



Renouvellement Urbain



**Les logements vacants du parc privé
des quartiers Briand, Franklin et Vauban**

Commune de Mulhouse

Exploitation des fichiers de la taxe d'habitation 2004/2005

Olivier Schott
Septembre 2006
Magistère 3^{ème}

1	<i>Les quartiers anciens du PRU de Mulhouse</i>	- 3 -
1.1	Présentation du territoire	- 3 -
1.2	L'action des pouvoirs publics	- 4 -
2	<i>Contexte général de la vacance à Mulhouse</i>	- 5 -
2.1	Rappel sur la notion de vacance.	- 5 -
2.2	Problématiques de l'habitat de la commune de Mulhouse.	- 6 -
3	<i>La vacance des quartiers Briand, Franklin et Vauban selon les données de la taxe d'habitation</i>	- 8 -
3.1	Biais relatifs à l'estimation de la vacance par les fichiers de la taxe d'habitation.	- 8 -
3.1.1	Constitution du fichier de la vacance.	- 8 -
3.1.2	Influences de l'action publique	- 9 -
3.1.3	Transactions immobilières sources de vacance : les DIA.	- 9 -
3.2	Exploitation des données de la taxe d'habitation.	- 9 -
3.2.1	Estimation de la vacance par les données de la Taxe d'Habitation 2004 et 2005 concernant le parc privé de résidences principales.	- 10 -
3.2.2	Caractéristiques de la vacance des quartiers anciens.	- 11 -
3.3	Typologie des logements vacants des quartiers Briand, Franklin et Vauban	- 12 -
3.3.1	De petites et moyennes surfaces concernées par la vacance	- 12 -
3.3.2	Des propriétaires résidants en majorité hors de la commune	- 13 -
3.3.3	Répartition de la vacance par immeuble	- 15 -
3.3.4	Les Sociétés Civiles Immobilières	- 16 -
4	<i>Spatialisation de la vacance</i>	- 17 -
5	<i>Origines et mobilisation des logements vacants en quartiers anciens</i>	23
5.1	Eléments d'explication de la vacance	23
5.1.1	Une sur estimation possible de la vacance liée à une structure démographique jeune et à l'importance du parc locatif.	23
5.1.2	Une surreprésentation de ménages en situation précaire.	25
5.1.3	Un parc marqué par l'inconfort	25
5.2	Caractériser les différentes origines de la vacance	27
5.3	La vacance : une opportunité d'action pour la collectivité ?	28
5.3.1	Primer un habitat de qualité par une charte de développement durable.	29
5.3.2	Diversifier l'offre afin de l'adapter à tous les parcours résidentiels.	29
5.3.3	Développer l'accession à la propriété.	29
5.3.4	Adapter les logements aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).	30
	Conclusions	30

1 Les quartiers anciens du PRU de Mulhouse

1.1 Présentation du territoire.

Origines : des logements ouvriers.

Les quartiers constituant la zone d'étude figurent l'expansion urbaine liée au développement industriel vécu par la ville de Mulhouse durant le 19^{ème} siècle.

Cet ensemble d'habitat permettait alors d'accueillir le flot d'ouvriers attirés par les opportunités d'emplois liés à la croissance économique. Logée à proximité des usines mulhousiennes, les ouvriers jouissaient de résidences d'un relatif confort.

Situation actuelle: quartier d'accueil des populations défavorisées.

La situation initiale de ces quartiers a été modifiée par le développement de l'agglomération mulhousienne durant le 20^{ème} siècle. Localisées à l'origine sur les franges nord de la ville, ces entités ont été englobées par la suite dans le tissu urbain et peuvent être définis aujourd'hui comme des « quartiers périphériques centraux ».

Depuis 1950, un processus de déclin et de dévalorisation caractérise les trois quartiers qui constituent la zone d'étude, entraînant une dépréciation de la qualité des logements.



1.2 L'action des pouvoirs publics

Afin de tenter d'inverser les tendances mises en évidence lors des différents diagnostics réalisés, les pouvoirs publics ont appliqué une série de mesures compensatrices sur ces territoires, dans le cadre d'actions spécifiques de requalification urbaine et sociale. Ces programmes d'actions ont mobilisé les différents outils créés lors des 20 dernières années. La zone d'étude accumule aujourd'hui les interventions adaptées à ces territoires de déqualification urbaine comme le classement en Zone Urbaine Sensible, en Zone de Redynamisation Urbaine, en Grand Projet de Ville et tout dernièrement en Projet de Rénovation Urbaine dont la convention vient d'être adoptée en Juin 2006.

Cumulés à ces actions entrant dans le champ de la politique de la ville, de nombreuses opérations sont actuellement en cours ayant pour objectif de revaloriser l'image et le confort de ces quartiers anciens :

- O.P.A.H. de Renouveau Urbain (2002-2006)
- O.R.I. adossée à une Z.P.P.A.U.P. à Franklin (106 immeubles ciblés)
- Z.A.C. Casquettes – Franklin, Lefebvre
- Acquisitions améliorations par des bailleurs sociaux
- Traitement des espaces publics
- Rénovation des équipements publics (écoles, centres sociaux)

Entre 1987 et 2001 se sont succédées 5 procédures d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat qui ont permis la remise en état d'un nombre conséquent de logements.

Cependant, en 2002, les quartiers anciens concentrent toujours 2300 logements inconfortables¹. Ce constat met en relief la situation de ce parc d'habitations pour lequel les actions entreprises jusque là n'auront permis qu'un ralentissement de l'évolution de la part de logements dégradés. D'autre part, le bilan de ces OPAH révèle aussi la faible mobilisation des investisseurs privés ainsi que le nombre réduit de logements vacants remis sur le marché locatif. Il est également rapporté que quelques bailleurs ne consentent pas à entreprendre une opération d'amélioration car ils ne souffrent nullement de difficultés à louer leur logement, même dégradé¹.

C'est ce qui a amené la ville de Mulhouse à mettre en place une procédure OPAH de Renouveau Urbain, programmée entre 2002 et 2006, visant à terme une meilleure attractivité résidentielle par l'amélioration de la qualité des logements.

Quelques éléments du bilan 2005 de l'OPAH RU

Nature de l'intervention	Nombre de logements
résorption de l'habitat insalubre	17 logements
diversité sociale	228 logements à loyer intermédiaire
réhabilitations complètes (par immeuble incluant confort, clos et couvert)	22 immeubles (481 logements)
mise en valeur du patrimoine	88 immeubles (435 logements).
	Total : 814 logements améliorés

Le détail des opérations d'amélioration de logements permet de montrer quelques éléments intéressants.

Le détail des opérations d'amélioration de logements permet de montrer quelques éléments intéressants.

Tout d'abord, une tendance forte est mise en évidence par le nombre de logements subventionnés à destination des propriétaires occupants.

Logements financés :
Propriétaires Occupants : 429
Propriétaires Bailleurs : 109
Logements sortis de vacance : 2

D'autre part, on constate qu'une part importante des logements subventionnés concerne uniquement des travaux de façades³.

Enfin, on signale aussi que 410 logements n'ont pu être amélioré en raison de différents blocages tels le dépassement du plafond de ressources des propriétaires, la revente avant perception des fonds, la persistance de l'inconfort après travaux, la réalisation de travaux entrepris avant l'obtention d'accord concernant les aides de l'ANAH ou tout simplement en raison du refus du propriétaire d'entreprendre des travaux car en litige avec le locataire.

2 Contexte général de la vacance à Mulhouse

2.1 Rappel sur la notion de vacance.

La vacance trouve ses origines en différents facteurs qui sont liés aux caractéristiques du logement, à la structure du parc et à la dynamique du marché.

- Les caractéristiques du logement sont liées à des critères de taille, d'ancienneté et de confort, conditionnant son habitabilité.
- La structure du parc relève du statut d'occupation du logement et de sa situation patrimonial. Entrent dans cette catégorie les caractéristiques du parc immobilier qui, lorsque il est associé à un parc répondant majoritairement du locatif privé, est propice à une part plus importante de logements inoccupés tout comme l'occurrence de propriétaires bailleurs ou occupants âgés qui peuvent entraîner entre autre des difficultés de gestion de bien immobilier.
- La dynamique du marché local de l'habitat fait référence aux capacités d'un parc immobilier d'un territoire à satisfaire la demande des habitants.

³ Etude pré opérationnelle d'OPAH. GPV, Renouvellement des quartiers anciens. ARIA, SQUARE, SIS. Janv. 2002

D'autre part la vacance peut être de nature différente selon la durée d'inoccupation. On opère donc une distinction entre une vacance de rotation (moins de 3 mois), de transformation du bien (de 3 à 11 mois) et une vacance expectative (plus de 1 ans).

Enfin, les événements générateurs de vacance peuvent constituer une source d'information utile pour la mise en place d'outils d'interventions visant à replacer le logement sur le marché. La vacance peut débuter suite au déménagement de l'occupant mais aussi en raison d'un décès, d'un départ en maison de retraite ou après la mise en vente du logement.

Les causes de la vacance révèlent les raisons de la durée de la transition entre deux occupations. Parmi les raisons évoquées couramment, on discerne les logements n'ayant pas immédiatement trouvés de nouveau locataire ou d'acheteur, ceux devenus inhabitables, en travaux, en changement d'usage ou en voie de démolition. Certains logements se trouvent réservés pour une occupation future, d'autres pour une rétention à des fins spéculatives par exemple. Quelques fois, le propriétaire reste hésitant sur l'avenir de son patrimoine. Pour d'autres, le logement vacant se situe en un secteur peu attractif. L'environnement proche du logement qu'ils possèdent peut donc constituer également un critère à évaluer, nécessitant la caractérisation du secteur par des éléments d'ordre urbain, sociaux ou économiques.

2.2 Problématiques de l'habitat de la commune de Mulhouse.

Mulhouse concentre 66% du parc de logement du territoire de la CAMSA (49000 logements en résidence principale sur 73000, en 2003).

Depuis 2001 la vacance augmente à nouveau à Mulhouse, après une baisse entre 1999 et 2001, représentant 6397 logements vacants soit 11.3% en rapport au parc total ⁴.

Cette vacance est à relier avec quelques éléments qui composent et décrivent la commune mulhousienne.

Une faible attractivité

Le constat issu de l'analyse de l'évolution démographique de la ville de Mulhouse révèle la faible attractivité résidentielle du territoire. La tendance observée montre une redistribution de la population de l'agglomération mulhousienne vers les autres communes haut-rhinoises. L'analyse par catégorie sociale met en évidence une redistribution des cadres et des retraités qui ont tendance à quitter l'agglomération pour résider hors du département.

Le solde migratoire, négatif entre 1990 et 1999⁵, est compensé par un bilan naturel positif qui permet toutefois une légère augmentation de la population mulhousienne.

Enfin, le contexte du marché de la construction neuve est rythmé par une croissance soutenue depuis 2002. Ce qui permet de développer un parc concurrentiel des logements anciens.

⁴ Sources METLTM - Filocom d'après DGI et Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin

⁵ RGP INSEE 1999

Un profil des ménages en évolution

Le nombre de personnes par ménage diminue comme dans l'ensemble des villes françaises. Ceci est dû aux phénomènes de desserrement, au vieillissement général de la population, à l'augmentation du nombre de familles monoparentales et des divorces.

D'autre part, cette tendance générale s'exprime davantage à Mulhouse qui détient un taux particulièrement important de petits ménages en comparaison à l'ensemble du territoire de la CAMSA.

Or, la taille des ménages influe sur la vacance de rotation. Il a en effet été constaté que les petits ménages changent plus souvent de logement.

Une dominance du parc locatif privé

Sujet à un taux de vacance plus élevé, le parc locatif privé est majoritaire à Mulhouse, à l'image de la plupart des villes françaises. Il alimente la croissance du parc locatif social et du parc des propriétaires accédants. Le fichier Filocom⁶ 2003 précise concrètement la nature de la vacance sur le territoire de la commune de Mulhouse. Ainsi, les logements non occupés représentent 6395 unités d'habitation se concentrant à 95 % dans le collectif et construit à 50% avant 1915.

Cependant, contrairement à ce que l'on pourrait s'attendre, la vacance touche davantage les logements équipés des 3 normes de confort. Ainsi, 50% de la vacance se localise en habitation équipée de douche, WC et chauffage central, et 37 % montre une déficience sur un de ces éléments de confort.

⁶ Filocom 2003 Mulhouse

3 La vacance des quartiers Briand, Franklin et Vauban selon les données de la taxe d'habitation.

L'évolution récente de la législation française autorise la mise à disposition des données de la taxe d'habitation auprès des services municipaux chargés d'étudier la vacance, permettant ainsi de manipuler les données à l'échelle du logement. L'obtention des données est toutefois soumise à déclaration préalable enregistrée par la Commission Nationale Informatique et Liberté.

Le contenu du fichier de la vacance qui concerne l'ensemble du territoire communal renseigne sur la nature de l'immeuble, l'adresse postale, le bâtiment, l'étage et le palier de la résidence inoccupée.

Toutefois, l'estimation de la vacance par la taxe d'habitation n'est pas entièrement fiable. Quelques paramètres inhérents à la constitution des données permettent de se rendre compte de l'écart potentiel entre l'estimation et la réalité de l'état de la vacance.

3.1 Biais relatifs à l'estimation de la vacance par les fichiers de la taxe d'habitation.

3.1.1 Constitution du fichier de la vacance.

Le code des impôts indique que la taxe d'habitation est redevable « pour tous les locaux meublés affectés à l'habitation » et concerne aussi bien les résidences principales que secondaires. Elle est établie au nom des personnes qui en ont « la disposition ou la jouissance » à la date du 1^{er} janvier, et ce « à quelque titre que ce soit » (locataire, propriétaire ou autre). Elle n'est pas due pour les logements inoccupés qui sont alors considérés vacants.

Ainsi, un premier biais peut être mis en évidence : la vacance d'un logement estimée par la taxe d'habitation correspond à une inoccupation au 1^{er} janvier de l'année considérée. Un logement inoccupé une courte période de l'année dans un secteur marqué par une forte rotation peut entraîner une estimation de la vacance inexacte.

D'autre part, le décompte de la vacance est surestimé par le mode de dénombrement qui est le résultat d'un solde et non d'un comptage direct. En effet, contrairement à d'autres impôts, la taxe d'habitation n'est pas déclarative. Les services fiscaux s'engagent à identifier l'occupant du logement qui aura été au préalable identifié par les services fonciers. Cette recherche s'effectue à l'aide de différents fichiers à disposition des services fiscaux. Ces moyens de recherches ne sont pas infaillibles. Lorsque aucun occupant n'est identifié, le logement est considéré vacant.

3.1.2 Influences de l'action publique.

Les données de la taxe d'habitation ne prennent pas toujours en compte les opérations récentes portées sur certains immeubles qui modifient sensiblement l'estimation de la vacance de la zone étudiée. Les résidences, incluses dans des programmes d'acquisition-amélioration ou d'expropriation par Déclaration d'Utilité Publique, ont pu être soustrait du décompte des logements vacants.

Il s'agit également de centrer l'étude uniquement sur les logements appartenant au parc privé. Les immeubles appartenant au domaine public ou aux organismes de logements sociaux n'ont pas été pris en compte.

3.1.3 Transactions immobilières sources de vacance : les DIA.

La mise à disposition par les services de la SERM de Mulhouse des fichiers concernant les Déclarations d'Intention d'Aliéner a permis de mettre en évidence l'inclusion par les services fiscaux de certains logements pour lesquels le propriétaire n'était plus celui mentionné à la date de prise en compte de la vacance. Au-delà du biais engendré, le fichier des DIA peut constituer un outil permettant de cibler les propriétaires récents susceptibles d'entreprendre des travaux d'amélioration et donc d'expliquer en partie la vacance affectant les quartiers anciens.

Ainsi, on peut estimer à l'aide du fichier des Déclarations d'Intention d'Aliéner un nombre de 115 logements comptabilisés par les services fiscaux parmi les logements vacants et ayant fait l'objet d'une déclaration de transaction immobilière durant la période 2004/2005. Ces DIA concernent pour une large part des propriétaires résidants hors des quartiers anciens du PRU (84 DIA).

3.2 Exploitation des données de la taxe d'habitation.

L'exploitation des données de la taxe d'habitation dans le but de mettre en évidence la vacance des quartiers anciens de Mulhouse s'effectue à l'aide des fichiers correspondant aux années 2004 et 2005. La manipulation des données a également permis de révéler les logements vacants uniquement en 2004, donc sortis de vacance en 2005, et les logements vacants uniquement en 2005, donc entrés en situation de vacance cette année.

L'estimation d'une vacance expectative est réalisée en croisant les logements vacants à la fois en 2004 et en 2005.

3.2.1 Estimation du parc privé par les données de la Taxe d'Habitation 2004 et 2005

Les résultats issus de l'exploitation des fichiers de la taxe d'habitation confirment la participation des quartiers anciens dans l'importance de la vacance sur le territoire de la commune de Mulhouse. Montrant un taux de vacance aux alentours de 19 %, le parc immobilier privé de ces quartiers subirait selon la source utilisée de manifestes dysfonctionnements.

Cependant, l'augmentation de plus de 700 logements vacants constatée entre 2004 et 2005 sur l'ensemble de la commune ne peut distinctement être attribué à l'un des quartiers de la zone étudiée.

Logements vacants du parc privé de la commune de Mulhouse		
	2004	2005
Nombres de logements	5509	6264
Taux de vacance	10.7 %	12.2 %

Sources : Taxe d'habitation 2004/2005.

Seul le quartier Briand est touché par une hausse sensible du nombre de logements vacants entre 2004 et 2005. La tendance pour les deux autres quartiers étudiés semble plutôt à la baisse.

Et la diminution du taux de vacance sur l'ensemble du quartier durant cette période ne confirme pas l'évolution remarquée sur la totalité de la commune.

La comparaison de la vacance estimée selon la taxe d'habitation et le recensement générale de la population de 1999 doit être modéré par le caractère aléatoire des enquêtes de terrain de l'INSEE. Un logement est considéré vacant lorsque l'enquêteur estime de manière visuelle que la résidence semble inhabitée.

Evolution de la vacance dans le parc privé des quartiers anciens du PRU de Mulhouse.				
	Taux de vacance TH		Vacance Insee 1999	Nombre total de logements
	2004	2005		
BRIAND	16.7	18.4	24	2398
FRANKLIN	22.2	21.4	17.6	1215
VAUBAN-NEPPERT	17.6	17.4	18.5	2790
Total	19.7	18.7	21.1	6 213

Sources : Taxe d'habitation 2004/2005 (DIA exclus)
Insee RGP 1999

En 1999, la vacance est évaluée à 21.1% sur le territoire des quartiers anciens du PRU selon l'INSEE. Si pour le quartier Briand il semble exister un décrochage entre les chiffres de la taxe d'habitation et du recensement correspondant à une baisse autour de 8% entre 2004/2005 et 1999, le quartier Franklin voit une majoration du taux de vacance de presque 5% sur la même période. Au total, le différentiel entre les deux sources d'évaluation ne dépasse pas 3%.

3.2.2 Caractéristiques de la vacance des quartiers anciens.

La discrétisation des logements vacants à la fois en 2004 et 2005 de ceux uniquement vacants en 2004 ou 2005 permet l'analyse selon trois hypothèses suivantes :

- les logements repérés vacants deux années de suite correspondent à des situations de vacance longue.
- les logements uniquement vacants en 2004 révèlent des cas de remise en location durant l'année 2005 et donc de sortie de vacance.
- les logements uniquement vacants en 2005 caractérisent les phénomènes de résidences nouvellement vacantes.

Il convient cependant de préciser que les situations réelles ne suivent pas forcément ces postulats. Ainsi par exemple un logement considéré vacant en 2004 et 2005 peut être touché par un phénomène de rotation élevé impliquant une inoccupation passagère.

Logements vacants dans le parc privé des quartiers anciens du PRU de Mulhouse				
	Logements vacants en 2004 et 2005 (%)	Logements uniquement vacants en 2005 (%)	Logements uniquement vacants en 2004 (%)	Nombre de logements par quartier
BRIAND	11.4	7	5.3	2398
FRANKLIN	13.6	7.8	8.6	1215
VAUBAN-NEPPERT	12.6	4.9	5	2790
Total	12.7	6.4	6	6 213
Sources : Taxe d'habitation 2004/2005 (DIA exclus) Insee RGP 1999				

Pour l'ensemble des quartiers, la vacance longue caractérise environ 60 % des logements inoccupés.

L'évolution des entrées et sorties de vacance montre globalement un bilan à la hausse des logements inoccupés (+0.4 %). Toutefois le constat diffère à l'échelle du quartier.

Si pour Vauban le bilan 2004/2005 est équilibré entre les entrées et les sorties de vacance, les taux situés autour de 5 % comptent parmi les plus bas. La vacance longue est donc la caractéristique dominante de ce quartier.

Briand montre une tendance à voir la vacance s'élever de 1.7 % entre 2004 et 2005. Les sorties de vacance ne compensant pas les entrées, la situation semble s'aggraver sur ce secteur.

Franklin se caractérise par un nombre plus important de sortie de vacance que d'entrée. Les différents programmes mis en place par les pouvoirs publics peuvent expliquer en partie cette tendance. Cependant le quartier dispose aussi du taux le plus élevé de logements classé en vacance longue (13,6 %) pour lesquels l'action semble plus complexe. En effet, les différentes opérations d'amélioration ont mis en évidence leur faible influence sur les sorties de vacance.

3.3 Typologie des logements vacants des quartiers Briand, Franklin et Vauban

Afin d'optimiser cette étude et d'effectuer une analyse au plus proche de la réalité, il a été convenu de ne prendre en compte uniquement les données qui concernent les logements vacants à la fois en 2004 et 2005.

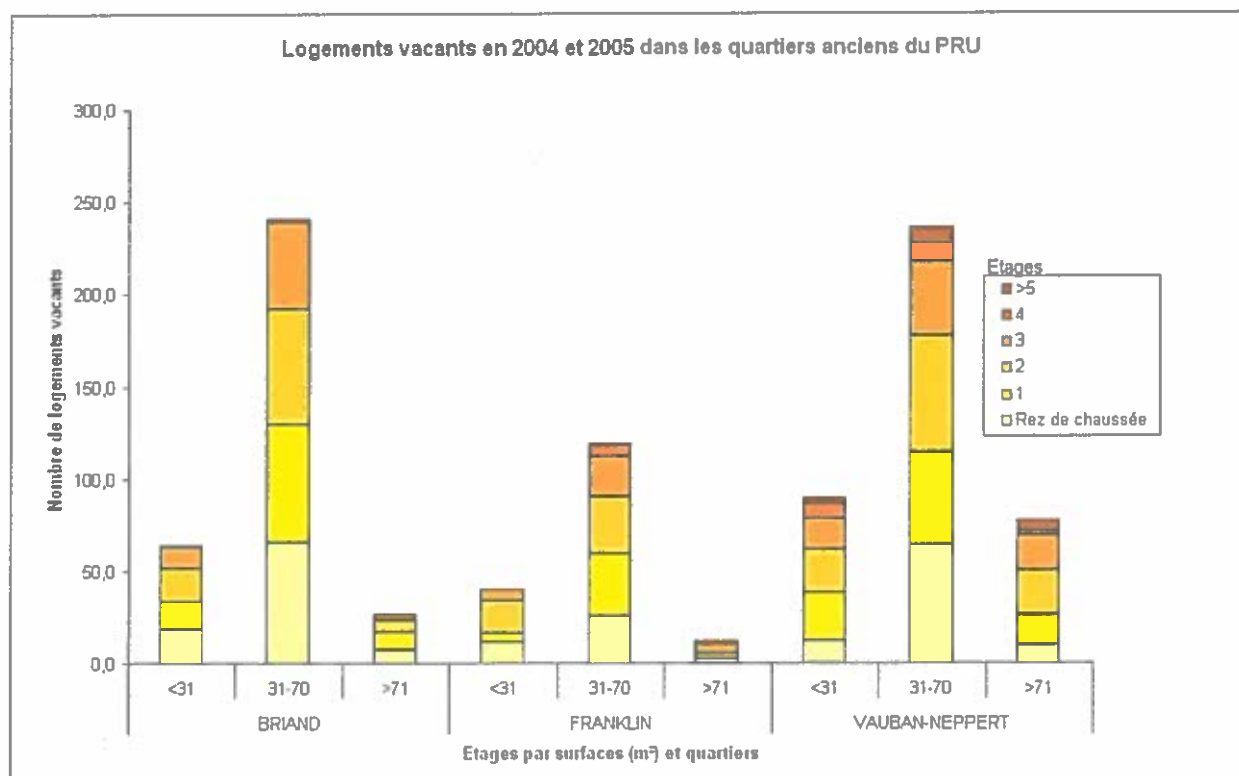
Ce choix s'explique par l'opportunité de traiter en priorité les cas de vacance les plus complexes pour lesquels l'estimation par la taxe d'habitation pourrait correspondre de manière relativement fidèle à la réalité tout en minimisant les phénomènes de vacance de rotation.

3.3.1 De petites et moyennes surfaces concernées par la vacance

Les logements vacants sont en majorité de taille intermédiaire. Les surfaces comprises entre 30 et 70 m² constituent 70 % de la vacance à Briand et Franklin. Cette tendance est similaire à Vauban bien que les logements vacants de plus de 70 m² y soient 10 % plus nombreux que dans les deux autres quartiers.

Les caractéristiques des logements vacants révèlent les spécificités de ces anciens quartiers ouvriers. La répartition de la vacance par étage s'effectue de manière relativement homogène du rez de chaussée au quatrième niveau. On constate cependant une concentration à Vauban des logements vacants situés au-dessus du 5^{ème} étage. Ceci est explicable par la présence d'un nombre plus important de grandes résidences collectives dans ce quartier et plus particulièrement de la résidence du Diamant Noir.

La répartition du nombre de logements vacants est presque identique à Briand et Vauban qui se partagent 36 et 44 % des logements vacants.



Vacance 2004/2005 par surface et niveaux								
Surfaces m²	Etages						Total	Total %
	r d c	1	2	3	4	>5		
<31	41	46	59	35	8	4	193	21,3
31-70	154	148	157	109	18	10	596	65,9
>71	19	29	30	27	4	7	116	12,8
Total	214	223	246	171	30	21	905	100
Total %	23,6	24,6	27,2	18,9	3,3	2,3	100	

3.3.2 Des propriétaires résidents en majorité hors de la commune

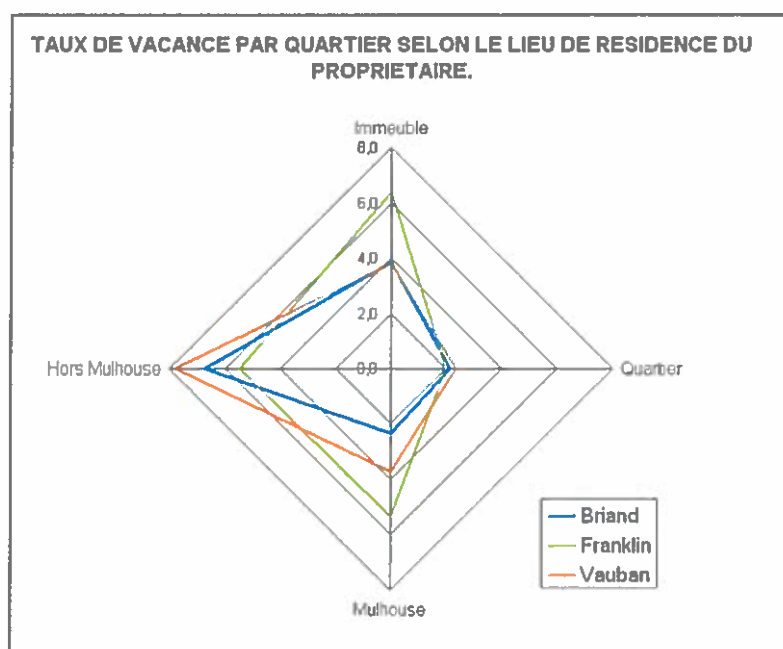
La vacance touche une majorité de logements détenus par des propriétaires résidents hors de la commune de Mulhouse. C'est surtout le cas pour les quartiers Briand et Vauban.

Les propriétaires de logements vacants résidents dans le quartier sont une minorité. La vacance affecte pour cette catégorie moins de 12 % de l'ensemble des logements inoccupés.

Ces résultats pourraient faire croire qu'il existe une tendance pour les propriétaires résidants hors de Mulhouse à disposer de logements vacants.

De même concernant les propriétaires résidants dans le quartier qui disposeraient pour une raison quelconque de logements peu soumis à la vacance.

Afin de confirmer cette hypothèse, il conviendrait de pondérer les données de la vacance avec celles du parc global selon le lieu de résidence du propriétaire.



3.3.3 Les surfaces des logements vacants selon le lieu de résidence du propriétaire :

Le nombre moyen de logements vacants par propriétaire est compris entre 1.4 et 1.5. Cette moyenne n'est pas révélatrice des différentes situations qui existent dans ces quartiers mais lisse la réalité des faits. Certains propriétaires gèrent plus de 4 logements considérés inoccupés selon les critères de la taxe d'habitation.

D'autre part, le nombre de logements par propriétaire diminue avec l'augmentation des surfaces. Ainsi, si les propriétaires détiennent en moyenne 1.1 logement vacant de plus de 70 m², cet indice s'élève à 1,4 logement vacant pour des surfaces intermédiaires de 31 à 70 m².

La distribution de la vacance relevée en 2004 et 2005 selon le lieu de résidence du propriétaire montre qu'un peu moins d'un tiers des effectifs concerne des logements dont la surface est comprise entre 31 et 70 m² et pour lesquels le propriétaire réside hors de la commune de Mulhouse.

Surfaces des logements vacants selon le lieu de résidence du propriétaire						
Lieu de résidence du propriétaire	Immeuble (Propriétaire Bailleur Occupant)			Quartier Briand, Franklin ou Vauban		
Surfaces	Nombre de propriétaires	Nombre de logements par propriétaire	Nombre de logements	Nombre de propriétaires	Nombre de logements par propriétaire	Nombre de logements
0-30 m ²	25	1,5	38	15	1,4	21
31-70 m ²	118	1,4	160	51	1,3	67
> 70 m ²	33	1,0	33	13	1,2	16

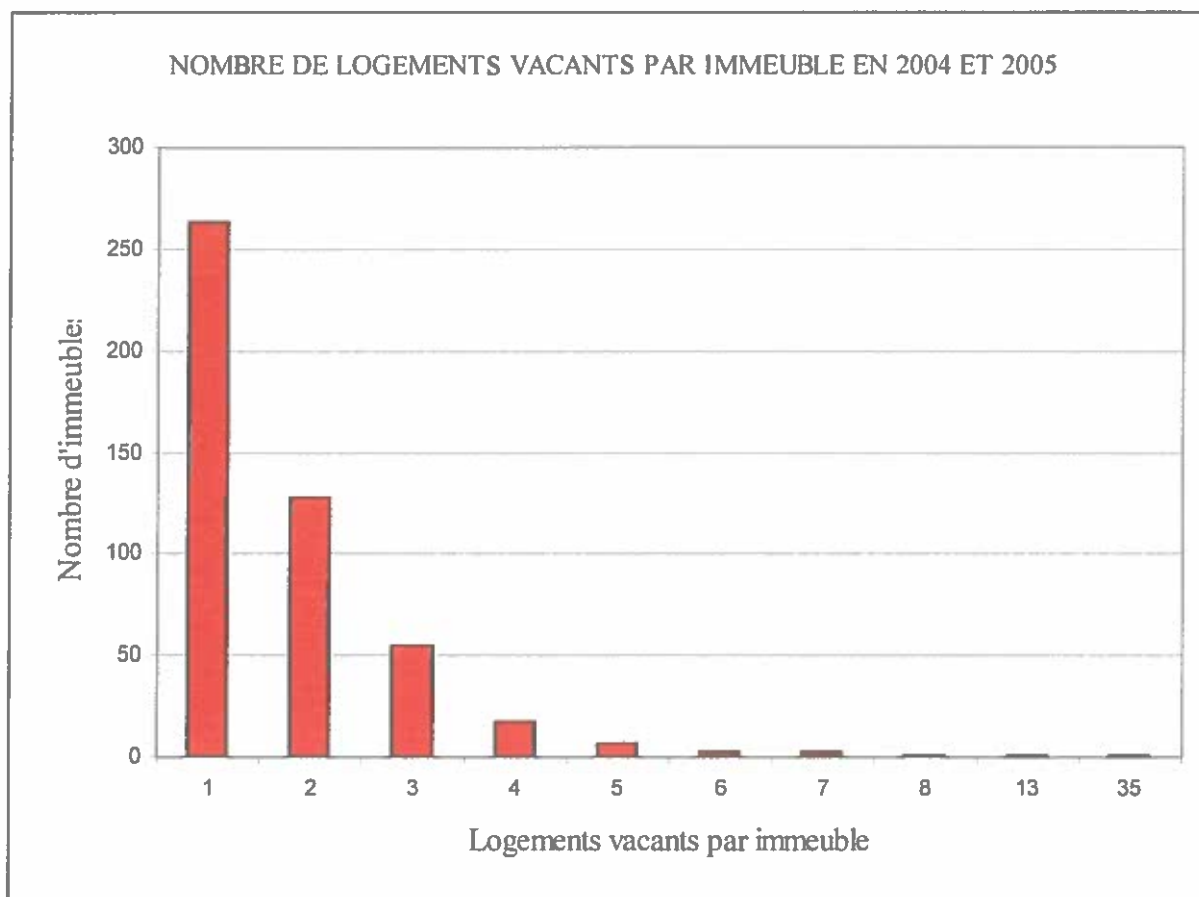
Surfaces des logements vacants selon le lieu de résidence du propriétaire						
Lieu de résidence du propriétaire	A Mulhouse mais hors quartiers Briand, Franklin ou Vauban			Hors de Mulhouse		
Surfaces	Nombre de propriétaires	Nombre de logements par propriétaire	Nombre de logements	Nombre de propriétaires	Nombre de logements par propriétaire	Nombre de logements
0-30 m ²	18	2,0	36	53	1,4	76
31-70 m ²	79	1,5	122	170	1,4	245
> 70 m ²	17	1,2	21	39	1,1	43

3.3.4 Répartition de la vacance par immeuble

La vacance se répartie, pour la moitié des effectifs, de manière diffuse en ne touchant qu'un seul logement par immeuble.

Cependant il convient de prendre en compte la configuration de l'habitat de ces quartiers anciens qui se caractérise par des résidences collectives de 3 à 4 niveaux et présentant souvent un seul appartement par palier. Cette configuration particulière contribue à marquer davantage le sentiment de désaffectation de certains secteurs sensibles aux phénomènes de vacance. Ainsi, un nombre de 2 logements vacants repérés au sein d'un même immeuble peut révéler un dysfonctionnement manifeste.

D'autre part, pour certaines résidences les données de la taxe d'habitation permettent de relever un nombre de 35 logements vacants. Cette information concerne donc des bâtiments de type grand collectif situés sur le quartier Vauban.



3.3.5 Les Sociétés Civiles Immobilières

Les SCI représentent 14 % des propriétaires et détiennent 15,5 % des logements vacants. Cette catégorie particulière de propriétaires réside pour moitié d'entre eux hors de Mulhouse. Les SCI ne sont pas toutes identiques et se distinguent par leurs stratégies de gestion de bien :

- les SCI de location ayant pour objet l'administration ou la gestion d'immeubles locatifs,
- les SCI de construction – vente, ayant pour objet de construire des immeubles en vue de les revendre à des tiers,
- les SCI d'attribution, ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'immeubles destinés à être attribués (et non vendus) aux associés,
- les SCI de placements immobilier

Adresses des Sociétés Civiles Immobilières détentrices de logements vacants				
Adresse de la SCI	Identique au logement vacant	Mulhouse	Hors Mulhouse	Total
Nombre de SCI	12	35	32	79
Nombre de logements	20	52	69	141

4 Spatialisation de la vacance

La représentation du taux de vacance par îlot permet une vision fine du phénomène et laisse percevoir le caractère diffus de la vacance excepté sur deux secteurs particuliers. Ces îlots se localisent en partie sud du quartier Briand mais aussi en partie centrale du quartier Vauban où l'on observe la juxtaposition d'ensembles d'îlots pour lesquels le taux de vacance est compris entre 14 et 28 %.

La représentation de la vacance par rue permet de figurer plus précisément le phénomène. On distingue en premier lieu l'importance des grands axes comme la rue de Strasbourg, la rue Vauban ou la rue de Colmar qui ressortent plus facilement en raison de l'importance du parc d'habitation le long de ces segments routiers.

D'autre part, certains axes secondaires apparaissent également particulièrement marqués. La longueur des sections considérées et donc du nombre de résidences en présence révèlent une vacance supérieure à la moyenne du quartier. Il s'agit pour le quartier Vauban des rues Buhler, Vauban, Vergers et Alliés.

Enfin, le secteur sud de Briand se voit confirmé dans sa participation à la vacance des quartiers anciens, particulièrement les rues de la Fabrique, du Cerf et de la Fidélité.

DISTRIBUTION DE LA VACANCE PAR RUE

Ilots Briand

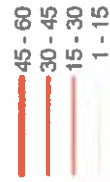


Ilots Vauban



LOGEMENTS VACANTS EN 2004 ET 2005 PAR RUE DU PRU

Nombre de logements vacants par rue



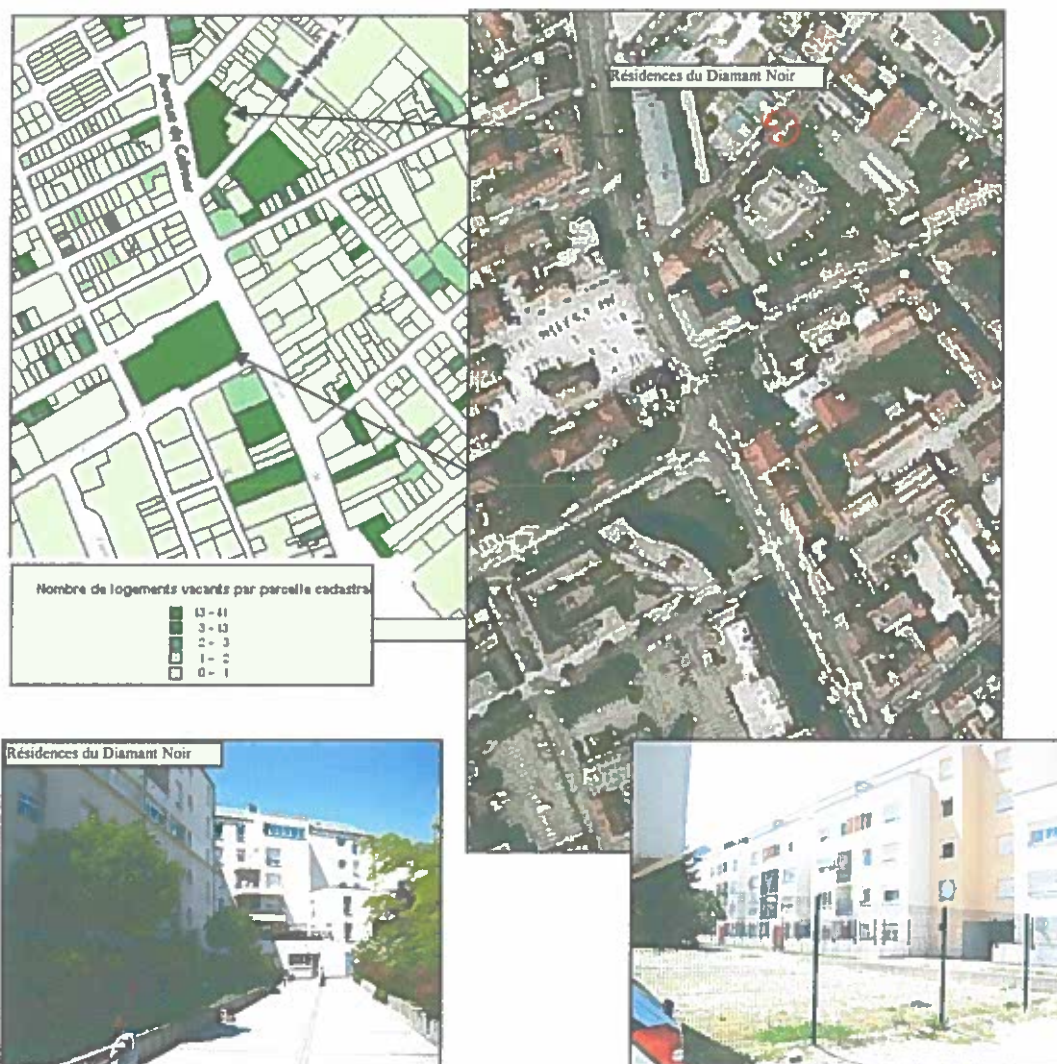
Zone GPV



La représentation de la vacance à l'échelle de la parcelle cadastrale permet de se rendre compte du rôle des grands immeubles collectifs dans l'importance de la vacance avenue de Colmar et rue Neppert.

Les grands immeubles collectifs de l'avenue Colmar sont particulièrement touchés par la vacance.

Ils se distinguent par leur époque de construction relativement récente, remontant à une dizaine d'année pour le Diamant Noir. Bien que de bonne facture, ces résidences semblent souffrir de dysfonctionnements graves.



La représentation négative liée à l'imaginaire collectif qui affecte le secteur, associée à une dégradation prématurée des parties communes ne permettent pas de rendre ces logements attractifs.

Les espaces privatifs sont clôturés de panneaux grillagés qui sont censés préserver la tranquillité des résidents. Ils cristallisent les tensions ressenties.



Si l'on fait abstraction de ces résidences de construction récente, la vacance se concentre sur deux ensembles d'îlots appartenant au parc ancien dont la localisation s'articule dans le quartier Briand autour des rues de la Fabrique et du Cerf et le long de la rue Vauban et Buhler dans le quartier Vauban.

Ces deux ensembles d'îlots se démarquent par le nombre de logements vacants révélés par les fichiers de la taxe d'habitation. Chacun de ces îlots se caractérise par une identité particulière.

Les immeubles identifiés rues Vauban et Buhler présentent un front bâti d'une qualité architecturale tout à fait remarquable.



La succession harmonieuse des façades est renforcée par leur rénovation récente encouragée par les différentes OPAH qui se sont succédées sur le secteur.

Cependant, afin de déterminer les causes d'une concentration de logements vacants sur ces îlots, il conviendrait d'approfondir les connaissances sur ces habitations dans le but de déterminer si les logements ont bénéficié de travaux d'amélioration intérieure ou si les procédures mises en place n'ont permis qu'un effet de façade.

Il convient aussi de préciser que le secteur est l'enjeu de projets d'aménagements d'envergure puisque dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain, une partie du quartier verra sa configuration actuelle totalement modifiée par le projet du bureau d'étude Michelin adopté récemment par la Municipalité de Mulhouse. Le programme comprend la construction de logements neufs et d'aménagements des espaces publics qui modifieront en profondeur le fonctionnement et l'image du quartier.



D'autre part, ici plus que dans d'autres secteurs de ces quartiers anciens, certaines façades présentent un état de délabrement avancé. Et les données de la vacance issues de la taxe d'habitation semblent relativement coïncider avec certains logements montrant des signes d'inoccupation.



Pourtant, quelques rares commerces permettent de rompre avec cette ambiance. De même hors des axes les plus empruntés, quelques segments de rue exposés à l'ouest apparaissent moins marqués par la vacance (image 2).

5 Origines et mobilisation des logements vacants en quartiers anciens.

5.1 *Eléments d'explication de la vacance*

Les quartiers anciens Briand, Franklin et Vauban cumulent plusieurs handicaps structurels et sociaux qui sont potentiellement générateurs de vacance.

5.1.1 Une sur estimation possible de la vacance liée à une structure démographique jeune et à l'importance du parc locatif.

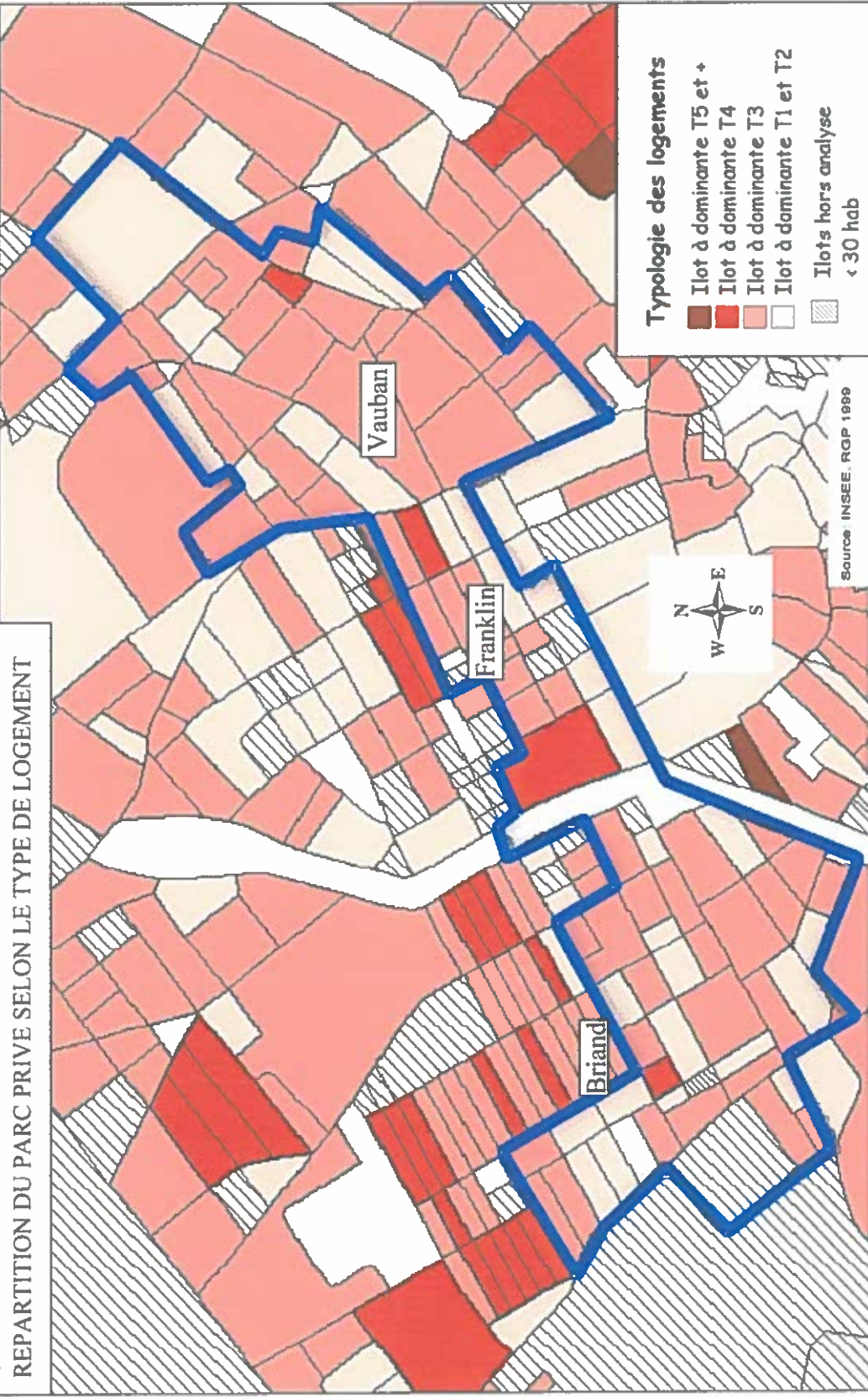
La structure du parc d'habitations des quartiers Briand, Franklin et Vauban se compose en majorité de logements appartenant au secteur locatif constitué de 2 et 3 pièces. Comme la typologie détermine en partie les ménages accueillis, les petits logements ont tendance à être occupés par de jeunes ménages qui y trouvent leur première résidence. Or selon l'INSEE⁵ c'est entre 20 ans et 30 ans que l'on déménage le plus : 76 % des personnes ayant entre 25 et 29 ans en 2004 s'installent pour une période maximale de 5 ans. L'intensité des migrations résidentielles décroît ensuite avec l'âge. Les personnes ayant entre 60 et 75 ans sont les moins mobiles : en cinq ans, seules 14 % d'entre elles ont changé de logement. De plus, ces quartiers constituent un territoire attractif pour les populations arrivées récemment sur le territoire. Ainsi sur 189 locataires d'un échantillon, 66 ne sont pas nés sur le territoire français et 47 n'y sont présents que depuis 2000⁶.

On peut remarquer aussi qu'une part non négligeable des résidents se sont installés relativement récemment dans ces quartiers puisque un quart d'entre eux sont arrivés il y a moins d'un an et 53 % il y a moins de 5 ans. Ce caractère démographique particulier peut contribuer à une sur estimation de la vacance liée à une rotation élevée de certains résidents trouvant dans ces quartiers un logement adapté à une situation provisoire. Cette hypothèse peut se voir confirmée par les analyses récentes qui précisent que la majorité des habitants questionnés désirent quitter le quartier. Le choix de parcours résidentiel est explicite à ce sujet puisque 13 % des habitants seulement à Franklin émettent le souhait de rester dans le quartier et respectivement 24 et 21 % à Briand et Vauban⁴.

La diversification des types de logements et surtout une offre accrue en résidences de grande taille pourrait permettre d'adapter le parc à des parcours résidentiels plus variés correspondant à des situations de vie plus stables.

⁵ Recensement INSEE 2004.

⁶ « Suivi d'un panel de 250 logements » AURM, 2003.



5.1.2 Une surreprésentation de ménages en situation précaire.

Ces quartiers situés sur le périmètre du PRU sont marqués par des indicateurs sociaux révélant un nombre élevé de personnes en situation précaire. Bien que non généralisée, la désolvabilisation de la clientèle des quartiers anciens cumulée à un contexte économique peu favorable n'encouragent pas l'investissement privé vers des opérations d'acquisition ou d'amélioration dans ces secteurs. Ceci est d'autant plus vrai que l'attractivité des placements immobiliers a été fortement concurrencée cette dernière décennie par les performances des placements boursiers et par l'augmentation des offres de logements neufs. Ces derniers ont été largement encouragés par des mesures fiscales (amortissement Périissol puis Besson) et financières (Prêt à Taux Zéro).

Ainsi selon quelques professionnels de l'immobilier contactés lors de cette étude, certains propriétaires seraient peu enclins à louer leur bien par crainte d'entrer dans une situation conflictuelle avec un locataire. Les risques ne seraient donc pas proportionnels aux bénéfices escomptés. Ce qui expliquerait qu'une partie des logements vacants ne serait volontairement pas sur le marché locatif mais en situation de rétention.

5.1.3 Un parc marqué par l'inconfort

En 2002, la vacance de longue durée serait due à 80 % à l'inconfort ou à une intention de vente ne trouvant pas acheteur en raison de la vétusté du logement.⁷

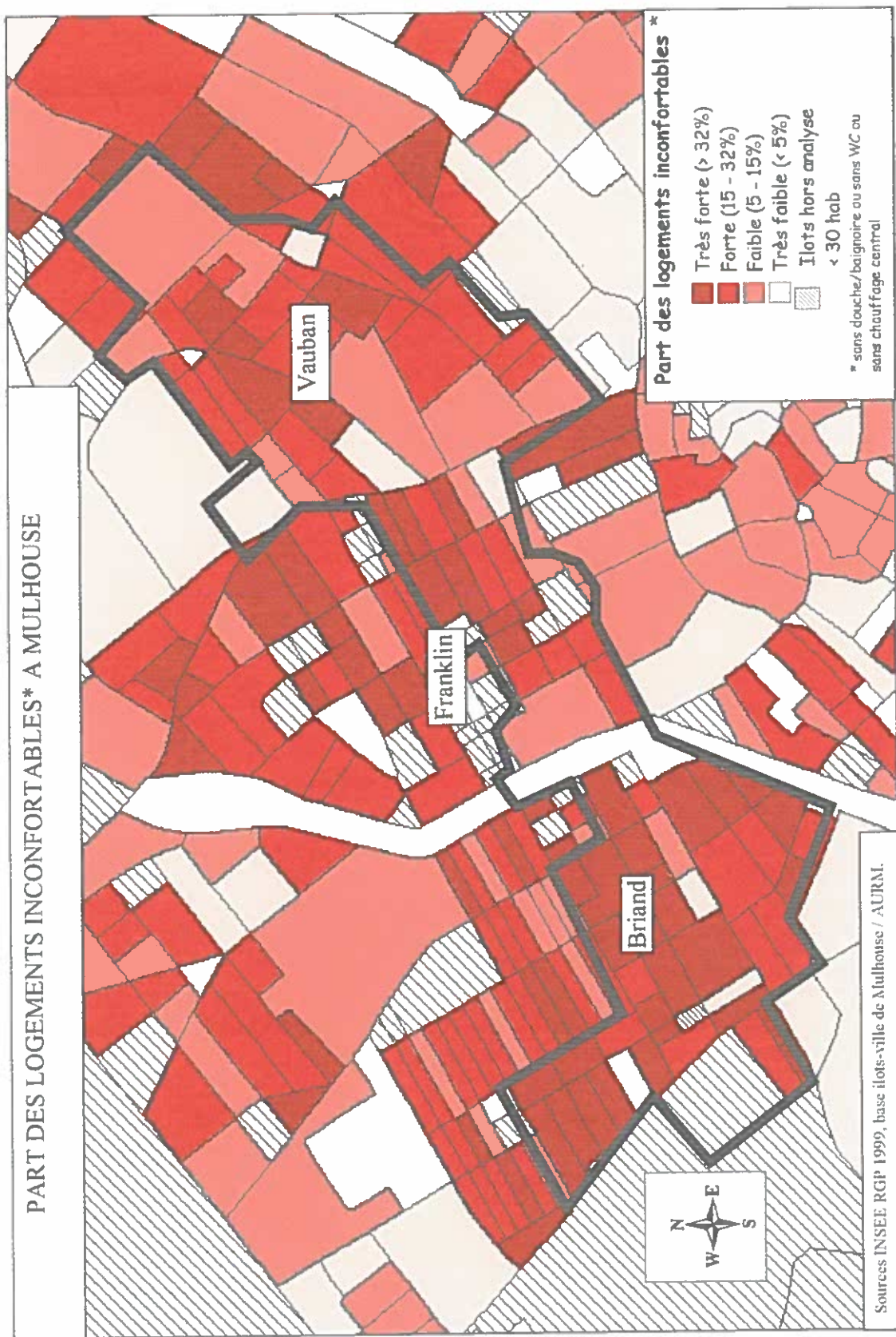
Ainsi, certains logements seraient vacants en raison d'un niveau de confort qui empêcherait la location ou la vente dans un contexte de marché peu tendu et d'augmentation de l'offre en logement de qualité.

D'autre part, la multiplication de la copropriété peut perturber en quelques occasions la location ou la vente d'un logement. Certaines gestions de copropriétés souffrent d'un problème d'entente entre leurs propriétaires. Des stratégies personnelles non compatibles avec le bien commun peuvent nuire à l'entretien de l'immeuble. L'état des parties communes est souvent révélateur de cette situation. Or celles-ci offrent une première image pouvant induire un phénomène de vacance.

Ces stratégies de gestion ne sont toutefois pas toujours choisies. Certains propriétaires ne peuvent investir afin d'améliorer le confort de leur logement par manque de moyens financiers.

⁷ Etude pré opérationnelle d'OPAH,
Rapport ARIA, SQUARE, SIS. Janv. 2002

PART DES LOGEMENTS INCONFORTABLES* A MULHOUSE



5.2 Caractériser les différentes origines de la vacance

Avant d'entreprendre une démarche mobilisant des dispositifs d'interventions spécifiques, les causes réelles de la vacance doivent être identifiées. Pour cela, une enquête de terrain auprès des propriétaires permettrait d'estimer la concordance des données de la vacance issues de la taxe d'habitation avec la réalité de ces quartiers. Cette enquête permettrait aussi de révéler les différentes stratégies de gestion des propriétaires de logements vacants situés sur ces territoires.

L'enquête devra mettre en lumière les occurrences des différentes causes de vacance qui peuvent être liées à des problèmes d'inconfort, de co-gestion, de copropriétés dégradées ou de rétention de logements.

Cette intervention repose sur une hypothèse qui vise à déterminer l'origine de la vacance en fonction du lieu de résidence du propriétaire. Les stratégies de gestion du bien seraient variables selon la localisation du propriétaire dans l'immeuble (propriétaire bailleur occupant), dans le quartier, à Mulhouse ou hors de Mulhouse.

La méthode d'échantillonnage par classe représentative de 10 % permet de cibler le public à contacter (en grisé sur le tableau ci-contre).

Le panel de propriétaires est constitué d'une liste de 127 propriétaires représentatifs des surfaces des logements concernés et du lieu de résidence.

Le questionnaire conçu dans le but de comprendre les raisons de la vacance est livré en annexe. Son analyse pourrait permettre d'établir des tendances liées aux stratégies de gestion des propriétaires utiles à l'orientation d'un programme d'intervention en faveur de la remise sur le marché de ces logements.

Panel d'échantillonnage

Lieu de résidence du propriétaire	Immeuble				Quartier				Commune hors quartier				Hors commune			
	Propriétaires		Logements		Propriétaires		Logements		Propriétaires		Logements		Propriétaires		Logements	
<30	25	3	38	4	15	2	21	2	18	2	36	4	53	5	76	8
>30 et <70	118	12	160	16	51	5	67	7	79	8	122	12	170	17	245	25
>70	33	3	33	3	13	1	16	2	17	2	21	2	39	4	43	4
Le nombre d'échantillons correspond aux cellules en grisé																

Les opportunités d'action énumérées auparavant ont permis d'avancer 4 objectifs prioritaires motivant la remise sur le marché de ces logements vacants :

- Les logements de surface moyenne compris entre 30 et 70 m² représentent la plus grande part des effectifs. C'est certainement ceux pour lesquels l'inconfort est une cause majeure de vacance. Selon le panel réalisé, il s'agirait de contacter 42 propriétaires afin d'identifier les raisons de la vacance de leur bien.
- La mobilisation des logements vacants de grande taille permettrait de répondre à un besoin perçu au sein de la commune et de diversifier les parcours résidentiels. Le nombre de propriétaires concernés est moindre, il s'établit à 8 entités.
- Estimer le potentiel de logements vacants susceptibles de participer à l'augmentation de l'offre en habitats adaptés aux personnes à mobilité réduite nécessite de prendre contact avec 22 propriétaires de résidences situés au rez de chaussée de l'immeuble concerné.

D'autre part, au-delà de l'analyse des stratégies de propriétaires potentiellement en lien avec des phénomènes de vacance, l'étude pourrait aussi privilégier les secteurs les plus marqués. Il s'agirait d'identifier plus précisément les blocages existants qui empêchent actuellement, sur les secteurs identifiés dans les quartiers Vauban et Briand, la location de certains appartements.

5.3 La vacance : une opportunité d'action pour la collectivité ?

La situation paradoxale du marché immobilier s'illustre par une augmentation du nombre de logements vacants et du nombre de demandes insatisfaites. L'inadaptation de logements d'un quartier à la demande actuelle peut être révélée par un fort taux de vacance. Ainsi, la remise sur le marché d'une partie des logements vacants peut constituer dans ce sens une alternative intéressante tout en offrant la possibilité de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Mulhouse (CAMSA). En particulier, l'amélioration de l'habitat prend tout son sens lorsque l'action cible une offre plus attractive de logements situés sur le territoire des quartiers anciens de Mulhouse

5.3.1 Primer un habitat de qualité par une charte de développement durable.

Une large part des logements vacants correspond à des surfaces moyennes comprises entre 30 et 70 m². La remise sur le marché par l'amélioration pourrait s'effectuer selon des critères de développement durable en primant un habitat rénové selon des normes HQE ou selon une charte de l'habitat en accord avec les principes de développement durable. Cette mesure annoncerait une volonté forte d'améliorer l'image de ces quartiers anciens, déjà amorcé par la réalisation de la Cité Manifeste.

5.3.2 Diversifier l'offre afin de l'adapter à tous les parcours résidentiels.

Bien que la taille des ménages a tendance à baisser ces dernières années, la demande de logements de grande taille augmente. Entre 1990 et 1999 une nette progression de l'offre en logements de 2 et 6 pièces a été constaté.

L'analyse de la vacance a permis de mettre en évidence un stock de 112 logements d'une surface supérieure à 70 m² dont une partie pourrait augmenter sur le marché.

De plus l'offre en logements de grande taille peut être augmentée par des opérations de regroupement d'appartements de taille réduite afin de disposer de véritables duplex. Ceci permettrait d'améliorer l'image des quartiers anciens et de répondre à une diversification de l'habitat tout en conservant les caractéristiques propres aux quartiers.

5.3.3 Développer l'accession à la propriété.

L'analyse du parcours des propriétaires⁸ de ces quartiers anciens permet de mettre en évidence les motivations ayant guidé leur investissement. Certains se sont installés en privilégiant un rapprochement familial, pour d'autres la présence de services de proximité ont influé sur leur choix résidentiels. L'accession à la propriété leur a permis aussi d'évoluer dans un logement de taille plus importante pour un coût moindre. Le coût des logements constaté en moyenne est inférieur à ceux pratiqués sur l'ensemble du territoire même s'il existe une variation conséquente selon le quartier : Franklin 582 €/m², Neppert 636 €/m², Briand 856 €/m². Ainsi, en soutenant la tendance constatée, le développement d'une accession sociale à la propriété permettrait de diversifier les types d'occupation des quartiers anciens. Ceci pourrait s'effectuer par la mise en place de dispositifs adaptés comme le bail à réhabilitation ou la mise en place du prêt social location-accession qui permettrait à des ménages sans apport personnel initial d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataire. Augmenter la proportion de propriétaires dans les quartiers marqués par une importante rotation des résidents peut également contribuer à l'émergence d'une dynamique de quartier favorable à une amélioration de son image.

⁸ Suivi d'un panel de 250 logements, AURM, 2003

5.3.4 Adapter les logements aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Selon l'association des paralysés de France, les personnes à mobilité réduite peinent à trouver un logement adapté. Pour 20 demandes formulées pour ce type particulier de demande, seulement un logement adapté peut être fourni à Mulhouse. Or les stocks de logements vacants concernent 214 appartements situés en rez-de-chaussée qu'il serait intéressant de mobiliser en partie afin d'augmenter les capacités du parc de logements adaptés à ce public.

Conclusions

L'analyse des données de la taxe d'habitation montre que la plupart des logements vacants se distinguent par une surface comprise entre 30 et 70 m². Détenus en majorité par des propriétaires résidants hors de la commune, les logements vacants touchent de façon diffuse tous les étages d'immeubles.

La spatialisation de la vacance met en relief la partie sud du quartier Briand et le centre du quartier Vauban.

En conclusion, quelques ouvertures susceptibles de prolonger et d'approfondir l'étude :

Sur les données :

- La collecte des données est une mission d'importance car elle conditionne l'amplitude de l'analyse. Il a été constaté pour cette étude les difficultés relatives à l'obtention de fichiers qui auraient pu apporter des éléments de compréhension de certains phénomènes. Afin d'ouvrir l'étude sur d'autres sources de données et d'établir une analyse comparative des différents fichiers disponibles, il serait nécessaire au préalable de mettre en place un partenariat facilitant l'échange de fichiers avec les différents producteurs d'information. Le développement de ces liens partenariaux devrait se porter vers les organismes officiels (INSEE et DDE) mais aussi vers les autres organismes susceptibles de renseigner sur les composantes de l'habitat (EDF, France Télécom, GDF). D'autre part, il conviendrait de développer une coopération entre les divers services techniques de la municipalité afin d'établir l'établissement de ressources transversales sur le parc immobilier.
- L'absence d'information concernant certains paramètres descriptifs du parc devrait être complétée par une analyse précise de la zone étudiée. Cela est nécessaire afin de pouvoir comparer la structure de ce parc dans sa globalité et la typologie des logements pour lesquels une vacance a été estimée dans le but de déterminer des tendances fines. La mise en place d'une base de données fiable et actualisée sur le thème de l'habitat est dans ce cadre nécessaire. Ce qui permettrait de renseigner sur une palette large les éléments descriptifs du parc immobilier en mobilisant les ressources disponibles au sein des organismes publics (INSEE, DDE, ANAH) et

privés (professionnels de l'immobilier, entrepreneurs du bâtiment). Cet outil présente également l'avantage d'établir une analyse normée utile à la description de paramètres évolutifs qui doivent être basés sur des variables étalonnées.

Sur le suivi du parc :

- Dans le prolongement de la proposition qui concerne la mise en place d'un outil d'informations sur le parc d'habitation, le suivi et l'actualisation de cette base de donnée peut évoluer de manière à créer une cellule de veille capable de renseigner sur l'évolution d'un phénomène particulier comme la vacance. La richesse des informations disponibles ne provient en effet pas seulement de la disponibilité des données mais également de leur traitement et leurs croisements. Les dispositions récentes permettent aux municipalités et à leur délégataire de traiter finement les ressources exploitables. Ainsi, cet outil est à même d'apporter une aide de premier ordre dans le choix de l'intervention publique à entreprendre afin de répondre à des dysfonctionnements constatés mais aussi dans le cadre d'actions préventives basée sur une analyse prospective de l'évolution d'un parc immobilier.

Sur la continuation de l'étude :

- Les objectifs initiaux de l'étude devaient amener à conclure sur une série de fiches descriptives d'immeubles détaillant les différentes occurrences de la vacance. Le temps nécessaire à l'obtention des fichiers ressources n'a malheureusement pu permettre d'aller au-delà d'une simple analyse de la typologie et de la distribution spatiale de la vacance. D'autre part, l'absence d'autorisation de manipulation des données auprès de la CNIL a rendu impossible la prise de contact auprès de propriétaires. Ceci aurait pu permettre tout d'abord de vérifier l'adéquation de l'estimation de la vacance par les données de la taxe d'habitation avec la réalité du terrain. D'autre part, il aurait été possible de connaître, dans le cadre d'un questionnaire, les raisons de la vacance, l'état du logement et les intentions des propriétaires concernant leur bien. Un profil lié au lieu de résidence de chacun aurait permis de dégager des tendances et par conséquent des modalités d'action.

Enfin, on perçoit tout l'intérêt de l'intervention des pouvoirs publics afin de rééquilibrer les dysfonctionnements de ce parc immobilier. Cependant le traitement de la vacance ne pourra vraisemblablement être efficace qu'en mobilisant l'ensemble des dispositifs en lien avec l'habitat. L'amélioration de l'habitat doit être traitée de concert avec l'environnement général des quartiers anciens et la redynamisation du secteur afin de revaloriser leur image.

Références bibliographiques

Ouvrages et études

OPAH GPV. Bilan semestriel 2005.
Urbanis.

Etude pré opérationnelle d'OPAH. GPV, Renouvellement des quartiers anciens.
ARIA, SQUARE, SIS. Janv. 2002

Suivi d'un panel de 250 logements.
AURM 2003.

La vacance dans le parc privé Etat des lieux et pistes d'actions.
Direction Départementale de l'Equipeement du Bas-Rhin. Vincent Flickinger. 2003

Les logements vacants à Paris. 1. Les caractéristiques du parc vacant d'après le recensement de 1999.
Société Immobilière d'Economie Mixte de la ville de Paris. 2001.

Les logements vacants à Paris. 2. Remobiliser une partie des logements vides au profit des ménages à faibles revenus.
Société Immobilière d'Economie Mixte de la ville de Paris. 2002

Le logement de demain, pour une meilleure qualité de vie.
Rapport du conseil économique et social présenté par Mme Cécile Felzines.
Le Moniteur. N° 5342.

Bilan d'activité – Mission logements vacants – 2004.
Société Immobilière d'Economie Mixte de la ville de Paris. 2005.

Le parc de logements et son occupation vus au travers des fichiers fiscaux.
Notes de synthèse du Service Economie et Statistiques du Ministère de l'Equipeement.
Gérard Curci. 2000.

Observatoire local de l'habitat. N°1 – Tableau de bord de l'agglomération.
Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne. 2005.

Observatoire des quartiers anciens. Evolution 2000-2003.
Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne. 2005.

Le patrimoine d'aujourd'hui et de demain avec l'ANAH.
Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat. 2003.

Fiches de cas. Traitement de l'insalubrité.
Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

Observer et mieux connaître les loyers de marché.

Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat. Union Nationale de la Propriété Immobilière. 2005.

La prise en compte du parc privé dans les programmes locaux de l'habitat.

Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat. 2005.

La connaissance des marchés locaux de l'habitat. Les principales sources d'information existantes et leurs limites d'utilisation.

Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat. 2005.

Atlas de l'habitat privé. Fonctions, enjeux, évolutions. Région Alsace.

Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat. 2005.

Programme de Rénovation Urbaine de Mulhouse.

Ville de Mulhouse.

Bases de données consultées

Filocom 2003 Mulhouse.

METLM – Filocom

DGI et Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin.

Recensement Général de Population.

Insee 1999.

Recensement 2004.

Insee.

Taxe d'Habitation 2004-2005.

Services fiscaux de la municipalité de Mulhouse.

6 Annexes

Annexe 1 :

Diagnostic de la vacance des quartiers Vauban, Franklin et Briand.

Elaboration d'un questionnaire d'enquête à destination des propriétaires de logements vacants.

L'étude de diagnostic de la vacance des quartiers anciens de Mulhouse nécessite la réalisation d'un questionnaire qui devra permettre, par contact direct avec les propriétaires, d'apprécier la justesse des informations issues de l'analyse des données de la taxe d'habitation.

Il s'agira aussi et surtout de déterminer les origines de la vacance. Plus particulièrement, une série de questions devra permettre la mise en relief des différents freins et blocages des propriétaires susceptibles d'expliquer l'inoccupation de leur logement.

Ce questionnaire vise donc à répondre aux hypothèses suivantes :

a. Influences de l'inconfort sur la vacance.

Relever les logements vacants inconfortables et les stratégies d'intervention des propriétaires

Problématique : En 2002, la vacance de longue durée serait due à 80 % à l'inconfort ou à une Déclaration d'Intention d'Aliéner ne trouvant pas acheteur en raison de la vétusté du bien (Cf. « Rapport pré-opérationnel d'OPAH », SQUARE. 2002.)

Objectif : repérer les propriétaires disposant d'un logement vacant inconfortable et connaître les orientations prises pour la gestion de leur bien.

b. Effets d'une gestion particulière du bien sur la vacance.

Estimer un lien entre l'occurrence de logements vacants et l'âge du propriétaire

Problématique : la qualité des habitations, gérées par des personnes âgées, ne répondrait pas aux normes car leur propriétaire s'accommoderait d'un confort moindre. Ces propriétaires ne consentent pas à entreprendre des travaux faute de ressources suffisantes ou en raison de l'absence d'intérêt à investir dans des travaux d'amélioration.

Or, en même temps que la vacance ne cesse d'augmenter sur le secteur, la part de la population âgée ne cesse de diminuer (Filocom 2003). Les logements aujourd'hui vacants seraient ceux anciennement occupés par des personnes âgées, d'un niveau de confort insatisfaisants, en instance de vente ou de location.

Objectif : établir un lien entre les logements détenus par des personnes âgées, leur niveau de confort et la vacance.

Evaluer les problèmes de co-gestion d'un bien

Problématique : la gestion d'un logement par plusieurs personnes peut être perturbée suite à l'acquisition du bien dans le cadre d'un héritage par exemple.

Objectif : lever une liste de co-gestionnaires de logements vacants et apprécier la part relevant de conflits d'intérêts nuisant à la gérance du bien.

Mise en évidence des copropriétés dégradées autogérées et relation avec la vacance

Problématique : Certains syndic de copropriétés présentent des difficultés à harmoniser leurs interventions d'entretien ou d'amélioration. Or la vacance peut être liée à la dégradation des parties communes.

Objectif : repérage des copropriétés dégradées et estimer les raisons des blocages.

Evaluer les stratégies des investisseurs

Problématique 1 : Le secteur serait attractif pour des investisseurs privés attirés par l'opportunité d'accéder à la propriété d'un immeuble ou d'un logement. Or ces propriétaires ne peuvent investir dans l'entretien ou l'amélioration de leur logement par manque de moyens financiers. Pourtant certains logements seraient mis en location afin de financer les charges inhérentes à la propriété de l'immeuble.

Objectifs : recenser les propriétaires bailleurs ou occupant-bailleurs, et estimer leur stratégie.

Problématique 2 : Parmi les logements vacants, certains se trouvent être dotés d'un niveau de confort correct. Cependant, pour des raisons diverses, le propriétaire du bien refuse ou hésite à s'investir dans une relation avec un locataire.

Objectifs : Cerner les propriétaires disposant d'un logement confortable mais vacant et déterminer les motifs de la vacance de leur bien.

c. La vacance, l'environnement proche et la perception du quartier.

Apprécier les éléments externes de la vacance

Problématique : La qualité urbaine et résidentielle des quartiers participe largement à l'attractivité du secteur. Entre autres, les difficultés d'accès au stationnement, les actes répétés d'incivisme, l'existence et l'entretien des espaces publics peuvent participer à une situation de vacance élevée.

Objectifs : estimer l'appréciation du propriétaire pour son quartier et les éventuels effets sur la vacance

« La ville de Mulhouse effectue une enquête auprès des propriétaires de logements vacants situés sur les quartiers Vauban, Briand et Franklin, afin d'en apprécier les causes. L'objectif est aussi de proposer par la suite des solutions afin de permettre aux propriétaires de remettre leur logement en location.

Pour cela, nous comptons sur la coopération des propriétaires afin d'obtenir quelques renseignements : »

1. Informations sur le propriétaire

- a. Age**
- b. Situation familiale**
- c. Activité**
- d. quartier**

2. Le propriétaire et son logement.

a. De combien de logement(s) non occupé(s) situé(s) sur la commune de Mulhouse disposez vous? *Réponse attendue : au moins 1.*

b. Dans quel quartier ?
Vauban Franklin Briand

c. Depuis combien de temps ce (ces) logements sont-ils inoccupés ?
Moins de 6 mois / entre 6 mois et 1 an / entre 1 et 3 ans / plus de 3 ans

d. Depuis quand êtes vous propriétaire de ce (ces) logement (s) :
1 à 2 ans / Moins de 5 ans / Plus de cinq ans / Plus de 10 ans

e. Habitez-vous auparavant dans l'immeuble ? oui / non
Si oui : depuis combien de temps l'avez-vous quitté ?
Moins d'1 an / entre 1 et 3 ans / plus de 3 ans

f. Souhaitez-vous louer votre logement ? oui / non
Si non, pour quelle raison ?

a. Nombre de logements vacants	b. Quartier	c. Durée de la vacance		d. Ancienneté de la propriété <i>moins de 5 ans</i>		e. ancienne résidence		f. Logement en location	
	Vauban Franklin Briand	- de 6 mois	6 mois à 1 an	1 à 2 ans		non	moins d'1 an	oui	non
		1 à 3 ans	Plus de 3 ans	5 à 10 ans	plus de 10 ans	1 à 3 ans	Plus de 3 ans		

3. Informations sur le logement : confort.

a. Le logement est-il soumis à la loi de 1948 ? oui / non

b. Le logement possède-t-il :

	Oui	Non
Une salle de bain indépendante avec douche ou baignoire ?		
Des wc à l'intérieur du logement ?		
Le chauffage central ?	Gaz	
	Electrique	
	Fuel	
	Autre	

c. Existe-t-il des problèmes :

	Dans le logement			Sur les parties communes		
	Oui un peu	Oui vraiment	Non	Oui un peu	Oui vraiment	Non
De confort						
D'humidité						
De ventilation						
D'isolation phonique						
D'isolation thermique						

4. Les travaux d'amélioration.

a. Avez-vous réalisé des travaux dans votre (vos) logement(s) inoccupé(s) ? oui / non

Si oui, avez-vous fait appel à un professionnel ? oui / non

Ces travaux ont été réalisés il y a :

Moins de 5 ans / 5 à 10 ans / plus de 10 ans

b. Pour ce(s) logement(s), avez-vous programmés des travaux dans :

Moins de six mois/ six mois à un an / plus d'un an / aucun travaux programmés

c. Parmi la liste suivante de travaux d'amélioration, pouvez-vous indiquer ceux réalisés, ceux prévus, ceux nécessaires mais non prévus et ceux inutiles pour votre logement vacant.

	Réalisés	Prévus	Nécessaires	Inutiles
des travaux de tapisserie				
des travaux sur mur, sol ou plafond				
l'installation d'un chauffage central				
l'aménagement d'une salle de bain				
l'installation de wc				
la mise aux normes électriques				
la pose d'isolation thermique				
la pose d'isolation phonique				
des travaux sur les parties communes :				
Couloirs				
Façade				
Toiture				

d. Quel montant de travaux avez-vous déjà engagé ou prévoyez vous d'engager ?

Engagé : 0-2000 € / 2 000 – 5000 € / 5000 – 10000 € / plus de 10 000 € ?

Prévu : 0-2000 € / 2 000 – 5000 € / 5000 – 10000 € / plus de 10 000 € ?

e. Connaissez-vous les aides dont vous pouvez bénéficier pour améliorer votre logement ?

Oui / non

f. Vous êtes-vous déjà renseigné sur les aides disponibles auprès d'un de ces organismes ? :

Municipalité de Mulhouse / Anah / Urbanis / Adil / autre : à préciser

a. Travaux réalisés			b. Travaux programmés		d. Montant des travaux				e. Connaissance des subventions		f. Contact avec des organismes	
Non	Personnel		Moins de 6 mois	6 mois à 1 an	Engagé		Prévu		Oui	Non	mairie	anah
					0 à 2k €	2k à 5k €	0 à 2k €	2k à 5k €			urbanis	adil
Professionnel	- de 5 ans	5 à 10 ans	Plus d'1 an	aucun	5k à 10k €	Plus de 10k €	5k à 10k €	Plus de 10k €			Autre :	
	+ de 10 ans											

5. Informations sur les modalités de gestion du logement vacant.

a. Pour quelle raison avez-vous acquis ce(s) logement(s) :

Afin de constituer et gérer un parc / afin de constituer un patrimoine

b. Le logement est-il la propriété de plusieurs personnes ?

Oui / non. Si oui : Existe-t-il des problèmes de gestion entre les propriétaires ? De quels types de problèmes s'agit-il ?

c. Est-ce que votre logement est compris dans une copropriété ?

Oui / non : passer au e

Comment est gérée la copropriété ?

Par un syndicat bénévole / par un syndicat professionnel / autre

En êtes-vous satisfait ?

Oui / non : pourquoi ? / ne sais pas

d. Selon vous, quelles sont les raisons pour lesquelles votre logement est inoccupé ?

Parce que votre logement :

- est en travaux
- nécessite des travaux
- est en vente
- souffre de l'image négative du quartier

Parce que vous ne trouvez pas de locataire : préciser.

Autre : à préciser.

e. Dans l'avenir, qu'allez vous faire de votre bien ?

Le conserver, le vendre, le transformer ?

Autre à préciser.

f. Pensez-vous qu'une aide à la gestion de votre bien puisse vous être profitable ?

Oui / non / peut-être

g. Attendez vous une intervention de la municipalité ?

Si oui préciser laquelle

h. Vos revenus mensuels :

Inférieur à 1000 €

Entre 1000 et 1500 €

Supérieur à 1500 €

a. Stratégie d'acquisition		b. Gestion	
Gestion d'un parc		Plusieurs propriétaires	Un seul propriétaire
Acquisition d'un patrimoine		Conflit de gestion :	Pas de conflit de gestion

c. Copropriété				d. Estimation de la cause de la vacance		e. Evolution du bien	
Syndic professionnel		Syndic bénévole		Nécessite des travaux	En travaux	Vente	Conservation
Satisfait	Pas satisfait	Satisfait	Pas satisfait	Image du quartier	Ne trouve pas de locataire	Autre :	Transformation
				Autre :	En vente		

f. Aide à la gestion locative		g. Attente d'intervention municipale		h. Revenus/mois	
Oui	Non	Non		< 1000 €	1000-1500 €
Peut-être		Oui		> 1500€	
		Type :			

Annexe 2 : Vacance par rue.

Les résultats issus de l'exploitation des fichiers de la taxe d'habitation permettent de mesurer l'impact du phénomène de la vacance au 1^{er} janvier 2004, en tenant compte des réserves concernant les biais inhérents à cette source d'information.

Le parc d'habitations privés inclus dans le secteur d'étude révèle une vacance évaluée à 1216 logements, soit 18 % des inoccupations de la commune de Mulhouse.

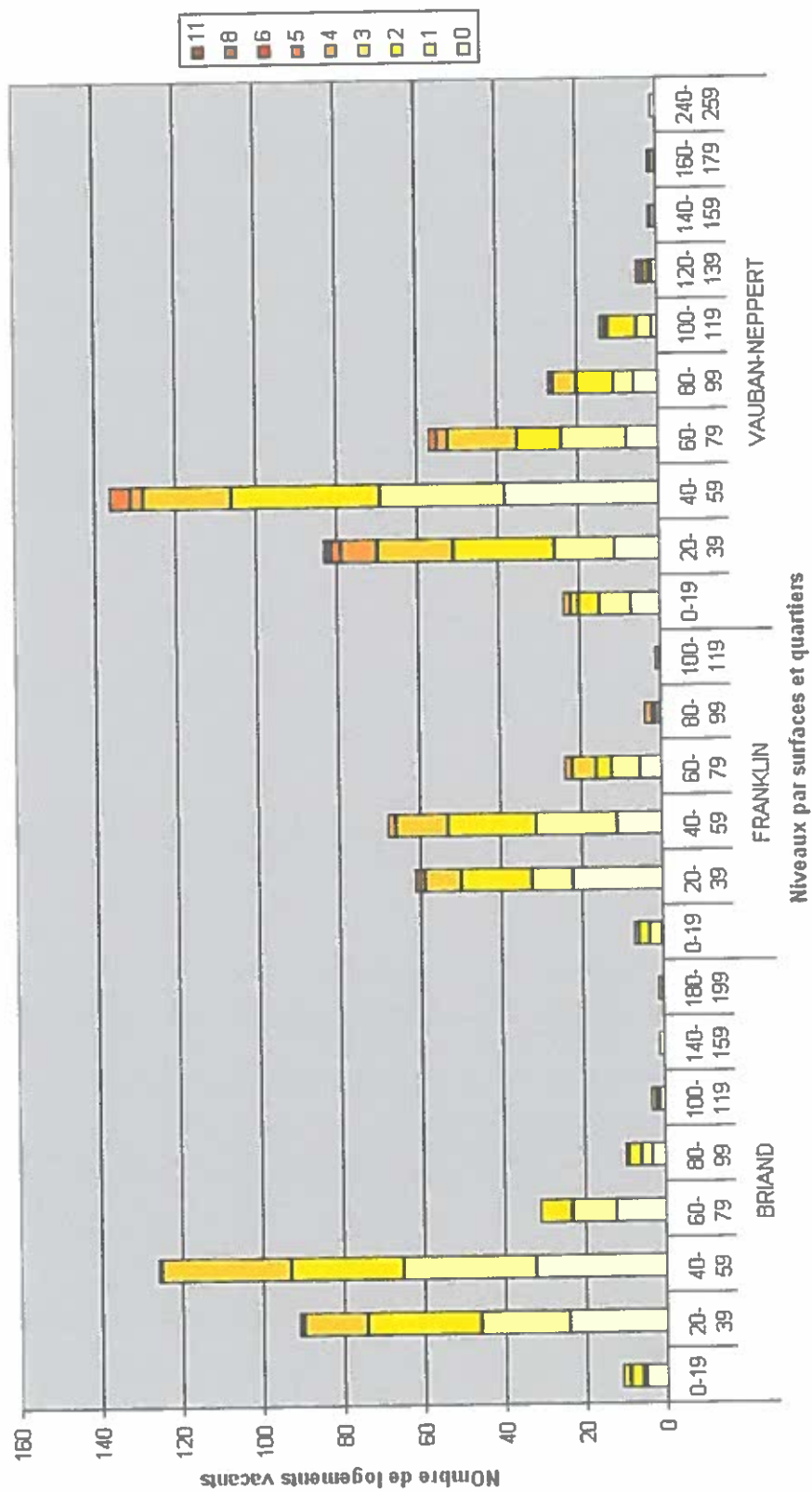
Cependant la répartition de la vacance à l'intérieur des quartiers montre clairement que la présence de logements inoccupés est notable sur certaines rues essentiellement.

Secteur vauban	Logements vacants	secteur Briand	logements vacants
roses-p	1	roosevelt	2
schuman	1	schmalze-r	2
menuisiers	2	traineau	3
ensisheim	3	lavoisier	5
marceau	3	vieuxthann	5
yser	4	therese	6
roses-r	5	jaures	7
chene	6	schwilgue	8
chaudronni	7	zierdt	8
peintres	7	sampigny	9
pyrenees	10	oberkampf	11
wolf-r	12	pres	11
mesanges	13	louise	12
dreyfus	14	rostand	12
turenne	17	oiseaux	14
charpentie	18	siphon	16
saule	21	cetty	18
merles	30	pfastatt	19
vergers	33	abeilles	21
loisy	37	fidelite-r	24
vauban-r	49	strasbou-r	25
colmar	51	comete	28
neppert	78	thenard	31
iltzach	97	cerf	61
Total	519	Total	358

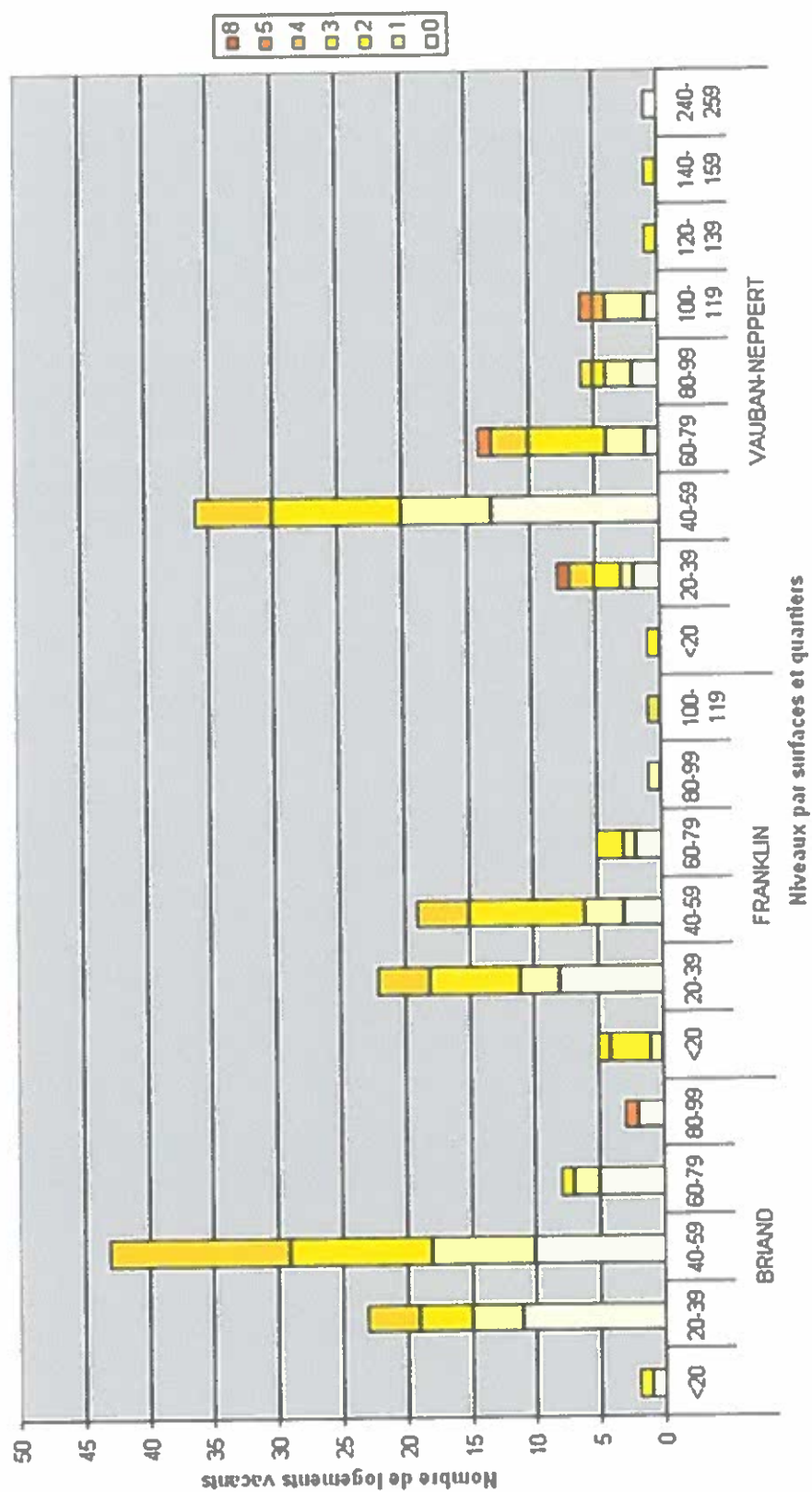
secteur vauban	logements inoccupés
fer	2
franklin-p	2
papin	6
vosges-p	6
dollfus	9
macons	11
imprimeurs	13
heilmann	14
filature	19
runtz	23
gaz	28
vosges-r	36
franklin-r	43
Total	212

Annexe 3 : Représentations graphiques de la vacance.

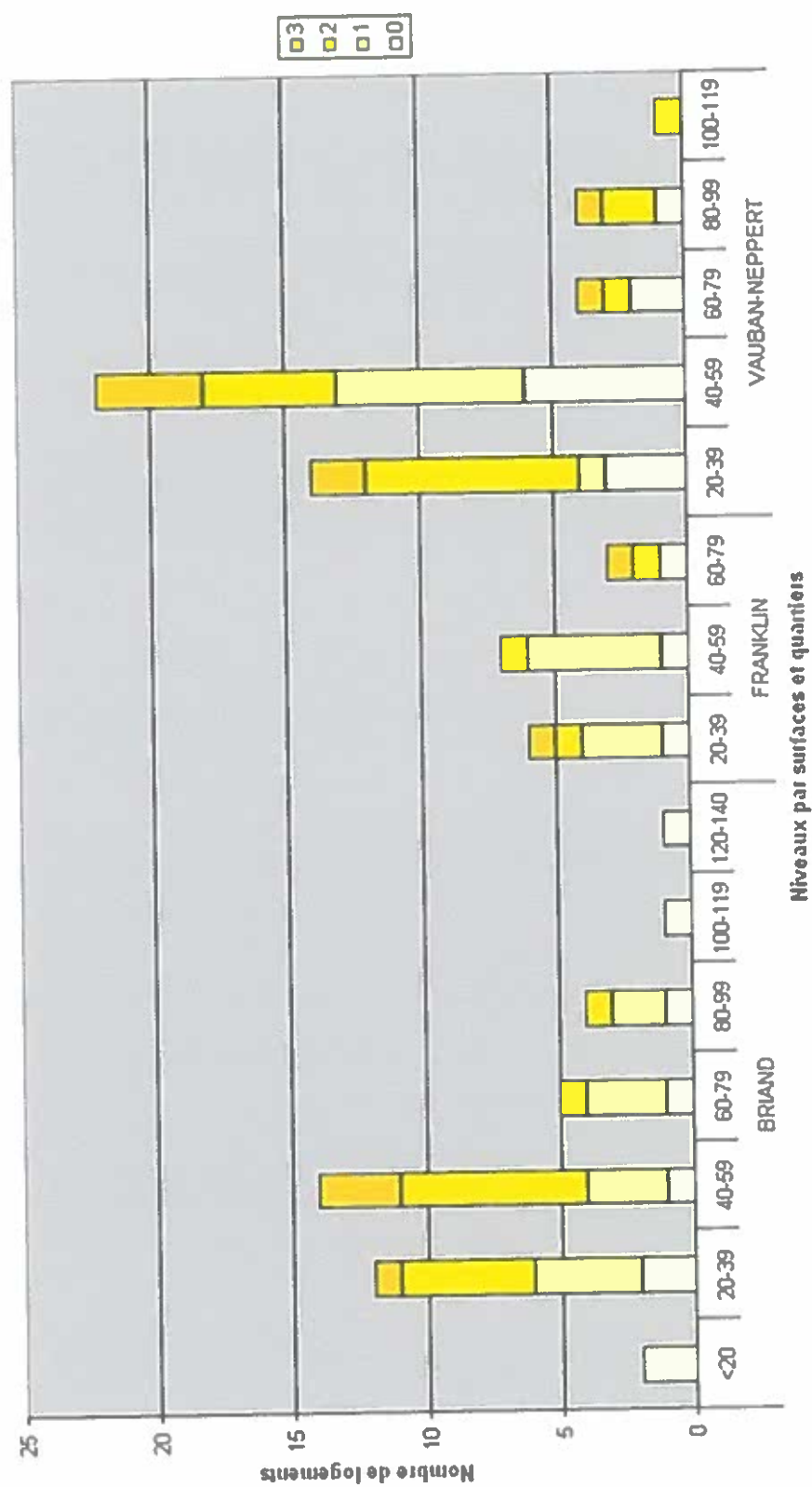
LOGEMENTS VACANTS EN 2004 ET 2005



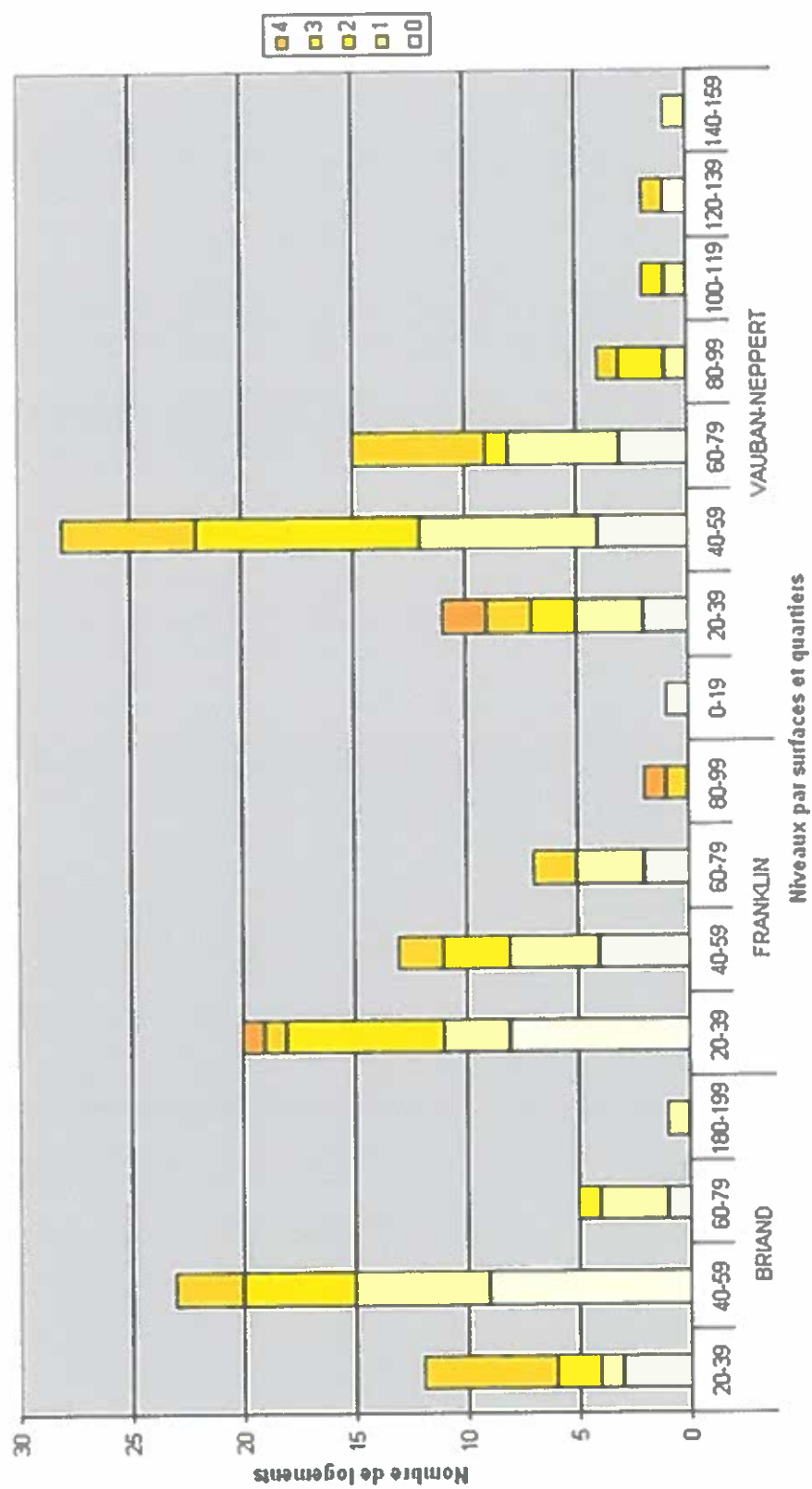
LES LOGEMENTS VACANTS EN 2004 ET 2005 DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS BAILLEURS



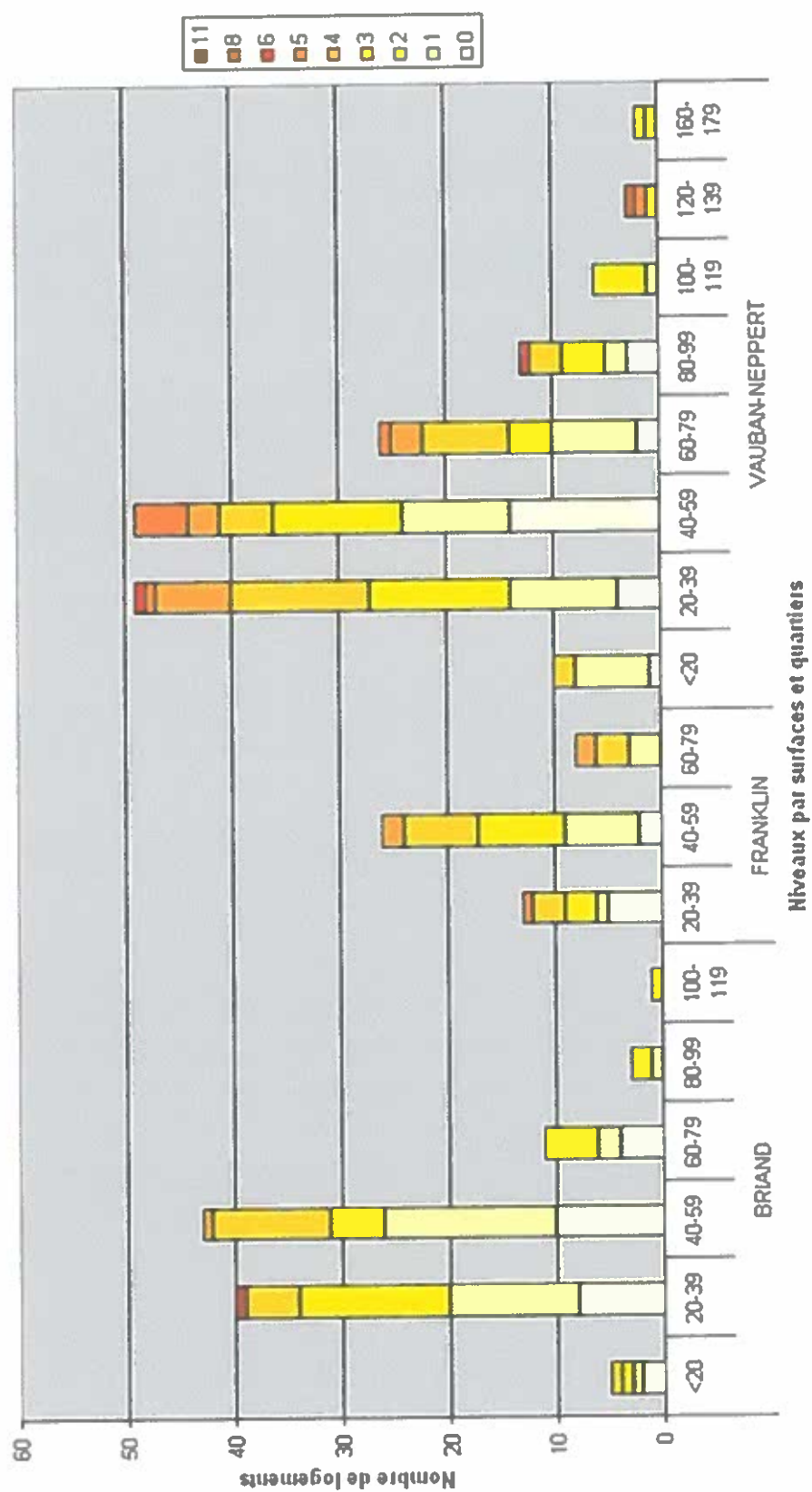
LOGEMENTS VACANTS DES PROPRIETAIRES RESIDANTS DANS LE QUARTIER



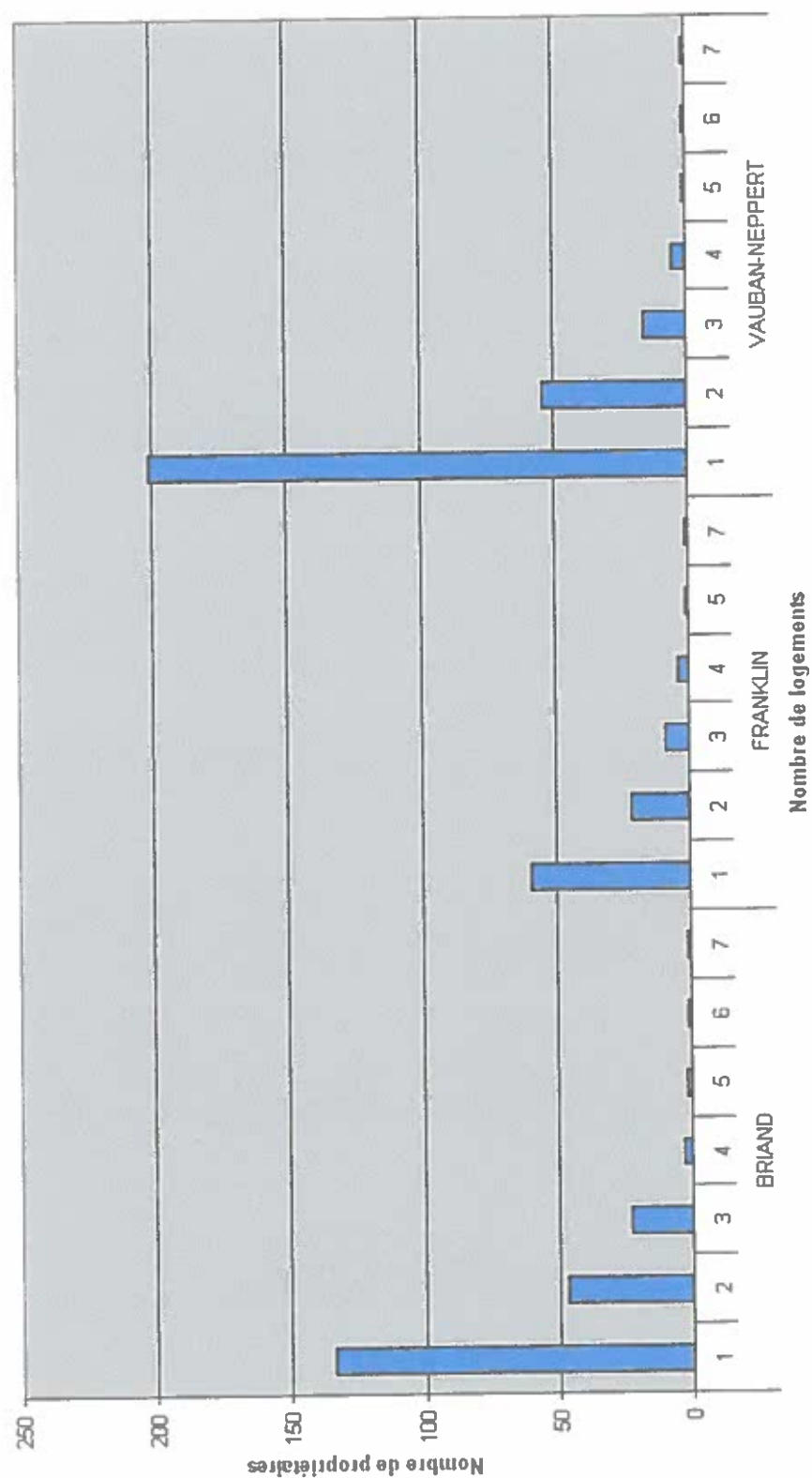
LOGEMENTS VACANTS DES PROPRIETAIRES RESIDANTS A MULHOUSE



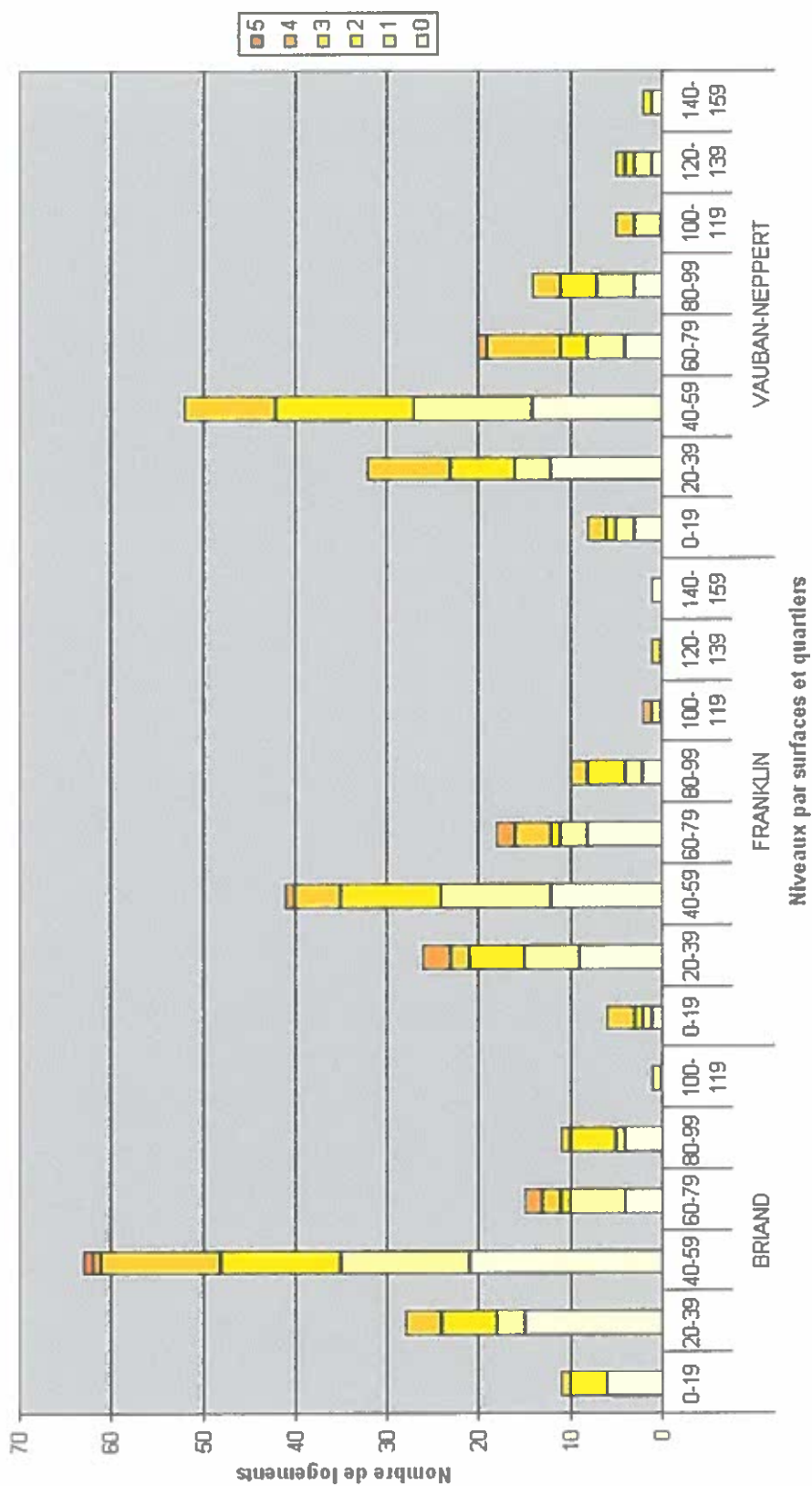
LOGEMENTS VACANTS DES PROPRIETAIRES RESIDENTS HORS MULHOUSE



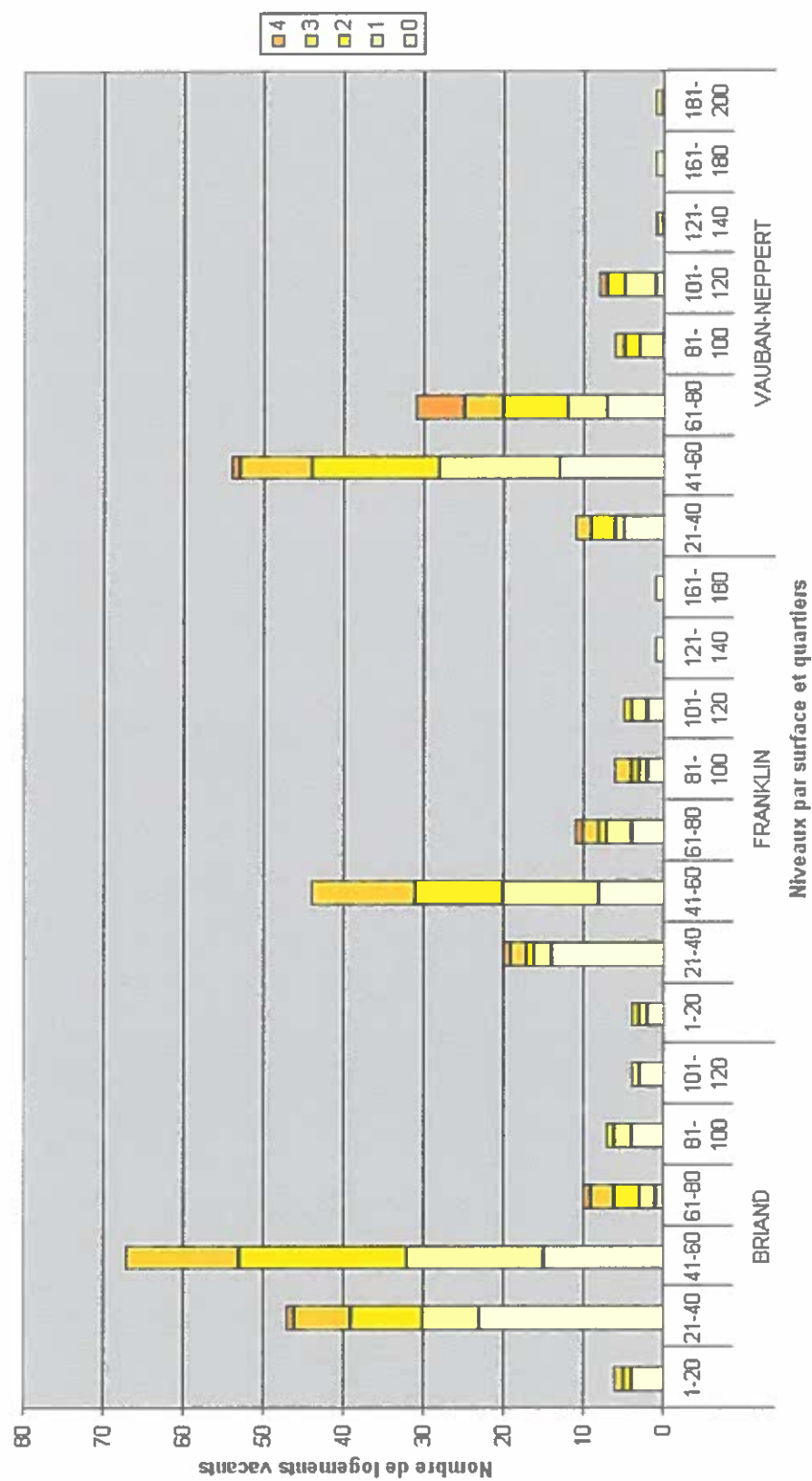
NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS EN 2004 ET 2005 PAR PROPRIETAIRE



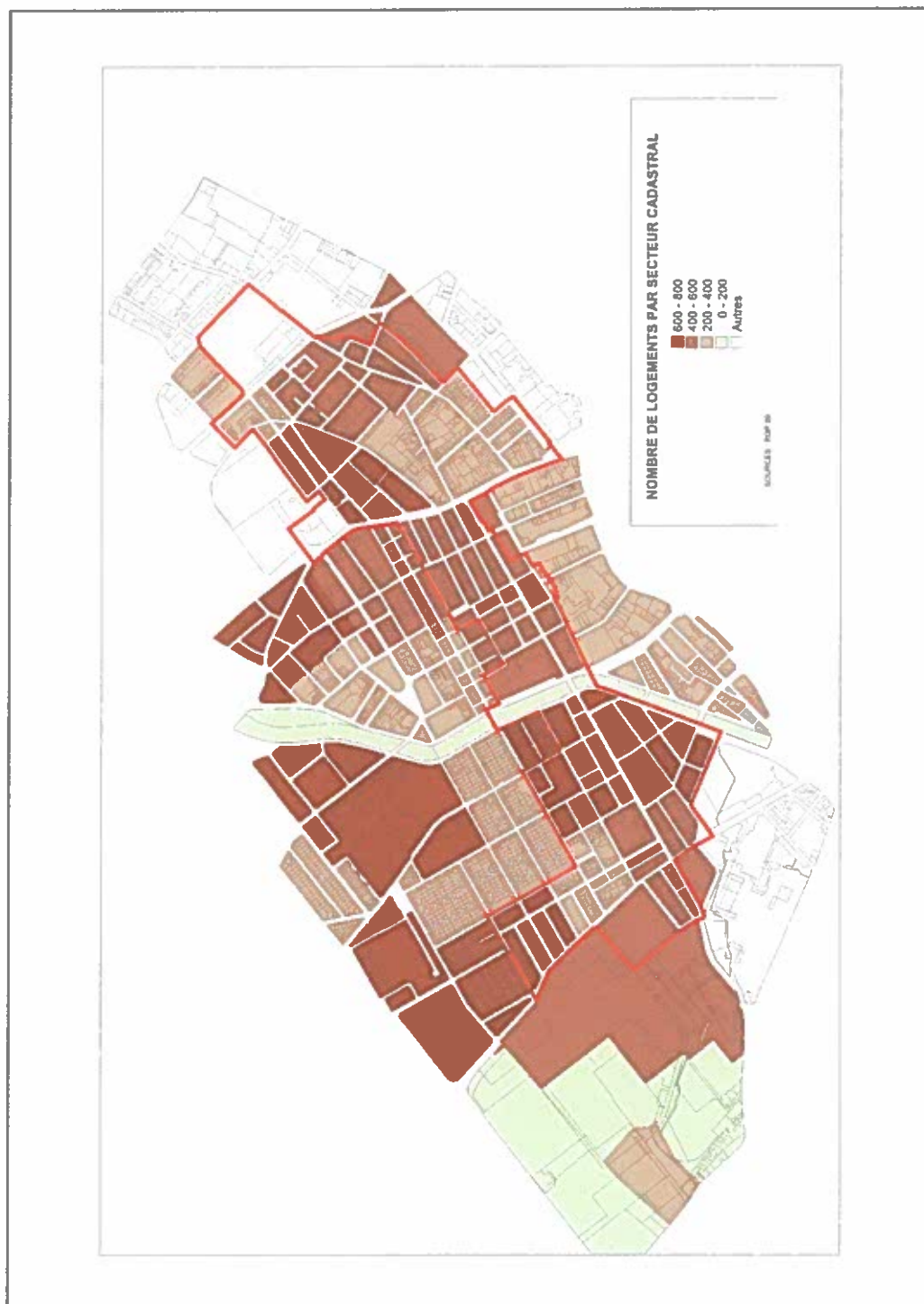
LOGEMENTS VACANTS EN 2004



LOGEMENTS VACANTS EN 2005



Annexe 4 : Nombre de logements par secteur cadastral.



Annexe 5 : Nombre moyen de résidents par logement.

