

# Se loger



## dans la Communauté de Communes de Cernay et environs

- ▶ 4 communes - 14 696 habitants soit 2.1 % de la population du Haut-Rhin en 1999
- ▶ SCOT des Vallées de la Thur et de la Doller en cours d'élaboration
- ▶ Appartenance au Pays Thur - Doller
- ▶ Compris dans la Zone d'Observation de Thann - Cernay
- ▶ Diagnostic d'un Programme Local de l'Habitat réalisé en 2003 à l'échelle du Pays Thur - Doller



### 1 Influence des dynamiques démographiques, sociales et économiques sur les besoins en logements dans le territoire

- Une croissance de population inférieure à la moyenne départementale
- Une très nette progression de la population de 60 ans et plus
- Une croissance modérée du nombre de ménages, dont la taille demeure supérieure à la moyenne
- Une nette augmentation des ménages de petite taille
- Des revenus inférieurs à la moyenne départementale

### 2 Evolution des caractéristiques de l'offre en logements dans la communauté de communes

- Une diversité dans la taille des logements construits
- Un taux de vacance en nette diminution
- Une offre locative publique en forte progression
- Des ménages à revenus bas et modestes en nette augmentation
- Un parc locatif public surreprésenté sur la ville-centre de la Zone d'Observation de l'Habitat

### 3 Poids du marché local de l'habitat sur l'effort des ménages pour se loger

- Un nombre d'allocataires APL stable ...
- ... et peu de ménages aidés pour l'accès à un logement locatif public
- Une demande exprimée importante pour accéder à un logement locatif public
- Une accession aidée à la propriété qui progresse toujours

### Les enjeux locaux ...

- ▶ Pérenniser l'attractivité résidentielle du secteur par le développement d'une offre globale en logement
- ▶ Permettre l'accession à la propriété dans un contexte de fragilisation économique des ménages et de hausse des prix de l'immobilier
- ▶ Maintenir les efforts de développement de l'offre locative publique entrepris ces dernières années

# 1

## Influence des dynamiques démographiques, sociales et économiques sur les besoins en logements dans le territoire

### Une croissance de population inférieure à la moyenne départementale

	Population			Solde		Population provisoire 2004/2006	Evolution 1999-2004 / 2006
	1990	1999	Evolution 1990-1999 en %	naturel 1990-1999	migratoire 1990-1999		
<b>Communauté de Communes</b>	<b>14 271</b>	<b>14 696</b>	<b>3,0</b>	<b>430</b>	<b>-5</b>	-	-
CERNAY	10 313	10 446	1,3	381	-248	-	-
Steinbach	1 149	1 272	10,7	5	118	1 290	1,4
Uffholtz	1 303	1 385	6,3	4	78	1 493	7,8
Wattwiller	1 506	1 593	5,8	40	47	1 705	7,0
<b>Haut-Rhin</b>	<b>671 319</b>	<b>708 025</b>	<b>5,5</b>	<b>27 632</b>	<b>9 074</b>	-	-

Source: INSEE RGP 1990 et 1999, recensements provisoires 2004/2006

### Une très nette progression de la population de 60 ans et plus

	Population		
	âgée de 60 ans et + en 1990	âgée de 60 ans et + en 1999	Evolution 1990-1999 (en %)
<b>Communauté de Communes</b>	<b>2 412</b>	<b>2 987</b>	<b>23,8</b>
<b>Haut-Rhin</b>	<b>120 312</b>	<b>138 616</b>	<b>15,2</b>

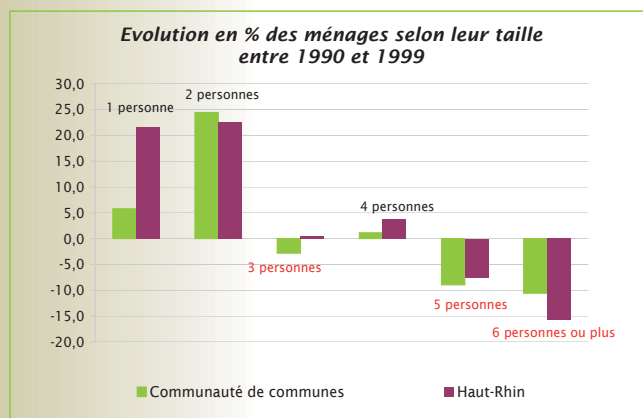
Source: INSEE RGP 1990 et 1999

### Une croissance modérée du nombre de ménages, dont la taille demeure supérieure à la moyenne

	Ménages			Taille moyenne des ménages (en nombre de personnes)	
	en 1990	en 1999	Evolution 1990-1999 (en %)	en 1990	en 1999
<b>Communauté de Communes</b>	<b>4 957</b>	<b>5 282</b>	<b>6,6</b>	<b>2,76</b>	<b>2,65</b>
<b>Haut-Rhin</b>	<b>247 617</b>	<b>275 671</b>	<b>11,3</b>	<b>2,65</b>	<b>2,51</b>

Source: INSEE RGP 1990 et 1999

### Une nette augmentation des ménages de petite taille ...



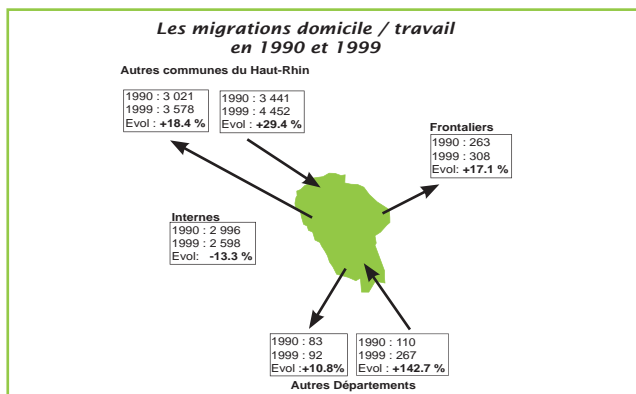
Source: INSEE RGP 1990 et 1999

### ... notamment des familles monoparentales

	Familles monoparentales		
	en 1990	en 1999	Evolution 1990-1999 (en %)
<b>Communauté de communes</b>	<b>348</b>	<b>412</b>	<b>18,4</b>
<b>Haut-Rhin</b>	<b>16 916</b>	<b>21 774</b>	<b>28,7</b>

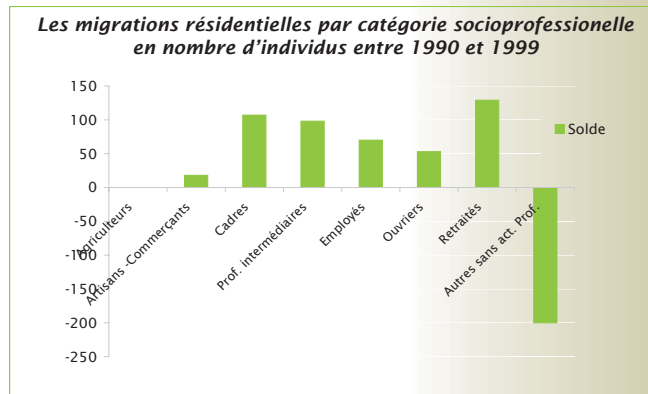
Source: INSEE RGP 1990 et 1999

## Une attractivité confortée entre 1990 et 1999



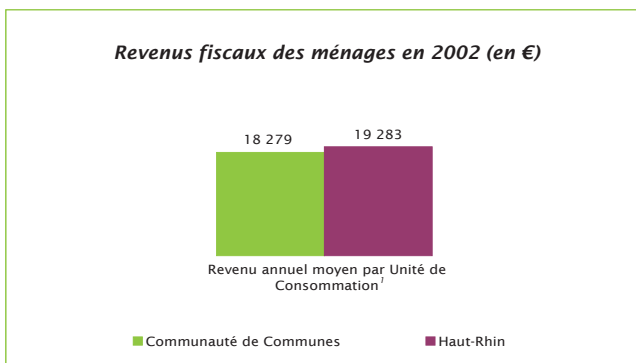
Source: INSEE RGP 1990 et 1999 (Exploitation complémentaire)

## Retraités et cadres en tête des nouveaux arrivants



Source: INSEE RGP 1990 et 1999 (Exploitation complémentaire)

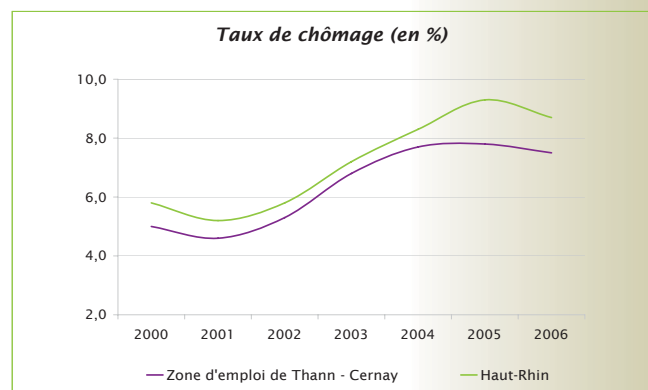
## Des revenus inférieurs à la moyenne départementale



Source: INSEE-DGI-Revenus fiscaux des ménages

<sup>1</sup> Définition de l'unité de consommation en page 7

## Après plusieurs années de hausse, le taux de chômage amorce une baisse

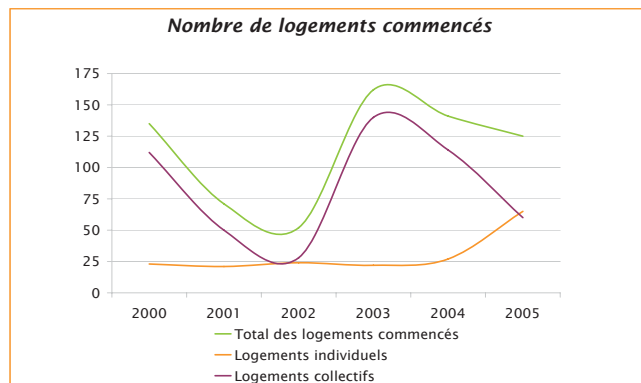


Source: INSEE

# 2

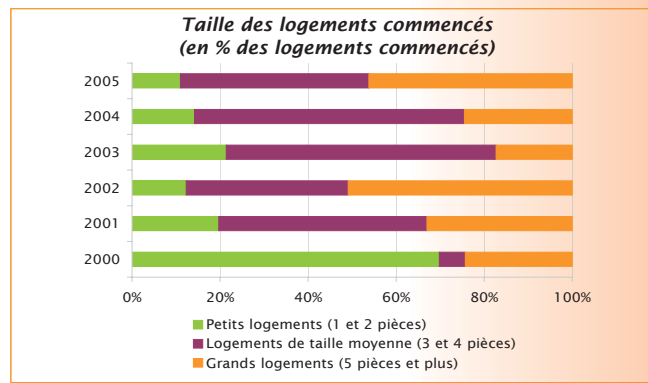
## Evolution des caractéristiques de l'offre en logements dans la communauté de communes

### Une évolution très irrégulière de la construction de logements collectifs



Source: DRE-SITADEL 2000 à 2005

### Une diversité dans la taille des logements construits



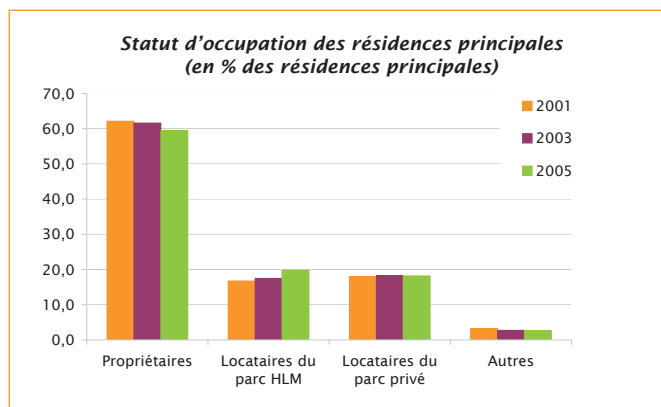
Source: DRE-SITADEL 2000 à 2005

## Un taux de vacance en nette diminution

	2001	2003	2005
<b>Nombre de logements</b>	6 210	6 285	6 477
Part des résidences principales	89,8	90,2	92,6
Part des résidences secondaires	2,0	1,7	1,7
<b>Part des logements vacants</b>	<b>8,2</b>	<b>8,1</b>	<b>5,7</b>
Part de logements collectifs	48,0	47,7	48,0
Part de logements individuels	52,0	52,3	52,0

Source: DRE-FILOCOM 2001, 2003, 2005

## Un taux de propriétaires comparable à la moyenne du département



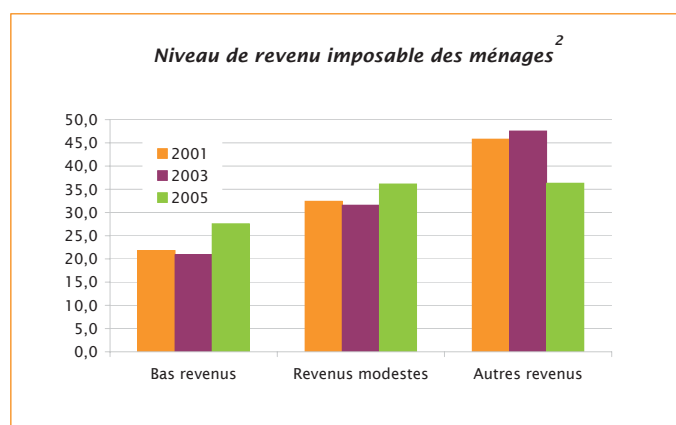
Source: DRE-FILOCOM 2001, 2003, 2005

## Une offre locative publique en forte progression ...

	Communauté de communes		Haut-Rhin	
	2003	2005	2003	2005
Nombre de logements locatifs publics	712	913	40 827	42 064
Nombre de logements locatifs publics pour 1000 habitants (source RGP 99)	48	62	58	59
Taux de vacance (sup. à 3 mois) dans le parc locatif public (en %)	0,1	1,1	1,0	1,3
Taux de mobilité (en %)	6,9	8,9	11,3	10,6

Source: DRE-EPLS 2003, 2005

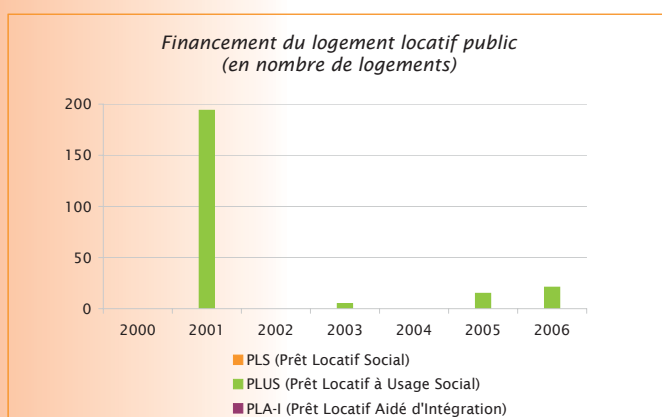
## ... et des ménages à revenus bas et modestes en nette augmentation



Source: DRE-FILOCOM 2001, 2003, 2005

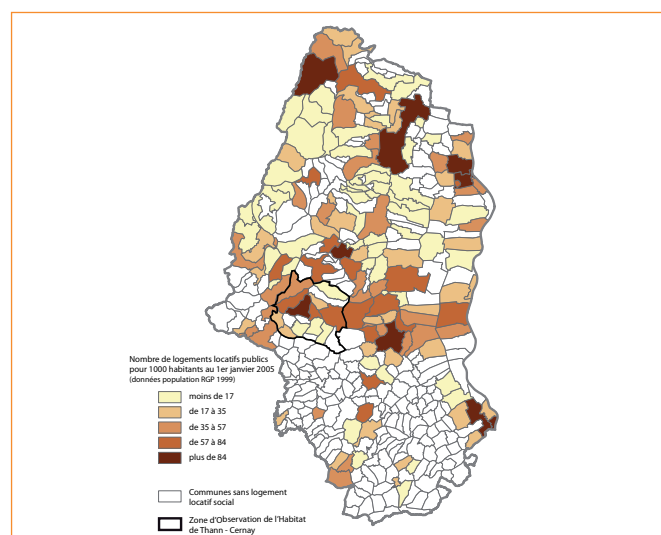
<sup>2</sup> Définitions des niveaux de revenus en page 7

## Retour au calme après l'opération d'acquisition-amélioration de 2001



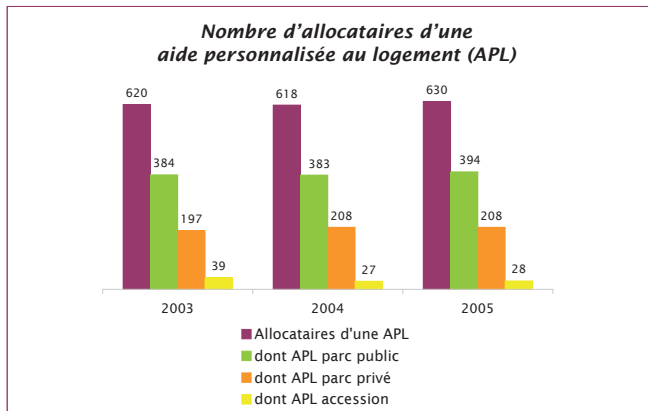
Source: Rapports du Conseil Régional de l'Habitat (CRH)

## Un parc locatif public surreprésenté sur la ville-centre de la Zone d'Observation de l'Habitat



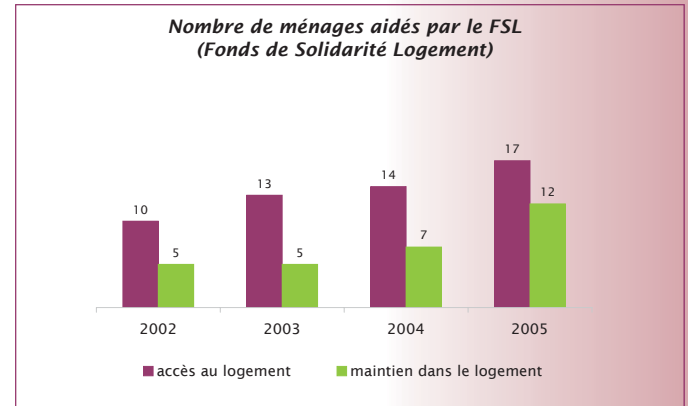
Source: ADAUHR, CG 68

### Un nombre d'allocataires APL stable ...



Source: CAF 68

### ... et peu de ménages aidés pour l'accès à un logement locatif



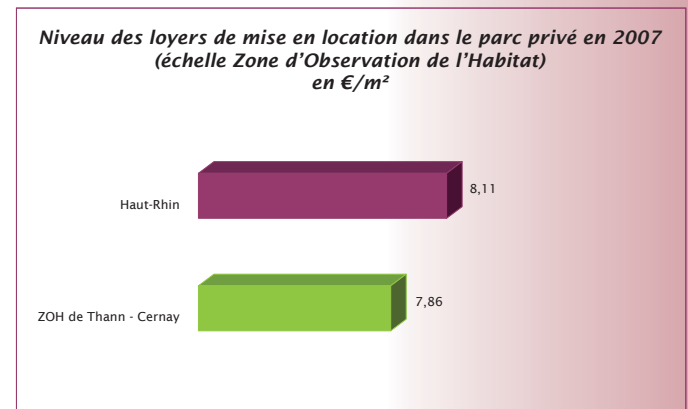
Source: CG 68 - Secrétariat Général du FSL

### Des décisions d'expulsions locatives en très nette augmentation

Nombre de décisions	2001	2003	2005
TI de Thann	41	70	114
Haut-Rhin	886	1 160	1 280
TI Thann / Haut-Rhin	4,6 %	6 %	8,9 %

Source: Ministère de la Justice  
Nombre de décisions rendues au fond et en référé

### Des loyers sensiblement inférieurs à la moyenne



Source: ODH 68 - Enquête Loyers 2007

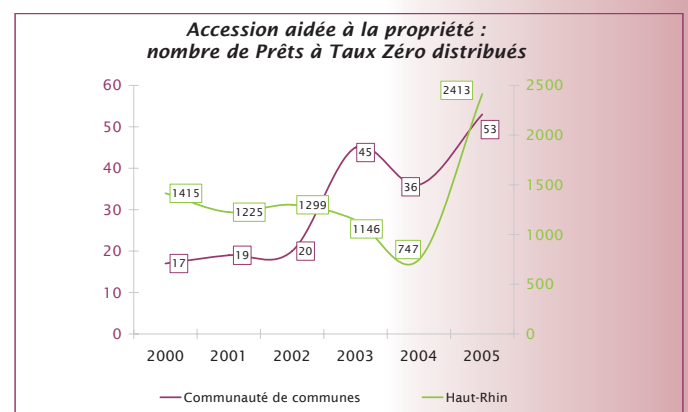
### Une demande exprimée importante pour accéder à un logement locatif public

Au 1er janvier 2005	Zone d'Observation de l'Habitat de Thann-Cernay	Haut-Rhin
Nombre de demandeurs / Nombre de logements locatifs publics (rapport en %)	619 / 2 325 (26,6 %)	13604 / 42 064 (32,3 %)

	Zone d'Observation de l'Habitat de Thann-Cernay	Haut-Rhin
Age moyen du demandeur	39,4 ans	39,7 ans
Taille moyenne du ménage du demandeur (nbre de personnes)	2,92	2,58
Taux de demande externe au parc locatif public	77,7 %	68,5 %
Délai moyen d'attribution pour 2005 (en mois)	11	7

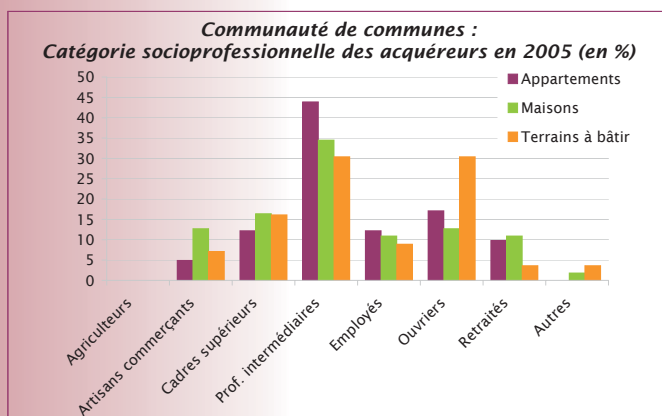
Source: DDE 68 - CG 68 - Fichier du Numéro Unique d'Enregistrement (1er janvier 2005)

### Une accession aidée à la propriété qui progresse toujours



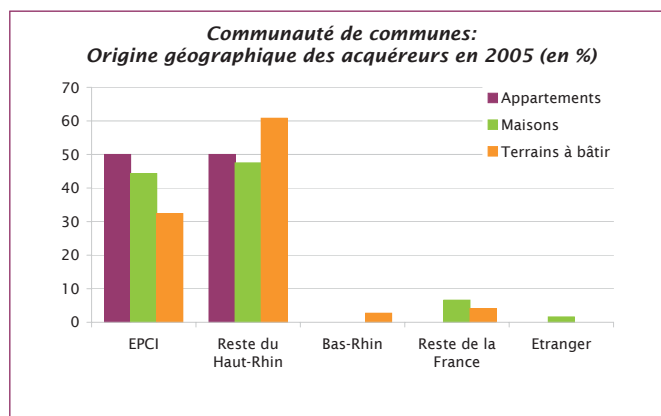
Source: DRE - Fichier du PTZ 2000 à 2005

## Des acquisitions dominées par les professions intermédiaires ...



Source: PERVAL 2005

## ... en très grande majorité originaires du département



Source: PERVAL 2005

## Des prix comparables à la moyenne départementale (chiffres à nuancer cf. limites des sources mobilisées p.7)

Prix moyens en 2005	Communauté de communes	Haut-Rhin
Appartement ancien de type T2 (en € par m <sup>2</sup> )	1 635 €	1 488 €
Appartement neuf de type T2 (en € par m <sup>2</sup> )	2 333 €	2 326 €
Maison de type T4/T5	180 556 €	182 732 €
Terrain à bâtir (en € par are)	10 000 €	11 128 €

Source: PERVAL 2005



## Analyses croisées ...

Valorisation de l'approche statistique par la connaissance de terrain des acteurs locaux

- ▶ Les acteurs locaux situent le prix moyen de l'are de terrain constructible dans une fourchette allant de 18 000 à 20 000 €, et pouvant aller jusqu'à 22 000 € (exemple de Steinbach).
- ▶ Le futur Tram-Train reliant Mulhouse à Thann contribuera au renforcement d'une attractivité résidentielle déjà forte. Une demande importante est attendue par les acteurs locaux, par l'effet d'un déplacement de cette dernière depuis l'agglomération mulhousienne sur le secteur de Cernay.
- ▶ Le secteur Thann - Cernay - Wittelsheim - Lutterbach est d'ores et déjà perçu par les acteurs locaux comme une zone relativement homogène et présentant de fortes interactions en matière de marché de logement.
- ▶ Le niveau des loyers du parc locatif privé, perçu comme élevé par les acteurs locaux, semble nuire au maintien et à l'implantation de jeunes ménages sur le secteur.

## Mode de lecture rapide destiné aux élus :

- ▶ Une synthèse introductive en première page
- ▶ Des titres parlants pour une vision synthétique de la situation du logement en un temps de lecture rapide (7 à 10 min.)



### Définitions

**L'unité de consommation (UC)** = échelle d'analyse qui prend en compte les diverses compositions des ménages : le 1er adulte du ménage compte pour 1 UC, les autres personnes de 14 ans ou + comptent chacune pour 0.5 UC, les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0.3 UC

**Bas revenus** = revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM, ce qui correspond à un salaire net mensuel de 943 € pour un célibataire (environ 1 SMIC) et à 1374 € pour un couple sans enfants (environ 1.4 SMIC)

**Revenus modestes** = revenus compris entre 60 et 100 % du plafonds HLM, où 100 % correspondent à un salaire net mensuel de 1715 € pour un célibataire (environ 1.7 SMIC) et 2290 € pour un couple sans enfants (environ 2.3 SMIC)

**Autres revenus** = revenus supérieurs à 100 % du plafond HLM

**Le seuil de pauvreté** est de 788 € mensuels pour une personne seule. Il correspond à 60 % du revenu médian des ménages (source : INSEE)

(Année de référence : 2006)

## Les limites des sources d'information utilisées dans ce diagnostic

1/ La première partie s'appuie principalement sur des données issues des recensements généraux de la population (RGP) de 1990 et 1999, qui demeurent encore les seules sources homogènes disponibles pour l'ensemble du département. Les nouvelles modalités de recensement, adoptées par l'INSEE depuis janvier 2004, nous permettront néanmoins la réactualisation plus régulière de ces données.

Dans la troisième partie :

2/ Le fichier du numéro unique d'enregistrement de la demande locative sociale ne recense que la demande exprimée, la demande potentielle étant à ce jour difficilement quantifiable.

3/ PERVAL constitue une base de données statistiques sur les actes de ventes immobilières réalisées par les notaires. Alimentée librement par les Etudes, PERVAL estime le taux de couverture à environ 73 % des transactions réalisées dans le département du Haut-Rhin. Sa fiabilité est relative.

Nous remercions tous ceux qui ont contribué à nos travaux, en particulier M. Jean-Paul OMEYER (Vice-Président) et les élus membres du Bureau de la communauté de communes, ainsi que M. Philippe ALAMEDA (Agent de développement).



OBSERVATOIRE  
DE L'HABITAT  
DU HAUT-RHIN

1, rue Camille Schlumberger  
68000 COLMAR  
Tél : 03 89 21 53 55  
Fax : 03 89 21 53 58  
E-mail : [observatoirehabitat68@calixo.net](mailto:observatoirehabitat68@calixo.net)

*L'Observatoire est adossé à l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement)  
Association agréée par l'ANIL et conventionnée par le Ministère chargé du logement*