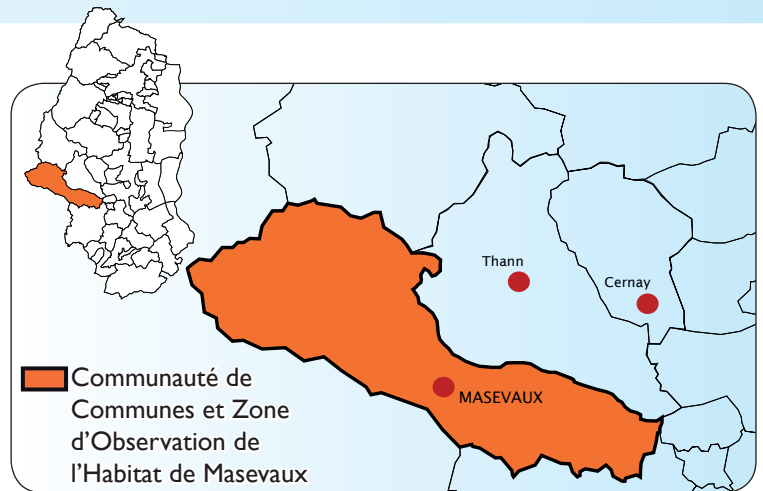


Se loger



dans la Communauté de Communes de la vallée de la Doller et du Soultzbach

- ▶ 17 communes - 14 595 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
- ▶ Correspond à la Zone d'Observation de l'Habitat de Masevaux
- ▶ 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 supérieure à la moyenne départementale
- Une progression de la population de 60 ans et + comparable à la moyenne
- Une taille moyenne des ménages qui figure parmi les plus élevées du département ...
- ... malgré une nette augmentation des ménages de petite taille
- Des revenus légèrement inférieurs à la moyenne

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

- La construction neuve individuelle en progression continue ...
- ... ce qui profite très peu aux logements de petite taille
- Un taux de vacance en sensible augmentation
- Une offre locative publique très largement inférieure à la moyenne ...
- ... alors que les ménages à revenus bas et modestes sont en nette augmentation

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

- Des bénéficiaires de l'APL en nette diminution
- Peu de ménages aidés pour l'accès ou le maintien dans un logement locatif public
- Une demande locative sociale exprimée relativement faible
- Une accession aidée à la propriété relancée avec la réforme du PTZ en 2005

Les enjeux locaux ...

- ▶ Pérenniser l'attractivité résidentielle du secteur par un accroissement de l'offre globale en logement
- ▶ Renforcer l'offre locative à loyers maîtrisés (publique et privée) dans un contexte de fragilisation économique des ménages
- ▶ Garantir une répartition équilibrée de l'offre en logement sur l'ensemble du territoire

1

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

Une croissance de population bien supérieure 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	13 548	14 595	7,7	438	612	-	-
Burnhaupt-le-Haut	1 426	1 503	5,4	51	118	1 550	3,1
Burnhaupt-le-Bas	1 018	1 187	16,6	46	33	1 277	7,6
Dolleren	343	397	15,7	6	48	-	-
Gewenheim	1 140	1 174	3,0	53	-17	1 205	2,6
Kirchberg	802	843	5,1	43	-2	-	-
Lauw	948	933	-1,6	30	-50	-	-
MASEVAUX	3 267	3 326	1,8	67	-5	3 238	-2,6
Mortzwiller	194	252	29,9	-4	62	-	-
Niederbruck	364	369	1,4	14	-9	428	16,0
Oberbruck	462	475	2,8	3	10	454	-4,4
Rimbach	456	503	10,3	-5	52	506	0,6
Sentheim	1 162	1 376	18,4	63	153	1 477	7,3
Sewen	539	530	-1,7	-11	2	531	0,2
Sickert	308	317	2,9	20	-11	328	3,5
Soppe-le-Bas	378	589	55,8	35	175	684	16,1
Soppe-le-Haut	442	517	17,0	33	42	560	8,3
Wegscheid	299	304	1,7	-6	11	331	8,9
Haut-Rhin	671 319	708 025	5,5	27 632	9 074	-	-

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

Une progression de la population de 60 ans et + comparable à la moyenne

	Population		
	âgée de 60 ans et + en 1990	âgée de 60 ans et + en 1999	Evolution 1990-1999 (en %)
Communauté de Communes	2 832	3 253	14,9
Haut-Rhin	120 312	138 616	15,2

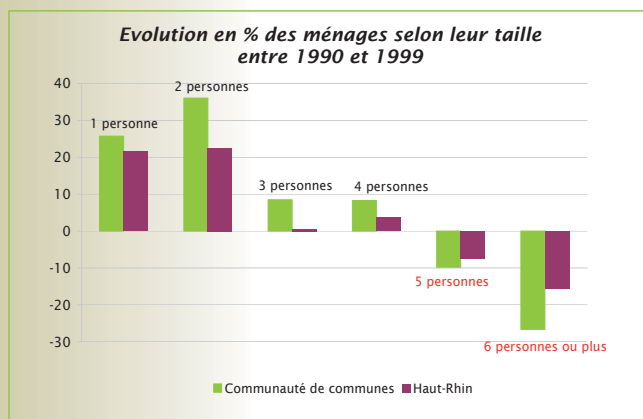
Source: INSEE RGP 1990 et 1999

Une taille moyenne des ménages qui figure parmi les plus importantes du département ...

	Ménages			Taille moyenne des ménages (en nombre de personnes)	
	en 1990	en 1999	Evolution 1990-1999 (en %)	en 1990	en 1999
Communauté de Communes	4 561	5 264	15,4	2,97	2,81
Haut-Rhin	247 617	275 671	11,3	2,65	2,51

Source: INSEE RGP 1990 et 1999

... malgré une nette augmentation des ménages de petite taille



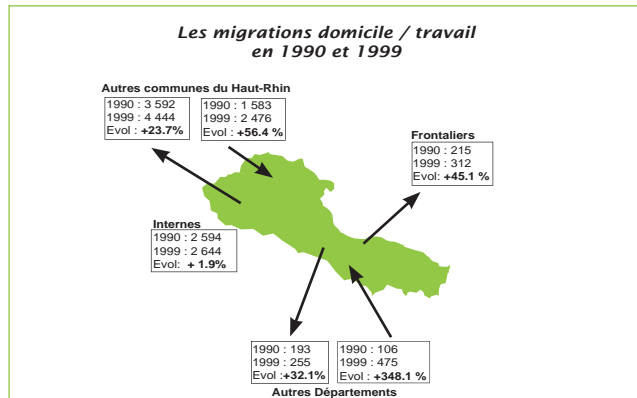
Source: INSEE RGP 1990 et 1999

Une très forte augmentation du nombre de familles monoparentales

	Familles monoparentales		
	en 1990	en 1999	Evolution 1990-1999 (en %)
Communauté de communes	272	392	44,1
Haut-Rhin	16 916	21 774	28,7

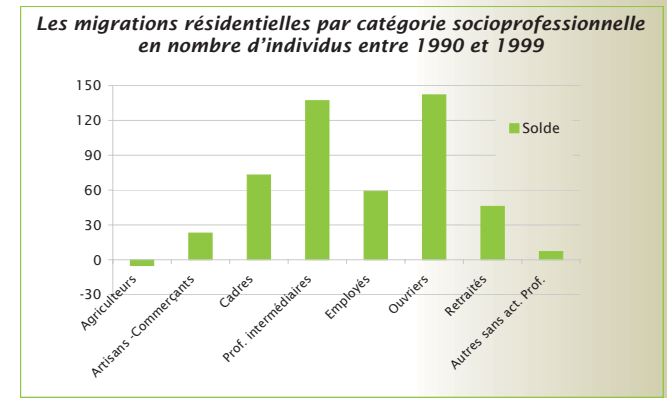
Source: INSEE RGP 1990 et 1999

Une vocation résidentielle confirmée



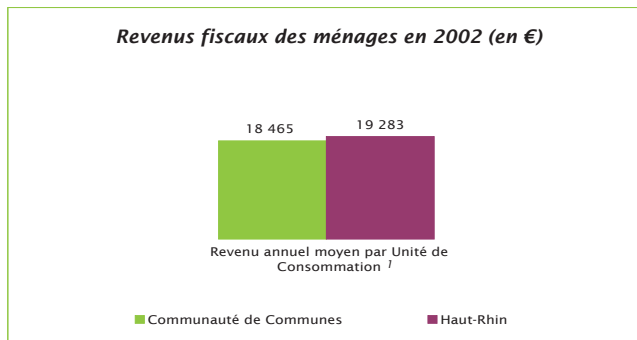
Source: INSEE RGP 1990 et 1999 (Exploitation complémentaire)

Ouvriers et professions intermédiaires en tête des nouveaux arrivants



Source: INSEE RGP 1990 et 1999 (Exploitation complémentaire)

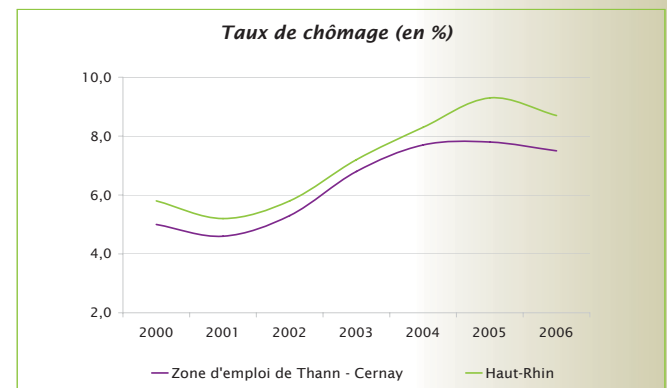
Des revenus légèrement inférieurs à la moyenne



Source: INSEE-DGI-Revenus fiscaux des ménages

¹ Définition de l'unité de consommation en page 7

Une baisse sensible du taux de chômage après plusieurs années de hausse continue

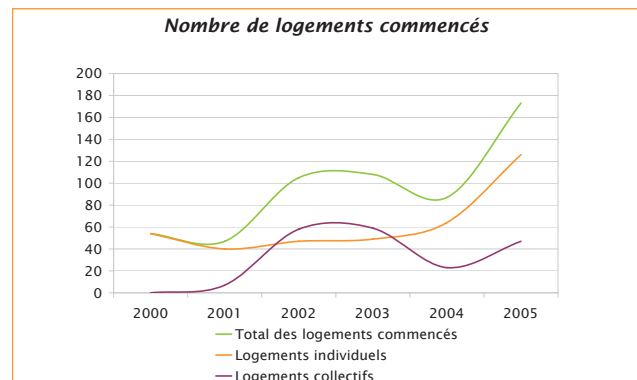


Source: INSEE

2

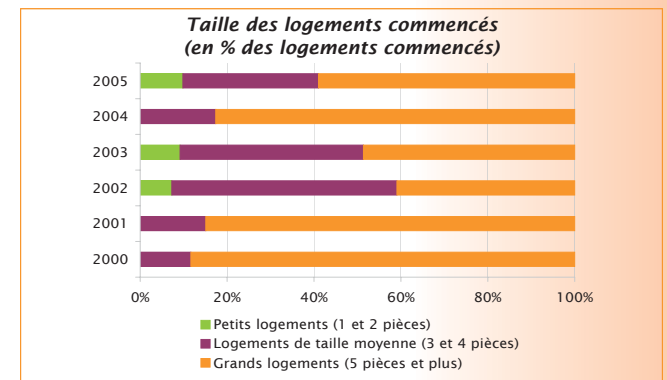
Evolution des caractéristiques de l'offre en logements dans la communauté de communes

La construction neuve individuelle en progression continue ...



Source: DRE-SITADEL 2000 à 2005

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



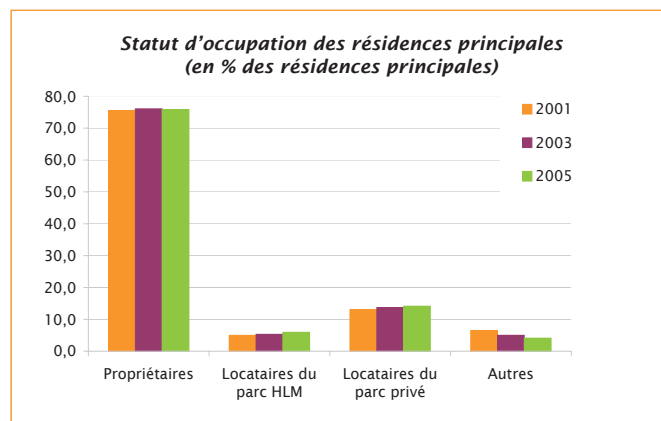
Source: DRE-SITADEL 2000 à 2005

Un taux de vacance en sensible augmentation

	2001	2003	2005
Nombre de logements	6 336	6 515	6 726
Part des résidences principales	88,6	88,3	88,2
Part des résidences secondaires	5,2	4,9	4,7
Part des logements vacants	6,3	6,8	7,1
Part de logements collectifs	29,6	29,7	30,3
Part de logements individuels	70,4	70,3	69,7

Source: DRE-FILOCOM 2001, 2003, 2005

La part des locataires des parcs privé et public en augmentation



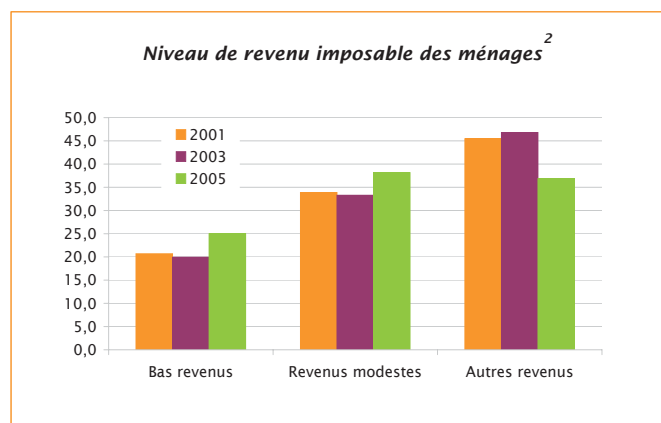
Source: DRE-FILOCOM 2001, 2003, 2005

Une offre locative publique très largement inférieure à la moyenne ...

	Communauté de communes		Haut-Rhin	
	2003	2005	2003	2005
Nombre de logements locatifs publics	229	229	40 827	42 064
Nombre de logements locatifs publics pour 1000 habitants (source RGP 99)	16	16	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

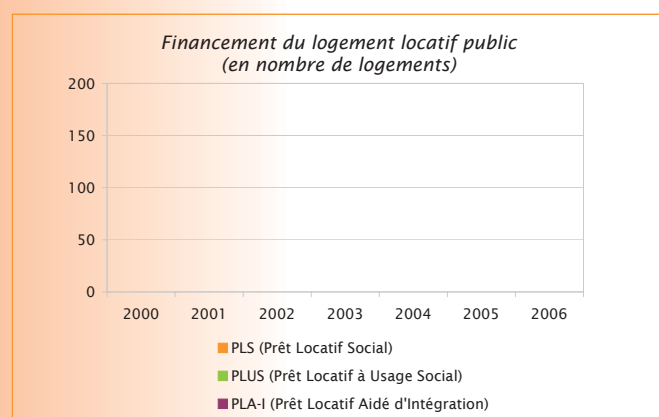
... alors que les ménages à revenus bas et modestes sont en nette augmentation



Source: DRE-FILOCOM 2001, 2003, 2005

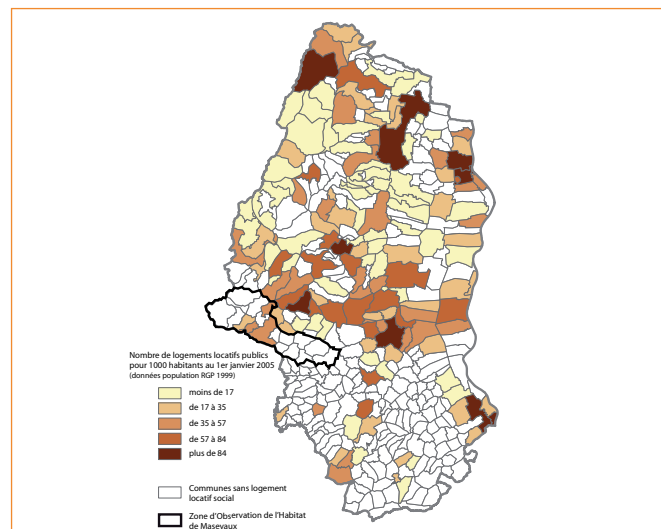
² Définitions des niveaux de revenus en page 7

Une production locative publique inexistante



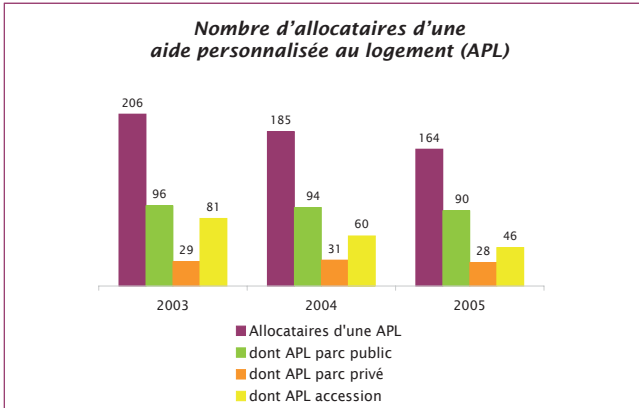
Source: Rapports du Conseil Régional de l'Habitat (CRH)

Une diffusion spatiale limitée du parc locatif public



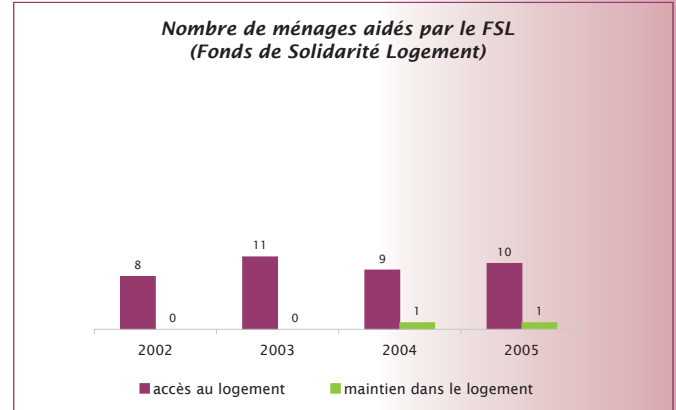
Source: ADAUHR, CG 68

Des bénéficiaires de l'APL en nette diminution



Source: CAF 68

Peu de ménages aidés pour l'accès ou le maintien dans un logement locatif



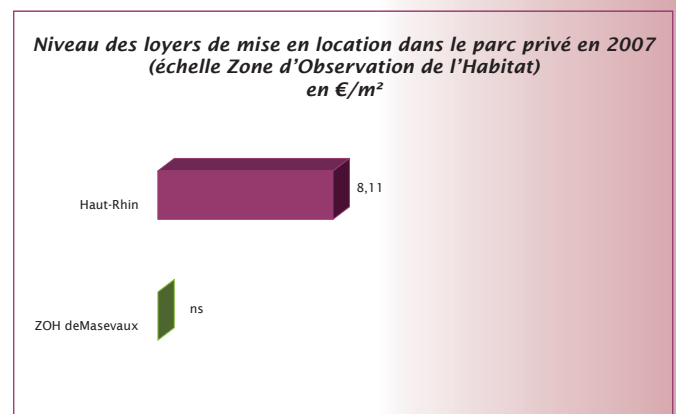
Source: CG 68 - Secrétariat Général du FSL

Des 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 qui seraient, selon les professionnels, bien inférieurs à la moyenne



Source: ODH 68 - Enquête Loyers 2007
ns : non significatif

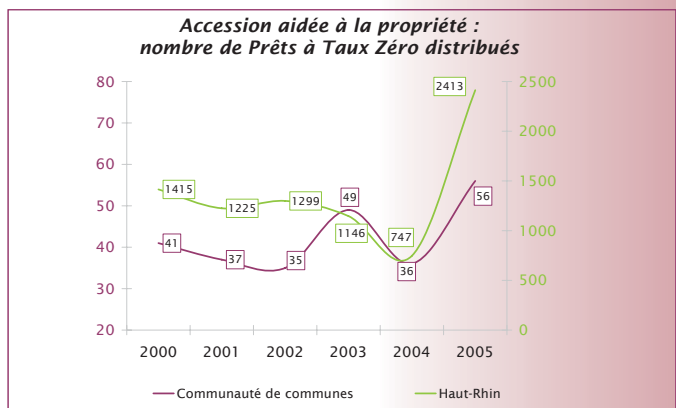
Une demande locative sociale exprimée relativement faible

Au 1er janvier 2005	Zone d'Observation de l'Habitat de Masevaux	Haut-Rhin
Nombre de demandeurs / Nombre de logements locatifs publics (rapport en %)	51 / 229 (22,2 %)	13 604 / 42 064 (32,3 %)

	Zone d'Observation de l'Habitat de Masevaux	Haut-Rhin
Age moyen du demandeur	42,4 ans	39,7 ans
Taille moyenne du ménage du demandeur (nbre de personnes)	2,43	2,58
Taux de demande externe au parc locatif public	90,2 %	68,5 %
Délai moyen d'attribution pour 2005 (en mois)	16	7

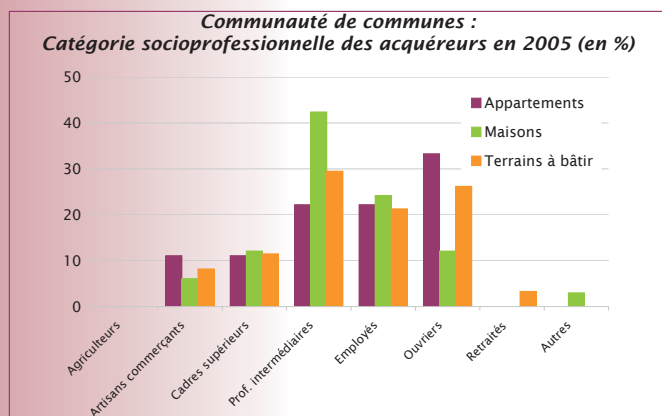
Source: DDE 68 - CG 68 - Fichier du Numéro Unique d'Enregistrement (1er janvier 2005)

Une accession aidée à la propriété relancée avec la réforme du PTZ en 2005



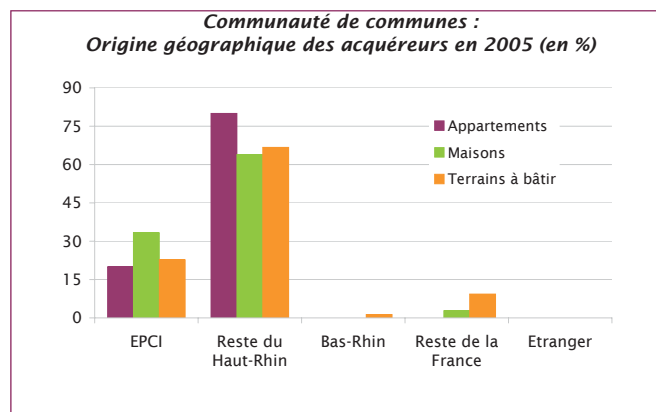
Source: DRE - Fichier du PTZ 2000 à 2005

Des acquisitions dominées par les ouvriers et les professions intermédiaires



Source: PERVAL 2005

Des acquéreurs en grande majorité d'origine extérieure à la communauté de communes



Source: PERVAL 2005

Des prix pour les maisons largement supérieurs 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 ²)	ns	1 488 €
Appartement neuf de type T2 (en € par m ²)	ns	2 326 €
Maison de type T4/T5	219 102 €	182 732 €
Terrain à bâtir (en € par are)	10 100 €	11 128 €

Source: PERVAL 2005
ns : non significatif



Analyses croisées ...

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

- ▶ La réalisation d'une Maison d'Accueil Rural pour Personnes Agées (MARPA) est en cours sur le secteur. Pour 24 places prévues, 57 demandes ont d'ores et déjà été enregistrées.
- ▶ Les acteurs locaux ressentent une fragilisation économique des ménages, en particulier dans certaines communes de la haute vallée. Dans ce secteur, le risque de fermetures de classes est réel, tout comme les difficultés que peuvent rencontrer certains propriétaires bailleurs pour louer leurs biens.
- ▶ La dynamique de la construction neuve concerne l'ensemble du territoire. Plusieurs projets de lotissements et de petits collectifs sont en cours ou prévus, dans l'Avant Vallée (Burnhaupt-Le-Bas, Guewenheim, ...) comme dans la Haute Vallée (Sickert, Niederbruck, Rimbach, ...).

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
Mme Fernande EHRET (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

*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*