

# Connaissance des besoins en logement des populations en difficultés dans le Haut-Rhin

## NOTE DE CONJONCTURE

Novembre 2008

Document élaboré conjointement par :



dans le cadre d'un comité de rédaction composé également de :



## La Commission de connaissance des besoins

La connaissance des publics défavorisés est un préalable essentiel à la définition de politiques publiques départementales et locales adaptées aux besoins en logements et en hébergements de ces personnes.

**A l'instar des plans précédents, le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) qui a été reconduit pour la période 2007-2010 et coprésidé par l'Etat et le Conseil Général du Haut-Rhin, prévoit une commission de connaissance des besoins en logements des personnes défavorisées.**

Réunissant l'ensemble des acteurs du logement, cette commission a pour mission d'améliorer la perception de la demande et des besoins des populations en difficulté afin d'adapter l'offre en logements et en hébergements.

Une note de conjoncture sera désormais réalisée annuellement pour mettre en exergue l'évolution de la précarité et l'effort des ménages pour se loger, à l'échelle du département et des Zones d'Observation de l'Habitat (ZOH).

**Ces 15 ZOH prennent en compte à la fois les aires d'influence des différents marchés locaux et les territoires de décision des EPCI.**

Ce périmètre facilite une vision d'ensemble bien que d'autres zonages d'analyse pourront être pris en compte selon le cas (zones d'emploi pour le chômage par exemple).

## Les populations bénéficiaires du PDALPD

Le plan départemental d'action pour les personnes défavorisées doit accorder une priorité aux personnes et aux familles :

- sans aucun logement ou menacées d'expulsion sans relogement,
- ou logées dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune,
- ou hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés (sociales ou financières notamment).

Une attention particulière sera portée aux difficultés rencontrées par les personnes âgées et les personnes handicapées.

## Un large partenariat :

- \* Services de l'Etat (Préfecture, Sous-Préfecture de Mulhouse, DDE, DDASS),
- \* la FNARS ( Fédération Nationale des Associations d'Accueil et de Réinsertion Sociale),
- \* Associations (Droit au Logement - DAL, Confédération du Logement et du Cadre de Vie - CLCV),
- \* Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) / Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin (ODH),
- \* Caisse d'Allocations Familiales - CAF,
- \* Conseil Général du Haut-Rhin (la sous direction enfance famille insertion et le service habitat et solidarités territoriales),
- \* CAMSA (Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud-Alsace),
- \* l'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne (AURM),
- \* Bailleurs sociaux désignés par l'AREAL (Association Régionale des Associations HLM d'Alsace),
- \* Conseil Départemental d'Accès au Droit - CDAD,
- \* Espoir Colmar,
- \* et tout partenaire concerné par un problème spécifique de logement ou d'hébergement.

**Maitrise d'ouvrage :** DDE 68

## Comité de rédaction :

- \* DDE 68,
- \* CG 68,
- \* CAMSA,
- \* ADIL/ODH,
- \* AURM

## Contact technique :

Céline SPERANDIO (DDE 68)  
03.89.24.86.91  
Celine.Sperandio@developpement-durable.gouv.fr  
Anne CONREAUX-VIRASWAMI (ADIL/ODH 68)  
03.89.21.53.57  
observatoirehabitat68ch2@calixo.net

## 1. Eléments de cadrage socio-économique : une situation toujours fragile

- ▶ Un taux de chômage en baisse, après plusieurs années de hausse
- ▶ Un département marqué par de fortes disparités de revenus
- ▶ Les minimas sociaux : une augmentation sensible des bénéficiaires
- ▶ Le surendettement : une situation préoccupante

## 2. L'offre en logements : une répartition hétérogène sur le département

- ▶ La prépondérance de la propriété
- ▶ Le rôle social joué par le parc locatif privé
- ▶ Une fragilisation des occupants du parc locatif public
- ▶ Le renforcement depuis 2004 du financement de logements très sociaux
- ▶ Une pression de la demande locative sociale qui se maintient
- ▶ Un dispositif d'hébergement en saturation quasi-permanente
- ▶ Un nombre d'Aide au Logement Temporaire plus important
- ▶ Le 115 : un dispositif d'aide d'urgence aux sans-abris toujours plus sollicité

## 3. Un soutien accru pour le maintien mais surtout pour l'accès au logement

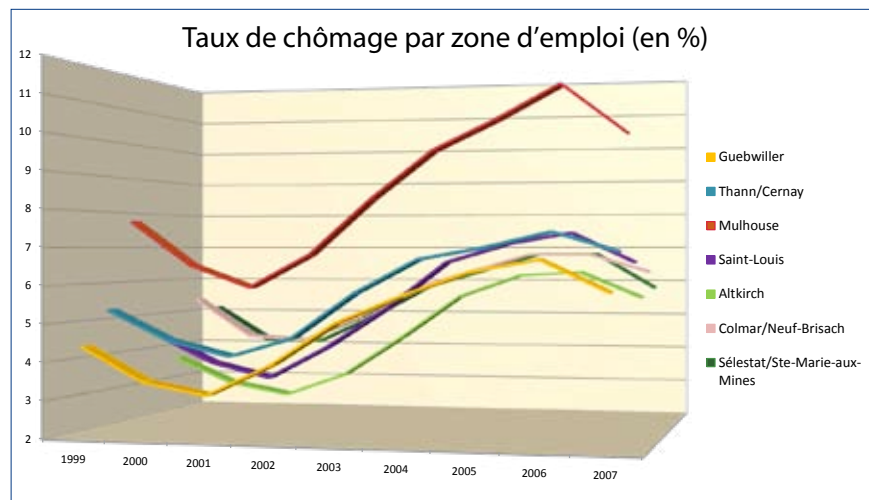
- ▶ Un soutien accru pour l'accès au logement
- ▶ Une augmentation sensible des bénéficiaires d'une aide au logement
- ▶ L'effet solvabilisateur des aides au logement
- ▶ Légère reprise des impayés de loyers
- ▶ Un nombre stable de procédures d'expulsions locatives

## ► Un taux de chômage en baisse, après plusieurs années de hausse

### REPERES :

Le taux de chômage représente la part de la population active privée d'un emploi ou en recherche d'emploi.

**Le premier trimestre 2004 a marqué une étape : pour la première fois, le taux de chômage dans le Haut-Rhin devient le plus élevé d'Alsace.**



Source : INSEE-2008

Une progression rapide du taux de chômage jusqu'en 2005, réduisant l'écart avec le niveau national.

**Les indicateurs de demande d'emploi ont été plus favorables pour l'Alsace en 2006.** Ainsi, une tendance à la baisse depuis 2006 est observée dans toutes les zones d'emploi du département.

Le taux de chômage au 4ème trimestre 2007 était de :

- 7.5 % pour la France
- 6.6 % pour Alsace
- 6.1 % pour le Bas-Rhin
- 7.3 % pour le Haut-Rhin

**Le bassin de Mulhouse enregistre le taux de chômage le plus élevé du département,** qui s'explique essentiellement par le caractère industriel très marqué de ce bassin d'emploi.

### ZOOM

Les offices statistiques locaux suisses évaluent entre 33 000 et 35 000 le nombre de travailleurs frontaliers alsaciens. Ce chiffre est néanmoins à relativiser car chaque frontalier qui change d'emploi en cours d'année est compté comme deux travailleurs distincts.

**L'emploi frontalier enregistre une baisse de 10 % depuis 2002,** pouvant notamment s'expliquer par :

- la fermeture de sites de production autour de Bâle
- l'élévation des niveaux de qualification demandés
- un apprentissage linguistique des frontaliers jugé insuffisant.

(Source : «Le blues du frontalier», article DNA - 05 avril 2008)

### La baisse du taux de chômage ne profite pas à tous les demandeurs d'emploi

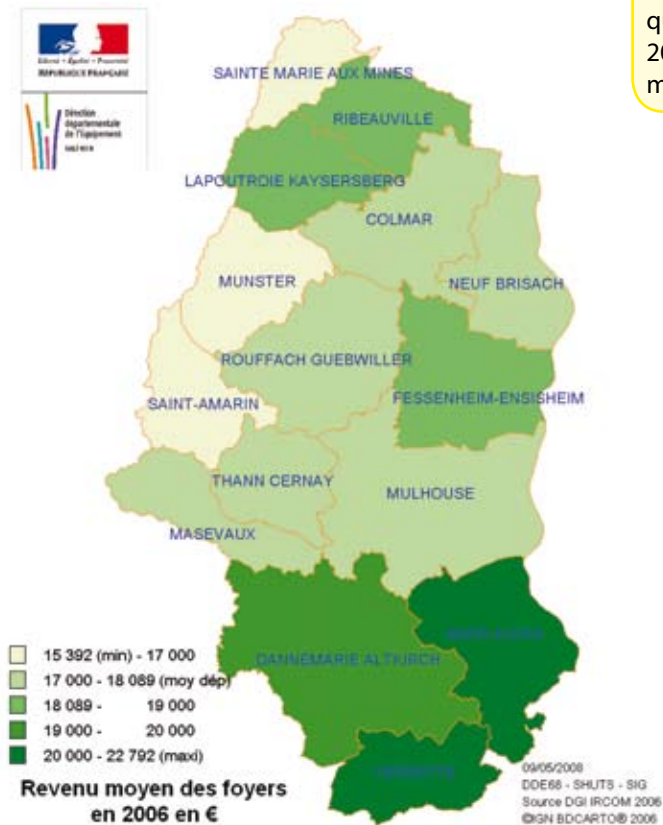
La baisse récente du taux de chômage profite principalement aux jeunes (- 12 % en 2006 par rapport à 2005), aux cadres (- 12 %) et aux seniors (- 8 %).

A l'inverse, même si leur nombre diminue, la part des chômeurs de longue durée continue d'augmenter pour atteindre plus de 30 % en 2006.

(source : «Thème n°10 : la demande d'emploi», AURM- MEFE du Pays de la Région Mulhousienne, novembre 2007)

## ► Un département marqué par de fortes disparités de revenus

Revenu fiscal moyen des ménages en 2006



### REPÈRES :

Le Salaire Minimum Interprofessionnel de Croissance (SMIC) horaire brut est de **8.44 euros** et le salaire mensuel brut pour 151.67 heures de travail est de **1 280.07 euros** (JO du 29/06/07).

En France, un individu est officiellement considéré comme « pauvre » quand ses revenus mensuels sont inférieurs à 681 euros (chiffre de 2005), le seuil de pauvreté étant défini comme la moitié du revenu médian (source INSEE).

**Des revenus plus élevés qu'à l'échelle nationale**, qui masquent au sein du département en 2006 :

► **de forts écarts entre les secteurs de montagne et les agglomérations aux revenus les plus bas et les secteurs frontaliers de la Suisse aux revenus les plus hauts.**

► **des revenus plus disparates dans le Sud-Est du département et les agglomérations, notamment Mulhouse.**

Le revenu moyen progresse dans tout le département entre 2004 et 2006, en particulier dans les vallées et notamment à Sainte-Marie-aux-Mines (8.9 %) et plus faiblement dans les trois grandes agglomérations : Colmar (+2.95 %), Mulhouse (+2.49 %) et Saint-Louis (+1.61 %).

**ZOOM**

Le statut du travailleur frontalier, jadis très confortable, semble s'effriter. L'écart avec les salariés qui travaillent en France tend à diminuer sensiblement.

Par exemple, en Allemagne, il n'est plus rare pour certains employeurs **d'imposer unilatéralement des baisses de salaires ou de proposer aux nouveaux arrivants des contrats plus précaires aux niveaux de rémunération bien plus faibles.**

(source : « Le blues du frontalier », DNA - 05 avril 2008)

### Extrait de « Territorialisation de la pauvreté et de la précarité en Alsace », Préfectures de la Région Alsace, décembre 2006

Le chômage, les bas salaires, le travail à temps partiel ou les emplois précaires (CDD, Intérim..) sont les facteurs généralement évoqués pour une entrée des individus dans une situation de précarité, voire de pauvreté. L'activité partielle et les bas salaires augmentent significativement en Alsace et représentent plus de 45 000 salariés.

La ville de Mulhouse rassemble à elle seule près de 15 % des personnes vivant sous le seuil de bas revenus pour seulement 6.4 % de la population. 25 % de la population mulhousienne vit sous le seuil de pauvreté (15 % pour Colmar). Des difficultés apparaissent dans le secteur de Ribeauvillé (industrie électronique) et se maintiennent dans la ville de Munster (métallurgie, textile).



## ► Les minimas sociaux : une augmentation sensible des bénéficiaires

### REPERES :

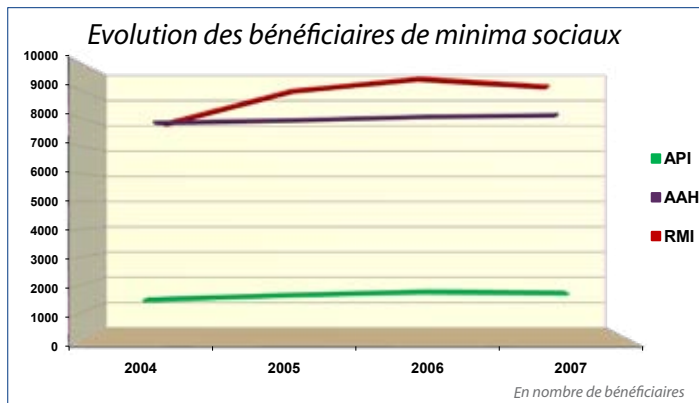
La Caisse d'Allocations Familiales verse 3 des 9 minimas sociaux existants.

**Le Revenu Minimum d'Insertion (RMI)** : dispositif qui garantit un minimum de revenu. Il permet l'accès à des droits sociaux et contribue à favoriser l'insertion sociale et professionnelle. Cette allocation est attribuée à toute personne de 25 ans ou plus (ou moins si elle a un ou plusieurs enfants à charge) sous certaines conditions. Depuis le 1er janvier 2008, le montant est de **447.91** euros pour une personne seule et **671.87** pour un couple avec une majoration selon le nombre d'enfants.

**Le Revenu Minimum d'Activité (RMA)** : dispositif piloté par le Conseil Général du Haut-Rhin, qui vise à faciliter l'insertion professionnelle des bénéficiaires du RMI, de l'AAH et de l'API. L'employeur doit conclure avant l'embauche une convention avec l'ANPE ou le Conseil Général et bénéficie, pour chaque contrat, d'une aide spécifique. Depuis février 2005, plus de 850 contrats RMA ont été signés et 30 % des bénéficiaires ont accédé à des emplois pérennes.

**L'Allocation pour Adulte Handicapé (AAH)** : elle vise à assurer l'autonomie financière des personnes handicapées n'ayant exercé auparavant aucune activité professionnelle ou ne pouvant prétendre aux prestations d'invalidité de la sécurité sociale. Au 1er janvier 2008, le montant maximum est de **628.10** euros/mois.

**L'allocation Parent Isolé (API)** : attribuée sous condition de ressources, elle vise à apporter une aide temporaire aux personnes veuves, divorcées, séparées ou célibataires qui assument seules la charge d'au moins 1 enfant. Depuis le 1er janvier 2008, le montant de l'allocation est de **566.78** euros/mois pour une femme enceinte et de **755.72** euros/mois pour une personne avec un enfant à charge (188.93 euros par enfant supplémentaire).



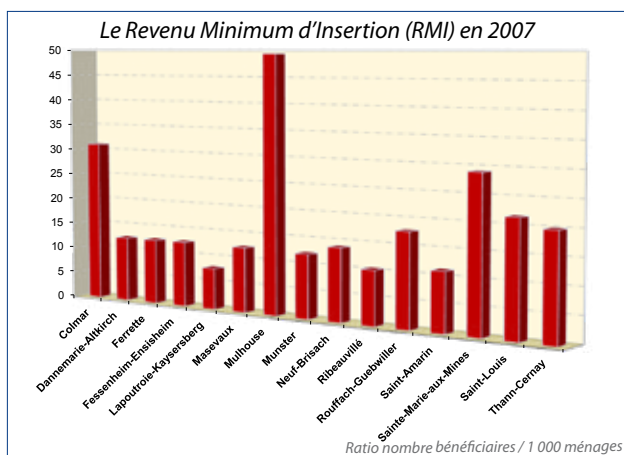
Source : CAF du Haut-Rhin - 2007

**Près de 20 000 bénéficiaires du RMI, de l'API et l'AAH en 2007**, dont près des 2/3 bénéficient également d'une aide au logement.

**Un nombre de bénéficiaires en nette augmentation depuis 2004** (excepté pour l'AAH) :

- RMI : + 17 %
- API : + 15 %
- AAH : + 4 %

### Une hausse importante du nombre de bénéficiaires du RMI



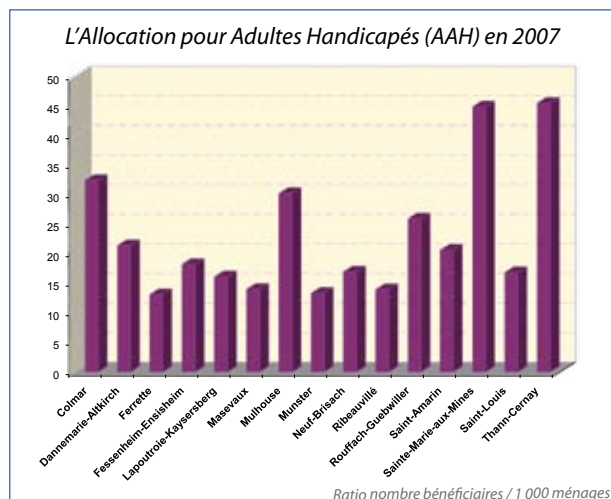
Source : CAF du Haut-Rhin - 2007 / FILOCOM 2005

Une progression entre 2004 et 2007 plus marquée dans les agglomérations et les ZOH disposant d'un parc social important : Mulhouse (+ 16 %), Colmar (+ 18 %), Saint-Louis (+ 17 %) et Thann Cernay (+ 45 %).

### Extrait de «Territorialisation de la pauvreté et de la précarité en Alsace», Préfectures de la Région Alsace, décembre 2006

63 % des populations couvertes par le RMI vivent au sein des 3 grandes agglomérations alsaciennes. Entre 2001 et 2004, on constate une hausse de 31 % de la population couverte par le RMI en Alsace. Cette augmentation du ratio de Rmistes concernent les communes ayant déjà un ratio élevé (Mulhouse et Ste Marie aux Mines + 1.7 pts) avec une progression encore accentuée dans les ZUS comme Brossolte à Mulhouse (+ 6.5 pts) ou encore St Vincent de Paul à Colmar (+ 4.4 pts).

## Stabilisation des allocataires de l'AAH

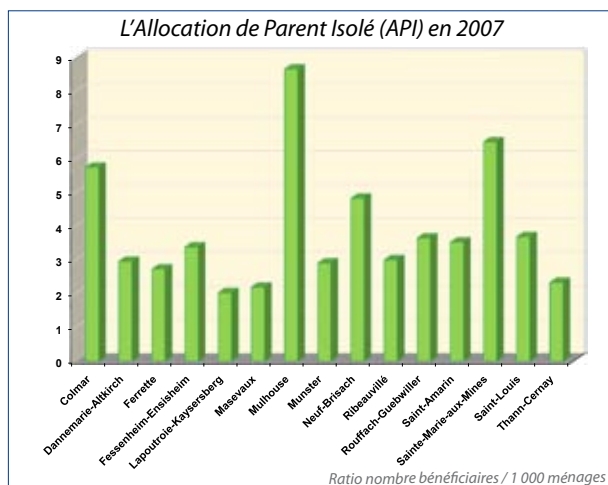


**Le nombre et la répartition des allocataires sont fortement conditionnés par l'offre en hébergement pour adultes handicapés.**

A cette nuance près, de fortes disparités dans l'évolution du nombre des bénéficiaires est à souligner :

- en baisse pour Munster (-19 %) et Thann-Cernay (-9 %)
- stable pour Mulhouse (+0.9 %) et Rouffach-Guebwiller (+0.7 %)
- en augmentation pour St-Louis (+11 %), Neuf-Brisach (+12 %) et Colmar (+21 %).

## Des bénéficiaires de l'API en nette augmentation



Sur la période 2004-2007, on constate une progression marquée du nombre de bénéficiaires sur les territoires ayant déjà une forte proportion de bénéficiaires de l'API :

Ste Marie (+32 %), Mulhouse (+24 %) et Neuf Brisach (+22 %).

A l'inverse, plusieurs territoires marquent cependant une baisse : Masevaux (-46 %), Munster (-15 %), St Amarin (-13 %), Ferrette (-9 %).

### PAROLE D'ACTEURS :

**Jacqueline ZINSMAYER, chargée d'études, CAF du Haut-Rhin**



- 1 allocataire sur 3 a moins de 25 ans (3 sur 5 ont moins de 30 ans).
- 3.9 % des familles monoparentales allocataires perçoivent l'API.
- 3 allocataires sur 5 sont célibataires.
- Plus d'un allocataire sur 2 vit sans enfant (grossesse en cours) ou avec un seul enfant.

#### ZOH Mulhouse

- Plus d'un bénéficiaire sur 2 réside dans la ZOH de Mulhouse.
- Davantage de familles monoparentales avec plusieurs enfants et de familles nombreuses que sur l'ensemble du département

#### ZOH Colmar

- Des bénéficiaires plus jeunes que la moyenne départementale (près d'1 sur 2 a moins de 25 ans).

#### ZOH Ste Marie aux Mines

- 7 sur 10 ont moins de 30 ans.
- 2 sur 3 sont célibataires et plus d'1 sur 2 assume la charge d'au moins 2 enfants.



- 1 allocataire sur 4 a moins de 30 ans.
- 1 allocataire sur 5 vit en couple.
- 6 sur 10 n'ont aucune personne à charge.
- 9 % des familles avec enfants sont des familles nombreuses.

#### ZOH Mulhouse

- 3 bénéficiaires du RMI sur 5 habitent dans la ZOH.

#### ZOH Colmar

- 7 bénéficiaires sur 10 vivent seuls sans personne à charge.

#### ZOH Ste Marie aux Mines

- Plus d'1 sur 2 n'a aucune personne à charge.



- 3 allocataires sur 5 ont plus de 40 ans.
- 1 sur 4 vit en couple.
- 1 couple sur 10 perçoit 2 AAH (176 familles).

#### ZOH Mulhouse

- 2 sur 5 habitent dans cette ZOH.
- 2 sur 3 vivent seuls.

#### ZOH Colmar

- Plus de 3 sur 4 vivent seuls.

#### ZOH Ste Marie aux Mines

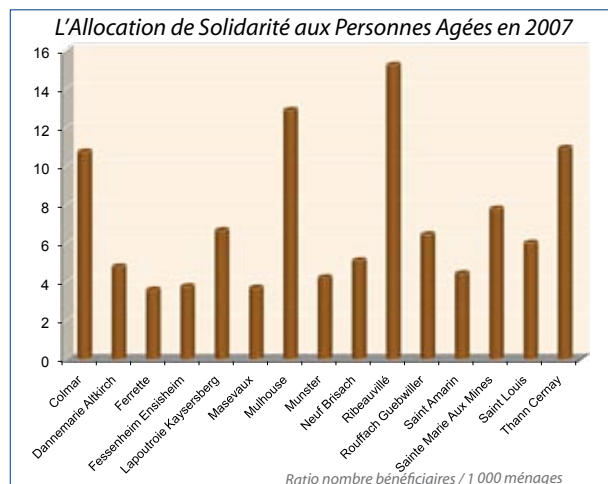
- 1 sur 2 est une femme.
- Plus de 1 sur 2 a plus de 40 ans : population plus jeune que la moyenne départementale.
- une population composée en majorité de personnes isolées : seul 1 sur 6 vit en couple

Situation au 31 décembre 2007

## Relative stabilité du nombre de bénéficiaires du minimum vieillesse

### REPERES :

**L'allocation de Solidarité aux Personnes Agées (ASPA)** : attribuée sous condition de ressources, elle a été instaurée afin de garantir un minimum vieillesse à toute personne âgée disposant de faibles revenus. Au 1er janvier 2008, l'allocation s'élève à **628.10 euros/mois** pour une personne seule et **1 126.77 euros/mois** pour un couple.



Source : CRAV Alsace Moselle - 2007 / FILOCOM 2005

On constate une part des bénéficiaires du minimum vieillesse plus importante au sein des agglomérations mais aussi dans certaines zones plus rurales comme la ZOH de Ribeauvillé et celle de Thann-Cernay.

La part importante du nombre de bénéficiaires dans la ZOH de Ribeauvillé est à relativiser car en baisse depuis 2004 (de l'ordre de - 20 %). De plus, on recense de nombreuses maisons de retraite au sein des ZOH qui ont la plus forte part de bénéficiaires (Ribeauvillé, Thann-Cernay, Mulhouse et Colmar).



## ► Le surendettement : une situation préoccupante

Une nouvelle fois, le département du Haut-Rhin a évolué de manière atypique en matière de surendettement, avec une progression en 2007 de 12 % du nombre de dossiers déposés, alors que le Bas-Rhin affiche une stagnation et qu'une légère baisse est observée au niveau national.

Le nombre de dossiers déposés est d'ailleurs en **constante augmentation** :

- +12 % entre 2002 et 2003,
- +15 % entre 2003 et 2004,
- +14% entre 2004 et 2005,
- +13 % entre 2005 et 2006.

### Dossiers déposés

	2006	2007	Variation (en %)
Haut-Rhin	1 957	2 192	+ 12 %
Alsace	4 139	4 378	+ 6 %
France	184 812	182 855	- 1 %

Source : Banque de France - 2007

### PAROLE D'ACTEURS :

#### Mme PEYRE, Conseillère en Vie Economique et Sociale, centre médico-social de Riedisheim, CG68

*On constate qu'une forte majorité des surendettés sont célibataires, divorcés, séparés ou veufs. Les femmes seules avec enfants notamment sont en forte augmentation ainsi que la population âgée de moins de 35 ans.*

*Les surendettés relèvent de la catégorie des ouvriers ou employés, souvent intérimaires. Cependant, ces dernières années, on peut noter l'apparition d'un nombre significatif de créateurs d'entreprise.*

*La commission de surendettement doit faire face à un nombre prépondérant de personnes à faibles revenus : en effet, un tiers des personnes ont des ressources inférieures ou égales au SMIC.*

*Environ 80 % des personnes souhaitant déposer un dossier ont déjà des impayés de loyers et/ou arrêté le paiement des charges courantes (souvent suivi de coupures d'électricité ou de gaz).*

*Le surendettement est généralement «passif», consécutif à des accidents de la vie (chômage, séparation, divorce..).*

*Enfin, en ce qui concerne les crédits à la consommation, les crédits revolving représentent une part très importante de l'endettement.*

### Extrait de «Territorialisation de la pauvreté et de la précarité en Alsace», Préfectures de la Région Alsace, décembre 2006

#### Origine du surendettement

	Origine du surendettement	Nombre de dossiers	Part dans l'ensemble des dossiers (actif et passif)	
<b>Passif</b>	Licenciement, chômage	1 572	37.9 %	72.8 %
	Séparation, divorce	602	14.5 %	
	Maladie, accident	369	8.9 %	
	Baisse de ressources	289	7 %	
	Autres	122	2.9 %	
	Décès	61	1.5 %	
	<b>Total</b>	<b>3 015</b>		
<b>Actif</b>	Trop de crédits	661	16.0 %	27.1 %
	Mauvaise gestion	317	7.6 %	
	autres	63	1.5 %	
	Excès de charges	50	1.2 %	
	Logement trop onéreux	33	0.8 %	
	<b>Total</b>	<b>1 124</b>		

*Sur l'ensemble des dossiers examinés pour la région, 7 sur 10 relèvent du surendettement passif. Le chômage est la principale cause du surendettement, suivi du phénomène de séparation ou divorce.*

*Parmi les dossiers en traitement à la Banque de France en mars 2006, près de 3 affaires sur 10 concernent le prolongement d'un surendettement préalable.*

*L'origine du surendettement semble avoir une grande influence dans la réalisation, l'échec ou la réussite du plan de remboursement. Ainsi, le surendettement passif est un état dont il est particulièrement difficile de sortir.*

*80 % des dossiers concernent des personnes de 25 à 54 ans. Les inactifs, dont les chômeurs n'ayant jamais travaillé, représentent le tiers des dossiers. Les employés, également un tiers des dossiers, sont particulièrement nombreux. Les couples sont à l'origine de 36% des dossiers, dont 28 % pour les personnes mariées. 8 surendettés sur 10 sont locataires et s'exposent ainsi au risque d'expulsion.*

## L'offre en logements : une répartition hétérogène sur le département

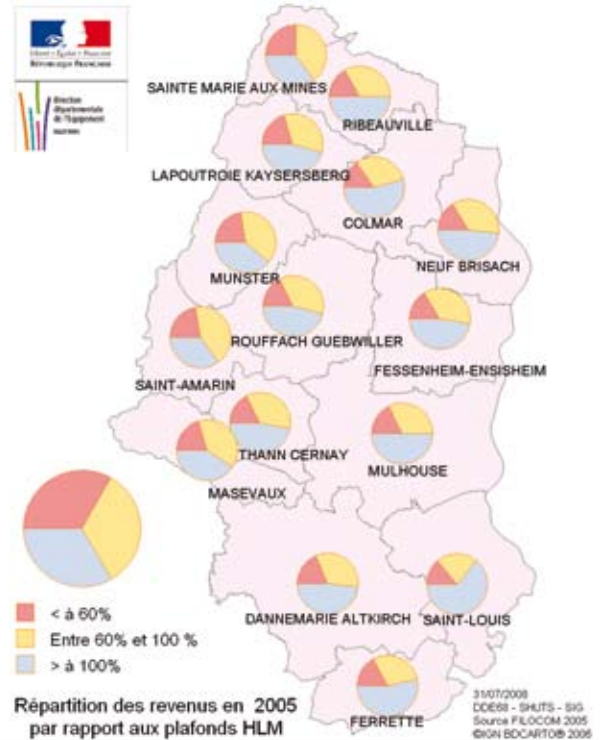
### ► La prépondérance de la propriété

**Près de 60% des résidences principales haut-rhinoises sont occupées en propriété.**

La part de propriétaires occupants est plus importante sur certains territoires notamment sur les secteurs de montagne (Masevaux 75,8 %) et le Sundgau (Dannemarie-Altkirch 74.4 %).

**Parmi les propriétaires occupants, près d'1/5 a des revenus bas (inférieur à 60 % des plafonds d'accès à un logement locatif public).**

Revenus des propriétaires occupants en 2005



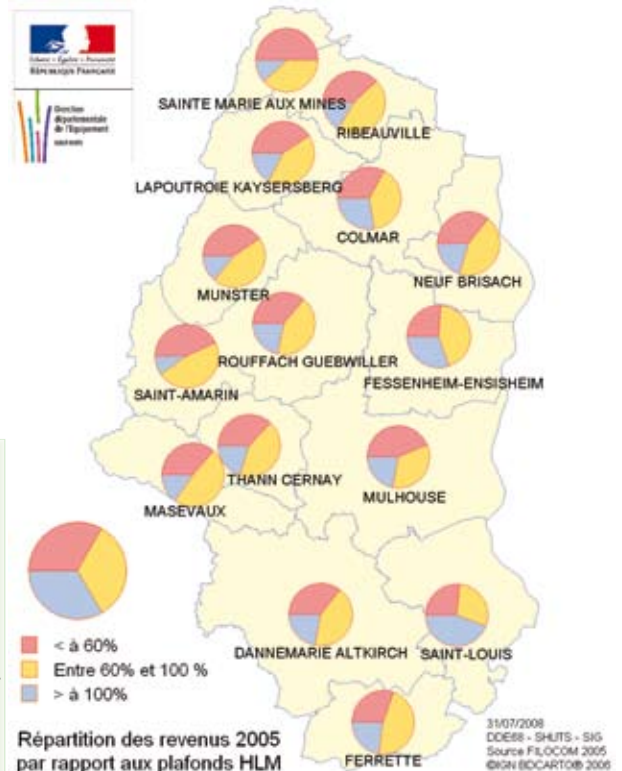
### ► Le rôle social joué par le parc locatif privé

Sur les 110 000 locataires du département, 71 000 occupent un logement dans le parc locatif privé, soit 65 % des ménages locataires.

Le parc locatif privé accueille de nombreux ménages qui financièrement remplissent les conditions pour se loger dans le parc public :

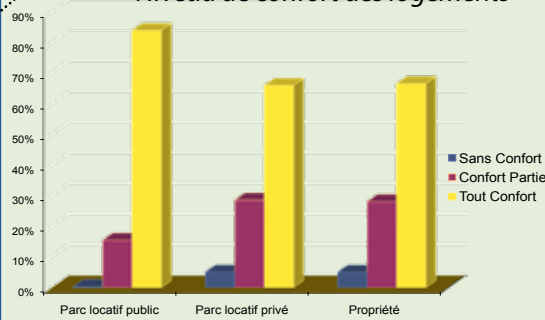
- **Plus de 52 000 locataires du parc privé, soit 73 % ont des revenus inférieurs au plafond d'accès à un logement locatif public**
- Parmi lesquels 17 500 ont des revenus bas (inférieur à 60 % du plafond)

Revenus des locataires du parc privé en 2005



**ZOOM**

Niveau de confort des logements



*Le parc privé, qu'il soit locatif ou occupé en propriété, est généralement d'un niveau de confort inférieur au parc locatif public.*

## ► La fragilisation des occupants du parc locatif public

**ZOOM**

En 2007, on recensait 44 155 logements locatifs sociaux (soit près de 5 % de plus qu'en 2005).

Source : Enquête EPLS

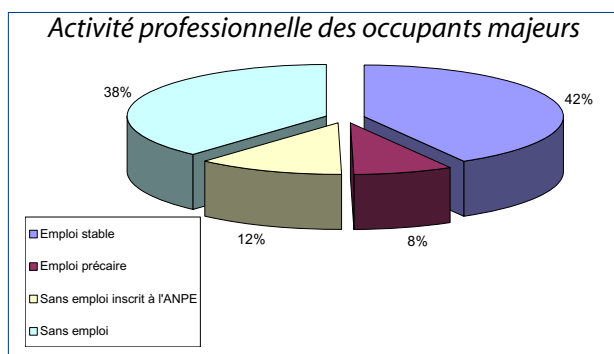
### Une occupation très sociale qui s'accroît

**20 317 ménages à bas revenus occupent le parc locatif public en 2006, soit une progression de 8.9 % depuis 2000.** Ils représentent plus de 60 % des locataires du parc public, ce qui témoigne d'une fragilisation d'une grande partie des occupants du parc social.

Néanmoins, la part des ménages à très bas revenus (inférieur à 20 % du plafond) est passée de 20,5 % à 16 % des ménages entre 2000 et 2006.

**Les ménages aux ressources supérieures à 100 % du plafond HLM enregistrent une diminution de l'ordre de 40 %**, passant de 4 363 ménages en 2000 à 2 563 en 2006 (soit moins de 8 % des locataires du parc locatif public).

### Une fragilisation professionnelle des locataires

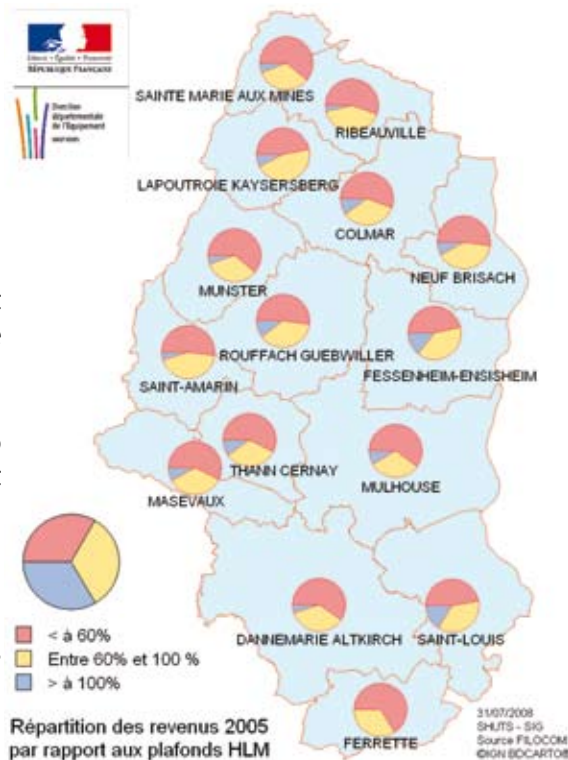


Source : Enquête OPS - 2006

La part des personnes occupant un emploi stable a diminué de 3 points entre 2003 et 2006.

La part des ménages inscrits à l'ANPE ou sans emploi a augmenté de 4 points entre 2003 et 2006.

Répartition des revenus selon les plafonds HLM en 2005



### PAROLE D'ACTEURS :

**Alain RAMDANI, Directeur de l'AREAL**

*On constate aujourd'hui une réelle paupérisation des ménages. En 2007, plus de 60 % des attributions ont été faites pour des ménages ayant des ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM (PLA-I). Ainsi, il est important d'orienter davantage les financements vers du PLA-I pour répondre aux besoins de la population.*

*D'autre part, on observe un éclatement de la cellule familiale (1 sur 2 sont des familles monoparentales) et une fragilisation professionnelle (contrats précaires) des occupants du parc.*

*Enfin, les retards de paiement et impayés de loyers sont en nette augmentation.*

*La maîtrise des charges (constructions de bâtiments économes en énergie) devient donc un axe important pour les bailleurs pour essayer de pallier la baisse du pouvoir d'achat des ménages.*

## ► Le renforcement depuis 2004 du financement de logements très sociaux

### REPERES :

**Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) :** financement de droit commun du logement HLM.

(Base de référence : 100 % des ressources et 100 % du loyer)

**Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLA-I) :** permet de réaliser des logements destinés à des ménages qui rencontrent des difficultés économiques et/ou sociales, et dont l'objectif est de contribuer à leur réinsertion sociale.

(Ressources : inférieures 60 % des plafonds PLUS/ loyers : 89 % des loyers PLUS)

**Le Prêt Locatif Social (PLS) :** ouvert aux bailleurs publics et privés, il finance des opérations à loyer intermédiaire.

(Ressources : plafond PLUS + 30 % / loyers : PLUS + 50 %)

	PLAI	PLUS	PLS
Personne seule	11 261	20 477	26 620
Couple	16 407	27 345	35 549

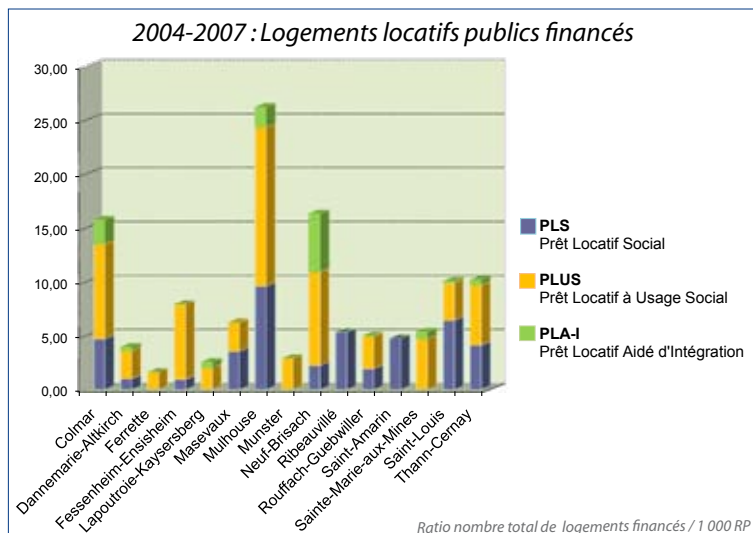
Plafonds de ressources applicables au 1er janvier 2008 ouvrant droit à un accès à un logement HLM (revenus imposables en euros)

## Entre 2004 et 2007, près de 5 000 logements locatifs publics ont été financés :

- ▷ 1 740 PLS,
- ▷ 2 611 PLUS,
- ▷ 392 PLA-I.

## Malgré des efforts accrus, on remarque une insuffisance persistante de PLA-I :

Alors que la part du PLS, dont l'impact social est à relativiser, est passée de 32.7 % en 2004 à 41.3 % en 2007, il est à noter que celle du PLA-I est passée de 5.25 % en 2004 à 12.4 % en 2007. Chiffre à nuancer néanmoins car il s'agit essentiellement d'une offre nouvelle en structures d'hébergement collectif.



Source : DRE 2007 - Filocom 2005

## REPÈRES :

### Objectifs du Plan de Cohésion Sociale 2007 pour le Haut-Rhin (CG68 + CAMSA) :

- ▷ 260 PLS (285% réalisés)
- ▷ 750 PLUS (81 % réalisés)
- ▷ 244 PLA-I (75 % réalisés)

Ces objectifs seront renforcés dans le cadre de la loi DALO notamment par une construction accentuée de PLUS et de PLA-I.

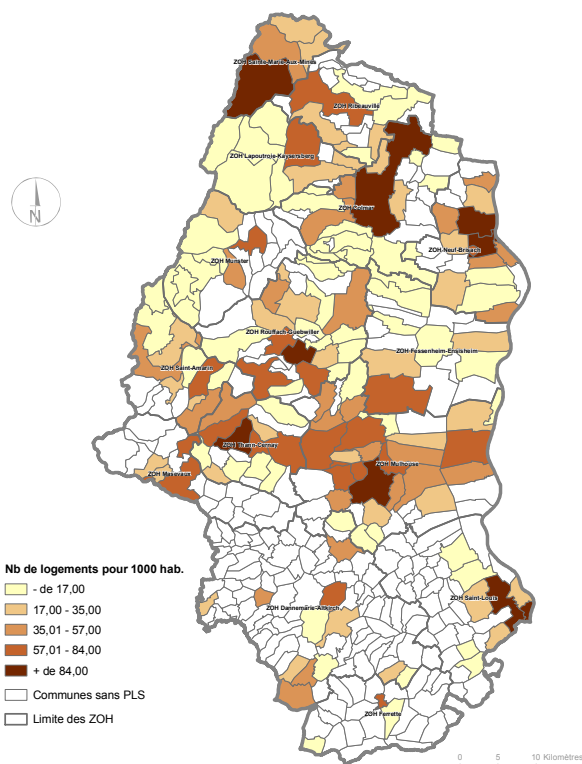
## Une diffusion spatiale du logement locatif public amorcée mais encore insuffisante

Nombre de logements locatifs publics pour 1000 habitants en 2007

Le parc locatif public est réparti dans près de 42 % des communes haut-rhinoises (contre 37 % en 2005).

Les ZOH de Colmar et de Mulhouse concentrent toutefois près de 69 % du parc locatif public.

Bien que 33 % de la production s'est faite hors des ZOH de Colmar et Mulhouse en 2007 contre 15% en 2004, la diffusion spatiale qui s'est ainsi amorcée demeure encore largement insuffisante au regard des besoins.





## ► Une pression de la demande locative sociale qui se maintient

### REPERES :

Depuis le 31 mai 2001, le dispositif départemental du numéro unique d'enregistrement est géré par la DDE. Ce système d'enregistrement, instauré par la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998, conduit à délivrer à tout demandeur d'un logement locatif public un numéro d'enregistrement. Le dispositif a pour but d'améliorer la transparence des attributions des logements sociaux.

Un demandeur peut formuler plusieurs demandes auprès de plusieurs bailleurs pour l'attribution d'un logement HLM.

A noter que ce fichier ne recense que la demande exprimée.

Une réflexion est actuellement en cours dans le Haut-Rhin qui vise à améliorer ce dispositif et le transformer progressivement en un véritable fichier partagé de la demande locative sociale.

### La demande locative publique exprimée au 1er mars 2008

Territoires	Nombre de demandeurs	Délai externe 2007 en mois	Délai global 2007	Evolution du délai moyen d'attribution externe 2005-2007	Evolution du délai moyen d'attribution 2005-2007	Nombre total de logements offerts à la location en 2007	Ratio nombre demandeurs externes/ Nbre de logements loués	Nombre de logements financés 2000-2007	Ratio nombre de logts financés / logts sociaux	Taux de mobilité	Taux de vacance > 3 mois en 2007
Colmar	3 852	7.7	8.2	-1.8	0	10 508	0.16	923	0.09	13.27 %	0.34 %
Dannemarie-Altkirch	496	4.6	4.9	-0.10	-0.2	859	0.53	135	0.16	13.92 %	1.05 %
Ferrette	19	3.8	3.8	-1	-1	92	0.2	10	0.11	ND	ND
Fessenheim-Ensisheim	158	5	5.6	-2.1	-1.4	699	0.21	119	0.17	11.14 %	0.29 %
Lapoutroie-Kaysersberg	60	6.4	6.1	0.9	0.9	303	0.18	37	0.12	12.87 %	ND
Masevaux	37	2.3	3.4	-14.30	-11.2	205	0.16	0	0	ND	ND
Mulhouse	5 869	6.7	7.3	1	0.7	19 277	0.23	3 865	0.2	9.81 %	2.28 %
Munster	127	4.2	4.5	-0.5	-0.2	500	0.21	25	0.05	9.26 %	0.4 %
Neuf-Brisach	186	4.6	4.7	-0.1	-0.3	924	0.16	174	0.19	13.59 %	10.71 %
Ribeauvillé	79	6.5	6.3	2.4	2.3	475	0.15	21	0.04	10.74 %	0.63 %
Rouffach-Guebwiller	675	6	5.9	-1.4	-1.4	2 598	0.24	140	0.05	10.69 %	0.38 %
Saint-Amarin	57	12.1	10.4	4.4	4.6	414	0.12	27	0.06	ND	ND
Sainte-Marie-aux-Mines	76	3.1	4	1.4	1	748	0.07	38	0.05	12.7 %	3.61 %
Saint-Louis	927	5.1	5.2	-1.3	-1.4	3 620	0.2	143	0.04	11.72 %	1.71 %
Thann-Cernay	569	10.5	9.6	-1.5	-0.5	2 242	0.2	344	0.15	7.32 %	0.13 %
<b>TOTAL</b>	<b>13 187</b>	<b>6.6</b>	<b>7.2</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>	<b>43 464</b>	<b>0.21</b>	<b>6 001</b>	<b>0.14</b>	<b>11.04 %</b>	<b>1.61 %</b>

Source : Exploitation du fichier du numéro unique par le CETE de l'Est - 2007

### Taux de pression de la demande locative sociale



On recense dans le Haut-Rhin 13 187 demandeurs au 1er mars 2008.

Cette demande est essentiellement externe : près de 70 % des demandeurs sont logés hors du parc locatif public.

**ZOOM**

$$\text{Taux de pression de la demande externe} = \frac{\text{Nombre de demandeurs logés hors du parc locatif public}}{\text{Nombre de logements occupés dans le parc locatif public}}$$

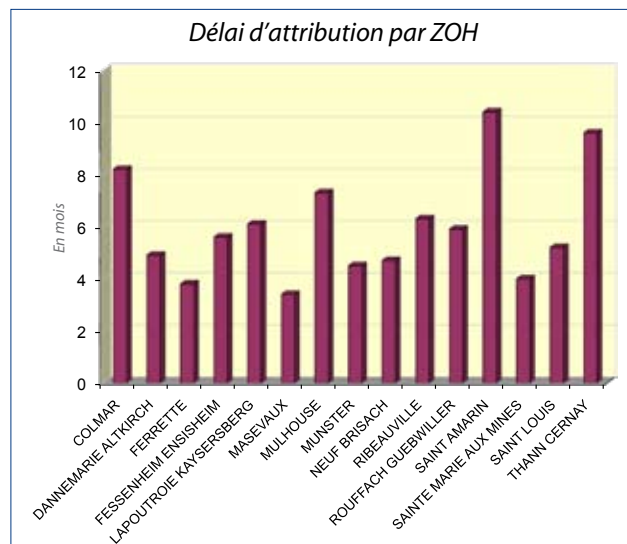
La pression de la demande externe est de 21 % pour le Haut-Rhin.

Une pression qui est sensiblement inférieure à la moyenne départementale dans les secteurs de montagne (exceptée la vallée de Munster) et dans le nord du Haut-Rhin.

A l'encontre des idées reçues, on note sur la ZOH de Dannemarie-Altkirch l'une des pressions de la demande d'accéder à un logement locatif public des plus importantes.



On peut observer des **délais d'attribution beaucoup plus longs à Saint-Amarin, Thann-Cernay et Colmar**. Si la situation des deux dernières tend à s'améliorer, Saint-Amarin a vu ce délai augmenter de plus de 4 % en 2 ans.



Source : Fichier du Numéro Unique - 2007

**ZOOM**

**Profil du demandeur en 2007 :**

- ▷ 39 ans en moyenne
- ▷ ménage composé de 2,33 personnes en moyenne

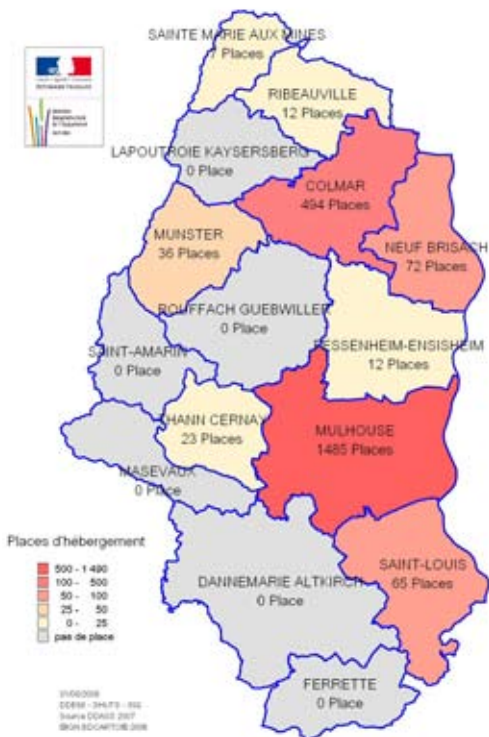
**► Un dispositif d'hébergement en saturation quasi permanente**

**REPERES :**

Le centre d'hébergement est un dispositif destiné à accueillir pour un temps limité les personnes et les familles connaissant d'importantes difficultés d'insertion et d'accès au logement.

- CHRS** : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
- CADA** : Centre d'Accueil pour les Demandeurs d'Asile
- CPH** : Centre Provisoire d'Hébergement pour les réfugiés statutaires
- CHT** : Centre d'Hébergement Temporaire

*Capacités d'accueil par ZOH*



	Hébergement d'urgence		Hébergement d'insertion		Total places
	3 accueils de jour	87 places	Hébergement de stabilisation	186 places	
Tous publics	4 CHRS	87 places	10 CHRS	359 places	1 172 places
			Hébergement pour femmes isolées avec enfants	22 places	
	215 logements temporaires	349 places	Maisons relais	154 places	
			Résidence d'accueil pour personnes à troubles psychiques	15 places	
<b>Sous-total</b>	<b>436 places</b>		<b>736 places</b>		
Demandeurs d'asile et réfugiés	2 CHT	70 places	1 CPH	90 places	862 places
			2 structures d'hébergement temporaire		
			11 CADA	554 places	
			Logements ALT	148 places	
<b>Sous-Total</b>	<b>70 places</b>		<b>792 places</b>		

Source : DDASS - 2007

2 L'offre en logements : une répartition hétérogène sur le département

Bien qu'entre 2005 et 2007 une vingtaine de places en CHRS aient été créées, le dispositif d'hébergement demeure en situation d'engorgement. Cette situation est liée à la forte pression de la demande ainsi qu'aux difficultés de sortie des structures à défaut de trouver une solution de logement de droit commun adaptée. L'offre en foyer et en hébergement d'urgence représente, sur la ville de Mulhouse, 70 % de l'offre départementale.

**Si la demande émane principalement d'hommes seuls, on constate aujourd'hui une féminisation croissante des demandes, mais également une forte augmentation des demandes de personnes avec enfant (+ 24 % entre 2005 et 2006).**

**Les CHRS sont majoritairement sollicités par un public jeune :** 70 % des demandes proviennent de personnes ayant moins de 35 ans.

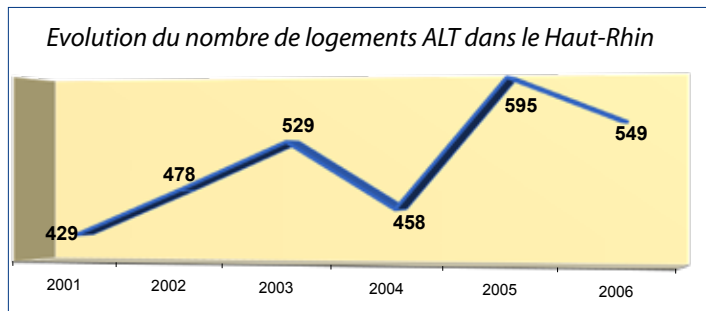
**Si la violence et la rupture familiale sont les principales causes d'une demande en hébergement,** celle-ci s'explique également par des situations professionnelles précaires (chômage, intérim).

(Source : «Logements foyers et hébergement d'urgence dans l'agglomération mulhousienne», AURM, juillet 2006)

**► Un nombre d'Aide au Logement Temporaire plus important**

**REPERES :**

Versée par la CAF, l'**Aide au Logement Temporaire (ALT)** permet aux associations et aux centres communaux et intercommunaux d'action sociale de financer l'hébergement des personnes en difficultés. Au total sur le département, 22 structures (20 associations et 2 aires pour les nomades sédentarisés) ont perçu l'ALT en 2007.



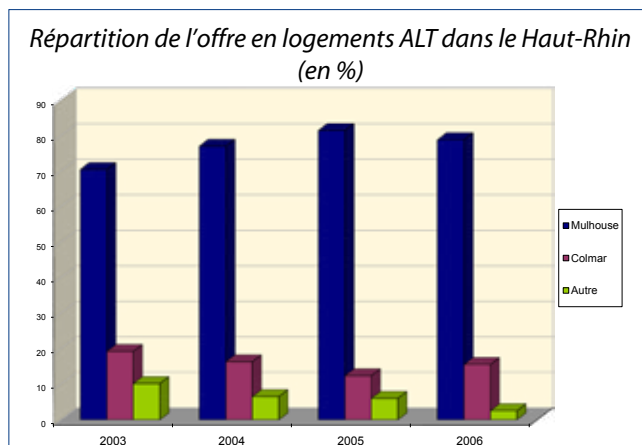
Source : DDASS 68 - 2006

**A la faveur d'une offre en nette augmentation, le nombre de personnes ayant bénéficié du dispositif a progressé de 50 % entre 2001 et 2006.** 5 331 personnes ont été accueillies en 2006.

Depuis 2001, on note une forte augmentation des séjours d'une durée inférieure à 3 mois (de l'ordre de 85 %).

**Une offre essentiellement localisée sur la CAMSA (73 %).**

Un léger rééquilibrage de l'offre s'opère néanmoins au profit de la zone de Colmar qui voit son nombre de logements ALT passer de 74 à 102 en 2006.



Source : DDASS 68 - 2006

**REPERES :**

**Le 115 est un numéro d'urgence départemental d'aide aux sans-abri.** Ce service, géré par l'association ACCES, fonctionne 365 jours par an et 24h/24. Au coeur du dispositif de veille sociale, le 115 a pour principales missions :

- l'information, l'orientation, la recherche d'un hébergement
- le recensement quotidien de l'état des capacités du dispositif d'hébergement
- l'observation du profil des demandeurs et du suivi de ces derniers

En 2006, 13 905 appels ont été gérés, ce qui correspond à une progression soutenue ces dernières années : + 20 % par rapport à 2005 et + 90 % par rapport à 2003. En raison d'un changement de logiciel de saisie des appels en 2007, on dénombrait plus de 20 000 appels pour cette année.

Les appels au 115 en 2007 ont concerné en majorité des personnes de moins de 36 ans (77 %) et des personnes isolées (72 % - augmentation de 28 % par rapport à 2006).

Entre 2006 et 2007 le nombre d'enfants compris dans les appels au 115 a augmenté de 70 %.

Environ les deux tiers des appels concernent des personnes étrangères. Environ la moitié des appels du 115 ont pour motif des problématiques liées à la demande d'asile. Ils ont augmenté de 49 % entre 2006 et 2007. Entre ces deux années, les appels émis par des SDF ont baissé de 20 %. En revanche, les appels pour motif d'errance ont plus que doublé.

**PAROLE D'ACTEURS :**

**Raymond KOHLER, Président de la FNARS, Directeur du Pôle Accueil Insertion, Association ACCES**

*Les personnes qui contactent le 115 sont en grande majorité sans domicile fixe et marginalisées. On observe aussi une progression de la part des jeunes âgés de 15 à 25 ans d'une perte de repères car il est difficile pour eux de se projeter dans l'avenir. Enfin, appellent aussi des personnes plus âgées en rupture conjugale ou au chômage. Ce dispositif permet d'aider une quinzaine de ménages par semaine (personnes isolées ou familles). Cependant, la saturation des CADA entraîne une intensification des appels provenant de demandeurs d'asile (une trentaine de ménages par semaine) ce qui crée un engorgement au sein des CHRS.*

*Au total nous avons à gérer un flux de 4 à 5 nouvelles personnes par jour avec pour objectif de réaliser un accompagnement social et tendre vers une stabilisation des personnes.*

**ZOOM**

**La mise en place de la commission DALO dans le Haut-Rhin**

Depuis le 1er janvier 2008, la loi relative au droit au logement opposable du 5 mars 2007, dite loi DALO, est entrée en application.

La commission de médiation du département du Haut-Rhin, composée de 13 membres, a été installée par arrêté préfectoral du 24 décembre 2007.

**Depuis le 2 janvier 2008, elle peut être saisie par les catégories de publics prioritaires suivantes :**

**1- Sans condition de délai :**

- les personnes dépourvues de logement,
- les personnes menacées d'expulsion sans relogement,
- les personnes hébergées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- les personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux,
- les personnes logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou indécents avec enfant mineur et/ou personne handicapée
- les personnes sollicitant l'accueil dans une structure d'hébergement.

**2- Sous condition de délai :**

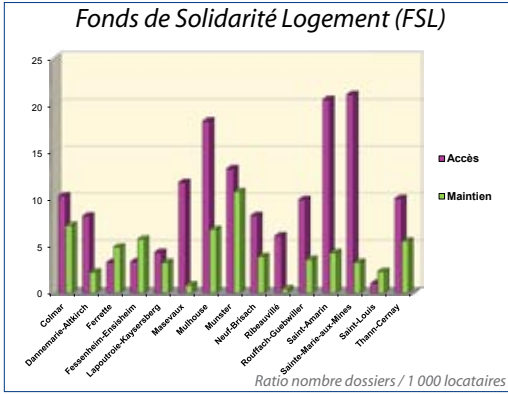
- les autres personnes éligibles au logement social dont la demande de logement a été laissée sans réponse durant un délai anormalement long fixé par arrêté préfectoral.

**Au 01 juin 2008, 32 dossiers ont été examinés par la commission.**

# 3

## Un soutien accru pour le maintien mais surtout pour l'accès au logement

### ► Un soutien accru pour l'accès au logement



Source : CG68 - rapports annuels FSL / Filocom 2005

**2 000 aides en moyenne ont été accordées chaque année entre 2004 et 2007, contre 1 600 en moyenne entre 1999 et 2003.**

Une évolution en hausse sur les agglomérations de Colmar (+24%) et Mulhouse (+17%) mais aussi sur des territoires plus ruraux : Munster (+32%) ou Dannemarie-Altkirch (+30%).

**En 2007, 70 % des dossiers déposés concernent l'accès au logement.**

**Le montant des aides accordées pour l'accès et le maintien a atteint 1 105 000€ en 2007** (+12 % par rapport en 2006), dont les 2/3 consacrés à l'accès à un logement.

Le fonds destiné au maintien ou au rétablissement des fournitures d'énergie en cas d'impayés a atteint lui 760 000 euros en 2007.

#### PAROLE D'ACTEURS :

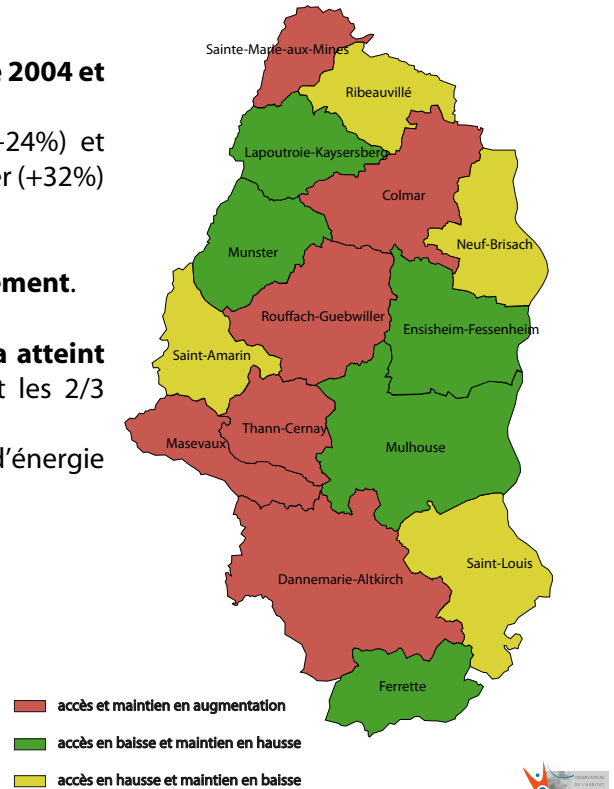
**Joseph VOGT, Responsable du secrétariat FSL, CG68**

*Bien que la majorité du public reste des bénéficiaires de minimas sociaux, on note une augmentation de la part des travailleurs à revenus modestes proches du SMIC qui accumulent les dettes. On entrevoit notamment une précarité liée à l'augmentation des charges énergétiques (chauffage, électricité).*

#### REPERES :

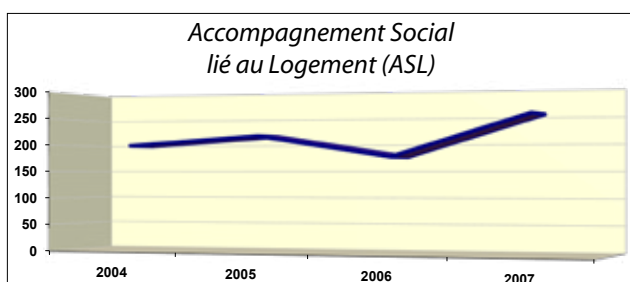
Composante du PDALPD, le **Fonds de Solidarité Logement (FSL)**, est placé depuis le 1er janvier 2005 sous la seule responsabilité des Conseils Généraux. Il permet sous certaines conditions aux familles et aux personnes en difficultés d'accéder à un logement locatif privé ou public et/ou se maintenir dans les lieux, au moyen d'aides financières qu'il accorde sous la forme de subventions ou de prêts.

Tendances d'évolution du nombre de bénéficiaires du FSL de 2004 à 2007



#### REPERES :

**L'Accompagnement Social lié au Logement (ASL)** permet aux ménages d'accéder à des conditions de logement et d'habitat décents en adéquation avec leurs besoins. Il s'agit d'une prise en compte globale de l'individu ou de la famille, qui, sans accompagnement individualisé, ne pourrait accéder à un logement ou s'y maintenir en raison du cumul de difficultés d'ordre économique et social.



Source : CG68 - rapports annuels FSL - 2007

Les mesures d'accompagnement social lié au logement ont progressé de 2.75 % entre 2004 et 2007. Depuis quelques temps, il est constaté par le FSL, une progression des propriétaires qui subissent une chute soudaine des ressources (chômage, séparation ou divorce, etc.).

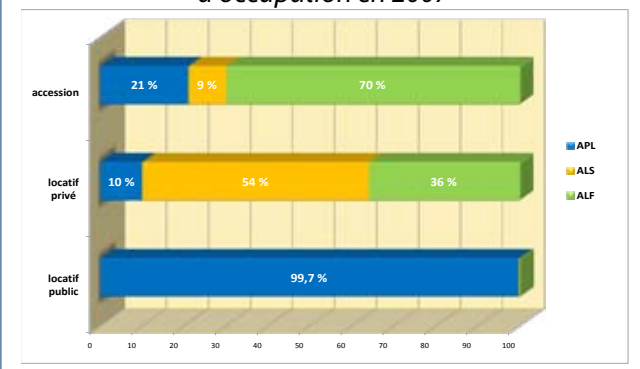
## ► Une augmentation sensible des bénéficiaires d'une aide au logement

Plus de 50 000 ménages bénéficient d'une aide au logement en 2007, soit près de 17 % des ménages haut-rhinois.

Le nombre d'allocataires d'une aide au logement (APL/ALS/ALF) est en légère augmentation entre 2004 et 2007(+ 6 %), malgré la poursuite de la baisse du nombre d'allocataires accédants (-3%).

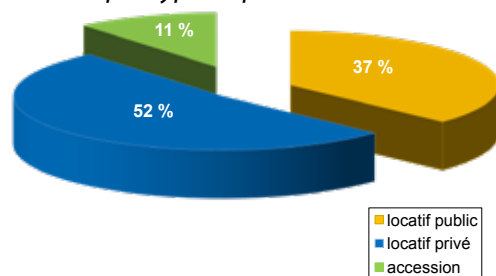
Les 9/10ème des allocataires habitent un logement locatif (public ou privé).

Répartition des aides au logement pour chaque statut d'occupation en 2007



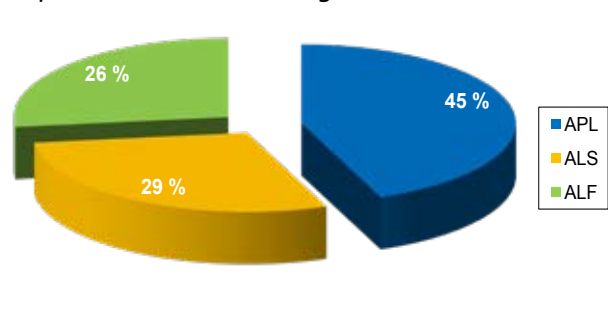
Source : CAF du Haut-Rhin - 2007

Répartition des bénéficiaires des aides au logement par type de parc en 2007



Source : CAF du Haut-Rhin - 2007

Répartition des aides au logement versées en 2007



Source : CAF du Haut-Rhin - 2007

## ► L'effet solvabilisateur des aides au logement

### REPERES :

Le taux d'effort est égal au rapport entre la dépense en logement d'un ménage et son revenu. La dépense en logement n'inclut pas les charges.

**Le taux d'effort est dit «brut»** si l'aide au logement perçue par le ménage n'est pas déduite de la dépense logement.

**Le taux d'effort est dit «net»** si l'aide au logement perçue par le ménage est décomptée de la dépense logement.

Un taux d'effort de 30 % signifie que la dépense loyer représente 30 % des revenus du ménage.

**ZOOM**

L'enquête que vient de publier l'INSEE «**Budget des familles 2006**» montre que le logement est devenu le poste qui différencie le plus nettement les ménages en fonction de leurs revenus : **en 2006, 20 % des ménages ayant les niveaux de vie les plus faibles consacraient en moyenne 25 % de leurs dépenses de consommation au logement, contre 10 % pour les 20 % des ménages les plus aisés.**

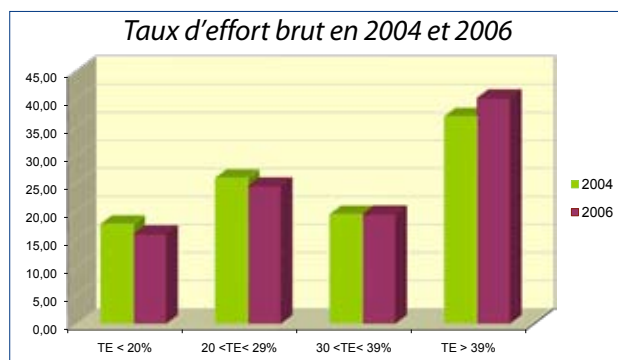


## Un taux d'effort des ménages en sensible augmentation

Avant le versement des aides :

**40 % des ménages ont une dépense logement supérieure à 40 % de leurs revenus (contre 37 % en 2004)**

A l'inverse, la part des ménages dont la dépense logement est inférieure à 30 % des revenus enregistre une baisse de 3 points entre 2004 et 2006 pour s'établir à 43.5 % des ménages.

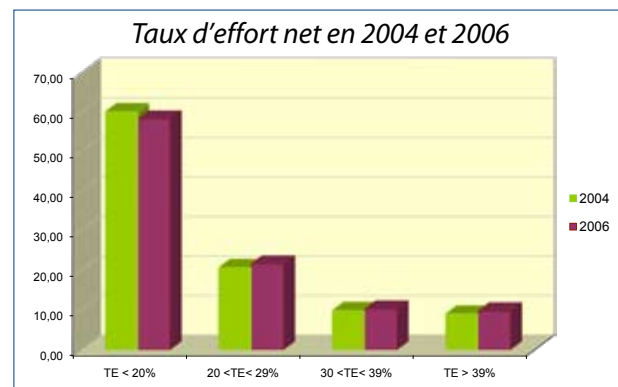


Source : DRE/CNAF

Après le versement des aides :

**L'effet solvabilisateur des aides au logement est incontestable** : la part des ménages dont la dépense logement est supérieure à 40 % des revenus passe de 40 % à 10 % après le versement des aides au logement.

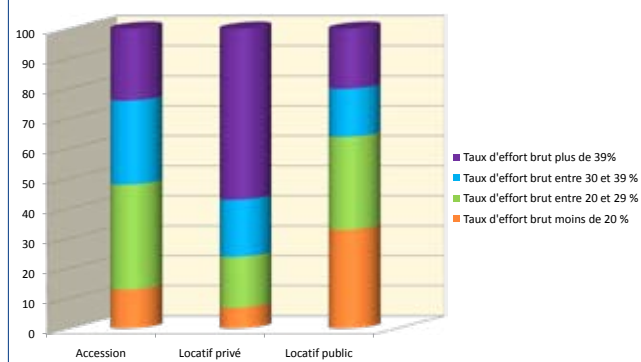
Les aides au logement permettent à 80 % de leurs bénéficiaires de limiter leur dépense logement à moins de 30 % de leurs revenus.



Source : DRE/CNAF

## Des situations différenciées selon le statut d'occupation

Taux d'effort brut par statut d'occupation en 2006



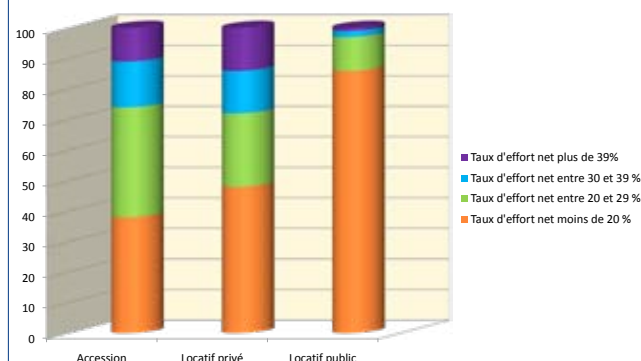
Source : DRE/CNAF

Avant le versement des aides :

**Le taux d'effort des ménages est plus important pour les locataires du parc privé** : 57 % des ménages ont une dépense logement supérieure à 40 % de leurs revenus 2006 (contre 20 % pour les locataires du parc public).

**A noter qu'entre 2004 et 2006 le taux d'effort brut a légèrement augmenté pour les ménages locataires mais s'est sensiblement réduit pour les ménages accédants à la propriété en raison d'un contexte sur les marchés financiers (taux d'intérêts) plutôt favorable.**

Taux d'effort net par statut d'occupation en 2006



Source : DRE/CNAF

Après le versement des aides :

**Le taux d'effort des ménages est plus faible pour les locataires du parc public** : pour 86 % d'entre eux, la dépense logement n'excède pas 20 % des revenus.

**Le versement des aides au logement rapproche les niveaux de taux d'effort des locataires du parc privé de celui des accédants à la propriété.**

**Dans le parc conventionné**

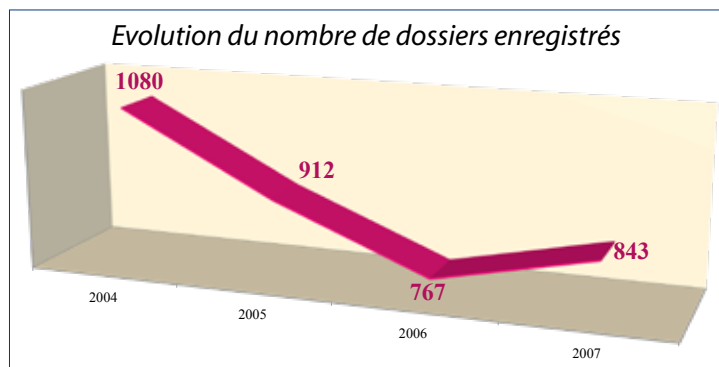
**REPERES :**

Placée auprès de la Direction Départementale de l'Équipement du Haut-Rhin, La **Commission Départementale des Aides Publiques au Logement** (CDAPL) peut :

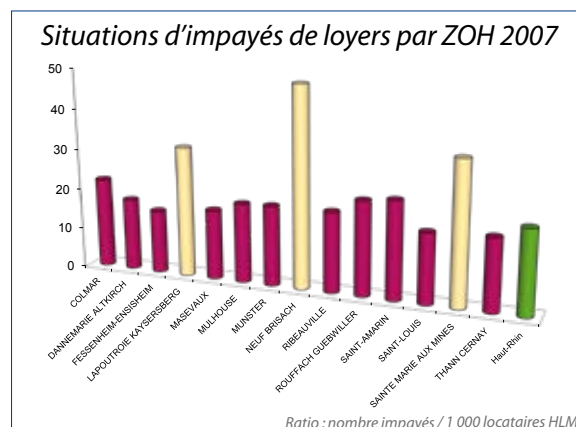
- décider du versement des aides lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part des dépenses logement restant à sa charge
- statuer sur les demandes de remise de dettes présentées par les bénéficiaires d'APL en cas de réclamation d'un trop perçu effectué par l'organisme payeur
- statuer sur les contestations des décisions des organismes ou services chargés du paiement des aides au logement.

Selon les critères de la CDAPL, **un impayé de loyer** est constitué :

- soit lorsque 3 termes consécutifs sont totalement impayés (loyer résiduel y compris les charges, après déduction de l'aide au logement)
- soit lorsque le locataire est débiteur à l'égard du bailleur d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel brut du loyer et des charges.



Source : CDAPL - 2007



Source : CDAPL - 2007

**Bien que situé en grande majorité dans le parc locatif public, on constate, par le biais de cet indicateur, une légère reprise en 2007 des dossiers enregistrés par la CDAPL, après une baisse significative entre 2004 et 2006 de l'ordre de 30 %.**

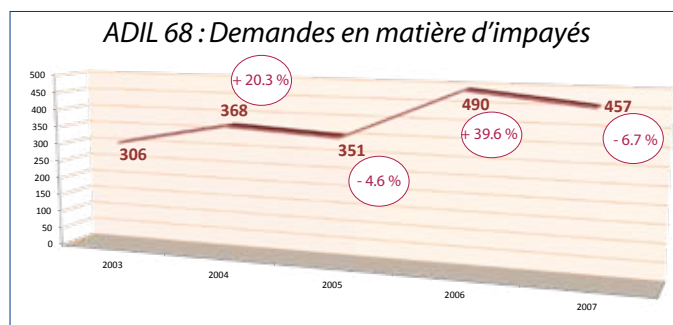
Les ZOH de Colmar et de Mulhouse sont davantage concernées par les situations d'impayés compte-tenu de l'importante offre locative publique. On constate néanmoins :

- une tendance à la baisse sur Colmar
- une sensible augmentation du phénomène sur les secteurs de Saint-Louis, Rouffach-Guebwiller ou Thann-Cernay

**Autre indicateur : les consultants de l'ADIL 68**

En 2007, près de 460 ménages, essentiellement occupants du parc locatif privé, se sont adressés à l'ADIL pour une question en matière d'impayés de loyers.

Ces demandes semblent marquer le pas après une nette augmentation entre 2005 et 2006.



Source : ADIL - 2007

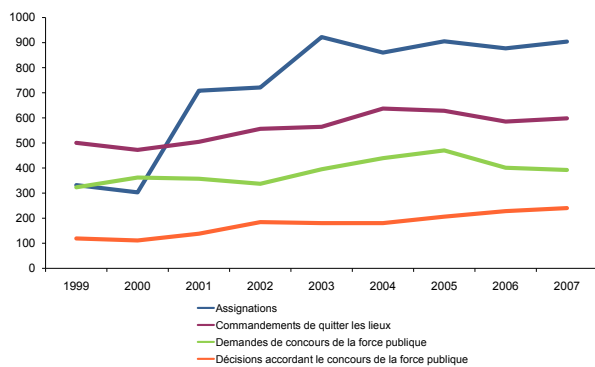
## ► Un nombre stable de procédures d'expulsions locatives

**ZOOM**

Au niveau national, après une légère diminution en 2005, le nombre de jugements d'expulsions repart à la hausse en 2006 : (+ 3.2 %) ; l'augmentation a été de près de 30 % au cours des 6 dernières années.

(Source : Ministère de la Justice)

### Procédures d'expulsions locatives pour le Haut-Rhin



Source : Préfecture du Haut-Rhin - 2007

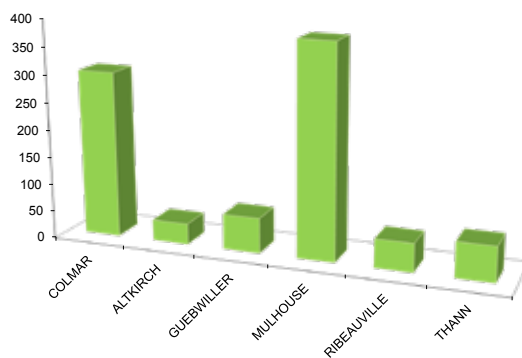
Des assignations qui se stabilisent à un niveau élevé depuis 2004.

75 % de ces assignations se concentrent sur les arrondissements de Mulhouse et de Colmar, en raison de l'existence sur ces territoires urbains d'une part importante du parc locatif haut-rhinois.

**Le taux moyen d'assignations dans le Haut-Rhin est de 8 pour 1000 ménages locataires :**

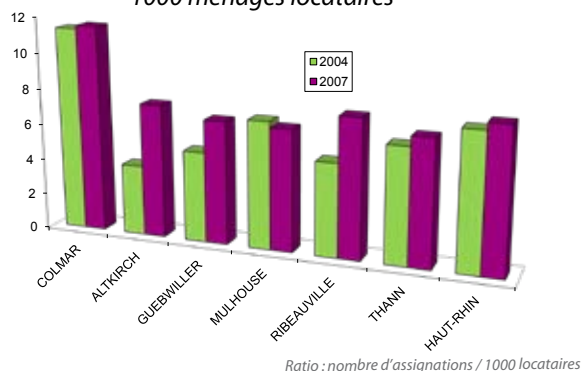
- Colmar est l'arrondissement qui enregistre le plus fort taux d'assignations (11.5 pour 1 000 locataires)
- En revanche, si l'arrondissement de Mulhouse enregistre le plus grand nombre d'assignations, son taux est le plus faible du département (7.7 pour 1 000 locataires)
- Progression des taux d'assignations dans certains territoires à dimension moins urbaine : Altkirch (de 4 à 8/1 000), Guebwiller (de 5 à 7/1 000) et Ribeauvillé (de 5 à 8/1 000)

### Nombre d'assignations en 2007 par arrondissement



Source : Préfecture du Haut-Rhin - 2007

### Assignations en 2004 et 2007 par arrondissement pour 1000 ménages locataires



Ratio : nombre d'assignations / 1000 locataires  
Source : Préfecture du Haut-Rhin - 2007

### REPERES :

**L'Assignation** est un acte destiné à informer une personne qu'un procès est engagé contre elle devant un tribunal. Cette dernière est délivrée par un huissier de justice.

# Tableau de synthèse

Ce tableau met en exergue les évolutions significatives et marquantes pour chacune des Zones d'Observation de l'Habitat.

Zones d'Observation de l'Habitat	1 2 3	1 2 3	1 2 3
	Éléments de cadrage socio-économiques : une situation toujours fragile	L'offre en logements : une répartition hétérogène sur le département	Un soutien accru pour le maintien mais surtout pour l'accès au logement
Colmar	* Progression de 18 % du nombre de bénéficiaires du RMI entre 2004 et 2007	* 27 % des demandes enregistrées dans le Haut-Rhin pour l'accès à un logement locatif public concernaient la ZOH	* Progression de 24 % des ménages aidés pour l'accès et le maintien à un logement locatif entre 2004 et 2007 * Des bénéficiaires d'aide au logement largement surreprésentés sur la ville centre et les communes urbaines * 1/4 des situations d'impayés dans le Haut-Rhin recensés sur la ZOH
Dannemarie-Altkirch		* Progression de 30 % des ménages aidés pour le maintien mais surtout pour l'accès à un logement * La plus forte pression de la demande pour accéder à un logement locatif public	* Progression significative du nombre d'assignations pour les expulsions locatives
Ferrette	* Sensible progression du nombre de bénéficiaires du RMI	* Une offre locative publique quasi-inexistante	* Un taux d'effort net important, en particulier pour les accédants à la propriété
Fessenheim-Ensisheim		* Une production locative publique à destination des ménages les plus modestes inexistante	* Un taux d'effort net de plus de 39 % important, en particulier dans le parc locatif privé
Lapoutroie-Kaysersberg			* Un taux de situations d'impayés parmi les plus élevés du département
Masevaux	* Augmentation significative du nombre de bénéficiaires du RMI	* Une production locative publique à destination des ménages les plus modestes inexistante	
Mulhouse	* Le taux de chômage le plus élevé du département	* Un taux de pression de la demande locative sociale plus élevé que la moyenne départementale * Une part d'allocataires d'une aide au logement qui représente 22.4 % des ménages (16 % pour le Haut-Rhin) * Une concentration de l'offre en hébergement d'urgence et d'insertion sur la ville de Mulhouse	* Un taux d'effort brut des ménages bien supérieur à la moyenne départementale, en particulier dans le parc locatif privé
Munster	* Malgré une sensible augmentation entre 2004 et 2006, un revenu moyen des ménages parmi les plus bas du département		* Le nombre de ménages aidés par le FSL pour l'accès à un logement locatif a progressé de 33 % entre 2004 et 2007

1  
2  
32  
1  
31  
2  
3

Zones d'Observation de l'Habitat	Eléments de cadrage socio-économiques : une situation toujours fragile	L'offre en logements : une répartition hétérogène sur le département	Un soutien accru pour le maintien mais surtout pour l'accès au logement
Neuf-Brisach	* Sensible augmentation du nombre de bénéficiaires de l'API		* Un taux d'effort des ménages allocataires d'une aide au logement nettement supérieur à la moyenne départementale
Ribeauvillé		* Une augmentation sensible du délai moyen d'attribution d'un logement locatif public	* Sensible augmentation des procédures d'expulsion locative
Rouffach-Guebwiller	* Sensible augmentation du nombre de bénéficiaires du RMI	* Une pression de la demande pour accéder à un logement locatif public sensiblement supérieure à la moyenne départementale	* Un taux d'effort net des ménages pour se loger dans le parc locatif privé en augmentation
Saint-Amarin	* Un revenu fiscal moyen des ménages parmi les plus bas du département * Augmentation significative du nombre de bénéficiaires du RMI * Des bénéficiaires de l'API en nette augmentation entre 2004 et 2007	* Une situation très tendue pour l'accès à un logement locatif public liée à un délai d'attente particulièrement long	* Le nombre de ménages aidés par le FSL pour accéder à un logement a progressé entre 2004 et 2007
Sainte-Marie-aux-Mines	* Un revenu fiscal moyen parmi les plus bas du département malgré une sensible augmentation (+ 9 %) * Sensible augmentation du nombre de bénéficiaires de l'API		* Une progression importante du nombre de ménages aidés par le FSL (+28 %) et le ratio du nombre de ménages aidés pour l'accès à un logement pour 1000 locataires le plus important du département
Saint-Louis	* Une part des ménages à revenus bas et modestes parmi les plus bas du département mais qui ne doit pas masquer de fortes disparités entre les 3 communautés de communes		* Progression de 26 % du nombre de ménages aidés pour accéder à un logement et baisse de 30 % pour le maintien * Progression de l'ordre de 26 % du nombre de situation d'impayés dans le parc conventionné * Un des secteurs où le taux d'effort est parmi le plus important
Thann-Cernay	* Augmentation importante du nombre de bénéficiaires du RMI	* Une situation tendue de la demande locative sociale, du à un taux de mobilité assez faible	* Nette augmentation du taux d'effort des ménages pour se loger dans le parc locatif privé en particulier * Progression du nombre de ménages aidés pour l'accès et le maintien à un logement





## Note de conjoncture - Novembre 2008

### Contacts techniques :



**Céline SPERANDIO (DDE 68)**

03.89.24.86.91

[celine.sperandio@developpement-durable.gouv.fr](mailto:celine.sperandio@developpement-durable.gouv.fr)



**Anne CONREAUX-VIRASWAMI (ADIL/ODH 68)**

03.89.21.53.57

[observatoirehabitat68ch2@calixo.net](mailto:observatoirehabitat68ch2@calixo.net)