



Programme Local de l'Habitat de m2A 2020-2025

Diagnostic



Sommaire

Introduction	4
Synthèse.....	6
La densité de population dans l'agglomération	8
Evolution de la population	10
L'emploi dans l'agglomération.....	14
Les jeunes dans l'agglomération	16
Les étudiants dans l'agglomération.....	18
Les seniors dans l'agglomération	20
Eléments prospectifs démographiques	22
Les CSP supérieures et les ouvriers dans l'agglomération	24
Les migrations domicile travail	28
Les familles monoparentales dans l'agglomération.....	30
Les ménages dans l'agglomération	32
Les statuts d'occupation dans l'agglomération.....	34
Les niveaux de vie dans l'agglomération	38
Les prestations sociales dans l'agglomération	40
L'occupation du parc social	42
La demande locative sociale	47
Les gens du voyage	51
L'hébergement : profil des demandeurs	52
Scénario prospectifs du SCOT : population	53
Scénario prospectifs du SCOT : ménages	54

ANALYSE DE L'OFFRE : parc de logements, foncier hébergement 55

Le parc de logements.....	56
La construction neuve	58
La vacance dans le parc de logements	62
Les copropriétés	66
Le parc privé potentiellement indigne	68
Le parc de logements privés rénovés	71
Le parc de logements sociaux dans l'agglomération.....	74
Le parc de logements conventionnés de m2A.....	80
L'hébergement : offre disponible	82
Le programme de renouvellement urbain.....	83

ANALYSE DU MARCHE : Loyers, prix d'acquisition, profils89

Les loyers du parc privé, privé conventionné et du parc social	90
Les prix de l'immobilier : les appartements.....	92
Les prix de l'immobilier : les maisons.....	94
Le foncier dans l'agglomération.....	97
Scénario prospectifs du SCOT : foncier et logements	102

Introduction



A quoi sert le PLH ?

Après un quart de siècle d'existence, le Programme Local de l'Habitat (PLH) a fait la preuve, dans la plupart des agglomérations françaises, de sa capacité à susciter une lecture collective du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat en associant les principaux acteurs institutionnels : collectivités locales, bailleurs sociaux, professionnels du secteur privé, associations et organismes oeuvrant dans le champ de l'habitat.

Avec l'imbrication croissante des politiques de l'habitat, de l'aménagement et des déplacements, le PLH devenu obligatoire et intercommunal dans les agglomérations, représente désormais indéniablement l'outil stratégique « habitat » d'une politique durable de l'aménagement des territoires intercommunaux.

Les objectifs du PLH

Définir une stratégie en matière de politique locale de l'habitat

La démarche PLH consiste, à partir d'une évaluation des besoins en logements et en hébergement des ménages installés au sein de l'agglomération, à formuler un

programme d'actions opérationnel d'une durée de six ans, sur les différents enjeux de l'habitat :

- Accompagner au mieux les parcours résidentiels en adaptant l'offre aux besoins des ménages à chaque étape de la vie (décohabitation, rupture, vieillissement...);
- Mieux programmer et répartir les logements à construire (typologie, gamme et taille);
- Adopter une politique foncière pour maîtriser le coût des terrains;
- Répondre aux objectifs d'équilibre géographique du logement social fixés par la loi solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000;
- Entretenir le parc existant;
- Accompagner les projets de rénovation urbaine;
- Intégrer les principes du développement durable;
- Coordonner les acteurs (bailleurs, État, associations, communes et intercommunalités...) et les politiques sectorielles
- Articuler l'ensemble des politiques sectorielles de l'habitat: actions en faveur du logement des personnes défavorisées (PDALHPD), interaction entre les parcs public et privé...

- Assurer une cohérence avec les projets de développement locaux en matière d'urbanisme, de déplacements ou de développement économique.

Favoriser la cohérence avec les documents d'urbanisme

A la différence du plan local d'urbanisme (PLU), le PLH n'est pas opposable aux tiers mais les PLU communaux doivent être rendus compatibles avec les dispositions du PLH, c'est-à-dire procéder aux adaptations nécessaires pour la réalisation des actions définies dans le PLH (conditions de construction de l'offre nouvelle préconisée, réserves foncières...). Cette mise en compatibilité doit intervenir dans les trois ans suivant l'adoption du PLH, délai réduit à un an « pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programme(s) de logements inscrit (s) au PLH »².

En cas de PLU intercommunal, le PLH est intégré à ce document dont il constitue, alors, le volet habitat.

Il est important de souligner que **le PLH doit être compatible avec le SCoT**.

² in AUCAME, juin 2011, méthode d'élaboration d'un PLH

Les échelles d'analyses territoriales du PLH

Le PLH s'inscrit dans les orientations retenues dans le cadre de la révision du SCOT de la région mulhousienne (qui est établi sur le même périmètre que celui de m2A). Le développement urbain sera fonction de l'organisation territoriale, définie selon 4 critères :

- les principales fonctions urbaines existantes (équipements, commerces et services) ;
- le poids démographique ;
- le nombre et la part d'emplois ;
- l'accessibilité (et notamment la desserte en transports en communs structurants, considérée comme un critère majeur).

Il en résulte 4 ensembles territoriaux diversifiés et complémentaires :

Le cœur d'agglomération : il s'agit de la ville centre, qui est le territoire le plus densément urbanisé,

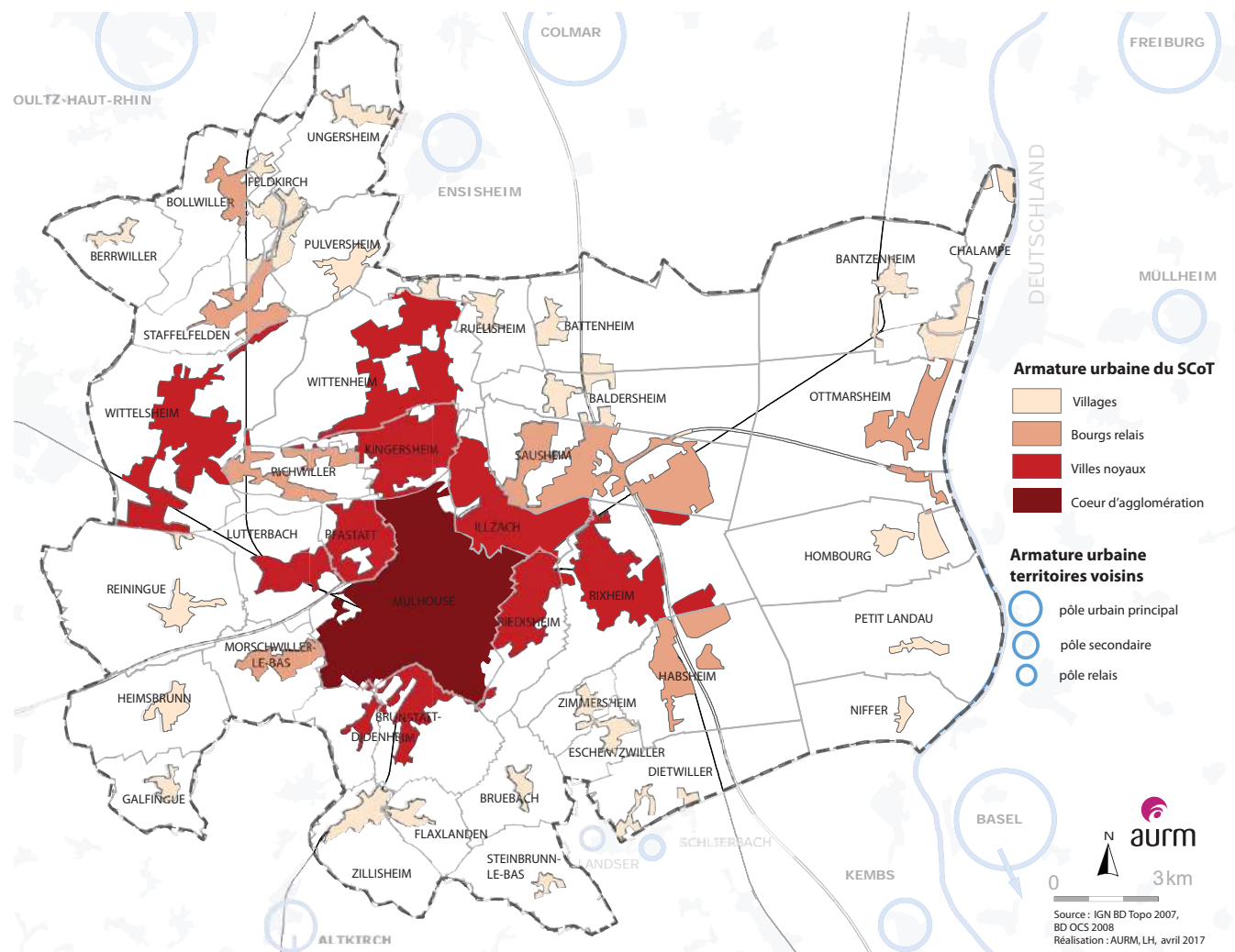
Les villes noyaux, composées à la fois d'espaces urbanisés contigus à la ville centre et d'espaces naturels et agricoles ;

Les bourgs relais, qui assurent un rôle de pôles locaux notamment pour les villages voisins. Certains d'entre eux disposent de gare et autres réseaux de transports en commun. Ils sont également équipés de zones d'activités économiques et de commerces.

Les villages, localisés au cœur d'espaces naturels et agricoles.

Les différentes typologies de territoires de l'agglomération mulhousienne

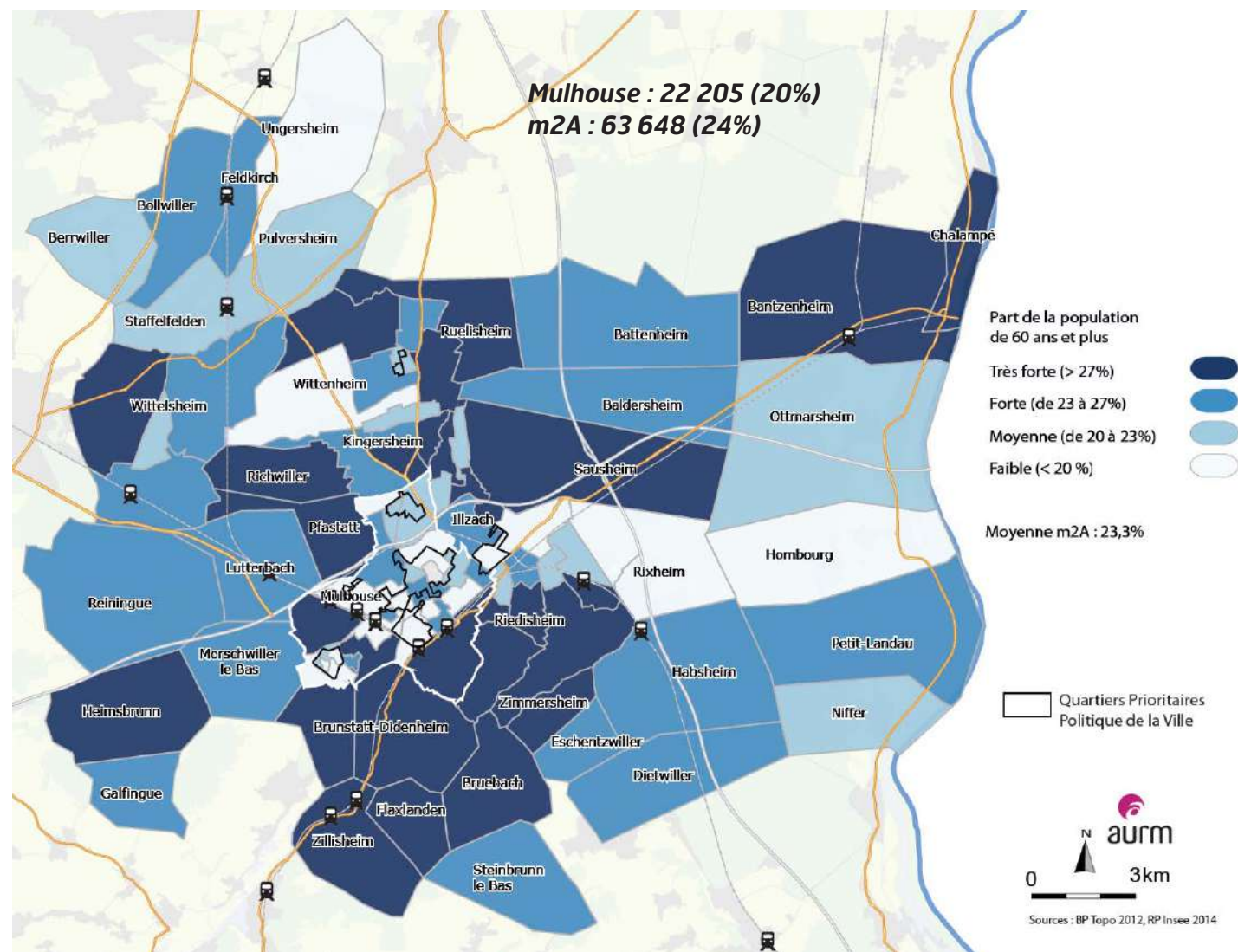
Armature urbaine établie dans le cadre des travaux de la révision du SCoT (en juin 2016)



Les séniors dans l'agglomération

Les plus fortes proportions de plus de 60 ans s'observent dans les communes du Sud de l'agglomération

Part de la population de plus de 60 ans, en 2014, INSEE



Des personnes âgées de plus en plus nombreuses

Mulhouse concentre 41 % des plus de 60 ans vivant dans l'agglomération. Ruelisheim, Heimsbrunn ou encore Zimmersheim comptent parmi les villages dont la population est composée de près d'un tiers de personnes de plus de 60 ans en 2014 et qui ont connu les plus fortes croissances de personnes âgées en 10 ans. Les communes de Riedisheim et Pfaffstatt sont les communes noyaux qui concentrent toutes les deux une part élevée de seniors (27% d'habitants âgés de plus de 60 ans en 2011).

Vers une accélération du vieillissement jusqu'en 2030-2040

L'arrivée à l'âge de la retraite des derniers baby-boomers va se poursuivre jusqu'en 2030-2040. Quadras et quinquas d'aujourd'hui seront ainsi les -nombreux-seniors de demain.

Cette population, âgée aujourd'hui de plus de 40 ans, est une classe d'âge fortement représentée dans la structure par âge de la population. A Berrwiller, Heimsbrunn et Bruebach, les 40-59 ans représentent 35 % de la population en 2014. C'est à Mulhouse que leur part est la moins élevée avec 20% des habitants.

Evolution de l'indice de vieillesse entre 2009 et 2014, INSEE.



Dans l'agglomération mulhousienne, l'évolution du rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans (indice de vieillesse) se fait plus fortement à l'avantage des seniors dans la partie Est de l'agglomération. Le vieillissement de la population s'y accentue. Dans la moitié Ouest, entre Staffelfelden et Morschwiller-le-Bas, l'indice de vieillesse évolue peu.

Part des seniors et évolution, INSEE, 2009-2014.

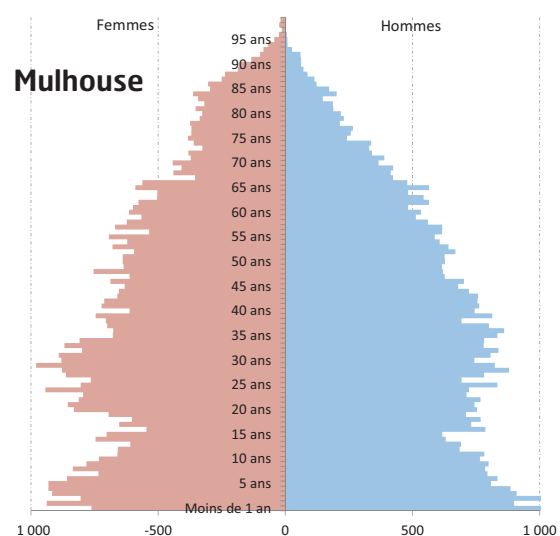
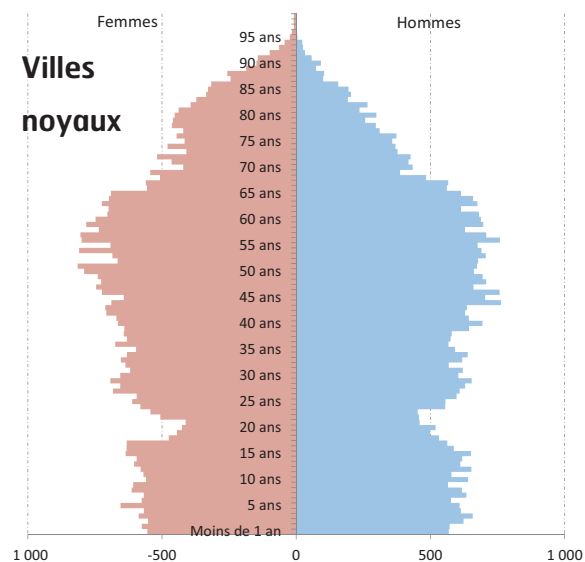
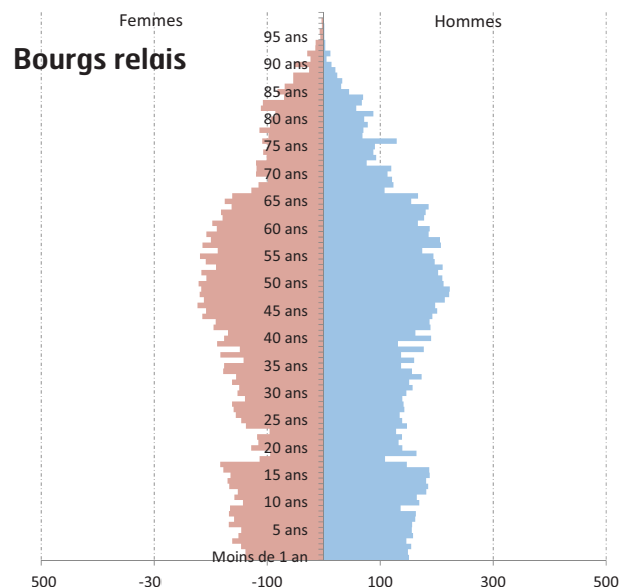
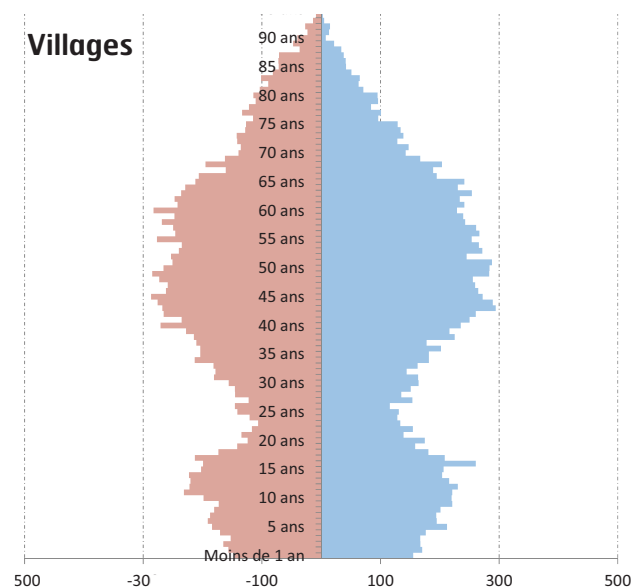


Concernant les découpages infra m2A, Mulhouse reste une ville centre où le poids des seniors est plutôt faible et évolue très peu. A l'opposé, les villages accueillent tendanciellement la plus forte proportion de seniors (plus de 25% de la population) et cette part tend à s'y renforcer (+ 3,8 points entre 2009 et 2014).

Éléments prospectifs démographiques

Vieillesse et faiblesse des effectifs de la population en âge de faire des études

Pyramides des âges, INSEE 2014



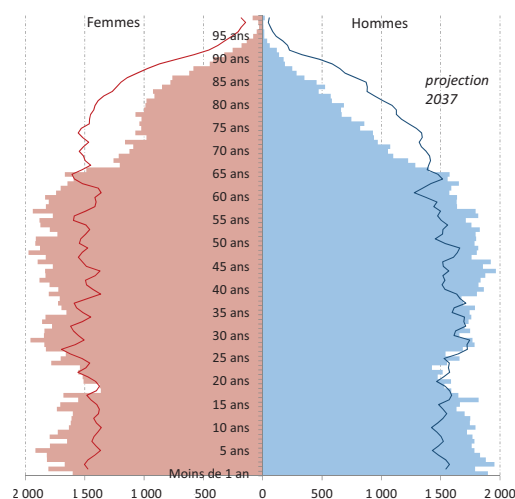
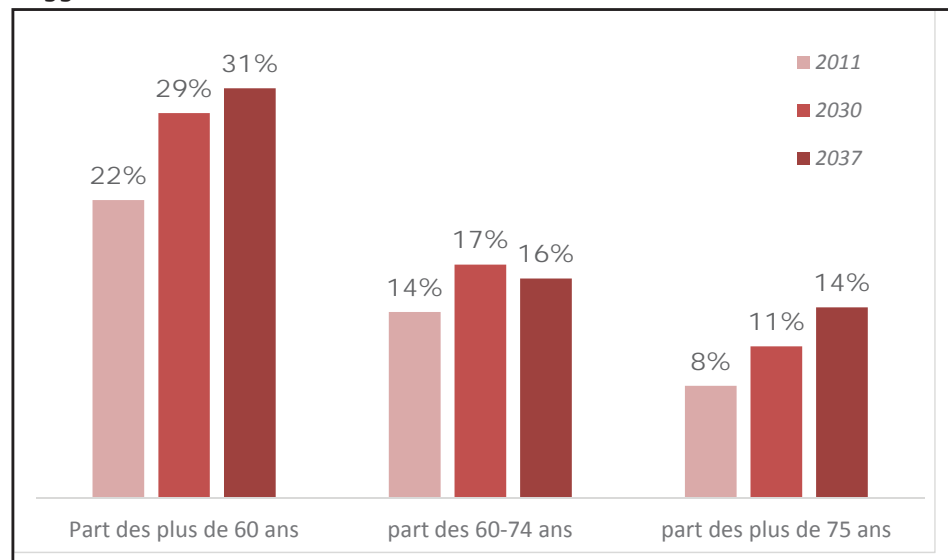
Un inexorable vieillissement

Quel que soit le niveau d'armature urbaine considéré, les classes d'âges comprises entre 40 et 60 ans en 2014 sont les plus nombreuses. Dans 20 ans, ce sont donc les 60-80 ans qui risquent d'être très nombreux.

Faire revenir la population étudiante

Dans les villages et les bourgs relais, les pyramides des âges rendent compte des faibles effectifs des tranches d'âges comprises entre 18 et 28 ans, correspondants aux jeunes actifs et surtout aux étudiants. Ce « creux » sur les 18-23 ans, s'observe plus globalement sur la pyramide de m2A et met en évidence la plus faible attractivité du pôle universitaire mulhousien malgré la hausse des effectifs observés précédemment ces 4 dernières années. Une fois partie pour étudier, cette population reviendra-t-elle dans l'agglomération ? Rien n'est moins sûr

Projection de la part des plus de 60 ans à horizon 2030 et 2037 dans l'agglomération mulhousienne (modèle OMPHALE, INSEE)



La part des habitants âgés de plus de 75 ans est celle qui devrait le plus augmenter dans les 20 prochaines années

Des profils bien différents entre les actuels et les futurs seniors

On distingue deux générations chez les seniors, très différentes sur le plan sociologique et économique.

• Les seniors des Trentes Glorieuses

Il s'agit de la première génération des baby-boomers (nés après guerre) qui a connu l'essor des Trente Glorieuses. Il s'agit d'une génération de pionniers dans bien des domaines. Ils ont connu des carrières ascendantes, la généralisation du travail féminin et la consommation de masse. Ils en ont développé un état d'esprit différent des générations précédentes. Les premiers baby-boomers ont retiré de ce « destin de génération » une forte solvabilité, des revenus de remplacement encore peu écornés par le vieillissement et ainsi un accès favorisé à la propriété (76 % des retraités sont propriétaires d'au moins un logement contre 57 % de l'ensemble des ménages en France).

• Les générations nées après les années 1960

Ce sont les enfants issus de la première génération de baby-boomers, nés dans les années 1960-1970. Ils ont grandi et sont entrés sur le marché du travail dans un contexte d'insécurité économique durable. Les baby-boomers nés dans les années 1960-1970, ont subi de plein fouet les effets de la « crise » à leur entrée sur le marché du travail. Ils évoluent sur un marché du travail et un univers professionnel marqués par une plus grande flexibilité, avec des changements d'entreprise plus fréquents, un risque accru de traverser des périodes de chômage et, pour certains d'entre eux, l'enchaînement de contrats précaires. Les baby-boomers de la seconde génération sont également de plus en plus nombreux à former des familles monoparentales ou recomposées. Ils ont peiné à entrer dans le cycle résidentiel mais ont obtenu l'aide de leurs parents. Ces transferts intergénérationnels jouent un rôle de plus en plus déterminant dans le creusement des disparités patrimoniales. Le taux de propriété a baissé à partir de la génération née en 1962. Ils approchent de la retraite mais craignent qu'elle soit plus tardive et moins rémunératrice que celle de leurs prédécesseurs. Ces baby-boomers commenceront à peser sur le marché du logement et risquent de se retourner de plus en plus vers le parc locatif social.

Sources : « vieillissement de la population, gérontocroissance et marché du logement », F. Cusin, C. Julliard, Université Paris Dauphine

