



AGENCE D'URBANISME DE
LA RÉGION MULHOUSIENNE

Observatoire

Les logements HLM dans la région mulhousienne au 01/01/01

(analyse du fichier EPLS de la DRE)

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

Juin 2003

Sommaire

Avant - Propos	2
Objet de l'étude	2
1-Le parc locatif social de la région mulhousienne	3
1-1-Un poids régional en baisse	3
1-2-Une croissance ralentie	4
1-3-Un parc essentiellement mulhousien	5
1-4-Un parc essentiellement composé de logements en collectif	6
1-5-Des logements de 3 et 4 pièces majoritaires	8
1-6-Un parc plus récent que dans le Bas-Rhin	9
1-7-Une vacance plus prononcée que dans le reste du département.	11
2-Les loyers sociaux dans la région mulhousienne	12
2-1-Un parc HLM à bas loyer demeurant majoritaire	12
2-2-Des logements à bas loyers concentrés à Mulhouse	13
2-3-Un patrimoine très social détenu majoritairement par l'OPAC Mulhouse Habitat ..	14
2-4-Un patrimoine très social où les locataires changent peu.	15
3-Quels enjeux?	16
Annexe 1 : Définitions	17
Annexe 2 : Modes de Calculs	19
Annexe 3 : Les objectifs de la loi SRU	20
Annexe 4 : Répartition du parc entre les bailleurs sociaux	21
Annexe 5 : tableaux par communes	22
Nombre de logements loués ou proposés à la location au 01/01/01	22
Nombre de logements locatifs sociaux pour 1000 habitants	23
Taille des logements au 01/01/01 (en nombre de logements)	25
Taille des logements au 01/01/01 (en pourcentages)	26
Age des logements (en nombre de logements)	27
La vacance au 01/01/01	28
Tranches de loyers au 01/01/01	29
Evolution du loyer moyen annuel en F/m2 de SC	30

Avant - Propos

Objet de l'étude

L'AURM, dans le cadre de son partenariat avec la DDE 68, traite tous les deux ans, le fichier EPLS (Enquête sur le Parc Locatif Social). A l'origine, le traitement avait pour objectif d'aboutir à une cartographie des niveaux de loyers par programme HLM dans l'agglomération mulhousienne.

Entre le 01/01/97 et le 01/01/99, dates des fichiers traités par l'AURM, des changements sont survenus à la fois dans le périmètre de l'agglomération qui est passée de 17 à 19 communes et dans le contenu du fichier. Ce dernier ne présentait plus notamment de colonne "loyer moyen" mais une colonne indiquant l'ensemble des sommes perçues au titre des loyers et charges par programme. Des calculs ont alors été réalisés pour recalculer le loyer moyen par logement.

Aujourd'hui, le fichier traité date du 01/01/01. Les colonnes relatives aux niveaux de loyers ont encore été modifiées. Il ne demeure que les loyers haut et bas par logement.

Il nous apparaît aujourd'hui plus intéressant :

- de cartographier les programmes en fonction des financements d'origine qui conditionnent les niveaux de loyers et,
- d'affiner la cartographie sur la base des inventaires réalisés dans le cadre de la loi SRU (solidarité et Renouvellement Urbain) qui recense l'ensemble des logements locatifs sociaux.

Nous proposerons donc dans ce document un exemple de carte localisant les logements locatifs sociaux recensés par la DDE 68 dans le cadre de l'application de la loi SRU, souhaitant pouvoir à court terme disposer de l'information sur le type de financements mobilisés pour leur réalisation.

1-Le parc locatif social de la région mulhousienne

1-1-Un poids régional en baisse

18 % du parc locatif social alsacien est situé dans la région mulhousienne. Cette part est moins importante qu'auparavant. En effet, alors que le parc alsacien a augmenté de 1,7 % en une année, celui de la région mulhousienne a connu la même évolution mais en deux ans.

Le parc locatif social au 01/01/01 en Alsace

	Nombre de logements loués ou proposés à la location au 01/01/01
Agglomération mulhousienne	15838
Région Mulhousienne	16245
Haut-Rhin	39428
Bas-Rhin	51835
Alsace	91263

Source : fichier EPLS au 01/01/01 et n°48 de la revue CEBTP Alsace "le logement social en Alsace au 1^{er} janvier 2001"

La région mulhousienne, comprise dans le bassin d'habitat **compte 62 logements locatifs sociaux pour 1000 habitants**. Comparé à d'autres zones d'habitat alsacienne, la région mulhousienne présente un taux relativement faible de logements sociaux pour 1000 habitants.

Nombre de logements locatifs sociaux pour 1000 habitants

ZH de Strasbourg	102
ZH de Colmar	93
ZH de Ste Marie aux Mines	73
ZH de St Louis	68
ZH de Mulhouse	59
ZH de St Amarin/ Cernay	57

Source : RGP 1999 de l'INSEE et le n°48 de la revue CEBTP Alsace "le logement social en Alsace au 1^{er} janvier 2001"

ZH : Zones d'Habitat

1-2-Une croissance ralentie

La croissance du parc locatif social s'est ralentie. Ce ralentissement s'explique par le renversement de tendance observé en banlieue¹.

Evolution du nombre de logements locatifs sociaux

	<i>Entre le 01/01/97 et le 01/01/99</i>	<i>Entre le 01/01/99 et le 01/01/01</i>
Mulhouse	+ 191 logements	+ 207 logements
Banlieue	+ 568 logements	- 18 logements
Agglomération	+ 759 logements	+ 189 logements

Source : Fichier EPLS de la DRE au 01/01/01

En effet, le développement du parc locatif social entre 1997 et 1999 était exceptionnel par son volume et sa répartition entre ville centre et Banlieue. 75% des logements supplémentaires étaient situés en Banlieue. La seule ville de Rixheim alimentait la croissance à hauteur de 47 %, avec le rachat par un bailleur social de 320 logements.

Une telle "opportunité" ne s'est pas représentée au cours de la dernière période. Le mouvement qui s'est opéré en Banlieue est même allé dans le sens d'une diminution du parc locatif social, touchant notamment des communes du Bassin Potassique.

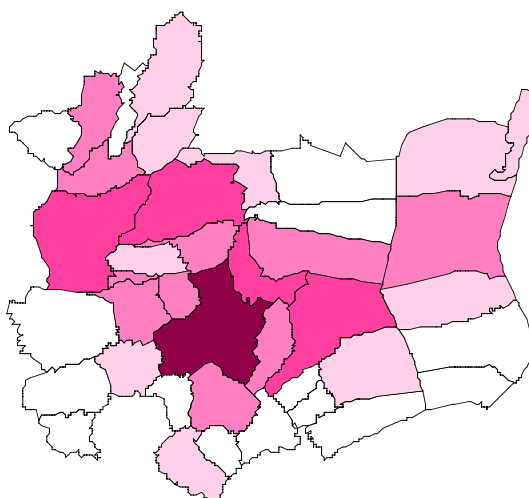
De fait, la croissance mulhousienne est venue compenser cette perte et renforcer le rôle d'accueil social de la ville centre.

¹ Cf. annexe 1 précisant les communes comprises dans la banlieue

1-3-Un parc essentiellement mulhousien

Sur les 39 communes que compte la région mulhousienne, seules 24 d'entre elles disposent d'au moins un logement locatif social. Le parc ne se répartit cependant pas de manière équivalente entre ces communes.

*Répartition du nombre de logements
locatifs sociaux au 01/01/01*



- | | | | |
|---|----------------------------|---|----------------------------|
| □ | entre 3 et 100 logements | ■ | entre 101 et 500 logements |
| ■ | entre 501 et 900 logements | ■ | 10929 logements |

En effet, comme au 01/01/99, deux logements locatifs sociaux sur trois (67 %) sont situés à Mulhouse qui ne concentre pourtant que 45 % de l'ensemble des logements. La **ville centre renforce sa vocation de premier pôle locatif social** de la région mulhousienne avec 99 logements sociaux pour 1000 habitants.

Les communes de Wittenheim, Illzach, Wittelsheim et Rixheim qui accueillent au total 17 % du parc locatif social de la région mulhousienne **constituent des pôles locatifs sociaux secondaires**. Les 16 % restants se répartissent quant à eux sur 19 communes.

Nombre de logements locatifs sociaux et répartition

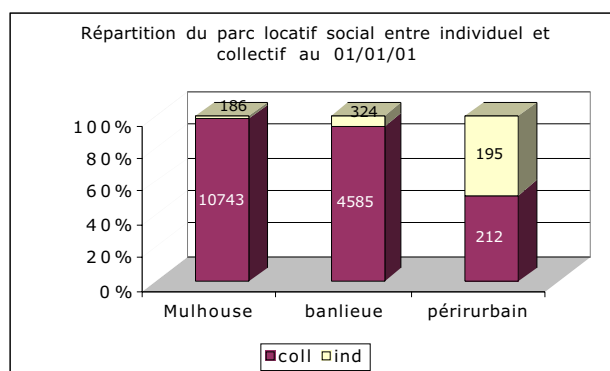
	Nombre de logements loués ou proposés à la location au 01/01/01	Répartition géographique
Mulhouse	10929	67 %
Banlieue	4909	30 %
Périurbain	407	3 %
Région Mulhousienne	16245	100 %

Source : Fichier EPLS de la DRE au 01/01/01

Les pôles secondaires avoisinent les 50 logements locatifs sociaux pour 1000 Habitants. Les autres communes ont un taux inférieur à 45 pour 1000. Seule Ottmarsheim se distingue puisqu'elle a le taux le plus élevé après Mulhouse avec 84 logements locatifs sociaux pour 1000 habitants.

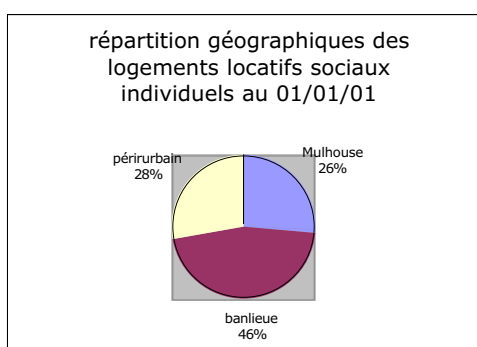
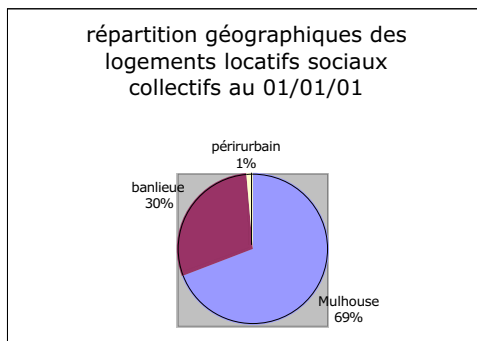
1-4-Un parc essentiellement composé de logements en collectif

Avec 96 % du parc, les logements en collectif prédominent. Cette prépondérance est le reflet de la situation mulhousienne où seulement 2% des logements locatifs sociaux sont de forme individuelle. Elle ne s'observe pas dans le périurbain² où un équilibre s'établit entre logements en collectif et maisons individuelles.



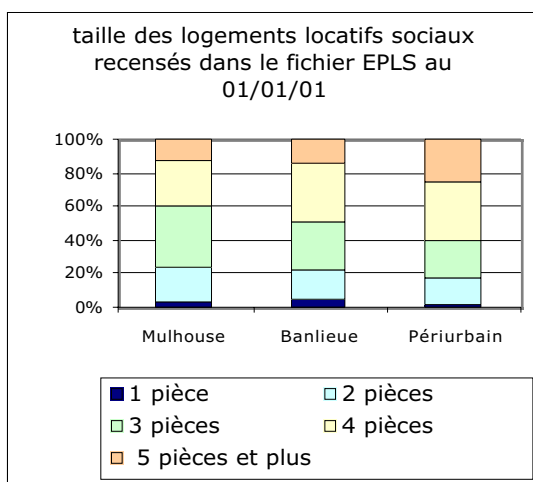
² Cf. annexe 1 précisant les communes comprises dans le périurbain

Les maisons individuelles, très minoritaires, sont situées pour moitié en Banlieue.
Le périurbain et la ville centre se partagent équitablement les 50% restant.

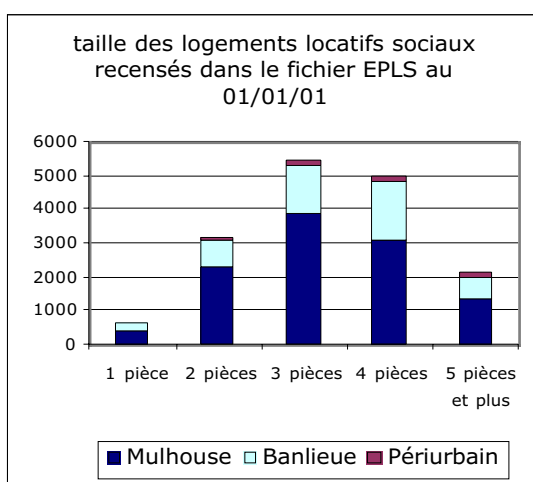


1-5-Des logements de 3 et 4 pièces majoritaires

Comparé à l'Alsace, le parc locatif social de la région mulhousienne se caractérise par une part légèrement plus importante de logements de 4 pièces et plus (43 % contre 41 % en Alsace).



Cette proportion n'est le reflet que de la situation mulhousienne. En effet, la Banlieue présente un équilibre entre grands et petits logements et le périurbain, *du fait d'une part plus conséquente de maisons individuelles*, affiche une majorité de grands logements (60% de son parc locatif social).



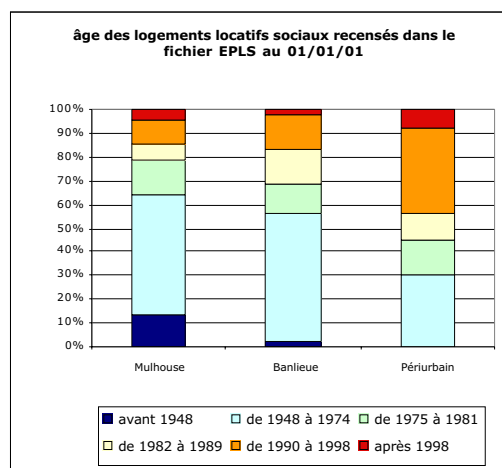
1-6-Un parc plus récent que dans le Bas-Rhin

La très grande majorité du parc mulhousien a été construite entre 1948 et 1974. Néanmoins, la part des logements de plus de 30 ans est moins importante qu'à l'échelle alsacienne (61 % contre 67 % en Alsace).

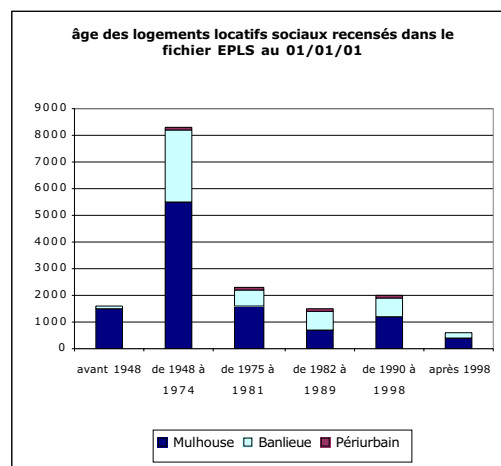
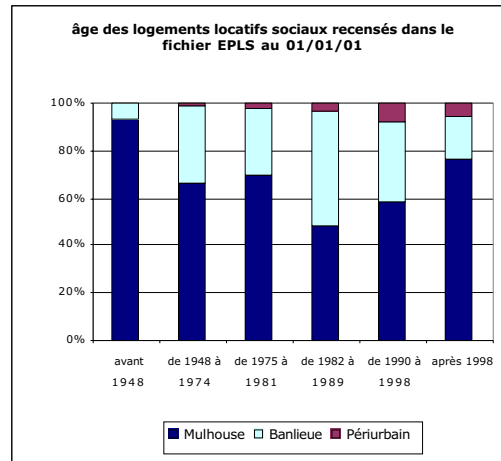
Ce qui distingue donc le parc de la région mulhousienne est la part des logements récents. Le quart du parc est en effet composé de logements construits à partir des années 80 avec une pointe plus marquée dans les années 90.

*Age du parc locatif social au 01/01/01
(nombre de logements)*

	<i>avant 1948</i>	<i>de 1948 à 1974</i>	<i>de 1975 à 1981</i>	<i>de 1982 à 1989</i>	<i>de 1990 à 1998</i>	<i>après 1998</i>	<i>Total</i>
Mulhouse	1486	5518	1571	722	1187	445	10929
Banlieue	105	2654	628	720	691	111	4909
Périurbain	2	121	58	47	149	30	407
Région Mulh.	1593	8293	2257	1489	2027	586	16245
dont agglomération	1591	8172	2199	1442	1878	556	15838



Cette production récente se caractérise par une répartition géographique différente de celle plus ancienne. En effet, le périurbain occupe une part de plus en plus importante dans cette production, et ce, semble-il au détriment de la Banlieue.



1-7-Une vacance plus prononcée que dans le reste du département.

La vacance dans le parc HLM est rarement importante. Elle représente en Alsace 2,2% du parc.

La vacance dans le parc locatif social au 01/01/01

	<i>taux de vacance <=3 mois</i>	<i>taux de vacance >3 mois</i>	<i>Taux de vacance globale</i>
Mulhouse	1,1%	1,9%	3,0%
Banlieue	0,7%	1,0%	1,7%
Périurbain	0,5%	0,5%	1,0%
Région Mulh.	1,0%	1,6%	2,6%
dont aggro.	1,0%	1,6%	2,6%

Tous parcs confondus, la région mulhousienne est confrontée à un problème de vacance important. Le taux de vacance calculé sur la base du recensement de 1999 atteint les 7 %. A Mulhouse, il est même les 10 %.

Cette vacance affirmée se retrouve, avec certes des nuances, dans le parc HLM. Le taux de vacance pour absence de candidat, bien qu'inférieur à celui de l'Alsace, est de 0,3% supérieur à celui calculé pour le Haut-Rhin. Le parc mulhousien apparaît ici moins attractif que celui de Colmar, autre pôle locatif social du département.

2-Les loyers sociaux dans la région mulhousienne

2-1-Un parc HLM à bas loyer demeurant majoritaire

La part de logements à bas loyers demeure majoritaire. Au 01/01/99, les quatre cinquième (79 %) des logements avaient un loyer annuel inférieur à 210 F/m². Deux ans plus tard cette proportion est approximativement semblable, avec 77 % des logements loués à moins de 208 F / m². Il s'agit notamment de logements construits à la fin des années 60 et au début des années 70.

Les différents niveaux de loyer au 01/01/01

	<i>Mulhouse</i>	<i>Banlieue</i>	<i>Périurbain</i>
237 - 370 F/m ²	7%	12%	13%
<i>- plafond PLUS = 236 F/m² de SC -</i>			
209 - 236 F/m ²	13%	20%	41%
<i>- plafond PLAI = 208 F/m² de SC -</i>			
168 – 208 F/m ²	19%	27%	20%
70 - 167 F/m ²	61%	41%	26%
Total	100%	100%	100%
	10849 logts	4 542 logts	407 logts

Source : DRE Alsace - Enquête PLS au 01/01/01 – se référer également à l'annexe 2 « modes de calculs »

Les plafonds PLUS³ et PLAI indiqués sont ceux fixés au 11/10/02.

Cette relative stabilité s'explique d'une part par un parc dont les caractéristiques ont peu évolué en deux ans et d'autre part par une relative stabilité des loyers même après réhabilitation. Selon les données de la DDE, entre le 01/01/99 et le 01/01/01, 1363 logements ont été financés en PALULOS dans l'agglomération mulhousienne.

³ Cf. annexes 1 et 2

Les logements récents sont généralement loués au-dessus du plafond PLAI⁴. Or ce parc est fortement représenté dans le périurbain. De fait, la répartition plus équilibrée entre loyers bas et moyens trouve une justification.

2-2-Des logements à bas loyers concentrés à Mulhouse

Les logements à bas loyers sont pour près des trois quarts situés à Mulhouse. Cette localisation tient notamment dans le fait que la plupart de ces logements sont compris dans des grands ensembles de logements sociaux construits dans les années 60-70.

Répartition géographique de l'offre très sociale

	<i>nombre de logements dont le loyer est < au plafond PLAI</i>	<i>Répartition</i>
Mulhouse	8719	73%
Illzach	688	6%
Wittenheim	615	5%
Wittelsheim	498	4%
Autres communes	1461	12%
Région Mulhousienne	11981	100%

Source : DRE Alsace - Enquête PLS au 1/01/01

Depuis lors, la construction de logements sociaux se réalise de manière plus éclatée et surtout dans des volumes moindres. Les opérations récentes mettent rarement sur le marché des logements dont le loyer est inférieur au plafond PLAI.

⁴ Cf. annexes 1 et 2

2-3-Un patrimoine très social détenu majoritairement par l'OPAC Mulhouse Habitat

L'OPAC Mulhouse Habitat détient 52 % du parc locatif social de la région Mulhousienne. La SOMCO arrive en seconde position avec 19% du parc. LOGIEST, Espace Habitat 68 et Habitat Familial d'Alsace se partagent 19 % du parc. Les 10% restants sont répartis entre 7 bailleurs.

L'offre très sociale des bailleurs

Bailleurs	nombre de logements dont le loyer est < au plafond PLAI	Répartition
OPAC Mulhouse Habitat	6981	58%
SOMCO	1422	12%
Espace Habitat 68	952	8%
LOGIEST	943	8%
Habitat Familial d'Alsace	755	6%
Autres bailleurs	928	8%
Région Mulhousienne	11981	8%

Source : DRE Alsace - Enquête PLS au 1/01/01

Les deux bailleurs principaux sont les plus anciennement présents dans la région mulhousienne. L'OPAC gère notamment la très grande majorité des logements regroupés dans les grands ensembles locatifs sociaux et aux loyers parmi les plus bas. Seul 1% de son parc est constitué de maisons individuelles. Il lui est donc associée une image connotée assez négativement.

La SOMCO ne « souffre » pas de cette image. En effet, elle est surtout connue pour ses « cités jardins » mulhousiennes. Elle est le plus important bailleur HLM en individuel de la région mulhousienne (44 % du parc), loin devant l'OPAC (17% du parc individuel). La SOMCO bénéficie également d'une bonne couverture géographique. Elle possède des logements dans la presque totalité des communes de la région mulhousienne.

Espace habitat 68 et Habitat Familial d'Alsace sont également présents dans une bonne partie des communes de la Région Mulhousienne. Par contre, ils sont absents à Mulhouse.

2-4-Un patrimoine très social où les locataires changent peu.

A l'échelle de la Région Mulhousienne, 12 % des logements locatifs sociaux ont fait l'objet d'un changement de locataires en 2000. 19% des emménagements étaient des 1ers emménagements et 10 % des emménagements internes.

Comme les années précédentes, les logements aux plus bas loyers sont ceux où le taux de rotation est le plus faible. La raison tient au faible mouvement de départ dans ce parc. Les populations restent-elles dans ces logements car elles n'ont pas financièrement d'autres possibilités de se loger ? Y-a-t-il un effet "rente de situation" ?

Les emménagements en 2000

Catégories de loyers	Taux de rotation en 2000
237 - 370 F/m2 SC	29 %
209 - 236 F/m2 SC	15 %
168 - 208 F/m2 SC	11 %
70 - 167 F/m2 SC	10 %

Source : fichier PLS au 01/01/01, DRE

Catégories de loyers	Répartition du parc HLM par niveaux de loyers	Répartition des emménagements
237 - 370 F/m2 SC	8 %	20 %
209 - 236 F/m2 SC	16 %	20 %
168 - 208 F/m2 SC	21 %	18 %
70 - 167 F/m2 SC	55 %	42 %

Source : fichier PLS au 01/01/01, DRE

3-Quels enjeux?

Les loyers étant plafonnés, les évolutions semblent modérées. Les disparités se font jour au niveau des charges, très variables d'un immeuble à l'autre. Globalement, un ménage dont la faiblesse des revenus lui ouvre droit à l'APL (Aide Personnalisée au Logement) est avantagé par rapport à un ménage modeste qui n'est pas allocataire de l'APL. Selon les associations de locataires HLM, pour ces ménages à revenus moyens, le taux d'effort acceptable ne permet que difficilement de payer un loyer (charges comprises) en HLM. De fait, l'objectif de mixité sociale, abordé sous l'angle économique, apparaît délicat à tenir.

La croissance du parc s'est sensiblement ralentie. Elle avait essentiellement reposé les années précédentes sur le rachat d'immeubles existants par des bailleurs sociaux. Il s'agit le plus souvent d'un parc dont les grandes entreprises, comme Peugeot, se dessaisissent. Cette logique d'acquisition se poursuit actuellement. Néanmoins, de telles occasions vont disparaître faute de grands logements encore à vendre. Ces opportunités s'avèrent intéressantes. Elles permettent en effet d'accroître le parc locatif social sans augmenter celui des résidences principales. Elles sont donc particulièrement bien adaptées pour répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain).

L'acquisition de logements existants ne comblera pas à elle seule le manque de logements locatifs sociaux. Des constructions neuves sont à prévoir à la fois pour compenser les démolitions envisagées à Mulhouse et pour augmenter le parc. Où doivent-elles être envisagées ? A quels niveaux de loyers les nouveaux logements seront-ils loués ? Quelle forme architecturale privilégier ? Ces questions sont actuellement au cœur des réflexions menées dans le cadre des démarches PLH⁵ et SCOT⁶.

Les réponses devront-elles aller dans le sens d'un renforcement de la situation existante, à savoir favoriser la construction de logements locatifs sociaux là où ils sont le plus nombreux ou bien aller dans le sens d'une diffusion géographique du parc social ? Légalement la deuxième option est celle soutenue par l'Etat, mais l'est-elle par l'ensemble des collectivités présentes dans le territoire ?

⁵ 3 PLH sont en cours d'élaboration : un à l'échelle de la CAMSA, un à l'échelle de la Communauté de Communes des Collines et un autre à l'échelle de la Communauté de Communes de l'Île Napoléon.

⁶ Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) est actuellement en cours d'élaboration. Son périmètre est celui de la Région Mulhousienne.

Annexe 1 : Définitions

□ **Agglomération :**

Correspond à l'Unité Urbaine délimitée par l'INSEE à l'occasion du Recensement Général de la Population effectué en 1999, soit 19 communes (**la ville centre** et les 18 communes de la **Banlieue**).

Baldersheim
Didenheim`
Brunstatt
Habsheim
Illzach
Kingersheim
Lutterbach

Morschwiller-le-Bas
Mulhouse
Pfastatt
Pulversheim
Richwiller
Riedisheim
Rixheim

Ruelisheim
Sausheim
Staffelfelden
Wittelsheim
Wittenheim

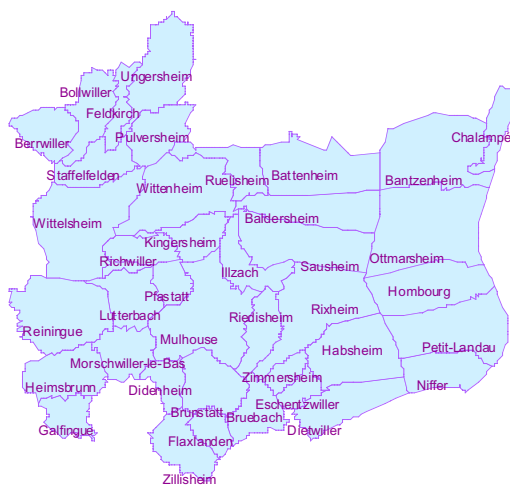
▪ **Région Mulhousienne :**

39 communes au total (les 19 communes de l'agglomération et les 20 communes **périurbaines**) :

Bantzenheim
Battenheim
Berrwiller
Bollwiller
Bruebach
Chalampé
Dietwiller
Eschentzwiller

Feldkirch
Flaxlanden
Galtingue
Heimsbrunn
Hombourg
Niffer
Ottmarsheim
Petit-Landau

Reiningue
Ungersheim
Zillisheim
Zimmersheim
Et agglomération



▪ **Logements locatifs sociaux :**

Le nombre de logements locatifs sociaux pris en compte sont les logements loués ou proposés à la location avec un contrat de location (colonne 31 du fichier Excel dont la trame est jointe en annexe). Les logements proposés à la location avec un contrat de location mais vacants au 31 décembre 2000 sont comptabilisés. Par contre, sont exclus : les logements faisant l'objet d'un bail professionnel ou de baux communs « commerce - logement » et les logements vides non proposés à la location.

Remarque : Le nombre de logements recensés dans le fichier EPLS est inférieur à celui recensé dans le cadre des inventaires DDE liés à l'application de l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain). En effet, l'enquête EPLS ne se base pas sur la même définition de logement locatif social que celle définie par la loi SRU.

□ **Abréviations utilisées :**

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PALULOS : Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale

SH : Surface Habitable = Surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasements de porte et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des combles non aménagés, caves, sous-sols, garages, terrasses, balcons, loggias.

SU : Surface Utile = Surface habitable augmentée de la moitié de la surface des annexes privatives (réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement : combles non aménagés, caves, sous-sols, garages, terrasses, balcons, loggias).

SC : Surface corrigée = la SC des pièces et annexes, totalisées pour l'ensemble du local, est affectée d'un correctif d'ensemble tenant compte, d'une part de la vétusté et de l'état d'entretien du local, d'autre part de l'emplacement du local dans l'agglomération et des sujétions de voisinage.

Annexe 2 : Modes de Calculs

▪ Calcul des plafonds PLUS ET PLAI en F/m2 de SC

Les loyers moyens calculés par opération sont exprimés en F/m2 de Surface Corrigée. Or, la réglementation qui fixe les plafonds PLUS et PLAI les indiquent en F/m2 de Surface Utile.

La table de conversion appliquée dans le présent document a été définie à partir de l'analyse du fichier EPLS. Ainsi, la Surface Habitable s'avère généralement représenter 64% de la SC et 85 % de la SU. De ce constat, il ressort donc que la SC équivaut à 75 % de la SU. **(1m2 en SC < = > 0,75 m2 en SU).**

La circulaire d'octobre 2002 fixe les Plafonds PLUS et PLAI comme suit

Plafond PLUS = 26,24 F/m2 de SU

Plafond PLAI = 23,22 F/m2 de SU

En appliquant la table de conversion que nous avons préalablement définie :

Plafond PLUS = 23,35 X 0,75 X 12 = 236 F/m2 de SC annuel

Plafond PLAI = 23,35 X 0,75 X 12 = 2208 F/m2 de SC annuel

▪ Calcul du taux de rotation

Les taux indiqués dans le document sont indiqués par catégories de loyers. Ils ont été calculés comme suit :

$$\frac{\text{Nombre d'emménagements dans l'année}}{\text{Nombre de logts loués ou proposés à la location}}$$

Annexe 3 : Les objectifs de la loi SRU

L'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement urbain) oblige à la réalisation par l'Etat d'un inventaire des logements locatifs sociaux sur les communes d'au moins 3500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants.

Sur les 13 communes de l'agglomération ainsi concernées, seules la ville centre et 3 communes minières ont un parc locatif social correspondant à plus de 20% du parc de résidences principales. Le total de logements manquants sur les 9 communes restantes est de 3174 logements. Ce nombre correspond à un objectif à 20 ans.

A court terme, d'ici le 01/01/2005, ce sont 476 logements supplémentaires qui sont à mettre sur le marché locatif social. Il peut s'agir de logements neufs comme de logements existants qui feront l'objet d'une convention avec l'Etat plafonnant les loyers.

Communes	LLS	20% RP	Obl. à 20 ans	Obl. triennale
Staffelfelden	306	267	-	-
Wittelsheim	1098	771	-	-
Wittenheim	1292	1109	-	-
Mulhouse	12236	10257	-	-
Lutterbach	373	496	123	18
Sausheim	260	430	170	26
Pfastatt	456	677	221	33
Habsheim	75	354	279	42
Brunstatt	250	544	294	44
Illzach	822	1187	365	55
Rixheim	545	1052	507	76
Kingersheim	323	902	579	87
Riedisheim	552	1188	636	95
Total	18588	19234	3174	476

LLS : Nombre de logements locatifs sociaux recensés par la DDE 68 en 2001.

20 % RP : Nombre de logements locatifs sociaux minimums (RP = résidences principales)

Obl. à 20 ans : Nombre de logements locatifs sociaux manquants par rapport aux 20% RP et à mettre sur le marché d'ici l'année 2022.

Obl. triennale : Nombre de logements locatifs sociaux supplémentaires à mettre sur le marché d'ici le 01/01/2005 (15% des logements manquants à 20 ans)

Annexe 4 : Répartition du parc entre les bailleurs sociaux

logements loués ou proposés à la location au 01/01/01		
SAHLM Carpi	3	0%
SAFC	6	0%
Batigère Sarel	25	0%
SEMCLOHR	167	1%
SA HLM des régions du Nord et de l'Est	181	1%
SA HLM le nouveau logi de l'est	532	3%
SAHLM coopération et famille	678	4%
SAHLM Habitat Familial d'Alsace	991	6%
Espace Habitat 68	1043	6%
LOGIEST	1200	7%
SAHLM SOMCO	3013	19%
OPAC mulhouse habitat	8406	52%
région mulhousienne	16245	100%

logements en individuel		
SEMCLOHR	0	0%
SAFC	0	0%
SAHLM coopération et famille	0	0%
SAHLM Carpi	3	0%
Batigère Sarel	19	3%
LOGIEST	31	4%
SA HLM le nouveau logi de l'est	37	5%
SAHLM Habitat Familial d'Alsace	39	6%
Espace Habitat 68	56	8%
SA HLM des régions du Nord et de l'Est	89	13%
OPAC mulhouse habitat	118	17%
SAHLM SOMCO	313	44%
région mulhousienne	705	100%

logements en collectif		
SAHLM Carpi	0	0%
SAFC	6	0%
Batigère Sarel	6	0%
SA HLM des régions du Nord et de l'Est	92	1%
SEMCLOHR	167	1%
SA HLM le nouveau logi de l'est	495	3%
SAHLM coopération et famille	678	4%
SAHLM Habitat Familial d'Alsace	952	6%
Espace Habitat 68	987	6%
LOGIEST	1169	8%
SAHLM SOMCO	2700	17%
OPAC mulhouse habitat	8288	53%
Région Mulhousienne	15540	100%

Annexe 5 : tableaux par communes

Nombre de logements loués ou proposés à la location au 01/01/01

	Nombre de logts loués ou proposés à la location au 01/01/01	Répartition des logements au 01/01/01	Nombre de logements en plus ou en moins depuis le 01/01/99
Ruelisheim	3	0,0%	0
Ungersheim	7	0,0%	0
Zillisheim	21	0,1%	0
Bantzenheim	24	0,1%	6
Chalampé	25	0,2%	0
Hombourg	37	0,2%	0
Richwiller	48	0,3%	0
Pulversheim	65	0,4%	-2
Habsheim	75	0,5%	0
Morschwiller-le-Bas	89	0,5%	0
Staffelfelden	113	0,7%	-18
Bollwiller	131	0,8%	8
Brunstatt	133	0,8%	0
Ottmarsheim	162	1,0%	21
Kingersheim	218	1,3%	2
Sausheim	225	1,4%	-14
Lutterbach	313	1,9%	-8
Pfastatt	384	2,4%	28
Riedisheim	429	2,6%	24
Rixheim	586	3,6%	-3
Wittelsheim	606	3,7%	-21
Illzach	788	4,9%	26
Wittenheim	834	5,1%	-32
Mulhouse	10929	67,3%	207
Région Mulhousienne	16245	100,0%	224
<i>Dont agglomération</i>	<i>15838</i>	<i>-</i>	<i>189</i>

Nombre de logements locatifs sociaux pour 1000 habitants

	nombre de logts loués ou proposés à la location au 01/01/01	PSDC 1999 (RGP)	LLS pour 1000 habitants
Ruelisheim	3	2657	1,1
Ungersheim	7	1633	4,3
Zillisheim	21	2356	8,9
Richwiller	48	3325	14,4
Bantzenheim	24	1572	15,3
Habsheim	75	4313	17,4
Kingersheim	218	11961	18,2
Brunstatt	133	5536	24,0
Chalampé	25	966	25,9
Pulversheim	65	2266	28,7
Staffelfelden	113	3553	31,8
Morschwiller-le-Bas	89	2606	34,2
Riedisheim	429	12101	35,5
Bollwiller	131	3552	36,9
Sausheim	225	5470	41,1
Hombourg	37	863	42,9
Rixheim	586	12608	46,5
Pfastatt	384	7946	48,3
Illzach	788	14947	52,7
Wittenheim	834	15026	55,5
Lutterbach	313	5581	56,1
Wittelsheim	606	10226	59,3
Ottmarsheim	162	1926	84,1
Mulhouse	10929	110359	99,0
région mulhousienne	16245	267565	60,7

**Répartition des logements locatifs sociaux selon qu'ils soient
en collectif ou en individuel (au 01/01/01)**

	en collectif	en individuel
Ruelisheim	0%	100%
Chalampé	24%	76%
Ottmarsheim	44%	56%
Hombourg	49%	51%
Bollwiller	49%	51%
Pfastatt	74%	26%
Morschwiller-le-Bas	80%	20%
Rixheim	91%	9%
Wittelsheim	93%	7%
Riedisheim	93%	7%
Wittenheim	94%	6%
Richwiller	96%	4%
Sausheim	97%	3%
Illzach	98%	2%
Mulhouse	98%	2%
Kingersheim	99%	1%
Lutterbach	99%	1%
Bantzenheim	100%	0%
Brunstatt	100%	0%
Habsheim	100%	0%
Pulversheim	100%	0%
Staffelfelden	100%	0%
Ungersheim	100%	0%
Zillisheim	100%	0%
Région Mulhousienne	96%	4%
<i>Dont agglomération</i>	<i>97%</i>	<i>3%</i>
Haut-Rhin	96%	4%
Bas-Rhin	97%	3%
Alsace	97%	3%

Taille des logements au 01/01/01 (en nombre de logements)

	<i>1 pièce</i>	<i>2 pièces</i>	<i>3 pièces</i>	<i>4 pièces</i>	<i>5 pièces et plus</i>	<i>total</i>
Bantzenheim	0	6	12	6	0	24
Bollwiller	0	16	39	30	50	135
Brunstatt	18	84	16	15	0	133
Chalampé	0	0	0	9	16	25
Habsheim	2	4	15	42	12	75
Hombourg	2	6	2	16	11	37
Illzach	46	86	189	359	113	793
Kingersheim	22	33	43	70	17	185
Lutterbach	6	50	146	109	14	325
Morschwiller-le-Bas	0	31	24	14	20	89
Mulhouse	383	2285	3865	3110	1327	10970
Ottmarsheim	2	15	34	82	29	162
Pfastatt	13	61	108	125	80	387
Pulversheim	0	11	34	22	0	67
Richwiller	20	20	0	8	0	48
Riedisheim	10	57	153	160	51	431
Rixheim	2	111	221	175	77	586
Ruelisheim	0	0	0	0	3	3
Sausheim	0	28	48	96	53	225
Staffelfelden	41	10	17	25	20	113
Ungersheim	1	2	4	0	0	7
Wittelsheim	43	127	153	165	118	606
Wittenheim	39	97	288	312	105	841
Zillisheim	2	17	1	1	0	21
région mulhousienne	652	3157	5412	4951	2116	16288

Taille des logements au 01/01/01 (en pourcentages)

	<i>1 pièce</i>	<i>2 pièces</i>	<i>3 pièces</i>	<i>4 pièces</i>	<i>5 pièces et plus</i>	<i>total</i>
Bantzenheim	0,0%	25,0%	50,0%	25,0%	0,0%	100,0%
Bollwiller	0,0%	11,9%	28,9%	22,2%	37,0%	100,0%
Brunstatt	13,5%	63,2%	12,0%	11,3%	0,0%	100,0%
Chalampé	0,0%	0,0%	0,0%	36,0%	64,0%	100,0%
Habsheim	2,7%	5,3%	20,0%	56,0%	16,0%	100,0%
Hombourg	5,4%	16,2%	5,4%	43,2%	29,7%	100,0%
Illzach	5,8%	10,8%	23,8%	45,3%	14,2%	100,0%
Kingersheim	11,9%	17,8%	23,2%	37,8%	9,2%	100,0%
Lutterbach	1,8%	15,4%	44,9%	33,5%	4,3%	100,0%
Morschwiller-le-Bas	0,0%	34,8%	27,0%	15,7%	22,5%	100,0%
Mulhouse	3,5%	20,8%	35,2%	28,4%	12,1%	100,0%
Ottmarsheim	1,2%	9,3%	21,0%	50,6%	17,9%	100,0%
Pfastatt	3,4%	15,8%	27,9%	32,3%	20,7%	100,0%
Pulversheim	0,0%	16,4%	50,7%	32,8%	0,0%	100,0%
Richwiller	41,7%	41,7%	0,0%	16,7%	0,0%	100,0%
Riedisheim	2,3%	13,2%	35,5%	37,1%	11,8%	100,0%
Rixheim	0,3%	18,9%	37,7%	29,9%	13,1%	100,0%
Ruelisheim	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%
Sausheim	0,0%	12,4%	21,3%	42,7%	23,6%	100,0%
Staffelfelden	36,3%	8,8%	15,0%	22,1%	17,7%	100,0%
Ungersheim	14,3%	28,6%	57,1%	0,0%	0,0%	100,0%
Wittelsheim	7,1%	21,0%	25,2%	27,2%	19,5%	100,0%
Wittenheim	4,6%	11,5%	34,2%	37,1%	12,5%	100,0%
Zillisheim	9,5%	81,0%	4,8%	4,8%	0,0%	100,0%
Région mulhousienne	4,0%	19,4%	33,2%	30,4%	13,0%	100,0%

Age des logements (en nombre de logements)

	<i>avant 1948</i>	<i>de 1948 à 1974</i>	<i>de 1975 à 1981</i>	<i>de 1982 à 1989</i>	<i>de 1989 à 1998</i>	<i>après 1998</i>	<i>Total</i>
Bantzenheim					18	6	24
Bollwiller	2	32		47	50		131
Brunstatt		24		55	54		133
Chalampé		25					25
Habsheim			54		21		75
Hombourg			19		18		37
Illzach		610	78		70	30	788
Kingersheim		170		2	46		218
Lutterbach	6	168		95	44		313
Morschwiller-le-Bas				36	53		89
Mulhouse	1486	5518	1571	722	1187	445	10929
Ottmarsheim		64	39		35	24	162
Pfastatt	18	85		250		31	384
Pulversheim		46			19		65
Richwiller	2	44				2	48
Riedisheim	57	252	4	55	35	26	429
Rixheim			330	97	159		586
Ruelisheim				3			3
Sausheim		155	9	45		16	225
Staffelfelden		65	48				113
Ungersheim					7	0	7
Wittelsheim	22	500	26	40	12	6	606
Wittenheim		535	79	42	178		834
Zillisheim					21		21
Région Mulhousienne	1593	8293	2257	1489	2027	586	16245

La vacance au 01/01/01

	taux de vacance <=3 mois	taux de vacance >3 mois	vacants
Bantzenheim	4,2%	0,0%	4,2%
Bollwiller	0,0%	0,0%	0,0%
Brunstatt	1,5%	2,3%	3,8%
Chalampé	4,0%	4,0%	8,0%
Habsheim	0,0%	0,0%	0,0%
Hombourg	0,0%	0,0%	0,0%
Illzach	0,8%	0,1%	0,9%
Kingersheim	0,0%	0,5%	0,5%
Lutterbach	0,3%	0,6%	1,0%
Morschwiller-le-Bas	0,0%	0,0%	0,0%
Mulhouse	1,1%	1,9%	3,0%
Ottmarsheim	0,0%	0,6%	0,6%
Pfastatt	0,3%	0,3%	0,5%
Pulversheim	0,0%	0,0%	0,0%
Richwiller	0,0%	0,0%	0,0%
Riedisheim	0,2%	3,3%	3,5%
Rixheim	0,2%	2,0%	2,2%
Ruelisheim	0,0%	0,0%	0,0%
Sausheim	0,0%	0,0%	0,0%
Staffelfelden	0,9%	4,4%	5,3%
Ungersheim	0,0%	0,0%	0,0%
Wittelsheim	2,0%	0,8%	2,8%
Wittenheim	1,3%	0,5%	1,8%
Zillisheim	0,0%	0,0%	0,0%
Région Mulhousienne	1,0%	1,6%	2,6%

Tranches de loyers au 01/01/01

	de 70 à 167 F/m2 de SC	de 168 à 208 F/m2 de SC	de 209 à 236 F/m2 de SC	plus de 237 F/m2	<i>Total</i>
Bantzenheim			18	6	24
Bollwiller	32		75	24	131
Brunstatt	24	55	34	20	133
Chalampé	6	19			25
Habsheim		54	7	14	75
Hombourg	19		18		37
Illzach	476	212	70	30	788
Kingersheim	130	76	1	10	217
Lutterbach	164	4	76	67	311
Morschwiller-le-Bas			69	20	89
Mulhouse	6690	2029	1388	742	10849
Ottmarsheim	49	54	35	24	162
Pfastatt	85		237	62	384
Pulversheim	46			19	65
Richwiller	40	2	4		46
Riedisheim	80	167	91	75	413
Rixheim	10	58	121	77	266
Ruelisheim		3			3
Sausheim	17	147		61	225
Staffelfelden	41	72			113
Ungersheim		7			7
Wittelsheim	367	131	42	40	580
Wittenheim	372	243	179	40	834
Zillisheim			21		21
Région Mulhousienne	8648	3333	2486	1331	15798

Evolution du loyer moyen annuel en F/m2 de SC

	<i>au 01/01/97</i>	<i>au 01/01/99</i>	<i>au 01/01/01</i>
Pulversheim	-	-	132
Kingersheim	129	145	140
Habsheim	157	230	156
Illzach	155	169	159
Richwiller	184	166	160
Mulhouse	149	162	160
Staffelfelden	148	158	165
Ottmarsheim	-	-	167
Morschwiller-le-Bas	233	265	170
Wittelsheim	168	184	172
Bollwiller			174
Lutterbach	167	178	177
Wittenheim	167	183	177
Rixheim	215	276	181
Sausheim	190	208	186
Riedisheim	179	186	187
Hombourg	-	-	191
Bantzenheim	-	-	193
Chalampé	-	-	195
Ungersheim	-	-	201
Ruelisheim	195	203	203
Pfastatt	197	218	204
Brunstatt	151	204	206
Zillisheim	-	-	217
Région Mulhousienne	-	-	165

Source : DRE Alsace - Enquête PLS au 01/01/97 - 01/01/99 – 01/01/01

La répartition des logements locatifs sociaux dans l'agglomération Mulhousienne

