



dans la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin

- ▶ 15 communes - 13 137 habitants soit 1.9 % 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
- ▶ Correspond à la Zone d'Observation de l'Habitat de Saint-Amarin
- ▶ 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 bien inférieure à la moyenne départementale
- Une augmentation modérée de la population de 60 ans et +
- Une progression modérée du nombre de ménages, dont la taille reste supérieure à la moyenne
- Une nette diminution des ménages de grande taille
- Des revenus largement inférieurs à la moyenne départementale

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

- Une évolution irrégulière de la construction neuve
- Une vacance dans la moyenne
- Un taux de propriétaires nettement supérieur à la moyenne
- Une offre locative publique stabilisée à un niveau proche de celui du département
- Des ménages à revenus bas et modestes en nette augmentation

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 ou le maintien dans un logement locatif
- Une demande exprimée pour accéder à un logement locatif public somme toute modérée
- Une accession aidée à la propriété dynamisée par la réforme du PTZ en 2005

Les enjeux locaux ...

- ▶ L'accroissement raisonné de l'offre globale en logement, afin de garantir l'attractivité résidentielle du secteur
- ▶ Le renforcement de la production locative à loyers maîtrisés, permettant une adaptation de l'offre en logement dans un contexte de fragilisation économique des ménages
- ▶ La poursuite des efforts de réhabilitation du bâti ancien

1

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

Une croissance de population bien 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		
Communauté de Communes	12 824	13 137	2,4	1	312	-	-
Fellingring	1 501	1 548	3,1	20	27	1 649	6,5
Geishouse	423	472	11,6	1	48	489	3,6
Goldbach-Altenbach	210	252	20,0	6	36	292	15,9
Husseren-Wesserling	919	971	5,7	25	27	-	-
Kruth	976	1 010	3,5	-15	49	-	-
Malmerspach	537	557	3,7	-18	38	-	-
Mitzach	378	420	11,1	35	7	-	-
Mollau	397	419	5,5	2	20	-	-
Moosch	1 906	1 912	0,3	-70	76	1 818	-4,9
Oderen	1 340	1 318	-1,6	-56	34	-	-
Ranspach	907	893	-1,5	3	-17	-	-
SAINT-AMARIN	2 400	2 440	1,7	69	-29	2 486	1,9
Storckensohn	239	228	-4,6	3	-14	248	8,8
Urbès	502	486	-3,2	-5	-11	473	-2,7
Wildenstein	189	211	11,6	1	21	197	-6,6
Haut-Rhin	671 319	708 025	5,5	27 632	9 074	-	-

Source: INSEE RGP 1990 et 1999 / Recensements provisoires 2004/2006

Une augmentation modérée de la population de 60 ans et +

	Population		
	âgée de 60 ans et + en 1990	âgée de 60 ans et + en 1999	Evolution 1990-1999 (en %)
Communauté de Communes	2 837	3 110	9,6
Haut-Rhin	120 312	138 616	15,2

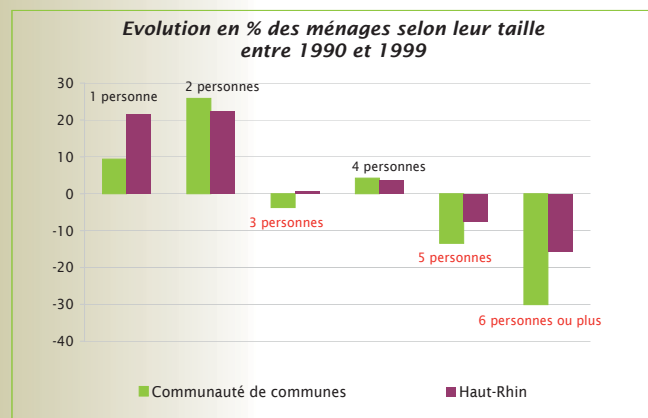
Source: INSEE RGP 1990 et 1999

Une progression modérée du nombre de ménages, dont la taille reste 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
Communauté de Communes	4 709	5 064	7,5	2,69	2,56
Haut-Rhin	247 617	275 671	11,3	2,65	2,51

Source: INSEE RGP 1990 et 1999

Une nette diminution des ménages de grande taille ...



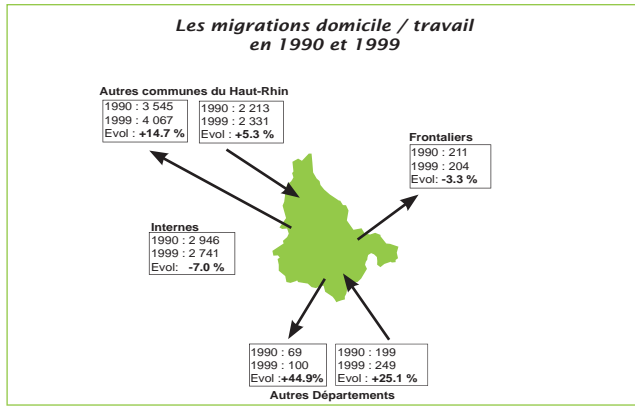
Source: INSEE RGP 1990 et 1999

... mais une progression modérée des familles monoparentales

	Familles monoparentales		
	en 1990	en 1999	Evolution 1990-1999 (en %)
Communauté de communes	308	332	7,8
Haut-Rhin	16 916	21 774	28,7

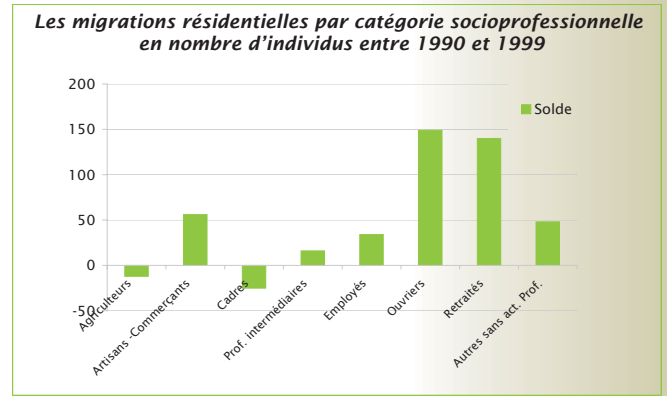
Source: INSEE RGP 1990 et 1999

Une vocation résidentielle qui s'affirme



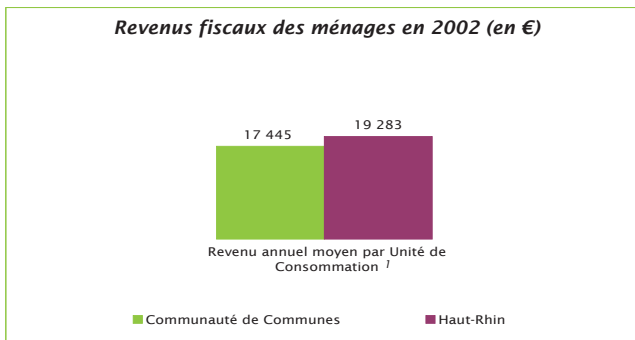
Source: INSEE RGP 1990 et 1999 (Exploitation complémentaire)

Ouvriers et retraités en tête des nouveaux arrivants



Source: INSEE RGP 1990 et 1999 (Exploitation complémentaire)

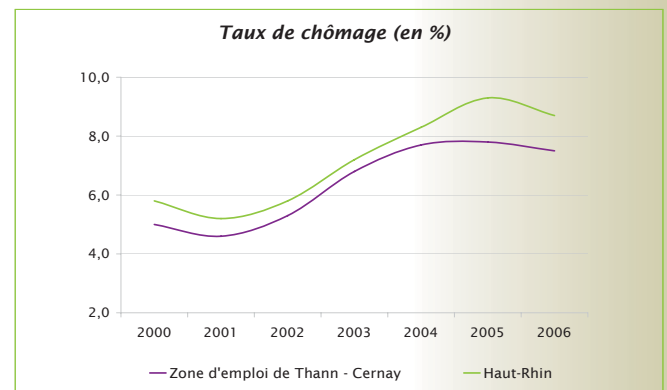
Des revenus largement inférieurs à la moyenne départementale



Source: INSEE-DGI-Revenus fiscaux des ménages

¹ Définition de l'unité de consommation en page 7

Après plusieurs années de hausse, le chômage amorce une baisse sensible

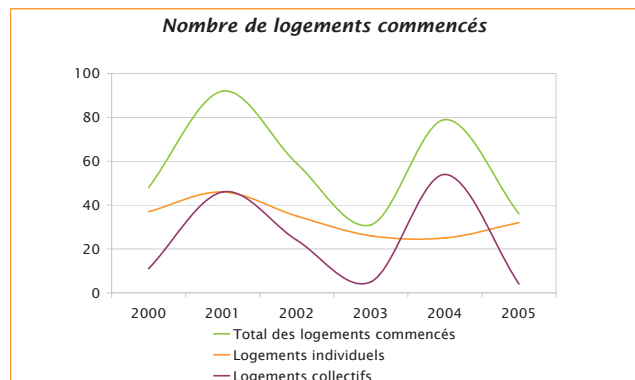


Source: INSEE

2

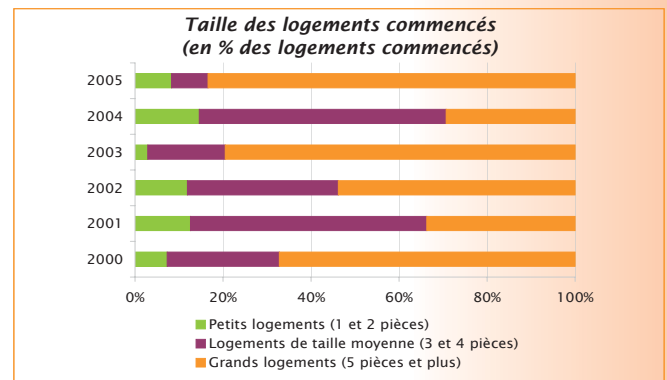
Evolution des caractéristiques de l'offre en logements dans la communauté de communes

Une évolution irrégulière de la construction neuve ...



Source: DRE-SITADEL 2000 à 2005

... qui profite très peu aux logements de petite taille



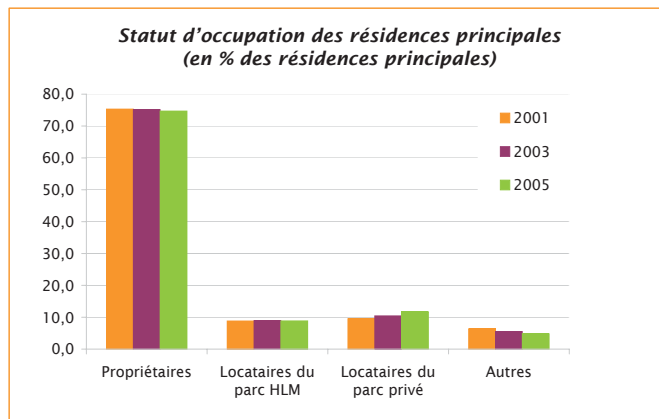
Source: DRE-SITADEL 2000 à 2005

Une vacance dans la moyenne

	2001	2003	2005
Nombre de logements	6 598	6 737	6 823
Part des résidences principales	83,1	82,7	83,1
Part des résidences secondaires	9,5	9,3	8,9
Part des logements vacants	7,4	8,1	8,0
Part de logements collectifs	39,1	39,4	39,2
Part de logements individuels	60,9	60,6	60,8

Source: DRE-FILOCOM 2001, 2003, 2005

Un taux de propriétaires nettement supérieur à la moyenne



Source: DRE-FILOCOM 2001, 2003, 2005

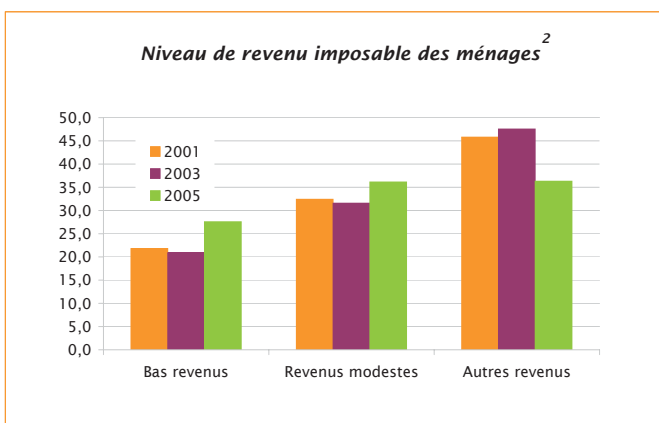
Une offre locative publique stabilisée à un niveau proche de celui du département

	Communauté de communes		Haut-Rhin	
	2003	2005	2003	2005
Nombre de logements locatifs publics	418	418	40 827	42 064
Nombre de logements locatifs publics pour 1000 habitants (source RGP 99)	53	53	58	59
Taux de vacance (sup. à 3 mois) dans le parc locatif public (en %)	nc	nc	1,0	1,3
Taux de mobilité (en %)	nc	nc	11,3	10,6

Source: DRE-EPLS 2003, 2005

nc : non communiqué

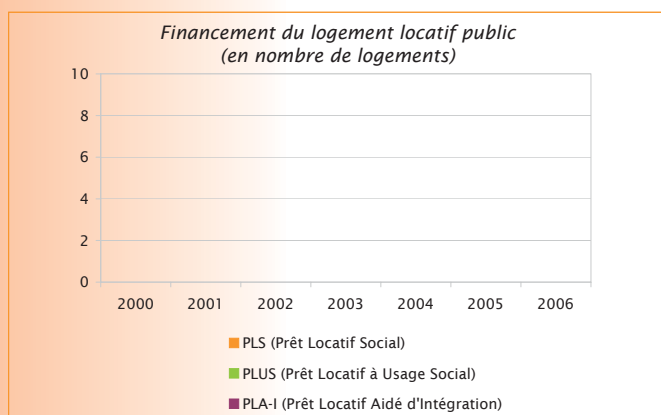
Des ménages à revenus bas et modestes en nette augmentation ...



Source: DRE-FILOCOM 2001, 2003, 2005

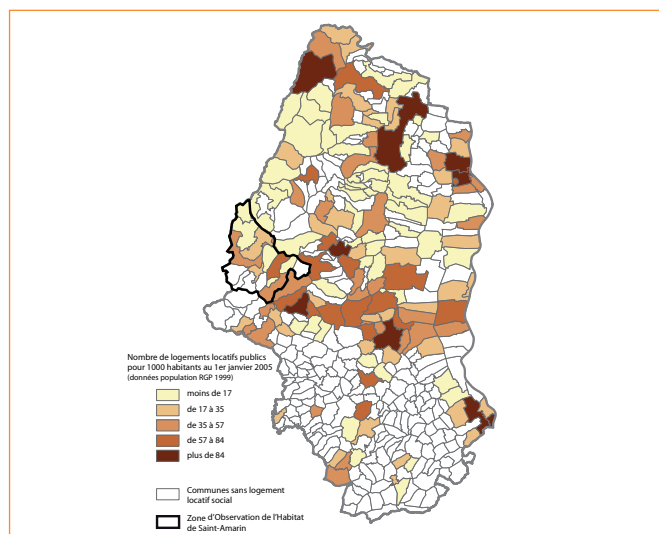
² Définitions des niveaux de revenus en page 7

... alors que la production locative publique est à l'arrêt depuis plusieurs années



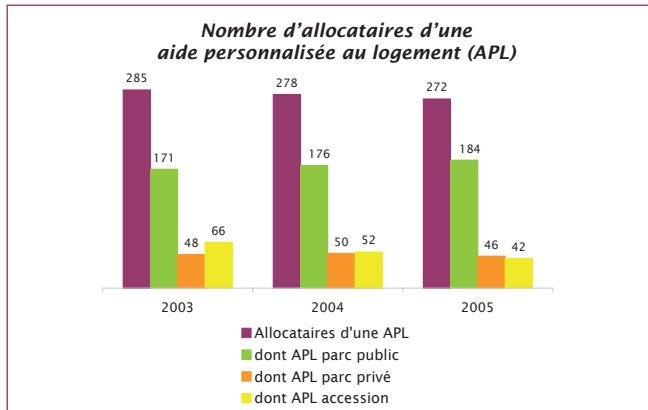
Source: Rapports du Conseil Régional de l'Habitat (CRH)

Un parc locatif public réparti sur les deux tiers des communes



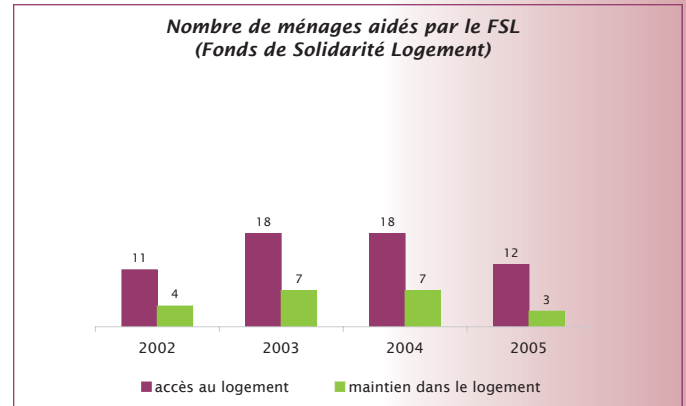
Source: ADAUHR, CG 68

Un nombre d'allocataires APL stable ...



Source: CAF 68

... et peu de ménages aidés pour l'accès ou le maintien dans un logement locatif



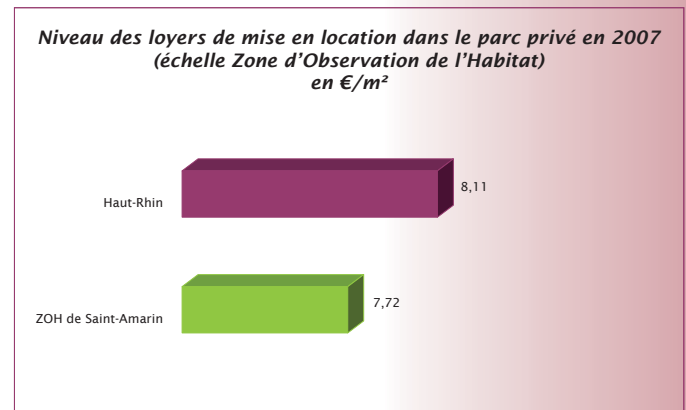
Source: CG 68 - Secrétariat Général du FSL

Des décisions d'expulsions locatives en 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



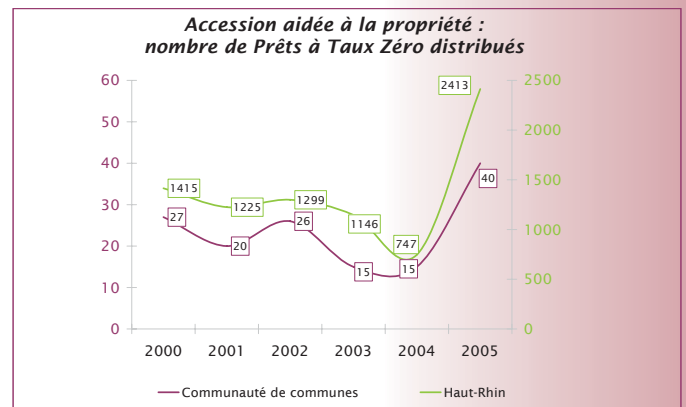
Source: ODH 68 - Enquête Loyers 2007

Une demande exprimée pour accéder à un logement locatif public somme toute modérée

Au 1er janvier 2005	Zone d'Observation de l'Habitat de Saint-Amarin	Haut-Rhin
Nombre de demandeurs / Nombre de logements locatifs publics (rapport en %)	76 / 418 (18,2 %)	13604 / 42 064 (32,3 %)
Age moyen du demandeur	41 ans	39,7 ans
Taille moyenne du ménage du demandeur (nbre de personnes)	2,63	2,58
Taux de demande externe au parc locatif public	90,8 %	68,5 %
Délai moyen d'attribution pour 2005 (en mois)	6	7

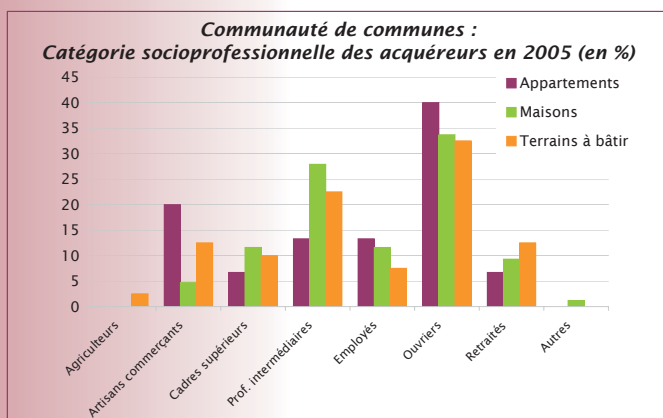
Source: DDE 68 - CG 68 - Fichier du Numéro Unique d'Enregistrement (1er janvier 2005)

Une accession aidée à la propriété dynamisée par la réforme du PTZ en 2005



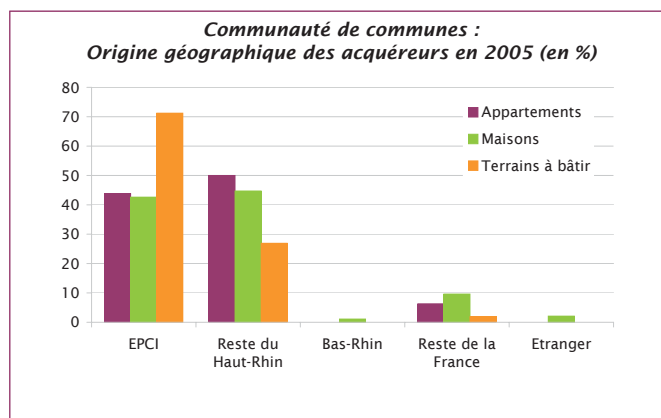
Source: DRE - Fichier du PTZ 2000 à 2005

Des acquisitions dominées par les ouvriers ...



Source: PERVAL 2005

... principalement originaires du département



Source: PERVAL 2005

Un niveau des prix nettement inférieur à la moyenne pour les maisons et les terrains (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 ²)	ns	1 488 €
Appartement neuf de type T2 (en € par m ²)	ns	2 326 €
Maison de type T4/T5	131 824 €	182 732 €
Terrain à bâtir (en € par are)	ns	11 128 €

Source: PERVAL 2005
ns : non significatif



Analyses croisées ...

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

- ▶ A l'inverse de celles de la basse vallée, certaines communes de la haute vallée continuent de voir leur population diminuer. En conséquence, certains propriétaires bailleurs connaissent des difficultés pour louer leurs biens.
- ▶ La communauté de communes est fortement engagée dans l'accompagnement du développement économique, notamment par l'installation de 70 petites entreprises sur le site de Wesserling. Ce renforcement du tissu économique local nécessite une offre en logement adaptée ainsi qu'un renforcement de l'offre en services à la population (enfance, équipements culturels...). Ceci est d'autant plus vrai que dans le cadre du futur tram-train, une offre TER cadencée sera mise en place entre Thann et Kruth et améliorera l'accessibilité de la vallée et son attractivité résidentielle.
- ▶ La transformation du POS en PLU intercommunal sera prochainement mise en route et aura notamment pour priorité de favoriser un urbanisme plus qualitatif. Dans le même esprit, l'approbation et la mise en oeuvre d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) sur la communauté de communes serait l'occasion d'une sensibilisation forte de la population et des élus locaux aux questions d'habitat et aux enjeux qui en découlent (adaptation de l'offre en logement aux possibilités des ménages, attractivité du territoire, consommation foncière, besoins, nouvelles formes d'habitat ...).

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. Charles WEHRLÉN (Vice-Président), les élus membres de la commission Aménagement du Territoire, et Mme Nathalie MARCHAND (Agent de Développement).



1, rue Camille Schlumberger
68000 COLMAR
Tél : 03 89 21 53 55
Fax : 03 89 21 53 58
E-mail : 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*