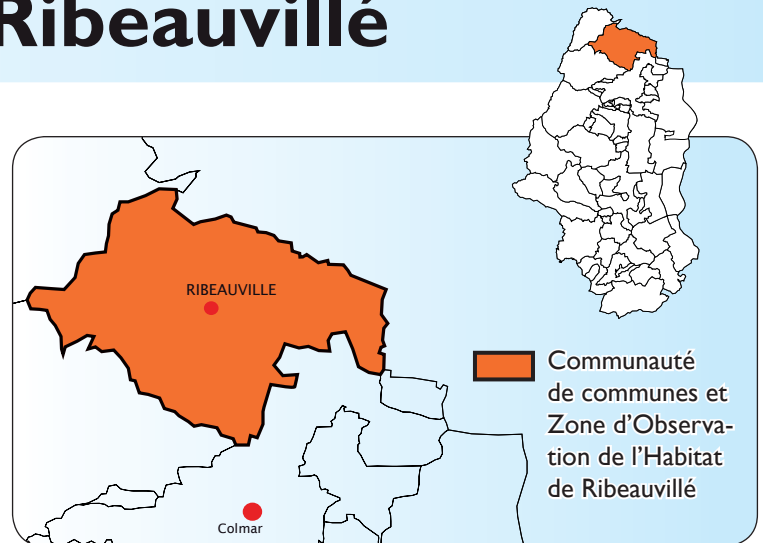


Se loger



dans la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé

- ▶ 16 communes - 17 679 habitants soit 2.5 % de la population du Haut-Rhin en 1999
- ▶ SCOT Montagne - Vignoble - Ried en cours d'élaboration
- ▶ Appartenance au Grand Pays de Colmar
- ▶ Correspond à la Zone d'Observation de l'Habitat de Ribeauvillé



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

- Une croissance de population tout juste supérieure à la moyenne départementale
- Une augmentation modérée de la population de plus de 60 ans
- Une très nette augmentation du nombre de petits ménages ...
- ... mais une diminution très inhabituelle du nombre de familles monoparentales, à l'opposé de la tendance départementale
- Des revenus comparables à la moyenne départementale

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

- Une évolution très irrégulière de la construction de logements collectifs ...
- ... et une part de grands logements en baisse
- Progression continue d'une vacance bien supérieure à la moyenne départementale
- Une faible densité de logements locatifs publics ...
- ... 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

- Une baisse sensible du nombre de bénéficiaires d'une APL ...
- ... ainsi que des ménages aidés pour l'accès à un logement locatif
- Une demande exprimée non négligeable 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, en nette progression et principalement localisée sur la ville-centre
- ▶ Le renforcement nécessaire de l'offre locative à loyers maîtrisés dans un secteur où le niveau des prix et des loyers figure parmi les plus élevés du département

1

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

Une croissance de population tout juste 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	16 627	17 679	6,3	138	914	-	-
Aubure	372	400	7,5	24	4	-	-
Bebenheim	918	943	2,7	-37	62	-	-
Bennwihr	1 003	1 124	12,1	63	58	1 274	13,3
Bergheim	1 802	1 830	1,6	-27	55	1 850	1,1
Guémar	1 162	1 314	13,1	40	112	-	-
Hunawihr	503	511	1,6	16	-8	591	15,6
Illhaeusern	578	646	11,8	17	51	711	10,1
Mittelwihr	732	823	12,4	40	51	-	-
Ostheim	1 335	1 371	2,7	24	12	-	-
RIBEAUVILLE	4 774	4 929	3,2	-56	211	4 948	0,4
Riquewihr	1 075	1 212	12,7	78	59	1 273	5,0
Rodern	266	313	17,7	1	46	-	-
Rorschwihr	350	366	4,6	29	-13	-	-
Saint-Hippolyte	1 078	1 060	-1,7	-79	61	-	-
Thannenkirch	336	446	32,7	-8	118	-	-
Zellenberg	343	391	14,0	13	35	397	1,5
Haut-Rhin	671 319	708 025	5,5	27 632	9 074	-	-

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

Une augmentation des personnes de 60 ans et + parmi les plus faibles

	Population		
	âgée de 60 ans et + en 1990	âgée de 60 ans et + en 1999	Evolution 1990-1999 (en %)
Communauté de Communes	3 601	4 103	13,9
Haut-Rhin	120 312	138 616	15,2

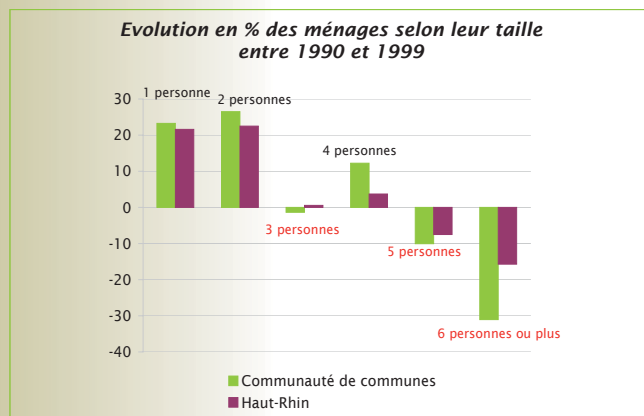
Source: INSEE RGP 1990 et 1999

Des ménages en forte progression

	Ménages			Taille moyenne des ménages (en nombre de personnes)	
	en 1990	en 1999	Evolution 1990-1999 (en %)	en 1990	en 1999
Communauté de Communes	6 011	6 805	13,2	2,65	2,50
Haut-Rhin	247 617	275 671	11,3	2,65	2,51

Source: INSEE RGP 1990 et 1999

Une très nette augmentation du nombre de petits ménages ...



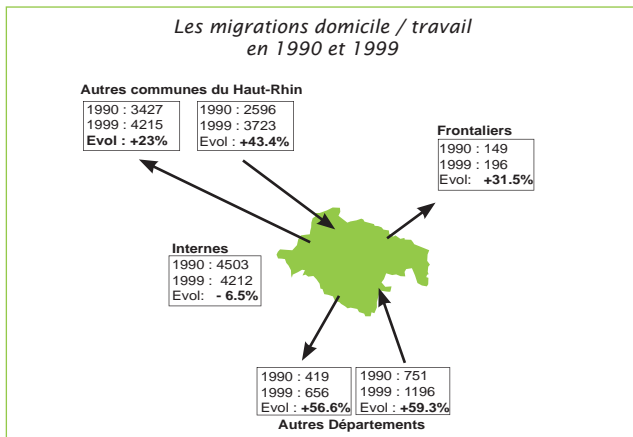
Source: INSEE RGP 1990 et 1999

... mais une diminution très inhabituelle du nombre de familles monoparentales, à l'opposé de la tendance départementale

	Familles monoparentales		
	en 1990	en 1999	Evolution 1990-1999 (en %)
Communauté de communes	480	456	-5,0
Haut-Rhin	16 916	21 774	28,7

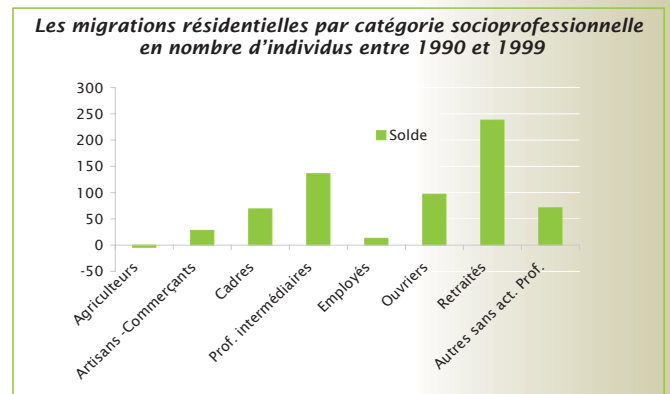
Source: INSEE RGP 1990 et 1999

Une attractivité économique confortée entre 1990 et 1999



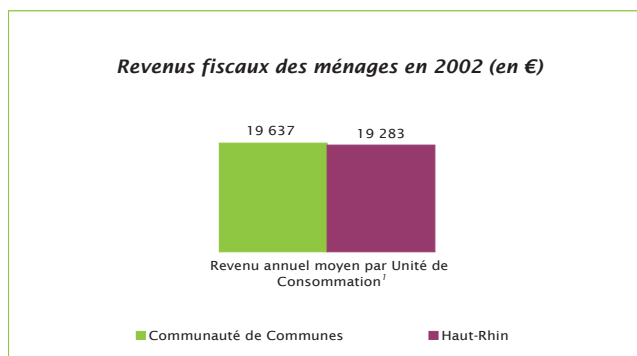
Source: INSEE RGP 1990 et 1999 (Exploitation complémentaire)

Les professions intermédiaires et retraités représentaient plus de la moitié des nouveaux arrivants



Source: INSEE RGP 1990 et 1999 (Exploitation complémentaire)

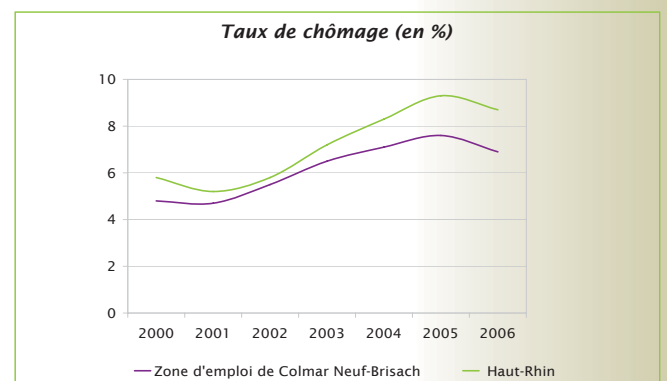
Des revenus dans la moyenne départementale



Source: INSEE-DGI-Revenus fiscaux des ménages

¹ Définition de l'unité de consommation en page 7

Un taux de chômage qui baisse depuis 2005

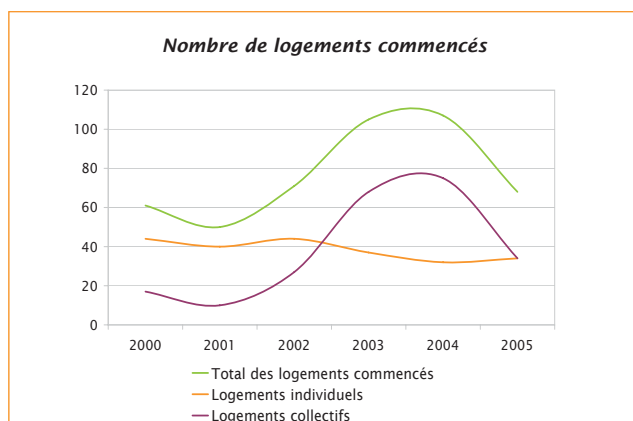


Source: INSEE

2

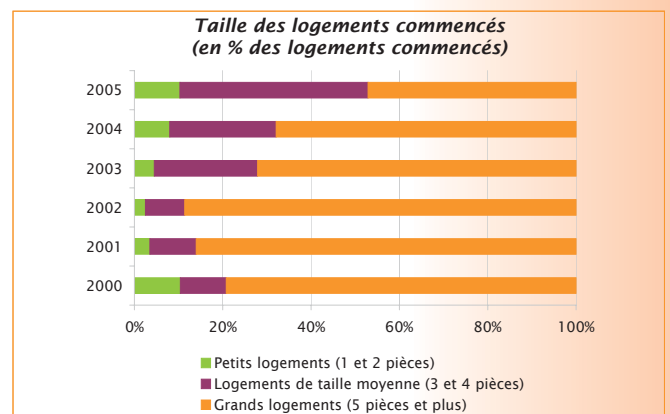
Evolution des caractéristiques de l'offre en logements dans la communauté de communes

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



Source: DRE-SITADEL 2000 à 2005

... et la part des grands logements à la baisse



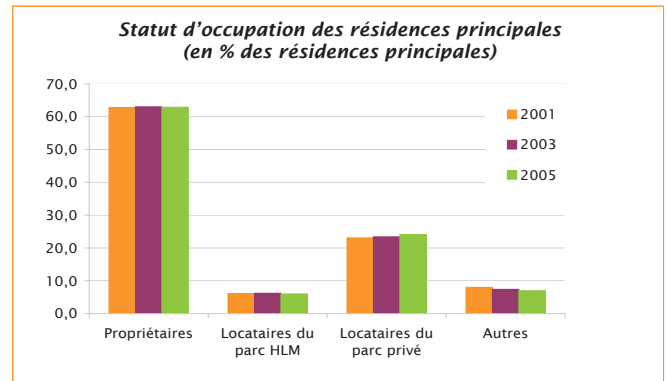
Source: DRE-SITADEL 2000 à 2005

Progression continue d'une vacance déjà bien supérieure à la moyenne départementale

	2001	2003	2005
Nombre de logements	8 855	8 993	9 172
Part des résidences principales	84,4	83,9	83,6
Part des résidences secondaires	5,4	5,2	4,6
Part des logements vacants	10,2	10,9	11,8
Part de logements individuels	55,0	55,2	55,0
Part de logements collectifs	45,0	44,8	45,0

Source: DRE-FILOCOM 2001, 2003, 2005

Près des deux tiers des résidences principales occupées par leurs propriétaires



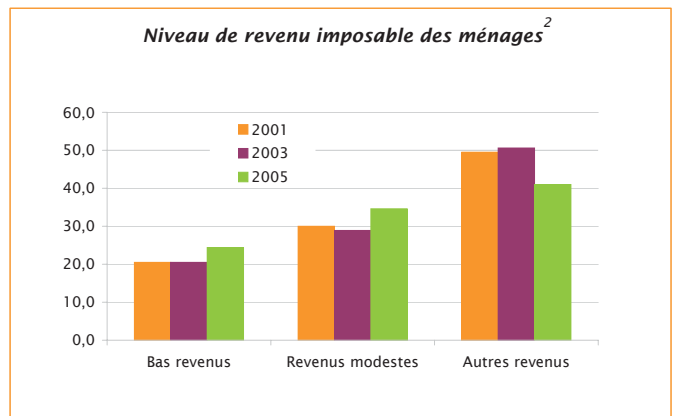
Source: DRE-FILOCOM 2001, 2003, 2005

Une faible densité de logements locatifs publics ...

	Communauté de communes		Haut-Rhin	
	2003	2005	2003	2005
Nombre de logements locatifs publics offerts à la location	466	471	40 827	42 064
<i>Nombre de logements locatifs publics pour 1000 habitants (source RGP 99)</i>	26	27	58	59
Taux de vacance (sup. à 3 mois) dans le parc locatif public (en %)	0,4	0,0	1,0	1,3
Taux de mobilité (en %)	9,9	11,6	11,3	10,6

Source: DRE-EPLS 2003, 2005

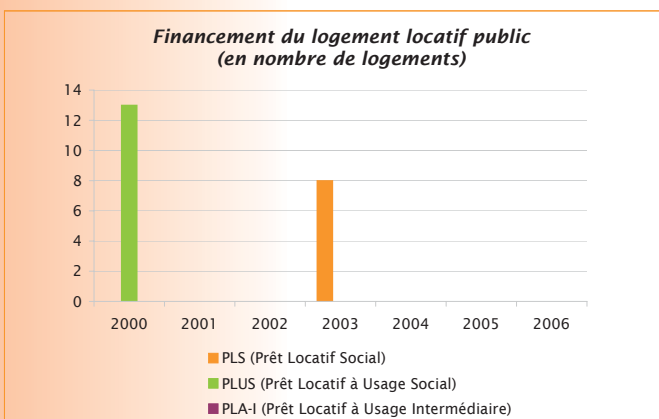
... alors que les ménages à revenus bas et modestes sont en nette augmentation



Source: DRE-FILOCOM 2001, 2003, 2005

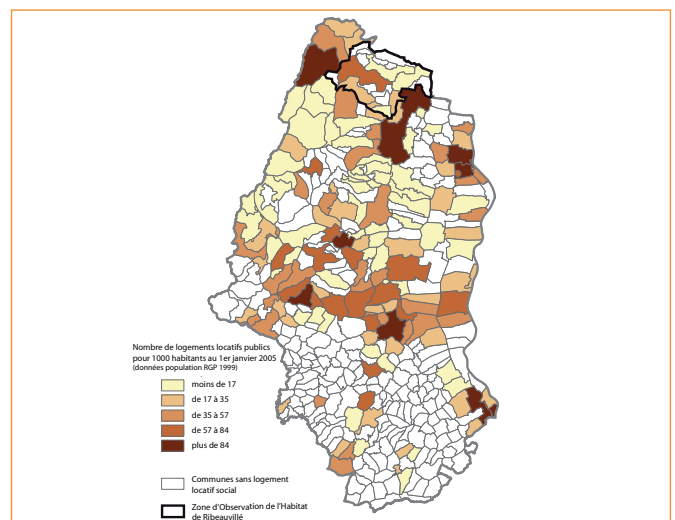
² Définitions des niveaux de revenus en page 7

Une production locative publique à l'arrêt



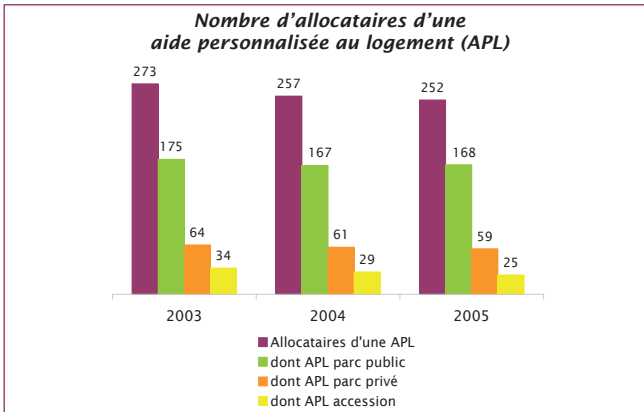
Source: Rapports du Conseil Régional de l'Habitat (CRH)

Un parc locatif public principalement localisé sur Ribeauvillé



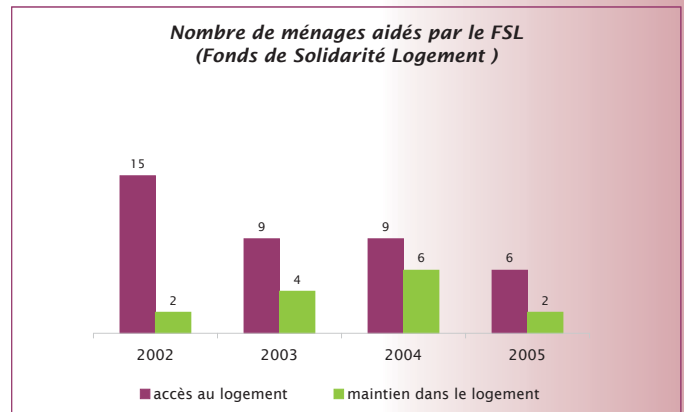
Source: ADAUHR, CG 68

Une baisse sensible du nombre de bénéficiaires d'une APL ...



Source: CAF 68

... ainsi que des ménages aidés pour l'accès à un logement locatif



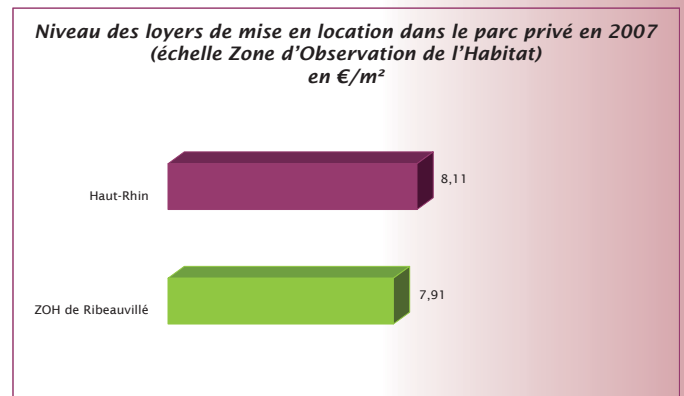
Source: CG 68 - Secrétariat Général du FSL

Les décisions d'expulsions locatives sont stables depuis 2003

Nombre de décisions	2001	2003	2005
TI de Ribeauvillé	31	43	40
Haut-Rhin	886	1 160	1 280
TI Ribeauvillé / Haut-Rhin	3,5%	3,7%	3,1%

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

Des loyers sensiblement inférieurs à la moyenne



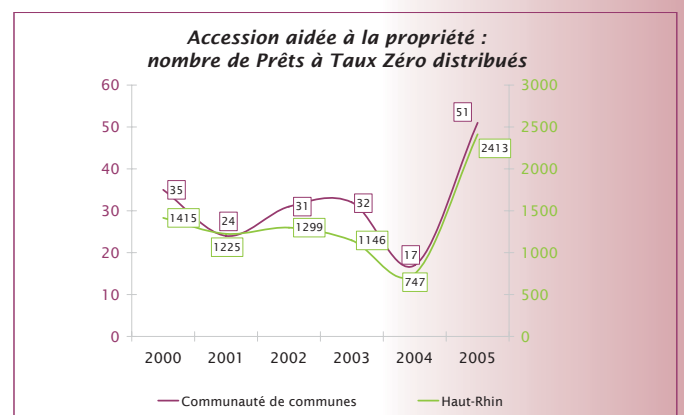
Source: ODH68 - Enquête Loyers 2007

Une demande exprimée non négligeable pour accéder à un logement locatif public

Au 1er janvier 2005	Zone d'Observation de l'Habitat de Ribeauvillé	Haut-Rhin
Nombre de demandeurs / Nombre de logement locatifs publics (rapport en %)	97 / 471 (20,6%)	13 604 / 42 064 (32,3%)
Age moyen du demandeur	38,4 ans	39,7 ans
Taille moyenne du ménage du demandeur (nbre de personnes)	2,4	2,58
Taux de demande externe au parc locatif public	88,6%	68,5%
Délai moyen d'attribution pour 2005 (en mois)	4	7

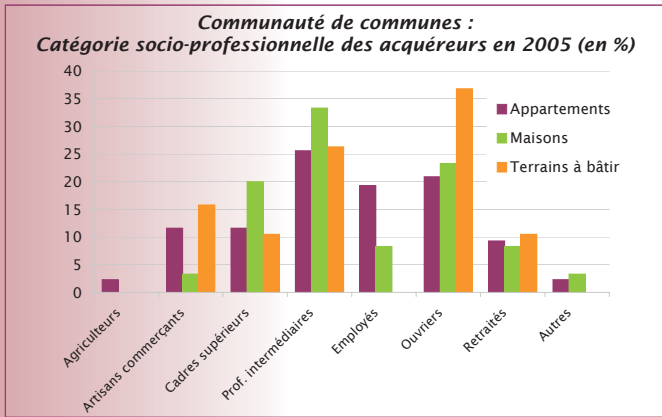
Source: DDE 68 - CG 68 - Fichier du Numéro Unique d'Enregistrement (1er janvier 2005)

Triplement du nombre de PTZ distribués depuis la réforme de 2005



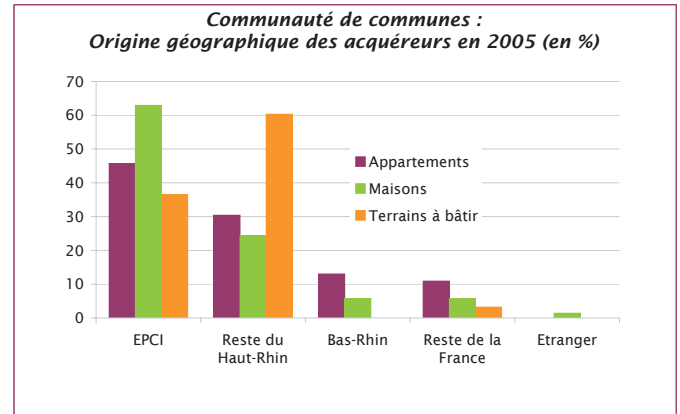
Source: DRE - Fichier du PTZ 2000 à 2005

Les principaux acquéreurs sont des ouvriers et professions intermédiaires



Source: PERVAL 2005

Une origine géographique principalement locale pour les acquéreurs d'une maison, à l'inverse pour les terrains



Source: PERVAL 2005

Des prix au m² 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)	1697	1488
Appartement neuf de type T2 (en € par m ²)	2419	2326
Maison de type T4/T5	162 165	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

- ▶ Le prix moyen des terrains à bâtir est estimé autour de 15 000 € l'are, certains pouvant atteindre 20 000 € l'are (sur Riquewhir par exemple).
- ▶ Le secteur semble être le théâtre de mouvements migratoires assez fréquents (enménagements - déménagements assez rapprochés). Le niveau élevé des loyers limiterait la possibilité pour certains ménages de se loger durablement sur le secteur.
- ▶ Le secteur est assez bien équipé en structures pour personnes âgées et l'implantation d'une MARPA (Maisons d'Accueil Rurales pour Personnes Agées) est à l'étude au niveau intercommunal.

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. Pierre ADOLPH (Président de la Communauté de Communes) et
Mme Stéphanie LOTZ (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*