

# Observatoire Local de l'Habitat

*Etude de faisabilité  
pour la Région Mulhousienne*

## DOCUMENT DE TRAVAIL



# 1- Préambule :

Plusieurs champs d'observations sont inscrits au programme de travail de l'AURM, dont certains sont pris en compte dans des observatoires déjà existants.

La question du logement est abordée ponctuellement dans :

- l'observatoire de l'aménagement et des populations
- l'observatoire des quartiers
- l'observatoire du contrat de ville intercommunal
- l'observatoire des quartiers du grand projet de ville

Elle est au centre de l'observation des loyers locatifs sociaux.

Cette approche fragmentaire est intéressante car les données relatives au logement sont confrontées à d'autres thématiques. Toutefois, elle empêche une bonne lisibilité de ce qu'est le marché immobilier dans la région mulhousienne.

Il est donc apparu nécessaire de réfléchir à un observatoire spécifiquement dévolu à l'habitat, d'autant que 3 Programmes Locaux de l'Habitat ont été approuvés fin 2003 et qu'un suivi annuel devra être assuré. A ces démarches spécifiques à l'habitat, s'ajoute un schéma de cohérence territoriale, un contrat de pays et un contrat d'agglomération en cours d'élaboration et dont certains objectifs concerneront l'habitat.

Parallèlement à notre réflexion sur la mise en place d'un observatoire local de l'habitat, le Conseil Général lance une démarche semblable à l'échelle du Haut-Rhin. Ces deux missions seront réalisées en collaboration.

## Les observations effectuées par l'AURM

	Périmètre et échelle d'observation	Thèmes d'observation	Etat d'avancement
<b>Observatoire de l'aménagement et des populations</b>	Communes de l'Aire Urbaine Mulhousienne	L'attractivité résidentielle Les dynamiques socio-spatiales L'attractivité économique des territoires Les dynamiques de croissance de la mobilité des personnes	Parution complète en 2001 Réactualisation portant sur « la construction neuve et les niveaux de revenus des ménages » parue en 2003
<b>Observatoire des quartiers</b>	Agglomération mulhousienne Quartier IRIS 2000 pour la couronne Conseil de quartier pour MULHOUSE	Evolution sociale et économique des quartiers. Mesure de l'évolution du niveau de fragilité des quartiers en fonctions d'indicateurs démographiques, sociaux, économiques et urbains.	En 2003, une première édition a concerné les quartiers de Mulhouse (données de cadrage issues du RGP 1999 de l'Insee) Une seconde édition est en cours de réalisation pour les quartiers des autres communes de l'agglomération Echéance février 2004.
<b>Observatoire du contrat de ville intercommunal de l'agglomération mulhousienne</b>	Données infracommunales pour les communes concernées par le contrat de Ville intercommunal	Observation des dynamiques en cours dans l'agglomération et suivi des situations de décrochage des quartiers classés comme prioritaires dans le cadre du Contrat de Ville 2000-2006	
<b>Observatoire des quartiers du Grand projet de ville de Mulhouse</b>	Quartiers du GPV de Mulhouse (Bâle, Briand, Franklin et Nepper)	3 volets principaux incluant une ou des approches transversales en vue d'alimenter le dispositif d'évaluation. (Cohésion sociale, renouvellement urbain, développement économique).	Une première édition présentant des données de cadrage a été réalisée en 2003 pour des données concernant 2000. Actualisation prévue pour juin 2004.
<b>Observatoire de l'impact du tram-train (volet économique)</b>	Communes concernées par le tram-train (Mulhouse, Illzach, Kingersheim et Wittenheim) et couloirs de desserte du tram-train	Données économiques / enquêtes actualisables (acteurs économiques, usagers du centre ville)	En 2003 : état initial
<b>Observatoire foncier (volet économique)</b>	Communes de la région mulhousienne	Offrir une meilleure visibilité de l'offre disponible pour engager des actions concertées en faveur de l'aménagement et du développement des zones d'activité.	Etude de faisabilité réalisée en 2003
<b>Observatoire économique</b>	Communes de la région mulhousienne	Evaluation du positionnement économique de la région mulhousienne et prospective de développement	Indicateurs à définir
<b>Observatoire de l'environnement</b>	Communes de la région mulhousienne	Centralisation et valorisation des données environnementales	A mettre en place
<b>Observation des loyers locaux sociaux</b>	Communes de la région mulhousienne	Analyse des données du fichier EPLS (enquête sur le parc locatif social) tous les deux ans	3 documents ont été élaborés. Les deux premiers concernaient l'agglomération, le dernier la région mulhousienne

**L'habitat**

Cette notion recouvre l'ensemble des liens multiformes qui se nouent autour du logement. On tend à y inclure des données extérieures au logement mais lui étant indissociable comme les équipements et services. En histoire, cette notion a été utilisée pour décrire le mode de localisation des lieux habités, à savoir les formes de dispersion ou de groupement des habitations. Aujourd'hui encore, "habitat" est parfois synonyme de système de peuplement.

**Le Logement :**

=> Pour les économistes, le logement est un bien complexe que l'on peut appréhender sous l'angle de 2 fonctions distinctes :

- 1- Une fonction d'usage qui, à travers le loyer le rapproche d'un bien de consommation
- 2- Une fonction patrimoniale qui en fait un bien transmissible

Il se distingue des autres biens durables du fait de son ancrage territorial et de l'immobilisation des capitaux nécessaires à sa production.

=> Pour les sociologues, il est important de considérer :

- la fonction symbolique du logement, liée notamment à l'importance de l'adresse dans le repérage social
- la fonction affective du logement lorsqu'il participe de l'unité familiale

=> Selon l'Insee, le logement est un local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation. Il est possible d'établir une distinction selon :

1- Le type d'immeuble où les logements sont situés : principalement logements individuels et les appartements en immeubles collectifs.

2- L'utilisation des logements : on distingue ainsi 4 catégories de logements :

- Les résidences principales où le ménage demeure la plus grande partie de l'année
- Les résidences secondaires qui sont utilisées une partie de l'année pour les loisirs
- Les logements occasionnels habités une partie de l'année pour des raisons professionnelles
- Les logements vacants qui sont sans occupants au moment de l'enquête

3- L'âge du parc : La première distinction possible sur cette base est celle entre :

- logements neufs (ou récents) : la définition fiscale considère comme neuf un logement achevé depuis moins de 5 ans et n'ayant pas encore fait l'objet, depuis son achèvement, d'une mutation à une personne n'ayant pas la qualité de marchand de biens.
- logements d'occasion : logement achevé depuis 5 ans ou plus ou ayant déjà connu plus d'une vague d'occupants
- logements anciens : logement achevé avant le 1<sup>er</sup> septembre 1948 ou depuis au moins 20 ans

Source : Dictionnaire de l'habitat et du logement, sous la direction de Marion SEGAUD, Jacques BRUN et Jean-Claude DRIANT, Editions Armand Colin – 2002.

4-Le confort des logements. Les normes de confort sont associées à des règles de santé publique. L'appréciation des conditions de logement s'appuie sur la description des équipements sanitaires, les modes de chauffage, l'alimentation en énergie, la surface, le nombre de pièces et la densité d'occupation.

5-Le statut des logements : on distingue ainsi :

- Les logements occupés par leurs propriétaires. Certains accédants à la propriété peuvent avoir eu recours à des prêts réglementés comme le Prêt à Taux Zéro, le Prêt Conventionné et les Prêt à l'accession sociale.
- Les logements de rapport qui sont des biens à usage d'habitation loués à un tiers par leurs propriétaires afin de percevoir une revenu. La location peut être consentie en nue ou en meublée
- Les logements locatifs à loyers plafonnés :
  - les logements financés par le PLUS (Prêt Locatif à usage social) créé en 1999 dont 30% sont normalement réservés aux ménages disposant de revenus inférieurs à 60% des plafonds pris en compte pour l'attribution des logements.
  - les logements financés en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)
  - les logements financés par le PLS (Prêt Locatif Social) loyer plafonné à 150% des plafonds du PLUS
  - les logements financés par du PLI (Prêt Locatif Intermédiaire)

*Par le passé, d'autres financements existaient :*

*le PLA (Prêt Locatif Aidé) aujourd'hui "transformé" en PLUS*

*Le PLA-TS (PLA-Très Social) qui avait été divisé en PLA-LM (PLA à Loyer Minoré pour personnes éprouvant des difficultés financières) et PLA-I (PLA d'insertion pour des personnes cumulant des difficultés financières et d'insertion sociale). Le PLA-TS s'était lui même substitué aux PLA d'insertion et au PLA Adapté.*

Cette charte a été portée par un groupe de travail partenarial dont la constitution a été suscitée par l'AUDIAR (Agence d'Urbanisme et de Développement Intercommunal de l'Agglomération Rennaise). Cette initiative a découlé de constats établis à l'occasion d'un colloque organisé pour fêter les 20 ans de l'observatoire de l'habitat du Bassin de Rennes.

Cette charte est un outil au service des observatoires :

- => Elle rappelle les missions et principes communs aux observatoires
- => Elle fournit un guide susceptible d'aider à l'utilisation des bases de données nécessaires à l'analyse des marchés locaux de l'habitat

Les observatoires sont à la fois des lieux de connaissance et débat dans le domaine de l'habitat :

- A un niveau local, pour permettre une réelle appropriation des analyses par les élus et professionnels de l'habitat, il est important que les observatoires oriente le champ de l'observation sur les tensions repérées dans le fonctionnement des marchés.
- A un niveau national, pour fournir une vision d'ensemble des marchés, il faut envisager une harmonisation des publications.

### Les enjeux des observatoires locaux :

**Pour la DGUHC :** "Au-delà des données sur les caractéristiques du parc de logements et de ses habitants, les observatoires doivent pouvoir s'enrichir de données de contexte économique, urbain, social, démographique, sur les gouvernances locales et les politiques publiques qui sont de plus en plus nécessaires pour comprendre le fonctionnement global de l'habitat sur un territoire". "Un point fort de la contribution des services de l'Etat doit résider dans sa capacité à constituer et communiquer l'information à différentes échelles, pour permettre la compréhension du fonctionnement global d'un territoire dans son environnement et situer celui-ci par comparaison avec d'autres territoires."

**Pour la Caisse des Dépôts et Consignation :** "L'affirmation des objectifs de solidarité définis au niveau national et leur conduite au niveau local impliquent une extension des outils de connaissance sur la ville". "Les observatoires de l'habitat permettent de développer une réflexion d'ensemble sur les projets urbains au niveau local." Il est important de pouvoir anticiper les dynamiques résidentielles pour éclairer les choix des politiques, tout en facilitant le choix des opérateurs du logement.

**Pour les observatoires locaux :** "Les observatoires n'ont de sens opérationnel que par leur capacité à porter à connaissance de l'ensemble des acteurs les informations disponibles pour permettre la mise en commun des analyses et la définition conjointe des interventions possibles". L'existence d'un lieu neutre de débat sur les politiques du logement est essentielle à la communication entre les partenaires et à la création d'un minimum de culture commune".

Pour les collectivités locales :

- Contribuer à la définition de la politique locale de l'habitat
- Jouer un rôle dans l'émergence et la consolidation de l'intercommunalité
- Contribuer à intégrer l'action communale dans un projet global

Les observatoires locaux sont des outils de connaissance des marchés du logement et des contextes locaux destinés à éclairer l'élaboration et la mise en œuvre des politiques de l'habitat.

Des conditions préalables à réunir :	Un dispositif technique adapté, fiable et pérenne à monter :	Des débats à instaurer :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un portage politique fort et pluraliste</li> <li>▪ Une observation neutre et relativement indépendante</li> <li>▪ Des partenariats constitués</li> <li>▪ Un champ d'observation calé sur les réalités du terrain</li> <li>▪ Des périmètres d'observations évolutifs et cohérents avec la réalité des marchés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour une description objective des faits =&gt; constituer des bases de données fiables et pérennes</li> <li>• Pour faciliter les comparaisons entre territoires =&gt; pratiquer des traitements homogènes</li> <li>• Pour créer une culture commune, dégager des tendances à moyen terme et interpréter des évolutions =&gt; faire des analyses régulières, transversales et largement diffusées (publications et rencontres thématiques)</li> </ul>	<p>Débats portant sur les marchés du logement et la politique de l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour vérifier la pertinence des analyses</li> <li>▪ Pour contribuer à enrichir la connaissance entre partenaires</li> <li>▪ Pour permettre l'appropriation des travaux de l'observatoire</li> </ul>

## Quelques exemples

L'agence de Brest observe l'habitat à l'échelle du Pays de Brest avec un sous découpage par intercommunalités : la Communauté urbaine de Brest (8 communes – 213545 habitants) et 6 communautés de communes (81 communes – 166185 habitants). Certaines cartes présentent des données à la commune. Les secteurs d'analyse sont ici conditionnés au découpage politique.

À l'agence d'Angers, l'observation s'effectue à l'échelle de l'aire urbaine, elle-même divisée en 6 aires de marché.

A celle de Metz l'observation s'opère à l'échelle du bassin d'habitat avec des zooms sur l'agglomération et les deux couronnes. Fin 2002, des évolutions de périmètres étaient à envisager, ne serait-ce que pour prendre en compte la nouvelle configuration de l'agglomération, très différente entre 1990 et 1999.

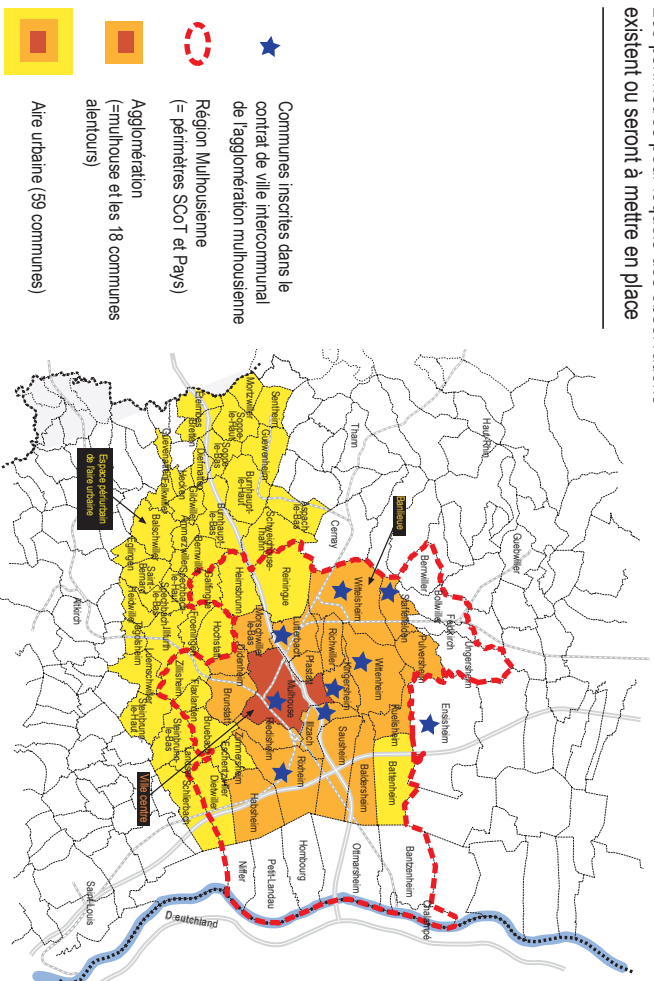
## La région mulhousienne

Plusieurs démarches territoriales sont en cours dans la Région Mulhousienne :

- L'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale portant sur les 39 communes de la Région Mulhousienne
- Une charte de pays sur ce même périmètre
- L'élaboration d'un projet d'agglomération sur ce même périmètre (avec contractualisation pour la Camsa)
- L'approbation de 3 Programmes Locaux de l'Habitat : celui de la camsa, des collines et de l'île napoléon
- La mise en oeuvre du Contrat de Ville intercommunal de l'agglomération mulhousienne qui concerne 8 communes de l'agglomération mulhousienne et la commune d'Ensisheim
- La mise en oeuvre du Plan de Déplacement Urbain

Ces démarches nécessitent un suivi annuel. Toutes ont des répercussions sur l'habitat à des degrés divers. Il semblerait pertinent que l'observatoire de l'habitat puisse alimenter le suivi des différentes démarches.

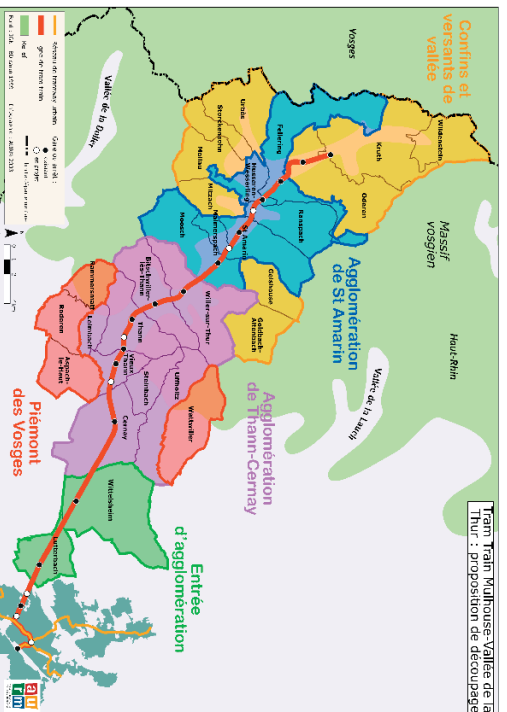
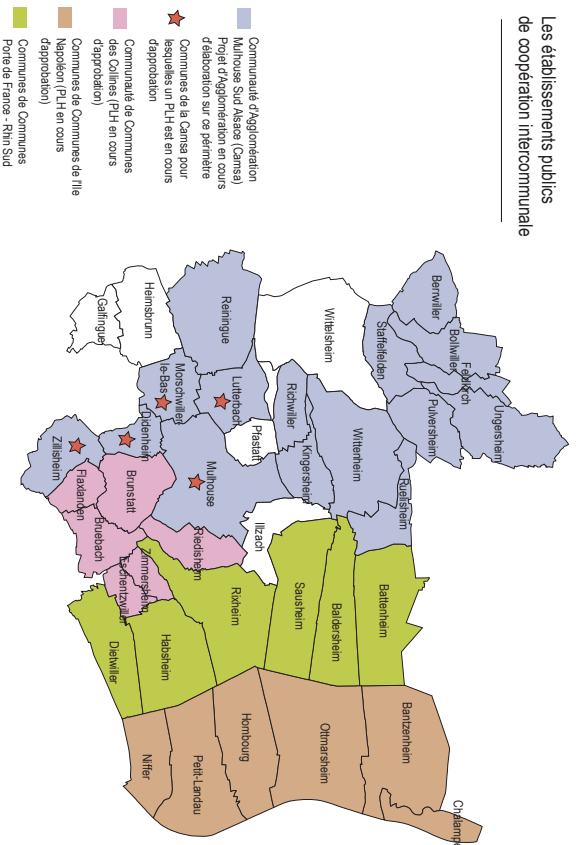
Les périmètres pour lesquels des observations existent ou seront à mettre en place



- ★ Communes inscrites dans le contrat de ville intercommunal de l'agglomération mulhousienne
- Région Mulhousienne (= périmètres SCOT et Pays)
- Agglomération (=mulhouse et les 18 communes alentours)
- Aire urbaine (59 communes)



Les établissements publics de coopération intercommunale



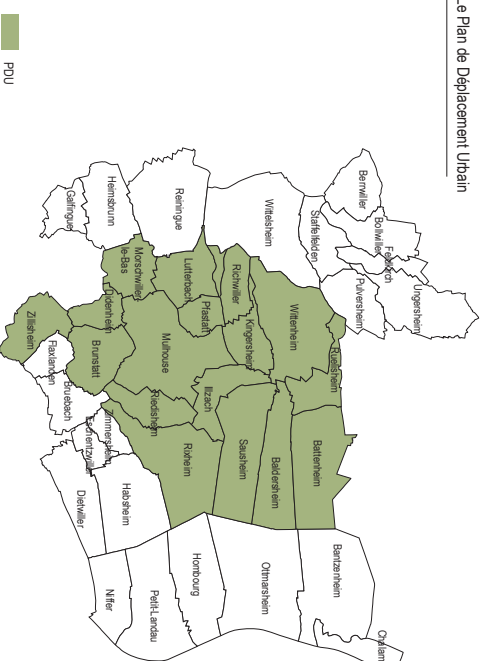
Aucune des démarches actuellement entreprises ne correspond à l'Aire urbaine. La grande majorité est incluse dans la région mulhousienne. La logique voudrait que ce soit ce périmètre qui soit retenu pour l'observation locale, avec un sous découpage tenant compte des périmètres PLH, Contrat de Ville...

Néanmoins, ne pas prendre en considération l'Aire urbaine risque de nous priver de comparaison avec d'autres territoires français. Une solution pourrait être que l'observatoire départemental prenne en compte le sous découpage en aires urbaines du Haut-Rhin.

Outre les démarches citées précédemment, une étude a lieu actuellement sur la vallée de la Thur, à l'est de la région mulhousienne. Elle concerne l'impact du tram-train et comporte des éléments relatifs à l'habitat.

Si une observation doit être effectuée périodiquement dans ce secteur, la question se pose de savoir si ce secteur doit ou non être pris en compte par l'observatoire local de l'habitat, ou bien utiliser des données collectées dans le cadre de l'observatoire départemental.

Le Plan de Déplacement Uhhain



Selon les observatoires locaux, la connaissance que doit offrir une observation pour éclairer les choix des politiques de l'habitat ressort de 3 types de données :

- Les données de contexte : dans quelle ville s'inscrit le marché du logement, qui sont ces habitants, quelles géographies sociales s'y constatent ou s'y dessinent
- Les données "marché" : ce qui se vend, ce qui se loue, à quel prix et pour quelle demande
- Les données d'analyse permettant la compréhension des phénomènes observés : quelles interactions entre les segments de marché, quelles évolutions, quelles comparaisons avec d'autres territoires.

=> **Les données de contexte** sont très souvent extraites du recensement général de la population effectué par l'INSEE. La difficulté dans ce cas réside dans l'impossibilité d'une actualisation annuelle des informations. Elles permettent cependant de dresser un portrait multifacette du territoire (population, emploi, habitat), d'en analyser les évolutions sur une période longue et de le comparer à d'autres territoires. Elles constituent une base de départ qu'il est cependant utile de compléter de données dont la réactualisation est plus aisée, notamment celles contenues dans le fichier **FILOCOM**. Ce dernier, actualisé tous les deux ans, permet de croiser les caractéristiques du logement avec celles des occupants (situation familiale, âge, revenus...) à partir des données transmises par la DGI (Direction Générale des Impôts) au CETE de Lille.

Dans le cadre des démarches entreprises localement pour l'élaboration du SCoT, de la charte de pays et du projet d'agglomération, un diagnostic commun du territoire sera prochainement validé conjointement. Trois programmes locaux ont également été définis courant 2003. Les éléments rassemblés pourraient alimenter les données de contexte de notre observatoire.

=> **Les données de marché** doivent permettre de suivre :

- les attentes des ménages
- la production des terrains à bâtir et leur commercialisation
- la construction neuve et sa commercialisation
- le marché de l'accession dans le parc existant
- le marché locatif privé et public
- les mouvements résidentiels

=> Les observatoires de l'habitat effectuent généralement une **analyse des données** en s'appuyant sur les avis des institutionnels et des professionnels locaux de l'habitat. Les professionnels peuvent être des représentants de la FNAIM, de banques, de la FNPC, de promoteurs, de lotisseurs, de la chambre des notaires... et les institutionnels, des élus de structures intercommunales, des représentants de l'Anah, de l'ADL, de bailleurs sociaux...

Associer les banques à la démarche d'un observatoire est particulièrement intéressante car elles sont informées des attentes de leur clients, des freins éventuels à la satisfaction de la demande et ont une excellente connaissance des répercussions sur le marché de l'habitat des modalités de prêts et de réformes fiscales.

# Les enjeux propres à la région mulhousienne

## L'offre en logements :

Dans la Région Mulhousienne, l'effort de construction neuve a été insuffisant pour aider à rendre la région mulhousienne attractive sur le plan résidentiel. Accroître, améliorer et diversifier l'offre est au cœur des préoccupations locales. Cet objectif doit se concilier avec celui de développement durable qui implique une gestion économe de l'espace.

## L'accession à la propriété :

L'enjeu premier est de pouvoir proposer des produits en accession à la propriété à des ménages ayant des revenus moyens, si possible dans la ville centre et en première couronne. Cette accession peut se faire en individuel, en collectif, en neuf ou en ancien. Il est nécessaire de travailler sur chacun de ces segments pour offrir une réponse satisfaisante à la demande.

## Le locatif privé libre :

Concernant le parc locatif privé, la demande est différenciée selon que l'on se trouve dans la ville centre ou en première couronne. Ainsi, Mulhouse met l'accent sur l'amélioration de ce parc qui est le plus important de la région mulhousienne. La couronne, quant à elle, est plutôt dans une logique de développement de cette offre qui fait défaut et tend à diminuer. Cette offre s'adresserait prioritairement aux petits ménages. Il s'agit donc de favoriser l'augmentation du nombre de T2 et T3 mis en location. Il serait intéressant de voir dans quelle mesure le dispositif De Robien peut influencer sur l'atteinte de cet objectif.

## Le locatif à loyer plafonné :

La croissance du parc s'est ralentie, or les demandes augmentent. Très peu sont satisfaites (20%). La part des opérations d'acquisition-amélioration est en augmentation. Elle a bénéficié ces dernières années de la vente aux bailleurs HLM d'un parc considérable de logements appartenant jusqu'alors à Peugeot ou aux MDDPA. Quand des constructions neuves sont réalisées, elles le sont pour remplacer des logements amenés à être démolis.

Les acquisitions-amélioration ne combleront pas à elles seules le manque de logements locatifs sociaux. La construction neuve doit être encouragée, mais où, à quel prix et selon quelle forme architecturale ?

A Mulhouse, une demande concerne le développement d'une offre de grands logements à bas loyers et d'une offre de logements de transitions entre les foyers et le logement autonome.

L'amélioration du parc existant est également inscrite comme un objectif des PLH. Néanmoins, il est demandé à ce qu'elle se réalise sans que les répercussions sur les niveaux de charges mettent en situation délicate les locataires.

## Le foncier :

La question de la gestion foncière en tissu urbain et en périphérie est au cœur des préoccupations locales. Le prix, la nature des terrains (+ ou - pollués) et leur devenir prioritaire est à suivre, d'autant qu'une concurrence émerge entre aménageurs et opérateurs HLM pour l'achat de terrains bâtis ou non.

## Données préférentiellement traitées pour suivre le marché de l'habitat

De l'analyse des productions de quelques observatoires (Brest, Angers, Metz, Strasbourg...), des données intéressantes à observer annuellement ont pu être identifiées. L'intérêt de se baser sur ce qui est fait ailleurs est de pouvoir établir des comparatifs plus aisés entre territoires.

	Données	fichier Source	service détenteur	Coût annuel d'acquisition	Disponibilité actuelle AURM	Remarques temps collecte + saisie**
Marché de l'accession en neuf	Logements commencés par an et autorisés	SITADEL (anciennement sicione)	DRE Alsace*	700 euros	OUI	
	=>dont individuels purs					
	=>dont individuels groupés					
	=>dont en collectifs					
	Ventes de terrains à bâtir : surface moyenne, nombre, prix moyen/m <sup>2</sup> selon la localisation	(1) commercialisation des lotissements neufs (FILOTOTAL) (2) retranscription exhaustive des actes notariés (mutations foncières)	DRE Alsace * DGI, service des domaines	(1) 82,5 euros + saisie	(1) OUI	0,5 jours
	=>dont en lotissement			(2) coût à prévoir pour collecte et saisie	(2) NON	
	=>dont en diffus			-	-	-
	Prix et taille des logements neufs commercialisés	ECLIN (enquête sur la commercialisation des logements neufs) Commercialisation des logements neufs collectifs EXISTAN (panel de mutations DGI)	DRE*	(1) 155 euros + saisie	(1) OUI	2 jours
	=> dont collectifs					
	=> dont individuels (purs ou groupés)				(2) non défini	(2) NON
Nombre, type et localisation des logements construits avec des financements de l'Etat	SITADEL requêtes spécifiques	DRE DDE 68	Selon requête	NON		
Origine géographique des acheteurs de maisons neuves ou ayant fait construire ( lieu de résidence et localisation de la maison neuve), âge et CSP	retranscription exhaustive des actes notariés	DGI, service des domaines	coût à prévoir pour collecte et saisie	NON	5 jours	
Demande (produits recherchés, localisation voulue, prix souhaités)	«enquête» acteurs Immobiliers et ADIL		non défini	NON		

	Données	fichier Source	service détenteur	Coût annuel d'acquisition	Disponibilité actuelle AURM	Remarques temps collecte + saisie**
Marché de l'accession dans le parc existant	mise en vente de logements (nombre)	DJA (Déclaration d'intention d'Aliéner)	Communes	Collecte + Saisie	OUI pour MLH, Ilzsch, Wittenheim, Kingersheim	5 jours
	Ventes de logements d'occasion (nombre et prix moyens) selon la localisation	retranscription exhaustive des actes notariés (mutations bâties)	DGI, service des domaines	coût à prévoir pour collecte et saisie	NON	
	=>dont maisons					
	=>dont appartements (avec détail par taille de logt)					
	travaux de réhabilitation du parc (nombre de logts améliorés, nombre de logts subventionnés, remis sur le marché, coût moyen des travaux par logements)	Anah	DDE 68*	Partenariat ?	NON	
	Origine géographique des acheteurs d'un logement d'occasion (lieu de résidence et localisation du logement acheté), âge et CSP	retranscription exhaustive des actes notariés	DGI, service des domaines	coût à prévoir pour collecte et saisie	NON	Voir plus haut
	Demande (produits recherchés, localisation voulue, prix souhaités)	«enquête» acteurs immobiliers et ADIL		Non défini	NON	
Le marché locatif	les niveaux de loyers privés par quartiers et par tailles de logement (loyers moyens et à la relocation) selon que le logt soit neuf ou ancien	enquête loyer privé / recensements annonces journaux / enquête Agences de location Enquêtes OLAP		Non défini	NON	
	les mises en location (volumes, loyers demandés, durée moyenne pour trouver un locataire)					
	La demande locative en secteur libre (produits recherchés, localisation voulue, loyers souhaités)					
	Les logements locatif à loyers plafonnés (volume, loyers, taux de rotation, taux de vacance de plus de 3 mois)	(1) inventaire DDE (SRU) (2) fichier EPLS	DDE 68 DRE Alsace*	(1) Néant 443 euros (2)	(1) OUI (2) OUI	
	la demande locative sociale : nombre, localisation, statut des demandeurs, revenus des demandeurs, demande satisfait et localisation	F.D.S (Fichier de la demande locative sociale)	DDE 68 ? Ou bailleurs	Partenariat ?	NON	
La vacance de la vacance	nombre, nature des logements vacants et durée de la vacance			Non défini	NON	
Les démolitions	nombre, nature des logements démolis	(1) pour les logements sociaux (données CDH) (2) pour le reste, suivre les projets et les permis de démolir	DDE 68* communes	(1) Saisie (2) Veille + saisie	(1) OUI (2) Veille en cours de mise en place	(1) 2 jours (2) 3 jours
La fiscalité	taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties		Sous préfecture		(1) OUI	

Les plans d'occupation des sols des 39 communes de la Région Mulhousienne mettent en évidence près de 370 ha d'espaces urbanisables destinés à de l'habitat et 740 ha dont la vocation n'est pas précisée.

La Région Mulhousienne se caractérise également par de fortes potentialités de sites disponibles au renouvellement urbain ainsi que par des dents creuses urbaines.

Ainsi, la question de la gestion foncière en tissu urbain et en périphérie est au cœur des préoccupations locales et des stratégies de développement de la Région Mulhousienne.

#### Principaux enjeux du marché foncier

- le renouvellement urbain<sup>1</sup> : il permet de densifier la ville et limiter l'étalement urbain. Il constitue un facteur dynamisant de l'attractivité de la ville.
- le foncier ouvert à l'urbanisation (Zones I NA des POS) et le foncier en attente d'ouverture à l'urbanisation (Zones II Na qui constituent des réserves foncières, urbanisables après modification du POS). En corollaire à la volonté de renouvellement urbain vient la limitation de l'étalement urbain. L'extension urbaine est inévitable, mais doit se faire dans le cadre d'une planification maîtrisée et orientée.
- la gestion environnementale du territoire : les politiques foncières sont influencées par des actions de sauvegarde ou de mise en valeur d'espaces naturels, sensibles ou inondables. L'environnement est même devenu un facteur majeur de la valorisation économique du foncier.
- la restructuration foncière : elle se manifeste par des retouches au parcellaire initial, afin de densifier (cas de parcelles sous occupées)

#### Objectifs de l'observatoire foncier

- identifier les segments du marché foncier
- analyser les dynamiques foncières en cours à l'échelle de la Région Mulhousienne
- identifier les gisements fonciers
- orienter les politiques en matière de planification urbaine et d'aménagement : l'observatoire foncier constitue un outil d'aide à la décision en matière d'action foncière publique, un outil d'évaluation de l'intervention publique (impact des grands projets, infrastructures...)
- apporter des éléments de réponse aux communes sur leur choix de développement pour les questions relatives à la consommation foncière et à l'urbanisation.

<sup>1</sup> Le renouvellement urbain désigne l'ensemble des interventions mises en œuvre dans les quartiers en crise, en vue d'améliorer leur fonctionnement et de favoriser leur insertion dans la ville. Ces interventions empruntent plusieurs voies et vont de la restructuration des immeubles de logements, l'amélioration de la desserte des transports, la création de nouveaux services publics, à l'implantation d'entreprises et l'accompagnement social des habitants. (source : <http://www.ville.gouv.fr/nfos/dossiers/renouvellement.htm>)

## A. Marché Foncier

### Analyse des transactions foncières (par commune)

Données	Fichier Sources	Détenteur	Coût d'acquisition *	Disponibilité AURM	Remarque tps collecte saisie *
Nombre de mutations	Actes de mutation Fichier PERVAL MIN	DGI PERVAL	Collecte + saisie	non	
Surface des parcelles vendues	DI/Actes notariés	Commune/ DGI	Collecte + saisie	non	
Références cadastrales	DIA/ Fichier PERVAL MIN				
Nature du terrain (terrain occupé (immeuble, maison... ) / terrain nu)	DI/Actes notariés	Commune/ DGI	Collecte + saisie	non	
Destination du bien (habitat collectif, individuel, logement social, lotissement)	Permis de construire Fichier PERVAL MIN	DRE DGI		oui	
Prix de vente	DIA/ actes notariés	Commune/ DGI		non	

### Les acteurs du marché

Données	Fichier Sources	Détenteur	Coût d'acquisition *	Disponibilité AURM	Remarque tps collecte saisie *
Propriétaire du bien (particulier, promoteur, collectivité, lotisseur, marchand de biens...)	Fichier PERVAL MIN DIA	DGI Communes		non	
Acheteur du bien (particulier, promoteur, collectivité...)	DIA	commune		non	
Origine résidentielle des vendeurs	DIA			non	
Origine résidentielle des acheteurs	DIA	commune		non	
Origine socioprofessionnelle des acheteurs	Perval min / actes notariés			non	
Origine socioprofessionnelle des vendeurs	Perval min / actes notariés			non	

\* Un grand nombre d'informations concernant les disponibilités des données relatives au foncier, leur coût d'acquisition ainsi que le temps de collecte ne sont à ce jour pas disponibles et feront l'objet d'une évaluation ultérieure

## Analyse de la consommation foncière en lotissements

Données	Fichier Sources	Détenteur	Coût d'acquisition	Disponibilité AURM	Remarque tps collecte saisie
Localisation des lotissements dans la commune	enquête sur la commercialisation des lotissements -FILLOT	DRE		oui	
Identité du lotisseur (commune, SEM, Promoteur...)					
Superficie totale du lotissement	enquête sur la commercialisation des lotissements -FILLOT	DRE		oui	
Nombre de lots	enquête sur la commercialisation des lotissements -FILLOT	DRE		oui	
Surface des lots	enquête sur la commercialisation des lotissements	DRE		oui	
Prix de vente des lots	enquête sur la commercialisation des lotissements	DRE		oui	
Rythmes de commercialisation	enquête sur la commercialisation des lotissements	DRE		oui	

## B. Les gisements fonciers

Il s'agit d'analyser le stock de terrains disponibles, " les parties du territoire local potentiellement utilisables par ou pour les différentes formes d'activités sociales et économiques " .

Données	Fichier Sources	Détenteur	Coût d'acquisition	Disponibilité AURM	Remarque tps collecte saisie
Identification des zones Na des POS/PLU	SCOT, PLU	communes		oui	
Surfaces des Zones Na	Base de données	AURM		oui	



## C. Perspectives complémentaires

Dans le cadre d'une évolution de ce dispositif d'observation et afin d'affiner les caractéristiques de l'offre foncière, il serait intéressant de poursuivre une réflexion sur les sites en mutation de la Région mulhousienne, le potentiel de développement des terrains non bâtis (proximité tram, échangeur, commerces...), les surfaces des sites en renouvellement urbain mais aussi les dents creuses, arrêtés de péril, arrêté d'insalubrité qui peuvent être des indicateurs pertinents. De même, une réflexion sur les COS et leur application, permettrait d'éviter qu'à trop courte échéance, le foncier urbanisable ne s'épuise.

La mise à jour périodique des périmètres de préemption, des zones de renouvellement urbain, d'urbanisation diffuse, d'ouverture à l'urbanisation, de densification, permettra de savoir de quelle manière se ventile la consommation foncière et autorisera la mesure de l'étalement urbain.

Toutefois, la collecte de ces informations s'avère très lourde et nécessite un travail de terrain conséquent ainsi qu'une validation par les acteurs politiques.

- Sources :
- " L'état de la question foncière ", Etudes foncières n°90, mars- avril 2001, 9p
  - FNAU/Club habitat - thème " la définition de stratégies foncières pour l'habitat ", 9 janvier 2004
  - ADEF, " Outils et méthodes de l'analyse foncière " 3 juillet 2002, 110 pages
  - DAU, " Bilan des observatoires fonciers locaux ", janvier 1996
  - AURG, " projet pour la création d'un observatoire foncier ", 11/12/1992, 18 p
  - DDE de Haute Savoie, " Observatoire foncier du genevois Haut Savoyard ", avril 1993
  - Etudes foncières n°67, " un logiciel pour observer le foncier : géokit ", juin 1995, p.28 à 29
  - Etudes foncières n°79, " nouvelle base d'information sur les charges foncières", juin 1995, p.28 à 29
  - Agence d'urbanisme du territoire de Belfort, " observatoire foncier : Marché du foncier non bâti ", février 2002

### Mise en place de la collecte des données

La grande majorité des données est issue de fichiers détenus par des services de l'Etat : DRE, DDE, DGI. Il serait intéressant, à la fois pour l'observatoire départemental de l'habitat et le notre, que les données soient centralisées à la DDE du Haut-Rhin et transmises ensuite aux deux observatoires pour analyses. Cette manière de procéder pourrait éviter un triple achat des données. Les observatoires pourraient donc concentrer leurs moyens financiers spécifiques sur d'autres achats et enquêtes éventuelles.

Coût salarial lié à la négociation d'obtention des données : 5 jours (requête, négociations, conventionnement, etc...)

### Collecte des données

- Achat de base de données statistiques : arrondi à 1500 euros par an (avant négociation)
- Achat de fichiers statistiques correspondant à des requêtes spécifiques : 1500 euros (??)
- Collecte et saisie de données non disponibles sous forme de fichiers : 18 jours

### Traitement des données et première analyse

L'AURM traite et analyse déjà une large variété de données. Elle dispose d'un savoir faire, d'outils adaptés et d'une connaissance sans cesse étoffée du contexte local mulhousien. Dans les autres territoires nationaux, il est fréquent que les Agences d'Urbanisme soient les structures gestionnaires des observatoires locaux. L'option qui se dégagerait irait dans le sens d'une localisation de l'observatoire local à l'AURM.

- constitution et actualisation des bases de données et premières analyses des données : 20 jours
- constitution base cartographique : 5 jours

### Analyse par les acteurs locaux

Plutôt que de créer un nouvel outil d'échanges, l'idéal serait de pouvoir s'appuyer sur les différents collèges de l'ADIL 68 qui a l'avantage de réunir opérateurs HLM, constructeurs-locataires privés, banquiers, notaires...

- Animation - Partage diagnostic- Expertise : 10 jours

### Communication des données et des analyses effectuées

L'élaboration des documents graphiques et la rédaction des textes pourrait être prise en charge par l'AURM. La mise en page définitive (papier et internet) pourrait être confiée à un prestataire extérieur spécialisé dans l'élaboration de supports de communication. La reprographie pourra également être sous traitée. Les différents participants à l'observatoires pourraient également s'engager à communiquer sur l'observatoire s'ils disposent d'un site Web.

Coût salarial lié à l'élaboration du contenu sur lequel communiquer : 5 jours

Coût prestataire mise en page des doc papiers et WEB : A DEFINIR

Coût de reprographie : A DEFINIR

Financements mobilisables : A DEFINIR