SRU.**

Mulhouse compte déjà 30% de logements sociaux. Par conséquent, et en accord avec la commune, la production de logements sociaux y a été ralentie.

Objectifs triennaux 2014/2016 assignés aux « communes SRU » pour atteindre les 20 % de logements sociaux

	Objectif 2014/2016	Dont PLAI minimum	Dont PLS maximum
BOLLWILLER	28	9	8
BRUNSTATT	61	19	18
HABSHEIM	68	21	13
ILLZACH	32	10	9
KINGERSHEIM	75	23	22
LUTTERBACH	10	3	2
MULHOUSE	taux de 20% dépassé		
PFASTATT	taux de 20% dépassé		
RIEDISHEIM	58	18	17
RIXHEIM	104	32	31
RICHWILLER*	30	9	6
SAUSHEIM	29	9	8
STAFFELFELDEN	13	4	3
WITTELSHEIM	taux de 20% dépassé		
WITTENHEIM	taux de 20% dépassé		
Total m2A	508	157	137

* Pour Richwiller, les objectifs sont calculés sur 2 ans car la commune a dépassé le seuil de 3 500 habitants au 1^{er} janvier 2014, et n'a donc d'obligation SRU que depuis 2015.

Source : DDT68, mai 2014

Au 1^{er} janvier 2014, 11 communes de l'agglomération n'atteignent pas encore le taux de 20% de logements sociaux fixé par la loi SRU

	Inventaire 2014				
	Nb de RP au 1/01/2014	Nb de LLS au 1/01/2014	% LLS au 1/01/2014	soit 20%	LLS manquants
Battenheim	637	12	1,9%		
Berrwiller	472	0	0%		
Bruebach	421	0	0%		
Dietwiller	556	0	0%		
Eschentzwiller	618	0	0%		
Flaxlanden	583	6	1%		
Galfingue	326	1	0,3%		
Heimsbrunn	550	0	0%		
Ruelisheim	927	21	2,3%		
Steinbrunn le Bas					
Ungersheim	822	19	2,3%		
Zillisheim	1 121	31	2,8%		
Zimmersheim	478	0	0%		
Baldersheim	1 064	36	3,4%		
Didenheim	743	3	0,4%		
Feldkirch	400	8	2%		
Pulversheim	1 151	117	10,2%		
Reiningue	793	16	2%		
Morschwiller-le-Bas	1 473	126	8,6%		
Bollwiller	1 569	198	12,6%	314	116
Brunstatt	2 981	356	11,9%	596	240
Habsheim	2 151	200	9,3%	430	230
Illzach	6 160	1 114	18,1%	1 232	118
Kingersheim	5 674	871	15,4%	1 135	264
Lutterbach	2 748	507	18,4%	550	43
Richwiller	1 537	123	8,0%	307	184
Riedisheim	5 913	962	16,3%	1 183	221
Rixheim	6 128	802	13,1%	1 226	424
Sausheim	2 293	346	15,1%	459	113
Staffelfelden	1 579	253	16%	316	63
Wittelsheim	4 429	927	20,9%	886	
Wittenheim	6 021	1 305	21,7%	1 204	
Mulhouse	48 301	15 425	31,9%	9 660	
Pfastatt	4 280	864	20,2%	856	
TOTAL m2A	114 899	24 649	21,5%		

Source : Inventaire SRU, DDT68

Objectifs du PLH

262 000 habitants en 2020 dans m2A

+5% de croissance démographique entre 2007 et 2020

soit

11 390 habitants supplémentaires entre 2007 et 2020

(Objectifs non réajustés depuis l'intégration des deux nouvelles communes)

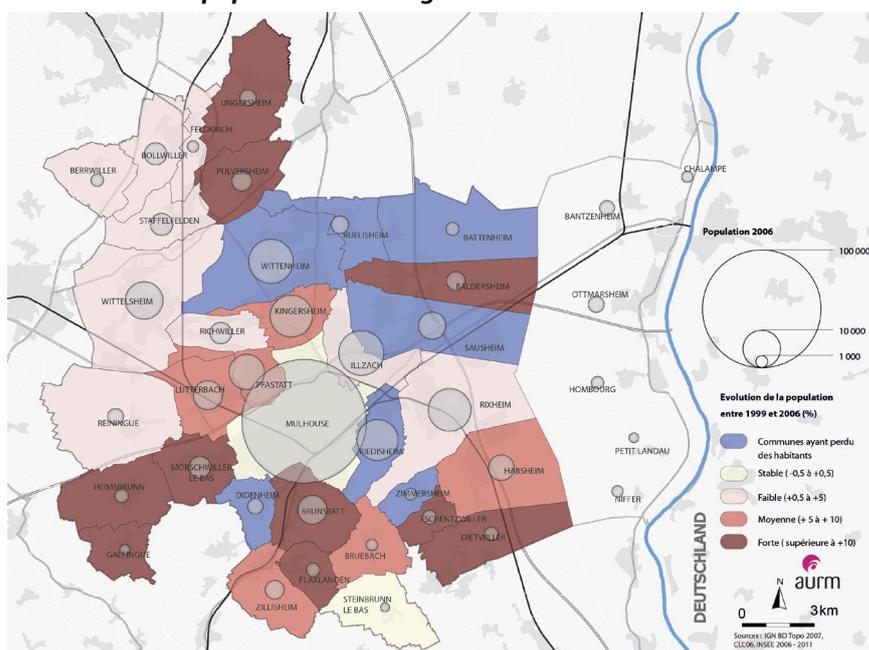
Bilan 2014 : ce qu'il faut retenir

- Les effets de la crise immobilière se traduisent dans les données du recensement : la croissance démographique de m2A s'affaiblit encore
- Une inversion de tendance : les petites communes périphériques notamment au sud de l'agglomération affichent des taux de croissance sur la période 2007-2012 plus faibles que sur la période 1999-2006

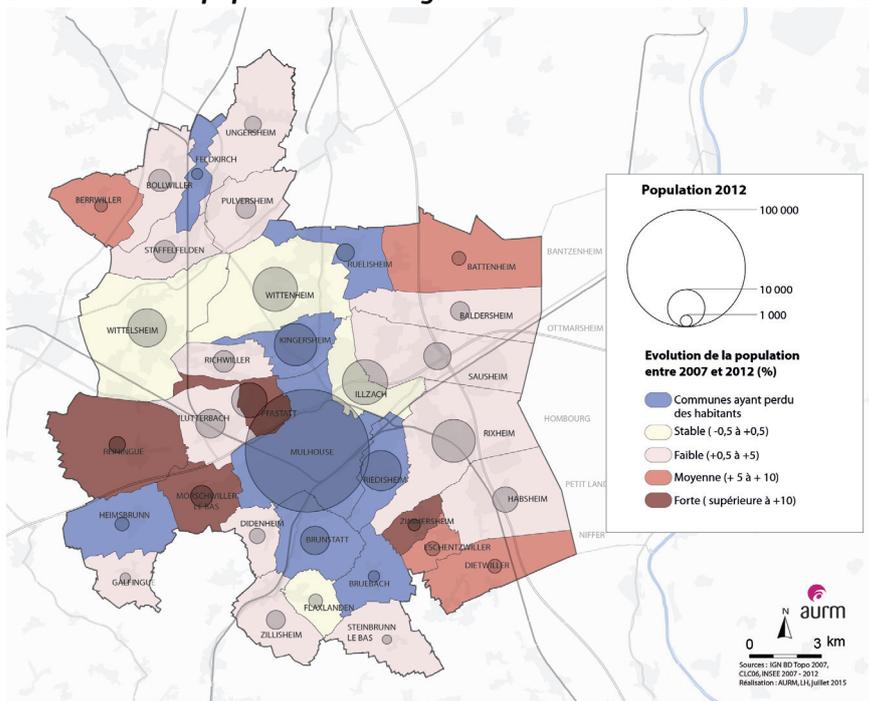
➔ La croissance démographique se ralentit dans les communes du secteur sud

Les effets de la crise immobilière se ressentent dans les données de population du recensement et plus particulièrement **dans les communes du sud de m2A. Alors que celles-ci affichaient des taux de croissance parfois supérieurs à 10% sur la période 1999-2006, la majorité d'entre elles retrouvent une croissance molle entre 2007 et 2012.** Seules Dietwiller, Eschentzwiller et Zimmersheim tirent leur épingle du jeu avec une croissance supérieure à 7% sur la dernière période considérée.

L'évolution de la population de la région mulhousienne entre 1999 et 2006



L'évolution de la population de la région mulhousienne entre 2007 et 2012



Chiffres clé

533 : nombre d'habitants supplémentaires par an entre 2007 et 2012 (soit 2 664 habitants sur la période), soit une croissance annuelle de **1%** de la population



Objectifs du PLH

+ 1 139 résidences principales par an entre 2010 et 2020

2,19 personnes par ménage à l'horizon 2020

(Objectifs non réajustés depuis l'intégration des deux nouvelles communes)

➔ Le nombre de ménages augmente plus lentement

Sur la période 2007-2012, le nombre de ménages a connu une croissance régulière sous l'effet des évolutions sociétales (séparation, familles monoparentales en hausse...). Néanmoins, **le rythme de croissance est différent suivant les territoires. Dans la ville centre, on observe même une diminution du nombre de ménages entre les deux dernières périodes intercensitaires.**

➔ La diminution de la taille moyenne des ménages se poursuit

Si elle se stabilise à Mulhouse, la taille moyenne des ménages diminue dans tous les secteurs du PLH sous l'effet conjugué de la hausse des séparations, du veuvage et de la décohabitation.

Evolution du nombre de résidences principales (ménages)

Secteurs	1990	1999	2007	2012
est	10 495	11 851	13 177	13 774
mulhouse	44 373	45 926	48 033	47 951
nord	4 125	4 735	5 415	5 786
nord est	3 591	4 193	4 552	4 818
nord urbain	17 601	19 111	21 070	21 817
ouest	8 064	8 788	10 469	11 434
sud	5 378	6 229	7 209	7 642
Total m2A	93 627	100 833	109 925	113 222

Source : RP Insee

Evolution du nombre de résidences principales (ménages)

Secteurs	Evolution annuelle 1999/2007 (en nb)	Evolution annuelle 2007/2012 (en nb)	Evolution 1999/2007	Evolution 2007/2012	Objectifs du PLH (nb de RP/an 2010-2020)
est	166	119	11,2%	4,5%	450
mulhouse	263	-16	4,6%	-0,2%	114
nord	85	74	14,4%	6,9%	100
nord est	45	53	8,6%	5,8%	42
nord urbain	245	149	10,2%	3,5%	267
ouest	210	193	19,1%	9,2%	97
sud	123	87	15,7%	6%	69
Total	1 137	659	9%	3%	1 139

Source : RP Insee

Evolution de la taille moyenne des ménages

Secteurs	Taille des ménages 1990	Taille des ménages 1999	Taille des ménages 2007	Taille des ménages 2012	Evolution 2007/2012
est	2,58	2,42	2,25	2,19	↘↘
mulhouse	2,36	2,30	2,22	2,23	=
nord	2,85	2,71	2,57	2,49	↘
nord est	2,97	2,75	2,52	2,43	↘↘
nord urbain	2,91	2,71	2,50	2,40	↘↘
ouest	2,72	2,55	2,32	2,28	↘
sud	2,69	2,55	2,37	2,29	↘↘
Total m2A	2,58	2,47	2,33	2,29	↘

Source : RP Insee

“ Chiffres clé

659 : nombre constaté de ménages supplémentaires par an entre 2007 et 2012 dans m2A à 34 communes (objectif du PLH : +1139 ménages/an)

2,29 : taille moyenne des ménages de m2A en 2012



Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
33 rue de Colmar - 68200 MULHOUSE
Tél. : 03 69 77 60 70
www.aurm.org

Rédaction :
Sébastien DASSONVILLE
sebastien.dassonville@aurm.org
Avec la contribution du service Habitat de m2A

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