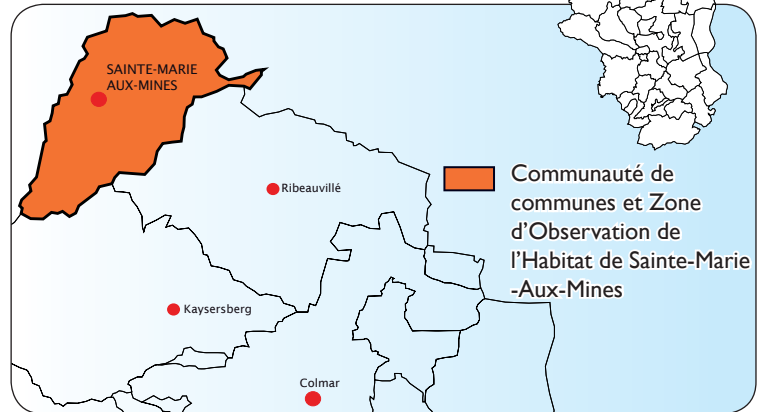


Se loger



dans la Communauté de Communes du VAL D'ARGENT

- ▶ 4 communes - 10 303 habitants soit 1.5 % de la population du Haut-Rhin en 1999 / 10 789 habitants estimés en 2004 par la communauté de communes
- ▶ SCOT interdépartemental de Sélestat et sa région
- ▶ Appartenance au Pays de l'Alsace Centrale et au Parc naturel régional des Ballons des Vosges
- ▶ Correspond à la Zone d'Observation de l'Habitat de Sainte-Marie-Aux-Mines
- ▶ PLH approuvé en 1988



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

- Une progression de la population parmi les plus faibles du département
- Une diminution inhabituelle de la population de 60 ans et +
- Une progression contenue du nombre de ménages ...
- ... à l'exception de ceux de 4 et 5 personnes
- Une progression du nombre de familles monoparentales parmi les plus faibles

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

- La part de logements vacants, la plus importante du département, se maintient à un niveau très élevé
- Un taux de locataires du parc privé largement supérieur à la moyenne
- Une densité de logements locatifs publics très nettement supérieure à la moyenne départementale ...
- ... et répartie dans toutes les communes

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

- Une stabilité du nombre d'allocataires APL
- Des ménages aidés pour l'accès et le maintien dans un logement locatif en sensible augmentation
- Un faible niveau de demandes exprimées pour accéder à un logement locatif public
- Triplement du nombre de PTZ distribués depuis la réforme de 2005

Les enjeux locaux ...

- ▶ La réduction de la vacance, qui se maintient à un niveau très élevé depuis plusieurs années
- ▶ La poursuite de la réhabilitation du bâti ancien
- ▶ Le développement d'une offre diversifiée en terme de logement pour accompagner et pérenniser les dynamiques démographiques
- ▶ Le développement de l'attractivité résidentielle du secteur en valorisant ses spécificités

1

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

Une progression de la population parmi les plus faibles du département

	Population			Solde		Population provisoire 2004/2006	Evolution 1999-2004 ou 2006
	1990	1999	Evolution 1990-1999 en %	naturel 1990-1999	migratoire 1990-1999		
Communauté de Communes	10 021	10 303	2,8	-112	394	-	-
Liepvre	1 558	1 632	4,7	-4	78	1 733	6,2
SAINTE-MARIE-AUX-MINES	5 767	5 816	0,8	-70	119	-	-
Sainte-Croix-aux-Mines	1 932	2 032	5,2	-25	128	2 049	0,8
Rombach-le-Franc	764	820	7,3	-13	69	892	8,8
Haut-Rhin	671 319	708 025	5,5	27 632	9 074	-	-

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

Une diminution inhabituelle 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	3 066	3 040	-0,8
Haut-Rhin	120 312	138 616	15,2

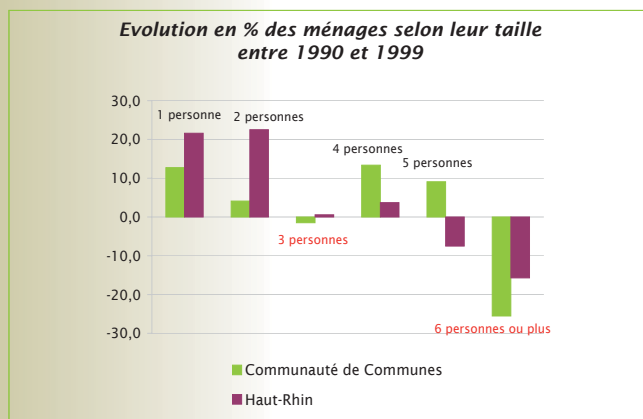
Source: INSEE RGP 1990 et 1999

Une progression contenue du nombre de ménages ...

	Ménages			Taille moyenne des ménages (en nombre de personnes)	
	en 1990	en 1999	Evolution 1990-1999 (en %)	en 1990	en 1999
Communauté de Communes	3 820	4 046	5,9	2,54	2,49
Haut-Rhin	247 617	275 671	11,3	2,65	2,51

Source: INSEE RGP 1990 et 1999

... à l'exception de ceux de 4 et 5 personnes



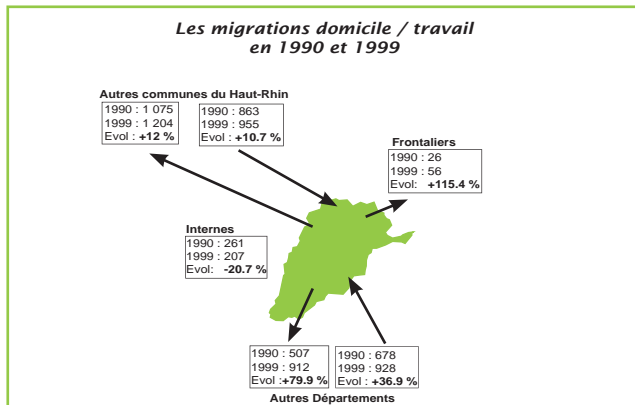
Source: INSEE RGP 1990 et 1999

Une progression marquée du nombre de familles monoparentales parmi les plus faibles

	Familles monoparentales		
	en 1990	en 1999	Evolution 1990-1999 (en %)
Communauté de communes	268	320	19,4
Haut-Rhin	16 916	21 774	28,7

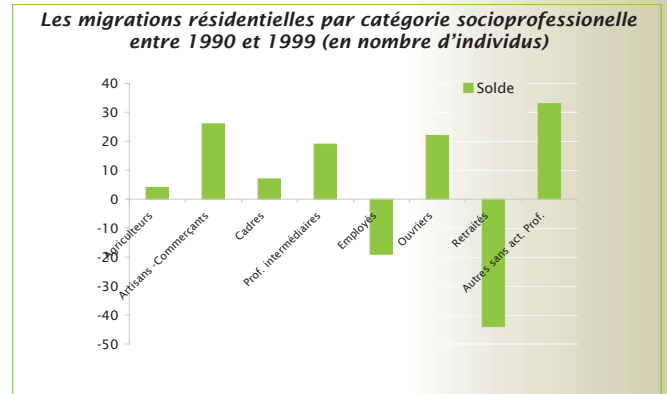
Source: INSEE RGP 1990 et 1999

Une faible proportion de personnes qui habitent et travaillent dans l'EPCI



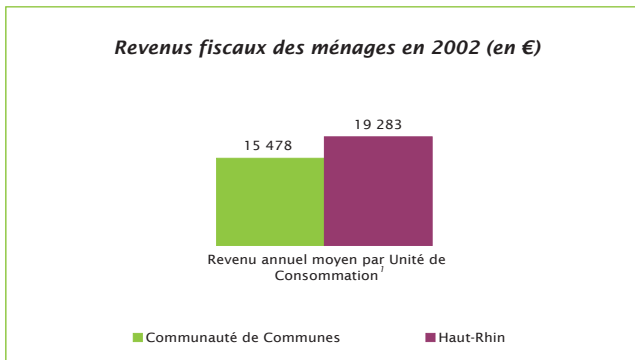
Source: INSEE RGP 1990 et 1999 (Exploitation complémentaire)

Un solde migratoire déficitaire pour les employés et retraités



Source: INSEE RGP 1990 et 1999 (Exploitation complémentaire)

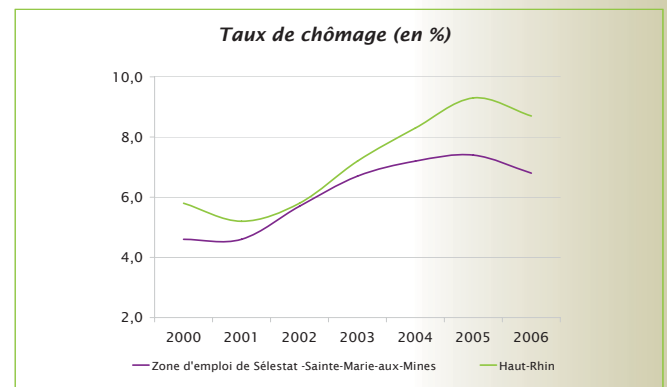
Le revenu moyen le plus faible du département



Source: INSEE-DGI-Revenus fiscaux des ménages

¹ Définition de l'unité de consommation en page 7

Un taux de chômage qui amorce une légère baisse après plusieurs années de hausse

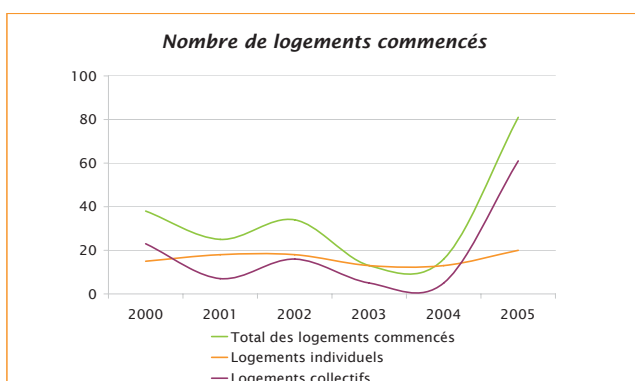


Source: INSEE

2

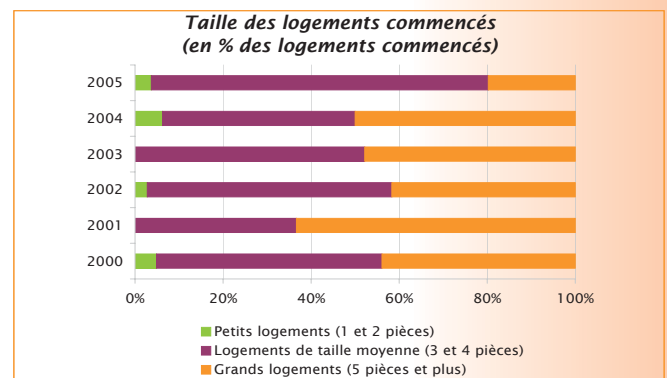
Evolution des caractéristiques de l'offre en logements dans la communauté de communes

Une reprise de la construction neuve marquée par une production irrégulière de logements collectifs ...



Source: DRE-SITADEL 2000 à 2005

... qui ne profite quasiment pas aux logements de petite taille



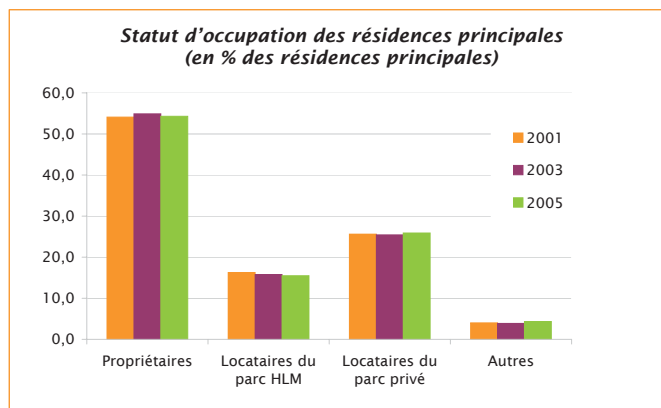
Source: DRE-SITADEL 2000 à 2005

La part de logements vacants, la plus importante du département, se maintient à un niveau très élevé

	2001	2003	2005
Nombre de logements	5 576	5 619	5 589
Part des résidences principales	79,1	78,4	79,8
Part des résidences secondaires	6,2	5,8	5,8
Part des logements vacants	14,7	15,7	14,4
Part de logements collectifs	63,2	62,5	61,4
Part de logements individuels	36,8	37,5	38,6

Source: DRE-FILOCOM 2001, 2003, 2005

Un taux de locataires du parc privé largement supérieur à la moyenne



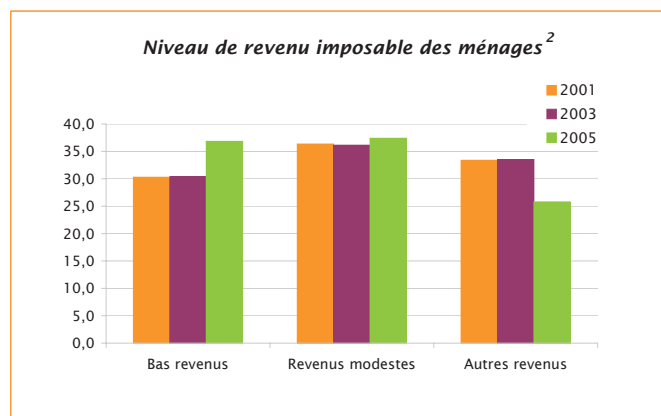
Source: DRE-FILOCOM 2001, 2003, 2005

Une densité de logements locatifs publics très nettement supérieure à la moyenne départementale

	Communauté de communes		Haut-Rhin	
	2003	2005	2003	2005
Nombre de logements locatifs publics	758	770	40 827	42 064
Nombre de logements locatifs publics pour 1000 habitants (source RGP 99)	74	75	58	59
Taux de vacance (sup. à 3 mois) dans le parc locatif public (en %)	0,9	3,15	1,0	1,3
Taux de mobilité (en %)	13,7	9,8	11,3	10,6

Source: DRE-EPLS 2003, 2005

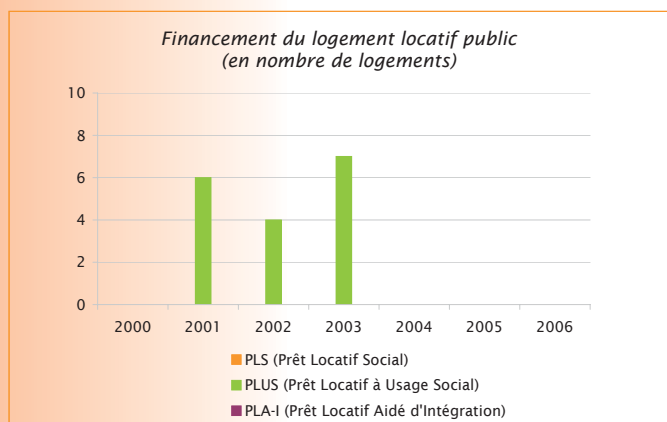
3 ménages sur 4 disposent de revenus bas ou modestes en 2005



Source: DRE-FILOCOM 2001, 2003, 2005

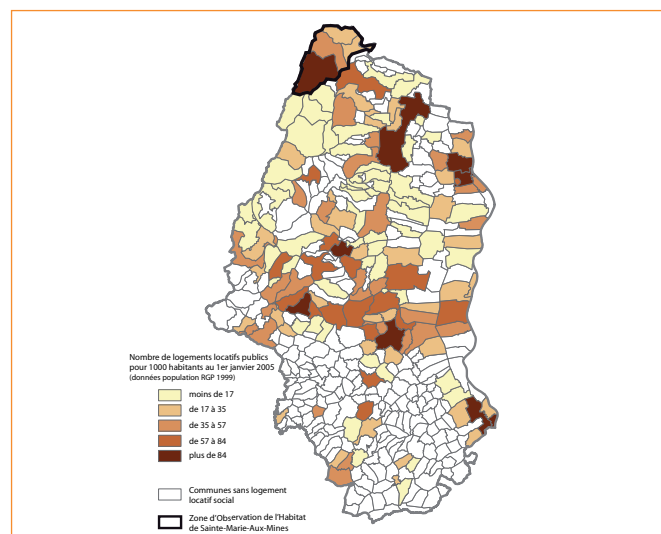
² Définitions des niveaux de revenus en page 7

Une production locative publique stoppée depuis 2003



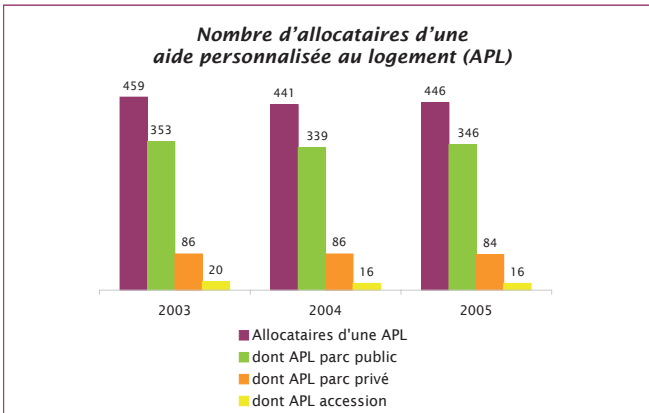
Source: Rapports du Conseil Régional de l'Habitat (CRH)

Un parc locatif public présent dans toutes les communes



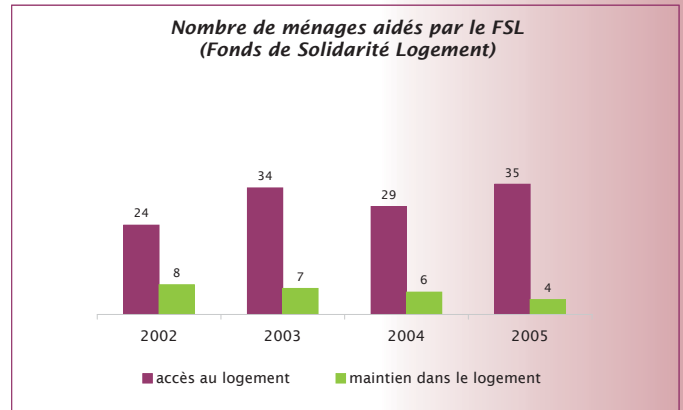
Source: ADAUHR, CG 68

Une stabilité du nombre d'allocataires APL



Source: CAF 68

Des ménages aidés pour l'accès et le maintien dans un logement locatif en sensible augmentation



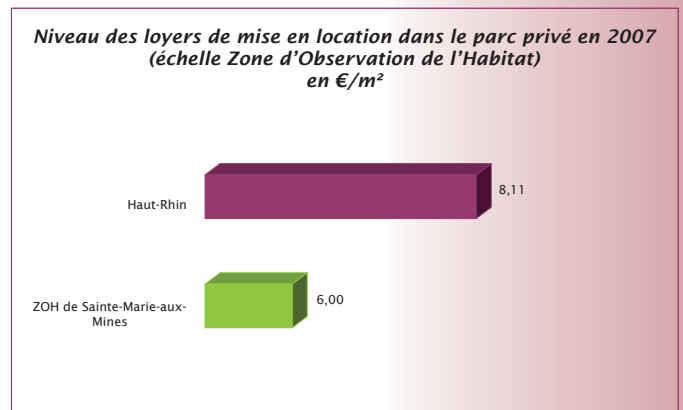
Source: CG 68 - Secrétariat Général du FSL

Une stabilité du nombre de décisions d'expulsions locatives

Nombre de décisions	2001	2003	2005
TI de Ribeauvillé	31	43	40
Haut-Rhin	886	1 160	1 280
TI Ribeauvillé / Haut-Rhin	3,4 %	3,7 %	3,12 %

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

Les loyers les plus bas du département



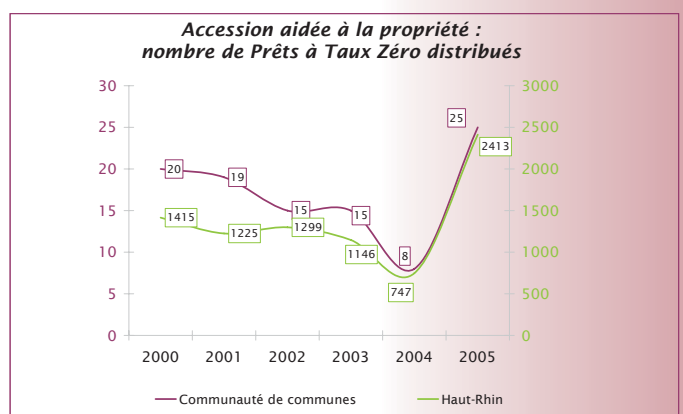
Source: ODH 68 - Enquête Loyers 2007

Un faible niveau de demandes exprimées pour accéder à un logement locatif public

Au 1er janvier 2005	Zone d'Observation de l'Habitat de Sainte-Marie-aux-Mines	Haut-Rhin
Nombre de demandeurs / Nombre de logements locatifs publics (rapport en %)	52 / 770 (7 %)	13604 / 42 064 (32,3 %)
Age moyen du demandeur	40,2 ans	39,7 ans
Taille moyenne du ménage du demandeur (nbre de personnes)	2,98	2,58
Taux de demande externe au parc locatif public	59,6 %	68,5 %
Délai moyen d'attribution pour 2005 (en mois)	3	7

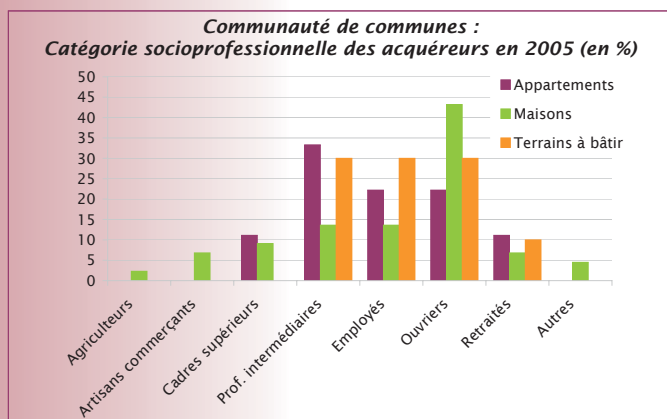
Source: DDE 68 - CG 68 - Fichier du Numéro Unique d'Enregistrement (1er janvier 2005)

Triplement du nombre de PTZ distribués depuis la réforme de 2005



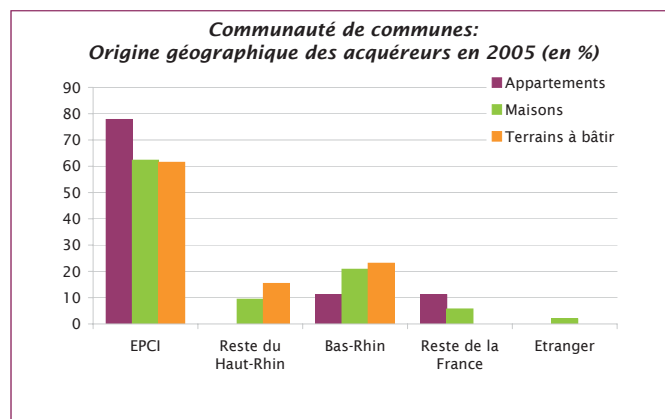
Source: DRE - Fichier du PTZ 2000 à 2005

Des acquisitions dominées par les ouvriers et professions intermédiaires ...



Source: PERVAL 2005

... principalement originaires de la communauté de communes



Source: PERVAL 2005

Les prix des maisons et terrains nettement inférieurs 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)	1 736 €	1 488 €
Appartement neuf de type T2 (en € par m ²)	ns	2 326 €
Maison de type T4/T5	127 014 €	182 732 €
Terrain à bâtir (en € par are)	4 100 €	11 128 €

Source: PERVAL 2005
ns : non significatif



Analyses croisées ...

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

- ▶ Afin de pérenniser son attractivité, la communauté de communes s'est engagée dans plusieurs grands chantiers: le maintien de l'emploi industriel, le développement d'activités économiques tertiaires (ingénierie, médical, paramédical) et touristiques.
- ▶ Le territoire bénéficie d'une localisation régionale intéressante (à égale distance-temps de Strasbourg, Mulhouse et Nancy, effet TGV) et d'un niveau élevé d'équipements et de services publics qui peuvent contribuer au renforcement de son attractivité. L'objectif recherché est de stabiliser la population autour de 12 000 habitants.
- ▶ Diverses actions (services, équipements, activités économiques,...) contribuent à renforcer l'attractivité qui faisait défaut à la partie amont de la vallée, dans le secteur de Sainte-Marie-Aux-Mines.
- ▶ Plusieurs propriétaires âgés, vraisemblablement par commodité, n'entretiennent plus leurs logements locatifs ou refusent de le mettre en location. Il s'agit d'une probable explication de la forte vacance relevée sur le secteur, en particulier sur la commune de Sainte-Marie-Aux-Mines.
- ▶ Le prix moyen des maisons se situerait plutôt autour de 180 000 - 200 000 euros. Globalement, le niveau des prix reste encore attractif.

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-Luc FRECHARD (Président), M. Michel VITREBERT (Vice-Président), et Mme Mireille BARBE (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*