

Nombre de présents : 53

Absent(s) : 0

Excusé(s) : 8

Point 27 Arrêt du projet du troisième Programme Local de l'Habitat 2019-2024 de Colmar Agglomération

Présents

M. Denis ARNDT, M. Jean-Marie BALDUF, Mme Stéphanie BARDOTTO, M. Daniel BERNARD, M. Jean-Marc BETTINGER, M. André BEYER, Mme Nejla BRANDALISE, M. Cédric CLOR, M. Tristan DENECHAUD, M. Laurent DENZER-FIGUE, M. Christian DIETSCH, M. Bernard DIRNINGER, M. René FRIEH, Mme Isabelle FUHRMANN, Mme Claudine GANTER, M. Bernard GERBER, M. Serge HANAUER, M. Yves HEMEDINGER, M. François HEYMANN, M. Frédéric HILBERT, M. Gérard HIRTZ, Mme Catherine HUTSCHKA, M. Matthieu JAEGY, Mme Pascale KLEIN, M. Christian KLINGER, M. Jean-Claude KLOEPFER, M. Philippe LEUZY, Mme Corinne LOUIS, M. Christian MEISTERMANN, M. Gilbert MEYER, Mme Patricia MIGLIACCIO, M. Jacques MULLER, M. Serge NICOLE, Mme Manurêva PELLETIER, M. Christian REBERT, M. Robert REMOND, M. Francis RODE, M. Philippe ROGALA, M. Bernard SACQUEPEE, Mme Dominique SCHAFFHAUSER, Mme Catherine SCHOENENBERGER, M. Jean-Marc SCHULLER, Mme Lucette SPINHIRNY, Mme Cécile STRIEBIG-THEVENIN, Mme Geneviève SUTTER, M. Mathieu THOMANN, Mme Odile UHLRICH-MALLET, M. Guy WAEHREN, M. Jean-Jacques WEISS, Mme Céline WOLFS-MURRISCH, M. Michel SCHOENENBERGER, M. Jean-Marie HAUMESSER, Mme Dominique PORCHER.

Excusé

M. Claude KLINGER-ZIND.

Ont donné procuration

Mme Monique LIHRMANN donne procuration à M. François HEYMANN, M. Lucien MULLER donne procuration à M. Jean-Marie BALDUF, M. Jean-Paul SISSLER donne procuration à M. Serge HANAUER, Mme Victorine VALENTIN donne procuration à M. Tristan DENECHAUD, Mme Saloua BENNAGHMOUCH donne procuration à M. Christian MEISTERMANN, Mme Béatrice ERHARD donne procuration à Mme Stéphanie BARDOTTO, M. Jean-Pierre BECHLER donne procuration à M. Jean-Claude KLOEPFER.

ADOpte A L'UNANIMITE.

Secrétaire de séance : Laurent DENZER-FIGUE

Transmission à la Préfecture : 2 juillet 2019

POINT N° 27 ARRÊT DU PROJET DU TROISIÈME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2024 DE COLMAR AGGLOMÉRATION

Rapporteur : Mme LUCETTE SPINHIRNY, Conseillère Communautaire

I. Propos liminaires

La réalisation du troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) de Colmar Agglomération a été initiée par délibération du conseil communautaire du 4 février 2016.

Ce PLH s'inscrit dans le prolongement du deuxième PLH couvrant la période 2011-2016 et pour lequel deux prorogations d'une durée d'une année chacune ont été délibérées par les conseils communautaires des 30 mars 2017 et 22 mars 2018 après les avis favorables du représentant de l'Etat dans le département.

Les études ont débuté en juillet 2016 et les différents documents constitutifs ont été élaborés par l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) du Haut-Rhin pour la partie "diagnostic", et par le cabinet d'étude ENEIS/KPMG pour les volets "document d'orientations" et "programme d'actions".

II. Objectifs et contenu du PLH

Le PLH est le document qui formalise la politique de l'habitat, dans toutes ses composantes. Il couvre l'intégralité du territoire des communes de Colmar Agglomération, et est établi pour une durée de six ans (2019-2024).

Le contenu du PLH est règlementairement cadré par le code de la construction et de l'habitation et a comme objectif de définir les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement en garantissant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements sur l'ensemble du territoire de Colmar Agglomération.

Le PLH présente également les objectifs de production de logements par commune, et en particulier les logements sociaux pour celles soumises à l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, dite loi SRU.

Le PLH comprend pour l'ensemble de ses communes membres :

- 1. un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire.**
- 2. un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme qui se décline comme suit :**

Orientation 1 : Connaître le marché de l'habitat et du foncier.

- Orientation 2 : Produire une offre de logements diversifiée et qualitative.
- Orientation 3 : Participer à l'observation du peuplement.
- Orientation 4 : Améliorer le parc existant afin de renforcer son attractivité.
- Orientation 5 : Participer à l'observation des copropriétés.
- Orientation 6 : Développer le parc à loyer modéré et très modéré et veiller à la bonne adéquation entre l'offre et la demande sociale.
- Orientation 7 : Promouvoir des solutions adaptées à tous les profils de population.

3. un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire qui se décline de la manière suivante :

- Action 1 : Aider les bailleurs à construire dans le neuf et en acquisition/amélioration des logements aidés.
- Action 2 : Aider les bailleurs pour la rénovation du parc aidé existant.
- Action 3 : Accompagner les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs modestes et très modestes.
- Action 4 : Travailler avec les bailleurs sociaux et les promoteurs privés sur la programmation des logements.
- Action 5 : Démontrer et demander le classement de la ville de Colmar en zone B1.
- Action 6 : Observer localement l'habitat et le foncier.
- Action 7 : Suivre la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).
- Action 8 : Améliorer la connaissance des problématiques rencontrées par les copropriétés du territoire.
- Action 9 : Favoriser l'adaptation du parc et de l'environnement aux besoins des personnes âgées et en situation de handicap.
- Action 10 : Veiller à une production de logements favorisant les parcours résidentiel des jeunes.
- Action 11 : Veiller à une offre de logement et d'hébergement accessible et adaptée aux personnes défavorisées.
- Action 12 : Gens du voyage.

Le PLH s'inscrit certes dans un cadre règlementaire précis, mais il vise avant tout à répondre aux besoins et spécificités constatés sur le territoire de Colmar Agglomération. Par exemple, les dispositions règlementaires relatives aux obligations en matière de production de logements sociaux pour les communes déficitaires, nécessitent d'être mises en rapport avec les capacités foncières des communes et des capacités financières des bailleurs sociaux. On peut noter que les élus de l'agglomération soutiennent la fongibilité du pourcentage de logements sociaux à l'échelle de l'ensemble des vingt communes du territoire.

Au 1er janvier 2017, le pourcentage de logements sociaux était de 32,7 % pour la Ville de Colmar, 8,3 % à Horbourg-Wihr, 18,9 %, à Ingersheim, 11,7 % à Turckheim, et 14 % à Wintzenheim. La moyenne sur Colmar Agglomération dépasse le taux de 20 % prescrit par la loi SRU avec 24 %.

Pour mémoire, le PLH doit être compatible avec les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale Colmar-Rhin-Vosges. Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent quant à eux, être compatibles avec le PLH.

4. Budget annuel prévisionnel

| | |
|---|--|
| Action 1 - Aider les bailleurs à construire dans le neuf et en acquisition/amélioration des logements aidés | 364 000 € |
| Action 2 - Aider les bailleurs pour la rénovation du parc aidé existant | 72 000 € |
| Action 3 - Accompagner les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs modestes et très modestes | 40 000 € |
| Action 6 - Observer localement l'habitat et le foncier | En partenariat avec l'ADIL et les partenaires locaux |
| Action 7 - Suivre la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) | Convention avec l'AREAL : 1500 €/an |
| Action 8 - Améliorer la connaissance des problématiques rencontrées par les copropriétés du territoire | Ne serait pas une dépense annuelle, mais selon les demandes des communes SRU |
| Action 9 - Favoriser l'adaptation du parc et de l'environnement aux besoins des personnes âgées et en situation de handicap | Ne serait pas une dépense annuelle, mais selon les demandes des communes SRU |
| Total prévisionnel annuel | 477 500 € |

III. Concertation

L'élaboration du PLH s'est effectuée dans le cadre d'un large travail partenarial mené avec toutes les personnes morales associées afin d'aboutir à un document partagé.

Des séminaires élus, COPIL ou ateliers thématiques, en présence notamment des élus et des organismes partenaires, ont été organisés aux moments clés de l'élaboration du PLH : en décembre 2016 sur le diagnostic, en avril et en juin 2017 sur les premières pistes d'orientations stratégiques issues du diagnostic, et en juin 2018 sur le projet de programme d'actions.

En outre, plusieurs comités techniques et une réunion avec les directeurs généraux des services des communes soumises à la loi SRU ont été organisés pour approfondir et partager les orientations et actions, et les éléments pressentis concernant la programmation de logements.

Les services de l'Etat ont été régulièrement rencontrés et ce, à toutes les étapes de la procédure, pour partager les enjeux et enrichir la réflexion menée.

Le résultat de cette concertation aboutit au projet de PLH figurant en pièce jointe.

IV. Suite de la procédure

Après son arrêt, le projet de PLH sera soumis pour avis aux communes membres et au syndicat mixte du SCoT qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis à compter de la réception des documents. Afin que les différents conseils municipaux aient le temps de se prononcer en-dehors de la période estivale, les pièces seront transmises au courant de l'été pour un passage aux conseils municipaux de septembre.

Au vu de ces avis, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau sur le projet et le transmet au représentant de l'Etat. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH). Au vu de l'avis de ce comité, une nouvelle délibération de Colmar Agglomération sur les éventuelles demandes de modifications du Préfet sera prise et transmise à nouveau pour avis aux communes membres. Enfin, Colmar Agglomération délibèrera pour adopter le document final.

En conséquence, il vous est proposé d'adopter le projet de délibération suivant :

Vu l'avis de la Commission de l'Urbanisme, de l'Aménagement, de l'Habitat et du Logement en date du,

Vu les articles L.302-1 et suivants et R302.1 et suivants du code de la construction et de l'habitation,

Vu la délibération n°12 du 4 février 2016 prescrivant l'élaboration du troisième Programme Local de l'Habitat de Colmar Agglomération,

LE CONSEIL

Vu l'avis de la Commission Urbanisme, aménagement, habitat et logement du 5 juin 2019,

Après avoir délibéré,

ARRETE

le projet de Programme Local de l'Habitat 2019-2024 tel que ci-annexé,

PREND CONNAISSANCE

qu'en vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, la présente délibération ainsi que le projet de PLH annexé seront transmis pour avis aux personnes devant être réglementairement consultées,

AUTORISE

Monsieur le Président ou son représentant, à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.

Le Président

PROGRAMME LOCAL

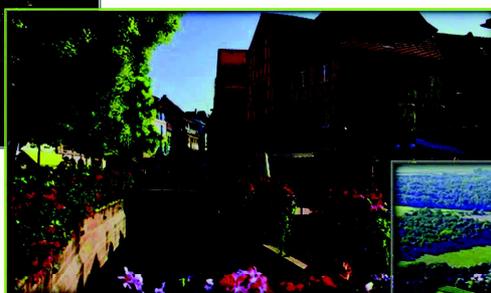
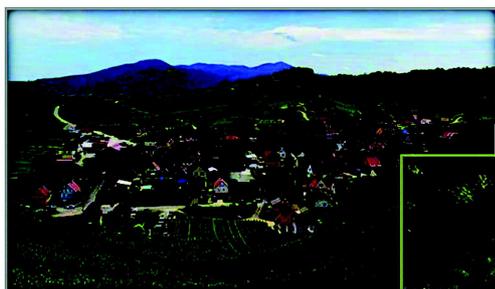
DE L'HABITAT

2017-2023



COLMAR
AGGLOMÉRATION

Diagnostic



Août 2017



Sommaire

| | |
|--|-----------|
| Rappel du cadre législatif d'un PLH..... | 5 |
| Plan de situation | 6 |
| Bilan concernant le 2^{ème} Programme Local de l'Habitat (2011-2017) | 8 |
| Rappel historique | 8 |
| Évaluation du 2^{ème} PLH de Colmar Agglomération | 9 |
| Animation et suivi du PLH | 9 |
| Bilan qualitatif du 2 ^{ème} PLH de CA | 9 |
| Rappel des préconisations et orientations en matière d'habitat dans les principaux documents cadres et de planification | 13 |
| Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) | 14 |
| Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Colmar-Rhin-Vosges | 15 |
| Éléments significatifs issus du SCOT de Colmar-Rhin-Vosges (2011-2030)..... | 16 |
| Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)..... | 18 |
| Priorités prévues dans le Diagnostic à 360° - 2016..... | 19 |
| Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV 2013-2018) | 21 |
| Le schéma Gérontologique Départemental..... | 23 |
| Le Contrat de Ville (2015-2020) | 29 |
| 1. Analyse socio-démographique et économique du territoire | 31 |
| 1.1. Une communauté d'agglomération de 110 978 habitants en 2013 | 31 |
| 1.2. Une évolution démographique positive « tirée » par l'accroissement naturel..... | 33 |
| 1.3. La structure par âge : un vieillissement qui s'accroît | 36 |
| 1.4. Une taille des ménages qui continue de diminuer..... | 37 |
| 1.5. L'emploi sur le territoire de CA..... | 38 |
| 1.5.1. Un nombre d'actifs et d'emploi en recul depuis la crise de 2008..... | 38 |
| 1.5.2. Les catégories socio-professionnelles : salariés et professions intermédiaires représentent 6 actifs sur 10 | 41 |
| 1.5.3. Un taux de chômage en phase de stabilisation depuis 2013 | 42 |
| 1.5.4. Migrations professionnelles : un bassin d'emploi qui demeure attractif | 43 |
| 1.6. Les revenus des ménages | 46 |
| 1.6.1. Revenu médian et revenus par décile inférieurs à ceux du département | 46 |
| 1.6.2. Les revenus des ménages par rapport aux plafonds HLM de 2013 | 47 |
| 1.6.3. Bénéficiaires du RSA et taux de pauvreté | 48 |

| | |
|---|-----------|
| 1.7. Équipements, transports et services | 50 |
| 1.7.1. Niveau d'équipements des communes de CA..... | 50 |
| 1.7.2. Un réseau de transport en commun qui dessert toutes les communes..... | 52 |
| 1.8. Éléments saillants de la 1^{ère} partie | 53 |
| 2. Évolution des caractéristiques de l'offre de logements et de la dynamique de construction | 54 |
| 2.1. Les caractéristiques du parc de logements | 54 |
| 2.1.1. Les modes d'occupation des logements | 54 |
| 2.1.2. Les statuts d'occupation : répartition équilibrée entre locataires et propriétaires occupants | 56 |
| 2.1.3. Changements de statuts : flux majoritairement orientés de la propriété vers la location | 58 |
| 2.1.4. La taille et la période de construction des résidences principales..... | 60 |
| 2.1.5. Typologie et nature des logements en 2013..... | 64 |
| 2.1.6. Un accroissement des résidences principales important entre 1968 et 1981..... | 65 |
| 2.1.7. Une vacance dans le parc de logements qui stagne entre 2008 et 2013..... | 65 |
| 2.1.8. La qualification de la vacance par sa typologie et l'époque de construction du logement | 67 |
| 2.1.9. Le repérage plus de la fin de la vacance par le fichier 1767 BisCom..... | 68 |
| 2.1.10. Un taux de suroccupation des logements qui reste modéré sur le territoire..... | 69 |
| 2.2. La dynamique récente de la production de logements | 71 |
| 2.2.1. Une production hétérogène depuis la crise de 2008..... | 71 |
| 2.2.2. Typologie des logements mis en chantier sur la période 2012-2014 | 74 |
| 2.2.3. Le point mort de la construction de logements entre 2008 et 2013 | 75 |
| 2.2.4. Une consommation foncière récente conforme aux prescriptions du SCOT..... | 77 |
| 2.2.5. Un potentiel foncier de densification des dents creuses estimé à environ 125 ha | 79 |
| 2.2.6. La densité résidentielle des logements collectifs et individuels groupés | 80 |
| 2.2.7. Une taille moyenne des terrains dédiés à la construction des maisons plus importante côté plaine | 82 |
| 2.2.8. Mise en perspective entre production réelle et production attendue | 84 |
| 2.3. Le parc locatif public | 85 |
| 2.3.1. Une offre en logements sociaux importante qui se stabilise depuis 2012 | 85 |
| 2.3.2. Un taux de vacance stable et un taux de rotation en recul entre 2011 et 2015..... | 88 |
| 2.3.3. Un niveau quantitatif de la demande totale de logements publics supérieur à l'offre potentielle | 91 |

| | | |
|-------------|--|------------|
| 2.3.4. | Un niveau d'offre disponible en capacité d'absorber la quasi-totalité de la demande d'accès | 93 |
| 2.3.5. | Une approche empirique des besoins en logements sociaux..... | 94 |
| 2.3.6. | Les besoins estimés en logements sociaux au regard de la loi SRU..... | 95 |
| 2.3.7. | Le niveau récent de production de logements sociaux..... | 96 |
| 2.4. | Le parc locatif privé | 97 |
| 2.4.1. | Le développement du parc locatif privé en zone périurbaine Est | 97 |
| 2.4.2. | Un parc privé potentiellement indigne faible en 2013 | 98 |
| 2.4.3. | Des grandes copropriétés plus fragiles | 100 |
| 2.4.4. | Les copropriétés potentiellement fragiles (classées en catégorie D)..... | 101 |
| 2.5. | Les différents zonages liés à l'habitat | 103 |
| 2.5.1. | Le zonage A-B-C sur Colmar Agglomération..... | 103 |
| 2.5.2. | Le zonage I-II-III pour le parc locatif public | 104 |
| 2.6. | Les formes d'habitat | 105 |
| 2.6.1. | La ville-centre de Colmar..... | 105 |
| 2.6.2. | La périphérie urbaine | 111 |
| 2.6.3. | Le territoire périurbain..... | 116 |
| 2.7. | Éléments saillants de la 2^{ème} partie..... | 120 |
| 3. | L'effort des ménages pour se loger | 122 |
| 3.1. | Les difficultés des ménages face au logement..... | 122 |
| 3.1.1. | Les aides à la personne du Conseil Départemental : le Fonds de Solidarité Logement (FSL) | 122 |
| 3.1.2. | Les aides à la personne de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF)..... | 122 |
| 3.2. | Les aides pour l'amélioration et la rénovation des logements | 123 |
| 3.2.1. | Les aides de l'ANAH pour l'amélioration du parc privé..... | 123 |
| 3.2.2. | Un éco-PTZ utilisé différemment selon les territoires | 124 |
| 3.2.3. | Les demandes d'informations auprès de l'Espace Info Énergie (EIE)..... | 126 |
| 3.2.4. | Les aides à la rénovation « Je rénove BBC »..... | 128 |
| 3.2.5. | Le service intégré de la rénovation énergétique : Oktave | 129 |
| 3.2.6. | La précarité énergétique potentielle des propriétaires occupants..... | 129 |
| 3.3. | Les aides à l'accession à la propriété PTZ+ -PACT et CAC Toit..... | 130 |
| 3.4. | Les structures d'hébergement spécifiques (hébergement temporaire, structures pour personnes âgées)..... | 132 |
| 3.5. | Caractéristiques de la demande de logement social..... | 134 |
| 3.5.1. | Les motifs des demandeurs de logement social | 134 |

| | | |
|------------------|--|------------|
| 3.5.2. | Une demande externe qui reste très « locale » | 134 |
| 3.5.3. | Le profil des demandeurs internes et externes..... | 135 |
| 3.6. | La demande en logements étudiants | 136 |
| 3.7. | Les niveaux de prix et de loyers dans le marché..... | 136 |
| 3.7.1. | Un niveau de loyer légèrement au-dessus de la moyenne départementale | 136 |
| 3.7.2. | Les niveaux de prix de vente des logements..... | 139 |
| 3.7.3. | Les niveaux de prix de vente des terrains | 140 |
| 3.8. | La capacité d'achat des ménages du territoire | 140 |
| 3.9. | Éléments saillants de la 3^{ème} partie..... | 141 |
| 4. | Enjeux identifiés et premières questions posées à l'issue du diagnostic | 143 |
| Glossaire | | 151 |

Rappel du cadre législatif d'un PLH

Le PLH est défini dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) à l'article suivant L.302-1 :

«[...] Le programme local de l'habitat, définit sur une période de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. [...]

Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que de l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne. [...]»

Pour rappel, l'élaboration d'un PLH se réalise en trois phases :

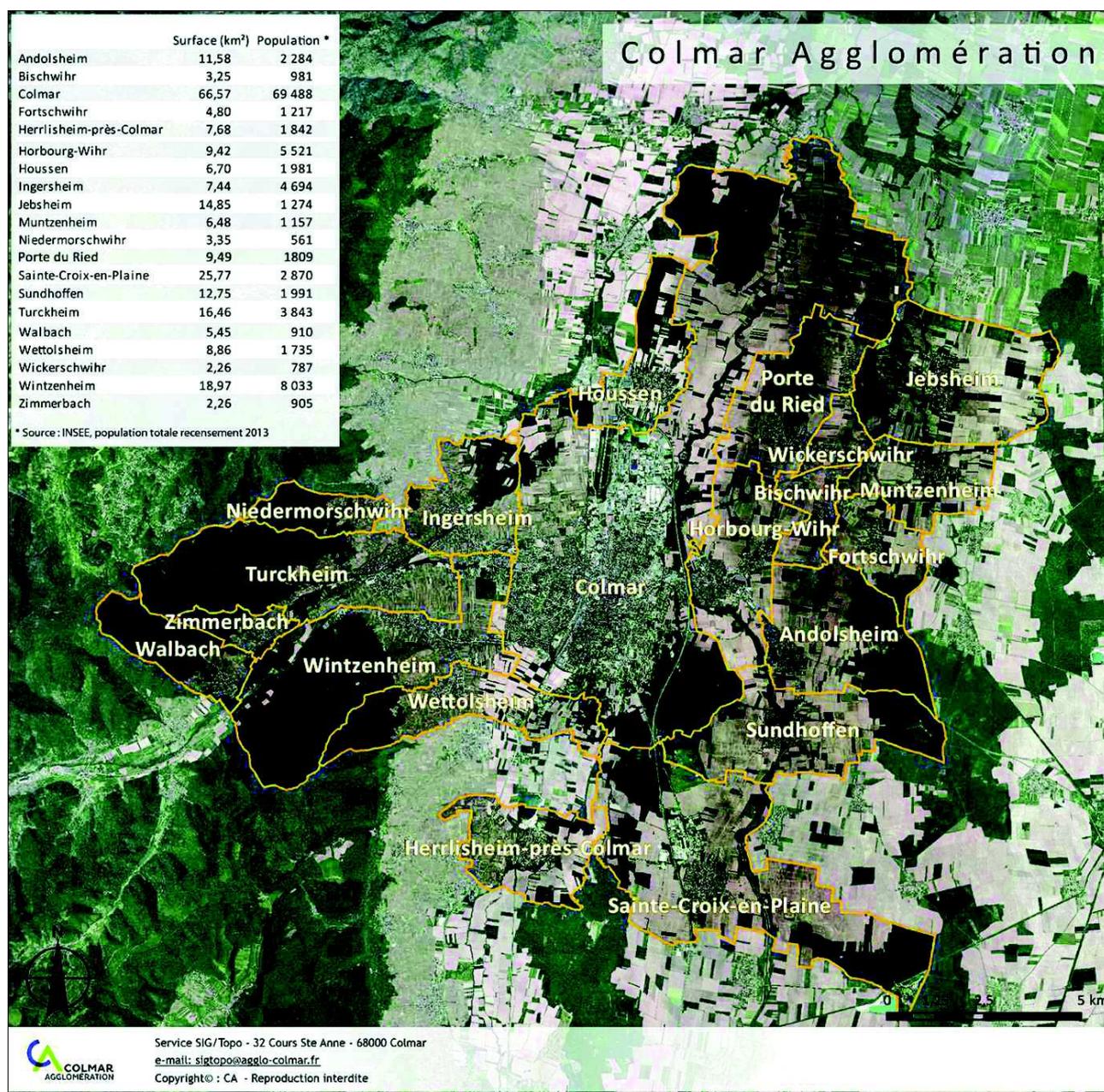
- *Un **diagnostic** sur le fonctionnement du marché local du logement et des conditions d'habitat (R.302-1-1 du CCH) dans laquelle nous nous situons actuellement ;*
- *Un **énoncé des principes et des objectifs**, des grandes orientations d'une politique de l'habitat (R.302-1-2 du CCH) ;*
- *Un **programme d'actions** détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique (R.302-1-3 du CCH).*

Plan de situation

Au 1^{er} janvier 2016, 6 communes dont une commune nouvelle (issue de la fusion de 2 communes), ont rejoint le périmètre de Colmar Agglomération : Andolsheim, Bischwihr, Fortschwih, Muntzenheim, Wickerschwih, Riedwihr et Holtzwihr formant la commune nouvelle « Porte-du-Ried ».

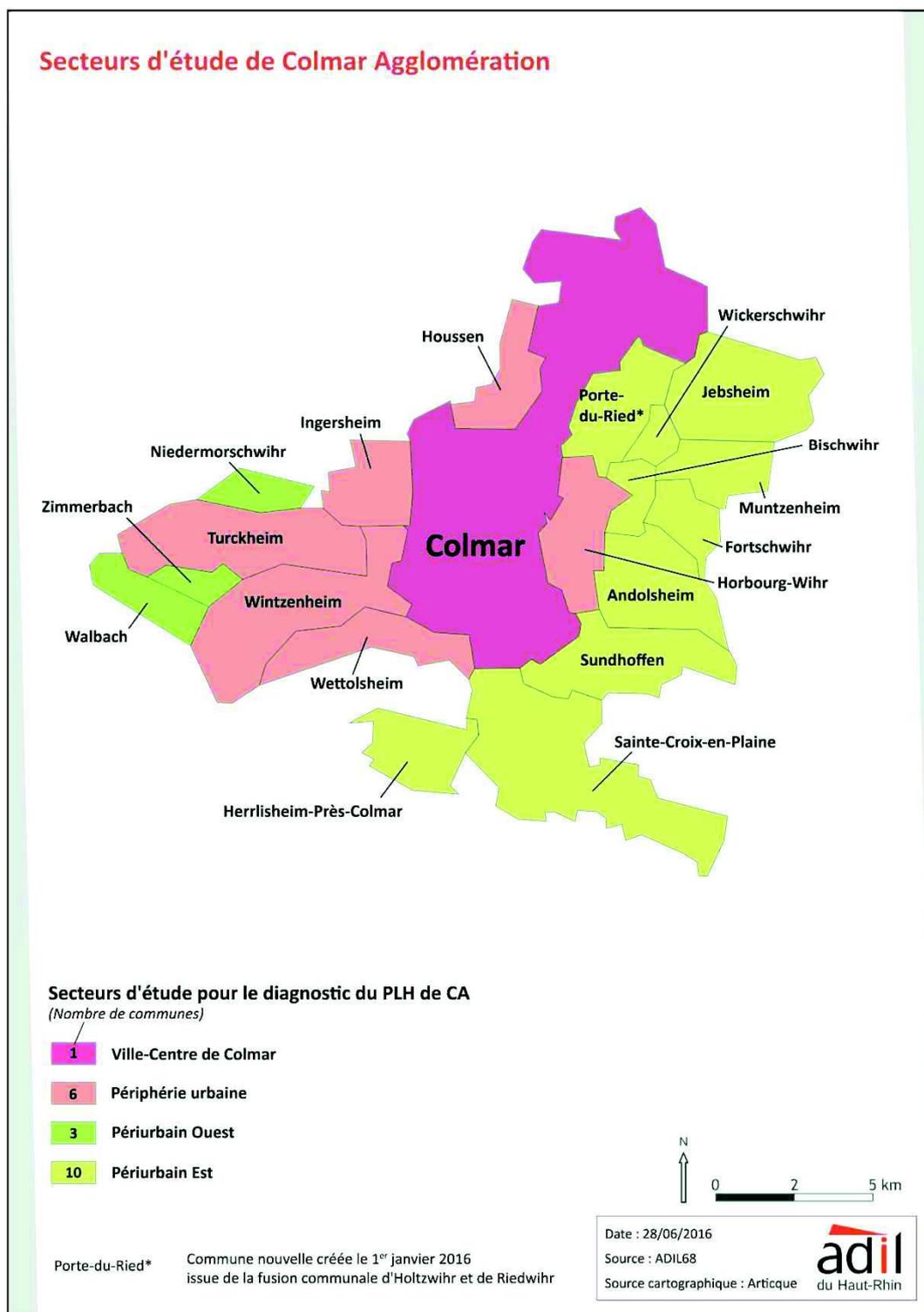
Ainsi **Colmar Agglomération** compte une population totale de **110 978 habitants** (INSEE 2013) sur un territoire de 244,39 Km², soit une densité de population de 454 hab./Km².

La **principale commune est la ville de Colmar**, qui avec 67 956 habitants représente **61,2% de la population du territoire**.



Le diagnostic s'attachera à analyser le plus finement possible les différents indicateurs permettant l'analyse du marché de l'habitat sur le territoire de Colmar Agglomération, c'est-à-dire à la commune quand cela est possible.

Néanmoins, dans la plupart du temps, il sera également présenté dans ce document des éléments statistiques regroupés par secteurs d'étude (Cf. carte ci-dessous). Ce **découpage en 4 secteurs d'étude** prend en compte à la fois le caractère urbain ou périurbain des communes, qui découle du zonage des unités urbaines (INSEE 2010), mais aussi le secteur « géographique et environnemental » des communes, qu'il s'agisse des communes de plaine à l'Est de Colmar que des communes du piémont viticole à l'Ouest de Colmar.



Bilan concernant le 2^{ème} Programme Local de l'Habitat (2011-2017)

Rappel historique

Pour rappel, un 1^{er} Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de Colmar (CAC) avait été adopté le 29 novembre 2004 pour une durée de 6 ans. Au cours des années 2009-2010, avait été engagée l'élaboration d'un 2^{ème} Programme Local de l'Habitat. Après les délibérations du Conseil Communautaire du 14 octobre et du 23 décembre 2010, intégrant les modifications souhaitées par le Préfet, le Comité Régional de l'Habitat (CRH) a émis un avis favorable le 11 février 2011 sur le PLH de la CAC. Celui-ci entra en vigueur le 18 avril 2011 pour une durée de 6 ans.

Le Programme Local de l'Habitat s'appliquait sur les 9 communes de l'intercommunalité, qui sont les suivantes : Colmar, Horbourg-Wihr, Houssen, Ingersheim, Jebsheim, Sainte-Croix-en-Plaine, Turckheim, Wettolsheim et Wintzenheim.

Au 1^{er} janvier 2012, l'intercommunalité connaît un grand élargissement à 5 communes : Herrlisheim-près-Colmar, Niedermorschwihr, Sundhoffen, Walbach et Zimmerbach. Celui-ci est suivi d'un deuxième élargissement le 1^{er} janvier 2016, où 6 nouvelles communes rejoignent l'intercommunalité qui se nomme désormais Colmar Agglomération (CA) : Andolsheim, Bischwihr, Fortschwihr, Muntzenheim, Wickerschihr, et Porte-du-Ried.

La loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014, précise dans ce sens la voie à suivre ; elle stipule qu'en cas d'agrandissement du périmètre d'une intercommunalité (Cf. art. L.302-4-2 ci-dessous), celle-ci dispose d'un délai de deux ans pour procéder à la modification du document, et cela à compter de la date de promulgation de cette loi.

Ainsi, pour garantir une durée d'application d'une année supplémentaire, au-delà du 24 mars 2016, CA a déposé auprès de la DDT un avenant au PLH en mars dernier, permettant la prise en compte des 11 communes citées précédemment dans le périmètre du PLH. La DDT a donné un avis favorable à cet avenant le 30 mai 2016.

Le Programme Local de l'Habitat qui s'applique désormais au 20 communes de l'EPCI, est en vigueur jusqu'au 18 avril 2017.

Article L.302-4-2 – Alinéa II : « En cas de modification du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale ou de création d'un nouvel établissement public de coopération intercommunale par fusion de plusieurs établissements publics de coopération intercommunale, les dispositions des programmes locaux de l'habitat exécutoires préexistants demeurent applicables. Cet établissement public de coopération intercommunale est considéré, pendant une durée maximale de deux ans, et dans l'attente de l'entrée en vigueur d'un programme local de l'habitat exécutoire couvrant l'ensemble de son périmètre, comme doté d'un programme local de l'habitat exécutoire reprenant les orientations et le programme d'action de ce ou ces programmes locaux de l'habitat préexistants. »

Évaluation du 2^{ème} PLH de Colmar Agglomération

Animation et suivi du PLH

L'objectif ayant été de poursuivre la dynamique partenariale engagée au cours de l'élaboration du PLH, le pilotage du PLH a été rendu possible par une coordination régulière entre les services de Colmar Agglomération, les communes membres et les autres partenaires impliqués dans l'habitat sur le secteur.

À cette fin, il a été créé, à partir de 2011, au sein de la *Commission de l'Aménagement et de l'Habitat* une *sous-commission PLH*, puis au sein de cette dernière, un *groupe de travail* par axe stratégique, constitué de 5 à 10 membres et composé d'élus.

Pour une plus grande efficacité, il a également été décidé que les *groupes de travail* seraient accompagnés et assistés dans leurs travaux, selon leurs domaines de compétences et leurs besoins, non seulement par un réseau de partenaires (institutionnels, socioprofessionnels, CESEC, conseils de quartier, etc.), mais également par une équipe projet.

La *Commission de l'Aménagement et de l'Habitat* quant à elle, est informée régulièrement de l'état d'avancement des travaux de la *sous-commission PLH* et donc des groupes de travail.

L'animation et le suivi du PLH sont portés par le *Service de l'Aménagement du Territoire*, ainsi que l'élue en charge de la politique de l'habitat.

Bilan qualitatif du 2^{ème} PLH de CA

Ce 2^{ème} PLH aura été une nouvelle occasion de pouvoir resserrer les liens et de renforcer le travail partenarial entre les services de l'intercommunalité et les communes membres afin de mener à bien les actions entreprises en matière de politique du logement sur ce territoire (*Cf. bilan détaillé par actions page suivante*). Le **programme d'actions** est organisé en **6 axes d'orientations** et prévoit au total **20 actions** plus ou moins denses dans les objectifs visés et les moyens à mettre en œuvre pour y parvenir :

- **Axe 1** : Mettre en place une politique foncière intercommunale ;
- **Axe 2** : Contribuer au développement d'une offre attractive en matière d'habitat pour toutes les familles ;
- **Axe 3** : Coordonner le développement d'une offre d'habitat adaptée à la diversité des besoins liés au vieillissement de la population et au handicap ;
- **Axe 4** : Prendre en compte les besoins spécifiques liés aux Gens du Voyage et aux nomades sédentarisés ;
- **Axe 5** : Lutter contre l'habitat indigne ;
- **Axe 6** : Contribuer au développement d'une offre attractive en matière d'habitat pour toutes les familles.

1^{er} Constat : Globalement, quasiment toutes les actions ont été engagées par l'intercommunalité, mais seules quelques-unes d'entre-elles ont été menées à leurs termes, nécessitant beaucoup de temps et d'effort pour pouvoir les mettre en application.

Sur les 20 actions contenus dans le PLH :

- **13 actions ont été réalisées**, ou partiellement réalisées à cause de réformes législatives contradictoires intervenues depuis 2011 (*soit la moitié des actions du PLH*) ;
- **6 actions ont été engagées**, dont certaines sont encore en cours de réalisation ;
- **1 seule action n'a pas été engagée** (*Action 5.1 concernant l'affinage du repérage de l'habitat indigne engagé par l'État*)

2^{ème} Constat : Les actions émanant de la volonté politique locale du territoire, qui s'avèrent être les plus concrètes et opérationnelles, se sont révélées être les actions les plus abouties et ayant le plus d'impact auprès des populations du territoire. Néanmoins, elles ont nécessité de plus lourdes contributions financières de la part de la collectivité que les autres actions.

On peut évoquer :

- **L'action 2.2 – Aide au portage foncier** – dispositif d'aide à l'accession à la propriété CAC Toit (avec 147 ménages aidés pour un montant de 579 000 €) ;
- **L'action 2.3 – Aide aux économies d'énergie et l'action 6.4 – Aider à la rénovation énergétique des logements et à la lutte contre la précarité énergétique** (900 logements bénéficiaires pour un montant total d'aides d'environ 900 000 € de 2012 à 2014) ;
- **L'action 1.3 – Constituer à titre expérimental un fonds intercommunal alimenté par les contributions liés à la loi SRU** (qui avait permis de financer les subventions aux opérateurs sous forme de bonification des intérêts générés par les emprunts GAIA Court terme octroyés par la Caisse des Dépôts et Consignations). Malheureusement, la loi du 18/01/2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement, supprimant le versement des pénalités SRU à l'EPCI doté d'un PLH (art. L.302-7 du CCH), a précipité la fin de cette action.

Les actions qui renvoient à des obligations réglementaires déjà prévues par la loi ont été globalement engagées et réalisées, mais sont plus difficile à évaluer car leurs applications se réalisent plus souvent sur le long terme dépassant la cadre temporel d'un PLH :

- **L'action 2.5 – Développer sur toutes les communes le logement locatif aidé** en lien avec les communes soumises à l'art.55 de la loi SRU ;
- **L'action 1.2 – Adapter les documents d'urbanisme des communes favorisant une production d'une offre adaptée aux familles modestes** – où la loi impose *de facto* la mise en compatibilité des PLU avec le PLH ;
- **Toutes les actions de l'axe 4 – Prendre en compte les besoins spécifiques liés en Gens du Voyage et aux nomades sédentarisés**, qui doivent être tenues d'un point de vue réglementaire (Loi du 05/07/2000 relative à l'accueil et l'habitat des Gens du Voyage) et qui doivent suivre les orientations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (2013-2018).

Enfin la dernière catégorie d'actions concerne les actions qui ont été définies à l'échelle intercommunale, issue d'une initiative locale, et qui s'appuient plus ou moins sur un fond réglementaire national déjà existant.

BILAN QUALITATIF ET QUANTITATIF DU 2^{ème} PLH (2011-2017)

| Axe d'orientation de la politique de l'habitat | Actions prévues | État d'avancement et niveau d'engagement en juillet 2016 | Catégorie et qualification de l'action (Issue d'une initiative politique locale (logique ascendante) / à caractère réglementaire (logique descendante)) | Remarques concernant la mise en œuvre de l'action | |
|---|---|--|--|---|--|
| | | | | Réalisations | Bilan /Commentaire |
| Axe 1 : Mettre en place une politique foncière intercommunale | Action 1.1 - Mettre en place un dispositif de veille et d'alerte foncière | Action engagée (en cours de réalisation) | Initiative locale | Questionnaire transmis aux communes + réunions / Rencontre avec l'EPFL du Bas-Rhin/ Recensement et cartographie des réserves foncières | Les connaissances sur le foncier de CA doivent être continuellement mises à jour - Prise de conscience par les communes des enjeux et de l'intérêt de maîtriser leur foncier - Travail partenarial à l'échelle intercommunale |
| | Action 1.2 - Adapter les documents d'urbanisme des communes favorisant une production d'une offre adaptée aux familles modestes (jeunes couples avec enfants) | Action réalisée (en cours de réalisation) | Réglementaire | Adaptation des PLU de plusieurs communes (Colmar, Wettolsheim, Wintzenheim, Horbourg-Wihr, Ingersheim, Turckheim, etc.) | La loi impose de facto la compatibilité des PLU avec le PLH (art.L-123-1 du CU) |
| | Action 1.3 - Constituer à titre expérimental un fonds intercommunal alimenté par les contributions liées à la loi SRU pour le soutien au portage foncier en vue de développer du logement aidé | Action partiellement réalisée (jusqu'en 2013) | Initiative locale / réglementaire | Mise en place d'un dispositif original d'aide au financement du portage foncier pour les communes : Bonification des intérêts générés par les prêts GAIA | Action mise à mal par la loi du 18/01/2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement, supprimant le versement des pénalités SRU à l'EPCI doté d'un PLH (art. L.302-7 du CCH) disposant de la compétence en matière de réserves foncières -> D'où l'arrêt du dispositif en 2013 (Bilan : 1 aide versée sur Horbourg-Wihr - 50 926 €) |
| Axe 2 : Contribuer au développement d'une offre attractive en matière d'habitat pour toutes les familles | Action 2.1 - Développer le rôle facilitateur de la CAC pour favoriser la mixité sociale dans le cadre d'opérations immobilières | Action réalisée | Initiative locale / réglementaire | Accompagnement des promoteurs privés dans l'aménagement global de leurs opérations et sensibilisation à la mixité sociale | Travail partenarial entre promoteurs et les services de l'intercommunalité sur les grands projets d'aménagement de l'agglomération Exemple concret : imposition d'un seuil minimal de 20% de logements aidés sur le lotissement de la Hardt (260 logements) |
| | Action 2.2 - Concevoir et proposer des produits incitatifs à l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes : l'aide au portage foncier | Action réalisée | Initiative locale | Mise en place du dispositif CAC Toit en remplacement du <i>Pass-Foncier</i> pour les ménages (aides à l'accession dans l'ancien et le neuf éligible) | Action phare et symbolique de ce 2^{ème} PLH, le dispositif d'aide aux ménages pour l'accession à la propriété a été abrogé en Conseil communautaire du 02/10/2014 après avoir été mis à mal par la loi du 18/01/2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement (modifiant les bénéficiaires des pénalités SRU) - Bilan : 147 ménages aidés pour un montant de 579 000 € de 2012 à 2014 |
| | Action 2.3 - Concevoir et proposer des produits incitatifs à l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes : l'aide aux économies d'énergie | Action réalisée | Initiative locale | Incitation des copropriétés à la réalisation d'audits énergétiques, relèvement du plafond subventionnable des aides à l'économie d'énergie à partir de 2015 et mise en place d'une aide au remplacement d'une chaudière usagée | Bilan : 900 logements ont bénéficié d'une aide pour des travaux d'économie d'énergie (fenêtres, isolation du toit, isolation des murs et des planchers, mise en place d'une chaudière à haute performance) pour un montant total d'aides versées d'environ 900 000 € de 2012 à 2014 par Colmar Agglomération |
| | Action 2.4 - Monter une opération innovante-témoignage attractive pour les familles avec jeunes enfants proposant une diversité d'offres dont une offre en accession à la propriété | Action réalisée | Initiative locale | Construction d'un éco-quartier au cœur du QPV Europe à l'Ouest de Colmar , dans le cadre du programme de rénovation urbaine ANRU - dédié principalement à l'habitat + réhabilitation des espaces publics (espaces verts, équipements de loisirs, voiries) | Bilan : création de 3 types d'habitat dans l'éco-quartier Europe visant le label BBC (habitat individuel, habitat intermédiaire en bande et habitat collectif) - 69 logements en promotion privée réservés aux primo-accédants et 27 logements sociaux (27 PLUS-CD) + 2 logements passifs livrés et commercialisés en 2015 |
| | Action 2.5 - Développer sur toutes les communes le logement locatif aidé | Action réalisée (en cours de réalisation) | Réglementaire | Permettre une meilleure répartition de l'offre locative publique sur l'ensemble des communes de l'intercommunalité, tout en assurant une production nécessaire sur les 4 communes soumises à l'article 55 de loi SRU | C'est la seule action ayant fixée des objectifs quantitatifs de production de logements locatifs publics sur les 9 communes contemporaines à l'élaboration du PLH - Bilan (2011-2015) : à l'échelle de CA, la production locative publique atteint 107% des objectifs fixés soit environ une moyenne de 140 logements sociaux financés par an |
| Axe 3 : Coordonner le développement d'une offre d'habitat adaptée à la diversité des besoins liés au vieillissement de la population et au handicap | Action 3.1 - Échanges et concertations sur la question de l'habitat des personnes âgées et/ou des personnes porteuses d'un handicap avec les acteurs institutionnels et les socio-professionnels | Action engagée | Initiative locale / réglementaire | Organisation de réunions (13/08/2013 et 19/04/2013) de concertation et d'échanges avec les acteurs institutionnels et socio-professionnels pour poser différents constats sur la question de l'habitat des personnes âgées ou porteuses d'un handicap | Peu de mobilisation des principaux acteurs concernés par le thème "Âge(s) et Handicap(s)" - Action pas assez mûre pour le territoire ? Revoir la formule de communication/participation s'il est décidé de traiter cette problématique dans le prochain PLH ? |
| | Action 3.2 - Approfondir la connaissance sur les besoins à travers des études et enquêtes menées auprès des personnes âgées et/ou des personnes porteuses d'un handicap | Action engagée | Initiative locale / réglementaire | Décision du Conseil communautaire (12/12/2013) d'accorder une enveloppe de 10 000 € pour le financement du dispositif du Conseil Départemental consistant à verser une subvention à chaque logement diagnostiqué par les bailleurs | Bilan : De 2011 à nos jours, 1 934 logements ont été diagnostiqués par les bailleurs sociaux (source CD68) , pour lesquels la notion d'accessibilité réelle ou possible des logements doit être encore affinée. Cela représente environ 17% du parc locatif public de Colmar Agglomération |
| | Action 3.3 - Animer la coordination entre les communes de la CAC sur l'offre spécifique destinée aux personnes âgées et/ou des personnes porteuses d'un handicap | Action engagée | Initiative locale | Réunion entre élus des communes de Colmar Agglomération/MSA/MSA Services (02/09/2013) présentant des solutions partenariales et des éléments de réponse aux "enjeux Habitat" des populations âgées et/ou porteuse d'un handicap | La démarche de coordination entre les élus des communes membres de l'intercommunalité sur le territoire du PLH ayant fait l'objet d'une réunion ne peut être considérée comme aboutie |
| Axe 4 : Prendre en compte les besoins spécifiques liés aux Gens du Voyage et aux nomades sédentarisés | Action 4.1 - Mutualiser les moyens au niveau de la CAC pour les Gens du Voyage itinérants | Action réalisée | Réglementaire | Pour les deux aires d'accueil permanentes des Gens du Voyage (Colmar et Horbourg-Wihr), l'État (DCSPP) et le Conseil Départemental participent au coût de fonctionnement des aires d'accueil | Pour rappel la loi du 05/07/2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage impose aux communes de plus de 5 000 habitants (art. 1) de figurer au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) , qui précise la destination des aires permanentes d'accueil, leur capacité, et la nature des actions à caractère social destinées aux gens du voyage qui les fréquentent |
| | Action 4.2 - Réévaluer les besoins réels pour pouvoir adapter au mieux l'offre | Action réalisée | Réglementaire | Réévaluation des besoins dans le cadre de la commission départementale consultative des Gens du Voyage (04/07/2016) -> Avenant n°1 du 22/08/16 au SDAGV (2013-2018) prévoyant une suspension de la réalisation de l'aire d'accueil intermédiaire sur CA | Bilan : 49 emplacements réservés actuellement aux Gens du Voyage au sein de CA. Nouvelles obligations du Schéma Départemental (2013-2018) : Aménager 15 à 20 places en aire d'accueil permanente supplémentaires pour atteindre un objectif global compris entre 60 et 80 places, et suspension provisoire d'aménagement d'une aire intermédiaire sur le territoire de Colmar Agglomération |
| | Action 4.3 - Réaliser par les communes compétentes des opérations d'habitats adaptés et/ou des terrains familiaux | Action engagée (en cours de réalisation) | Réglementaire | Actions engagées par les communes de Colmar et de Wintzenheim pour améliorer les conditions d'habitat et sanitaire des ménages sédentarisés sur CA | Bilan : création de logements adaptés aux nomades sédentarisés - rue de l'Espérance à Colmar et construction d'un bloc sanitaire de 8 unités pour les Gens du Voyage et sa mise en sécurité par l'installation d'un grillage le long de la voie ferrée par la commune de Wintzenheim |
| Axe 5 : Lutter contre l'habitat indigne | Action 5.1 - Affiner le repérage de l'habitat indigne engagé par l'État | Action non engagée | Initiative locale / réglementaire | - | Action qui pourrait être réinscrite au prochain PLH. (À titre d'information, la lutte contre l'habitat indigne inscrite dans les politiques locales départementales (crédits délégués de l'ANAH) ont permis à 15 logements de sortir d'une situation d'indignité (12 PO et 3 PB) sur Colmar Agglomération entre 2011 et 2016) |
| | Action 5.2 - Engager les actions nécessaires à partir des conclusions du repérage de l'habitat indigne | Action partiellement engagée | Initiative locale | Session d'information dédiée aux membres de la Commission Aménagement élargie aux maires des communes membres présentées par l'ANAH, l'ARS et la Ville de Colmar sur la lutte contre l'habitat indigne et sur le rôle et les pouvoirs d'un maire | Cette session d'information ne faisant pas suite à un repérage précis de l'habitat indigne sur CA (Action 5.1), elle a eu pour but de présenter globalement les marges de manœuvre des communes et le rôle des maires dans la lutte contre l'habitat indigne au sens large |
| Axe 6 : Contribuer au développement d'une offre attractive en matière d'habitat pour toutes les familles | Action 6.1 - Articuler le PDU et le PLH | Action réalisée (en cours de réalisation) | Réglementaire | Des actions du Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé le 28/06/2012 porte sur la cohérence à maintenir entre les politiques d'urbanisme et de déplacements de l'agglomération colmarienne | Au sens juridique, le PLH doit légalement prendre en compte les dispositions contenues dans le Plan de Déplacements Urbains (PDU) - Les services de CA suivent les élaborations et les révisions des PLU et veillent à leurs cohérences avec le PLH et le PDU. |
| | Action 6.2 - Veiller à la qualité du cadre de vie des habitants dans les nouveaux secteurs urbanisés | Action réalisée | Initiative locale / réglementaire | Tous les documents d'urbanisme locaux depuis l'approbation du PLH sur le territoire de CA, ou ceux qui sont en cours d'élaboration, intègrent cet objectif de renforcement des aspects environnementaux en matière d'insertion et de qualité paysagère | Exemple : la Ville de Colmar a prévu d'intégrer dans son règlement l'obligation d'implantation et d'enfouissement des conteneurs à tri pour les opérations d'ensemble de 20 logements et plus - Objectif d'imposer également l'aménagement d'une aire de jeux pour ces mêmes opérations afin de permettre l'intégration d'espace de loisirs et de rencontre |
| | Action 6.3 - Favoriser les formes urbaines raisonnées et limiter la consommation de l'espace | Action réalisée | Réglementaire | Les préconisations actuelles du SCoT de Colmar-Rhin-Vosges, approuvé le 28/06/2011, vont dans le sens d'une limitation de la consommation d'espace et favorise des formes urbaines propices à la densification du tissu urbain existant | Au sens juridique, le PLH doit légalement être compatible avec les dispositions contenues dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) - (Exemple de rationalisation et d'économie du foncier prévu dans le SCoT : Pour les opérations d'extension urbaine ou de renouvellement urbain, la densité moyenne à atteindre est de 50 logts/ha sur Colmar et la part de l'individu par des travaux d'économie d'énergie (fenêtres, isolation du toit, isolation des murs et des planchers, mise en place d'une chaudière à haute performance) pour un montant total d'aides versées d'environ 900 000 € de 2012 à 2014 par Colmar Agglomération - (Rappel : 114 aides FART du Conseil Départemental ont été délivrées entre 2012 et 2016) |
| | Action 6.4 - Aider à la rénovation thermique des logements et à la lutte contre la précarité énergétique | Action réalisée | Initiative locale / réglementaire | Idem à l'action 2.3 : Incitation des copropriétés à la réalisation d'audits énergétiques, relèvement du plafond subventionnable des aides à l'économie d'énergie à partir de 2015 et mise en place d'une aide au remplacement d'une chaudière usagée | Idem à l'action 2.3 / Bilan : 900 logements ont bénéficié d'une aide pour des travaux d'économie d'énergie (fenêtres, isolation du toit, isolation des murs et des planchers, mise en place d'une chaudière à haute performance) pour un montant total d'aides versées d'environ 900 000 € de 2012 à 2014 par Colmar Agglomération - (Rappel : 114 aides FART du Conseil Départemental ont été délivrées entre 2012 et 2016) |

Bilan du niveau d'avancement par catégorie d'actions :

- **Concernant les 6 actions issues d'une initiative purement locale :**
 - 3 actions réalisées (*actions 2.2 / 2.3 / 2.4*)
 - 3 actions engagées ou partiellement engagées (*actions 1.1 / 3.3 / 5.2*)

- **Concernant les 7 actions qui découlent d'une obligation légale / règlementaire :**
 - 6 actions réalisées (*actions 1.2 / 2.5 / 4.1 / 4.2 / 6.1 / 6.3*)
 - 1 action engagée (*action 4.3*)

- **Concernant les 7 actions issues d'une initiative locale sur fond règlementaire :**
 - 4 actions réalisées ou partiellement réalisées (*actions 1.3 / 2.1 / 6.2 / 6.4*)
 - 2 actions engagées ou partiellement engagées (*actions 3.1 / 3.2*)
 - 1 action non engagée (*action 5.1*)

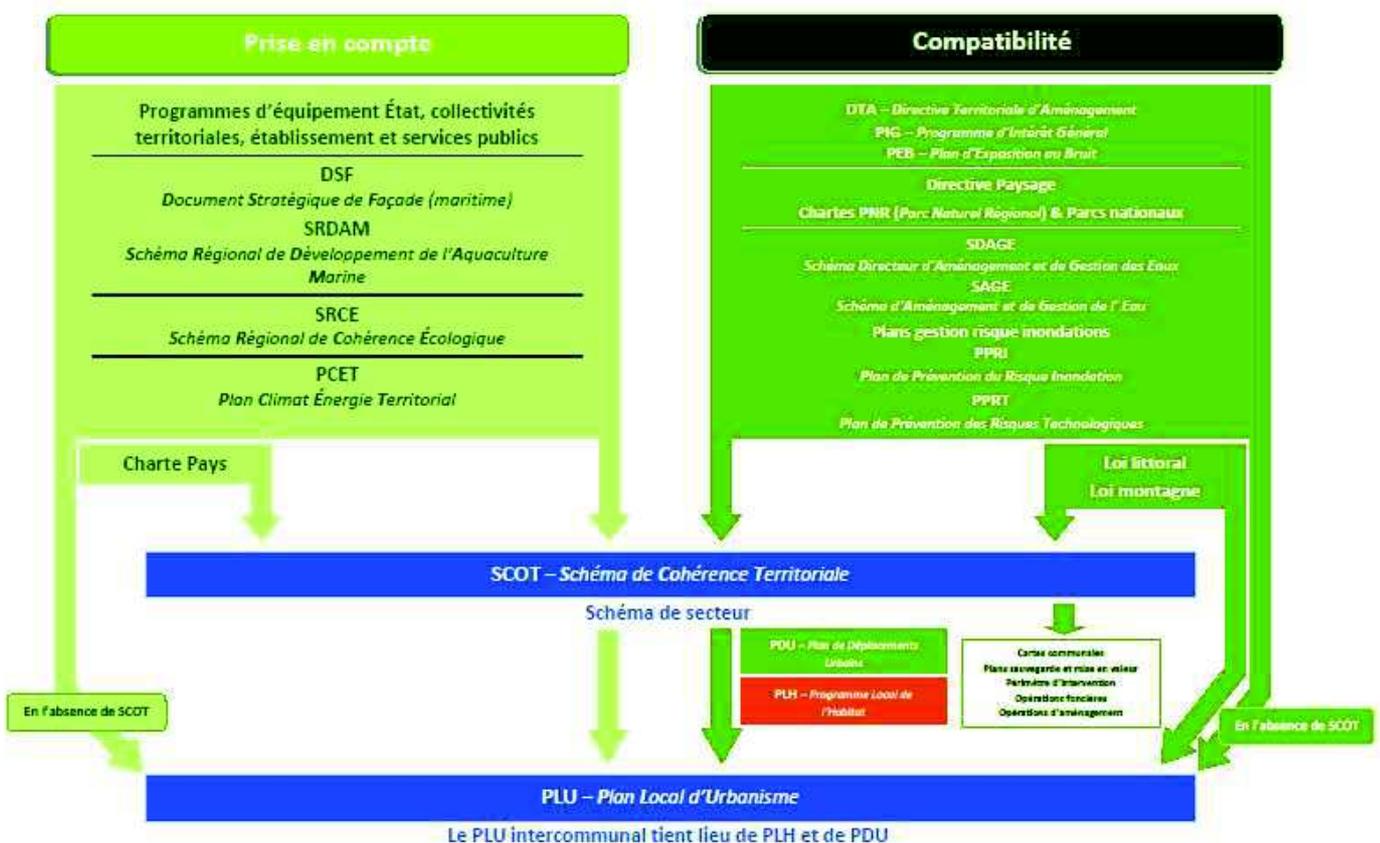
Remarques et préconisations pour le futur PLH :

- Les récentes lois (ALUR, NoTRE) font de l'EPCI l'échelon pertinent de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat -> obligations de mettre en place la CIL, le PPGDLSID, etc...
- La fin de délégation de compétence des aides à la pierre du Conseil Départemental du Haut-Rhin doit être l'occasion pour le territoire de se réinterroger sur son degré d'implication dans le domaine de l'habitat ;
- Il faudrait limiter le nombre d'orientations et concentrer le nombre d'actions afin qu'elles arrivent à leurs termes l'échéance du PLH.

Rappel des préconisations et orientations en matière d'habitat dans les principaux documents cadres et de planification

Il existe de très nombreux documents cadres, généralistes ou sectoriels, au périmètre d'application bien spécifique. L'articulation entre ces différents documents de planification lorsqu'ils relèvent du même domaine d'intervention, peuvent avoir des rapports juridiques différents selon la hiérarchie des normes définis à l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme :

- **La conformité** implique un rapport de stricte identité : ainsi, le contenu de la norme inférieure doit être déduit du contenu plus général de la norme supérieure. En d'autres termes, un document de rang inférieur ne peut comporter aucune différence par rapport au document de rang supérieur. L'autorité inférieure ne dispose alors que d'une compétence liée.
- **La compatibilité**, bien que non définie juridiquement est moins contraignante que celle de conformité, exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur. Dans ce cas, la norme supérieure se borne à tracer un cadre général, en déterminant, par exemple, des objectifs ou en fixant des limites, mais laisse à l'autorité inférieure le choix des moyens et le pouvoir de décider librement, dans les limites prescrites par la norme.
- **La prise en compte** implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. Une disposition d'un document qui serait contraire à un document supérieur doit être motivée.



Source : ADIL68

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE)

Le SRCAE alsacien, arrêté le 29 juin 2012, est lié par le régime de la comptabilité au Plan Climat Énergie Territorial (PCET) du Grand Pays de Colmar dans lequel s'inscrit le territoire de CA. Le SCoT doit ensuite prendre en compte le PCET.

Sur l'habitat, la SRCAE définit les orientations suivantes, à décliner via le SCoT et le PCET dans le PLH de Colmar Agglomération :

- Prioriser la rénovation du parc bâti existant d'avant 1974 en le centrant sur la basse consommation ;
- Favoriser une performance énergétique ambitieuse dans le bâti neuf.

Les objectifs ambitieux de rénovation énergétique du parc résidentiel permettent de répondre à des enjeux :

- **Environnementaux**, car la rénovation énergétique de l'habitat contribue à l'atteinte de l'objectif de diminution de 38 % des consommations d'énergie du secteur du bâtiment à l'horizon 2020 ainsi qu'à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- **Économiques**, le secteur de la rénovation énergétique constituant un puissant levier de création d'emplois locaux, non délocalisables ;
- **Sociaux** par la réduction de la précarité énergétique, améliorant ainsi le pouvoir d'achat des ménages modestes.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Colmar-Rhin-Vosges

Colmar Agglomération s'inscrit dans le périmètre du SCoT Colmar-Rhin-Vosges, au même titre que les Communautés de Communes de la Vallée de Munster, de l'ex-Pays du Ried Brun, du Pays de Brisach.

Le SCoT a été approuvé le 28 juin 2011. La prescription de révision du SCoT pour mise en conformité avec la loi Engagement National pour l'Environnement et détermination des objectifs poursuivis a été approuvée par délibération du comité syndical en date du 28 mars 2012. Le SCoT est en cours d'évolution.

Le SCoT est opposable au PLH de Colmar Agglomération d'après l'article L.142-1 du Code de l'Urbanisme et de son principe de compatibilité.

Les objectifs poursuivis de la mise en révision du SCoT répondent à plusieurs enjeux. Pour ce qui concerne plus particulièrement le territoire de CA et la politique locale de l'habitat, le PLH devra être compatible avec les enjeux suivants :

Objectif 1 – Un enjeu politique

Pour une réflexion commune et une vision partagée des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable enrichi de nombreuses thématiques : le logement, le transport et les déplacements, l'implantation commerciale, les équipements structurants, le développement économique, touristique et culturel, le développement des communications électroniques, la protection et la mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, la préservation des ressources naturelles, la lutte contre l'étalement urbain, la préservation et la remise en état des continuités écologiques.

Objectif 2 – Diversifier l'offre de logements

Les opérations d'aménagement et de construction veillent à varier la taille des logements et les réponses en termes de statut d'occupation (locatif social, locatif privé, accession à la propriété), en diversifiant notamment les formes urbaines (collectifs petits et grands, maisons individuelles, maisons jumelées, etc.). Il s'agit de développer les secteurs de l'offre de logements encore trop peu présents aux différents niveaux de l'armature urbaine, tels que les grands logements à Colmar, l'offre locative (notamment sociale), dans les pôles et les villages.

Le développement de l'offre locative doit comprendre l'ensemble des segments, c'est-à-dire aussi bien l'offre privée que l'offre sociale. S'agissant de cette dernière, son accroissement doit se faire en respectant à minima les obligations instituées par les lois SRU et DALO pour les communes concernées.

Pour ce faire, une proposition croissante de logements aidés dans les secteurs d'extension et de renouvellement urbain d'au moins un hectare, en fonction de l'armature urbaine est imposée.

Objectif 3 – Répondre aux besoins en logements de populations spécifiques

Au titre de vieillissement de la population, les besoins des personnes âgées doivent être pris en compte, voire anticipés. Le développement d'une offre spécifique à destination de ce public particulier doit être engagé, pas uniquement sous forme d'EHPAD mais aussi sous forme de Petites Unités de Vie (PUV), voire de logements aidés spécifiquement dédiés aux seniors en privilégiant leur proximité aux services, équipements et transports en commun, afin de conserver aux personnes âgées une vie sociale.

Objectif 4 – La remise à niveau du parc de logements

La réhabilitation du parc de logements est poursuivie, tant dans le parc privé que dans le parc locatif social, au moyen notamment des programmes de rénovation urbaine.

De manière générale, ces opérations doivent aussi veiller à accroître les performances énergétiques des logements et des bâtiments, en appliquant les techniques adéquates afin de limiter l'empreinte carbone de l'habitat (emploi de matériaux recyclables, recours aux énergies renouvelables, amélioration de l'isolation des bâtiments, etc.).

Les opérations de remise à niveau du parc, essentiellement du parc privé, qu'il soit locatif ou non, s'attachent également à la lutte contre l'insalubrité et la non décence, en mettant en œuvre tous les programmes et financements nécessaires afin de garantir aux habitants des conditions de logements décentes, dans le respect de la loi sur le DALO.

Objectif 5 – Objectif de production de logements

L'objectif minimal moyen de production annuelle de logements fixé par le SCoT est environ de 900 à 1 000 logements par an. Il est réparti entre les différents niveaux de l'armature urbaine en insistant sur la polarité, selon les ordres de grandeurs suivants :

- 45 % à Colmar soit entre 405 et 450 logements, 20 % dans les villes couronnées soit entre 180 et 200 logements, 15 % dans les pôles pluri-communaux soit entre 135 et 150 logements, 10 % pour les pôles secondaires d'équilibre et 10 % pour les villages soit entre 90 et 100 logements ;
- Le diagnostic pourra rechercher l'équilibre entre la production de logement et la croissance démographique et réévaluer, si besoin, l'objectif fixé.

La révision du schéma, actuellement en cours, devra nourrir les réflexions et les orientations du futur PLH, dans une perspective de compatibilité des deux documents.

Éléments significatifs issus du SCOT de Colmar-Rhin-Vosges (2011-2030)

- L'agglomération de Colmar – soit 91 950 habitants en 2011 (INSEE) – doit être renforcée. Profitant de sa position stratégique de carrefour entre l'axe alsacien Nord-Sud et le lien Est-Ouest entre l'Allemagne et le versant ouest des Vosges, elle doit s'affirmer comme le pôle économique et tertiaire majeur du centre de l'Alsace ;
- Le SCOT prévoit d'accroître la diversité de l'offre dans les parcs privés et publics, tant au niveau de la taille des logements que du type d'occupation proposé. Il préconise également la production de logements adaptés aux besoins des personnes âgées ;
- Le territoire du SCOT prévoit d'atteindre le seuil des 170 000 habitants d'ici à 2036 ;

- L'objectif minimal de production de logements sur le territoire du SCOT est de l'ordre de 900 à 1 050 par an, qui sont répartis selon le niveau d'armature urbaine : 45% de la production devrait se concentrer sur la ville-centre de Colmar (soit 405 à 450 logements) ;
- Le SCOT soutient le développement d'une offre en logements aidés dans les secteurs d'extension et de renouvellement urbain : sur Colmar la proportion minimale recommandée de logements aidés est de 20% ;
- Il y est prévu de favoriser des formes urbaines propices à la densification du tissu urbain existant. Ainsi pour les opérations d'extension urbaine ou de renouvellement urbain, la densité moyenne à atteindre est de 50 logts/ha sur Colmar et la part de l'individuel pur dans ces opérations est recommandée tout au plus à 30%.

Densités minimales préconisées par le SCOT pour la construction de logements

| Communes concernées | Niveau dans l'armature urbaine | Seuil de densité minimale prescrite par le SCOT (2006-2036) en logts/ha |
|-------------------------|--------------------------------|---|
| Colmar | Ville-Centre | 50,0 |
| Wintzenheim | Ville couronne | 40,0 |
| Horbourg-Wihr | Ville couronne | 40,0 |
| Ingersheim | Ville couronne | 40,0 |
| Turckheim | Ville couronne | 40,0 |
| Sainte-Croix-en-Plaine | Pôle secondaire | 30,0 |
| Muntzenheim | Pôle secondaire | 30,0 |
| Andolsheim | Village | 20,0 |
| Bischwihr | Village | 20,0 |
| Fortschwahr | Village | 20,0 |
| Herrlisheim-Près-Colmar | Village | 20,0 |
| Porte-du-Ried | Village | 20,0 |
| Houssen | Village | 20,0 |
| Jebnheim | Village | 20,0 |
| Niedermorschwihr | Village | 20,0 |
| Sundhoffen | Village | 20,0 |
| Walbach | Village | 20,0 |
| Wettolsheim | Village | 20,0 |
| Wickerschwahr | Village | 20,0 |
| Zimmerbach | Village | 20,0 |
| TOTAL CA | | - |

Formes d'habitat recommandée par le SCOT

| Communes concernées | Niveau dans l'armature urbaine | Part d'individuel pur maximal à atteindre |
|------------------------|--------------------------------|---|
| Colmar | Ville-Centre | 30% |
| Wintzenheim | Ville couronne | 30% |
| Horbourg-Wihr | Ville couronne | 30% |
| Ingersheim | Ville couronne | 30% |
| Turckheim | Ville couronne | 30% |
| Sainte-Croix-en-Plaine | Pôle secondaire | 50% |
| Muntzenheim | Pôle secondaire | 50% |

Enveloppe foncière dédiée à l'habitat par le SCoT approuvée en 2016

Superficie de terrain maximal dédié au développement de l'habitat sur
le SCoT : **478,4 hectares** (2016-2036)

| Communes concernées | Objectifs de consommation foncière totale sur la période 2016-2036 | Objectifs de consommation foncière totale sur la période 2016-2036 par an |
|-----------------------|--|---|
| Ville Centre (Colmar) | 130,0 | 6,50 |
| Villes Couronnes | 69,1 | 3,46 |

Rythme de construction prévus par le SCoT

| Communes concernées | Rythme annuel de construction préconisé en nombre de logements/an (2016-2036) |
|-----------------------|---|
| Ville Centre (Colmar) | 420 |
| Villes Couronnes | 175 |

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

Le PDALPD du Haut-Rhin, signé le 30 janvier 2012, a pour vocation d'être un cadre de travail et d'échanges pour l'ensemble des partenaires qui œuvrent pour le logement des plus défavorisés.

À la différence du plan précédent qui recensait et identifiait les différents outils, ce dernier plan fixe comme objectif d'optimiser et d'adapter les outils et dispositifs existants à la réalité sociale, voire de trouver des solutions innovantes et de les concrétiser en nouvelles actions.

Il s'articule autour de deux axes forts :

- **Permettre aux plus démunis d'avoir accès à un logement et de s'y maintenir, en développant l'offre, en facilitant l'accès et en favorisant le maintien**, notamment par la prévention des expulsions ;
- **Lutter contre l'habitat indigne et énergivore** en mobilisant les acteurs du repérage et en mettant en place des dispositifs de traitement innovants et adaptés.

Ces objectifs sont bien évidemment déjà en partie mis en œuvre par le Conseil Départemental, via le *Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)* et le *Service Habitat et Solidarités Territoriales* et par les services de l'État, notamment la *DDT* et la *DDCSPP*.

Zone d'Observation de l'Habitat de Colmar

- Contribuer au développement d'une offre attractive en matière d'habitat pour toutes les familles ;

- Coordonner le développement d'une offre habitat adaptée à la diversité des besoins liés au vieillissement de la population et du handicap ;
- Prendre en compte les besoins spécifiques liés aux gens du voyage et aux nomades sédentarisés ;
- Lutter contre l'habitat indigne ;
- Répondre aux besoins résidentiels et mixité sociale (populations spécifiques, ségrégation spatiale, développement des logements adaptés PA) ;
- Aménager 15 à 20 places soit un total de 60 à 80 places en aire d'accueil permanente sur le territoire de Colmar Agglomération ;
- Répondre aux besoins de sédentarisation de 2 familles pour lesquelles une solution de type « terrains familiaux » semble constituer la solution adaptée ;
- Nouveau Programme de Rénovation Urbaine : Colmar (Florimont-Bel Air).

Priorités prévues dans le Diagnostic à 360° - 2016

Première priorité : Développer l'observation sociale et favoriser la production et l'analyse d'un socle d'indicateurs pertinents dans le champ hébergement/logement

Le développement et la consolidation du suivi et l'observation intégrant les indicateurs en matière d'hébergement et de logement pourraient toucher le territoire de Colmar Agglomération. En effet, l'actualisation des indicateurs socle du diagnostic 360° dans le cadre du PDALHPD sera complétée et s'articulera avec les outils déjà existants (comme les suivis des différents PLH).

Deuxième priorité : Optimiser la gouvernance et la coordination des partenaires pour améliorer l'efficacité des dispositifs de prise en charge

Les outils de coordination, les commissions se sont beaucoup développées au cours des dernières années. Le constat est unanime pour dire qu'il ne faut plus créer de nouvelles instances mais mieux faire vivre, renforcer le rôle de celles qui existent et sont reconnues par les partenaires et acteurs de terrain. Dans ce cadre il est préconisé de renforcer le rôle des EPCI, en particulier pour les communautés de communes de plus de 30 000 habitants ayant compétence en matière d'habitat, et de les positionner comme acteurs centraux de la politique de l'habitat et du logement social à travers notamment :

- L'élaboration des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) ;
- La mise en place des Conférences Intercommunales du Logement (CIL) et des Plans Partenariaux de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs ;
- L'intégration et l'implication renforcées de ces acteurs au sein des instances du PDALHPD.

Troisième priorité : Renforcer la territorialisation des dispositifs et l'articulation des politiques d'hébergement et de logement sur les territoires

Nécessité d'évaluer plus finement les besoins en logements par territoire pour programmer des opérations ou élaborer des réponses dans le cadre des PLH, en lien avec les EPCI, les communes et les bailleurs : besoins par type de public, par type de logement... Cette préconisation vaut particulièrement pour les centres urbains et les agglomérations à forts enjeux : Mulhouse, Colmar, Saint-Louis et Thann-Cernay.

Cinquième priorité : S'agissant de l'adaptation de l'offre de logement social aux besoins, les enjeux essentiels concernent :

Le développement d'une offre de logement social à quittance maîtrisée (loyer + charges) à destination d'un public à faibles ressources : au regard des taux de vacances dans le parc HLM sur certaines communes, la poursuite de la politique de réhabilitation du parc existant, intégrant cet objectif prioritaire, reste un levier essentiel. En complément, en particulier pour les communes déficitaires et carencées par rapport aux obligations de production de logement social fixées par la loi du 18 janvier 2013 (taux de logements locatifs sociaux au moins égal à 20% des résidences principales à échéance 2025), des objectifs précis en matière de production de logements très sociaux devront être programmés et atteints. Pour faire face au manque de disponibilité du foncier, le recours à des dispositifs comme l'intermédiation locative, permettant de capter à des fins sociales des logements du parc privé, sera à expérimenter et à développer.

Sixième priorité : Accorder une priorité à l'amélioration de la prise en charge de certains publics-cibles :

Public jeunes 18-25ans : les participants aux réunions territoriales ont souligné la nécessité de :

- Poursuivre et coordonner les réflexions et travaux en cours entre opérateurs associatifs et institutions (DDCSPP, Conseil Départemental) sur la prise en charge de ce public ;
- Adapter les modalités d'accompagnement et mutualiser davantage les pratiques et ressources dans les dispositifs et structures accueillant déjà ce public ;
- Promouvoir et développer des dispositifs adaptés aux besoins et aux attentes des jeunes : résidences sociales, dispositifs d'intermédiation locative avec bail glissant...

La priorité accordée à ce public doit être clairement actée dans les différents documents de programmation et se traduire par la mobilisation de leviers spécifiques de nature à sécuriser les bailleurs sociaux et les propriétaires privés (mobilisation de l'A.L.T, garanties F.S.L, accompagnement social).

Personnes avec problématiques de santé/psy importantes :

- Renforcer les partenariats et le travail en réseau avec le secteur médico-social et sanitaire dans le cadre des instances et dispositifs de coordination existants. Importance d'une présence et d'une implication plus forte de l'ARS
- Promouvoir et soutenir, en priorité sur les territoires où l'offre est inexistante, des dispositifs alternatifs de prise en charge qui articulent logement adapté avec accompagnement social/médico-social et sanitaire : réponses de type résidences-accueil, logements ALT ou en bail glissant avec accompagnement par une équipe pluridisciplinaire (voir dispositifs « Dibagpsy » sur Mulhouse ou « Tremplin » sur Colmar).

Demands d'asile et ménages issus de la demande d'asile

- Dans le cadre de la mise œuvre des dispositions de la loi sur la réforme de l'asile et de l'élaboration du schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile, l'amélioration de l'accueil et de l'hébergement de cette population doit s'opérer principalement par :

- ⌘ Un raccourcissement sensible des délais de la procédure (délai moyen de 9 mois fin 2016) permettant une sortie plus rapide des CADA et un « turn-over » plus important dans ces structures ;
- ⌘ La création d'un guichet unique d'accueil des demandeurs d'asile, opérationnel depuis novembre 2015 sur le département, permettant sur un même lieu de procéder à l'enregistrement des primo-demandeurs et de proposer une orientation et une prise en charge ;

⌘ L'extension du dispositif CADA et ATSA sur l'ensemble du territoire : en réponse aux différents appels à projets, des capacités nouvelles seront mobilisées en 2015 et 2016 sur le département (environ 280 places). Ces créations s'inscriront dans la démarche de rééquilibrage territorial rappelée ci-dessus

- S'agissant des ménages reconnus réfugiés et régularisés, priorité est donnée au maintien et à la consolidation des dispositifs existants gérés par l'association APPUIS (dispositif « Service d'Insertion Réfugiés ») et ADOMA (dispositif régularisés).

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV 2013-2018)

Rappel du cadre juridique

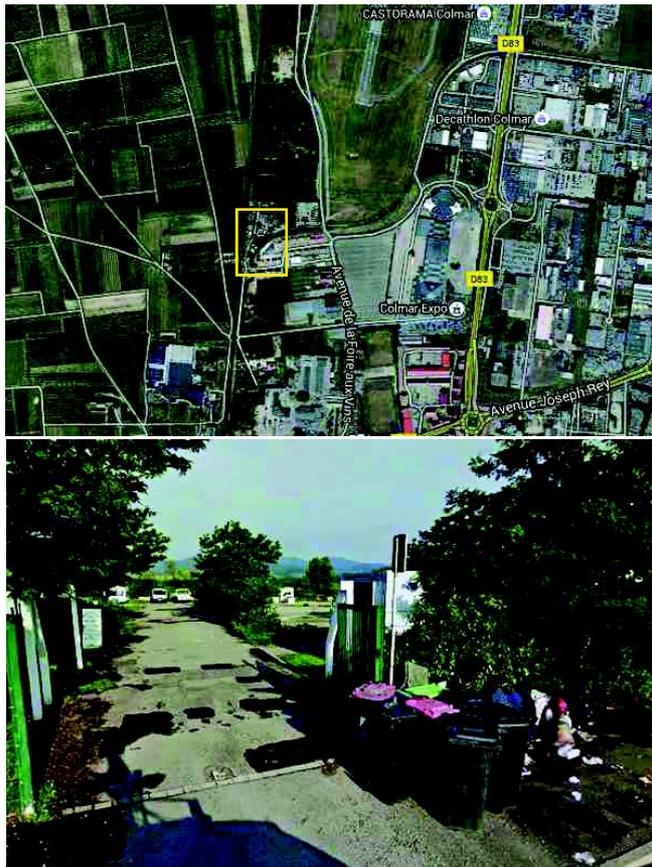
L'article 2.1 du Schéma Départemental de l'Accueil des Gens du Voyage indique que les « communes figurant sur le schéma départemental (...) sont tenues, dans un délai de deux ans suivant la publication de ce schéma, de participer à sa mise en œuvre. Elles le font en mettant à la disposition des gens du voyage une ou plusieurs aires d'accueil, aménagées et entretenues. Elles peuvent également transférer cette compétence à un établissement public de coopération intercommunale chargé de mettre en œuvre les dispositions du schéma départemental ou contribuer financièrement à l'aménagement et à l'entretien de ces aires d'accueil dans le cadre de conventions intercommunales ».

Le SDAGV du Haut-Rhin a été approuvé le 16 avril 2013 par l'État et le Conseil Général du Haut-Rhin. Ce schéma oblige les territoires sur lesquels celui-ci s'applique à améliorer l'offre quantitative et qualitative des aires d'accueil permanentes pour les Gens du Voyage. La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage a pour objectif d'établir un équilibre satisfaisant entre, d'une part, la liberté d'aller et venir et l'aspiration des gens du voyage à pouvoir stationner dans des conditions décentes et, d'autre part, le souci des élus locaux d'éviter des installations illicites sources de difficultés de coexistence avec leurs administrés.

Les communes de plus de 5 000 habitants et les collectivités qui ont la compétence conformément à la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des Gens du Voyage, doivent répondre à des obligations en termes d'accueil des Gens du Voyage. Il précise la destination des aires permanentes d'accueil et leur capacité. Il définit la nature des actions à caractère social destinées aux gens du voyage qui les fréquentent. Le schéma départemental détermine les emplacements susceptibles d'être occupés temporairement à l'occasion de rassemblements traditionnels ou occasionnels et définit les conditions dans lesquelles l'État intervient pour assurer le bon déroulement de ces rassemblements.

Il existe deux aires d'accueil pour les Gens du Voyage sur l'agglomération de Colmar. Elles se situent plus exactement sur la commune de Colmar ainsi que sur la commune de Horbourg-Wihr mais ne répondent que partiellement aux préconisations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) couvrant la période 2013-2018.

Aire d'accueil Katzenwang-Pfad de Colmar



Aire située entre la voie ferrée et la piste de l'aérodrome

L'aire d'accueil Katzenwang-Pfad de Colmar, d'une capacité de 20 places, est réservée aux gens du voyage. Elle est équipée de sanitaires collectifs et de bornes de télégestion pour la distribution des fluides. La durée de stationnement y est limitée à 5 mois.

Aire d'accueil de Horbourg-Wihr



Aire située rue de l'Étang

Ouverte toute l'année, l'aire d'accueil dispose de 14 emplacements (dont 1 accessible aux personnes à mobilité réduite) pouvant accueillir 26 caravanes. L'aire dispose d'un espace de jeux pour les enfants et d'un service régulier de ramassage des ordures ménagères.

Rappel des obligations inscrites au Schéma de 2003

4 à 5 aires permanentes, soit 80 à 100 places. 2 aires, soit 49 places ont été mises en service.

Constats établis dans le diagnostic

- Une aire d'accueil permanente sous-utilisée actuellement sur Colmar du fait de la dégradation des équipements et de la présence de ménages sédentaires.
- Des stationnements de groupes de tailles très variables (petits groupes qui ont vocation à se diriger vers une aire d'accueil permanente et groupes de taille intermédiaire, trop grands pour stationner sur l'aire d'accueil permanente), hors de l'aire d'accueil permanente, fréquents sur Colmar.

Nouvelles obligations du Schéma 2013-2018

- Aménager 60 à 80 places en aire d'accueil permanente, au lieu de l'objectif initial de 80 à 100 places. L'extension de 15 à 20 places de l'aire actuelle de Colmar, par exemple, permettra d'atteindre cet objectif.
- Et réaliser une aire intermédiaire de 40 à 70 places sur le territoire de la CAC (au lieu de l'objectif initialement assigné à Wintzenheim de création d'une aire d'accueil permanente de 20 à 25 places) Voir volet sur les Aires de Grands Passages.

Nouvelles obligations du SDAGV (2013-2018)

- Aménager **60 à 80 places** en aire d'accueil permanente, au lieu de l'objectif initial de 80 à 100 places. L'extension de **15 à 20 places** de l'aire actuelle de Colmar, par exemple, permettra d'atteindre cet objectif ;

Le projet de création de l'aire de Mitterweg sur Colmar (20 à 26 places avec une échéance prévisionnelle pour 2013) est en cours de définition, tandis que sur Wintzenheim aucun terrain n'est encore identifié à ce jour (Schéma d'Accueil des Gens du Voyage 2013-2018).

Le schéma Gérontologique Départemental

L'objectif du Schéma Gérontologique Départemental (2012-2016) est d'assurer une meilleure organisation de l'offre médico-sociale existante en hébergements pour plus d'efficacité dans la réponse apportée aux populations âgées et de veiller à son accessibilité, tant à domicile que dans les structures spécialisées.

Le périmètre d'étude utilisé est le « bassin de vie solidarité » propre au Schéma Gérontologique, constituant le zonage de référence pour l'action sociale départementale dans le Haut-Rhin depuis 2003. Les bassins de vie solidarité de Colmar (*Colmar, Colmar Est et Colmar Ouest*) correspondent relativement bien au périmètre de Colmar Agglomération.

Forces et atouts

Colmar

- Le 2^{ème} taux d'équipement le plus élevé du département (après Sainte Marie aux Mines) ;
- Une offre diversifiée : EHPAD, USLD, EHPA, PUV, SSR, CS ;
- Prises en charge diversifiées pour les malades Alzheimer (dont la seule UHR) ;
- Augmentation des 85 ans et plus modérée d'ici 2021 (projection INSEE).

Colmar Est

- Projet de création d'un nouvel établissement entièrement dédié à la prise en charge Alzheimer (Horbourg-Wihr, EHPAD privé commercial) ;
- Des coûts à la charge des résidents encore modestes ;
- Des taux d'occupation élevés.

Colmar Ouest

- Bonne répartition géographique des établissements ;
- Coûts à la charge des résidents modérés.

Points de vigilance

Colmar

- Aire d'attraction débordant largement du BVS ;
- Image très hospitalière des EHPAD ;
- Coûts élevés à la charge des résidents ;
- Offre très insuffisante en HT, particulièrement pour des personnes dépendantes.

Colmar Est

- Taux d'équipement faible et absence d'offre sanitaire : des liens de dépendance avec les secteurs alentours ;
- Mobilités problématiques pour les familles (visites) : distances et coûts importants.

Colmar Ouest

- Offre monolithique : uniquement constituée d'EHPAD, aucun établissement sanitaire ;
- Peu de places en hébergement temporaire ;
- Des établissements de taille moyenne (60-80 lits) ;
- 4 établissements sur 6 vont nécessiter des travaux ;
- Forte proportion de personnes âgées en 2008 (9 % - la 2^{ème} plus importante du département), et qui continuera de vieillir (+ 2 points d'ici 2021).

Les principaux points à retenir

Colmar

- L'offre d'équipements est important et diversifiée, caractéristique d'un pôle urbain qui assure des fonctions de centralité par le biais d'équipements publics structurants, d'équipements rares et/ou à forte spécialisation, dont la densité se justifie par un bassin de population allant bien au-delà de la commune centre ;
- L'offre médico-sociale actuelle apparaît relativement « monolithique », marquée par la présence de trois établissements hospitaliers importants constituant 93 % des places d'EHPAD ;
- L'offre non médicalisée (EHPA, PUV) constitue un maillon très utile dans le parcours des personnes âgées.

Colmar Est

- En l'absence de réponses de proximité des liens de dépendance existent avec les secteurs alentours et la ville de Colmar en particulier ;
- L'EHPAD de Kunheim dispose de 15 places d'hébergement temporaire, utilisées sur demande et de manière satisfaisante pour les familles. L'accueil d'urgence y est pratiqué, sous réserve de places disponibles.

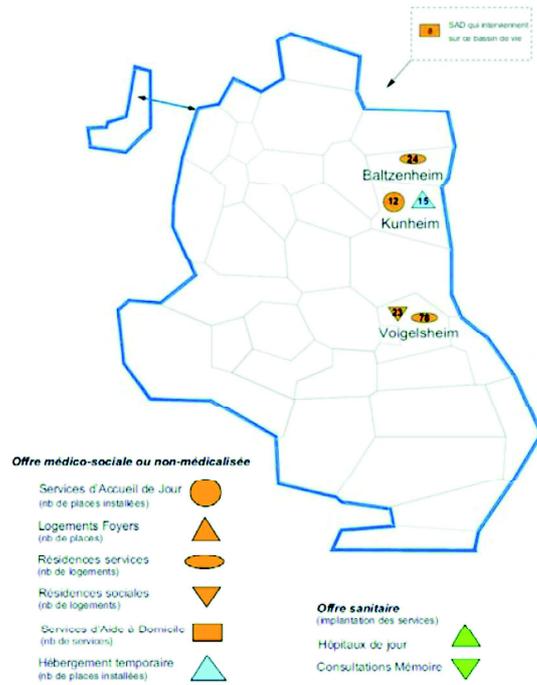
Colmar Ouest

- L'offre en structures médico-sociales est composée exclusivement d'EHPAD. Il n'existe pas d'accueil en USLD, ni en structure non médicalisée (EHPA, PUV). Le taux d'équipement global se situe dans la moyenne départementale.
- Les capacités en hébergement temporaire sont réduites sur le bassin de vie, obligeant les familles à élargir leur recherche aux autres secteurs géographiques. Dans les situations d'urgence, les assistantes sociales des Pôles Gérontologiques trouvent des solutions sur l'établissement de Beblenheim.
- Sur ce bassin de vie, caractérisé par des zones de vallée, les personnes âgées et leurs familles expriment le souhait de rester le plus longtemps possible à leur domicile. Le choix du maintien à domicile est effectivement possible du fait de l'existence d'une solidarité familiale.

**Extrait de l'offre en logements adaptés dans le bassin de vie de Colmar
– Schéma Gérontologique (2012-2016)**

Bassin de vie de COLMAR EST

Le maintien à domicile



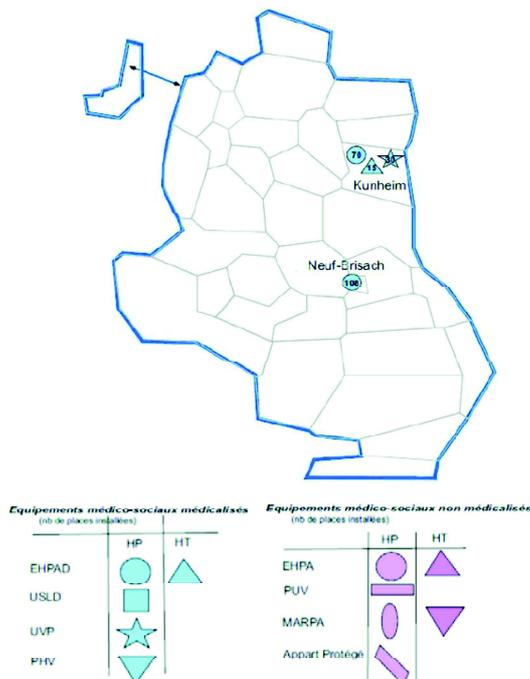
Forces et atouts

- offre récente en logements pour personnes âgées : 2 résidences services, dont 1 proposant des solutions domotiques, et 1 résidence sociale
- offre en accueil de jour qui va doubler d'ici fin 2013 (passant de 12 à 24 places)
- bassin de vie qui compte la plus faible proportion de personnes âgées (2008 et 2021)

Points de vigilance

- moindre couverture des communes de la bande rhénane par les services d'aide à domicile
- double déficit en nombre de places en SSIAD et en effectifs d'infirmiers libéraux (canton de Neuf-Brisach identifié "zone fragile" en médecine générale par l'ARS)

La prise en charge en établissement



Forces et atouts

- projet de création d'un nouvel établissement entièrement dédié à la prise en charge Alzheimer (Horbourg-Wihr, EHPAD privé commercial)
- des coûts à la charge des résidents encore modestes
- des taux d'occupation élevés

Points de vigilance

- taux d'équipement faible et absence d'offre sanitaire : des liens de dépendance avec les secteurs alentours
- mobilités problématiques pour les familles (visites) : distances et coûts importants

**Extrait de l'offre en logements adaptés dans le bassin de vie de Colmar
– Schéma Gérontologique (2012-2016)**

Bassin de vie de COLMAR OUEST

Le maintien à domicile



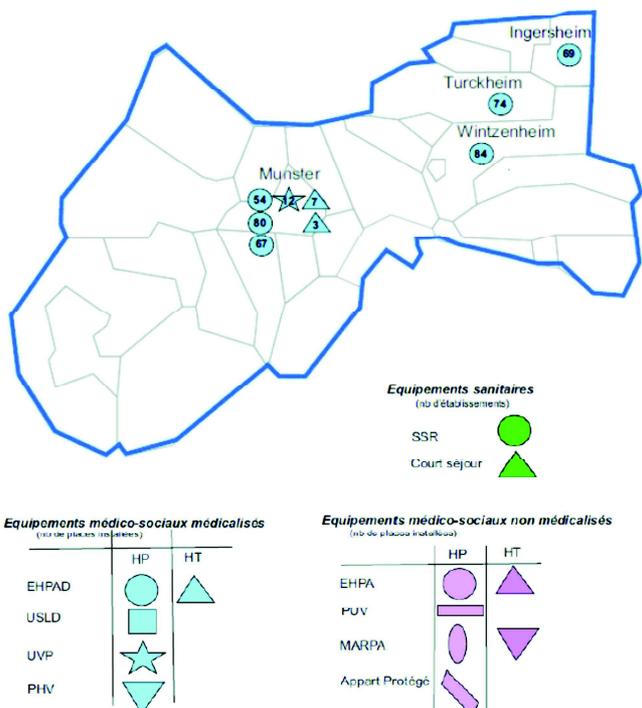
Forces et atouts

- partenariat de qualité entre les professionnels sociaux, médico-sociaux et du soin
- bonne couverture par les services d'aide à domicile
- interventions du service de garde itinérante de nuit (FANAL) dans les communes limitrophes de Colmar

Points de vigilance

- faible taux d'équipement en SSIAD, particulièrement ressenti dans les communes éloignées de Colmar
- absence d'accueil de jour dans l'avant-vallée (1 seul service à Munster)
- faiblesse de l'offre en logements pour personnes âgées : 1 seule résidence sociale

La prise en charge en établissement



Forces et atouts

- bonne répartition géographique des établissements
- coûts à la charge des résidents modérés

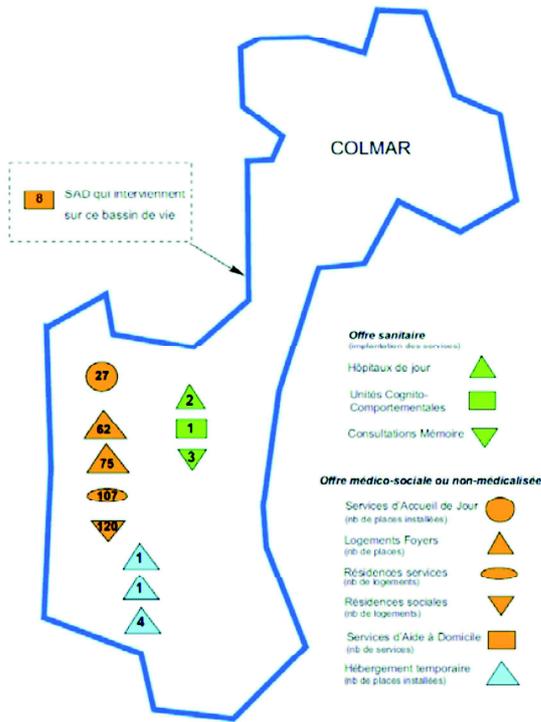
Points de vigilance

- offre monolithique : uniquement constituée d'EHPAD, aucun établissement sanitaire
- peu de places en hébergement temporaire
- des établissements de taille moyenne (60-80 lits)
- 4 établissements sur 6 vont nécessiter des travaux
- forte proportion de personnes âgées en 2008 (9% - la 2e plus importante du département), et qui continuera à vieillir (+ 2 points d'ici 2021)

**Extrait de l'offre en logements adaptés dans le bassin de vie de Colmar
– Schéma Gérontologique (2012-2016)**

Bassin de vie de COLMAR

Le maintien à domicile



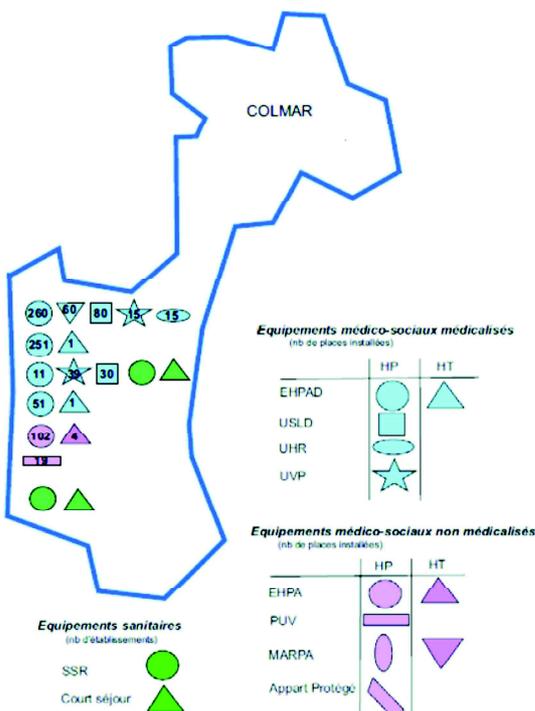
Forces et atouts

- offre complète en logements pour personnes âgées : 2 foyers logements, 1 résidence services, 1 résidence sociale
- situation privilégiée du point de vue des SAD : prestataires nombreux et variés + possibilité d'intervention du service de garde itinérante de nuit (FANAL)
- forte densité de professionnels de santé
- bonne coordination entre les professionnels : domicile/accueil de jour/hôpitaux de jour

Points de vigilance

- capacités insuffisantes en AJ
- accès difficile aux SSIAD

La prise en charge en établissement



Forces et atouts

- le 2e taux d'équipement le + élevé du département (après Sainte Marie aux Mines)
- une offre diversifiée : EHPAD, USLD, EHPA, PUV, SSR, CS
- prises en charge diversifiées pour les malades Alzheimer (dont la seule UHR)
- augmentation des 85 ans et + modérée d'ici 2021 (projection INSEE)

Points de vigilance

- aire d'attraction débordant largement du BVS
- image très hospitalière des EHPAD
- coûts élevés à la charge des résidents
- offre très insuffisante en HT, particulièrement pour des personnes dépendantes

Le Contrat de Ville (2015-2020)

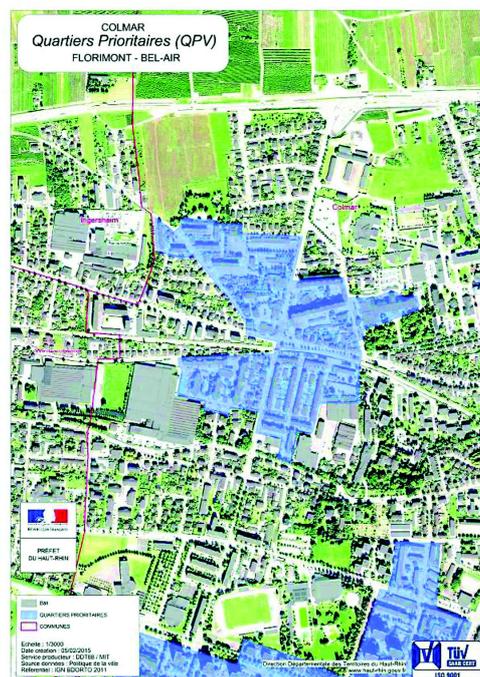
La loi de Programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine prévoit notamment la signature de nouveaux contrats uniques de ville ; ils remplacent les ZUS, CUCS et associent les actions de cohésion sociale et de rénovation urbaine afin de permettre la mobilisation de l'ensemble des politiques publiques d'éducation, d'emploi, de justice, de sécurité, de transport, de santé pour rétablir l'égalité républicaine dans le quartier. Le contrat de ville nouvelle génération succède à compter de 2015 aux contrats urbains de cohésion sociale. Il constitue le cadre d'action d'une politique de la ville renouvelée.

L'article 6 de la loi n°2014-173 du 21/02/2014 de Programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine définit ce nouveau cadre contractuel. La circulaire du Premier ministre du 30/07/2014 relative à l'élaboration des contrats de ville 2015-2020 et la circulaire du 15/10/2014 relative aux modalités opérationnelles d'élaboration des contrats de ville en rappellent les principes structurants :

- Intégrer les dimensions sociales, urbaines et économiques ;
- Mobiliser l'ensemble des partenaires concernés sur le territoire de l'intercommunalité ;
- Mobiliser prioritairement le droit commun de l'État et des collectivités territoriales ;
- S'inscrire dans un processus de co-construction avec les habitants.

Le décret n°2015-986 du 31 juillet 2015 fixant la liste des plans, schémas de planification et contrats conclus par les collectivités territoriales et leurs groupements prenant en considération les objectifs de la politique de la ville indique que le PLH doit prendre en considération les objectifs spécifiques du contrat de ville signé le 29 juin 2015 pour la période 2015-2020 entre le ville de Colmar et l'État.

Le contrat de ville conclu à l'échelle intercommunale entre l'État, la commune de Colmar et Colmar Agglomération, signé le 30 juin 2015, s'inscrit dans la continuité du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) et couvre la période 2015-2020. Il s'appuie sur un diagnostic local partagé sur la situation des quartiers prioritaires, élaboré à partir de différentes sources et des constats mis en avant par les acteurs du territoire.



Les actions à mener ciblent deux territoires de Colmar Agglomération qui sont situés sur Colmar, à savoir les **quartiers de Florimont-Bel Air** et celui d'**Europe-Schweitzer** (actions déjà initiées dès 1996 et toujours en cours ; fin programmée au 30/06/2020).

Le protocole de préfiguration de renouvellement urbain du « quartier Bel Air-Florimont, qui s'inscrit dans le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPRU), a été signé le 10/12/2015. Il porte sur un quartier d'intérêt régional (PRIR) et comprend uniquement des opérations d'ingénierie. Sa durée est de 18 mois, puis il sera mis en place une « convention d'application » comprenant la phase opérationnelle « travaux » (démolition, reconstruction, aménagement, etc.).

Environ 18 millions d'€ doivent être investis dans le quartier Florimont/Bel Air pour détruire 220 logements (2,8 M€), réhabiliter 224 logements (3,3 M€) et reconstruire 63 logements (8,3 M€).

1. Analyse socio-démographique et économique du territoire

1.1. Une communauté d'agglomération de 110 978 habitants en 2013

Colmar Agglomération est le 2^{ème} EPCI le plus peuplé du département (après Mulhouse Alsace Agglomération) sur les 23 que compte le Haut-Rhin en 2016. Le territoire concentre 14,6 % de la population haut-rhinoise, ce qui représente environ 110 900 habitants.

L'EPCI est composé actuellement de 20 communes, allant du village d'un peu plus de 530 habitants (Niedermorschwihr) à la commune la plus peuplée de l'agglomération : **Colmar** et ses 67 956 habitants (population municipale en 2013).

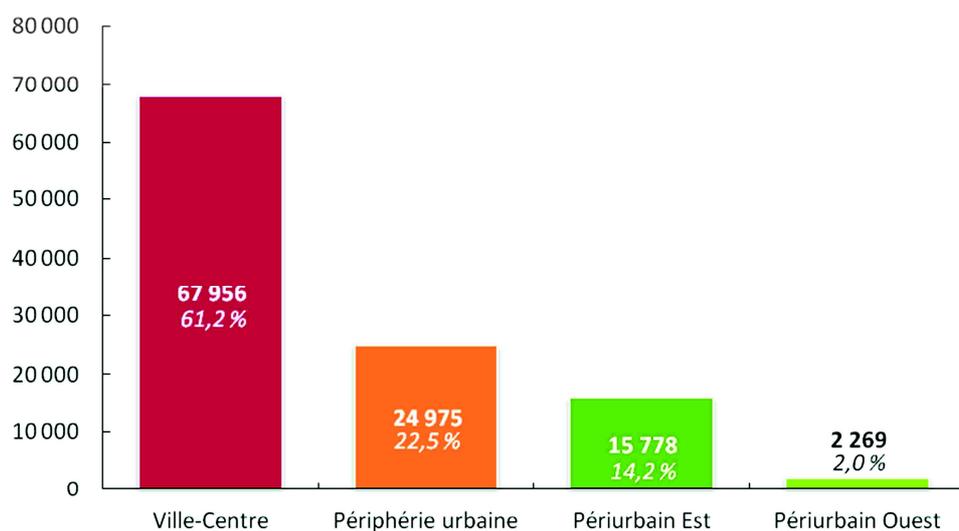
La **périphérie urbaine** est composée de communes de taille plus modeste : Wintzenheim est la 2^{ème} ville du territoire, avec 7 606 habitants, et Wettolsheim au Sud est la plus petite commune de la « 1^{ère} couronne » colmarienne avec 1 688 habitants.

| Population des communes de Colmar Agglomération en 2013 | | | |
|---|--------------------|-----------|-------|
| Communes | Secteurs d'étude | Effectifs | % |
| Colmar | Ville-Centre | 67 956 | 61,2% |
| Wintzenheim | Périphérie urbaine | 7 606 | 6,9% |
| Horbourg-Wihr | Périphérie urbaine | 5 377 | 4,8% |
| Ingersheim | Périphérie urbaine | 4 612 | 4,2% |
| Turckheim | Périphérie urbaine | 3 756 | 3,4% |
| Sainte-Croix-en-Plaine | Périurbain Est | 2 815 | 2,5% |
| Andolsheim | Périurbain Est | 2 217 | 2,0% |
| Houssen | Périphérie urbaine | 1 936 | 1,7% |
| Sundhoffen | Périurbain Est | 1 936 | 1,7% |
| Herrlisheim-près-Colmar | Périurbain Est | 1 805 | 1,6% |
| Porte-du-Ried | Périurbain Est | 1 756 | 1,6% |
| Wettolsheim | Périphérie urbaine | 1 688 | 1,5% |
| Jebsheim | Périurbain Est | 1 257 | 1,1% |
| Fortschwihr | Périurbain Est | 1 154 | 1,0% |
| Muntzenheim | Périurbain Est | 1 119 | 1,0% |
| Bischwihr | Périurbain Est | 951 | 0,9% |
| Walbach | Périurbain Ouest | 866 | 0,8% |
| Zimmerbach | Périurbain Ouest | 864 | 0,8% |
| Wickerschwihr | Périurbain Est | 768 | 0,7% |
| Niedermorschwihr | Périurbain Ouest | 539 | 0,5% |
| Colmar Agglomération | | 110 978 | 100% |
| Haut-Rhin | | 758 723 | |

Source : INSEE 2013

Plus de 83 % de la population de la communauté d'agglomération habite dans l'unité urbaine de Colmar (Ville-Centre + périphérie urbaine), dont plus de 61,2 % sur la commune de Colmar. Le Périurbain Est compte environ 16 000 habitants (14,2% de l'EPCI) dont Sainte-Croix-en-Plaine est la commune la plus importante.

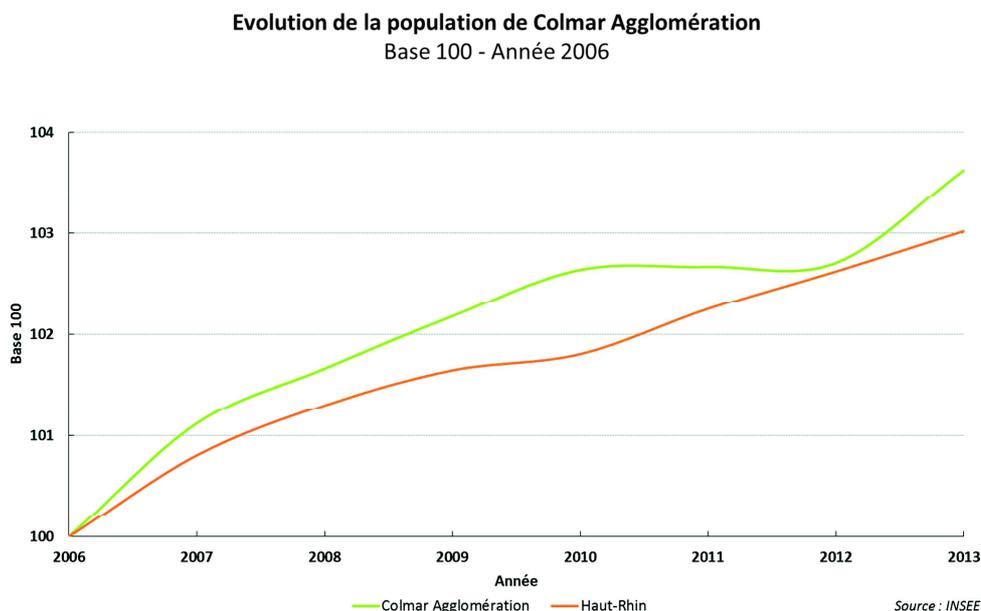
Population des secteurs d'étude de Colmar Agglomération en 2013



Source : INSEE 2013

1.2. Une évolution démographique positive « tirée » par l'accroissement naturel

La croissance de la population du territoire de Colmar Agglomération a été légèrement plus forte que celle observée à l'échelle départementale depuis 2006.



Le taux d'évolution moyen entre 2008 et 2013 est d'environ **+0,38%** pour Colmar Agglomération, contre **+0,34%** sur la même période pour le Haut-Rhin.

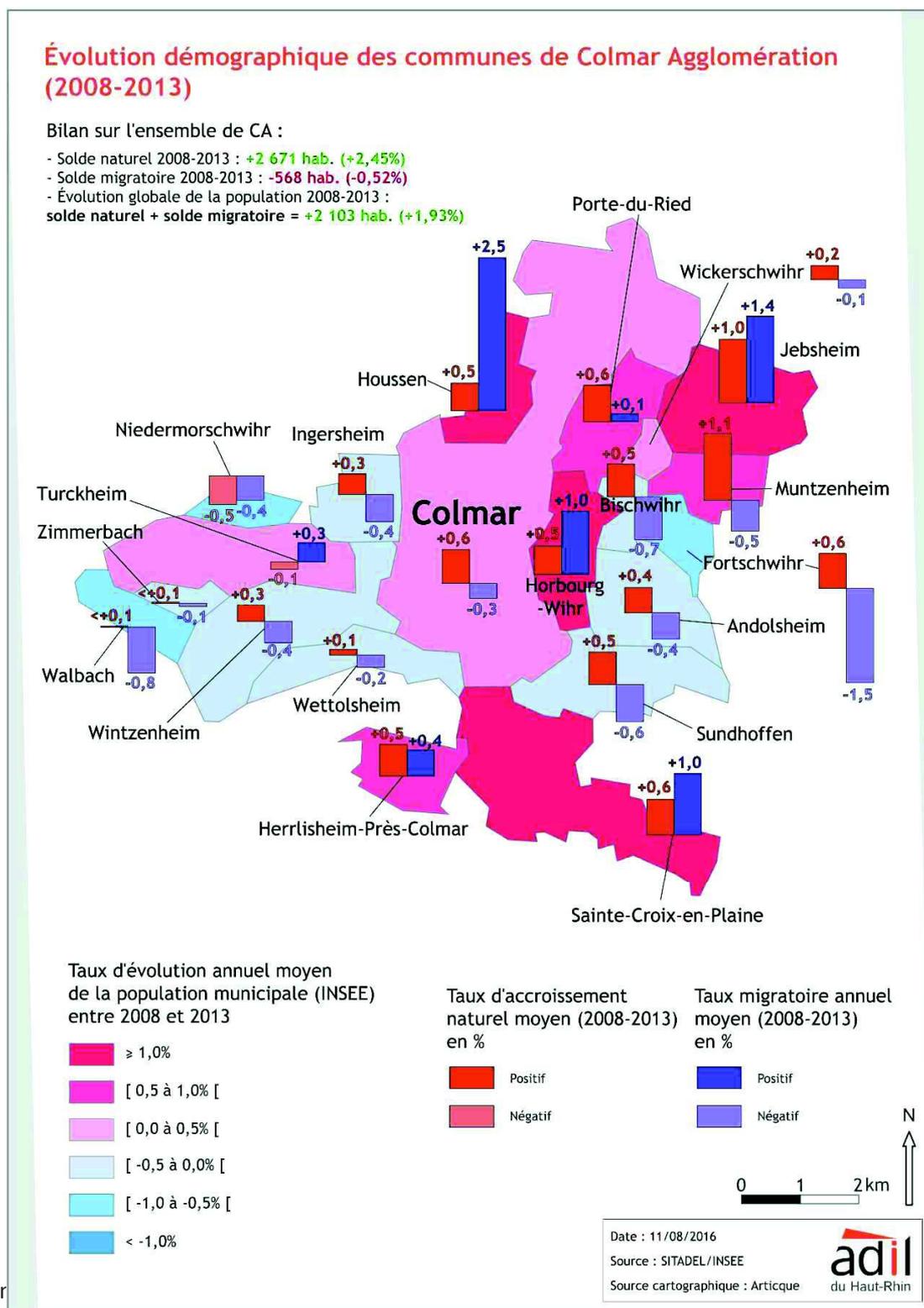
| Secteurs d'étude | Évolution annuelle moyenne (2008-2013) | Taux d'évolution annuel moyen (2008-2013) | Solde naturel annuel moyen (2008-2013) | Taux d'accroissement naturel moyen (2008-2013) | Solde migratoire annuel moyen (2008-2013) | Taux migratoire annuel moyen (2008-2013) |
|----------------------|--|---|--|--|---|--|
| Ville-Centre | 217 | 0,32% | 380 | 0,56% | -163 | -0,25% |
| Périphérie urbaine | 123 | 0,50% | 64 | 0,26% | 58 | 0,24% |
| Périurbain Est | 92 | 0,60% | 92 | 0,59% | 0 | 0,00% |
| Périurbain Ouest | -11 | -0,49% | -2 | -0,09% | -9 | -0,40% |
| Colmar Agglomération | 421 | 0,38% | 534 | 0,49% | -114 | -0,10% |
| Haut-Rhin | 2 530 | 0,34% | - | - | - | - |

(Source : INSEE)

- La population de la Ville-Centre de Colmar a pu augmenter grâce à un taux d'accroissement naturel dynamique sur la dernière période connue (**+0,56%/an**), alors que son taux migratoire est négatif (**-0,25%/an**), permettant à Colmar d'atteindre une croissance moyenne de **+0,32%/an** sur la période 2008-2013 ;
- La *Périphérie urbaine* a cru plus fortement encore et de manière plus homogène que Colmar, puisque la moitié de cette progression provient d'un taux d'accroissement naturel positif de **+0,26%/an** et l'autre moitié d'un taux migratoire positif de **+0,24%/an** ;
- Le *Périurbain Est* a cru plus fortement avec une évolution moyenne de **+0,60%/an**, exclusivement portée par l'accroissement naturel de ces communes ;
- Le *Périurbain Ouest* enregistre quant à lui un recul de sa démographie (**-0,49%/an**), essentiellement tiré par un taux migratoire très déficitaire (**-0,40%/an**).

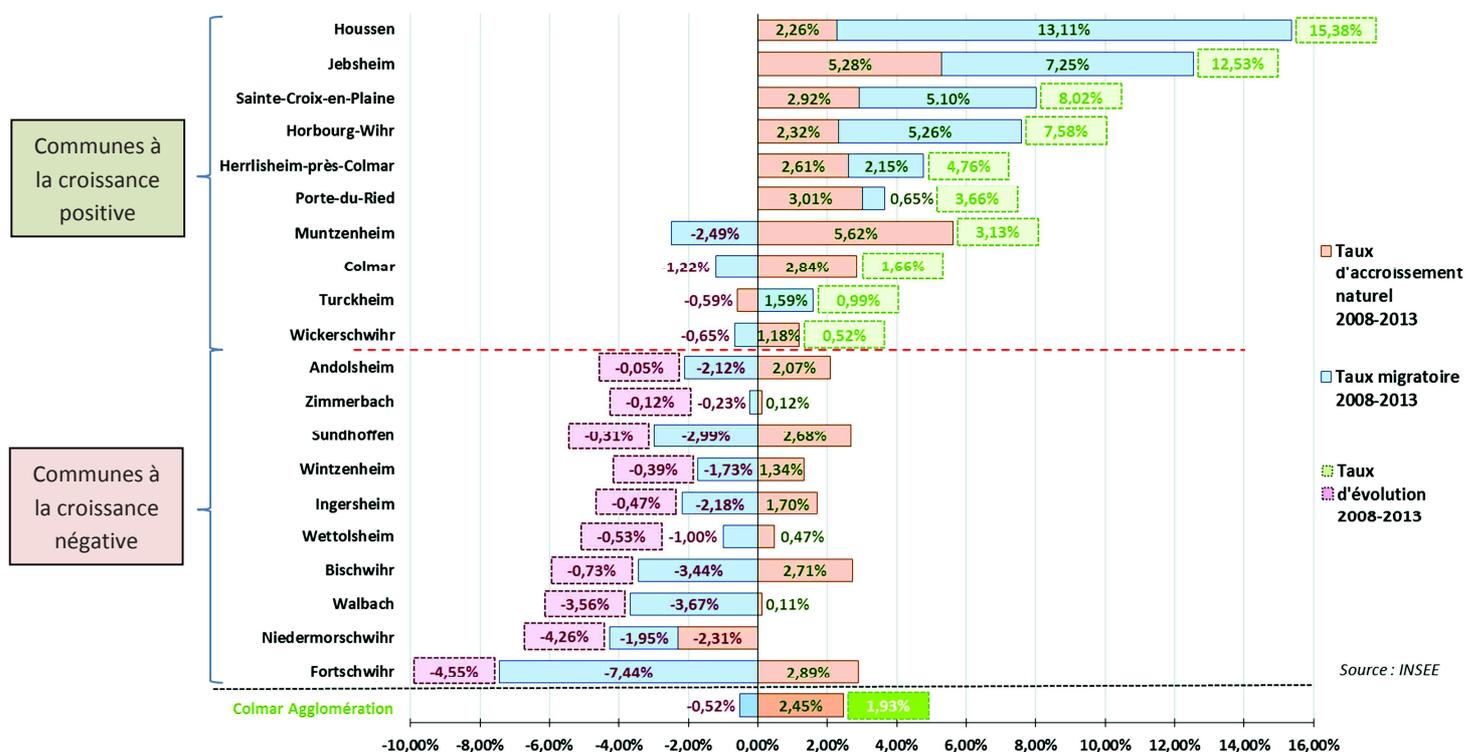
À une échelle plus fine, on observe une évolution positive de la population plus nette sur les communes suivantes :

- **Houssen (+3,0%/an)**, **Jepsheim (+2,5%/an)**, **Sainte-Croix-en-Plaine (+1,6%/an)** et **Horbourg-Wihr (+1,5%)**, dont la croissance s'explique par une attractivité résidentielle plus forte (taux migratoire annuel moyen élevé d'au moins +1,0%/an). L'attractivité de ces 4 communes peut être expliquée en partie par la desserte routière, à proximité immédiate d'une entrée/sortie d'autoroute de l'A35.



A contrario, trois communes ont connu un recul démographique plus marquée : **Fortschwihr** et **Niedermorschwihr** (-0,9%/an), **Walbach** (-0,7%/an), les deux dernières communes étant situées dans le périurbain Ouest.

Composantes de l'évolution démographique de Colmar Agglomération



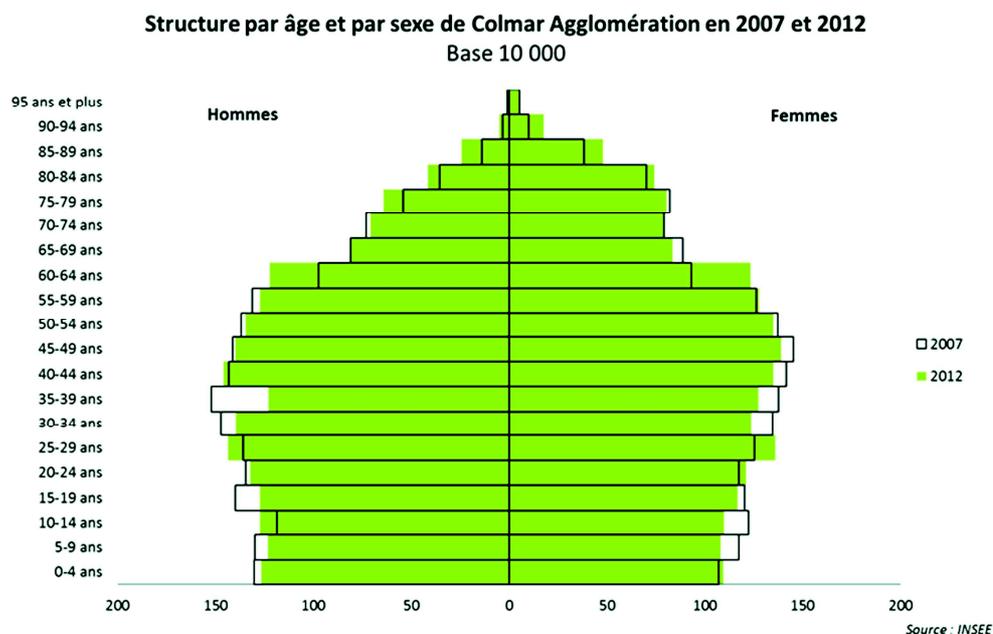
Toutes les communes au-dessus du trait rouge (Cf. graphique ci-dessus) ont une dynamique démographique positive.

- Les communes classées de Houssen à Porte-du-Ried affichent un accroissement naturel et un solde migratoire positifs tous les deux ;
- Les communes classées de Muntzenheim à Wickerschwihr ont une évolution démographique positive également, mais avec des orientations diverses concernant ses composantes (accroissement naturel positif et solde migratoire négatif), hormis pour la commune de Turckheim ;

Enfin, les communes sous le trait rouge ont connu une évolution démographique globale négative sur la période 2008-2013.

1.3. La structure par âge : un vieillissement qui s'accroît

L'évolution de la population par tranche d'âge ressemble à celle que l'on observe au niveau national, c'est-à-dire un vieillissement global de la population de Colmar Agglomération (Cf. graphe ci-dessous). La pyramide des âges s'est creusée à sa base (classes d'âge des plus jeunes) entre 2007 et 2012, et s'est par contre davantage gonflée à son sommet (classes d'âges correspondant aux personnes les plus âgées).



| Évolution des effectifs | | | | | | | | | |
|-------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|--|--------------|--------------|
| CA | 2007 | | | 2012 | | | Évolution annuelle moyenne (2007-2012) | | |
| | Hommes | Femmes | TOTAL | Hommes | Femmes | TOTAL | Hommes | Femmes | TOTAL |
| Moins de 25 ans | 17 042 | 16 380 | 33 421 | 16 820 | 16 130 | 32 950 | -0,26% | -0,31% | -0,28% |
| 25 à 64 ans | 28 303 | 29 182 | 57 485 | 28 423 | 29 903 | 58 326 | 0,08% | 0,49% | 0,29% |
| 65 ans ou plus | 6 832 | 10 480 | 17 312 | 7 599 | 11 098 | 18 697 | 2,15% | 1,15% | 1,55% |
| TOTAL | 52 177 | 56 042 | 108 218 | 52 842 | 57 131 | 109 973 | 0,25% | 0,39% | 0,32% |

(Source : INSEE)

Les effectifs (Cf. tableau ci-dessus) des personnes âgées de moins de 25 ans ont diminué chez les femmes entre 2007 et 2012 (-0,31%, à 16 130 individus), et également chez les hommes dans une proportion semblable (-0,26%, à 16 820 individus).

La tranche des 25 à 64 ans a légèrement augmenté (+0,29% sur Colmar Agglomération), avec une augmentation plus forte du côté des femmes (+0,49%).

C'est la tranche des personnes âgées de plus de 65 ans qui a le plus fortement augmenté (+1,55% entre 2007 et 2012), cela étant d'autant plus marqué chez les hommes (+2,15%) que chez les femmes (+1,15%).

L'indice de vieillissement le confirme, il a augmenté de +17% entre 2007 et 2012 sur Colmar Agglomération pour atteindre 98 individus âgés de plus de 60 ans pour 100 personnes de moins de 20 ans.

| Indice de vieillissement (60 ans et plus / moins de 20 ans) | | | |
|---|-----------|------|-----------|
| 2012 | | 2007 | |
| CA | Haut-Rhin | CA | Haut-Rhin |
| 98 | 95 | 84 | 82 |

(Source : INSEE)

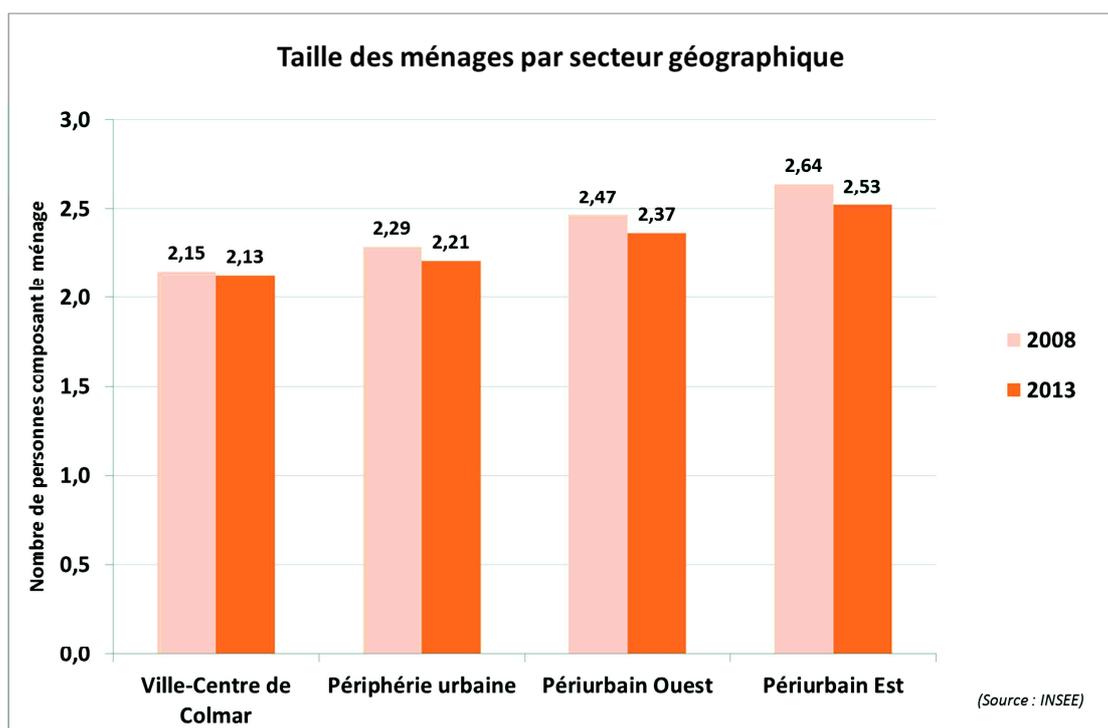
1.4. Une taille des ménages qui continue de diminuer

La taille moyenne des ménages était de 2,20 personnes par ménage sur Colmar Agglomération en 2013, en léger recul **-2,05%** par rapport à 2008. On observe de toute manière une baisse généralisée sur tous les secteurs géographiques, la plus importante étant sur le territoire périurbain Est (**-4,43%** à 2,53 personnes par ménage).

| Territoire | 2008 | 2013 | Évol. (2008-2013) |
|------------------------|-------|-------|----------------------|
| Ville-Centre de Colmar | 2,151 | 2,129 | -1,02% |
| Périphérie urbaine | 2,287 | 2,210 | -3,37% |
| Périurbain Est | 2,642 | 2,525 | -4,43% |
| Périurbain Ouest | 2,465 | 2,365 | -4,06% |
| Colmar Agglomération | 2,248 | 2,202 | -2,05% |

(Source : INSEE)

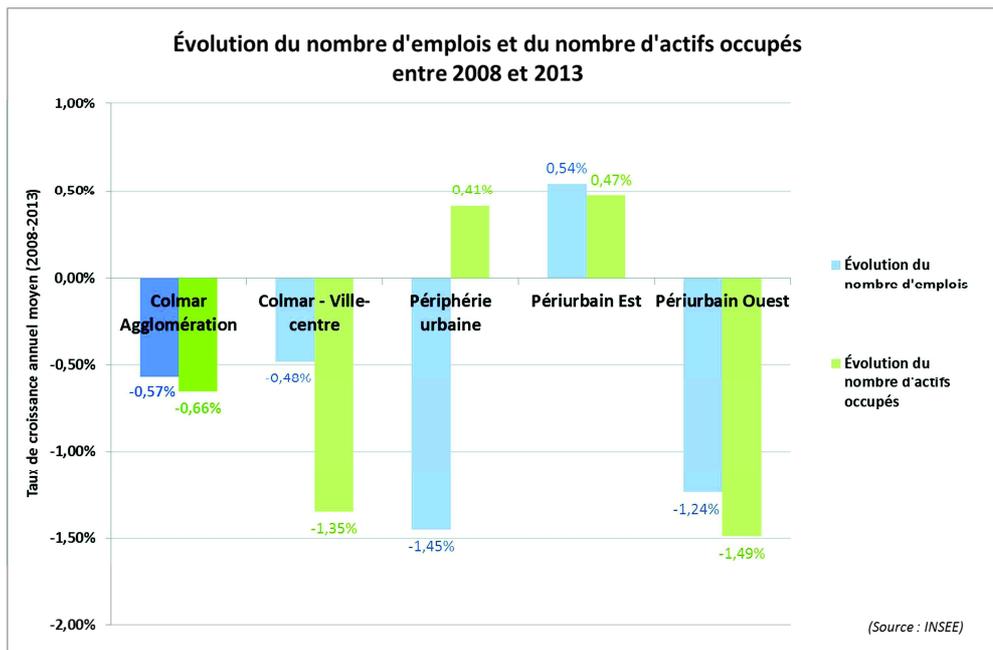
La taille des ménages augmente à l'éloignement de la ville-centre. Les ménages sont plus grands en zone périurbaine Est, côté plaine, et dans le périurbain Ouest, côté vignoble (taille des ménages supérieur à 2,3). C'est le lieu où s'installent plus facilement les familles plus nombreuses, notamment en maison individuelle. La taille des ménages est plus faible en périphérie urbaine (2,21 personnes par ménage), et dans la ville-centre de Colmar (2,13 personnes par ménage), où les ménages isolés sont plus nombreux.



1.5. L'emploi sur le territoire de CA

1.5.1. Un nombre d'actifs et d'emploi en recul depuis la crise de 2008

Le territoire de Colmar Agglomération comptait **56 233 emplois** en 2013, contre 57 851 emplois 5 ans plus tôt en 2008, soit une baisse de 1 618 emplois (-2,8%). Sur la même période, correspondant au début de la crise économique, l'emploi s'est dégradé également dans le département, mais de manière moins prononcé (-2,3%). Globalement, le nombre d'emplois et d'actifs résidents ont baissé dans tous les secteurs géographiques hormis dans le territoire périurbain Est (+0,54%/an pour le nombre d'emplois et +0,47%/an pour le nombre d'actifs résidents).



La périphérie urbaine affiche la baisse la plus forte de l'emploi (-1,45%/an), par contre le nombre d'actifs résidents augmente (+0,41%/an), du fait d'un probable report des actifs résidents de la Ville-centre vers la périphérie urbaine.

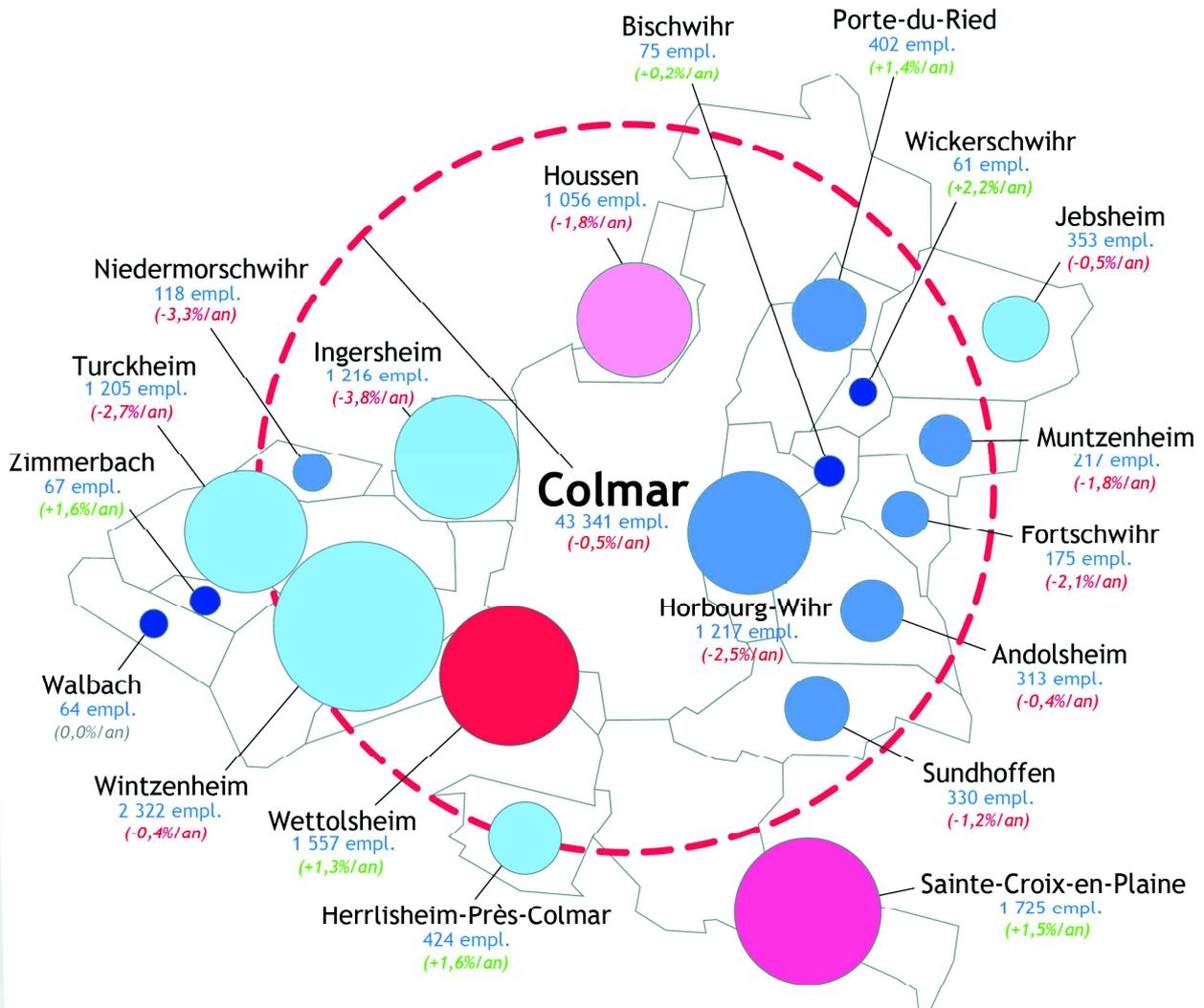
| Commune | Secteur | Emplois au lieu de travail en 2008 (princ) | Actifs occupés en 2008 (princ) | Indice de concentration de l'emploi (2008) | Emplois au lieu de travail en 2013 (princ) | Actifs occupés en 2013 (princ) | Indice de concentration de l'emploi (2013) | Évol. du nombre d'emplois au lieu de travail entre 2008 et 2013 (en volume) | Évol. du nombre d'actifs occupés entre 2008 et 2013 (en volume) | Évol. du nombre d'emplois au lieu de travail entre 2008 et 2013 (TCAM) | Évol. du nombre d'actifs occupés entre 2008 et 2013 (TCAM) | Évol. de l'indice de concentration de l'emploi (2008-2013) (TCAM) |
|-------------------------|-----------------|--|--------------------------------|--|--|--------------------------------|--|---|---|--|--|---|
| Andolsheim | Péri. Est | 319 | 1 093 | 0,292 | 313 | 1 053 | 0,297 | -6 | -40 | -0,38% | -0,74% | 0,37% |
| Bischoffheim | Péri. Est | 74 | 463 | 0,160 | 75 | 467 | 0,161 | 1 | 4 | 0,27% | 0,17% | 0,10% |
| Colmar | Ville-Centre | 44 403 | 28 259 | 1,571 | 43 341 | 28 404 | 1,641 | -1 062 | -1 855 | -0,48% | -1,35% | 0,88% |
| Fortschwihr | Péri. Est | 194 | 633 | 0,306 | 176 | 576 | 0,304 | -19 | -57 | -2,04% | -1,87% | -0,17% |
| Herrlisheim-près-Colmar | Péri. Est | 392 | 802 | 0,489 | 424 | 826 | 0,513 | 32 | 24 | 1,58% | 0,59% | 0,98% |
| Hörbourn-Wihr | Périph. Urbaine | 1 381 | 2 369 | 0,583 | 1 217 | 2 440 | 0,499 | -164 | 71 | -2,50% | 0,59% | -3,07% |
| Houssen | Périph. Urbaine | 1 155 | 840 | 1,375 | 1 056 | 970 | 1,089 | -99 | 130 | -1,78% | 2,92% | -4,56% |
| Ingersheim | Périph. Urbaine | 1 470 | 2 022 | 0,727 | 1 212 | 1 993 | 0,608 | -258 | -29 | -3,79% | -0,29% | -3,51% |
| Jébsheim | Péri. Est | 363 | 539 | 0,673 | 353 | 601 | 0,587 | -10 | 62 | -0,56% | 2,20% | -2,70% |
| Muntzenheim | Péri. Est | 238 | 512 | 0,465 | 217 | 524 | 0,414 | -21 | 12 | -1,83% | 0,46% | -2,28% |
| Niedermorschwihr | Péri. Ouest | 139 | 263 | 0,529 | 118 | 248 | 0,476 | -21 | -15 | -3,22% | -1,17% | -2,08% |
| Porte-du-Ried | Péri. Est | 375 | 832 | 0,451 | 402 | 863 | 0,466 | 27 | 31 | 1,40% | 0,73% | 0,66% |
| Sainte-Croix-en-Plaine | Péri. Est | 1 606 | 1 228 | 1,308 | 1 725 | 1 335 | 1,292 | 119 | 107 | 1,44% | 1,68% | -0,24% |
| Sundhoffen | Péri. Est | 351 | 841 | 0,417 | 330 | 889 | 0,371 | -21 | 48 | -1,23% | 1,12% | -2,32% |
| Turckheim | Périph. Urbaine | 1 383 | 1 696 | 0,815 | 1 205 | 1 622 | 0,743 | -178 | -74 | -2,72% | -0,89% | -1,85% |
| Walbach | Péri. Ouest | 64 | 463 | 0,138 | 64 | 406 | 0,158 | 0 | -57 | 0,00% | -2,59% | 2,66% |
| Wettolsheim | Périph. Urbaine | 1 460 | 484 | 3,017 | 1 557 | 779 | 1,999 | 97 | 295 | 1,29% | 9,99% | -7,90% |
| Wickerschwihr | Péri. Est | 55 | 390 | 0,141 | 61 | 374 | 0,163 | 6 | -16 | 2,09% | -0,83% | 2,95% |
| Wintzenheim | Périph. Urbaine | 2 368 | 3 402 | 0,696 | 2 322 | 3 232 | 0,718 | -46 | -170 | -0,39% | -1,02% | 0,63% |
| Zimmerbach | Péri. Ouest | 62 | 396 | 0,157 | 67 | 387 | 0,173 | 5 | -9 | 1,56% | -0,46% | 2,03% |
| TOTAL CA | | 57 852 | 47 527 | 1,217 | 56 234 | 45 989 | 1,223 | -1 618 | -1 538 | -0,57% | -0,66% | 0,09% |
| TOTAL Haut-Rhin | | 288 982 | 322 040 | 0,897 | 282 256 | 317 886 | 0,888 | -6 687 | -4 154 | -0,47% | -0,26% | -0,21% |
| Colmar - Ville-centre | | 44 403 | 28 259 | 1,571 | 43 341 | 28 404 | 1,641 | -1 062 | -1 855 | -0,48% | -1,35% | 0,88% |
| Périphérie urbaine | | 9 217 | 10 813 | 0,852 | 8 569 | 11 036 | 0,776 | -648 | 223 | -1,45% | 0,41% | -1,85% |
| Périurbain Est | | 3 967 | 7 333 | 0,541 | 4 073 | 7 508 | 0,543 | 108 | 175 | 0,54% | 0,47% | 0,07% |
| Périurbain Ouest | | 265 | 1 122 | 0,236 | 249 | 1 041 | 0,239 | -16 | -81 | -1,24% | -1,49% | 0,25% |

(Source : INSEE)

Évolution du nombre d'emplois dans Colmar Agglomération entre 2008 et 2013

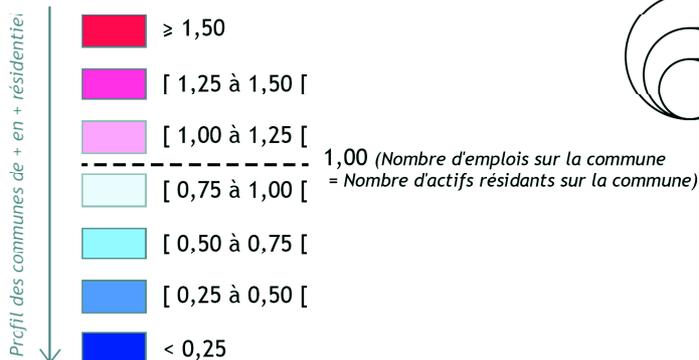
Bilan sur l'ensemble de CA en 2013 :

- 56 233 emplois sur CA (-0,6%/an entre 2008 et 2013)
- 45 991 actifs occupés résidant sur CA (-0,8%/an entre 2008 et 2013)
- > Soit un indice de concentration de l'emploi de 1,22 emploi pour 1 actif occupé résidant



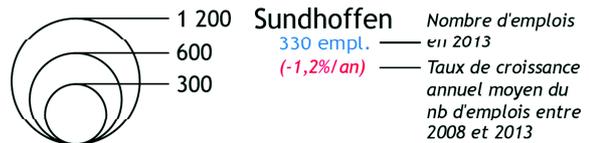
Indice de concentration de l'emploi (2013)

(Nombre d'emplois sur la commune / Nombre d'actifs occupés résidant sur la commune)



Nombre d'emplois en 2013

(INSEE)



0 1 2 km

Date : 30/08/2016

Source : INSEE

Source cartographique : Articque

adil
du Haut-Rhin

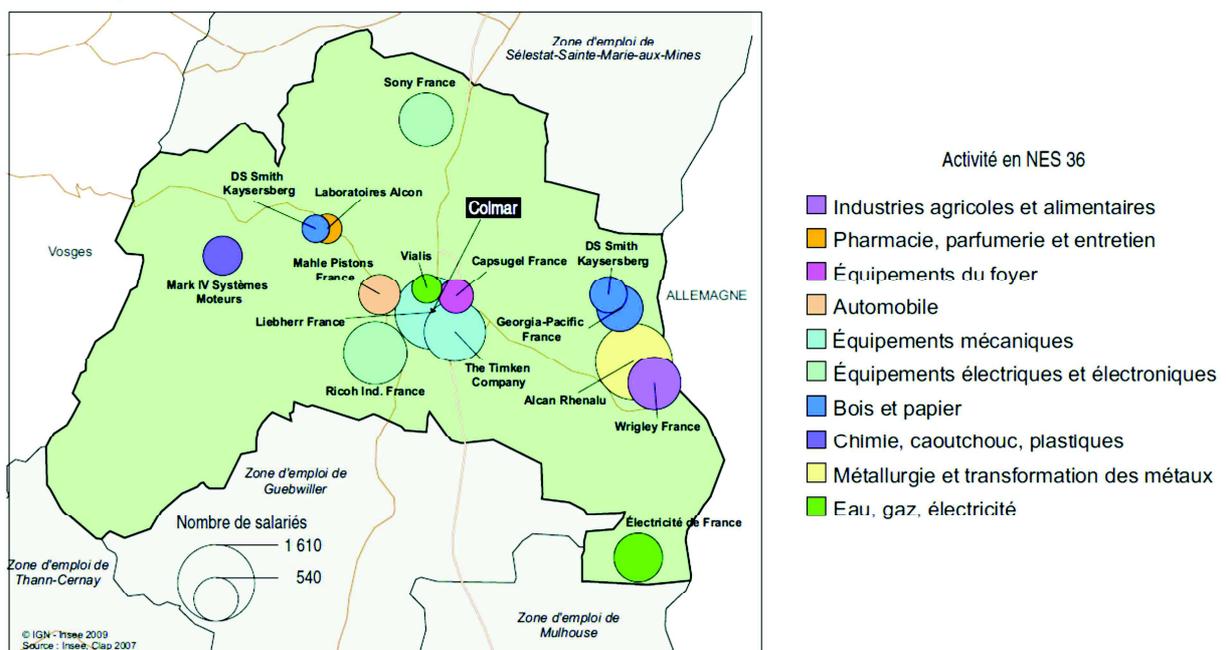
La ville de Colmar, avec ses 43 341 emplois en 2013 concentre 77,1% des emplois de l'EPCI. Les trois autres pôles d'emplois sont localisés sur Wintzenheim (2 322 emplois – 4,1% des emplois), Sainte-Croix-en-Plaine (1 725 emplois – 3,1% des emplois) et Wettolsheim (1 557 emplois – 2,8%).

Les plus fortes augmentations du nombre d'emplois sont situées en zone périurbaine de Colmar sur les communes de Wickerschwihr (+2,2%/an), Herrlisheim-Près-Colmar et Zimmerbach (+1,6%/an), Sainte-Croix-en-Plaine (+1,5%/an) et Porte-du-Ried (+1,4%/an).

Les plus fortes baisses sont localisées à l'Est de Colmar : Ingersheim (-3,8%/an), Niedermorschwihr (-3,3%/an) et Turckheim (-2,7%/an).

Seules 4 communes du territoire comptent plus d'emplois au lieu de travail que d'actifs occupés résidents (indice de concentration de l'emploi supérieur à 1) : Wettolsheim, Colmar, Sainte-Croix-en-Plaine et Houssen. Les zones d'activités sont très développées sur ces communes au regard de leur population active et explique ce rapport en faveur du nombre d'emploi, on peut citer par exemple la présence d'une grande entreprise comme Ricoh sur Wettolsheim, la zone d'activité d'Houssen et son hypermarché Cora, les entreprises Timken et Liebherr en zone industrielle Nord de Colmar.

Zone d'emploi de Colmar-Neuf-Brisach



Toutes les autres communes affichent un nombre d'emplois bien inférieur au nombre d'actifs occupés résidents (indice de concentration de l'emploi inférieur à 1). Ce sont des communes périurbaines au profil résidentiel beaucoup plus affirmée que les précédentes. 4 communes ont un indice inférieur à 0,2 emplois pour 1 actif occupé résident : Wickerschwihr, Bischwihr, Walbach et Zimmerbach.

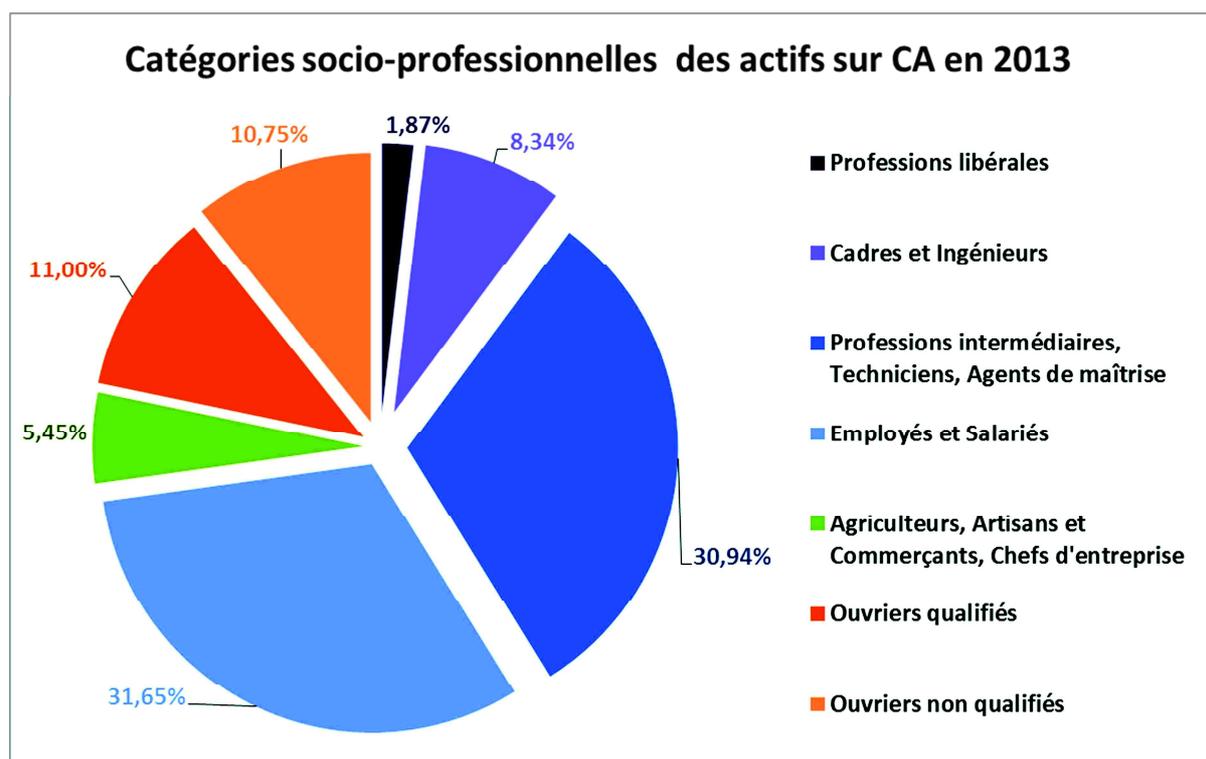
1.5.2. Les catégories socio-professionnelles : salariés et professions intermédiaires représentent 6 actifs sur 10

Les deux grandes familles de catégorie socio-professionnelles présentes sur le territoire, sont les employés/salariés (représentant 31,7% des emplois du territoire) et les professions intermédiaires/techniciens/agents de maîtrise (représentant 30,9% des emplois du territoire).

Environ 21,8% des emplois sont occupés par la catégorie des ouvriers qualifiés et ouvriers non qualifiés. Un peu plus de 10% des emplois sont des emplois qualifiés supérieurs (professions libérales, cadres et ingénieurs).

| Catégories socio-professionnelles sur CA | Part | Nombre |
|---|----------------|---------------|
| Professions libérales | 1,87% | 1 019 |
| Cadres et Ingénieurs | 8,34% | 4 553 |
| Professions intermédiaires, Techniciens, Agents de maîtrise | 30,94% | 16 891 |
| Employés et Salariés | 31,65% | 17 277 |
| Agriculteurs, Artisans et Commerçants, Chefs d'entreprise | 5,45% | 2 975 |
| Ouvriers qualifiés | 11,00% | 6 002 |
| Ouvriers non qualifiés | 10,75% | 5 868 |
| TOTAL Colmar Agglomération | 100,00% | 54 585 |

(Source : INSEE 2013)



1.5.3. Un taux de chômage en phase de stabilisation depuis 2013

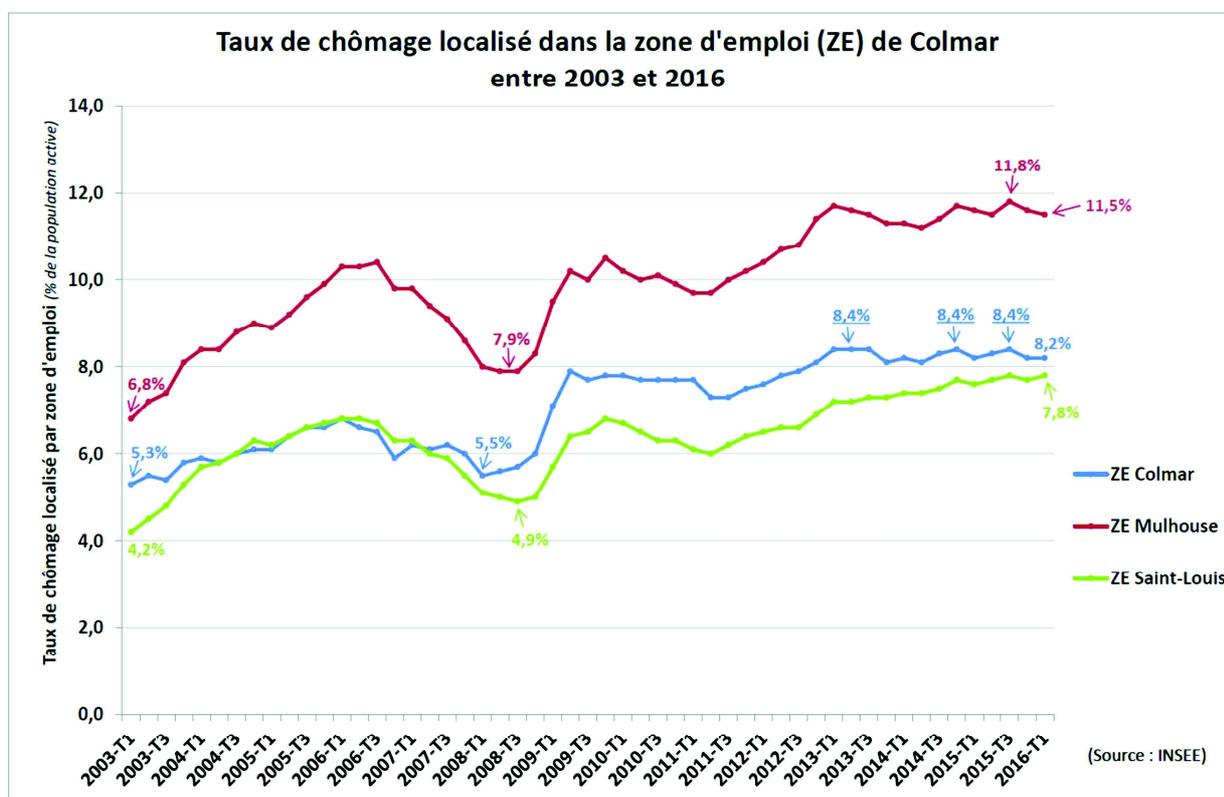
Globalement, on observe une dégradation du niveau de l'emploi dans le Haut-Rhin, surtout de l'un de ces indicateurs les plus importants : le taux de chômage. Son évolution sur la dernière décennie est largement orientée à la hausse, et ce depuis la crise financière survenue en fin d'année 2008. À l'instar du taux de chômage national, les taux de chômage localisés sur les 3 zones d'emplois qui couvrent le département, ont fortement augmenté en 2009, puisque celui de Colmar est passé de 5,7% au 3^{ème} trimestre 2008 à 7,7% au 2^{ème} trimestre 2009 (+2,0 pts en 1 an).

De même, on observe les mêmes augmentations sur les deux zones d'emplois : sur celle de Mulhouse, le taux de chômage est passé de 7,9% à 10,0% sur le même intervalle de temps (+2,1 pts en 1 an), et sur la zone d'emploi de Saint-Louis, de 4,9% à 6,5% sur le même intervalle de temps (+1,6 pts en 1 an).

Après une courte accalmie et un léger reflux entre mi-2009 et mi-2011, le taux de chômage est reparti à la hausse sur la zone d'emploi de Colmar jusqu'à aujourd'hui. On assiste néanmoins à une stabilisation de son niveau depuis le 1^{er} trimestre 2013 (où il a atteint son maximum à 8,4%). Il est au 1^{er} janvier 2016 de 8,2%. Il en va de même pour la zone d'emploi de Mulhouse où le taux de chômage parvient à se stabiliser autour de 11,5% au 1^{er} trimestre 2016.

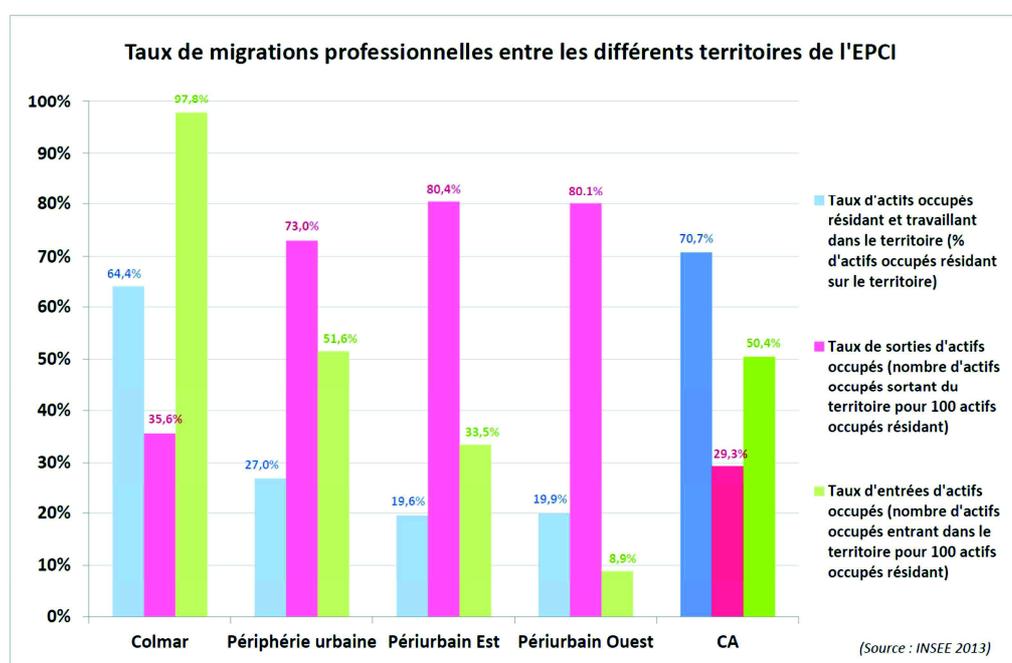
Par contre le chômage a continué à se dégrader sur la zone d'emploi de Saint-Louis puisqu'il a atteint sur le 1^{er} trimestre 2016, son maximum à un taux de 7,8%.

On assiste à un resserrement de l'écart du taux de chômage entre les zones d'emploi de Saint-Louis et de Colmar qui n'est plus de 0,4 pt au début de l'année 2016.



1.5.4. Migrations professionnelles : un bassin d'emploi qui demeure attractif

Les flux de migrations professionnelles sur le territoire de Colmar Agglomération sont conséquents, à la hauteur de l'importance du bassin d'emploi colmarien. En 2013, on comptabilise environ 23 230 actifs occupés venant sur le territoire intercommunal pour 13 500 actifs sortant du territoire ; soit un solde entre les entrées et sorties positif de + 9 730 actifs occupés.



| Territoire concerné | Entrées migratoires professionnelles (communes ou territoire d'origines en 2013) | | Sorties migratoires professionnelles (communes ou territoire de destination en 2013) | | Solde migratoire professionnel en 2013 (entrées - sorties) |
|----------------------|---|--|---|---|---|
| | Communes/Territoire | Nombre de personnes venant travailler qui proviennent de ... | Communes/Territoire | Nombre de personnes travaillant hors de la commune concernée vers ... | Solde migratoire en 2013 par commune/territoire |
| COLMAR | Ville Centre Colmar | 16 987 | Ville Centre Colmar | 16 987 | NC |
| | Périphérie Urbaine | 4 491 | Périphérie Urbaine | 1 603 | 2 888 |
| | Périurbain Est de CA | 3 012 | Périurbain Est de CA | 536 | 2 476 |
| | Périurbain Ouest de CA | 389 | Périurbain Ouest de CA | 16 | 373 |
| | Hors CA dans le Haut-Rhin | 13 501 | Hors CA dans le Haut-Rhin | 4 790 | 8 711 |
| | Hors Haut-Rhin | 4 426 | Hors Haut-Rhin | 2 463 | 1 963 |
| | TOTAL entrées | 25 819 | TOTAL sorties | 9 408 | 16 411 |
| PÉRIPHÉRIE URBAINE | Ville Centre Colmar | 1 604 | Ville Centre Colmar | 4 491 | -2 887 |
| | Périphérie Urbaine | 2 980 | Périphérie Urbaine | 2 980 | NC |
| | Périurbain Est de CA | 388 | Périurbain Est de CA | 279 | 109 |
| | Périurbain Ouest de CA | 139 | Périurbain Ouest de CA | 20 | 119 |
| | Hors CA dans le Haut-Rhin | 3 043 | Hors CA dans le Haut-Rhin | 2 288 | 755 |
| | Hors Haut-Rhin | 518 | Hors Haut-Rhin | 979 | -461 |
| | TOTAL entrées | 5 692 | TOTAL sorties | 8 057 | -2 365 |
| PÉRIURBAIN EST | Ville Centre Colmar | 536 | Ville Centre Colmar | 3 013 | -2 477 |
| | Périphérie Urbaine | 279 | Périphérie Urbaine | 388 | -109 |
| | Périurbain Est de CA | 1 481 | Périurbain Est de CA | 1 481 | NC |
| | Périurbain Ouest de CA | 25 | Périurbain Ouest de CA | 13 | 12 |
| | Hors CA dans le Haut-Rhin | 1 373 | Hors CA dans le Haut-Rhin | 1 832 | -459 |
| | Hors Haut-Rhin | 319 | Hors Haut-Rhin | 838 | -519 |
| | TOTAL entrées | 2 532 | TOTAL sorties | 6 084 | -3 552 |
| PÉRIURBAIN OUEST | Ville Centre Colmar | 16 | Ville Centre Colmar | 390 | -374 |
| | Périphérie Urbaine | 20 | Périphérie Urbaine | 140 | -120 |
| | Périurbain Est de CA | 13 | Périurbain Est de CA | 25 | -12 |
| | Périurbain Ouest de CA | 215 | Périurbain Ouest de CA | 215 | NC |
| | Hors CA dans le Haut-Rhin | 43 | Hors CA dans le Haut-Rhin | 249 | -206 |
| | Hors Haut-Rhin | 4 | Hors Haut-Rhin | 60 | -56 |
| | TOTAL entrées | 96 | TOTAL sorties | 864 | -768 |
| COLMAR AGGLOMÉRATION | Hors CA dans le Haut-Rhin | 17 960 | Hors CA dans le Haut-Rhin | 9 159 | 8 801 |
| | Hors Haut-Rhin | 5 267 | Hors Haut-Rhin | 4 340 | 927 |
| | TOTAL entrées | 23 227 | TOTAL sorties | 13 499 | 9 728 |

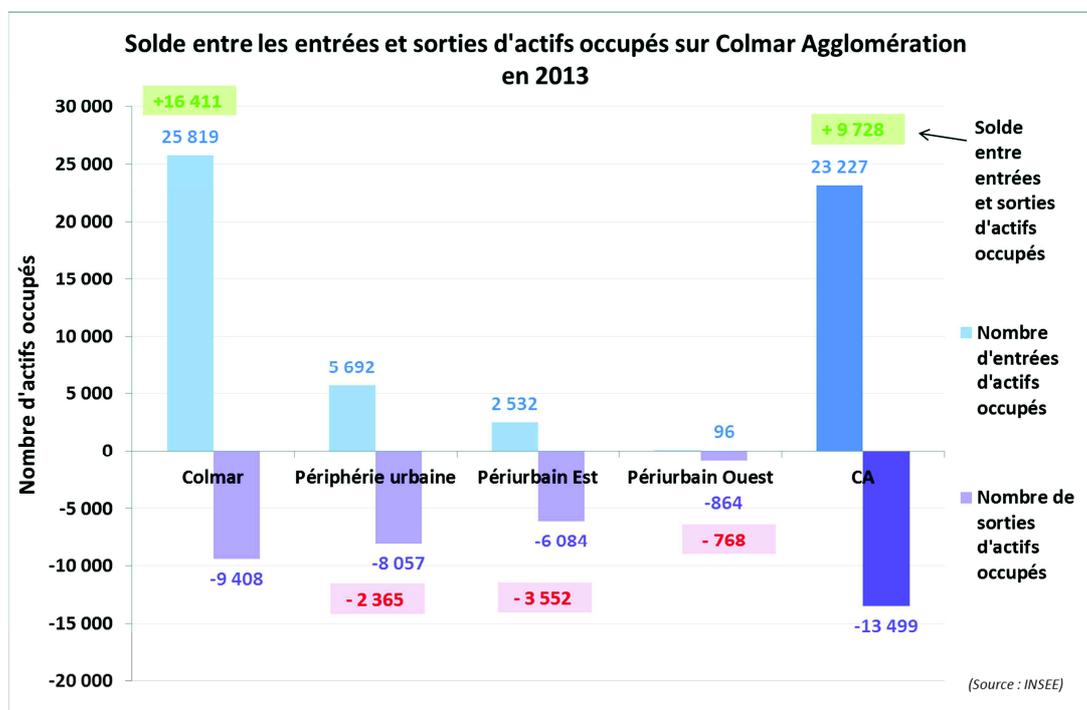
(Source : INSEE)

On observe (Cf. graphe précédent) le poids de la Ville-Centre de Colmar dans ces échanges par rapport au reste du territoire. En effet son pôle d'emploi attire davantage d'actifs occupés (taux de 98 actifs occupés entrant pour 100 actifs occupés résidents) que d'actifs qui n'en sortent (environ 36 actifs sortants pour 100 actifs occupés résidents).

Par contre, plus on s'éloigne de la ville-centre, plus le phénomène s'inverse. En périphérie urbaine, il n'y a plus que 52 actifs occupés entrants pour 100 actifs résidents, en zone périurbaine moins de 33 actifs entrants pour 100 actifs résidents. Sur ce dernier territoire, le taux de sortie dépasse les 80 actifs occupés pour 100 actifs résidents. Ceci est en adéquation avec le caractère très résidentiel du territoire périurbain.

Les flux de migrations professionnelles sont donc essentiellement dirigés vers la ville-centre de Colmar, puisque cette dernière affiche un solde largement positif avec tous ces territoires proches, mais également avec le reste du département (+ 8 711 actifs occupés), et le reste du territoire national (+ 1 963 actifs occupés (hors Haut-Rhin)).

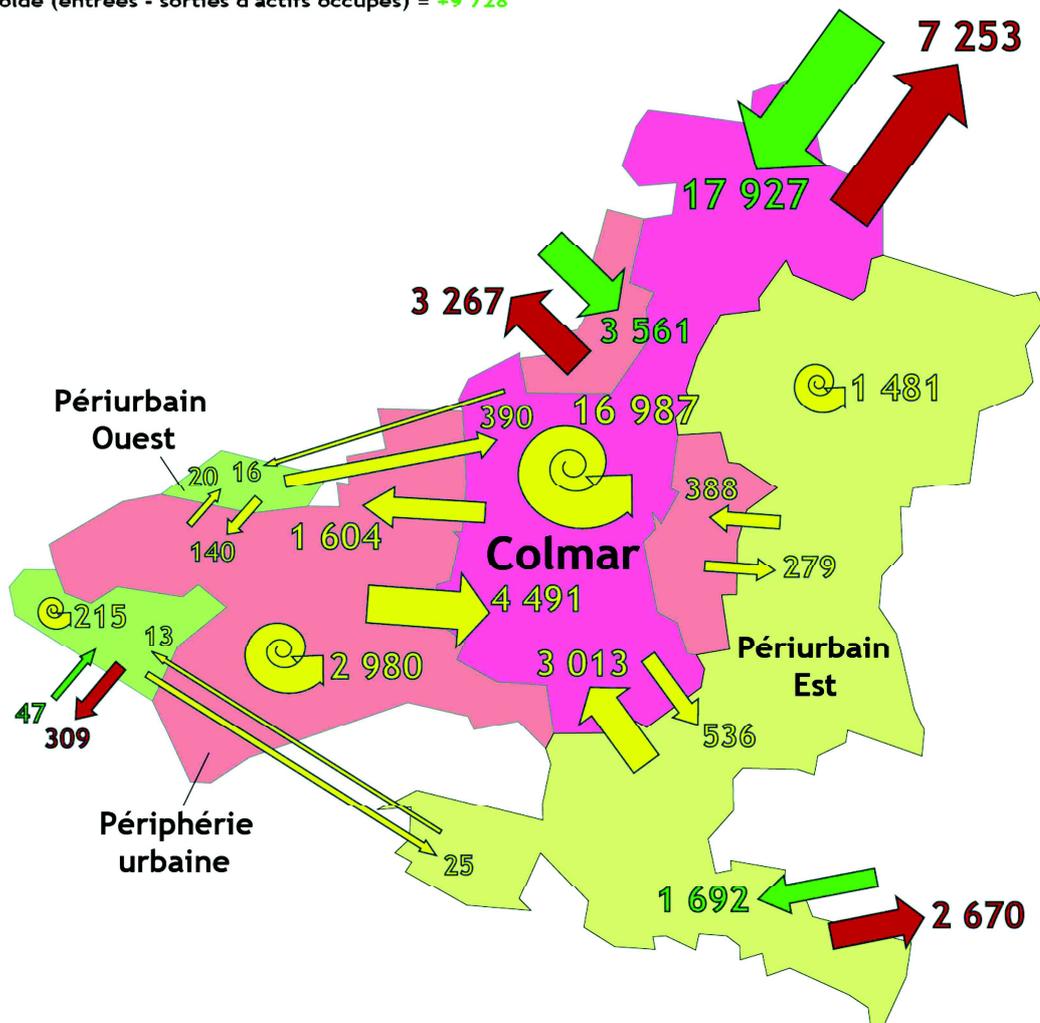
La périphérie urbaine présente également des soldes positifs avec la zone périurbaine dans son ensemble (+ 228 actifs occupés) et avec le reste du territoire départemental (+ 755 actifs occupés). Par contre, celui-ci est négatif avec le reste du territoire national (-461 actifs occupés). Sur les territoires périurbains, presque tous les échanges sont déficitaires (sorties > entrées) et le seul échange positif existant est entre le périurbain Est et le périurbain Ouest (solde de +12 actifs occupés).



Migrations professionnelles entre les différents secteurs de Colmar Agglomération en 2013

Bilan sur l'ensemble de CA :

- Nombre d'actifs occupés entrant sur le territoire : **23 227 actifs**
- Nombre d'actifs occupés sortant du territoire : **13 499 actifs**
- Solde (entrées - sorties d'actifs occupés) = **+9 728**



Flux d'actifs occupés - (population active occupée comprend les personnes (âgées de 15 ans ou plus) ayant un travail d'au moins 1 heure au cours d'une semaine donnée. Elle comprend les militaires, les apprentis et les stagiaires rémunérés)

- 300** Flux d'actifs occupés entre les différentes entités géographiques de l'EPCI (Nombre d'actifs occupés allant travailler vers un autre territoire)
- 1 000** Flux d'actifs occupés interne à chaque entité géographique (Nombre d'actifs occupés résidant et travaillant dans le même territoire)
- 300** Flux d'actifs occupés résidant hors EPCI entrant dans le territoire
- 300** Flux d'actifs occupés sortant du territoire de l'EPCI



Date : 29/08/2016
Source : INSEE
Source cartographique : Artique

adil
du Haut-Rhin

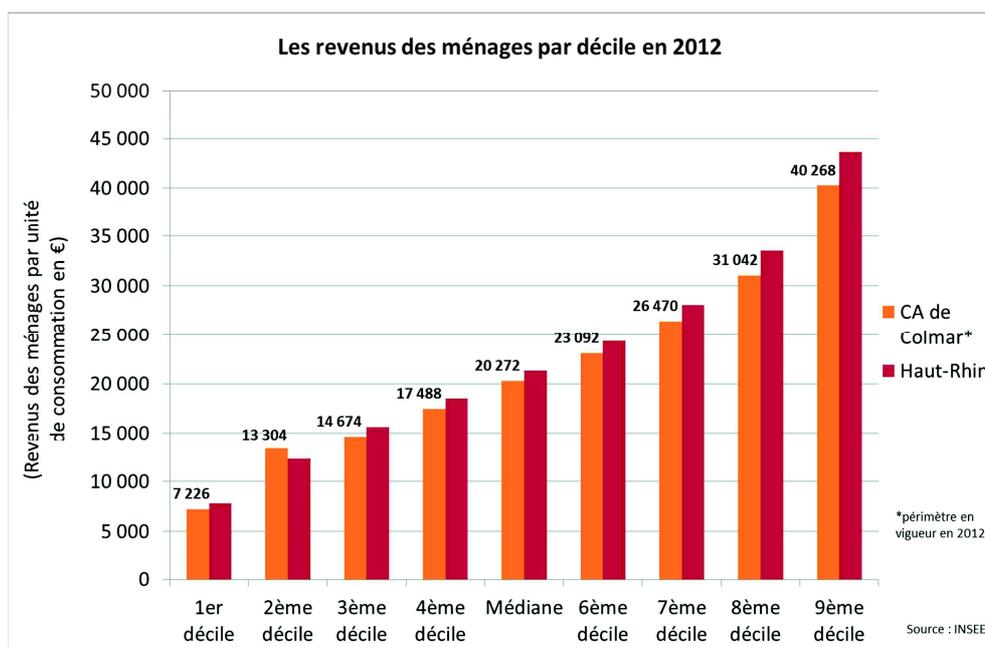
1.6. Les revenus des ménages

1.6.1. Revenu médian et revenus par décile inférieurs à ceux du département

Le revenu médian des ménages de l'intercommunalité se situe à 20 272 € par an, légèrement en dessous du niveau départemental qui est de 21 316 € par an. La répartition des revenus par décile fait apparaître deux faits marquants :

- Tous les déciles de revenus des ménages habitant sur CA sont inférieurs à ceux du département du Haut-Rhin hormis le 2^{ème} décile de CA (13 304 €) ;
- À partir du 8^{ème} décile, on assiste à un décrochage plus marqué entre les déciles de revenus de CA et ceux du département, en raison probablement des revenus des frontaliers de la région de Saint-Louis « tirant » un peu plus vers le haut les seuils des 8^{ème} et 9^{ème} décile du département.

En résumé, cela revient à dire que les revenus des ménages du territoire sont légèrement inférieurs à ceux des ménages haut-rhinois pris dans leur ensemble et que les ménages les plus aisés de Colmar Agglomération le sont également moins que les ménages haut-rhinois.



Définition de l'unité de consommation (INSEE) :

Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). Pour comparer le niveau de vie des ménages, on ne peut s'en tenir à la consommation par personne. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie. Aussi, pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- **1,0 UC pour le premier adulte du ménage ;**
- **0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;**
- **0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.**

1.6.2. Les revenus des ménages par rapport aux plafonds HLM de 2013

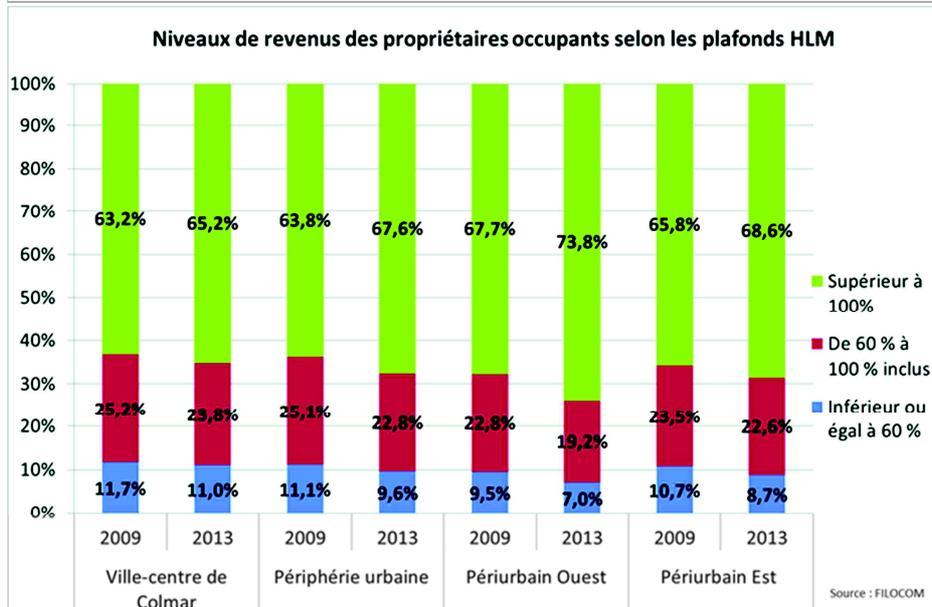
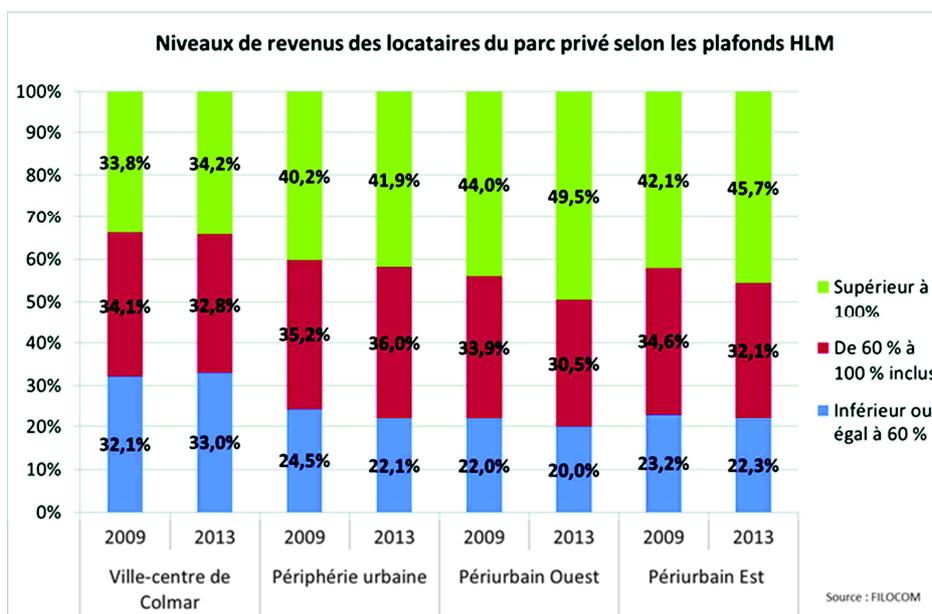
Une part significative des locataires du parc privé et des propriétaires occupants deviennent plus fragiles sur le plan financier. En effet, sur CA, en 2013 :

- **29,9% des locataires du parc privé ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM** – correspondant au logement social financé en PLA-I ;

- **10,0% des propriétaires occupants ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM.**

Ceci est plus marqué sur la ville-centre de Colmar, où 2/3 des locataires du parc privé sont éligibles au logement social – 33% des locataires étant éligibles au PLA-I. Cette proportion décroît dans les territoires périphériques. De même, on observe que

34,8% des propriétaires occupants de Colmar sont éligibles au logement social, contre 32,4% en périphérie urbaine, 31,3% en zone périurbaine Est et 26,2% en zone périurbaine Ouest.



Pour un PLUS en 2013, les plafonds de revenu fiscal de référence étaient :

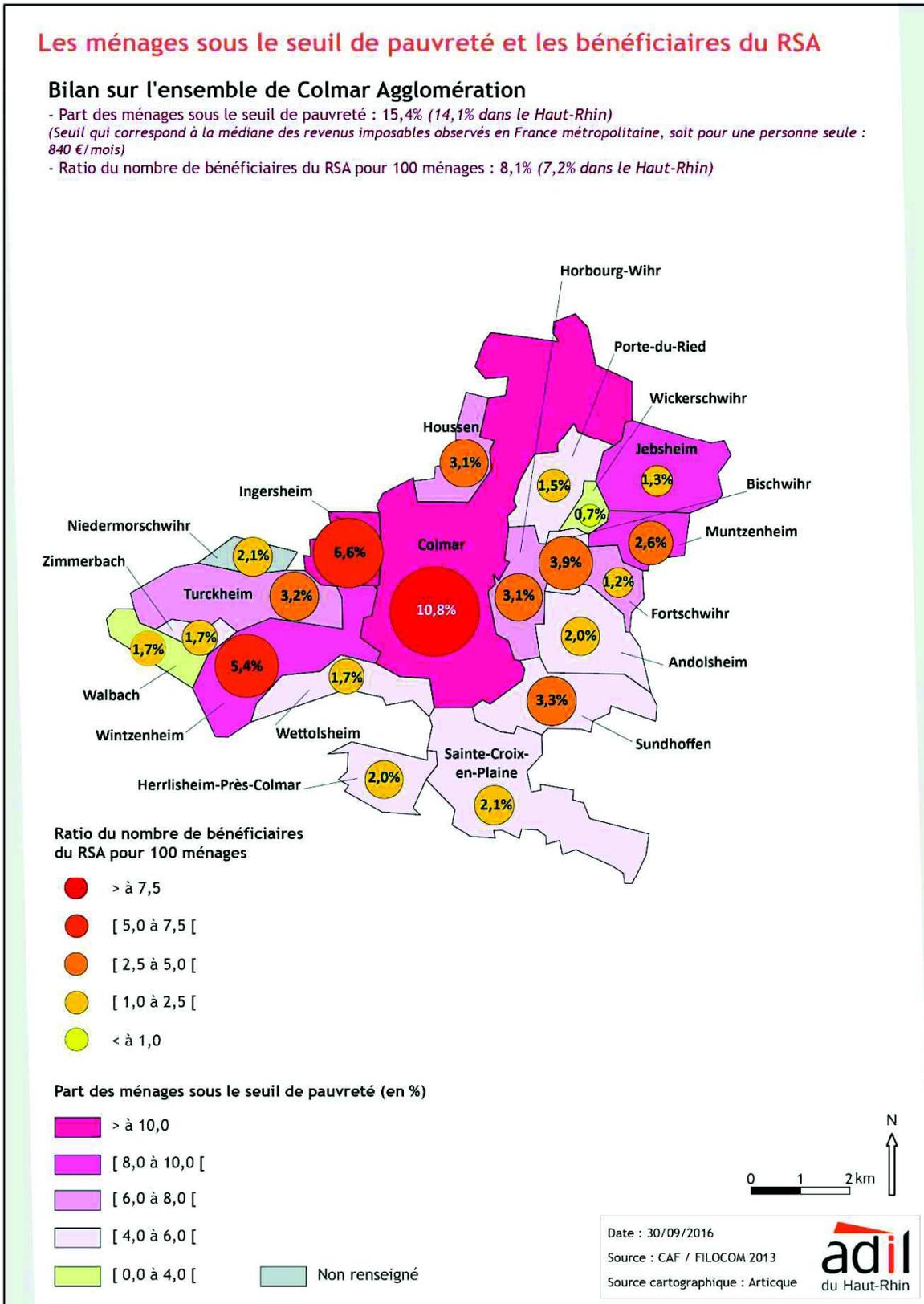
Pour un célibataire : **19 834 €/an** soit 1 836 € par mois

Pour un couple sans enfant : **26 487 €/an** soit 2 453€ par mois

Pour un couple avec deux enfants : **38 454 €/an** soit 3 561 € par mois

1.6.3. Bénéficiaires du RSA et taux de pauvreté

L'analyse des revenus des ménages les plus fragiles du territoire sous l'angle du RSA et du taux de pauvreté, suggère que la structure même du territoire (pôle urbain et bassin d'emploi important de la région alsacienne, parc locatif social conséquent) concentre et catalyse de manière automatique une population à la précarité financière plus affirmée comparée au département du Haut-Rhin.



Le **taux de ménages bénéficiaires du RSA sur CA était de 8,1%**, soit *0,9 pt* au-dessus de la moyenne départementale qui est de 7,2% des ménages en 2014. Il en va de même pour le taux de ménages sous le seuil de pauvreté en 2013 (*équivalent à 840 €/mois pour une personne seule*) qui est de **15,1% des ménages sur CA**, contre 14,1% dans le Haut-Rhin.

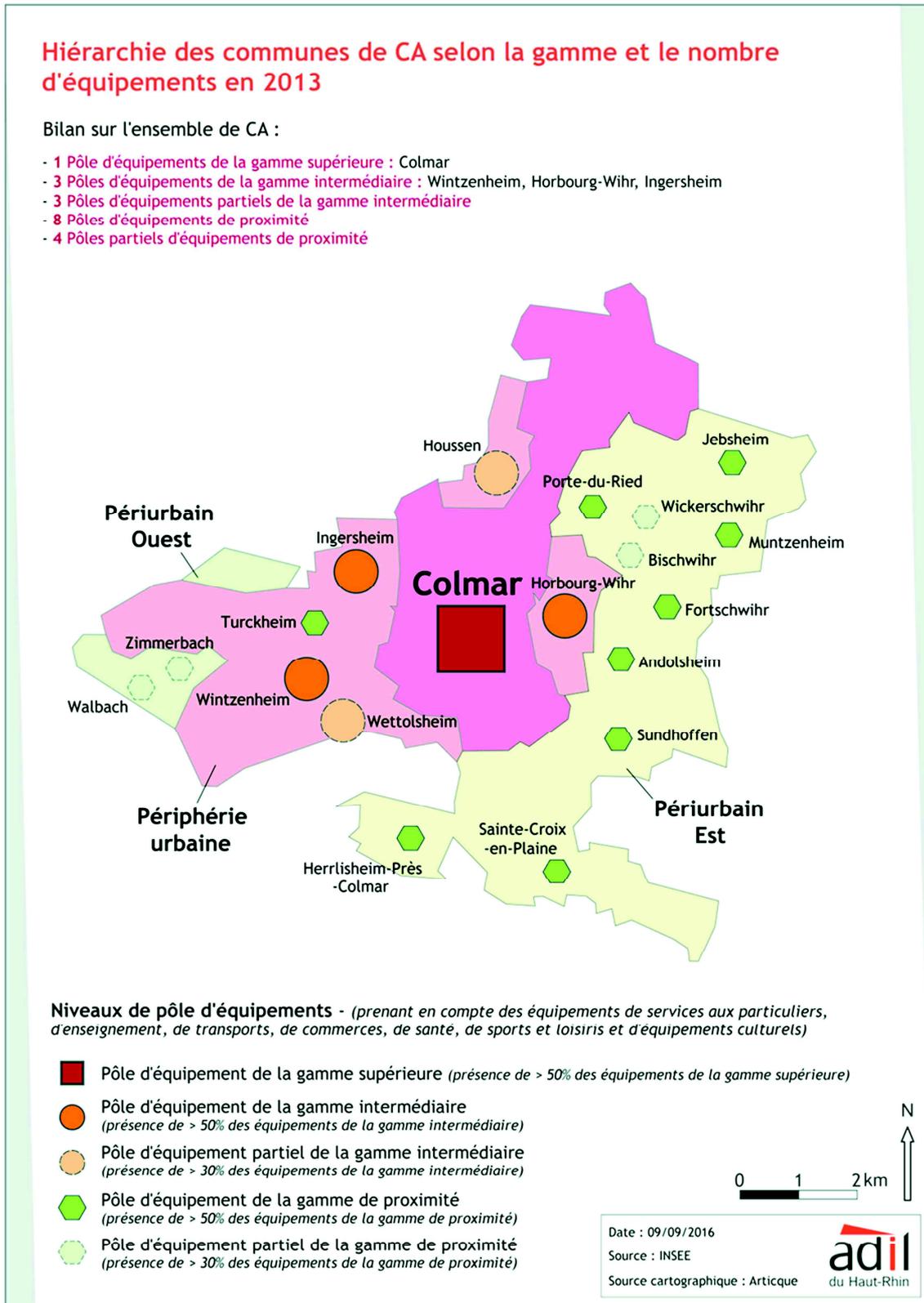
Les « **poches de précarité** » sont **concentrées en milieu urbain**, dans la **ville-centre de Colmar** (10,8% des ménages au RSA un peu plus de 10% des ménages sous le seuil de pauvreté) en **périphérie urbaine** (particulièrement **Ingersheim** et **Wintzenheim**). Quelques communes en zone périurbaines Est présentent également des taux de pauvreté supérieur à 8,0% des ménages comme Jepsheim et Muntzenheim.

La partie Sud-Est du territoire est moins marqué par ce phénomène (taux de pauvreté inférieur à 6,0% et taux des ménages bénéficiaires du RSA inférieurs à 3,5%) sur l'arc Andolsheim/Herrlisheim-Près-Colmar. Cela est encore plus vrai en zone périurbaine Ouest, où le taux de pauvreté est inférieur à 4,0% et le taux de ménages bénéficiaires du RSA inférieur ou égal à 2,1%.

1.7. Équipements, transports et services

1.7.1. Niveau d'équipements des communes de CA

En termes d'équipements, le territoire de CA est constitué de plusieurs « pôles d'équipements » qui par leur nombre et leur diversité (autrement leur niveau de gamme) décroît au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la ville-centre de Colmar.



Ainsi, le territoire se compose d'un pôle d'équipement de la gamme supérieure (Colmar), entouré de trois pôles d'équipements de la gamme intermédiaire tous situés en périphérie urbaine.

Enfin, en 2^{ème} couronne se situe la quasi-totalité des petits pôles d'équipements de la gamme de proximité, 7 sur 8 étant situés dans la zone périurbaine Est, côté plaine.

Le nombre d'équipements en 2013 sur Colmar Agglomération

| Commune | Secteur géographique | Total équipements (<i>max=102 équip. différents</i>) | | | | |
|----------------------------|----------------------|--|--------------------------------|------------------|------------------------|--|
| | | Nb d'équip. différents | % d'équip. différents présents | Nb d'équip.total | Nb ménage (INSEE 2013) | Taux d'équipement (pour 1 000 ménages) |
| Andolsheim | Périurbain Est | 24 | 23,5% | 47 | 894 | 52,6 |
| Bischohr | Périurbain Est | 10 | 9,8% | 12 | 382 | 31,4 |
| Colmar | Ville-Centre | 101 | 99,0% | 2 050 | 30 793 | 66,6 |
| Fortschwohr | Périurbain Est | 22 | 21,6% | 26 | 416 | 62,5 |
| Herrlisheim-près-Colmar | Périurbain Est | 20 | 19,6% | 41 | 763 | 53,7 |
| Porte-du-Ried | Périurbain Est | 24 | 23,5% | 47 | 686 | 68,5 |
| Horbourg-Wihr | Périphérie urbaine | 49 | 48,0% | 136 | 2 444 | 55,6 |
| Houssen | Périphérie urbaine | 35 | 34,3% | 97 | 799 | 121,4 |
| Ingersheim | Périphérie urbaine | 46 | 45,1% | 128 | 2 018 | 63,4 |
| Jebsheim | Périurbain Est | 20 | 19,6% | 28 | 468 | 59,8 |
| Muntzenheim | Périurbain Est | 24 | 23,5% | 37 | 419 | 88,3 |
| Niedermorschwihr | Périurbain Ouest | 6 | 5,9% | 8 | 240 | 33,3 |
| Sainte-Croix-en-Plaine | Périurbain Est | 38 | 37,3% | 85 | 1 091 | 77,9 |
| Sundhoffen | Périurbain Est | 26 | 25,5% | 51 | 816 | 62,5 |
| Turckheim | Périphérie urbaine | 38 | 37,3% | 116 | 1 735 | 66,9 |
| Walbach | Périurbain Ouest | 11 | 10,8% | 16 | 360 | 44,4 |
| Wettolsheim | Périphérie urbaine | 31 | 30,4% | 54 | 724 | 74,6 |
| Wickerschwohr | Périurbain Est | 12 | 11,8% | 16 | 296 | 54,1 |
| Wintzenheim | Périphérie urbaine | 58 | 56,9% | 193 | 3 299 | 58,5 |
| Zimmerbach | Périurbain Ouest | 12 | 11,8% | 16 | 358 | 44,7 |
| Colmar Ville-Centre | | | | 2 050 | 30 793 | 66,6 |
| Périphérie urbaine | | | | 724 | 11 019 | 65,7 |
| Périurbain Est | | | | 390 | 6 231 | 62,6 |
| Périurbain Ouest | | | | 40 | 958 | 41,8 |

(INSEE 2013)

La liste de l'INSEE comptabilise environ 102 équipements de différentes natures (relevant de 6 grandes familles d'équipement : services aux particuliers, commerces, équipements d'enseignement, équipements et services de santé, services de transport, équipements sportifs et de loisirs).

Les communes les mieux équipées (pour tout type d'équipements confondus) sont les communes d'Houssen (121 équip./1 000 ménages), Muntzenheim (88 équip./1 000 ménages), Sainte-Croix-en-Plaine (78 équip./1 000 ménages), et Wettolsheim (75 équip./1 000 ménages).

1.7.2. Un réseau de transport en commun qui dessert toutes les communes

Le réseau de transports TRACE compte au 1^{er} septembre 2016, 16 lignes de bus pour environ 220 arrêts de bus, couvrant l'intégralité du territoire intercommunal, soit les 20 communes de CA.

Vue partielle du réseau TRACE sur Colmar Agglomération en 2016



Sans rentrer dans l'analyse de la fréquence du service rendu, on peut dire en revanche que le niveau de desserte de transport en commun est globalement satisfaisant, puisque même la plus petite commune du territoire est au moins traversée par une ligne de bus.

| Commune | Secteur | Nb de lignes (Nb d'arrêts desservis par les lignes) | Nb d'arrêts de bus (sans doublon) | Population municipale (INSEE 2013) | Nb d'arrêts de bus pour 1 000 habitants |
|-------------------------|------------------------|--|---|--|---|
| ANDOLSHEIM | Périurbain Est | 2 | 4 | 2 217 | 1,80 |
| BISCHWIHR | Périurbain Est | 3 | 5 | 951 | 5,26 |
| COLMAR | Ville-Centre | 15 | 125 | 67 956 | 1,84 |
| FORTSCHWIHR | Périurbain Est | 3 | 5 | 1 154 | 4,33 |
| HERRLISHEIM-PRÈS-COLMAR | Périurbain Est | 1 | 1 | 1 805 | 0,55 |
| PORTE-DU-RIED | Périurbain Est | 1 | 6 | 1 756 | 3,42 |
| HORBOURG-WIHR | Périphérie urbaine | 4 | 9 | 5 377 | 1,67 |
| HOUSSEN | Périphérie urbaine | 1 | 5 | 1 936 | 2,58 |
| INGERSHEIM | Périphérie urbaine | 2 | 6 | 4 612 | 1,30 |
| JESSEIM | Périurbain Est | 1 | 4 | 1 257 | 3,18 |
| MUNTZENHEIM | Périurbain Est | 1 | 1 | 1 119 | 0,89 |
| NIEDERMORSCHWIHR | Périurbain Ouest | 1 | 6 | 539 | 11,13 |
| SAINTE-CROIX-EN-PLAINE | Périurbain Est | 1 | 6 | 2 815 | 2,13 |
| SUNDHOFFEN | Périurbain Est | 2 | 5 | 1 936 | 2,58 |
| TURCKHEIM | Périphérie urbaine | 2 | 6 | 3 756 | 1,60 |
| WALBACH | Périurbain Ouest | 1 | 1 | 866 | 1,15 |
| WETTOLSHEIM | Périphérie urbaine | 2 | 6 | 1 688 | 3,55 |
| WICKERSCHWIHR | Périurbain Est | 1 | 3 | 768 | 3,91 |
| WINTZENHEIM | Périphérie urbaine | 5 | 16 | 7 606 | 2,10 |
| ZIMMERBACH | Périurbain Ouest | 1 | 1 | 864 | 1,16 |
| | | 16 | 221 | 110 978 | 1,99 |
| | Ville-Centre de Colmar | - | 125 | 67 956 | 1,84 |
| | Périphérie urbaine | - | 48 | 24 975 | 1,92 |
| | Périurbain Est | - | 40 | 15 778 | 2,54 |
| | Périurbain Ouest | - | 8 | 2 269 | 3,53 |

1.8. Éléments saillants de la 1^{ère} partie

- **Une évolution de la population positive** (+0,38%/an entre 2008 et 2013 (INSEE) légèrement supérieure à la moyenne du Haut-Rhin (+0,35%/an)), **alimentée exclusivement par le solde naturel** (taux d'accroissement naturel de +0,49%/an entre 2008 et 2013) – **le solde migratoire étant déficitaire** (taux migratoire de -0,11%/an entre 2008 et 2013) -> *Diminution de l'attractivité résidentielle de l'agglomération due en grande partie à un décrochage de l'emploi depuis la crise financière de 2008 (-0,57%/an du nombre d'emplois (2008-2013) et -0,66%/an du nombre d'actifs occupés (2008-2013)). Les plus fortes augmentations démographiques sont observées dans la *périphérie urbaine* (+0,50%/an) et dans le *périurbain Est* (+0,60%/an) ;*
- **Une population qui continue de vieillir** -> *part importante de la population âgée de +65 ans* (17% de la population du territoire en 2012), un **indice de vieillissement qui continue d'augmenter comme dans le reste du Haut-Rhin**, et passe de 84 à 98 individus âgés de plus de 60 ans pour 100 personnes de moins de 20 ans ;
- **Une taille moyenne des ménages qui continue de diminuer**, poussée par les phénomènes sociaux contemporains (*desserrement des ménages, décohabitations en augmentation, familles monoparentales en hausse, vieillissement prononcé -> personnes isolées, etc...*). Ce phénomène est plus visible dans la ville-centre qu'en zone périurbaine ;
- **Un décrochage de l'emploi plus marqué sur CA depuis la crise de 2008 que dans le Haut-Rhin** : 1 620 emplois de moins sur la période 2008-2013 et 1 540 actifs occupés de moins. Exception dans le *périurbain Est*, le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés a augmenté, respectivement +0,54%/an et +0,47%/an – **Le taux de chômage a continué d'augmenter sur la zone d'emploi de Colmar : il est passé de 5,5% au 1^{er} trimestre 2008 à 8,2% au 1^{er} trimestre 2016** (+2,7 pts en 5 ans). Les **catégories socio-professionnelles majoritaires sont les employés/salariés** (31,7% des emplois en 2013) et les **professions intermédiaires/techniciens et agents de maîtrise** (30,9% des emplois en 2013) ;
- **Un bassin d'emploi qui reste attractif dans le Haut-Rhin**, avec 23 230 actifs occupés venant sur le territoire intercommunal pour 13 500 actifs sortant du territoire ; **soit un solde entre les entrées et sorties positif de + 9 730 actifs occupés**. Les flux de migrations professionnelles sont essentiellement dirigés vers la ville-centre de Colmar, puisque cette dernière affiche un solde largement positif avec tous ses territoires proches, mais également avec le reste du département (+ 8 711 actifs occupés), et le reste du territoire national (+ 1 963 actifs occupés (hors Haut-Rhin)) ;
- **Un revenu médian de 20 272 €/an, légèrement en-dessous de la moyenne départementale (21 316 €/an)**. Une précarité financière qui touche une part non négligeable de locataires du parc privé (**29,9% des locataires du parc privé ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM** – correspondant au logement social financé en PLA-I) et des propriétaires occupants (**10,0% des propriétaires occupants ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM**). Les « **poches de précarité** » sont **concentrées en milieu urbain**, dans la ville-centre de Colmar (10,8% des ménages sont au RSA et un peu plus de 10% des ménages sont sous le seuil de pauvreté) et en **périphérie urbaine**. Le **taux de ménages bénéficiaires des aides du RSA sur CA était de 8,1%**, soit *0,9 pt* au-dessus de la moyenne départementale qui est de 7,2% des ménages en 2014. Il en va de même pour le **taux de ménages sous le seuil de pauvreté en 2013 (équivalent à 840 €/mois pour une personne seule) qui est de 15,1% des ménages sur CA**, contre 14,1% dans le Haut-Rhin.

2. Évolution des caractéristiques de l'offre de logements et de la dynamique de construction

2.1. Les caractéristiques du parc de logements

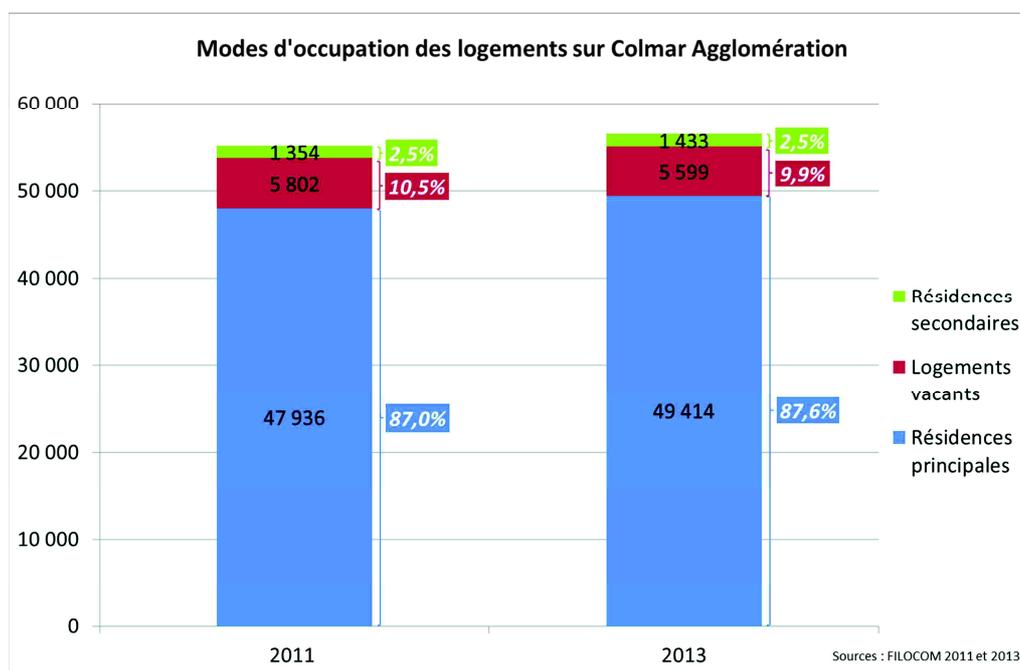
2.1.1. Les modes d'occupation des logements

Le parc de logement de Colmar Agglomération présente en 2013 (source FILOCOM) le profil suivant :

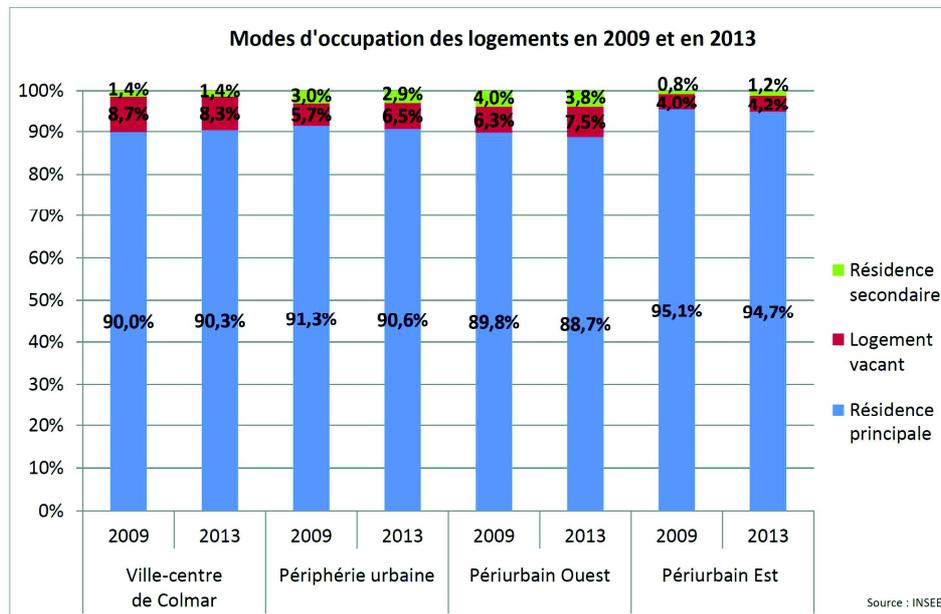
- **87,6% de résidences principales** (49 400 logements), une part supérieure d'1,4 pt au taux départemental (86,2% dans le Haut-Rhin) ;
- **9,9% de logements vacants** (5 600 logements), inférieur de 0,8 pt au taux départemental (10,7% dans le Haut-Rhin) ;
- Et **2,5% de résidences secondaires** (1 400 logements), inférieur de 0,6 pt au taux départemental (3,1% dans le Haut-Rhin).

Entre 2011 et 2013, la part des résidences principales s'est accrue de 3,1% (+ 1 500 RP en 2 ans), gagnant 0,6 pt, alors que le nombre de logements vacants fléchissait sur la même période (-3,5% / -200 logts), c'est qui est une bonne nouvelle.

La part des résidences secondaires reste stable à 2,5% du parc de logements, et progresse de manière plus modeste (+73 RS).



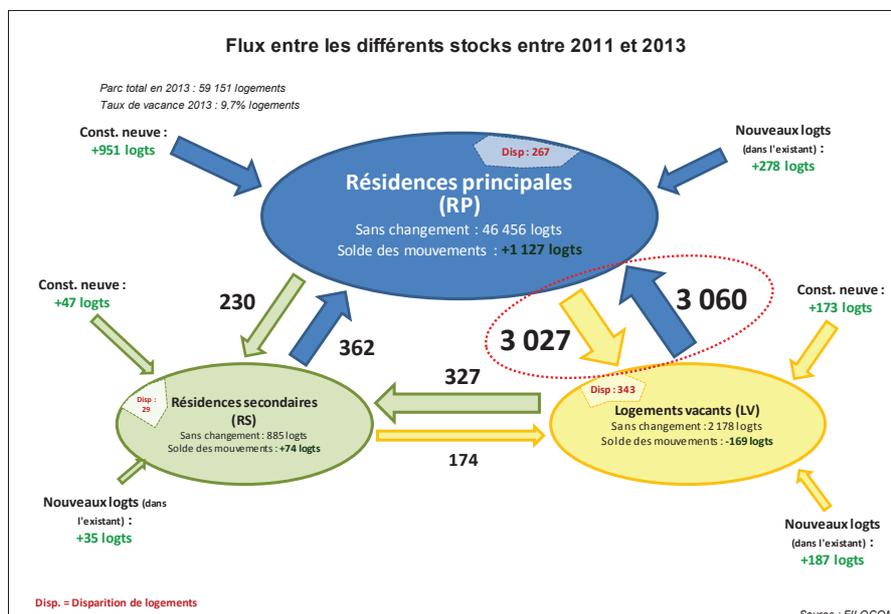
Par secteur géographique, la répartition entre ces trois modes d'occupation diffèrent quelque peu. On observe que le périurbain ouest côté vignoble au profil touristique plus affirmé, présente un taux de résidences secondaires ou occasionnelles plus important (3,8% en 2013) que sur les autres territoires de Colmar Agglomération.



Hormis la ville-centre de Colmar, où l'on assiste à une baisse de la part des logements vacants (-0,4 pt entre 2009 et 2013), les autres territoires ont vu cette part augmenter, tout en restant bien inférieur au niveau de Colmar (qui s'établit à 8,3%).

- Les flux observés entre résidences principales et résidences secondaires et logements vacants

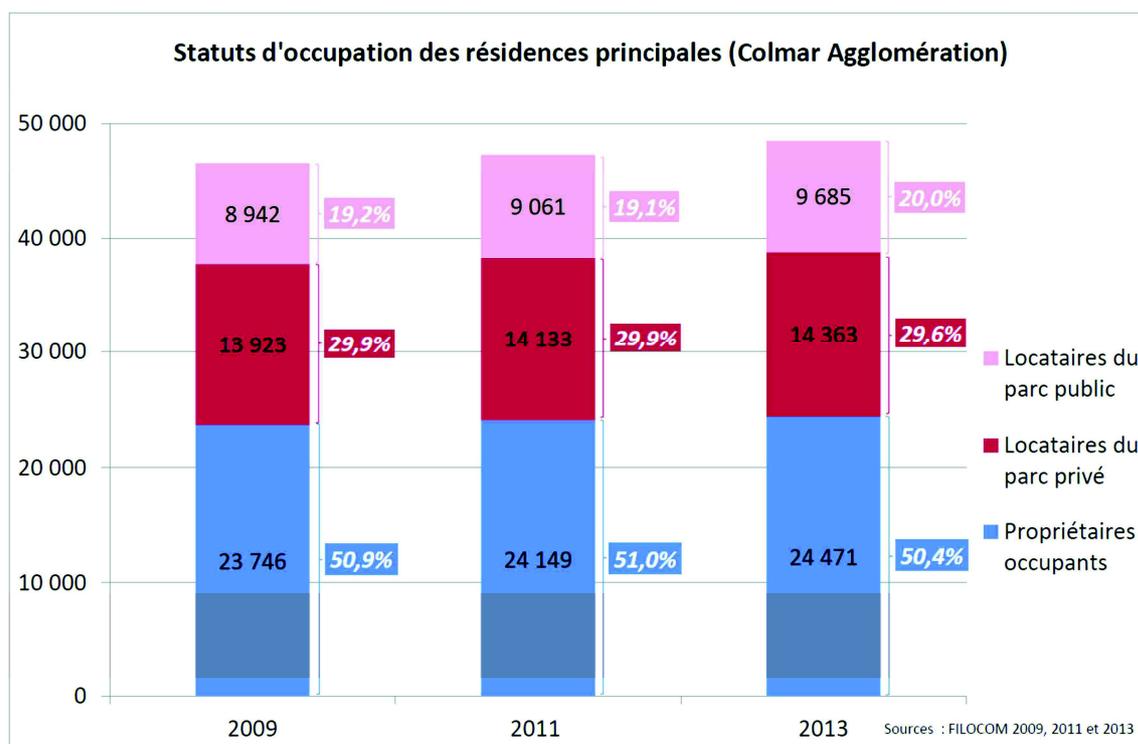
Concernant les flux entre les trois grandes familles de logements à l'échelle de la zone d'observation de Colmar, il est à noter que contrairement à d'autres territoires du département, on observe davantage de logements vacants devenant des logements occupés (résidences principales), que de logements occupés devenant des logements vacants entre 2011 et 2013.



Environ 93% des résidences principales en 2011 n'ont pas changé de mode d'occupation entre 2011 et 2013, c'est-à-dire qu'elles ont toujours été occupées par le même ménage, ou bien par un autre ménage ayant pris place dans l'intervalle. Les autres flux ayant participé à l'augmentation du nombre de résidences principales, viennent essentiellement de la construction neuve de logements (+951 logements), suivie d'un important flux en provenance du patrimoine existant (+278 logements créés). Enfin les échanges avec le « stock » des résidences secondaires apportent un contingent positif de logements dans cette évolution (+132 logements) entre 2011 et 2013.

2.1.2. Les statuts d'occupation : répartition équilibrée entre locataires et propriétaires occupants

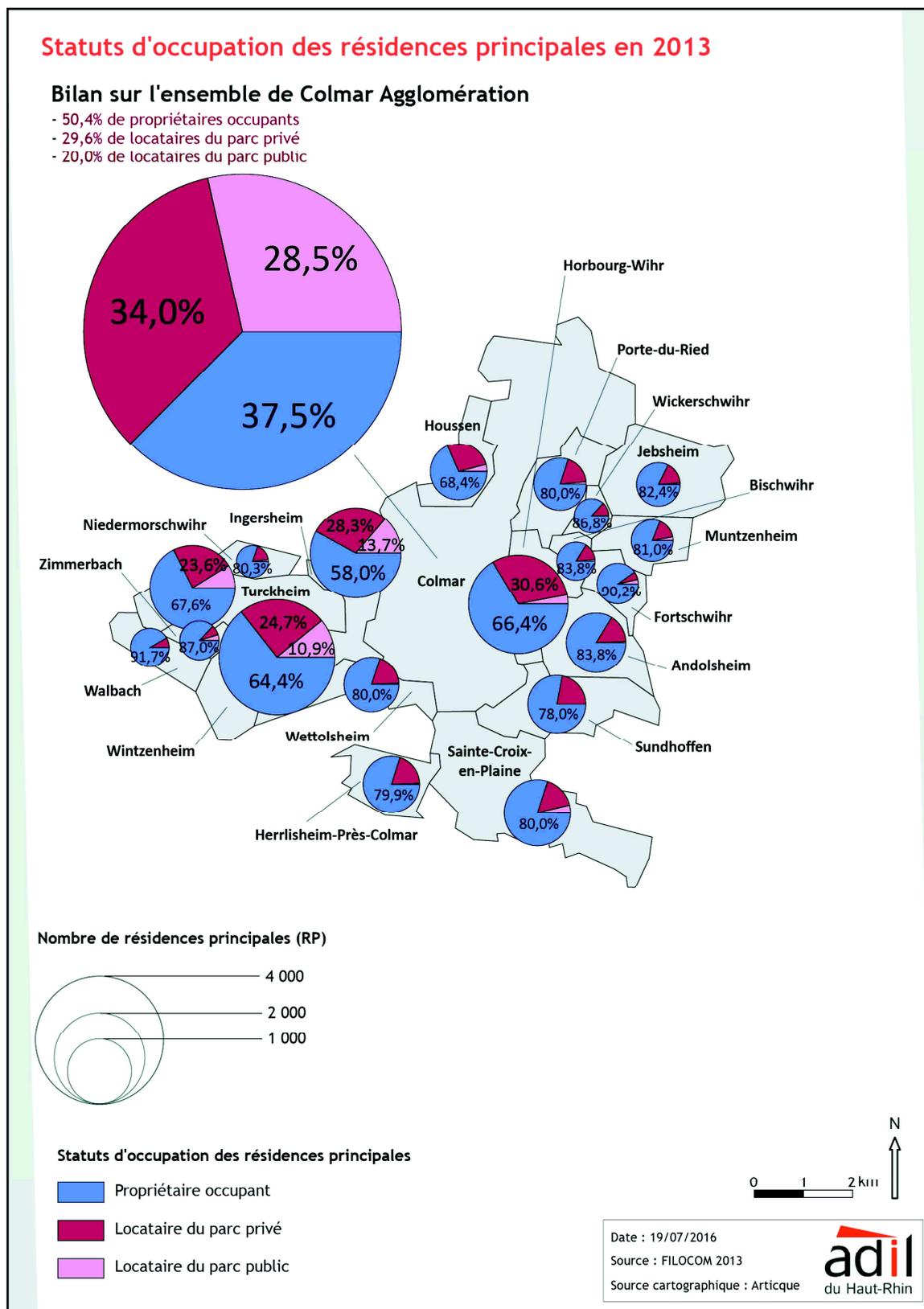
Comme vu précédemment, le nombre de résidences principales a augmenté sur Colmar Agglomération entre 2011 et 2013. Dans le détail, la répartition des statuts d'occupation de ces résidences principales évolue en faveur du parc public. Le nombre de locataires du parc public a progressé plus fortement que le secteur privé dans son ensemble, celui-ci gagne 743 ménages entre 2009 et 2013 (+8,3%), et sa part augmente de 19,2% à 20,0% des résidences principales.



Quant au nombre de ménages occupant le secteur privé, celui-ci progresse plus lentement puisqu'il progresse de 3,1% entre 2009 et 2013. Le nombre de locataires du parc privé augmente de 440 ménages, mais sa part baisse de 0,3 pt.

De la même manière, le parc des propriétaires occupants a progressé de 725 ménages, et sa part diminue de 0,5 pt sur la même période (pour s'établir à 50,4% des RP en 2013).

À l'échelle communale, les taux de propriétaires occupants augmentent au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la ville-centre. Les plus forts taux de propriétaires occupants sont situés dans les territoires périurbains : Walbach (91,7% des RP), Fortschwihr (90,2%) et Zimmerbach (87,0% des RP). À l'inverse, les parcs locatifs privés les plus développés se situent dans les communes les plus importantes, à caractère urbain : la Ville-Centre de Colmar (34,0% des RP), et la périphérie urbaine : Horbourg-Wihr (30,6% des RP), Ingersheim (28,3% des RP) et Houssen (27,5% des RP).



Enfin, les parcs locatifs publics sont bien implantés dans les communes les plus peuplées, qui correspondent à celles qui sont bien desservies par les transports en commun et bien pourvues en équipements et services. C'est également les communes qui sont soumises à l'art.55 de la loi SRU, leur imposant d'atteindre le seuil de 20% de logements locatifs sociaux. Ainsi, on retrouve les communes de :

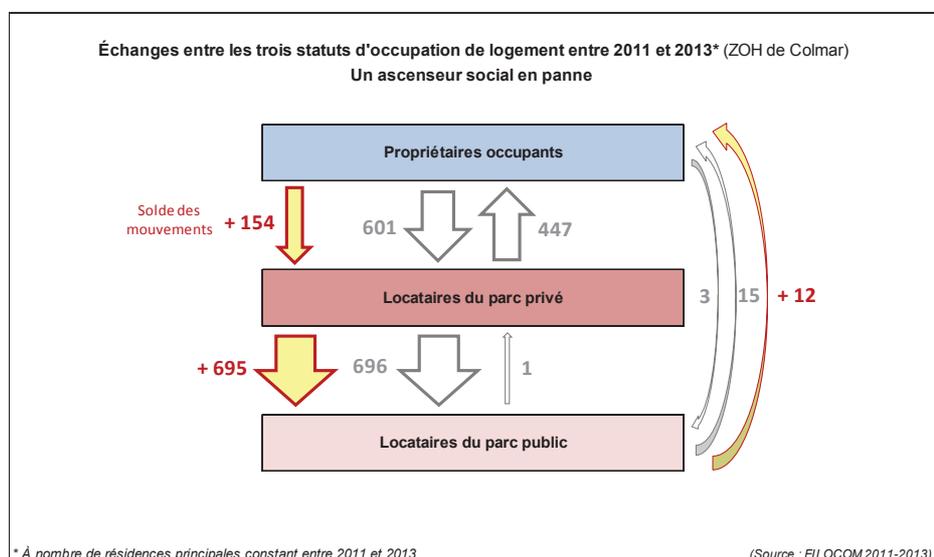
- **Colmar** (28,5% des RP),
- **Ingersheim** (13,7% des RP),
- **Wintzenheim** (10,9% des RP).

Répartition des statuts d'occupation parc commune en 2013

| Commune | Périmètre | Part des propriétaires occupants | Part des locataires du parc privé | Part des locataires du parc public |
|-------------------------|------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Walbach | Périurbain Ouest | 91,7% | 8,3% | 0,0% |
| Fortschwihr | Périurbain Est | 90,2% | 6,2% | 3,6% |
| Zimmerbach | Périurbain Ouest | 87,0% | 8,2% | 4,8% |
| Wickerswihr | Périurbain Est | 86,8% | 13,2% | 0,0% |
| Bischwihr | Périurbain Est | 83,8% | 14,8% | 1,4% |
| Andolsheim | Périurbain Est | 83,8% | 15,7% | 0,6% |
| Jebnheim | Périurbain Est | 82,4% | 16,6% | 1,1% |
| Muntzenheim | Périurbain Est | 81,0% | 16,2% | 2,8% |
| Niedermorschwihr | Périurbain Ouest | 80,3% | 17,7% | 2,0% |
| Wettolsheim | Périphérie urbaine | 80,0% | 19,3% | 0,7% |
| Porte du Ried | Périurbain Est | 80,0% | 18,5% | 1,5% |
| Sainte-Croix-en-Plaine | Périurbain Est | 80,0% | 16,3% | 3,7% |
| Herrlisheim-près-Colmar | Périurbain Est | 79,9% | 19,5% | 0,6% |
| Sundhoffen | Périurbain Est | 78,0% | 22,0% | 0,0% |
| Houssen | Périphérie urbaine | 68,4% | 27,5% | 4,1% |
| Turckheim | Périphérie urbaine | 67,6% | 23,6% | 8,8% |
| Horbourg-Wihr | Périphérie urbaine | 66,4% | 30,6% | 3,0% |
| Wintzenheim | Périphérie urbaine | 64,4% | 24,7% | 10,9% |
| Ingersheim | Périphérie urbaine | 58,0% | 28,3% | 13,7% |
| Colmar | Ville-centre de Colmar | 37,5% | 34,0% | 28,5% |
| Ensemble | Périurbain Ouest | 87,0% | 10,6% | 2,3% |
| | Périurbain Est | 81,7% | 16,7% | 1,6% |
| | Périphérie urbaine | 65,5% | 26,3% | 8,2% |

2.1.3. Changements de statuts : flux majoritairement orientés de la propriété vers la location

Les différents mouvements opérés entre les 3 familles de statuts d'occupation entre 2011 et 2013, laissent entrevoir ce qui semble être un indicateur de déclasserement ou de précarisation financière et sociale des ménages.



En effet, le modèle de l'« ascenseur social » à travers le prisme du parcours résidentiel, qui veut qu'un jeune ménage gagnant en ressources avec l'âge, puisse passer du parc locatif au statut de propriétaire est largement remis en cause, alors que la volonté d'un ménage français à accéder à la propriété est toujours aussi ancrée en France de nos jours. On observe des soldes de mouvement largement orientés du parc occupé en propriété vers le parc locatif : +154 ménages passant de propriétaire occupant à locataire du parc privé. Mais cela est encore plus important entre le parc locatif privé et le parc locatif public : +695 ménages basculant du parc privé vers le parc public. Même si l'on prend en compte la part de logements neufs dans les échanges entre les 3 statuts d'occupation, il en ressort que le parc locatif public a cru de 644 ménages supplémentaires entre 2011 et 2013 (Cf. tableau ci-dessous), soit un volume plus important que tout le secteur privé réuni (+338 ménages propriétaires occupants et +234 ménages locataires du parc privé).

| | Statut propriétaires occupants 2011-2013 | | |
|------------------------------------|---|----------------------|------------|
| | Entrées dans RP PO | Sorties des RP PO | Solde |
| Logements neufs | 433 | NC | 433 |
| Nouveaux logements (parc existant) | 75 | NC | 75 |
| RS | 132 | 66 | 66 |
| RP Autres | 72 | 37 | 35 |
| RP Locatif public | ND | ND | 12 |
| Meublés | ND | ND | 5 |
| Logements vacants | 618 | 673 | -55 |
| Disparition | NC | 79 | -79 |
| RP Locatif privé | 447 | 601 | -154 |
| TOTAL | 1 800 | 1 462 | 338 |

(Source : FILOCOM 2011-2013)

| | Logements vacants 2011-2013 (FILOCOM) | | |
|------------------------------------|--|-------------------|-------------|
| | Entrées dans Lv | Sorties des Lv | Solde |
| Disparition | NC | 343 | -343 |
| RP Locatif privé | 1 773 | 1 984 | -211 |
| RS | 174 | 327 | -153 |
| Meublés | ND | 48 | -41 |
| RP Autres | 91 | 62 | 29 |
| RP Propriétaires occupants | 673 | 618 | 55 |
| RP Locatif public | 490 | 396 | 94 |
| Logements neufs | 173 | NC | 173 |
| Nouveaux logements (parc existant) | 187 | NC | 187 |
| TOTAL | 3 568 | 3 778 | -210 |

(Source : FILOCOM 2011-2013)

| | Statut Locatif privé 2011-2013 | | |
|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|------------|
| | Entrées dans RP Lpr | Sorties des RP Lpr | Solde |
| Logements neufs | 345 | NC | 345 |
| Logements vacants | 1 984 | 1 773 | 211 |
| Nouveaux logements (parc existant) | 182 | NC | 182 |
| RP Propriétaires occupants | 601 | 447 | 154 |
| RS | 184 | 130 | 54 |
| RP Autres | 51 | 34 | 17 |
| Meublés | ND | ND | 8 |
| Disparition | NC | 42 | -42 |
| RP Locatif public | ND | 696 | -695 |
| TOTAL | 3 361 | 3 127 | 234 |

(Source : FILOCOM 2011-2013)

| Statut des logements en 2013 | Logements neufs en 2011 (FILOCOM) | |
|------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| | Nombre de logts | % des logts neufs |
| RP Propriétaires occupants | 433 | 36,9% |
| RP Locatif privé | 345 | 29,4% |
| Logements vacants | 173 | 14,6% |
| RP Locatif public | 165 | 14,1% |
| RS | 47 | 4,0% |
| RP Autres | ND | 0,7% |
| Meublés | ND | 0,1% |
| TOTAL | 1 172 | |

(Source : FILOCOM 2011-2013)

| | Statut Locatif public 2011-2013 | | |
|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|------------|
| | Entrées dans RP Lpu | Sorties des RP Lpu | Solde |
| RP Locatif privé | 696 | ND | 695 |
| Logements neufs | 165 | NC | 165 |
| Nouveaux logements (parc existant) | 15 | NC | 15 |
| RS | 38 | 24 | 14 |
| Meublés | ND | ND | 4 |
| RP Autres | ND | ND | -5 |
| RP Propriétaires occupants | ND | ND | -12 |
| Logements vacants | 396 | 490 | -94 |
| Disparition | NC | 138 | -138 |
| TOTAL | 1 321 | 677 | 644 |

(Source : FILOCOM 2011-2013)

| | Nouv. logts 2011-2013 (dans parc existant - chang.d'usage, restruct.de logements) | |
|----------------------------|--|----------------------|
| | Destination des logts | % des logts neufs |
| Logements vacants | 187 | 37,3% |
| RP Locatif privé | 182 | 36,3% |
| RP Propriétaires occupants | 75 | 15,0% |
| RS | 35 | 7,0% |
| RP Locatif public | 15 | 3,0% |
| RP Autres | ND | 1,2% |
| Meublés | ND | 0,2% |
| TOTAL | 501 | |

(Source : FILOCOM 2011-2013)

| | Disparitions 2011-2013 | |
|----------------------------|------------------------|----------------------|
| | Origine des logts | % des logts neufs |
| Logements vacants | 343 | 46,2% |
| RP Locatif public | 138 | 18,6% |
| Meublés | 104 | 14,0% |
| RP Propriétaires occupants | 79 | 10,6% |
| RP Locatif privé | 42 | 5,7% |
| RS | 29 | 3,9% |
| RP Autres | ND | 1,1% |
| TOTAL | 743 | |

(Source : FILOCOM 2011-2013)

Dans le détail, si on se penche sur l'évolution du nombre de ménage par statut d'occupation entre 2011 et 2013, on observe :

- **Pour le parc occupé en propriété :**

Les échanges positifs (solde) s'expliquent par :

- La production de logements neufs (69,2% du solde positif) ;
- La production de nouveaux logements dans l'existant (12,0%) ;
- Le basculement de résidences secondaires en logements occupés (10,5%)

Les échanges négatifs (solde) s'expliquent par :

- Le basculement de propriétaires occupants vers le parc locatif privé (53,5% du solde négatif) ;
- La disparition des logements (27,4%) ;
- Le basculement de logements occupés en logements vacants (19,1%).

- **Pour le parc locatif privé :**

Les échanges positifs (solde) s'expliquent par :

- La production de logements neufs (35,5% du solde positif) ;
- Le basculement de logements vacants en logements occupés (21,7%) ;
- La production de nouveaux logements dans l'existant (18,7%).

Les échanges négatifs (solde) s'expliquent par :

- Le basculement du parc locatif privé vers le parc locatif public (94,3% du solde négatif) ;
- La disparition des logements (5,7%).

- **Pour le parc locatif public :**

Les échanges positifs (solde) s'expliquent par :

- Le basculement du parc locatif privé vers le parc locatif public (77,8% du solde positif) ;
- La production de logements neufs (18,5%).

Les échanges négatifs (solde) s'expliquent par :

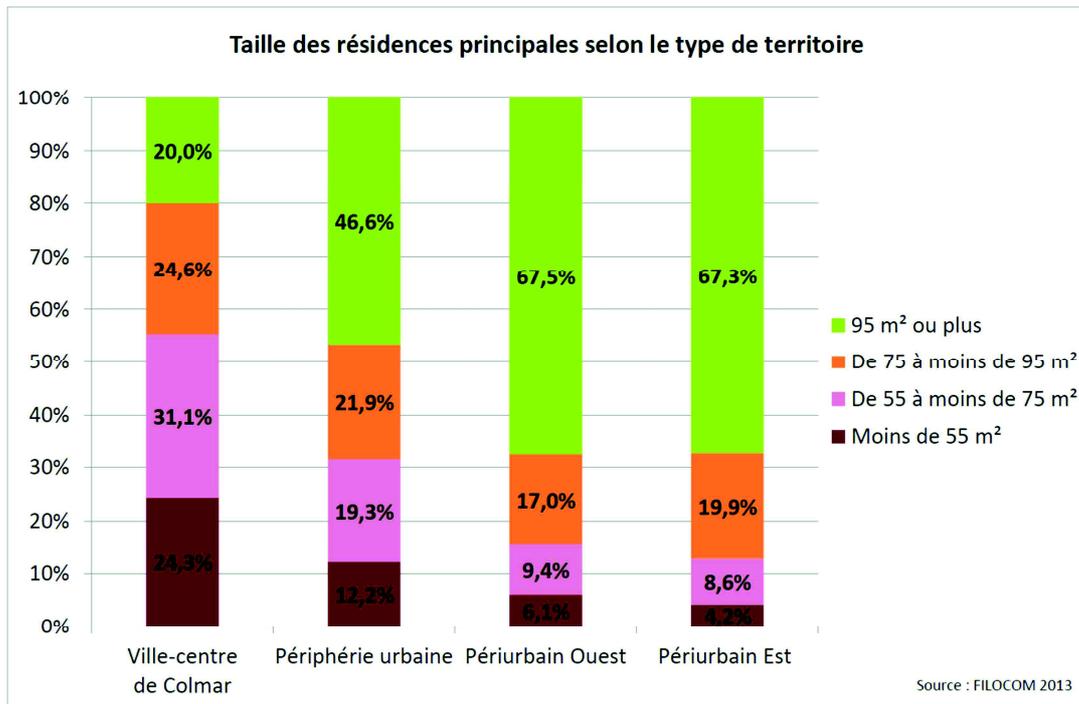
- La disparition des logements (55,4% du solde négatif) ;
- Le basculement de logements occupés en logements vacants (37,8%).

Le dernier point de vigilance concerne les logements vacants. En effet, une part importante de la construction neuve en 2011 (environ 15% soit 175 logements) se trouve être des logements vides 2 ans plus tard en 2013. Il en va de même des nouveaux logements créés dans l'existant en 2011, puisque la majorité de ces logements (37% soit 190 logements) sont considérés vacants en 2013. Cela représente un stock assez important (365 logements) qui n'arrive pas à être absorbé par le marché immobilier colmarien.

2.1.4. La taille et la période de construction des résidences principales

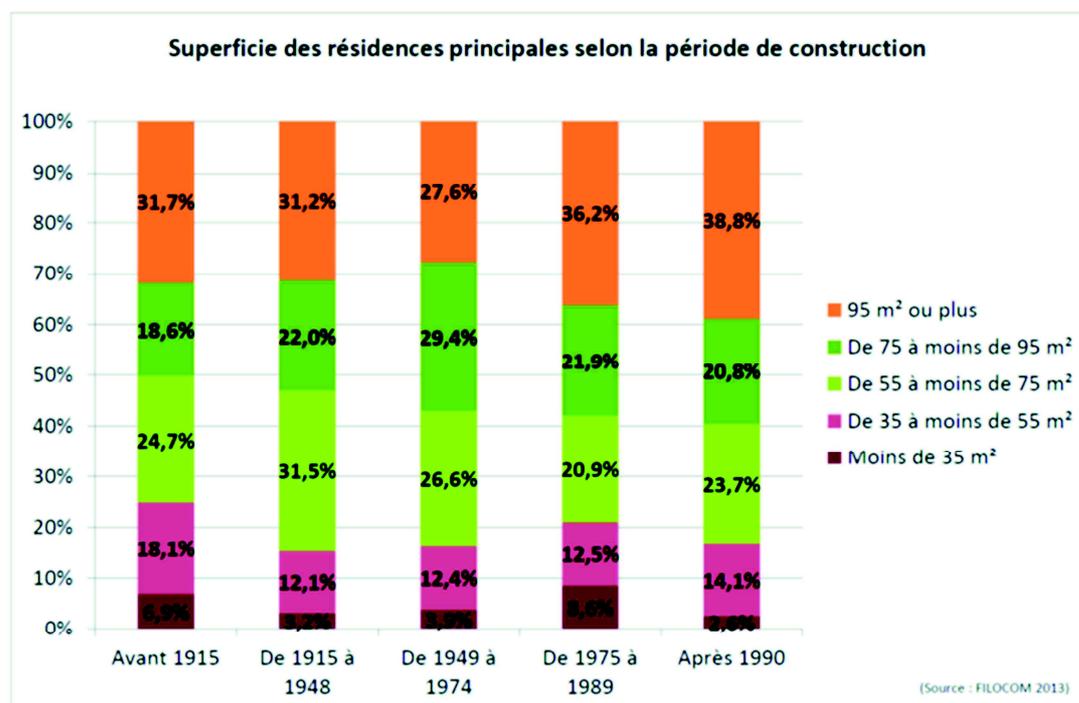
D'un point de vue géographique, la taille des résidences principales est d'autant plus grande que l'on s'éloigne de la ville-centre. Comme cela a été vu précédemment, le parc locatif privé et public étant plus importants en ville-centre et en périphérie urbaine, il est très souvent constitué sous une forme d'habitat collectif, et donc présente des logements de plus petites tailles que les maisons de propriétaires occupants habitant en zone périurbaine.

C'est pourquoi, on observe une part plus importante de petits logements sur la ville-centre de Colmar (55% des logements ont moins de 75 m²), puis cette proportion décroît graduellement au fur et à mesure que l'on s'éloigne de Colmar (32% des logements ont moins de 75 m² en périphérie urbaine et moins de 16% des logements ont moins de 75 m² en zone périurbaine).



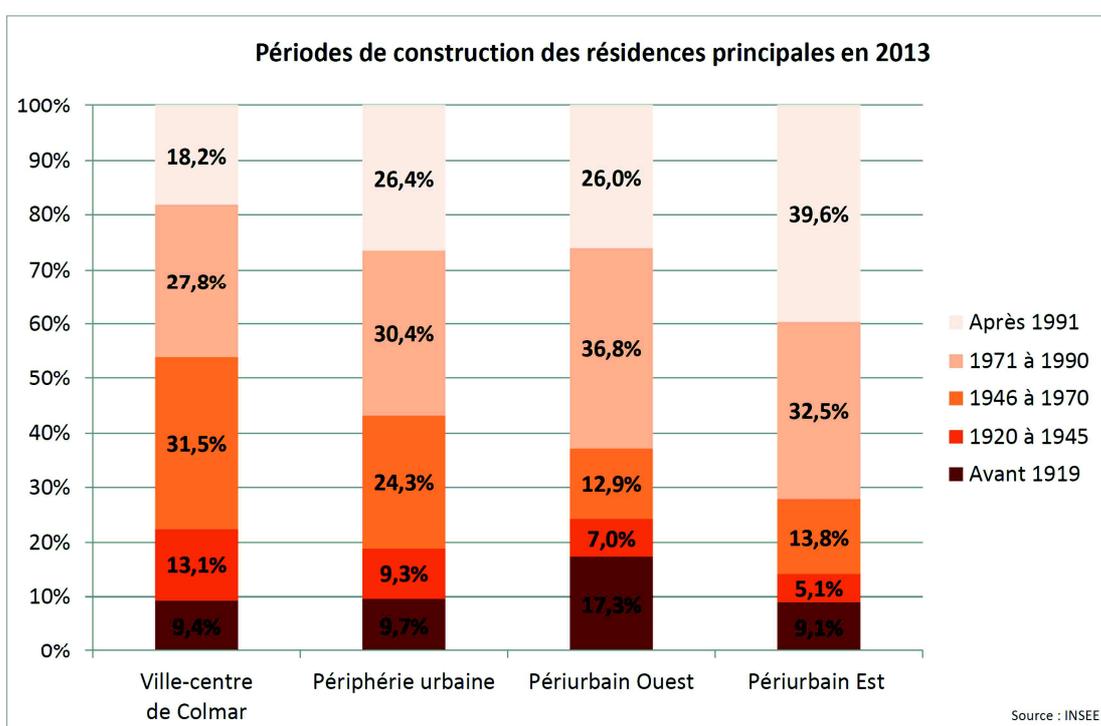
Le recoupement période de construction/superficie des logements (Cf. tableau-ci-dessous), permet de souligner qu'il y a une tendance à construire de plus en plus grand dans les dernières années, puisque les logements de plus de 95 m² sont passés d'une proportion de 27,6% pour les résidences principales construites entre 1949 et 1974 à 38,8% pour les résidences principales construites après 1990.

Par contre, alors que depuis plusieurs années le consensus sur la nécessité de construire davantage de petits logements (en lien avec la diminution de la taille des ménages) était clairement établi,



on remarque qu'il n'y a pas eu forcément une réaction dans les faits, ou tout du moins dans l'analyse quantitative de l'offre en logements. En effet, on assiste à une baisse de la production de logements de moins de 55 m² pour les résidences principales après 1990 (16,7%) après un pic des années 1975-1989 (21,1% des RP).

L'analyse de la période de construction des résidences principales par territoire (Cf. tableau ci-dessous et carte page suivante), suggère une implantation et un développement plus tardif dans les communes de plaine en zone périurbaine Est, que les communes du piémont viticole ou de la ville-centre de Colmar, qui sont des lieux d'implantation plus anciens d'un point de vue historique. Quasiment 40% des résidences principales ont été construites après 1991 dans le périurbain Est, alors que cette part n'est que de 18% pour la ville de Colmar. D'un autre côté, le périurbain Ouest offre dans son ensemble la plus forte part de logements anciens (17% des RP ont été construites avant 1919).



À l'échelle communale, 8 communes ont plus de 60% des résidences principales construites après 1975, dont 6 se situent dans le secteur plaine à l'Est de Colmar. Deux d'entre elles, Sainte-Croix-en-Plaine et Jepsheim présente même une majorité relative de résidences principales (respectivement 29% et 27%) construites après 2000.

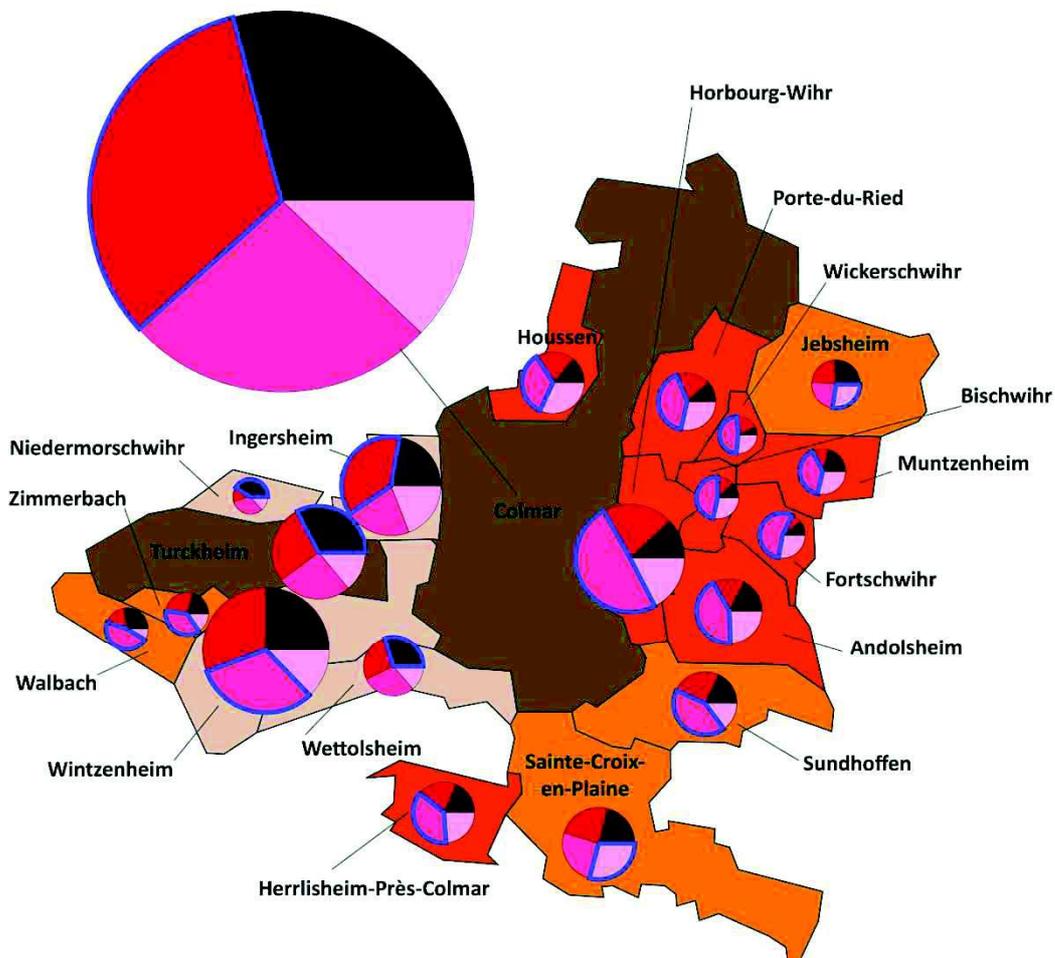
À l'inverse, les communes où plus de la moitié des résidences principales a été construit avant 1975 se situent davantage à l'Ouest de l'agglomération et touche la ville-centre de Colmar : 6 communes au total, dont 2 communes plus concernées par des résidences principales âgées : Colmar (33% des résidences principales ont été construites entre 1949 et 1974), et la commune de Turckheim où la majorité relative des résidences principales ont été construites avant 1949 (33% des RP).

Périodes de construction des résidences principales en 2013

Bilan sur l'ensemble de Colmar Agglomération

Environ 49 000 résidences principales (RP) sur le territoire dont :

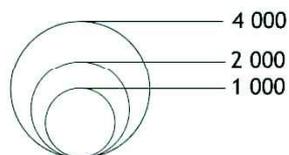
- 26,0% construites avant 1949
- 29,7% construites entre 1949 et 1974
- 29,4% construites entre 1975 et 1999
- 14,9% construites à partir de 2000



Périodes de construction des résidences principales

- À partir de 2000 (light pink)
- De 1975 à 1999 (pink)
- De 1949 à 1974 (red)
- Avant 1949 (black)

Nombre de résidences principales (RP)



Période de construction la plus importante dans la commune

Profil des communes selon l'ancienneté des résidences principales

- > 60% des RP construites après 1975 (red)
- 50% à 60% des RP construites après 1975 (orange)
- 50% à 60% des RP construites avant 1975 (light brown)
- > 60% des RP construites avant 1975 (dark brown)

0 1 2 km

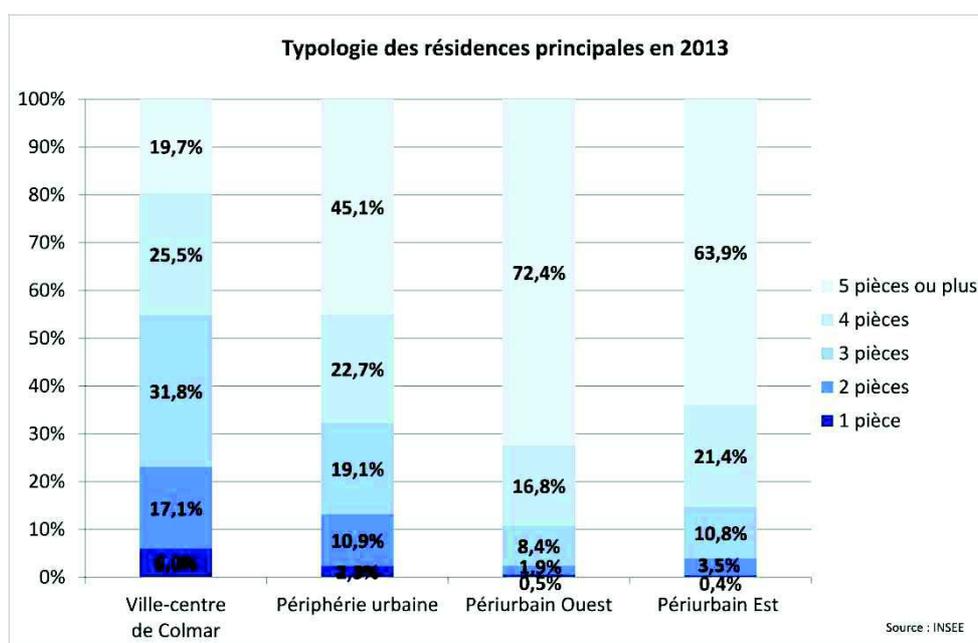


Date : 19/07/2016
Source : FILOCOM 2013
Source cartographique : Articque

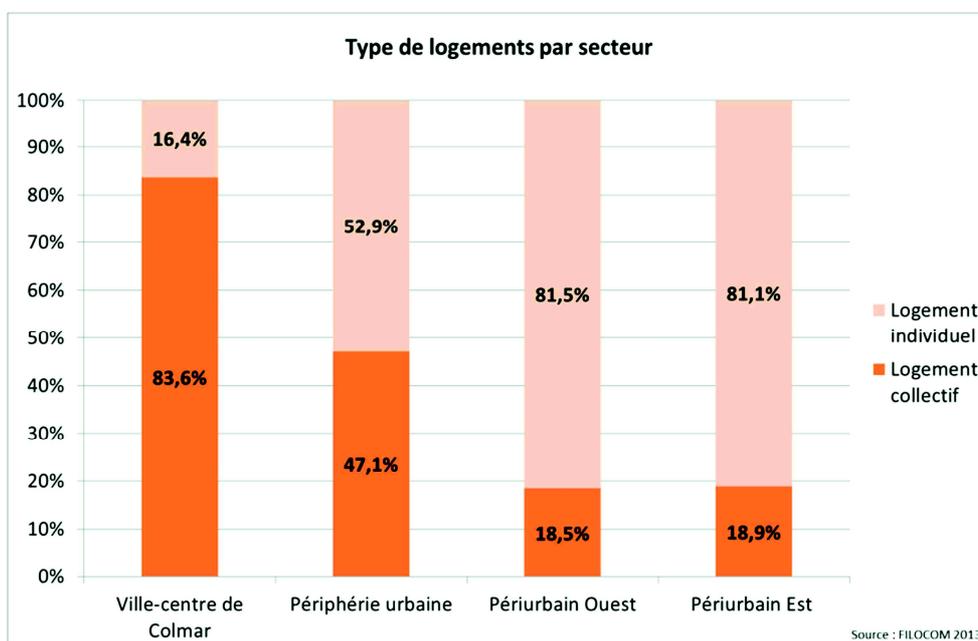
adil
du Haut-Rhin

2.1.5. Typologie et nature des logements en 2013

Comme cela a été démontré auparavant, la majeure partie des logements de petites tailles en surface et donc qui correspondent à des petites typologies, se situent dans la ville-centre de Colmar et en périphérie urbaine. 23% des résidences principales sur Colmar sont des logements de type T1 et T2. Cette part descend à 13% en périphérie urbaine et en zone périurbaine, la proportion ne dépasse pas 4% des résidences principales. À l'inverse, sur ces territoires la proportion de grands logements est la plus forte, environ 2/3 des logements sont des T5 et +.



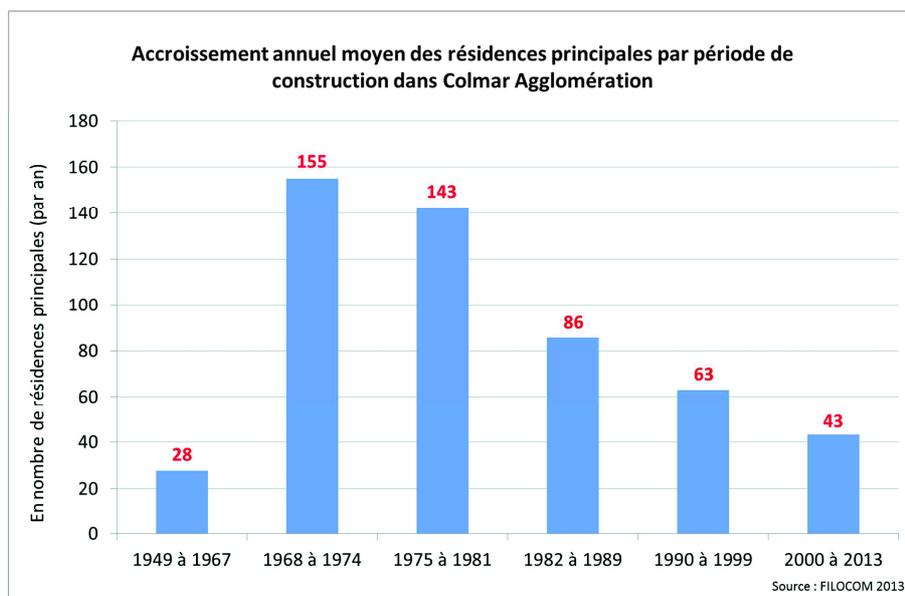
Cette répartition de la typologie est somme toute logique quand on regarde en parallèle la nature de ces logements. Sur Colmar, 84% des résidences principales sont des logements collectifs, alors que la proportion en logements individuels (individuel pur (maison) et individuel groupé (maison accolée/jumelée, en bandes, etc...)) atteint au moins 80% des résidences principales en zone périurbaine Ouest et Est.



2.1.6. Un accroissement des résidences principales important entre 1968 et 1981

La période la plus propice à la construction de logements se situe très vite après la seconde guerre mondiale, où la production de logements était comprise entre 140 et 150 RP/an entre 1968 et 1981. Depuis ces années, la production s'est fortement réduite en quantité mais qui a été compensée avec des tailles de logements plus grandes comme vu précédemment.

Aussi, l'accroissement des résidences principales sur le dernier intervalle atteint 43 RP/an en moyenne entre 2000 et 2013.



2.1.7. Une vacance dans le parc de logements qui stagne entre 2008 et 2013

Le taux de vacance dans le parc de logements entre 2008 et 2013 a évolué très faiblement à la hausse sur Colmar Agglomération, passant d'un taux de 7,2% en 2008 à **7,4% des logements en 2013**, soit une petite augmentation de **+0,2 pt** sur cette période.

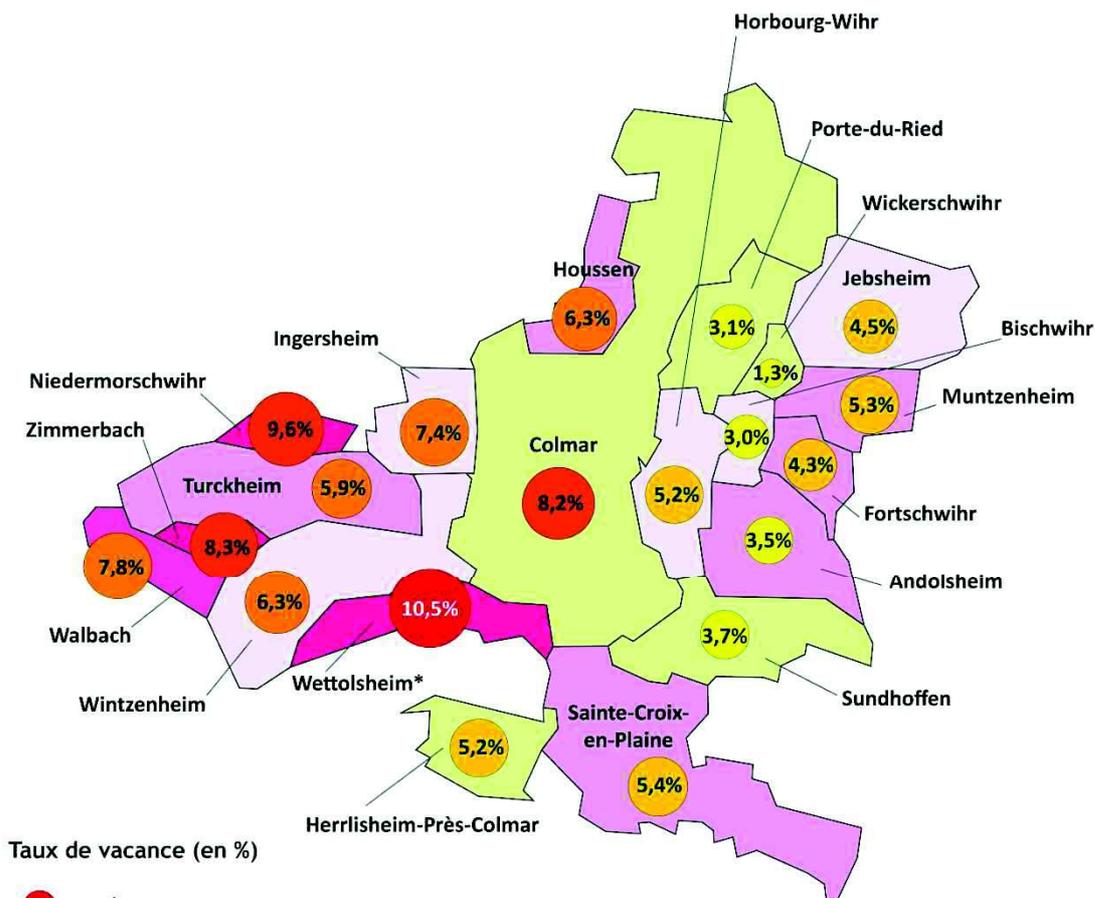
Les taux de vacance les plus faibles (moins de 6%) sont situés majoritairement dans les communes à l'Est de la ville-centre, avec des taux parfois extrêmement faibles : Wickerschwihr (1,3%), Bischwihr (3,0%) et Porte-du-Ried (3,1% des logements).

Les taux de vacance sur la ville-centre de Colmar et les communes de l'Ouest du territoire sont plus élevés et dépassent la zone de confort des 7% de logements. On retrouve en premier lieu la commune de Wettolsheim avec un taux élevé de 10,5% (*pouvant inclure des logements issus de la résidence senior), suivie de Niedermorschwihr (9,6%) puis de Colmar et Zimmerbach (toutes les deux à 8,3%).

Taux de vacance en 2013 et son évolution entre 2008 et 2013

Bilan sur l'ensemble de Colmar Agglomération

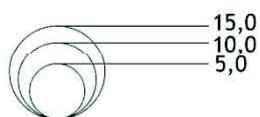
- 7,4% de logements vacants en 2013
- Un taux de vacance en progression de 0,2 point sur la période de référence



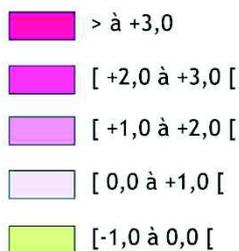
Taux de vacance (en %)



Taux de vacance (en %)



Évolution du taux de vacance entre 2008 et 2013 (en point)



**taux de vacance pouvant inclure des logements issus des résidences senior*



Date : 27/07/2016

Source : INSEE

Source cartographique : Articque

adil
du Haut-Rhin

Entre 2008 et 2013, seules 5 communes ont connu une baisse de leur taux de vacance : -0,91 pt sur Sundhoffen, et -0,21 pt sur Porte-du-Ried et Herrlisheim-Près-Colmar. Les plus fortes augmentations de la vacance ont eu lieu sur Zimmerbach (+5,72 pts), Wettolsheim (+3,21 pts) et Niedermorschwihr (+2,78 pts).

Définition d'un logement vacant (INSEE) :

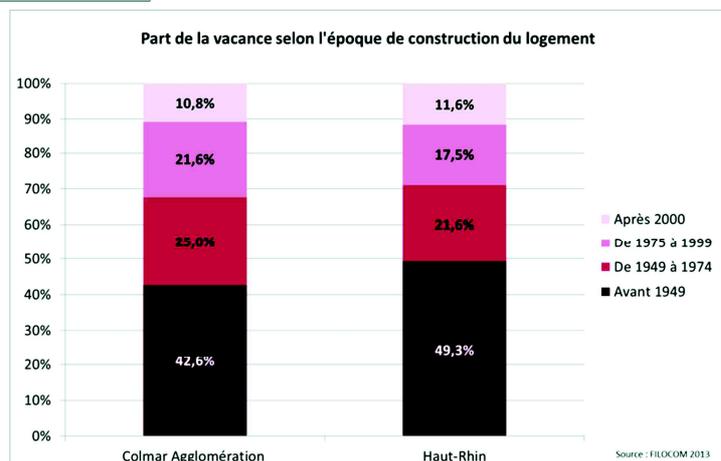
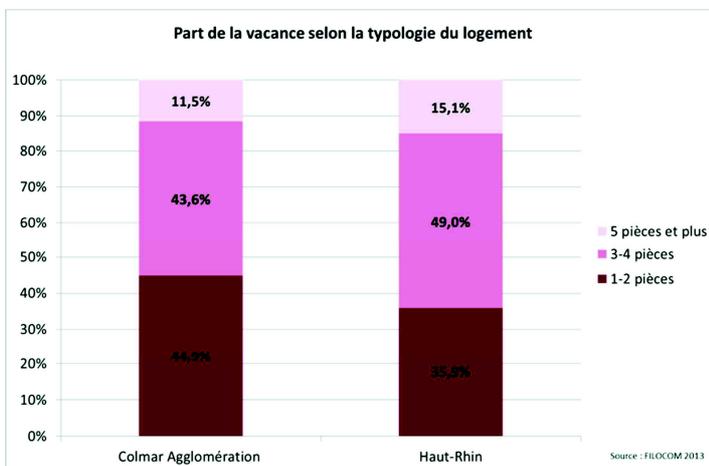
Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

2.1.8. La qualification de la vacance par sa typologie et l'époque de construction du logement

Les principales caractéristiques de la vacance sur le territoire sont les suivantes :

- Elle touche davantage les petits logements de type T1-T2 (représentant 45% de la vacance de CA, contre 36% de moyenne dans le Haut-Rhin) ;
- La part de la vacance des logements récents construits à partir de 2000 est plus faible sur CA (43% de la vacance) que dans le Haut-Rhin (49%) ;
- La moitié de la vacance de CA est une vacance de courte durée (< 1 an), plus importante que la moyenne haut-rhinoise (41% de la vacance), mais qui peut s'expliquer par un niveau de la production neuve assez soutenu sur le territoire colmarien ces dernières années.



2.1.9. Le repérage plus de la fin de la vacance par le fichier 1767 BisCom

En vertu des dispositions de l'article L-135-B du Livre des procédures fiscales, le fichier 1767 BisCom est communicable aux communes, aux EPCI à fiscalité propre et au département qui en font la demande. Ce fichier issu des services fiscaux (DGFIP) est un fichier qui permet plus aisément de localiser les logements vacants, chacun d'entre eux étant géolocalisables grâce à leurs adresses. Il permet également d'appréhender la durée de la vacance (Cf. tableau ci-dessus).

Ainsi, on observe qu'en 2016, la vacance de longue durée (> 2 ans) représente environ 45% des logements vacants.

Ce seuil dépasse même les 65% de la vacance totale sur 3 communes : Niedermorschwihr (83%), Zimmerbach (70%) et Sainte-Croix-en-Plaine (65%).

La proportion de vacance de longue durée (> 2 ans) est la plus importante dans le secteur du périurbain Ouest (69%). Suivent ensuite les secteurs du périurbain Est (47%), de la ville-centre de Colmar (46%) et la périphérie urbaine (41%).

Le nombre de logements vacants à la commune et par durée de vacance

| Territoire | Secteur géographique | Logements vacants en 2013 (INSEE) | Logements vacants en 2016 (Fichier 1767 Biscom) | Logements vacants < 1 an (Fichier 1767 Biscom) | Logements vacants de 1 à 2 ans (Fichier 1767 Biscom) | Logements vacants > 2 ans (Fichier 1767 Biscom) |
|-------------------------|----------------------|-----------------------------------|---|--|--|---|
| Colmar | Ville-Centre | 2 814 | 4 860 | 253 | 2 386 | 2 221 |
| Ingersheim | Périphérie urbaine | 165 | 404 | 27 | 249 | 128 |
| Wintzenheim | Périphérie urbaine | 224 | 356 | 43 | 137 | 176 |
| Turckheim | Périphérie urbaine | 124 | 285 | 36 | 87 | 162 |
| Horbourg-Wihr | Périphérie urbaine | 134 | 280 | 68 | 112 | 100 |
| Sainte-Croix-en-Plaine | Périurbain Est | 63 | 137 | 23 | 25 | 89 |
| Wettolsheim | Périphérie urbaine | 86 | 135 | 19 | 89 | 27 |
| Houssen | Périphérie urbaine | 55 | 93 | 26 | 26 | 41 |
| Sundhoffen | Périurbain Est | 32 | 87 | 32 | 25 | 30 |
| Andolsheim | Périurbain Est | 33 | 69 | 14 | 20 | 35 |
| Porte-du-Ried | Périurbain Est | 23 | 65 | 15 | 21 | 29 |
| Hertlisheim-près-Colmar | Périurbain Est | 43 | 59 | 9 | 18 | 32 |
| Jebsheim | Périurbain Est | 22 | 59 | 14 | 15 | 30 |
| Niedermorschwihr | Périurbain Ouest | 29 | 52 | 2 | 7 | 43 |
| Muntzenheim | Périurbain Est | 23 | 43 | 20 | 11 | 12 |
| Fortschwihr | Périurbain Est | 19 | 40 | 13 | 13 | 14 |
| Bischwihr | Périurbain Est | 12 | 38 | 19 | 6 | 13 |
| Walbach | Périurbain Ouest | 32 | 32 | 7 | 10 | 15 |
| Zimmerbach | Périurbain Ouest | 32 | 27 | 0 | 8 | 19 |
| Wickerschwihr | Périurbain Est | 4 | 12 | 5 | 4 | 3 |
| TOTAL CA | | 3 969 | 7 133 | 645 | 3 269 | 3 219 |
| Ville-Centre de Colmar | | 2 814 | 4 860 | 253 | 2 386 | 2 221 |
| Périphérie urbaine | | 788 | 1 553 | 219 | 700 | 634 |
| Périurbain Est | | 274 | 609 | 164 | 158 | 287 |
| Périurbain Ouest | | 93 | 111 | 9 | 25 | 77 |

(Source : Fichier 1767 BisCom)

Concernant le fichier 1767 BisCom :

En vertu des dispositions de l'article L-135-B du Livre des procédures fiscales, le fichier des locaux vacants est communicable aux communes, aux EPCI à fiscalité propre et aux départements sur leur demande auprès de leur Service de Fiscalité Directe Locale (SFDL). Les fichiers 1767 BisCom produits en N sont tous issus d'une même situation (observée en début d'année, avant la campagne de mise à jour des occupants dans les locaux pour la taxation TH de l'année N).

2.1.10. Un taux de suroccupation des logements qui reste modéré sur le territoire

Les niveaux de suroccupation (Cf. définitions en annexe), restent inférieurs aux moyennes départementales quel que soit le statut d'occupation. Il est très faible chez les propriétaires occupants (**0,9%** sur CA, contre **1,3% des PO** au niveau départemental), et logiquement un peu plus élevé dans le parc locatif : **1,9% du parc locatif privé sur CA**, contre **2,7% au niveau haut-rhinois**, et 1,8% du parc locatif public sur CA contre 1,9% à l'échelle départementale.

Dans le parc locatif public, les taux de suroccupation les plus élevés se situent dans les communes suivantes :

- Sainte-Croix-en-Plaine : **2,5%** du parc public
- Turckheim : **1,9%** du parc public
- Colmar : **1,9%** du parc public - soit 166 logements

Dans le parc locatif privé, les taux de suroccupation les plus élevés se situent dans les communes suivantes :

- Zimmerbach : **6,5%** du parc privé
- Turckheim : **3,4%** du parc privé (14 logements)
- Wintzenheim : **2,9%** du parc privé (23 logements)

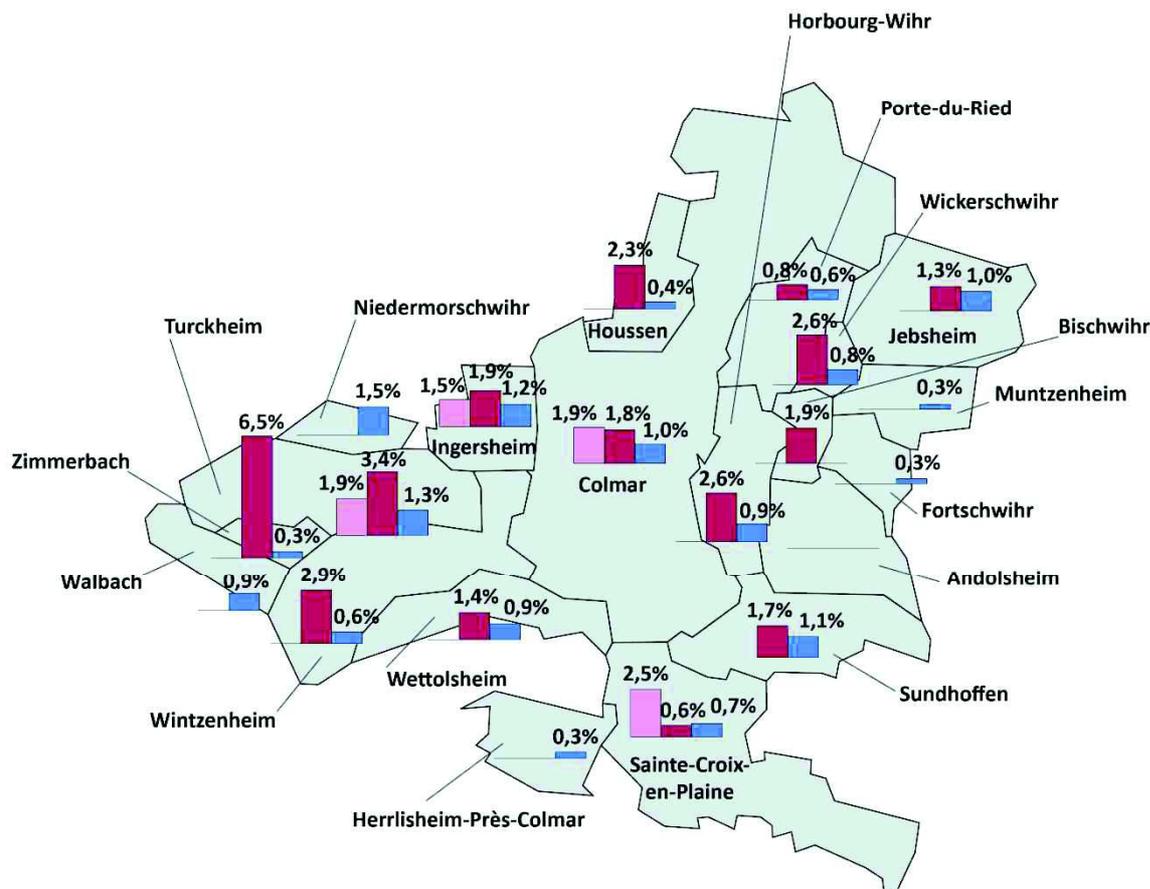
Dans le parc occupé par les propriétaires, les taux de suroccupation les plus élevés se situent dans les communes suivantes :

- Niedermorschwihr : **1,5%** des propriétaires occupants
- Turckheim : **1,3%** du parc privé (16 logements)
- Ingersheim : **1,2%** du parc privé (14 logements)

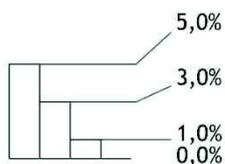
Part de la suroccupation légère ou lourde des résidences principales selon le statut d'occupation

Bilan sur l'ensemble de Colmar Agglomération

- Taux de suroccupation dans le parc occupé en propriété : 0,9%
- Taux de suroccupation dans le parc locatif privé : 1,9%
- Taux de suroccupation dans le parc locatif public : 1,8%
- Près de 650 résidences principales suroccupées (tous statuts d'occupation confondus)



Taux de suroccupation légère ou lourde selon les critères de l'ANAH



Statuts d'occupation des résidences principales

- Propriétaire occupant
- Locataire du parc privé
- Locataire du parc public



Date : 27/07/2016

Source : FILOCOM 2013

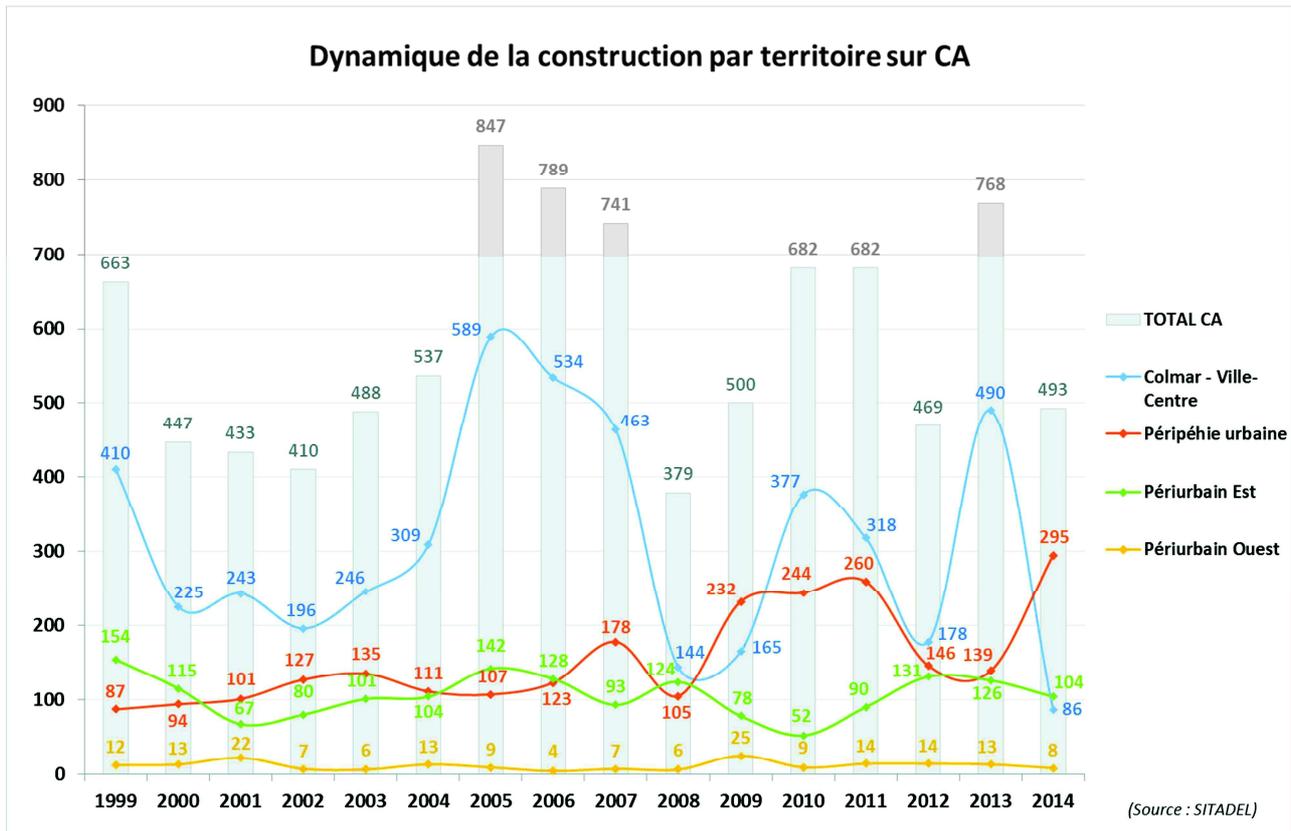
Source cartographique : Articque

adil
du Haut-Rhin

2.2. La dynamique récente de la production de logements

2.2.1. Une production hétérogène depuis la crise de 2008

Après les années 2005-2007 où la production de logements neufs dépassait les 700 logts/an sur le territoire de CA, celle-ci est depuis 2008 beaucoup plus erratique, puisqu'elle alterne entre bonnes années (2010-2011-2013) et mauvaises années (2008-2012-2014), dont 2008 est la pire depuis 1999 avec 379 logements.

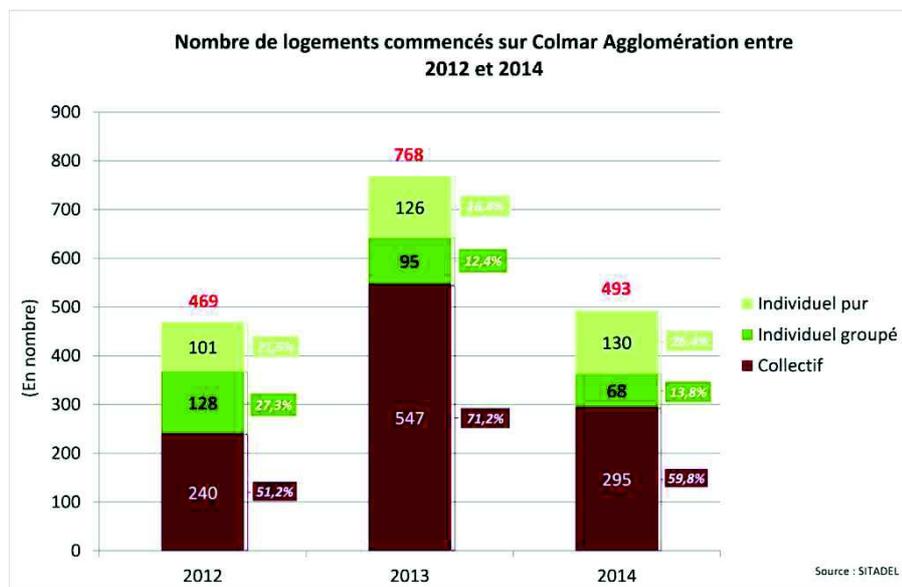


Il est également intéressant de souligner que depuis cette année 2008, on observe un basculement ou plutôt une réorientation de la production de logements neufs de la ville-centre vers sa périphérie urbaine ou première couronne, là où de nouvelles opportunités immobilières ont pu voir le jour plus facilement peut-être. Les années 2009-2010-2011 et la dernière de la série 2014 voit sur ce territoire périphérique une production dépasser les 200 logts/an avec un maximum atteint de 295 logements en 2014. Au contraire, la production de logements neufs sur la ville-centre a dans le même temps fléchi, hormis en 2013, pour atteindre son plus bas niveau depuis 1999, c'est-à-dire 86 logements en 2014. De même, la production neuve a légèrement accéléré sur le territoire périurbain Est depuis 2010 (52 logts) pour dépasser les 100 logts/an sur les trois dernières années de la série (2012 à 2014) et retrouver son niveau d'avant-crise.

Enfin, sur le territoire périurbain Ouest qui regroupe trois communes, la production neuve est assez stable sur les 5 dernières années, et représente un volume compris entre 10 et 15 logements par an.

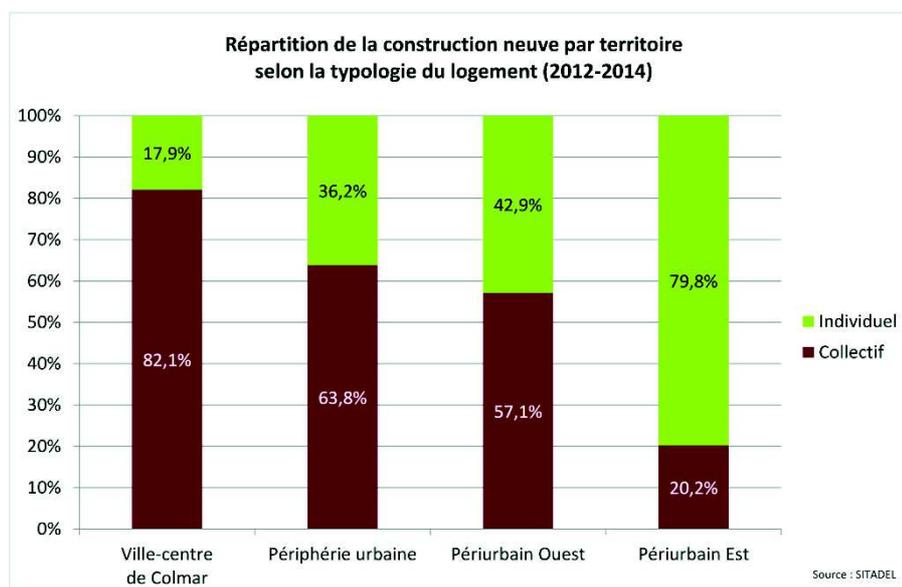
Sur les dernières années, la production se réalise majoritairement en logements collectifs qui représentent environ 2 logements sur 3.

Sur la dernière année 2014, 60% de la production s'est réalisée en logements collectifs, 26% en maisons individuelles, et 14% en logements individuels groupés.



Par secteur géographique, la production de logements (2012-2014) a été davantage tournée vers le collectif sur la ville-centre de Colmar (82%), que sur la périphérie urbaine (64%) et même que sur le périurbain Ouest où la majorité des logements a été produite en collectif (57%).

Le territoire périurbain Est se démarque des autres, puisque c'est le logement individuel qui prédomine, puisqu'il représente quasiment 80% de la production neuve.



Sur les trois dernières années (2012-2014), les deux communes où la production de logements neufs a été la plus importante (Cf. carte page suivante) sont Colmar (251 logts/an) et Horbourg-Wihr (99 logts/an), soit 61% de la production du territoire intercommunal. Elle s'est également réalisée en majorité en logements collectifs qui représentent $\frac{3}{4}$ de la production de ces deux communes. D'un autre côté, plus de la moitié des maisons ont été construites sur les communes d'Horbourg-Wihr (23 logts/an), Colmar (18 logts/an), Bischwihr (12 logts/an) et Muntzenheim (10 logts/an).

Maintenant si l'on ramène la production de logements au nombre de ménages habitant la commune, on remarque que l'intensité de la construction neuve est la plus élevée dans les communes de plaine

Construction neuve dans Colmar Agglomération (2012-2014)

Bilan sur l'ensemble de Colmar Agglomération

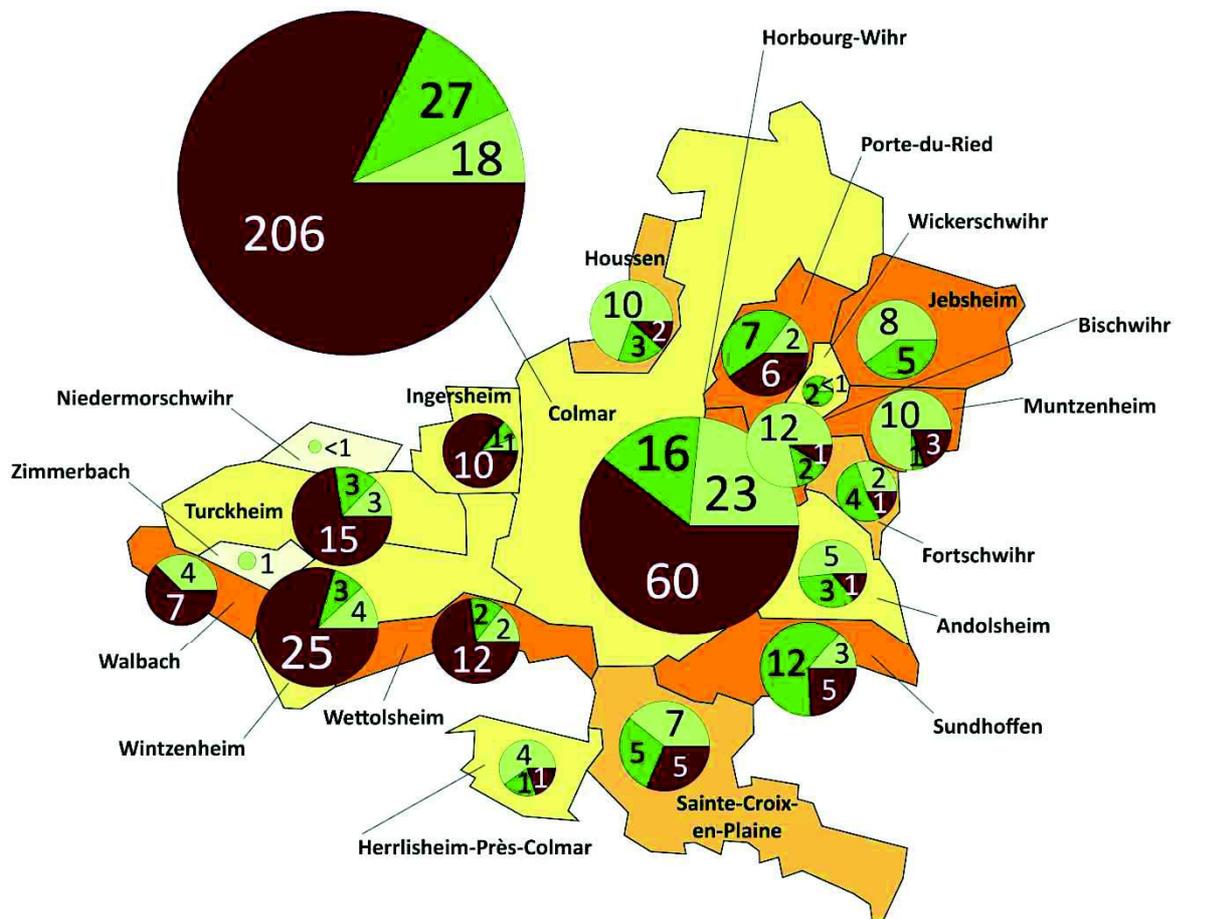
Nombre de logements commencés de 2012 à 2014 : 1 730 logts

Répartition par typologie :

- 648 logements individuels

- 1 082 logements collectifs

Nombre annuel moyen de logements commencés : 577 logts



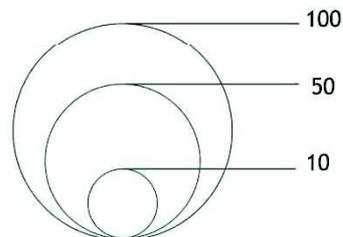
Typologie du logement

- Collectif
- Individuel groupé
- Individuel pur

Ratio de l'effort de production : nombre moyen de logements commencés pour 1000 ménages (2012-2014)

- > à 20 logts
- [12 - 20 logts [
- [5 - 12 logts [
- < à 5 logts

Nombre de logements commencés (En moyenne annuelle sur 2012-2014)



Date : 07/09/2016

Sources : SITADEL/INSEE

Source cartographique : Artique

adil
du Haut-Rhin

à l'Est du territoire : Horbourg-Wihr (40,8 logts/1 000 mén.), Bischwihr (40,1 logts/1 000 mén.), et Muntzenheim (32,6 logts/1 000 mén.).

Les intensités les plus faibles se rencontrent dans les deux autres communes du périurbain Ouest : Zimmerbach (1,9 logts/1 000 mén.) et Niedermorschwihr (1,4 logts/1 000 mén.).

Globalement, par rapport aux préconisations du SCOT, on observe que la répartition des formes urbaines est bien respectée, mais que les rythmes de construction restent inférieurs aux objectifs du SCOT. Ceci s'explique en grande partie par la crise économique qui sévit toujours sur nos territoires, puisque Colmar n'atteint que 250 logts/an sur 2012-2014 alors qu'elle devra plus ou moins soutenir un rythme de 420 logts/an sur la période 2016-2036.

3.2. Favoriser les formes urbaines propices à la densification du tissu urbain existant

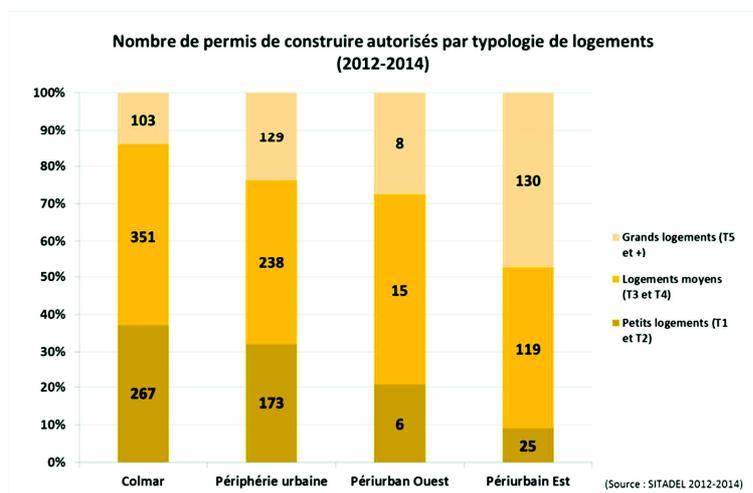
| Communes concernées | Niveau dans l'armature urbaine | Part d'individuel pur maximal à atteindre (recommandation SCOT) | Nombre de logements collectifs (2012-2014) | Nombre de logements commencés individuels groupés (2012-2014) | Nombre de logements commencés individuels purs (2012-2014) | Part de logements collectifs et individuels groupés commencés (2012-2014) | Part de logements individuels purs commencés (2012-2014) |
|------------------------|--------------------------------|---|--|---|--|---|--|
| Colmar | Ville-Centre | 30% | 619 | 82 | 53 | 93% | 7% |
| Wintzenheim | Ville couronne | 30% | 74 | 8 | 11 | 88% | 12% |
| Horbourg-Wihr | Ville couronne | 30% | 181 | 48 | 70 | 77% | 23% |
| Ingersheim | Ville couronne | 30% | 30 | 3 | 2 | 94% | 6% |
| Turckheim | Ville couronne | 30% | 45 | 9 | 8 | 87% | 13% |
| Sainte-Croix-en-Plaine | Pôle secondaire | 50% | 16 | 15 | 20 | 61% | 39% |
| Muntzenheim | Pôle secondaire | 50% | 8 | 2 | 31 | 24% | 76% |

Rythme de construction de logements

| Communes concernées | Rythme annuel de construction préconisé en nombre de logements/an (2016-2036) | Rythme annuel de construction observé en nombre de logements/an (2012-2014) | En % par rapport aux préconisations SCOT |
|-----------------------|---|---|--|
| Ville Centre (Colmar) | 420 | 251 | 59,8% |
| Villes Couronnes | 175 | 163 | 93,1% |

2.2.2. Typologie des logements mis en chantier sur la période 2012-2014

Les permis de construire autorisés sur la période (2012-2014) mettent toujours en avant les types de logements intermédiaires (T3 et T4) qui représentent 46% des permis de construire sur Colmar Agglomération. Les grands logements T5 et + sont majoritaires uniquement sur le territoire périurbain Est (47% soit 130 logements mis en chantier), correspondant souvent à des maisons individuelles.



2.2.3. Le point mort de la construction de logements entre 2008 et 2013

L'étude des besoins en logements, tout parc confondu, peut être également vu sous l'angle de la méthode dite du «*point mort*». Celui-ci correspond au seuil minimal de logements à construire pour maintenir le niveau démographique d'une population locale sur un territoire et une période donnée.

Cet indicateur prend en compte trois éléments :

- Les **besoins en renouvellement du parc** : il s'agit en fait de la part de la construction neuve venant en compensation des logements qui sortent du parc, soit par destruction-démolition de logements sociaux, par désaffectation/changement d'usage de logements (réaffectation des logements à une autre activité que l'habitat), soit par restructuration de logements lors de réhabilitations de logements (ex : fusion de deux petits logements) ;
- Les **besoins en logements par le desserrement des ménages**, propre aux évolutions sociétales se traduisant par des phénomènes de décohabitations, séparation, veuvage, vieillissement de la population. Ces phénomènes favorisent la diminution de la taille moyenne des ménages et supposent des besoins en logements supplémentaires à population égale ;
- La **variation du stock des résidences secondaires et des logements vacants – appelé « parc tampon »** : si ce stock diminue entre deux dates, c'est que des résidences secondaires ou occasionnelles et des logements vacants ont été remis sur le marché. Une augmentation du stock du parc tampon peut témoigner dans certains d'un besoin accru afin d'assurer la bonne fluidité d'occupation du parc existant et du fonctionnement du marché.

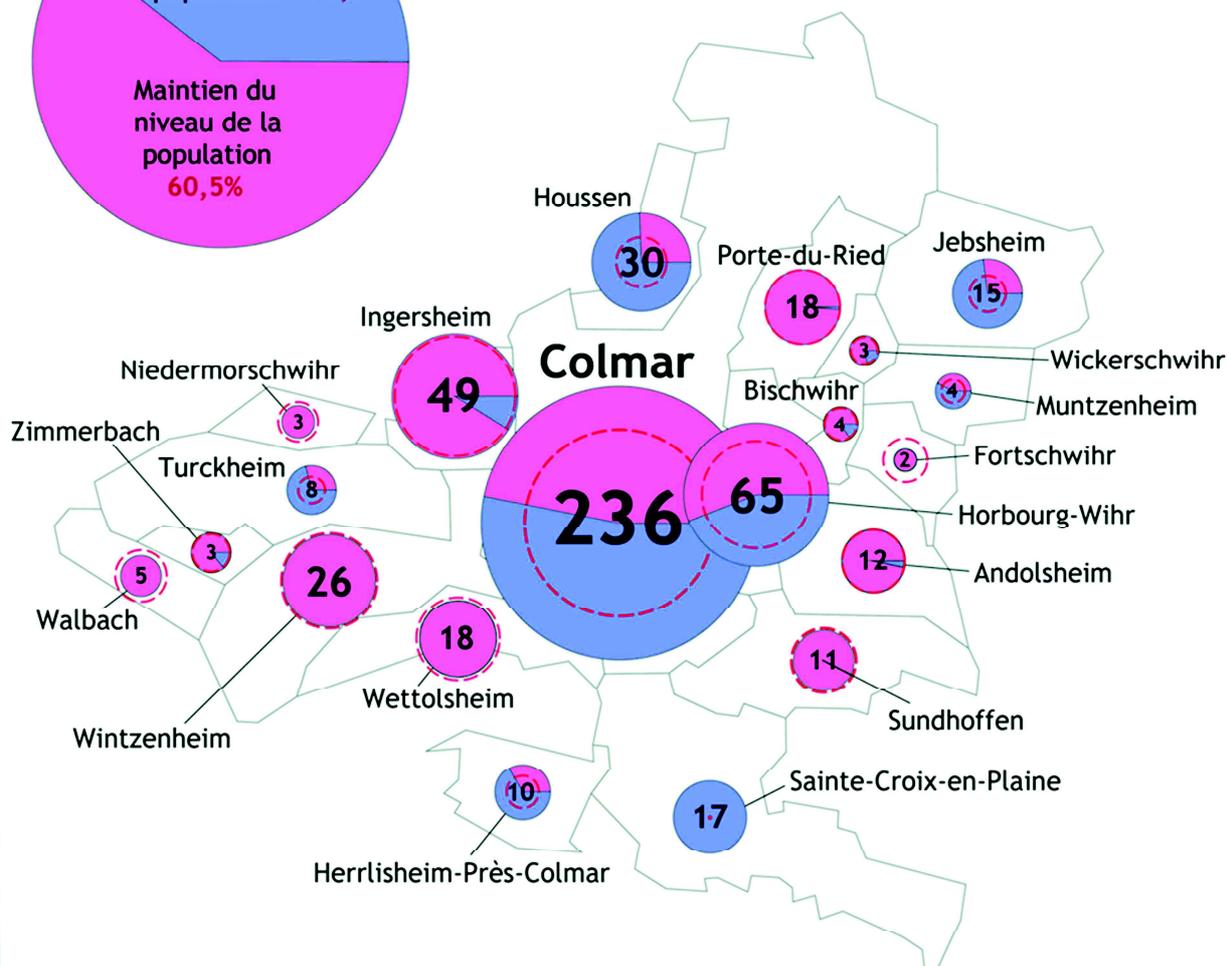
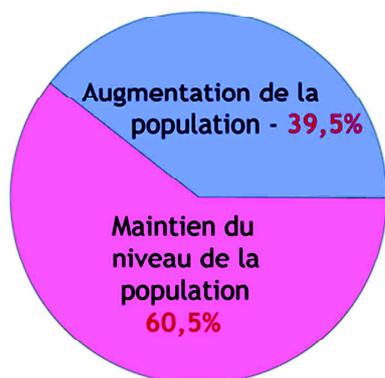
Ainsi sur la période 2008-2013, le «*point mort*» a représenté environ **1 640 logements construits**, soit 60,5% de la construction neuve dédié aux seuls besoins endogènes. Les autres 1 072 logements construits ont contribué (39,5% de la construction neuve) à l'accueil de nouvelles populations.

À une échelle plus fine, les communes qui ont connu une augmentation de population des ménages sont aussi celles qui ont eu une production de logements supérieure au «*Point mort*» : Colmar, Horbourg-Wihr, Houssen, Jepsheim, Sainte-Croix-en-Plaine, Herrlisheim-Près-Colmar, etc...

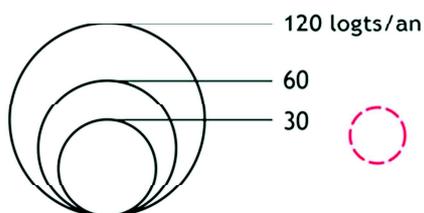
Production de logements entre 2008 et 2013 sur CA

Bilan à l'échelle de Colmar Agglomération

- Nombre de logements commencés entre 2008 et 2013 (SITADEL) : **2 712 logements** qui ont contribué au :



Moyenne annuelle de logements commencés entre 2008 et 2013



"Point mort" de la construction neuve : seuil de production permettant la stabilisation démographique de la commune

- Part de la construction ayant contribué au maintien du niveau de population des ménages
- Part de la construction ayant contribué à l'augmentation de la population des ménages

0 1 2 km



Date : 09/08/2016

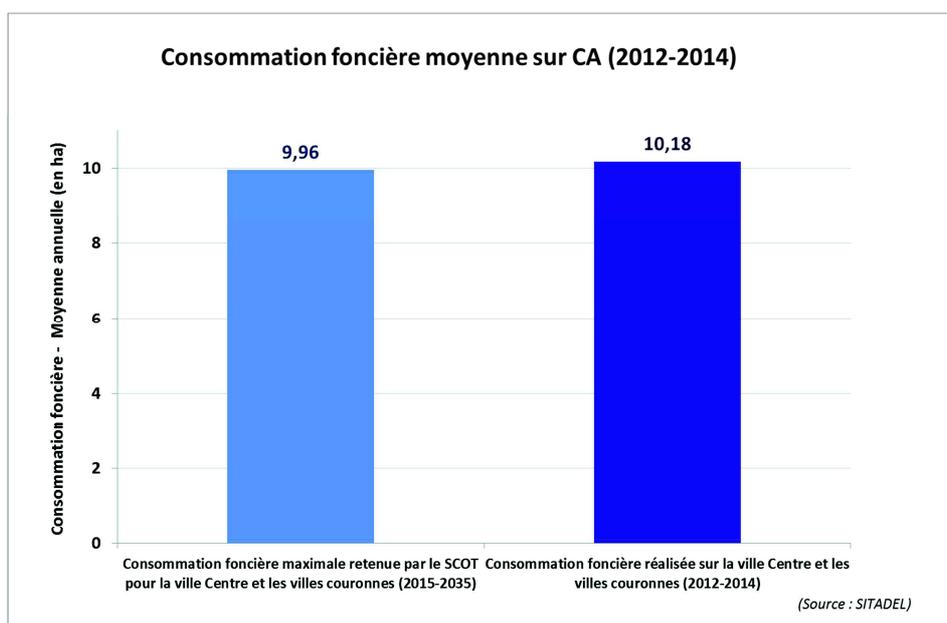
Source : SITADEL/INSEE

Source cartographique : Artique

adil
du Haut-Rhin

2.2.4. Une consommation foncière récente conforme aux prescriptions du SCOT

La consommation foncière, en lien direct avec la production de logements neufs vue précédemment, s'établit à un niveau moyen d'environ **20 ha/an** (*en extension et renouvellement*) sur l'ensemble du territoire intercommunal, soit l'équivalent de 28 terrains de football. Selon le rang dans l'armature urbaine du SCOT, les consommations réalisées entre 2012 et 2014 sont très proches des prescriptions SCOT pour les communes concernées : pour la Ville-centre de Colmar, la consommation foncière moyenne est de 6,72 hectares/an, soit 104% des objectifs du SCOT pour la période 2016-2036. Pour les villes couronnes (*Wintzenheim, Horbourg-Wihr, Ingersheim et Turckheim*), la consommation foncière moyenne est de 3,46 hectares/an soit une correspondance parfaite avec les préconisations du SCOT.



| Communes concernées | Objectifs de consommation foncière totale sur la période 2016-2036 | Objectifs de consommation foncière totale sur la période 2016-2036 par an | Consommation foncière totale observée (2012-2014) en ha | Consommation foncière observée totale annuelle moyenne observée (2012-2014) en ha | % par rapport à la préconisation SCOT |
|-----------------------|--|---|---|---|---------------------------------------|
| Ville Centre (Colmar) | 130,0 | 6,50 | 20,16 | 6,72 | 103,38% |
| Villes Couronnes | 69,1 | 3,46 | 10,37 | 3,46 | 100,05% |

Par contre, quand on regarde la consommation foncière par secteur géographique, c'est le *périurbain Est* qui a le plus consommé d'espace (**7,7 hect./an**). Ceci paraît logique au regard de la construction de maisons individuelle qui a été forte sur ce secteur, puisque la maison individuelle consomme évidemment plus d'espace que les logements collectifs.

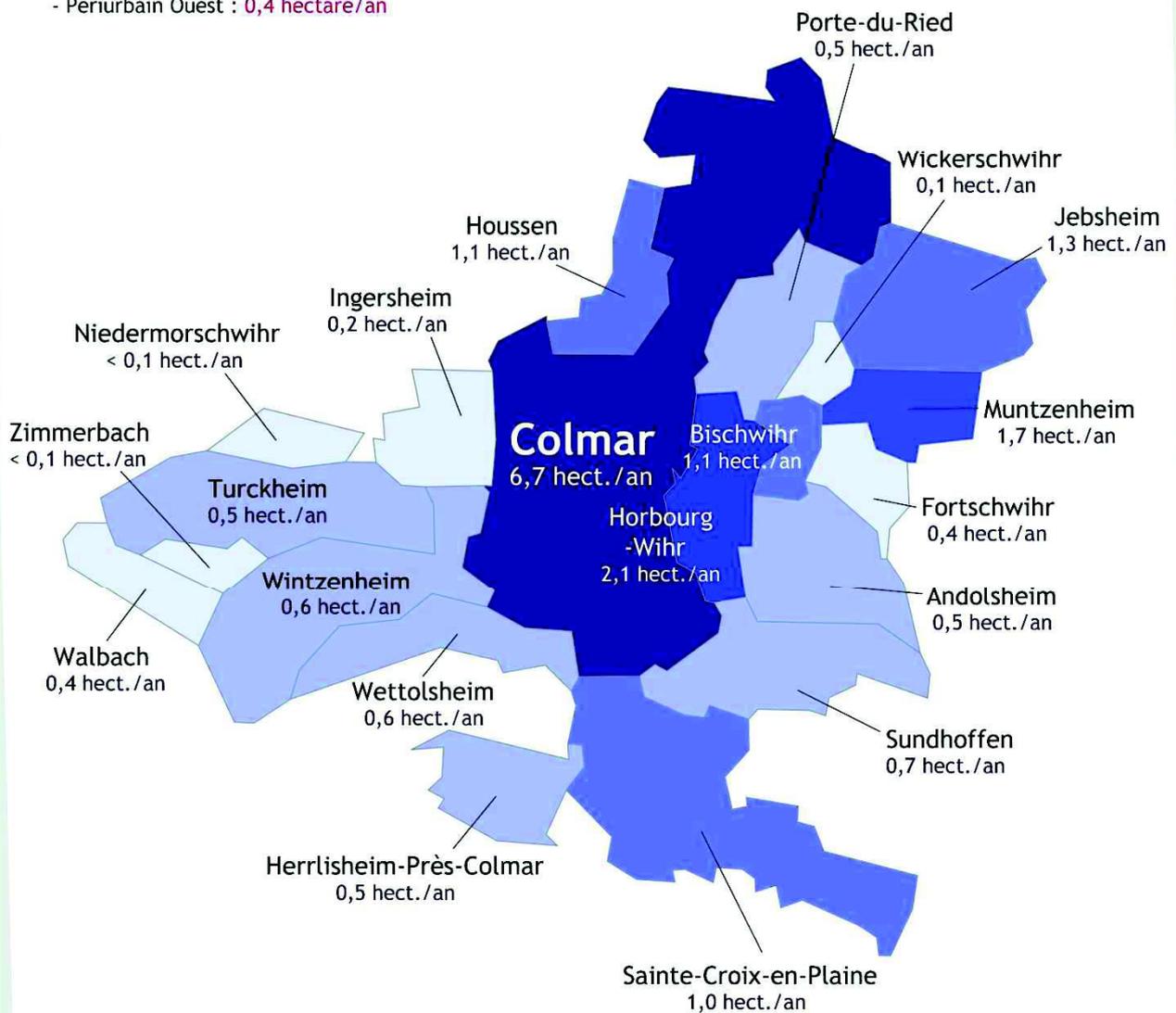
Consommation foncière annuelle moyenne (2012-2014)

Bilan sur l'ensemble de CA :

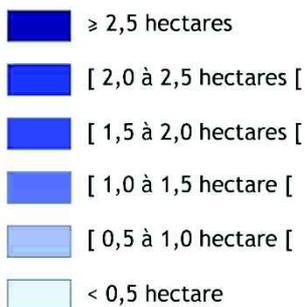
- Consommation foncière annuelle moyenne : **20,0 hectares**

Par secteur géographique :

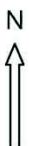
- Ville-centre de Colmar : **6,7 hectares/an**
- Périphérie urbaine : **5,2 hectares/an**
- Périurbain Est : **7,7 hectares/an**
- Périurbain Ouest : **0,4 hectare/an**



Superficie moyenne des terrains consommés sur la période 2012-2014



0 1 2 km



Date : 08/11/2016

Source : SITADEL

Source cartographique : Articque

adil
du Haut-Rhin

Près des 2/3 de la consommation foncière se sont accomplies sur les communes suivantes :

- **Colmar** : **6,7 hect./an** – soit 1/3 de la consommation de Colmar Agglomération,
- **Horbourg-Wihr** : **2,1 hect./an** – (10,5% de la consommation intercommunale),
- **Muntzenheim** : **1,7 hect./an** – (8,5% de la consommation intercommunale),
- **Jebsheim** : **1,3 hect./an** – (6,5% de la consommation intercommunale),
- et **Bischwihr** : **1,1 hect./an** – (5,5% de la consommation intercommunale).

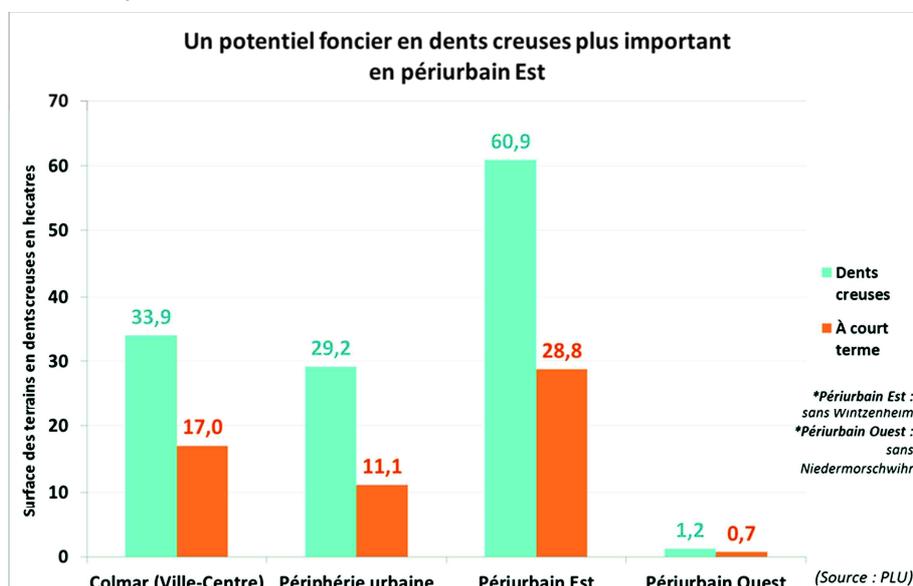
2.2.5. Un potentiel foncier de densification des dents creuses estimé à environ 125 ha

Selon les dernières informations remontant de 18 communes du territoire sur 20, le potentiel foncier de densification est estimé à environ 125 hectares, dont le plus gros potentiel foncier est identifié sur la commune la plus vaste : la ville-centre de Colmar (avec 33,9 ha dont la moitié mobilisable à court terme). Les communes à fort potentiel sont ensuite des communes du périurbain Ouest : Porte du – Ried, Herrlisheim-Près-Colmar et Sainte-Croix-en-Plaine avec plus de 10 ha de dents creuses.

Tableau sur les disponibilités foncières dans les documents d'urbanisme

| Commune | Dents creuses (ha) | À court terme (ha) | Sources / Commentaires |
|-------------------------|--------------------|--------------------|--|
| Colmar | 33,9 | 17,0 | PLU approuvé en 2017 (p. 163 RP) |
| Porte du Ried | 15,3 | 4,6 | PLU de 2013 (p. 128 et 132 RP) source - projet PLU Riedwihr - juin 2017 (p.80 RP) |
| Herrlisheim-Près-Colmar | 12,6 | 7,6 | Diagnostic urbain de déc. 2014 (p. 6) - À pondérer |
| Sainte-Croix-en-Plaine | 11,5 | 3,8 | Projet PLU - juin 2017 (p. 88 RP) |
| Wettolsheim | 8,0 | 4,8 | PLU arrêté en 2017 (en tenant compte d'un potentiel de rétention de 60%) |
| Turckheim | 7,0 | 2,3 | Dossier PLU arrêté en janvier 2015 (p. 46 RP2) |
| Ingersheim | 6,8 | 1,2 | Projet PLU - juin 2017 (p. 30 RP1) |
| Sundhoffen | 6,1 | 4,1 | Projet PLU - juillet 2017 (p. 57 RP) |
| Muntzenheim | 5,7 | 2,8 | Projet de PLU - juin 2017 |
| Andolsheim | 5,0 | 3,0 | Retour de la commune dans le cadre des études du SCOT |
| Houssen | 4,8 | 2,9 | Retour de la commune dans le cadre des études du SCOT |
| Horbourg-Wihr | 2,6 | - | PLU 2010 (p. 42 RP) |
| Bischwihr | 1,8 | 0,8 | PLU arrêté en juin 2017 (p. 70 RP) |
| Wickerschwihr | 1,4 | 1,0 | PLU arrêté en 2015 (p. 14 RP2) |
| Fortschwihr | 1,0 | 1,0 | Retour de la commune dans le cadre des études du SCOT |
| Walbach | 1,2 | 0,7 | Retour de la commune dans le cadre des études du SCOT. Il est indiqué "à long terme" |
| Jebsheim | 0,4 | 0,2 | Estimation par calcul sur plan |
| Zimmerbach | 0,0 | 0,0 | Pas d'infos chiffrées dans le PLU approuvé en 2014 |
| Niedermorschwihr | ? | ? | ne peut pas se prononcer car va engager un PLU |
| Wintzenheim | ? | ? | PLU daté de 2005 - Pas d'infos |
| TOTAL (ha) | 125,2 | 57,7 | |

(Pondération : 60% rétention foncière)



2.2.6. La densité résidentielle des logements collectifs et individuels groupés

La densité résidentielle est la résultante du rapport entre le nombre de logements produits et la surface des terrains qui leurs sont dédiés. Sur Colmar Agglomération, la densité résidentielle moyenne des logements collectifs et individuels groupés est de **43 logts/ha** sur le territoire de Colmar Agglomération.

Il est à noter que la densité résidentielle est plus élevée en **périphérie urbaine (50,4 logts/ha)** que sur la ville-centre de Colmar (45,1 logts/ha).

Enfin à l'échelle communale, on observe que la majorité des communes suivent les orientations du SCOT en terme de densité minimale, hormis la commune de Sainte-Croix-en-Plaine (16,7 logts/ha au lieu de 30 logts/ha), et Wickerschwihr (16,2 logts/ha) et Colmar étant plus près de leurs objectifs respectifs. Les densités les plus élevées s'observent sur Wintzenheim (68,7 logts/ha) et Horbourg-Wihr (60,6 logts/ha).

3.1. Économiser l'espace

| Communes concernées | Niveau dans l'armature urbaine | Seuil de densité minimale prescrite par le SCOT (2006-2036) el logts/ha | Densité résidentielle moyenne observée pour la construction de logements collectifs et individuels groupés en logts/ha (2012-2014) | En % par rapport aux préconisations SCOT |
|-------------------------|--------------------------------|---|--|--|
| Colmar | Ville-Centre | 50,0 | 45,1 | 90,2% |
| Wintzenheim | Ville couronne | 40,0 | 68,7 | 171,8% |
| Horbourg-Wihr | Ville couronne | 40,0 | 60,6 | 151,5% |
| Ingersheim | Ville couronne | 40,0 | 53,7 | 134,3% |
| Turckheim | Ville couronne | 40,0 | 51,6 | 129,0% |
| Sainte-Croix-en-Plaine | Pôle secondaire | 30,0 | 16,7 | 55,7% |
| Muntzenheim | Pôle secondaire | 30,0 | 48,9 | 163,0% |
| Andolsheim | Village | 20,0 | 30,9 | 154,5% |
| Bischwihr | Village | 20,0 | 28,5 | 142,5% |
| Fortschwihr | Village | 20,0 | 31,1 | 155,5% |
| Herrlisheim-Près-Colmar | Village | 20,0 | 34,1 | 170,5% |
| Porte-du-Ried | Village | 20,0 | 42,3 | 211,5% |
| Houssen | Village | 20,0 | 25,4 | 127,0% |
| Jepsheim | Village | 20,0 | 39,8 | 199,0% |
| Niedermorschwihr | Village | 20,0 | - | - |
| Sundhoffen | Village | 20,0 | 37,3 | 186,5% |
| Walbach | Village | 20,0 | 43,5 | 217,5% |
| Wettolsheim | Village | 20,0 | 27,9 | 139,5% |
| Wickerschwihr | Village | 20,0 | 16,2 | 81,0% |
| Zimmerbach | Village | 20,0 | - | - |
| TOTAL CA | | - | 43,0 | - |

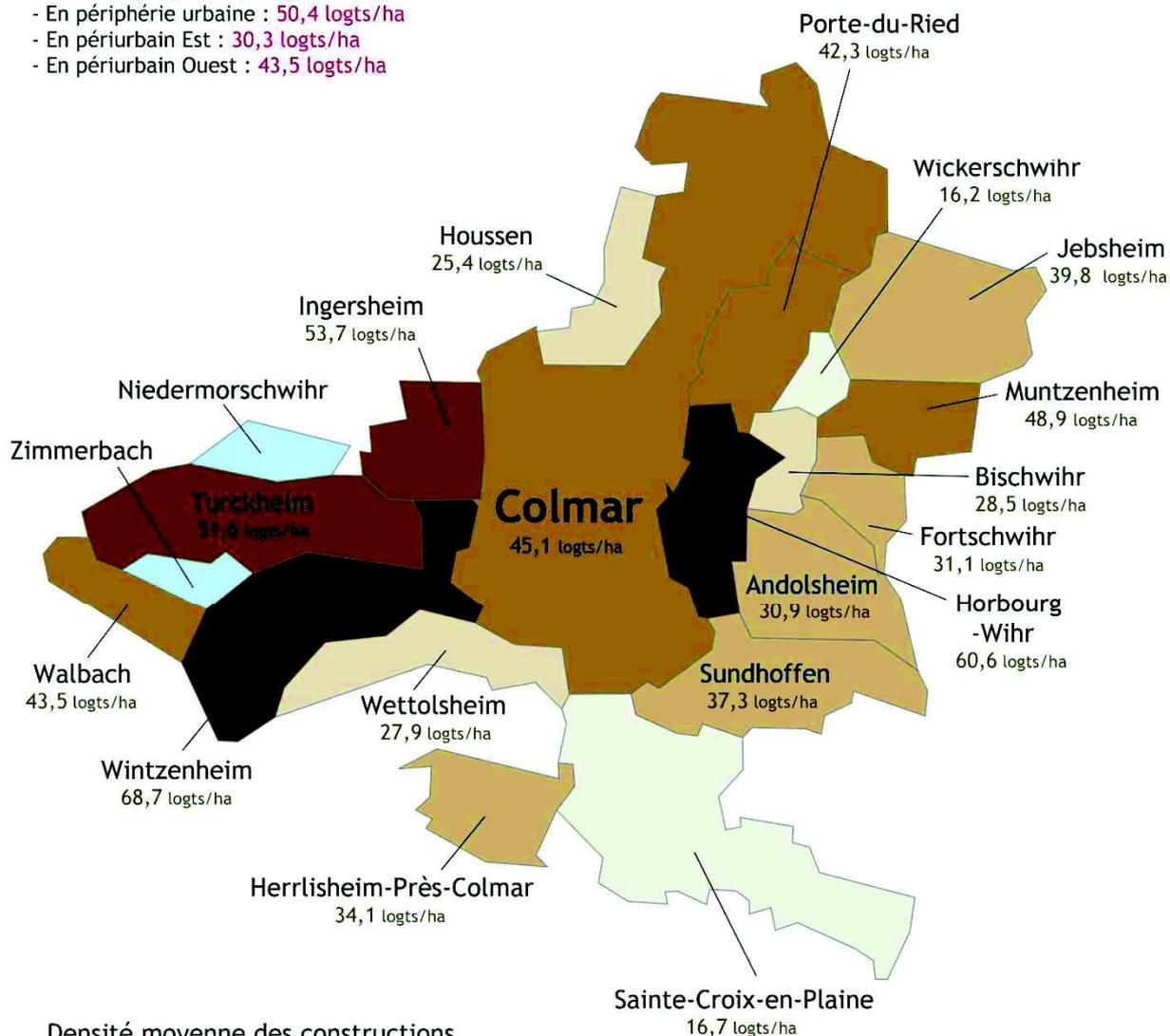
Densité résidentielle moyenne des constructions neuves de logements collectifs et individuels groupés (2012-2014)

Bilan sur l'ensemble de CA :

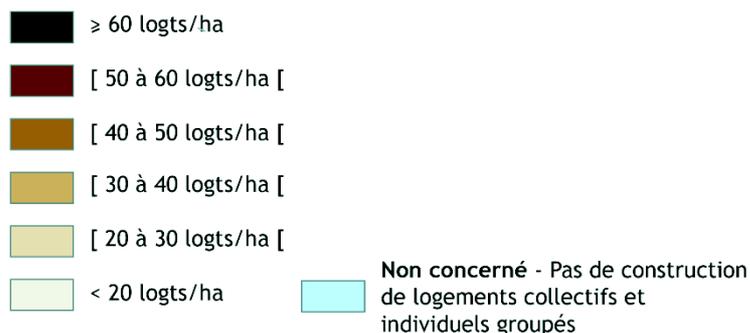
- Densité résidentielle moyenne : **43,0 logts/ha**
- Soit une superficie de terrain moyenne de : **2,3 ares/logt**

Par secteur géographique :

- En périphérie urbaine : **50,4 logts/ha**
- En périurbain Est : **30,3 logts/ha**
- En périurbain Ouest : **43,5 logts/ha**



Densité moyenne des constructions neuves de logements collectifs et individuels groupés sur la période 2012-2014



Date : 19/08/2016

Source : SITADEL

Source cartographique : Artique

adil
du Haut-Rhin

2.2.7. Une taille moyenne des terrains dédiés à la construction des maisons plus importante côté plaine

Concernant les logements individuels, l'analyse a été portée sur la surface moyenne du terrain par logement individuel, plutôt qu'à la densité résidentielle exprimée en logts/ha, qui n'est toutefois pas écartée de l'analyse. Celle-ci est présente dans la cartographie (Cf. page suivante), permettant la correspondance entre les deux indicateurs.

Ainsi, la **taille moyenne des terrains** dédiés à la construction des maisons sur Colmar Agglomération (sur la période 2012-2014) est de **8,8 ares**, que ce soit par extension urbaine ou par densification de terrain (*soit une équivalence d'environ 11 logts/ha pour cette forme d'habitat*).

Par secteur géographique, le territoire qui affiche les plus grandes tailles de terrain est le périurbain Est avec **10,4 ares/logt**. Après ce territoire, la ville-centre de Colmar affiche également un ratio très élevé de 9,6 ares/logt. Cette commune dispose probablement de grandes « réserves » foncières dans certains quartiers (*la superficie de la commune est assez conséquente*) comme le quartier Maraîchers.

C'est dans le secteur géographique du périurbain Est que l'on trouve les tailles moyennes les plus élevées, au Nord-Est du territoire :

- **Muntzenheim : 15,5 ares/logt – (6,5 logts/ha)**
- **Wickerschwihr : 14,7 ares/logt – (6,8 logts/ha)**
- **Jebsheim : 14,1 ares/logt – (6,8 logts/ha)**

Une meilleure abondance des terrains en plaine couplée à un prix plus attractif peuvent expliquer ces moyennes élevées.

Après ces deux secteurs géographiques, nous retrouvons la *périphérie urbaine* où la moyenne des terrains pour une maison atteint les 7,2 ares/logt (*soit 13,9 logts/ha*).

Enfin, le secteur du périurbain ouest dans le piémont viticole affiche les moyennes les plus faibles, avec une taille moyenne de 6,5 ares/logt (*15,4 logts/ha*). On relève d'ailleurs sur la commune de **Niedermorschwihr** la **plus petite moyenne de 3,5 ares/logt (28,6 logts/ha)**. Ici et à l'inverse du *périurbain Est*, probablement que la rareté du foncier et son prix plus élevé, limitent l'expansion de la taille des parcelles dédiées à la maison individuelle.

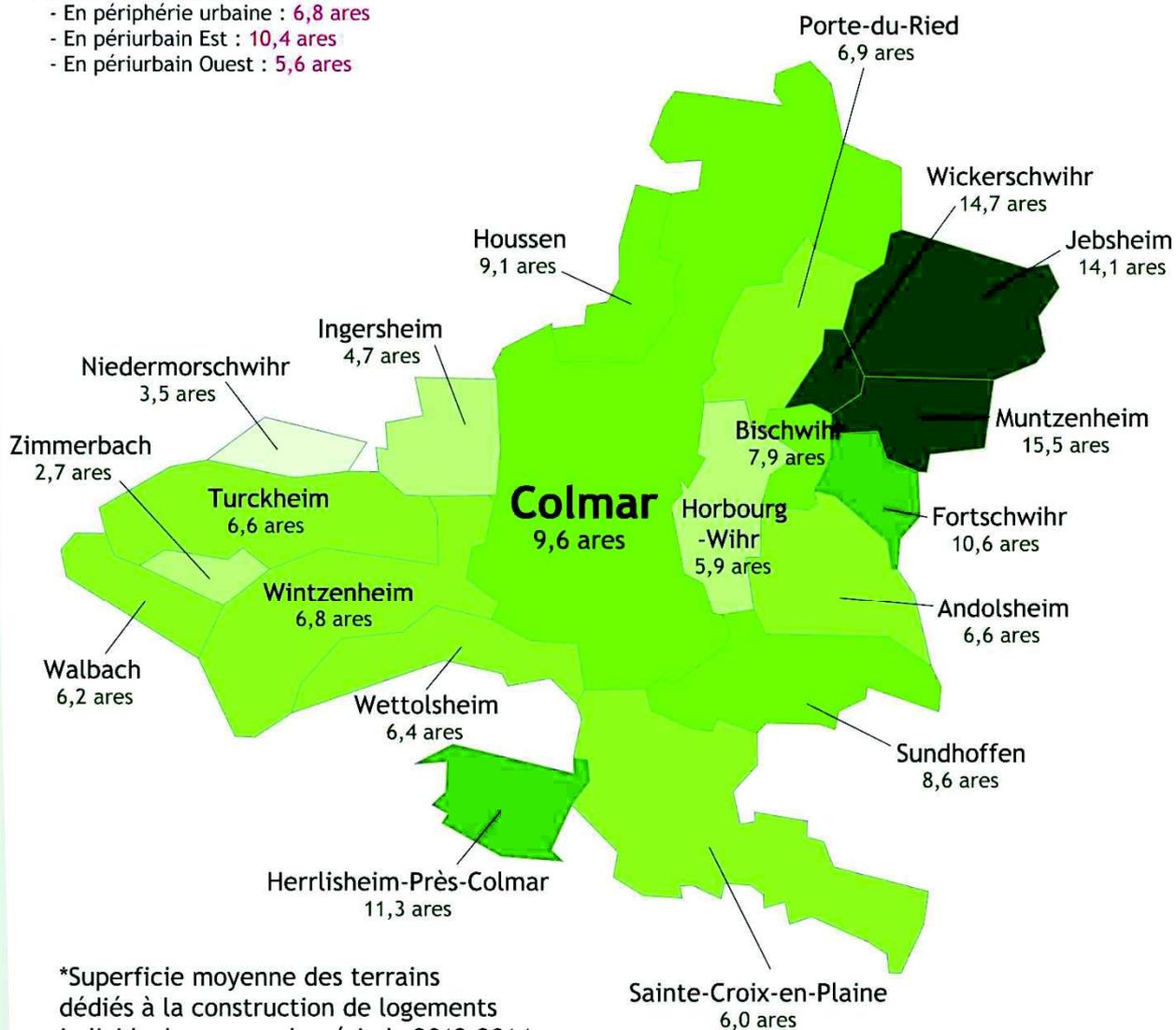
Superficie moyenne des terrains dédiés à la construction de logements individuels purs (2012-2014)*

Bilan sur l'ensemble de CA :

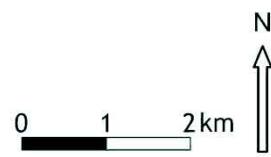
- Taille moyenne des terrains : **8,8 ares**
- Soit une densité résidentielle moyenne de : **11,4 logts/ha**

Par secteur géographique :

- En périphérie urbaine : **6,8 ares**
- En périurbain Est : **10,4 ares**
- En périurbain Ouest : **5,6 ares**



*Superficie moyenne des terrains dédiés à la construction de logements individuels purs sur la période 2012-2014 (par extension urbaine ou densification de terrains) / (densité résidentielle équivalente en logts/ha)



Date : 16/08/2016
 Source : SITADEL
 Source cartographique : Articque


2.2.8. Mise en perspective entre production réelle et production attendue

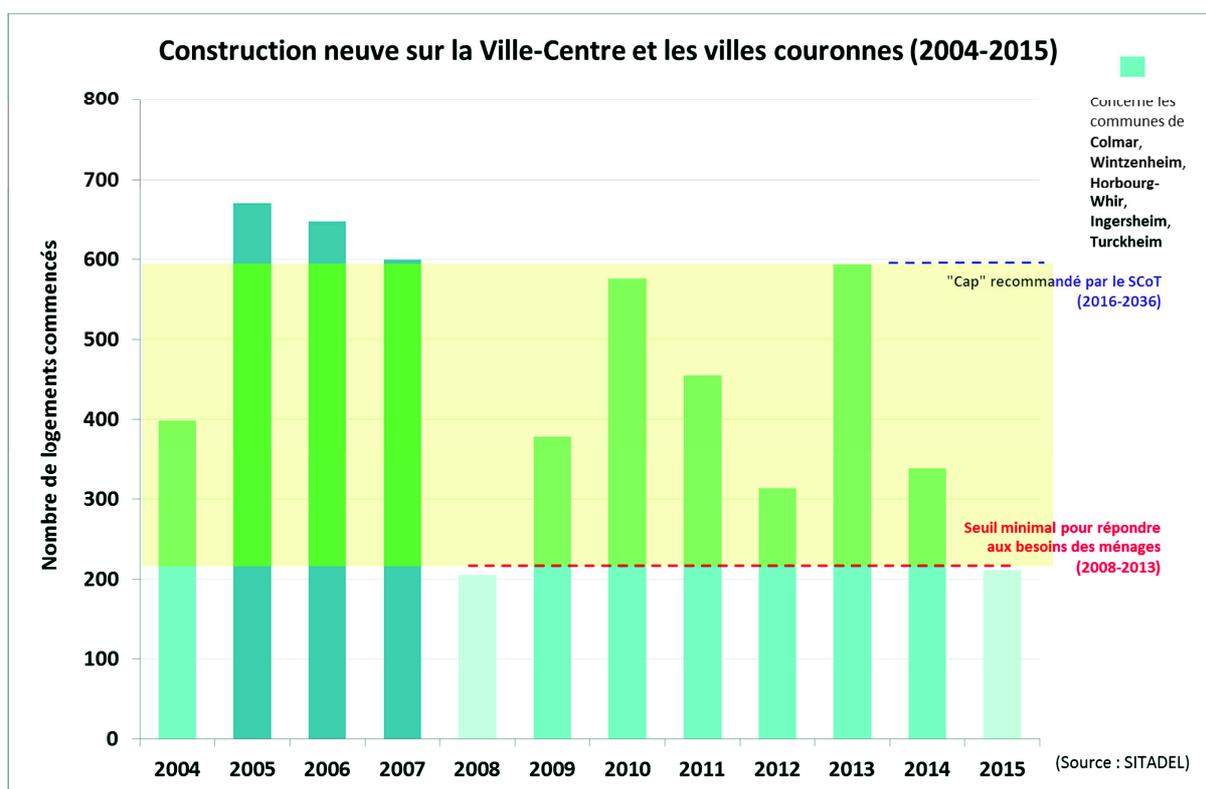
La production de logements neufs sur les 5 principales communes du territoire de Colmar Agglomération (Colmar, Wintzenheim, Horbourg-Wihr, Ingersheim et Turckheim) se situe dans une fourchette allant de 205 logements en 2008 à 575 logements en 2010, soit une moyenne de **383 logts/an sur la période 2008-2015**.

Globalement, cette production est comprise entre les deux repères importants (Cf. graphe ci-dessous) qui sont :

- le **cap préconisé par le SCoT de Colmar Rhin Vosges** établissant une production à atteindre de l'ordre de **595 logts/an** (2016-2036) pour ces 5 communes ;
- et le seuil minimal de production de logements correspondant au « Point mort » sur la période 2008-2013, c'est-à-dire la production minimale nécessaire pour répondre aux besoins des ménages pour garantir la stabilisation démographique du territoire, soit **214 logts/an** pour ces 5 communes.

Ainsi, on observe que sur une plus longue période, seules les années 2005-2006-2007 et 2013, sont des années où la production dépasse ou bien suit de très près le cap fixé par le SCoT. Au contraire, 2 années (2008 et 2015) ont été des années de production très faible, légèrement inférieures au seuil minimal du « Point mort ».

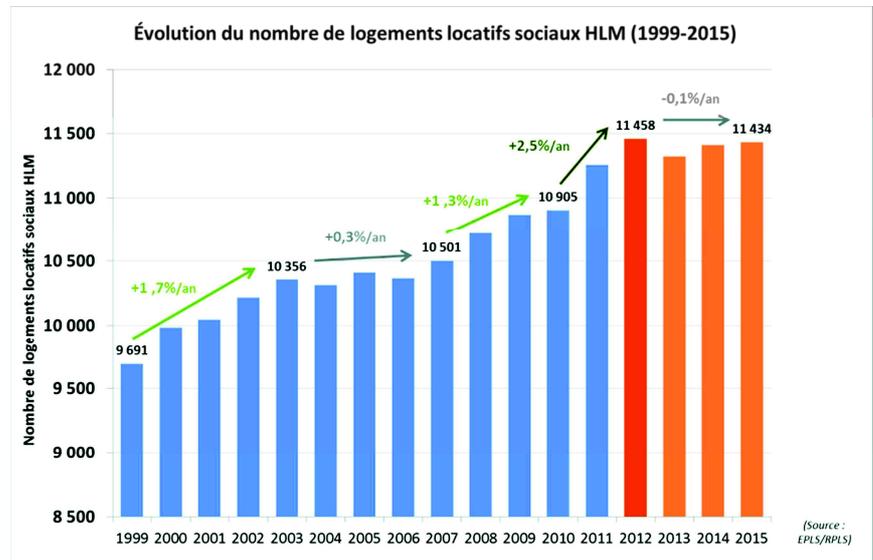
Pour les 7 autres années de la série, la production de logements oscille entre ces deux repères cités précédemment.



2.3. Le parc locatif public

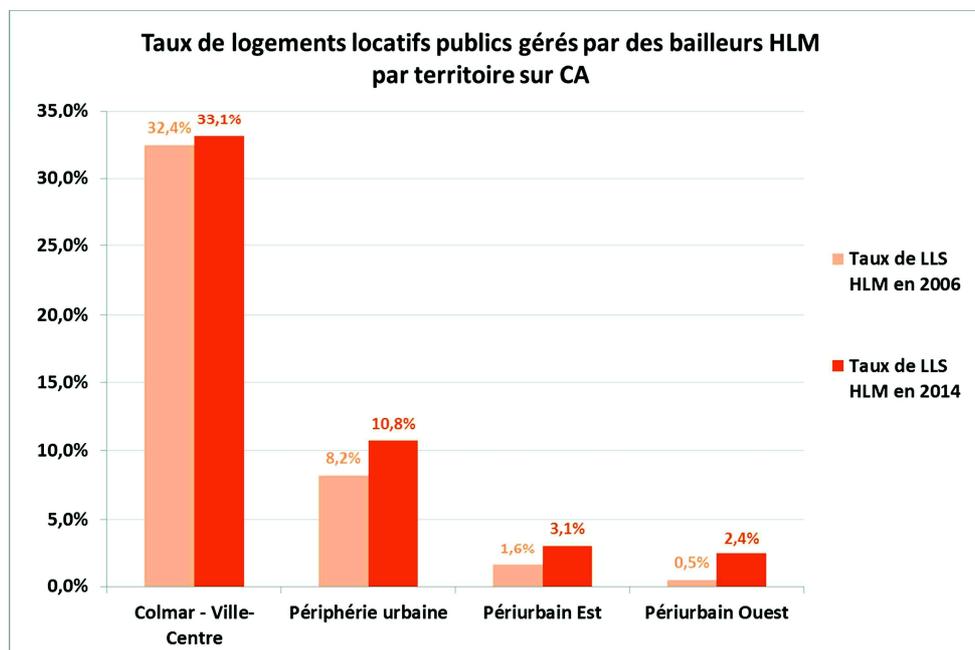
2.3.1. Une offre en logements sociaux importante qui se stabilise depuis 2012

L'offre en logements locatifs publics assez conséquente sur le territoire a continuellement augmentée de 1999 à 2012, contre avec une forte accélération entre 2010 et 2012 (croissance du parc de 2,5%/an). Cette offre a atteint son maximum en 2012 avec 11 458 logements locatifs publics. Depuis cette offre est stable, puisqu'elle est de 11 434 logements, 3 ans plus tard, au 1^{er} janvier 2015.



Concernant les taux de logements locatifs publics, ils ont également augmenté sur tous les secteurs géographiques entre 2006 et 2014 (Cf. graphe ci-dessous), même sur la ville-centre de Colmar, déjà gros pourvoyeur en logements publics. À l'échelle intercommunale, le taux a progressé de **+0,9 pt** entre 2006 et 2014 (**23,3% des RP**), moins vite qu'à l'échelle du Haut-Rhin, **+1,2 pt** à **15,2% des RP**. L'évolution par secteur géographique a été de :

- Sur la **ville-centre de Colmar** : **+0,7 pt** (+613 logts) sur la période de référence à **33,1% de RP**,
- Sur la **périphérie urbaine** : **+2,6 pts** (+265 logts) sur la période de référence à **10,8% des RP**, forte augmentation essentiellement due à la présence de toutes les « communes SRU » au taux inférieur à 20% des RP ayant l'obligation de produire des logements publics,
- Sur le **périurbain Est** : **+1,5 pt** (+146 logts) sur la période de référence à **3,1% des RP**,
- Et sur le **périurbain Ouest** : **+1,5 pt** (+18 logts) sur la période de référence à **2,4% des RP**.



Dans le détail à la commune, on observe également une augmentation des taux de logements locatifs publics ordinaires (Cf. carte page suivante), a minima une stabilisation de ce taux. Pour rappel, ce taux n'est pas à confondre avec celui de l'inventaire SRU (qui prend en compte, hormis les logements locatifs publics ordinaires, les logements conventionnés ANAH dans le parc privé, les résidences sociales et les foyers).

Les communes au plus fort taux sont localisées au centre de l'agglomération colmarienne : **Colmar** en tête (**33,1% des RP**), suivie d'**Ingersheim** (**14,6% des RP**), **Wintzenheim** (**12,5% des RP**), **Turckheim** (**9,8% des RP**) et **Horbourg-Wihr** (**6,1% des RP**), les quatre dernières étant soumises à la loi SRU.

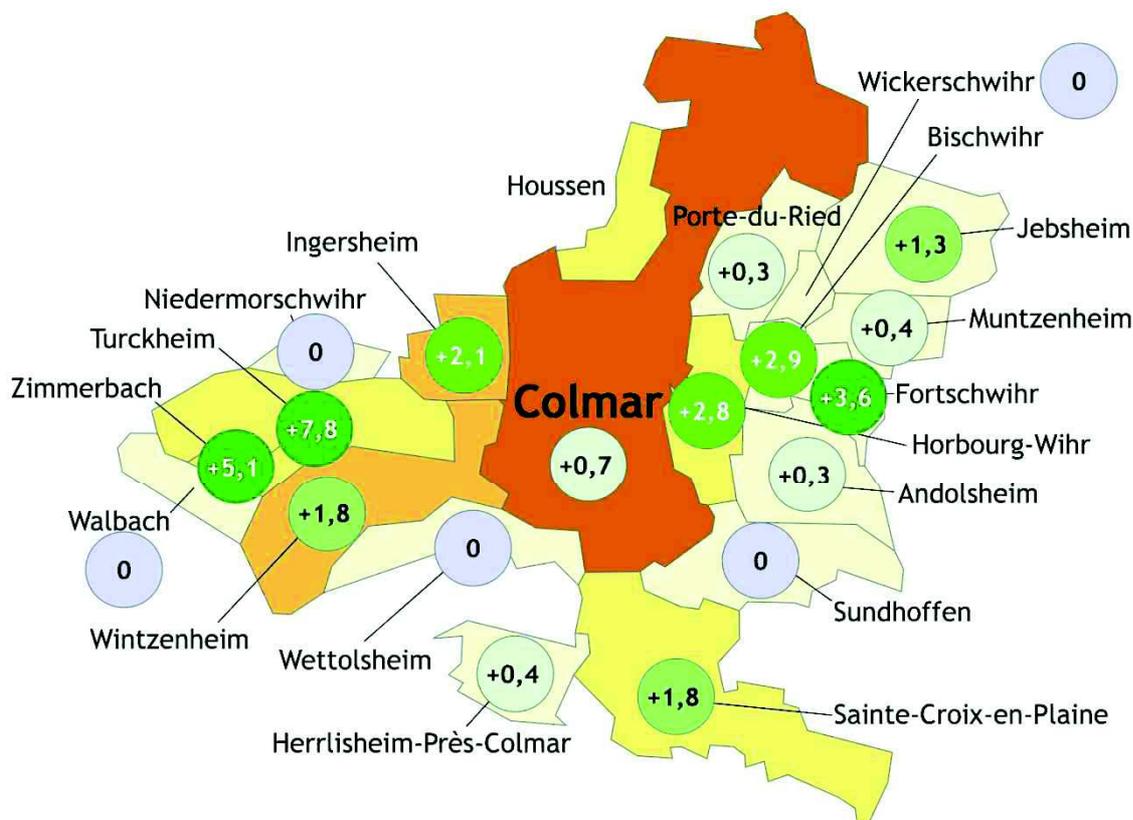
Concernant le taux de logements locatifs publics ordinaires dans ces communes, il a fortement progressé entre 2006 et 2014 dans celles qui en été peu voire pas dotées. On retrouve également les communes SRU dans l'obligation de rattraper leur retard pour s'approcher du fameux seuil des 20% des RP. Ainsi nous retrouvons les communes suivantes :

- **Turckheim** : **+7,8 pts** (+125 logts) sur la période de référence à **9,8% de RP**,
- **Zimmerbach** : **+5,1 pts** (+18 logts) sur la période de référence à **5,1% de RP**,
- **Fortschwihr** : **+3,6 pts** (+15 logts) sur la période de référence à **3,6% de RP**,
- **Bischwihr** : **+2,9 pts** (+11 logts) sur la période de référence à **2,9% de RP**,
- Et **Horbourg-Wihr** : **+2,8pts** (+76 logts) sur la période de référence à **6,1% de RP**.

Évolution de l'offre en logements locatifs publics ordinaires entre 2006 et 2014

Bilan sur l'ensemble de Colmar Agglomération

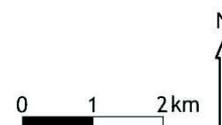
- En 2006 : 22,4% des RP
- En 2014 : 23,3% des RP soit une augmentation de +0,9 pt entre 2006 et 2014



Évolution du taux de logements locatifs publics ordinaires entre 2006 et 2014 (en point)



Taux de logements locatifs publics ordinaires en 2014 (hors résidences sociales et foyers) gérés par des bailleurs HLM - en % de résidences principales



Date : 02/08/2016
 Source : RPLS/FILOCOM
 Source cartographique : Articque

adil
 du Haut-Rhin

2.3.2. Un taux de vacance stable et un taux de rotation en recul entre 2011 et 2015

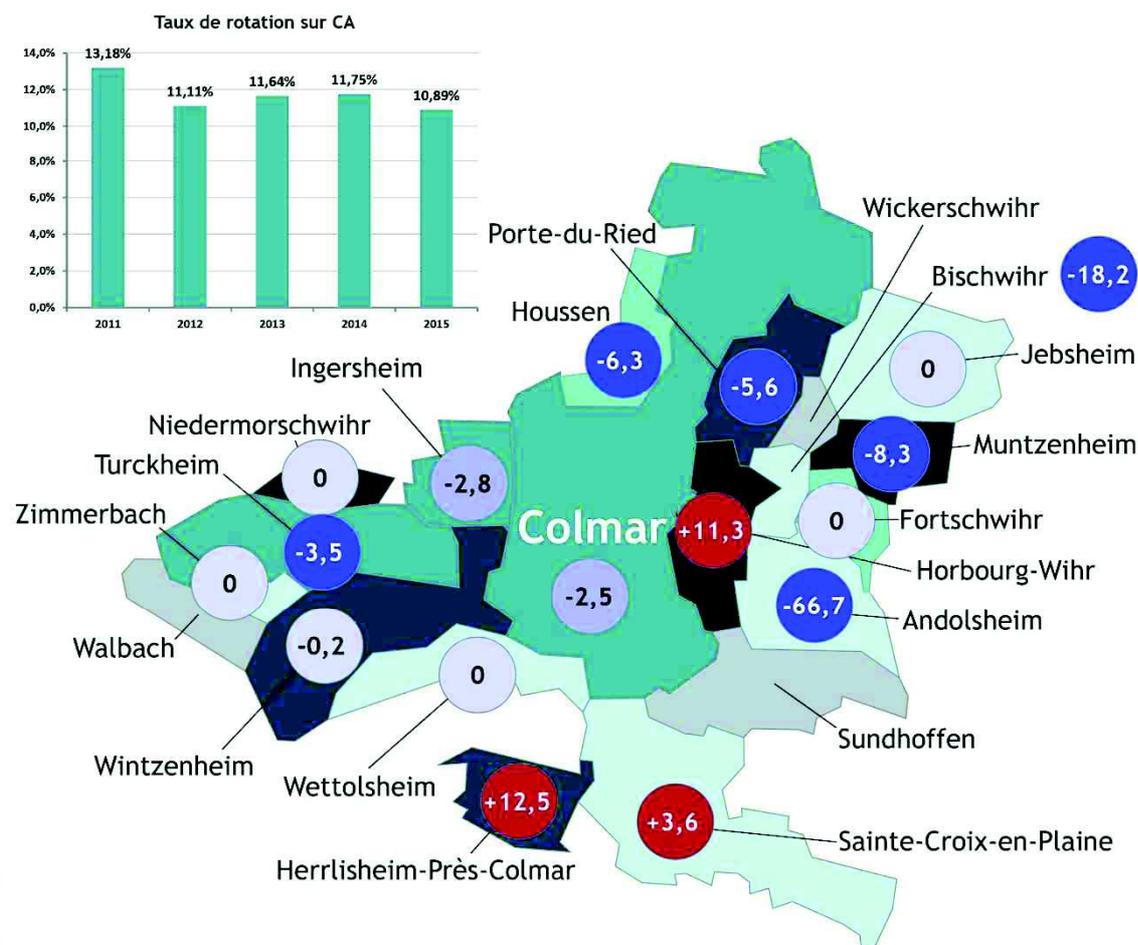
Si on s'intéresse de plus près aux deux principaux indicateurs du fonctionnement du marché locatif public (Cf. cartographies p.73 et p.74), on remarque d'un côté que le taux de vacance est resté quasiment stable et est passé de 4,7% en 2011 à un niveau moyen de **4,9% en 2015** (soit 557 logements / **+0,2 pt**) sur le territoire de Colmar Agglomération. La hausse de l'offre quantitative de logements publics entre 2011 et 2015 vu précédemment a donc été bien absorbée au regard d'un niveau de la demande supérieur à l'offre potentielle qui a lui continué de progresser. Les taux de vacance les plus élevés sont relevés dans les communes de **Fortschwihr** (6,7% - mais très faible volume, < 3 logements), **Ingersheim** (5,8% soit 17 logements début 2015), et **Colmar** (5,2% du parc – mais représentant 95% des logements vacants soit 528 logts).

Le taux de rotation dans le parc public a globalement baissé entre 2011 et 2015 sur CA, passant de 13,2% en 2011 à **10,9% des logements publics en 2015**, signe d'une légère rigidification dans le parcours résidentiel et la mobilité des ménages. Cela représente tout de même 1 246 logements ayant connu un changement de locataire dans l'année 2015. La très grande majorité de ces logements est située sur la ville-centre de Colmar (1 110 logements soit 89% des logements ayant connu une rotation), suivie de **Wintzenheim** (49 logts / taux de rotation de 11,9%), **Horboung-Wihr** (30 logts / taux de rotation de 16,3%) et **Ingersheim** (28 logts / taux de rotation de 9,6%).

Évolution du taux de rotation dans le parc locatif public entre 2011 et 2015

Bilan sur l'ensemble de Colmar Agglomération

- En 2011 : 1 483 logements ayant eu un changement de locataire (soit un taux de vacance de 13,18% des logements)
 - En 2015 : 1 246 logements ayant eu un changement de locataire (soit un taux de vacance de 10,89% des logements)
 Soit une diminution de 237 logts entre 2011 et 2015 (évolution du taux de rotation de -2,3 pts)



Évolution du taux de rotation de logements locatifs publics HLM entre 2011 et 2015 (en point)

- > à +3,0 pts
-] +2,0 à +3,0 pts]
-] +1,0 à +2,0 pts]
-] 0,0 à +1,0 pt]
-] -1,0 à 0,0 pt]
-] -2,0 à -1,0 pt]
-] -3,0 à -2,0 pts]
- ≤ à -3,0 pts

Taux de rotation dans le parc locatif public HLM en 2015 (source : RPLS)

- ≥ 14,0%
- [11,0% - 14,0% [
- [8,0% - 11,0% [
-] 5,0% - 8,0% [
- ≤ 5,0%
- ND



Date : 04/08/2016

Source : RPLS

Source cartographique : Artique

adil
du Haut-Rhin

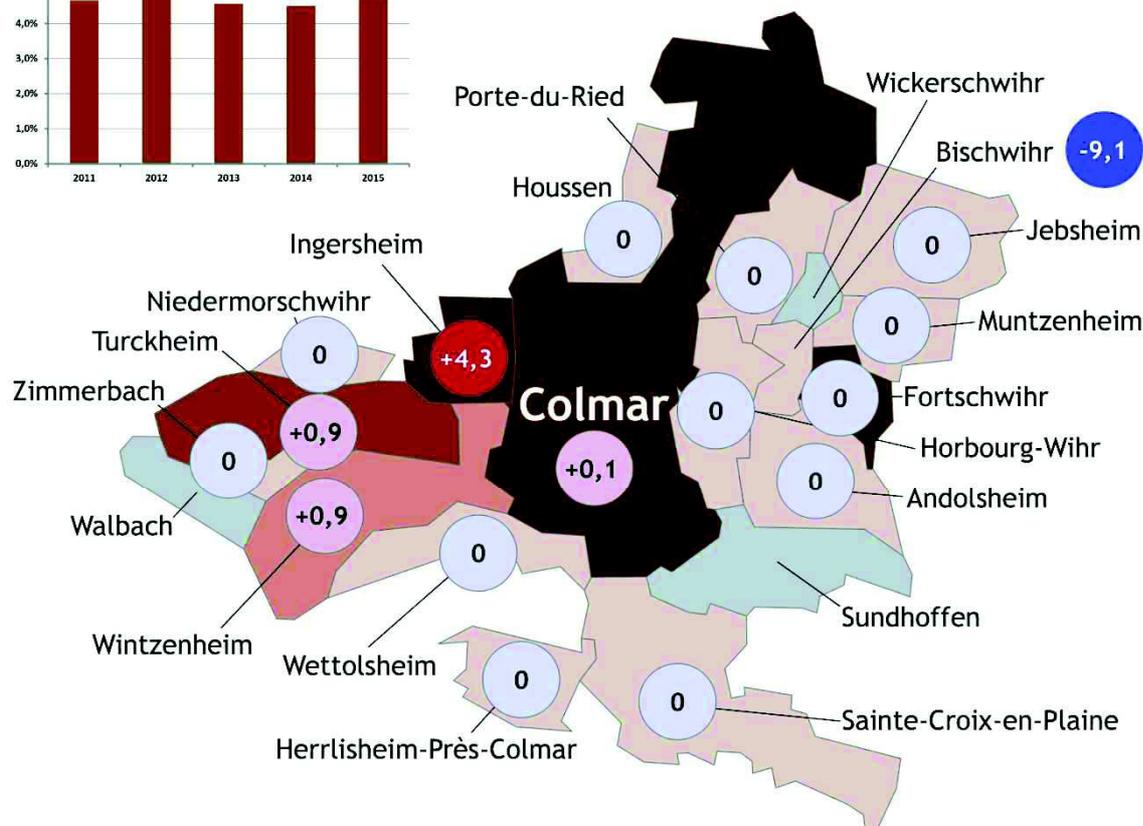
Évolution du taux de vacance dans le parc locatif public entre 2011 et 2015

Bilan sur l'ensemble de Colmar Agglomération

- En 2011 : 528 logements publics (soit un taux de vacance de 4,69% des logements)

- En 2015 : 557 logements publics (soit un taux de vacance de 4,87% des logements)

Soit une augmentation de 29 logts entre 2011 et 2015 (évolution du taux de vacance de +0,2 pt)



Évolution du taux de vacance de logements locatifs publics HLM entre 2011 et 2015 (en point)

- > à +3,0 pts
-] +2,0 à +3,0 pts]
-] +1,0 à +2,0 pts]
-] 0,0 à +1,0 pt]
-] -1,0 à 0,0 pt]
-] -2,0 à -1,0 pt]
-] -3,0 à -2,0 pts]
- ≤ à -3,0 pts

Taux de vacance dans le parc locatif public HLM en 2015 (source : RPLS)

- ≥ à 6,0%
- [4,0% - 6,0% [
- [2,0% - 4,0% [
-] 0,0% à 2,0% [
- 0,0%
- ND



Date : 04/08/2016

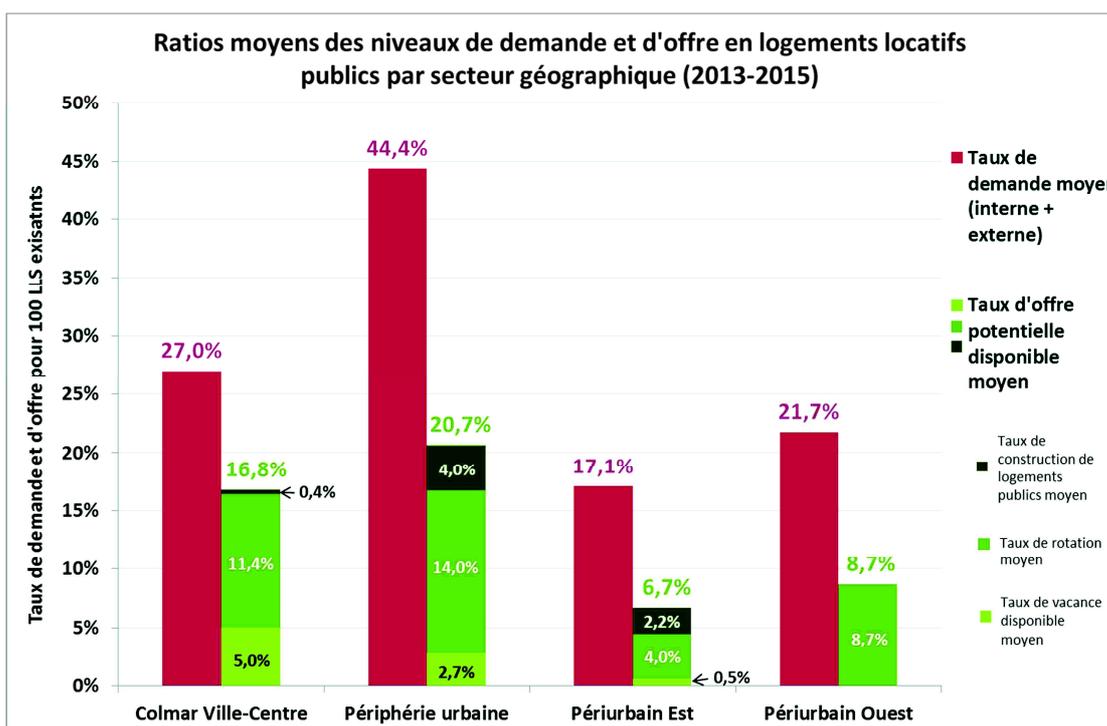
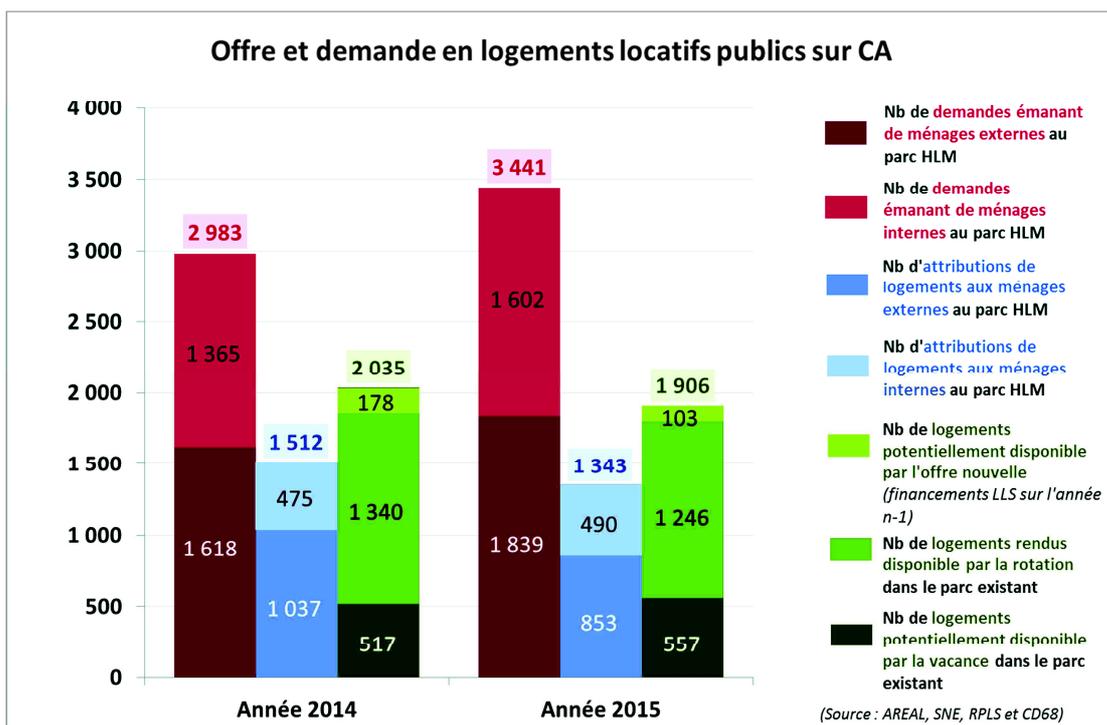
Source : RPLS

Source cartographique : Articque

adil
du Haut-Rhin

2.3.3. Un niveau quantitatif de la demande totale de logements publics supérieur à l'offre potentielle

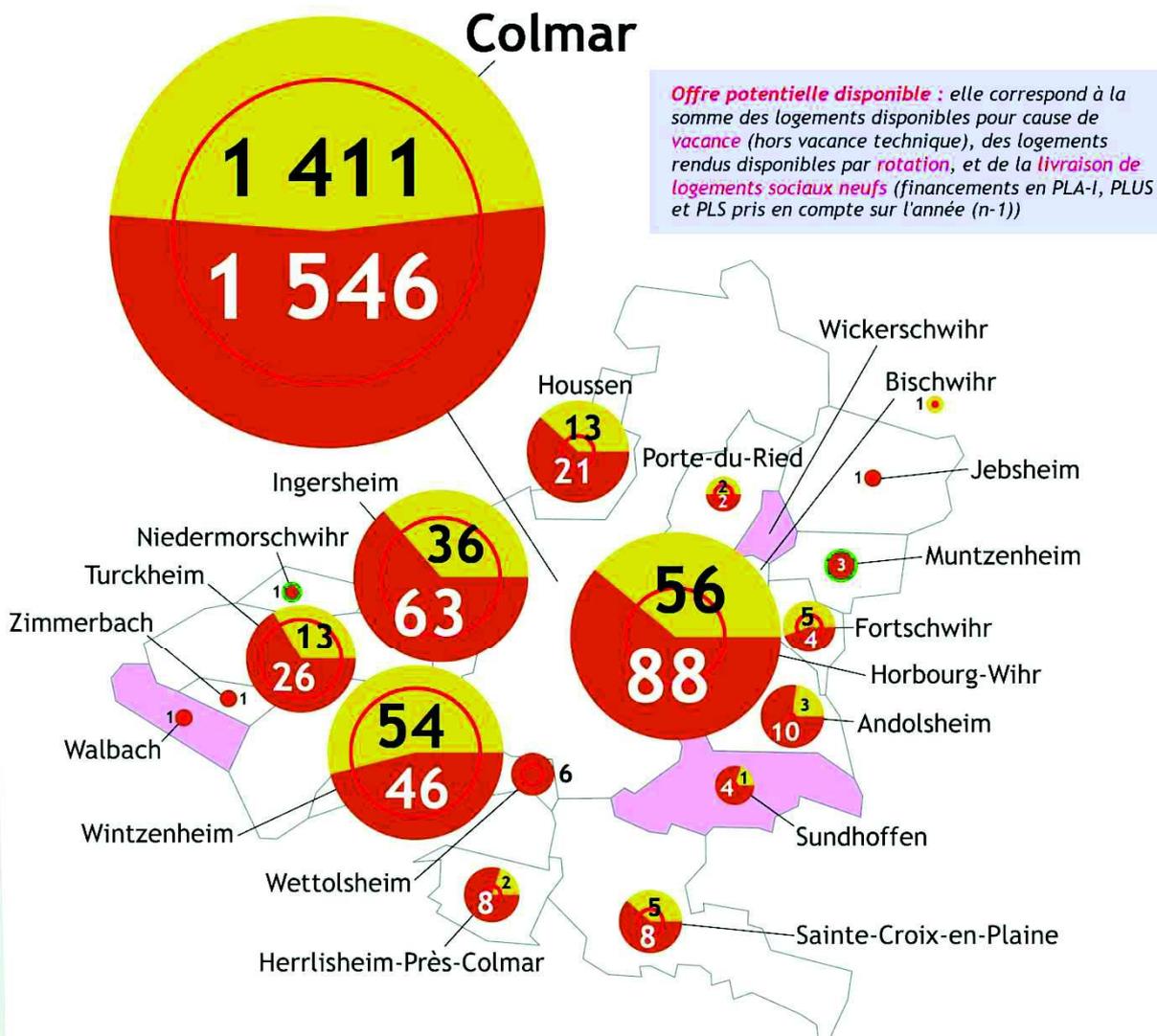
L'analyse du rapport entre la demande exprimée et l'offre potentielle disponible présente un avantage à la demande qui a continué d'augmenter entre 2014 et 2015, alors que l'offre potentielle disponible et le nombre d'attribution de logements sociaux reculait légèrement. Ainsi le rapport demande/offre potentielle est passé d'un ratio de **1,47 demande/1 logement potentiellement disponible en 2014** à **1,81 en 2015** sur CA (Cf. graphe ci-dessous). Cette augmentation est notamment due à l'augmentation de la demande interne entre 2014 et 2015.



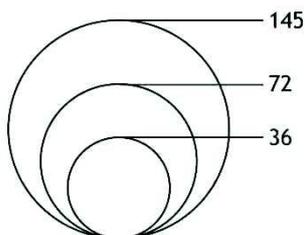
Offre et demande en logements locatifs publics en 2015 sur CA

Bilan sur l'ensemble de CA

- Nombre de demandes totales (*internes + externes*) : **3 441** (AREAL)
- Nombre de logements potentiellement disponibles : **1 906**
- Soit un rapport d' **1,81 demande** pour un 1 logement potentiellement disponible



Volume de la demande locative sociale (*interne + externe*) / Volume de l'offre potentielle disponible



- 56** Demandes de personnes déjà logées dans le parc HLM (*demande interne - mutation*)
- 88** Demandes de personnes habitant hors du parc HLM (*demande externe*)
- Commune n'ayant aucun logement locatif public géré par un bailleur HLM

○ Offre potentielle disponible < à la demande

○ Offre potentielle disponible > ou égale à la demande



Date : 23/06/2015
Source : RPLS/CD68/AREAL
Source cartographique : Articque

adil
du Haut-Rhin

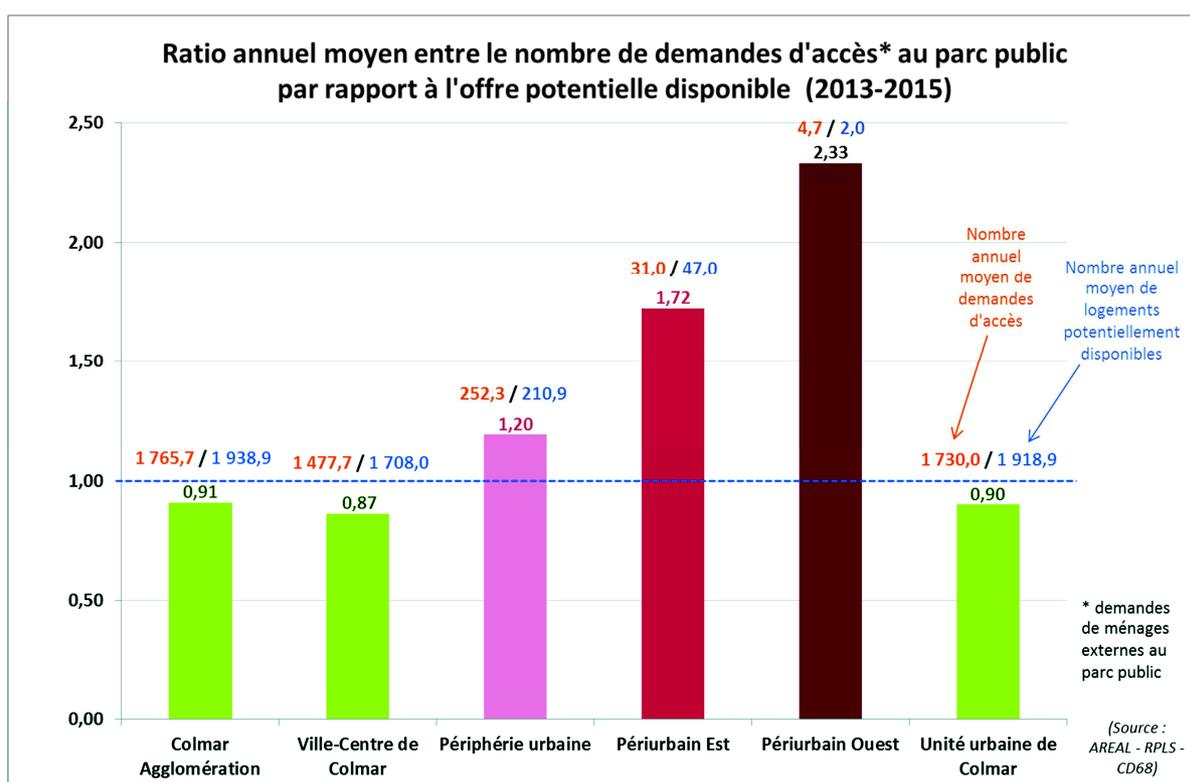
Si l'on s'intéresse au taux moyen sur une période 2013-2015, on observe que le niveau de la demande diffère d'un secteur géographique à un autre. En effet, celui-ci atteint un niveau élevé de 44,4 demandes pour 100 LLS existants en périphérie urbaine, là où un important effort de production de logements neufs a été fourni par les communes SRU ces dernières années (taux de construction le plus élevé du territoire avec 4,0 logements produits pour 100 LLS existants, loin devant Colmar avec 0,4 logement produit pour 100 LLS existants).

Cela a probablement créé un appel d'air de la demande exprimée par les ménages sur ces territoires. C'est également en périphérie urbaine, que le taux de l'offre potentielle disponible est le plus élevé : 20,7 logements potentiellement disponibles pour 100 LLS existants.

2.3.4. Un niveau d'offre disponible en capacité d'absorber la quasi-totalité de la demande d'accès

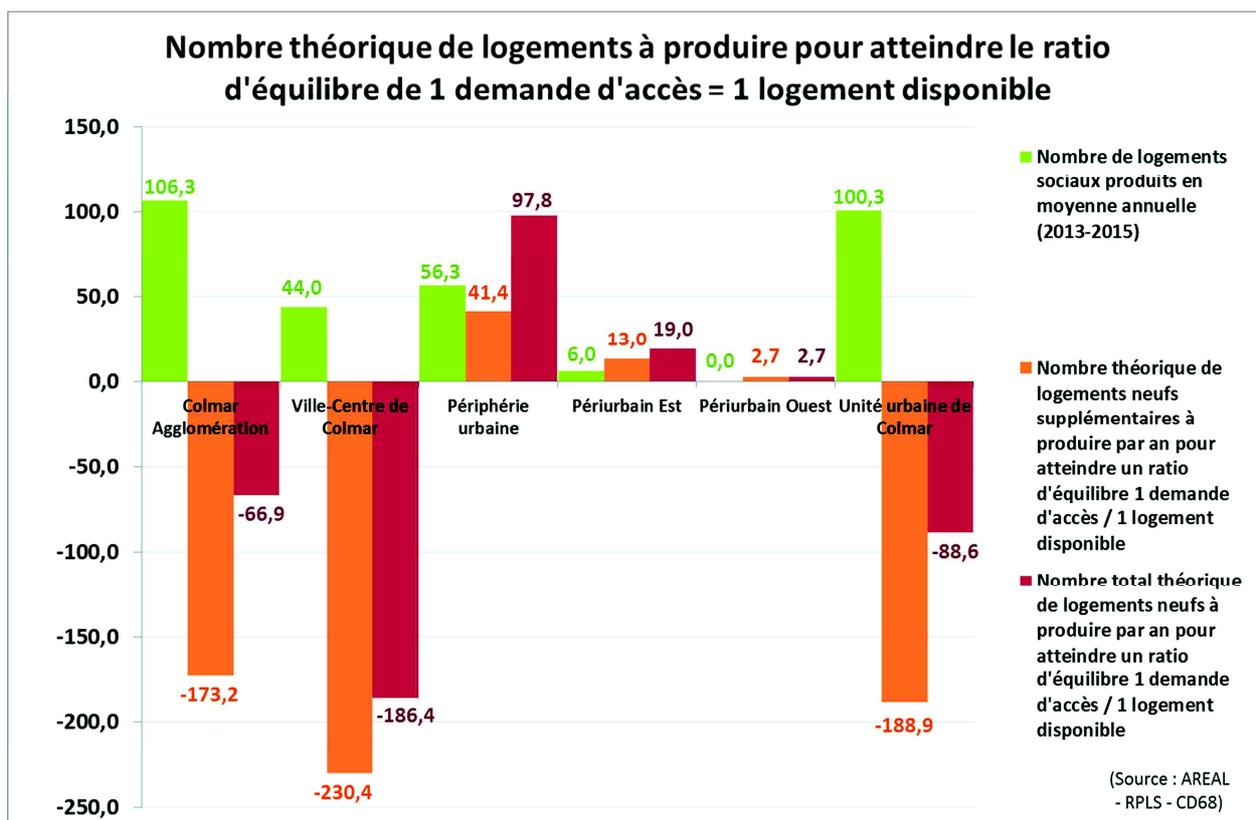
Par contre, en ne prenant en compte que la demande d'accès (demande d'un ménage externe au parc public), le ratio est inférieur à 1 sur la période 2013-2015 sur Colmar Agglomération (**0,91 demande externe pour 1 logement potentiellement disponible**) et même à l'échelle de l'unité urbaine (Ville-Centre de Colmar + Périphérie urbaine) (**0,90 demande externe pour un 1 logement potentiellement disponible**). Cela veut dire que le parc locatif public est théoriquement en capacité d'absorber toute la demande d'accès à un logement social dans l'année, correspondant à la frange de la demande la plus urgente à traiter.

Par secteur géographique, on observe une « tension » un peu plus élevée sur le parc locatif public des secteurs périphériques et périurbains que sur la ville-centre de Colmar, mais ces derniers représentent des volumes de demande et d'offre beaucoup moins importants que sur Colmar, respectivement moins de 5 demandes sur le périurbain Ouest et une trentaine de demandes externes sur le périurbain Est.



2.3.5. Une approche empirique des besoins en logements sociaux

Ainsi, si en admettant que le niveau de la demande d'accès au parc social soit constante dans les prochaines années, que les niveaux des taux de vacance disponible et des taux de rotation dans le parc soit également constant, la seule variable d'ajustement restante étant la construction neuve, combien faudrait-il théoriquement de logements sociaux à produire sur chaque secteur géographique pour tendre vers un ratio d'équilibre de 1 demande d'accès pour 1 logement potentiellement disponible (Cf. graphique ci-dessous).



Sur Colmar Agglomération et la ville-centre de Colmar, même si la production neuve tombait à 0, l'offre potentiellement dans le parc existant (via la vacance disponible et la mobilité dans le parc) permettrait d'un point de vue toujours théorique d'absorber le niveau de la demande externe.

Par contre sur les autres secteurs géographiques du territoire, si on voulait répondre effectivement à la demande exprimée et retomber à un ratio d'équilibre de 1 demande externe = 1 logement disponible, il faudrait construire environ 98 logements sociaux en périphérie urbaine au lieu de 56 logements sur la période 2013-2015, 19 logements sociaux sur le périurbain Est au lieu de 6 logements actuellement, et environ 3 logements sociaux sur le périurbain Ouest au lieu de 0 actuellement.

2.3.6. Les besoins estimés en logements sociaux au regard de la loi SRU

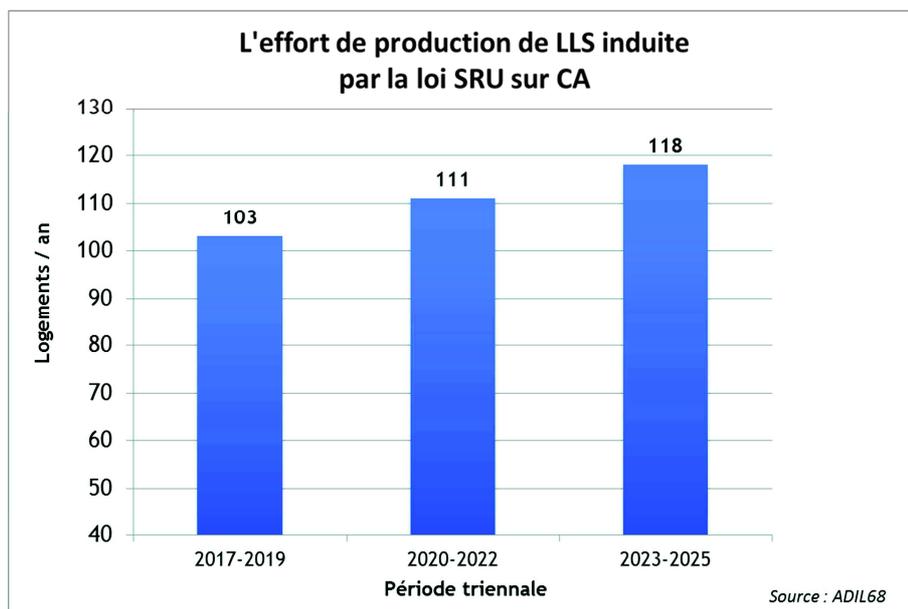
Par rapport aux obligations imposées par la loi SRU, le nombre de logements manquants est au 1^{er} janvier 2015 de **824 logements sociaux** sur l'ensemble du territoire de Colmar Agglomération, répartis sur 4 communes : Horbourg-Wihr (372 logts), Wintzenheim (240 logts), Turckheim (180 logts) et Ingersheim (32 logts).

| ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX (LOI SRU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|--|---|---|---|--|---|-----------------------------|---|--|---|-----------------------------|---|--|--|-----------------------------|---|--|--|
| Communes | Nb de RP au 01/01/2015 (Inventaire SRU de la DDT68) | Nb de LLS au 01/01/2015 (Inventaire SRU de la DDT68) | % LLS au 01/01/2015 (Inventaire SRU de la DDT68) | Nbre de logements manquants au 01/01/2015 | Taux d'évolution moyen des RP entre 2007-2013 FILOCOM | Nb théorique de LLS atteint pour fin 2016 | Estimation du nombre de LLS produits en 2015 | Taux de LLS à atteindre avec un tx de rattrapage de 33% (2017-2019) | Nb théorique de RP fin 2019 | Nb théorique de LLS à atteindre pour fin 2019 | Estimation du nombre de LLS à construire 2017-2019 | Taux de LLS à atteindre avec un tx de rattrapage de 50% (2020-2022) | Nb théorique de RP fin 2022 | Nb théorique de LLS à atteindre pour fin 2022 | Estimation du nombre de LLS à construire 2020-2022 | Taux de LLS à atteindre avec un tx de rattrapage de 100% (2023-2025) | Nb théorique de RP fin 2025 | Nb théorique de LLS à atteindre pour fin 2025 | Estimation du nombre de LLS à construire 2022-2025 | Estimation du nombre de LLS à construire 2017-2025 |
| Communauté d'Agglomération de Colmar | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Colmar | 31 554 | 9 815 | 31,11% | 0 | 0,79% | 9 906 | 91 | 30,77% | 32 559 | 10 018 | 112 | 30,38% | 33 333 | 10 128 | 110 | 30,00% | 34 126 | 10 238 | 110 | 423 |
| Wintzenheim | 3 395 | 439 | 12,93% | 240 | 0,56% | 439 | 0 | 15,22% | 3 472 | 528 | 89 | 17,61% | 3 530 | 622 | 93 | 20,00% | 3 590 | 718 | 96 | 279 |
| Horbourg-Wihr | 2 610 | 150 | 5,75% | 372 | 1,36% | 158 | 8 | 10,60% | 2 755 | 292 | 134 | 15,30% | 2 868 | 439 | 147 | 20,00% | 2 987 | 597 | 158 | 447 |
| Ingersheim | 2 075 | 383 | 18,46% | 32 | 0,67% | 384 | 1 | 18,92% | 2 131 | 403 | 19 | 19,46% | 2 173 | 423 | 20 | 20,00% | 2 217 | 443 | 20 | 60 |
| Turckheim | 1 829 | 186 | 10,17% | 180 | 1,01% | 186 | 0 | 13,35% | 1 904 | 254 | 68 | 16,67% | 1 962 | 327 | 73 | 20,00% | 2 022 | 404 | 77 | 218 |
| TOTAL CA | 50 594 | 11 214 | 22,16% | 824 | 0,96% | 11 317 | 103 | - | - | - | 310 | - | - | - | 333 | - | - | - | 353 | 1 005 |

(Source : INSEE-FILOCOM)

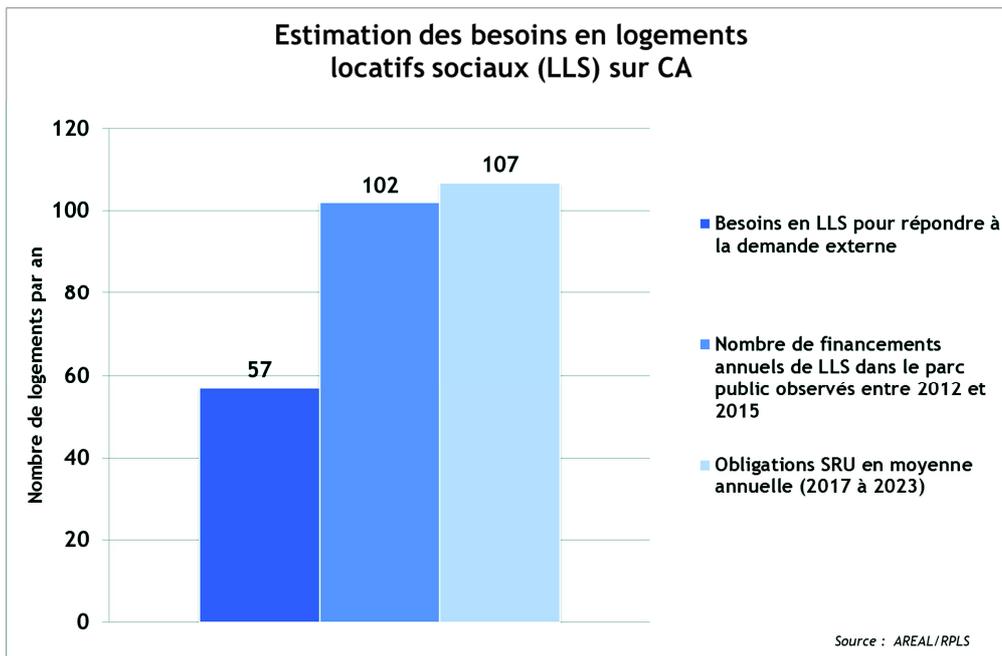
Si on prend en compte l'évolution « au fil de l'eau » de l'ensemble du parc de logements d'ici à 2025, il faudrait parler d'un nombre de logements manquants encore plus important de l'ordre d'un millier.

Ainsi en partant de ce dernier chiffre de 1 005 logements manquants de 2015 à 2025, il faudrait une production annuelle de logements sociaux de plus en plus forte par période triennale, puisqu'il faudrait environ 103 nouveaux logements sociaux par an sur la période 2017-2019 et environ **118 logements par an** sur la **dernière période triennale 2023-2025**.



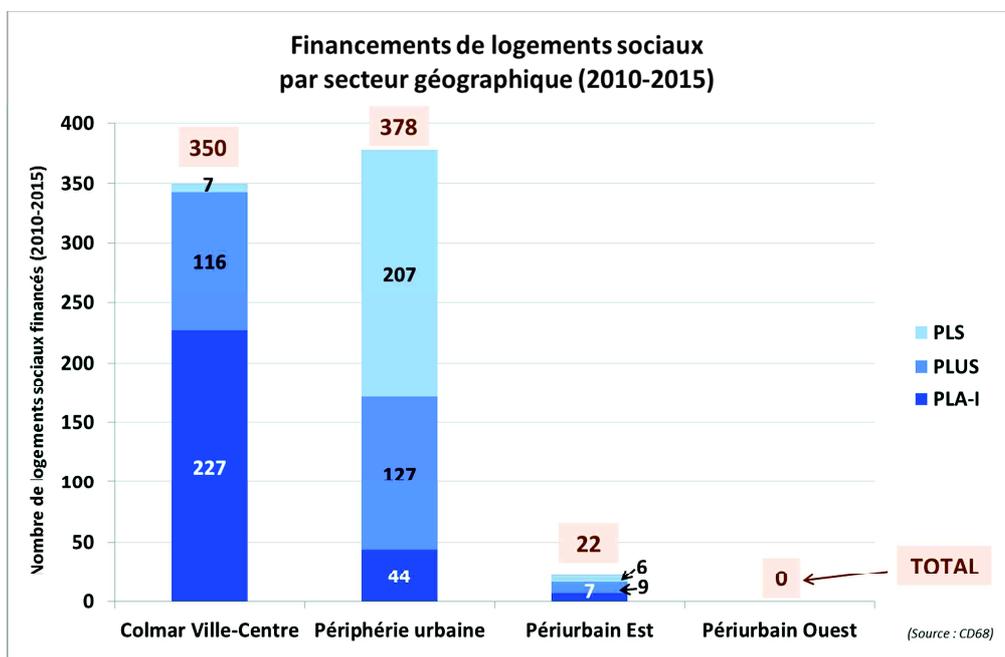
Ainsi, il faudrait donc pour respecter la loi SRU sur le territoire de Colmar Agglomération, partir sur une production annuelle moyenne de 107 logements sociaux sur la période 2017-2025. Si on rapproche ce chiffre des besoins estimés au regard de la demande exprimée (Cf. graphe page suivante), on s'aperçoit que la production de logement imposée par la loi SRU semblerait bien au-dessus.

La production annuelle moyenne de logements sociaux actuelle est de 102 logements sur la période 2012-2015. Les besoins pour répondre à la demande de ménages voulant accéder au logement social seraient d'environ 60 logements/an uniquement.



2.3.7. Le niveau récent de production de logements sociaux

Sur la période 2010-2015, 750 logements sociaux ont été financés sur le territoire, dont plus de la moitié (50,4%) construits en périphérie urbaine, là où sont présentes les communes SRU. Cela représente un effort de production de 76 logts/an. Le reste de la production (46,7%) s'est concentrée sur la Ville-centre de Colmar, qui compte un taux déjà important et qui s'établit à 31,1% des RP au 01/01/2015. Enfin, un peu moins d'une trentaine de logements ont été construits dans le secteur du périurbain Est.



2.4. Le parc locatif privé

2.4.1. Le développement du parc locatif privé en zone périurbaine Est

Qu'un parc locatif privé continue de se développer dans des volumes importants sur la Ville-centre relève d'une certaine normalité (+3,1% entre 2009 et 2013, soit 311 ménages supplémentaires). Par contre, que le développement de ce parc en zone périurbaine soit plus forte qu'en zone périphérique est un phénomène moins commun. Le nombre de locataires du parc privé a cru plus fortement en volume et en ratio en zone périurbaine Est (+8,3% entre 2009 et 2013, soit 79 ménages supplémentaires), qu'en zone périurbaine correspondant à la proche banlieue de Colmar (+1,9% entre 2009 et 2013, soit 54 ménages supplémentaires).

Les plus fortes progressions à la commune se situent sur :

- **Houssen** : +50,0% - 72 ménages supplémentaires ;
- **Porte-du-Ried** : +21,6% - 22 ménages supplémentaires ;
- **Andolsheim** : +21,4% - 24 ménages supplémentaires ;
- **Herrlisheim-Près-Colmar** : +20,8% - 26 ménages supplémentaires

| Commune | Nombre de ménages locataires du parc privé (en 2009) | Nombre de ménages locataires du parc privé (en 2011) | Nombre de ménages locataires du parc privé (en 2013) | Évolution du nombre de ménages locataires du parc privé entre 2009 et 2013 (en nombre de RP) | Évolution du nombre de ménages locataires du parc privé entre 2009 et 2013 (en %) |
|-----------------------------|--|--|--|--|---|
| Colmar | 10 028 | 10 184 | 10339 | 311 | 3,1% |
| Horbourg-Wihr | 663 | 667 | 739 | 76 | 11,5% |
| Houssen | 144 | 181 | 216 | 72 | 50,0% |
| Herrlisheim-près-Colmar | 125 | 141 | 151 | 26 | 20,8% |
| Andolsheim | 112 | 134 | 136 | 24 | 21,4% |
| Porte-du-Ried | 102 | 120 | 124 | 22 | 21,6% |
| Wettolsheim | 127 | 135 | 142 | 15 | 11,8% |
| Sundhoffen | 166 | 174 | 180 | 14 | 8,4% |
| Muntzenheim | 60 | 61 | 69 | 9 | 15,0% |
| Jepsheim | 72 | 71 | 77 | 5 | 6,9% |
| Wickerschwihr | 36 | 37 | 38 | 2 | 5,6% |
| Fortschwihr | 26 | 24 | 26 | 0 | 0,0% |
| Niedermorschwihr | 45 | 40 | 44 | -1 | -2,2% |
| Zimmerbach | 32 | 34 | 31 | -1 | -3,1% |
| Walbach | 32 | 29 | 30 | -2 | -6,3% |
| Bischwihr | 64 | 60 | 53 | -11 | -17,2% |
| Sainte-Croix-en-Plaine | 186 | 190 | 174 | -12 | -6,5% |
| Wintzenheim | 821 | 785 | 808 | -13 | -1,6% |
| Ingersheim | 584 | 573 | 570 | -14 | -2,4% |
| Turckheim | 498 | 493 | 416 | -82 | -16,5% |
| Colmar Agglomération | 13 923 | 14 133 | 14363 | 440 | 3,2% |
| Périurbain ouest | 109 | 103 | 105 | -4 | -3,7% |
| Périurbain est | 949 | 1 012 | 1028 | 79 | 8,3% |
| Périphérie urbaine | 2 837 | 2 834 | 2891 | 54 | 1,9% |

(Source : FILOCOM)

2.4.2. Un parc privé potentiellement indigne faible en 2013

Le taux de parc privé potentiellement indigne (PPPI) observé en 2013 est inférieur à la moyenne départementale. Celui-ci représente environ **1,7% des RP du parc privé de CA en 2013** contre **3,2% dans le Haut-Rhin**, soit environ 670 logements.

Pour rappel, le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est un fichier statistique (*source : DREAL*) construit sur le croisement d'indicateurs évaluant la qualité de la résidence principale (*classement cadastral 6 à 8 = « faible qualité »*) et des ressources de ses occupants (revenus des ménages par unité de consommation sous le seuil de pauvreté en 2011).

Les taux les plus importants sont situés sur les communes de Sainte-Croix-en-Plaine et Colmar (2,1% du parc privé).

| Commune | Part du parc potentiellement indigne sur l'ensemble du parc privé |
|-------------------------|---|
| Sainte-Croix-en-Plaine | 2,1% |
| Colmar | 2,1% |
| Niedermorschwihr | 2,0% |
| Turckheim | 1,9% |
| Houssen | 1,6% |
| Porte-du-Ried | 1,5% |
| Bischwihr | 1,4% |
| Zimmerbach | 1,4% |
| Walbach | 1,4% |
| Wintzenheim | 1,4% |
| Andolsheim | 1,3% |
| Fortschwihr | 1,2% |
| Muntzenheim | 1,2% |
| Ingersheim | 1,2% |
| Jepsheim | 1,1% |
| Wettolsheim | 0,7% |
| Herrlisheim-près-Colmar | 0,6% |
| Sundhoffen | 0,6% |
| Horbourg-Wihr | 0,6% |
| Wickerschwihr | 0,0% |

(Source : FILOCOM)

Les taux inférieurs à 1% du parc privé sont situés dans 5 communes situées, à l'exception d'Horbourg-Wihr, en zone périurbaine Est.

En terme de volume (Cf. carte page suivante), 2 logements sur 3 du parc privé potentiellement indigne sont concentrés sur la ville-centre de Colmar (452 logements). Les autres poches se situent dans les communes de Wintzenheim (40 logements), Turckheim (30 logements) et Sainte-Croix-en-plaine (22 logements).

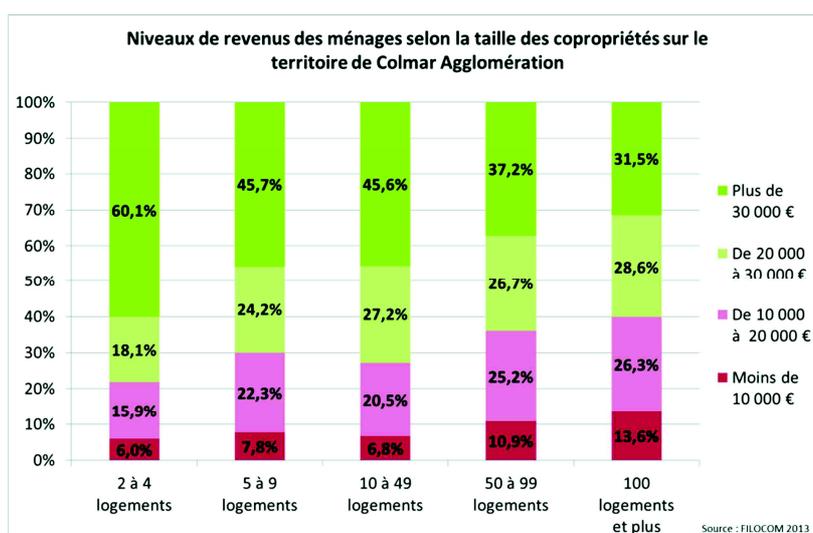
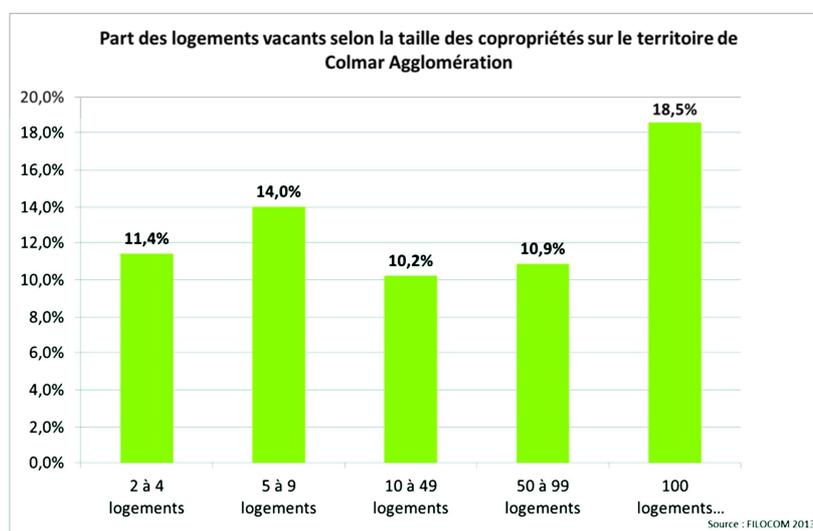
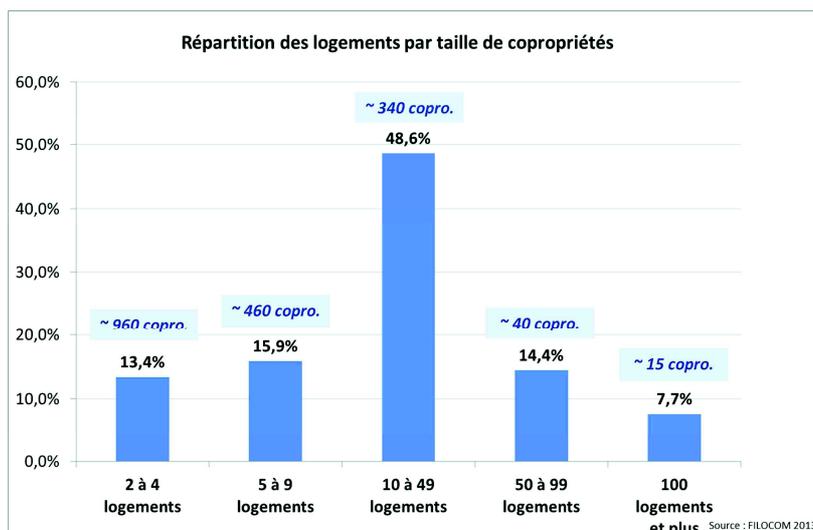
2.4.3. Des grandes copropriétés plus fragiles

Il y a environ **1 800 copropriétés sur le territoire de CA**, la majorité des logements (48,6%) se situant dans des copropriétés de taille moyenne (entre 10 et 49 logements), soit environ 340 copropriétés.

Il existe environ 40 copropriétés de 50 à 99 logements, et environ une quinzaine sont des très grandes copropriétés dépassant les 100 lots.

La part des logements vacants est plus importante dans les grandes copropriétés (taux de vacance d'environ 18,5% des logements) que dans les copropriétés de plus petite taille (10,2% pour les logements situés dans les copropriétés de 10 à 49 logements).

Enfin, concernant les revenus des ménages habitant ces copropriétés, on observe que **les ménages aux revenus faibles inférieurs à 20 000 €/an (revenu fiscal de référence) représentent une plus forte proportion dans les grandes copropriétés** comme celles de 50 à 99 logts (36,1% de ménages ont des revenus faibles) ou celles de plus de 100 logements (environ 40% de ménages ont des revenus faibles).



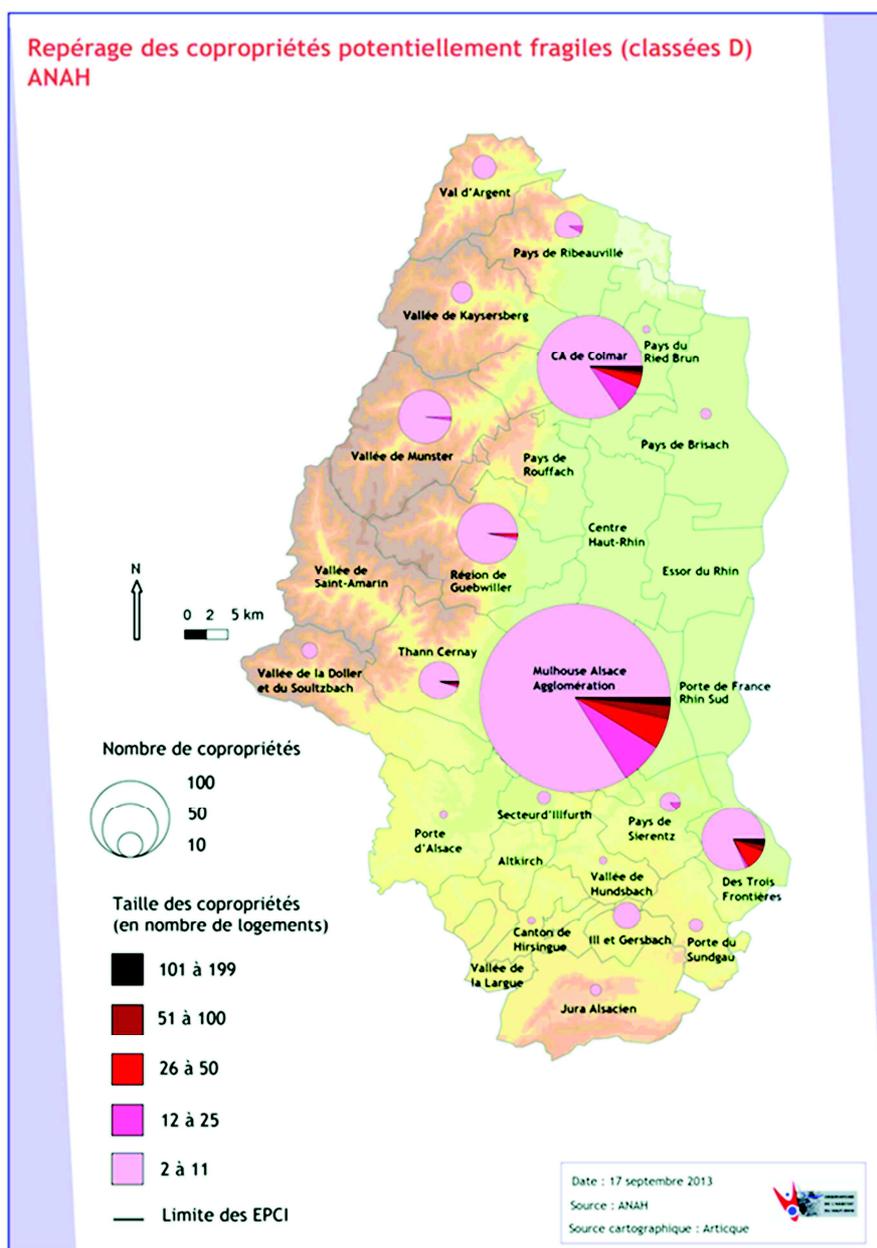
2.4.4. Les copropriétés potentiellement fragiles (classées en catégorie D)

Il y a environ 1 000 copropriétés repérées comme fragiles dans le Haut-Rhin (classées D (les plus fragiles) – étude réalisée par l’ANAH à partir du fichier FILOCOM).

Celles-ci regroupent les copropriétés dont les indicateurs suggèrent une fragilisation, d’ordre social et économique des occupants (*revenus faibles des ménages locataires et propriétaires occupants, taux de ménages sous le seuil de pauvreté, taux de sur-occupation, taux de familles monoparentales et de familles nombreuses*), de l’état du bâti (*classement cadastral médiocre des logements construits avant 1975*), par le positionnement sur le marché (*vacance de longue durée supérieure à 3 ans*), etc. Ainsi, ce phénomène touche majoritairement les principaux centres urbains du département (Mulhouse, Colmar et Saint-Louis), dont les caractéristiques sont les suivantes :

- 68% des copropriétés classées D ont été construites avant 1949 ;
- 45% des copropriétés classées D affichent un taux de vacance compris entre 25 et 50 %.

Sur Colmar Agglomération, 181 copropriétés sont repérées comme potentiellement fragiles (classées D) dont 85% sont de petites copropriétés (taille inférieure à 11 logements). Cela représente environ 10% de l’ensemble des copropriétés du territoire intercommunal.



À la commune (Cf. tableau ci-dessous), on observe une forte concentration des copropriétés fragiles sur la ville-centre de Colmar (139 copropriétés, soit 3 copropriétés sur 4 du territoire). Après Colmar, les communes les plus touchées par ce phénomène sont des communes de périphérie urbaine comme Turckheim (14 copropr.) et Wintzenheim (13 copropr.), soit 15% des copropriétés en difficulté.

Enfin, 66% des copropriétés en difficulté sont très anciennes et ont été construites avant 1949.

| Territoire | Nombre de copropriétés en difficulté classées D (ANAH) | Taille des copropriétés classées D | | | | | Époque de construction des copropriétés classées D | | | | |
|-------------------------|--|------------------------------------|---------------|---------------|----------------|-------------|--|-------------|-------------|------------|---------------|
| | | 2 à 11 logts | 12 à 25 logts | 26 à 50 logts | 51 à 100 logts | > 100 logts | Avant 1949 | 1949 à 1975 | 1975 à 1993 | Après 1993 | Non déterminé |
| Colmar | 139 | 113 | 15 | 7 | 2 | 2 | 96 | 20 | 16 | 6 | 1 |
| Turckheim | 14 | 13 | 0 | 0 | 0 | 1 | 8 | 2 | 3 | 0 | 1 |
| Wintzenheim | 13 | 13 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | 0 | 2 | 0 | 1 |
| Ingersheim | 5 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Horbourg-Wihr | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| Herrlisheim-Près-Colmar | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Sundhoffen | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Wettolsheim | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| Zimmerbach | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| TOTAL CA | 181 | 153 | 16 | 7 | 2 | 3 | 120 | 26 | 24 | 8 | 3 |
| Ville-centre de Colmar | 139 | 113 | 15 | 7 | 2 | 2 | 96 | 20 | 16 | 6 | 1 |
| Périphérie urbaine | 37 | 36 | 0 | 0 | 0 | 1 | 23 | 4 | 6 | 2 | 2 |
| Périurbain Est | 4 | 3 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 1 | 0 | 0 |
| Périurbain Ouest | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |

(Source : ANAH 2013)

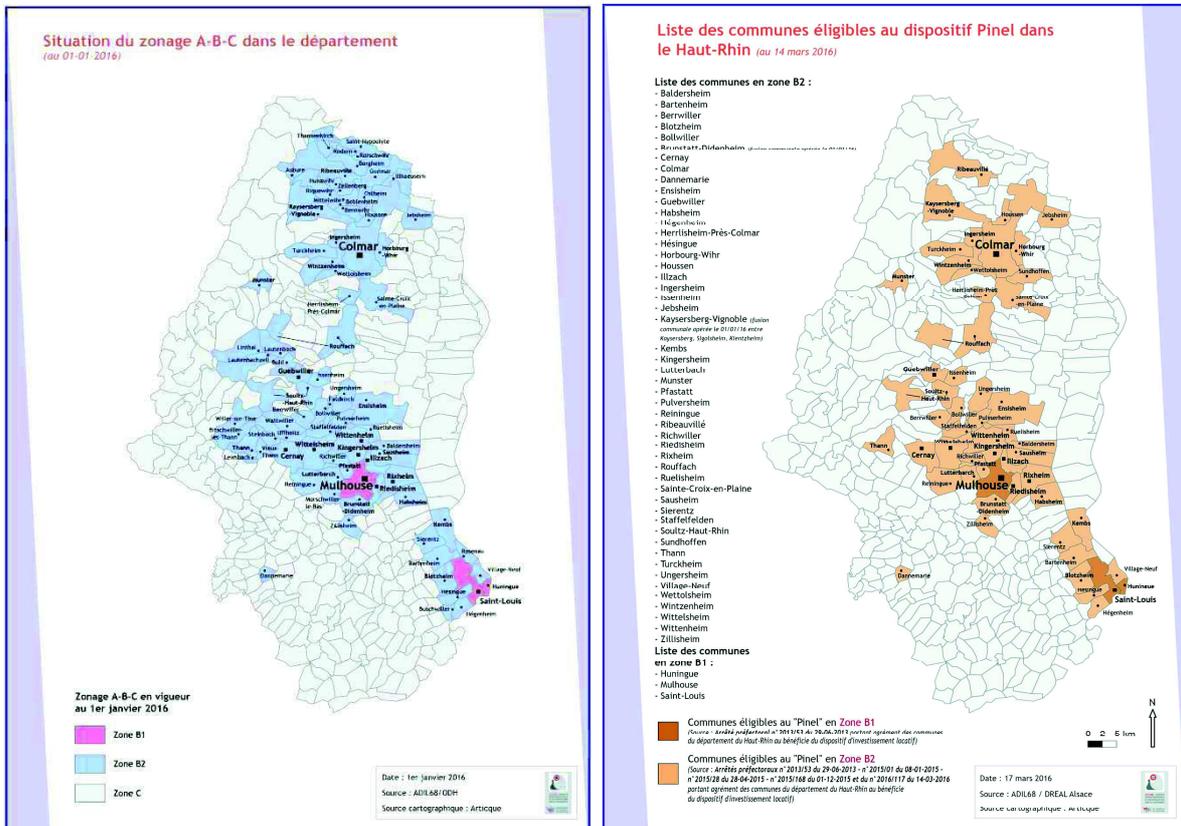
2.5. Les différents zonages liés à l'habitat

2.5.1. Le zonage A-B-C sur Colmar Agglomération

Il existe plusieurs zonages sur le territoire départemental qui confère des avantages fiscaux aux investisseurs dans le parc locatif privé, ou bien des plafonds plus élevés et des prêts à taux zéro plus conséquent aux accédants à la propriété (zonage A-B-C et commune éligibles au dispositif Pinel). Il régit également les plafonds de loyers des logements sociaux intermédiaires (PLS et PLI).

Colmar Agglomération compte ainsi territoire :

- **10 communes classées en zone B2** (Colmar + périphérie urbaine + 3 communes du périurbain Est (Sainte-Croix-en-Plaine, Herrlisheim-Près-Colmar et Jepsheim)) et 10 communes classées en zone C ;
- Ces 10 communes classées en zone B2 sont également éligibles au dispositif d'investissement locatif dit « Pinel ».



PLAFONDS DE LOYERS (hors charges, en €/m²)

| A compter du 1er janvier 2016 | | | | | | A compter du 1er janvier 2016 | | | | |
|-------------------------------|------------|---------|---------|---------|--------|-------------------------------|--------|---------|----------|--------|
| DISPOSITIF | Zone A bis | Zone A | Zone B1 | Zone B2 | Zone C | Zone I bis | Zone I | Zone II | Zone III | |
| PINEL* | 16,83 € | 12,50 € | 10,07 € | 8,75€** | - | PLUS | 6,71 € | 6,31 € | 5,54 € | 5,14 € |
| PLI | 16,83 € | 12,50 € | 10,07 € | 8,75 € | 8,75 € | PLAI | 5,97 € | 5,61 € | 4,92 € | 4,56 € |
| PLS* | 13,08 € | 10,07 € | 8,67 € | 8,32 € | 7,72 € | | | | | |

*Le calcul des plafonds de loyers pour le Pinel et le PLS sont soumis à un coefficient de structure qui est :
 - pour le Pinel : Coef de structure = 0,7+19/S (ce coefficient ne peut excéder 1,2)
 - pour le PLS : Coef de structure = 0,77 * (1 + 20/S)

**sous réserve que les communes fassent l'objet d'un agrément délivré par le ministre chargé du logement.

Zonage

Arrêté du 1er août 2014

- Zone A bis : Paris et communes limitrophes
- Zone A : Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français
- Zone B1 : Agglomérations de plus de 250 000 habitants (+ exceptions)
- Zone B2 : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants (+ exceptions)
- Zone C : Reste du territoire

Arrêté du 17 Mars 1978

- Zone I bis : Paris et communes limitrophes
- Zone I : Agglomération de Paris, Zones d'urbanisation et villes nouvelles de la région Île de France
- Zone II : Région Île de France hors zone I, Agglomération et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants (+ exceptions)
- Zone III : Reste du territoire

2.5.2. Le zonage I-II-III pour le parc locatif public

À côté de ce zonage destiné au secteur privé, existe également le zonage I-II-III, qui fixe essentiellement les plafonds de loyers que les organismes HLM peuvent appliquer pour les logements sociaux financés par un PLA-I et par un PLUS. Tout le territoire de Colmar Agglomération est classé en zone III.

Pour information, les plafonds de 2015 étaient les suivants :

PLAFONDS MENSUELS DE LOYERS

Périodes de référence : 2015

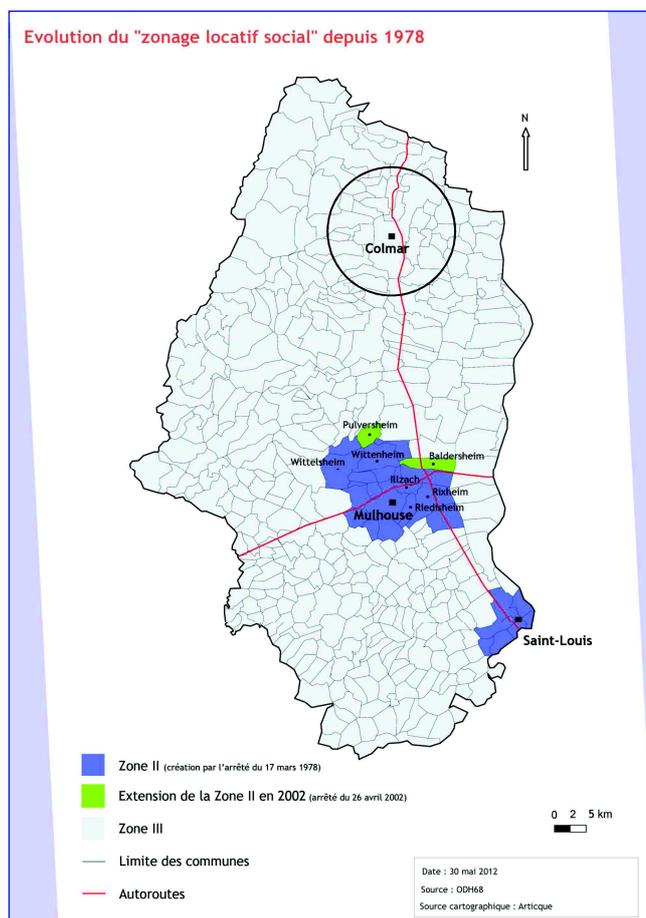
| Plafonds mensuels de loyers des opérations conventionnées par l'Etat | | | | | |
|---|-----------------|----------------|--------------|--------------|-------------|
| Calculés selon la surface utile (surface habitable + annexes privatives/2) | | | | | |
| Types de logements | Zone I (*) | Zone I bis (*) | Zone II (*) | Zone III (*) | |
| PLA-I (1) | 5,61 € | 5,97 € | 4,92 € | 4,56 € | |
| PLUS (1) | 6,30 € | 6,70 € | 5,54 € | 5,14 € | |
| Types de logements | Zone A bis (**) | Zone A (**) | Zone B1 (**) | Zone B2 (**) | Zone C (**) |
| PLS (2) | 13,07 € | 10,06 € | 8,66 € | 8,31 € | 7,71 € |
| Types de logements | Zone A bis | Zone A | Zone B | Zone B2 | Zone C |
| PLI (3) | 16,82 € | 12,49 € | 10,06 € | 8,74 € | 8,74 € |

(1) Loyers applicables aux conventions conclues entre le 1er janvier 2015 et le 31 décembre 2015 (source - avis du 10 février 2015 - Annexe 1 tableau A - relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'art. L.351-2 du code de la construction et de l'habitation- Texte non paru au JORF)

(2) Loyers des "logements ordinaires" (hors foyers) applicables aux conventions conclues à compter du 1er janvier 2015 (source - avis du 10 février 2015 - Annexe 1 tableau A - relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'art. L.351-2 du code de la construction et de l'habitation- Texte non paru au JORF)

(*) Les zones sont définies par l'arrêté du 29 mars 1999 pris pour l'application de l'article 2 terdecies de l'annexe III au CGH. Celui-ci classe les communes en quatre zones :

- Zone I bis : Paris et communes limitrophes ;
- Zone I : communes appartenant à la zone I figurant en annexe à l'arrêté du 17 mars 1978 relatif au classement des communes par zones géographiques, à l'exception de Paris et de ses communes limitrophes ;
- Zone II : communes appartenant à la zone II figurant en annexe à l'arrêté du 17 mars 1978 ;
- Zone III : communes situées en France métropolitaine ou dans les départements d'outre-mer qui ne sont pas comprises dans les zones I bis, I ou II.



2.6. Les formes d'habitat

2.6.1. La ville-centre de Colmar



Maison individuelle contemporaine – Quartier Maraîchers à Colmar



Maisons individuelles contemporaine – Quartier Maraîchers à Colmar



Immeuble collectif récent – Quartier Maraîchers à Colmar



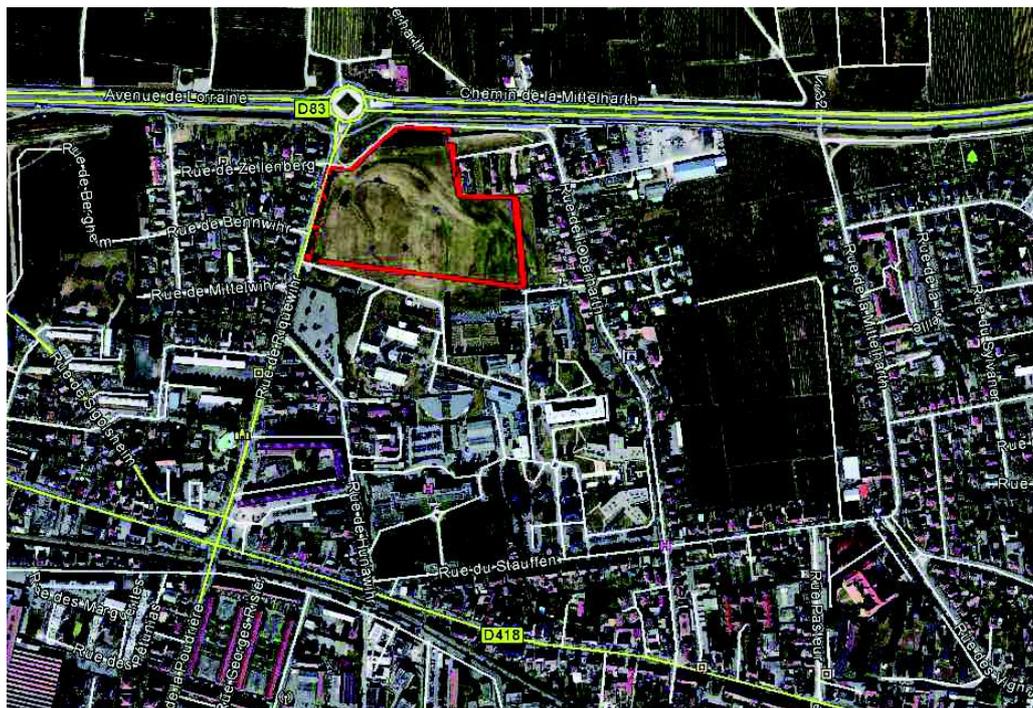
Lotissement de maisons individuelles récentes – Quartier Maraîchers à Colmar



Maison contemporaine – Quartier Sud à Colmar



Petits collectifs privés en bout de rue (-15 ans) – Quartier Sud à Colmar



Situation du domaine des Cépages – Quartier Saint-Vincent-de-Paul à Colmar



Situation du domaine des Cépages – Quartier Saint-Vincent-de-Paul à Colmar



Collectif neuf du domaine des Cépages – Quartier Saint-Vincent-de-Paul à Colmar



Collectif neuf du domaine des Cépages – Quartier Saint-Vincent-de-Paul à Colmar



Chantier en cours domaine des Cépages – Quartier Saint-Vincent-de-Paul à Colmar

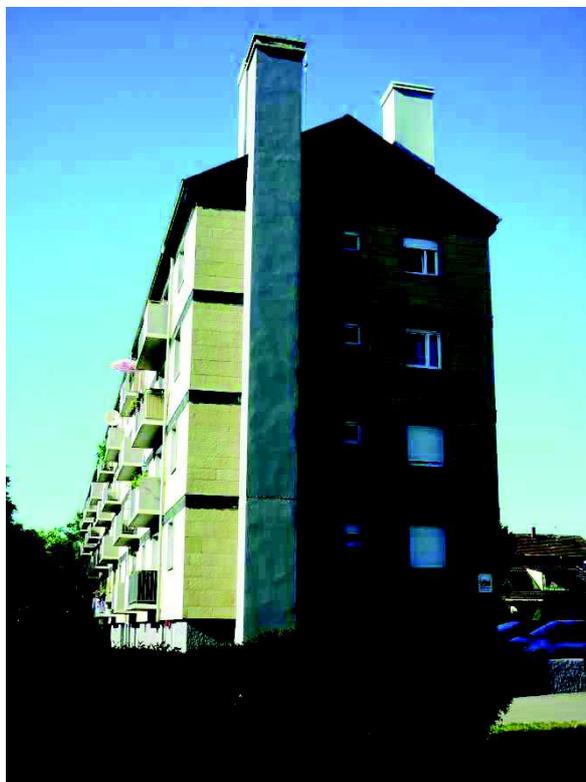


Grands collectifs et individuels
de Pôle Habitat – Quartier Saint-Vincent-de-Paul à Colmar

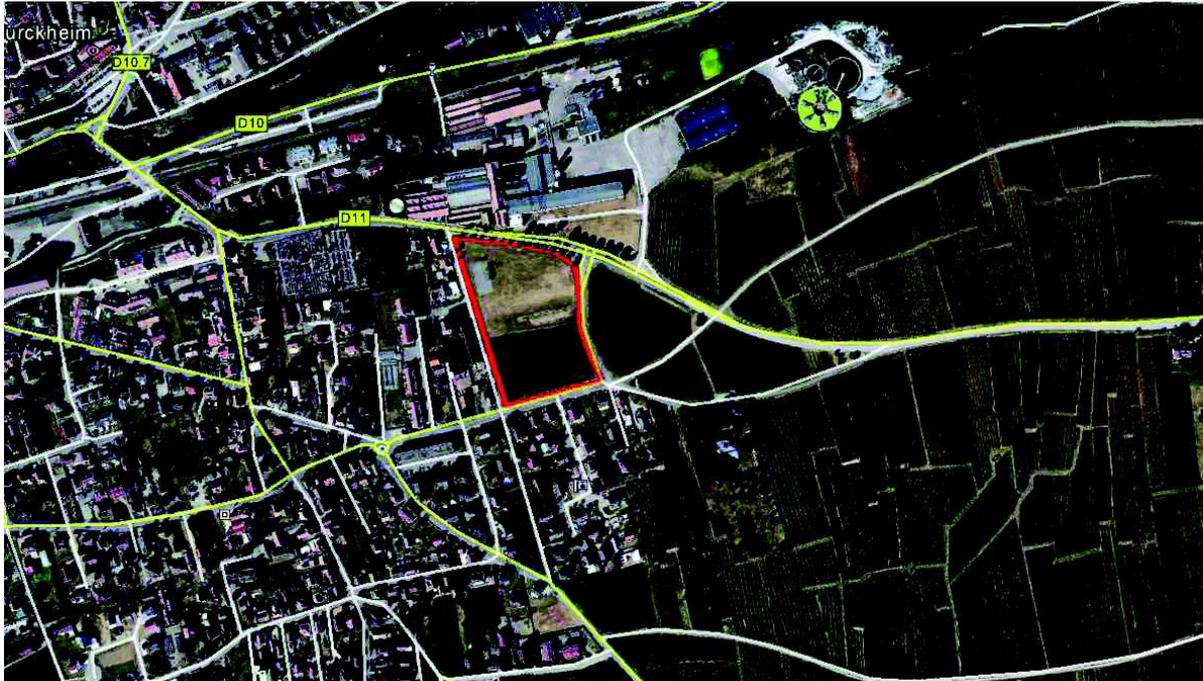


Maisons individuelles – Quartier Saint-Vincent-de-Paul à Colmar

2.6.2. La périphérie urbaine



Grand collectif d'Habitats de Haute-Alsace à Ingersheim



Situation du nouveau Quartier Brand à l'entrée de Turckheim en venant de Colmar



Les Villas Brand à Turckheim



Villas Brand en chantier à Turckheim



Maisons nouvelles accolées dans le quartier Brand à Turckheim



Travaux d'extension sur une maison individuelle à Wettolsheim



Résidence Service Senior Les Châteaux à Wettolsheim

2.6.3. Le territoire périurbain



Situation du nouveau quartier résidentiel à Bischwihr



Pavillons individuels neufs à Bischwihr



Maisons jumelées à Bischwihr



Projet de promotion privé à Bischwihr



Travaux de rénovation à Andolsheim



Maisons en bande à Porte-du-Ried



Maisons jumelées récentes à l'entrée de Sundhoffen en venant de Colmar



Anciennes maisons à Wickerschwihr

2.7. Éléments saillants de la 2^{ème} partie

- **Évolution favorable des modes d'occupation entre 2011 et 2013 : augmentation de la part des résidences principales (+0,6 pt à 87,6% des logements), baisse de -0,6 pt de la part de logements vacants à 9,9% des logements, et stabilisation de la part des résidences secondaires à 2,5% ;**
- **Une répartition diversifiée des statuts d'occupation à l'échelle de Colmar Agglomération (50,4% de propriétaires occupants, 29,6% de locataires du parc privé et 20,0% de locataires du parc public) – Répartition assez classique pour une agglomération avec toutefois une part importante des ménages locataires dans le parc public (mais inégalement répartis sur le territoire). Dans son ensemble le parc locatif est plus développé en milieu urbain dans la ville-centre (62,5% des RP) et dans la périphérie urbaine (34,5% des RP) que le territoire périurbain Est (18,3% des RP) et Ouest (12,9% des RP). On observe sur cet intervalle de temps un solde de mouvement largement orienté du parc occupé en propriété vers le parc locatif : solde de +154 ménages passant de propriétaire occupant à locataire du parc privé. Mais cela est encore plus important entre le parc locatif privé et le parc locatif public : solde de +695 ménages basculant du parc privé vers le parc public. Même en prenant en compte la part de logements neufs dans les échanges entre les 3 statuts d'occupation, il en ressort que le parc locatif public a cru de 644 ménages supplémentaires entre 2011 et 2013, soit un volume plus important que tout le secteur privé réuni ;**
- **D'un point de vue morphologique, la part des logements de grande taille est d'autant plus grande que l'on s'éloigne de la ville-centre de Colmar, en rapport avec les statuts d'occupation (PO ultra-majoritaire en zone périurbaine). Le phénomène d'étalement urbain étant à l'œuvre depuis plusieurs décennies, on retrouve la part des logements les plus récents construits après 1990 en zone périurbaine Est (40% des RP), alors que celle-ci n'atteint que 18% des RP sur Colmar ;**
- **Une vacance globalement stable sur Colmar Agglomération (taux de vacance de 7,2% en 2008 -> 7,4% en 2013 (INSEE)) très légèrement au-dessus d'une vacance minimale assurant une bonne fluidité du marché immobilier (généralement compris entre 5% et 7%), avec des évolutions diverses par secteur géographique : baisse de -0,2 pt sur la ville-centre de Colmar (8,2% en 2013), et augmentation sur les autres secteurs : +0,4 pt dans le périurbain Est (6,5% en 2013), +0,9 pt dans la périphérie urbaine (4,2% en 2013), et +3,5 pts dans le périurbain Ouest (8,5% en 2013). Cette vacance touche davantage les petits logements de type T1-T2 (représentant 45% de la vacance de CA, contre 36% de moyenne dans le Haut-Rhin). La part de la vacance des logements récents construits à partir de 2000 est plus faible sur CA (43% de la vacance) que dans le Haut-Rhin (49%) et la moitié de la vacance de CA est une vacance de courte durée (< 1 an), plus importante que la moyenne haut-rhinoise (41% de la vacance) preuve d'une plus grande mobilité des ménages sur un territoire à caractère urbain ;**
- **Une construction neuve qui repart sur Colmar Agglomération sur les dernières années. Près de 620 logements neufs produits en moyenne chaque année sur la période 2010-2014, avec des disparités géographiques : une production plus irrégulière sur la ville-centre de Colmar (8,2 logts/1000 ménages (2012-2014)) ; une dynamique de plus en plus marquée et forte en périphérie urbaine (17,5 logts/1000 ménages (2012-2014)) et dans le périurbain Est (19,3 logts/1000 ménages (2012-2014)) en adéquation avec la dynamique démographique de ces**

territoires. La consommation foncière sur la période 2012-2014 est conforme aux prescriptions du SCoT de Colmar-Rhin-Vosges (20 ha par an dont 1/3 consommé par la seule ville de Colmar) ;

- Un **parc locatif social qui a progressé ces dernières années** (principalement en *périphérie urbaine* dans les « communes SRU »), **pour passer d'un taux de logements locatifs publics** (logements ordinaires – source RPLS) **de 22,4% en 2006 à 23,3% des résidences principales en 2014 sur CA**, soit une progression de +0,9 pt – Néanmoins cette offre est inégalement répartie entre communes SRU, avec d'un côté une concentration forte sur Colmar **33,1%** (1 logement sur 3) et de l'autre un taux de 6,1% sur Horbourg-Wihr. Une tension modérée sur le parc locatif public (1,5 demande exprimée pour un logement disponible en 2014), qui augmente légèrement en 2015 (1,8 demande exprimée pour un logement disponible) – 95% de l'offre disponible est créée dans le parc HLM existant (*vacance, rotation*) ;
- Un **parc locatif privé en nette progression en volume sur Colmar** (+311 ménages entre 2009 et 2013) et **en ratio dans le Périurbain Est** (+8,3% entre 2009 et 2013 soit 79 ménages supplémentaires). 181 copropriétés sont repérées comme potentiellement fragiles (*classées D*) dont 85% sont de petites copropriétés (taille inférieure à 11 logements). Cela représente environ 10% de l'ensemble des copropriétés du territoire intercommunal.

3. L'effort des ménages pour se loger

3.1. Les difficultés des ménages face au logement

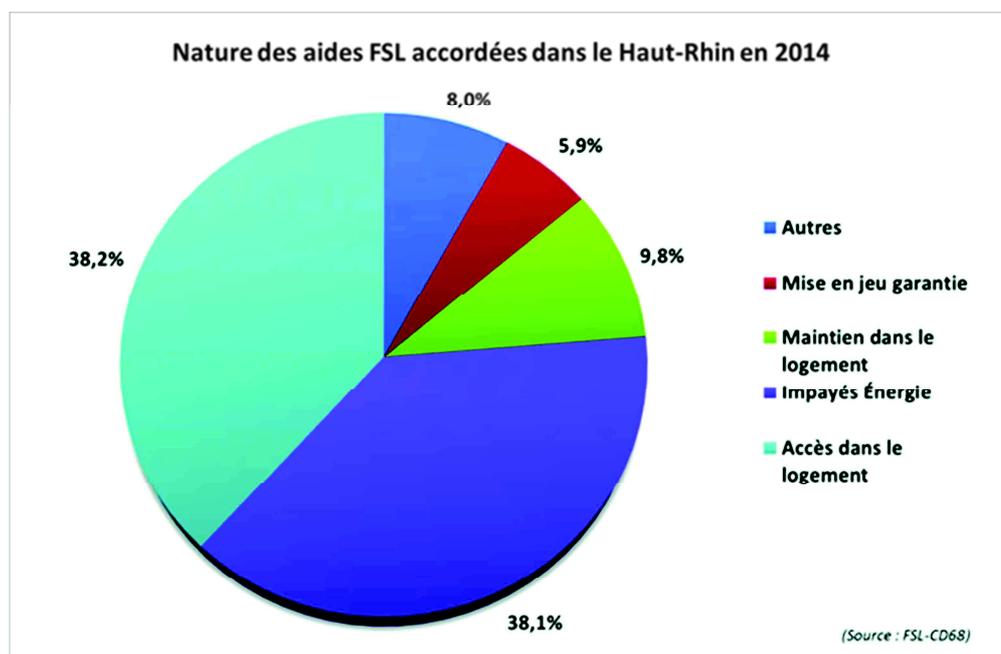
3.1.1. Les aides à la personne du Conseil Départemental : le Fonds de Solidarité Logement (FSL)

La principale aide apportée par le Conseil Départemental pour aider les ménages en difficulté est le **Fonds de Solidarité Logement (FSL)**. Il s'agit d'un dispositif inscrit dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). Les aides financières, accordées sous certaines conditions se présentent sous la forme de subventions et/ou de prêts, et permettent aux ménages en difficulté d'accéder à un logement ou de s'y maintenir.

En matière d'accès, elles concernent principalement la prise en charge du dépôt de garantie, des frais d'agence et du premier loyer. Pour le maintien, elles sont par exemple octroyées pour la prise en charge de loyers impayés.

Le nombre d'aides accordées par le Conseil Départemental en 2014 sur le territoire de Colmar Agglomération représente 1 131 dossiers, soit 21,5% des aides accordées dans le département.

Sur l'année 2014, il y a eu 5 300 aides FSL accordées, **dont les ¼ étaient dédiées à l'accès dans le logement (38,2%) et liées aux impayés de factures d'énergie (38,1%).**



3.1.2. Les aides à la personne de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF)

Environ 19 320 allocataires vivent sur le territoire de Colmar Agglomération en 2014. (soit 17,4% de la population) légèrement supérieure à la moyenne départementale (15,1%).

Les allocataires et les ayants-droits représentent au final 49 283 personnes (couvertes par les aides de la CAF), soit environ 44,4% de la population de CA (Taux de couverture départemental : 42,3%). Pour information, environ 1 aide sur 2 versées par la CAF dans le Haut-Rhin en 2014, est une aide au logement (APL, ALS et ALF).

Les taux de couverture des aides de la CAF sont beaucoup plus importants dans la ville-centre de Colmar (taux de 49%), qu'en périphérie urbaine et périurbain Est (environ 38%), et qu'en périurbain Ouest (taux de 27%).

Par commune, et après la commune de Colmar, les taux de couverture de la CAF sont les plus élevés dans les communes du Nord-Est du territoire, à Muntzenheim (48,3%), Jepsheim (46,1%) et Houssen (45,5%).

Les taux de couverture les plus faibles sont situés dans les communes de l'Ouest à Niedermorschwihr (14,7%), Walbach (28,6%) et Wettolsheim (29,0%).

| Communes | Nombre d'allocataires de la CAF | Nombre de personnes couvertes (Allocataires et ayants droits) | Taux de couverture (nb de personnes couvertes/nombre d'habitants) | Total bénéficiaires d'AL (Aide au Logement) | Nb bénéficiaires ALF (Allocation Logement Familiale) | Nb bénéficiaires ALS (Allocation Logement Sociale) | Nb bénéficiaires APL (Aide Personnalisée au Logement) |
|-----------------------------------|---------------------------------|---|---|---|--|--|---|
| ANDOLSHEIM | 244 | 828 | 37,3% | 37 | 20 | 13 | ND |
| BISCHWIHR | 102 | 349 | 36,7% | 14 | 8 | ND | ND |
| COLMAR | 14 106 | 33 103 | 48,7% | 9 561 | 1 451 | 2 998 | 5 112 |
| FORTSCHWIHR | 127 | 460 | 39,9% | 21 | 9 | ND | 9 |
| HERRLISHEIM-PRES-COLMAR | 177 | 591 | 32,7% | 28 | 16 | 7 | 5 |
| PORTE-DU-RIED | 190 | 684 | 39,0% | 24 | ND | ND | ND |
| HORBOURG-WIHR | 687 | 2 075 | 38,6% | 251 | 79 | 88 | 84 |
| HOUSSEN | 261 | 880 | 45,5% | 74 | 26 | 17 | 31 |
| INGERSHEIM | 667 | 1 815 | 39,4% | 349 | 82 | 80 | 187 |
| JEBSHEIM | 156 | 579 | 46,1% | 29 | 19 | 8 | ND |
| MUNTZENHEIM | 150 | 541 | 48,3% | 25 | 12 | 5 | 8 |
| NIEDERMORSCHWIHR | 29 | 79 | 14,7% | 8 | ND | ND | ND |
| SAINTE-CROIX-EN-PLAINE | 327 | 1 159 | 41,2% | 55 | 25 | 14 | 16 |
| SUNDHOFFEN | 195 | 637 | 32,9% | 32 | 20 | 8 | ND |
| TURCKHEIM | 429 | 1 262 | 33,6% | 172 | 45 | 51 | 76 |
| WALBACH | 72 | 248 | 28,6% | 9 | ND | 5 | ND |
| WETTOLSHEIM | 139 | 490 | 29,0% | 25 | 15 | 8 | ND |
| WICKERSCHWIHR | 69 | 257 | 33,5% | 8 | ND | ND | ND |
| WINTZENHEIM | 1 101 | 2 972 | 39,1% | 517 | 113 | 159 | 245 |
| ZIMMERBACH | 74 | 274 | 31,7% | 9 | ND | ND | 5 |
| Total Colmar Agglomération | 19 302 | 49 283 | 44,4% | 11 248 | - | - | - |
| Ville-Centre Colmar | 14 106 | 33 103 | 48,7% | 9 561 | - | - | - |
| Périphérie Urbaine | 3 284 | 9 494 | 38,0% | 1 388 | - | - | - |
| Périurbain Est | 1 737 | 6 085 | 38,6% | 273 | - | - | - |
| Périurbain Ouest | 175 | 601 | 26,5% | 26 | - | - | - |
| Total HAUT-RHIN | 114 851 | 320 655 | 42,3% | 60 153 | 14 362 | 17 603 | 28 188 |

(Source : CAF 2014)

3.2. Les aides pour l'amélioration et la rénovation des logements

3.2.1. Les aides de l'ANAH pour l'amélioration du parc privé

À l'inverse de la tendance observée sur le reste du département, on observe une légère augmentation du nombre d'aides déléguées de l'ANAH délivrées sur le territoire de Colmar Agglomération sur la période 2013-2015, passant de **51 aides en 2013** à **75 aides en 2015**. Ceci reste toutefois très faible au regard des besoins et de la taille du parc de logements sur le territoire.

Il en va de même pour le conventionnement ANAH avec travaux, puisque seulement **20 logements ont été conventionnés sur CA sur les trois dernières années connues** (7 en 2013, 7 en 2014 et 6 en 2015).

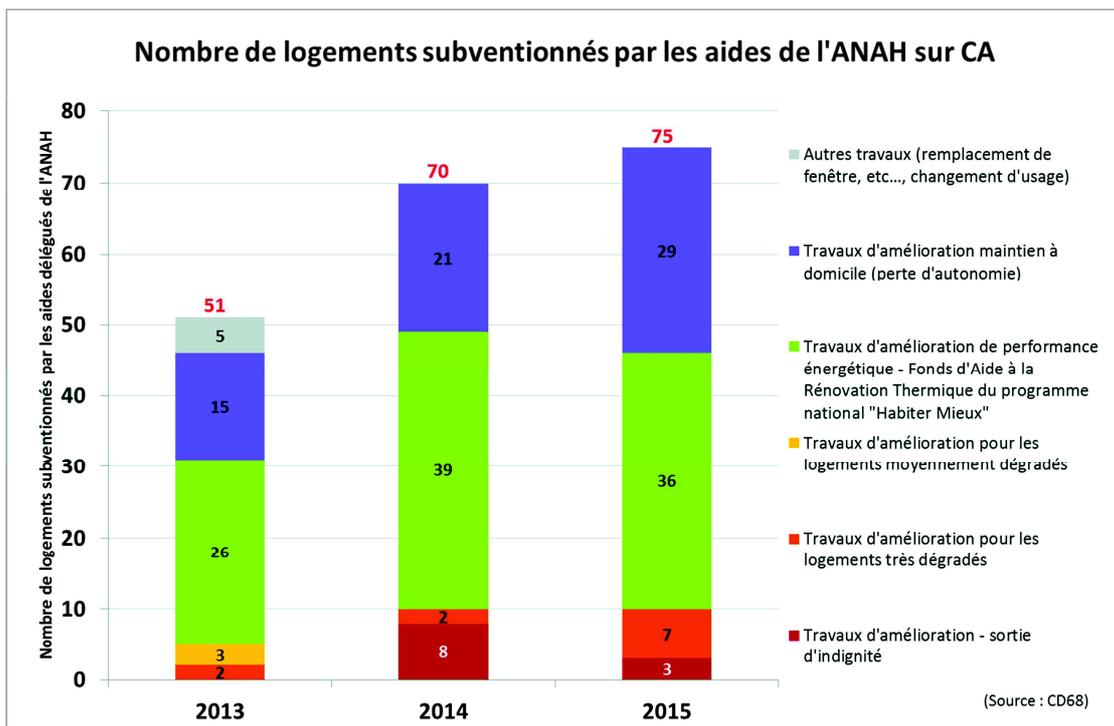
Les aides à l'amélioration du parc privé les plus importantes sur cette période (2013-2015) restent les **aides du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART)**, qui ont pour objectif l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et la lutte contre la précarité énergétique. Les aides FART

permettent aux propriétaires occupants aux ressources modestes de réaliser des travaux d'économie d'énergie et de bénéficier :

- d'une aide financière appelée **Aide de Solidarité Écologique (ASE)** ;
- d'un accompagnement social, financier et technique pour l'élaboration et le suivi de leur projet, accompagnement qui fait l'objet d'un financement spécifique.

Environ **51% des aides de l'ANAH distribuées sur la période 2013-2015 sont des aides du FART**, soit 101 logements, dont 86 étaient des propriétaires occupants.

Enfin 33% des aides de l'ANAH ont été des aides pour des travaux d'amélioration et d'adaptation du logement pour le maintien à domicile de personnes âgées, soit 65 aides sur la période 2013-2015.



3.2.2. Un éco-PTZ utilisé différemment selon les territoires

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) permet de financer les travaux de rénovation énergétique des logements. Ce prêt peut être accordé au propriétaire de logement ou à un syndicat de copropriétaires (*dispositif en vigueur jusqu'au 31 décembre 2018*). Le **montant maximum accordé est de 30 000 €**, remboursable sans intérêt.

Il n'est autorisé qu'un seul éco-PTZ individuel par logement. Toutefois, un éco-PTZ peut être complété par un éco-PTZ collectif pour financer des travaux réalisés par la copropriété. À partir du 1^{er} juillet 2016, il est possible d'obtenir un éco-PTZ complémentaire pour le même logement.

Les travaux éligibles à l'éco-PTZ sont : soit des travaux répondant à 2 des 6 actions du bouquet de travaux suivant :

- Isolation performante de la toiture,
- Isolation performante des murs donnant sur l'extérieur,
- Isolation performante des fenêtres et portes donnant sur l'extérieur,
- Installation ou remplacement d'un chauffage ou d'une production d'eau chaude sanitaire,

- Installation d'un chauffage utilisant les énergies renouvelables,
- Installation d'une production d'eau chaude sanitaire utilisant les énergies renouvelables.

Soit des travaux de réhabilitation de votre système d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie ;

Soit des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale de du logement déterminé par une étude thermique. Ce seuil est de 150 kWh/m²/an si la consommation d'énergie du logement avant les travaux est supérieure ou égale à 180 kWh/m²/an (80 kWh/m²/an si la consommation est inférieure à 180 kWh/m²/an).

Le ratio annuel moyen des éco-PTZ distribués sur CA (3,0 aides/1 000 ménages) est légèrement en dessous de la moyenne départementale (3,4 aides/1 000 ménages).

Le nombre d'éco-PTZ distribués sur Colmar Agglomération

| Territoire | Secteur géographique | Nombre d'éco-PTZ distribués (en 2013) | Nombre d'éco-PTZ distribués (en 2014) | Nombre d'éco-PTZ distribués (en 2015) | Nombre total d'éco-PTZ distribués (2013-2015) | Nombre annuel moyen d'éco-PTZ distribués pour 1 000 ménages |
|--------------------------|----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---|---|
| Bischoffheim | Périurbain Est | 2 | 3 | 2 | 7 | 18,77 |
| Horbouh-Wihr | Périphérie urbaine | 10 | 6 | 5 | 21 | 8,57 |
| Fortschwihr | Périurbain Est | 0 | 2 | 1 | 3 | 7,06 |
| Herrlisheim-près-Colmar | Périurbain Est | 3 | 1 | 0 | 4 | 5,12 |
| Houssen | Périphérie urbaine | 2 | 1 | 1 | 4 | 4,99 |
| Wintzenheim | Périphérie urbaine | 5 | 5 | 6 | 16 | 4,79 |
| Porte-du-Ried | Périurbain Est | 2 | 0 | 1 | 3 | 4,41 |
| Jebsheim | Périurbain Est | 0 | 0 | 2 | 2 | 4,11 |
| Wettolsheim | Périphérie urbaine | 1 | 1 | 1 | 3 | 4,05 |
| Niedermorschwihr | Périurbain Ouest | 0 | 0 | 1 | 1 | 3,92 |
| Sundhoffen | Périurbain Est | 0 | 1 | 2 | 3 | 3,60 |
| Ingersheim | Périphérie urbaine | 3 | 0 | 4 | 7 | 3,41 |
| Walbach | Périurbain Ouest | 0 | 1 | 0 | 1 | 2,70 |
| Zimmerbach | Périurbain Ouest | 0 | 0 | 1 | 1 | 2,62 |
| Muntzenheim | Périurbain Est | 0 | 1 | 0 | 1 | 2,30 |
| Andolsheim | Périurbain Est | 0 | 2 | 0 | 2 | 2,27 |
| Turckheim | Périphérie urbaine | 1 | 1 | 2 | 4 | 2,21 |
| Colmar | Ville-Centre | 22 | 28 | 14 | 64 | 2,07 |
| Sainte-Croix-en-Plaine | Périurbain Est | 0 | 0 | 1 | 1 | 0,92 |
| Wickerschwihr | Périurbain Est | 0 | 0 | 0 | 0 | - |
| TOTAL CA | | 51 | 53 | 44 | 148 | 3,00 |
| TOTAL Département | | 466 | 349 | 282 | 1 097 | 3,37 |
| Ville-Centre de Colmar | | 22 | 28 | 14 | 64 | 2,07 |
| Périphérie urbaine | | 22 | 14 | 19 | 55 | 4,91 |
| Périurbain Est | | 7 | 10 | 9 | 26 | 4,14 |
| Périurbain Ouest | | 0 | 1 | 2 | 3 | 2,98 |

(Source : ANIL)

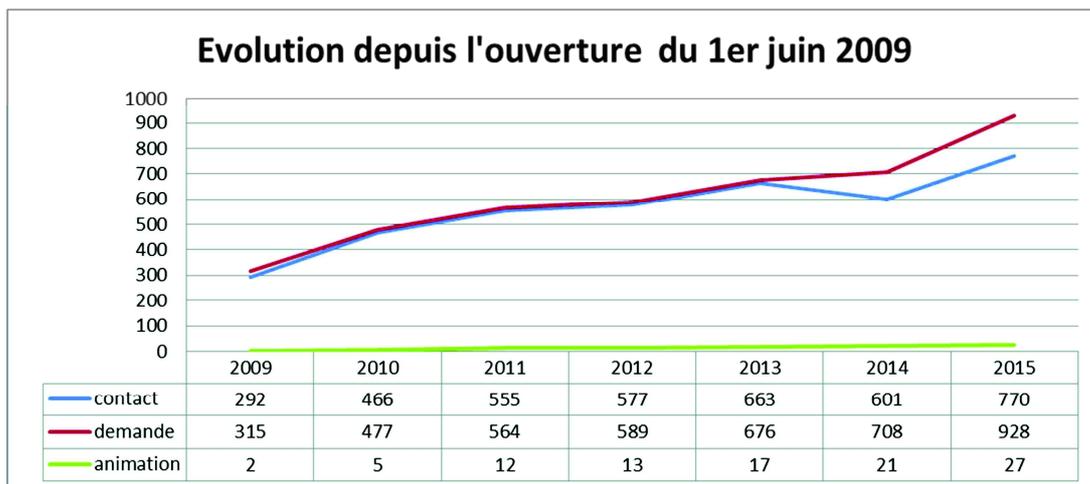
Si en volume, c'est toujours sur la ville-centre de Colmar que le nombre d'éco-PTZ est le plus important (64 sur la période 2013-2015), on remarque que la diffusion de ces aides est meilleure sur les territoires environnants, puisqu'en périphérie urbaine, le ratio d'aides atteint 4,9 aides/1 000 ménages alors qu'il n'est que 2,1 aides/1 000 ménages sur Colmar. Il en est de même en zone périurbaine Est où le taux de diffusion des éco-PTZ atteint un ratio de 4,1 aides/1 000 ménages. Il est vrai également, que la capacité financière des ménages sur ces territoires, est proportionnellement plus importante, pour entrevoir des travaux de rénovation qui sont assez lourds.

3.2.3. Les demandes d'informations auprès de l'Espace Info Énergie (EIE)

La mission de l'Espace Info Énergie est d'assurer un service d'information, de conseil gratuit, neutre et objectif, en donnant la priorité à la maîtrise de l'énergie principalement dans le bâtiment. Il est à la disposition du public pour répondre aux questions sur :

- la conception du logement ;
- l'isolation et la ventilation ;
- le chauffage et l'eau chaude sanitaire ;
- les énergies renouvelables ;
- le transport ;
- les aides financières et déductions fiscales.

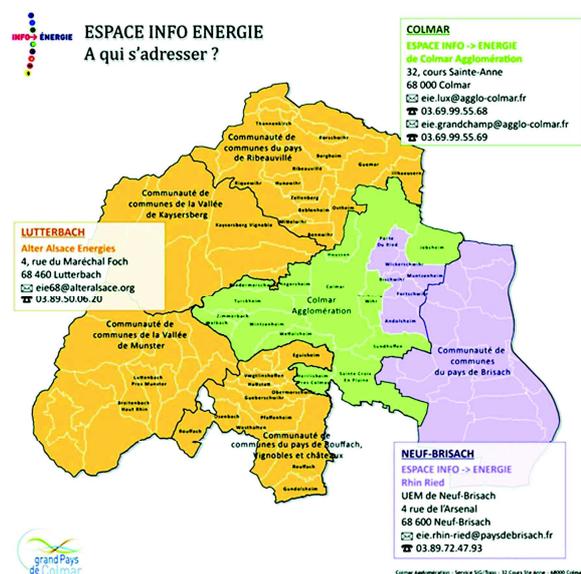
L'EIE a pour vocation de répondre en priorité aux demandes des particuliers, mais aussi des petites collectivités et entreprises (*artisans, commerçants, agriculteurs*). Inauguré en juin 2009, l'EIE de Colmar est le fruit d'un partenariat entre Colmar agglomération, l'ADEME et la Région Alsace.



(Source : EIE)

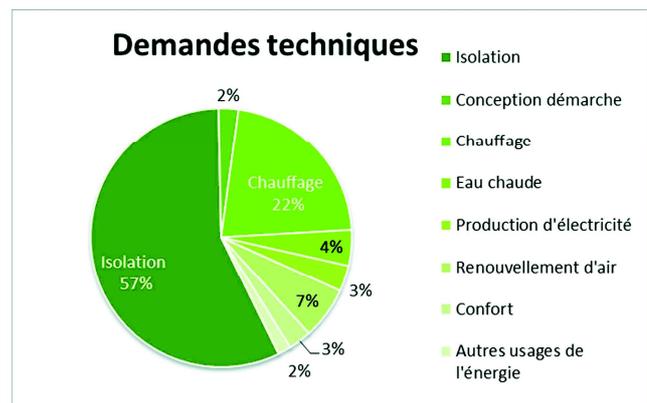
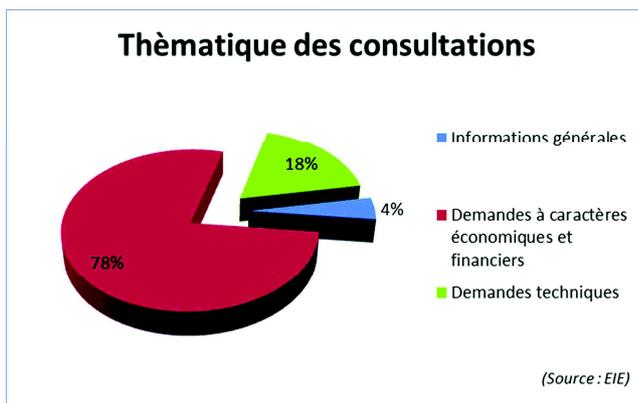
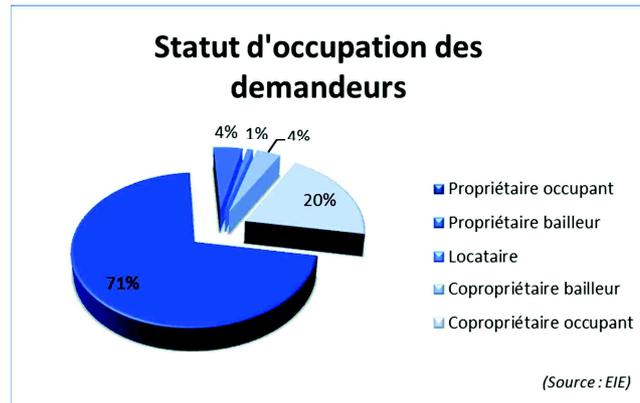
| Répartition géographique des demandes | | | |
|---------------------------------------|-------|------------|------------|
| Territoire | Année | 2014 | 2015 |
| Colmar | | 381 | 464 |
| Haut-Rhin (hors Colmar Agglomération) | | 101 | 171 |
| Wintzenheim | | 50 | 47 |
| Horbourg-Wihr | | 37 | 38 |
| Turckheim | | 18 | 42 |
| Sainte-Croix-en-Plaine | | 14 | 22 |
| Autres | | 7 | 29 |
| Ingersheim | | 11 | 24 |
| Herrlisheim-près-Colmar | | 22 | 12 |
| Sundhoffen | | 11 | 22 |
| Wettolsheim | | 19 | 8 |
| Bas-Rhin | | 7 | 10 |
| Jesbsheim | | 9 | 8 |
| Zimmerbach | | 8 | 9 |
| Houssen | | 4 | 10 |
| Walbach | | 6 | 7 |
| Niedermorschwihr | | 3 | 5 |
| TOTAL CA | | 708 | 928 |
| Périphérie urbaine | | 139 | 169 |
| Périurbain Est | | 56 | 64 |
| Périurbain Ouest | | 17 | 21 |

(Source EIE)



Depuis l'ouverture de l'EIE en 2009, le nombre de consultations a constamment augmenté pour atteindre son plus haut sur la dernière année renseignée **en 2015 avec 928 demandes**. Ainsi **le nombre de consultations a été multiplié par 3 en 6 ans**.

Plus de la moitié des consultations (2014 et 2015) ont été passées avec des ménages habitant la ville-centre de Colmar (52% des demandes soit 845 demandes), suivie de ménages habitant le reste du Haut-Rhin mais hors CA (17% des demandes, soit 272 demandes). Enfin le troisième territoire le plus représenté est la commune de Wintzenheim avec 6% des demandes 2014-2015 (soit 97 demandes).



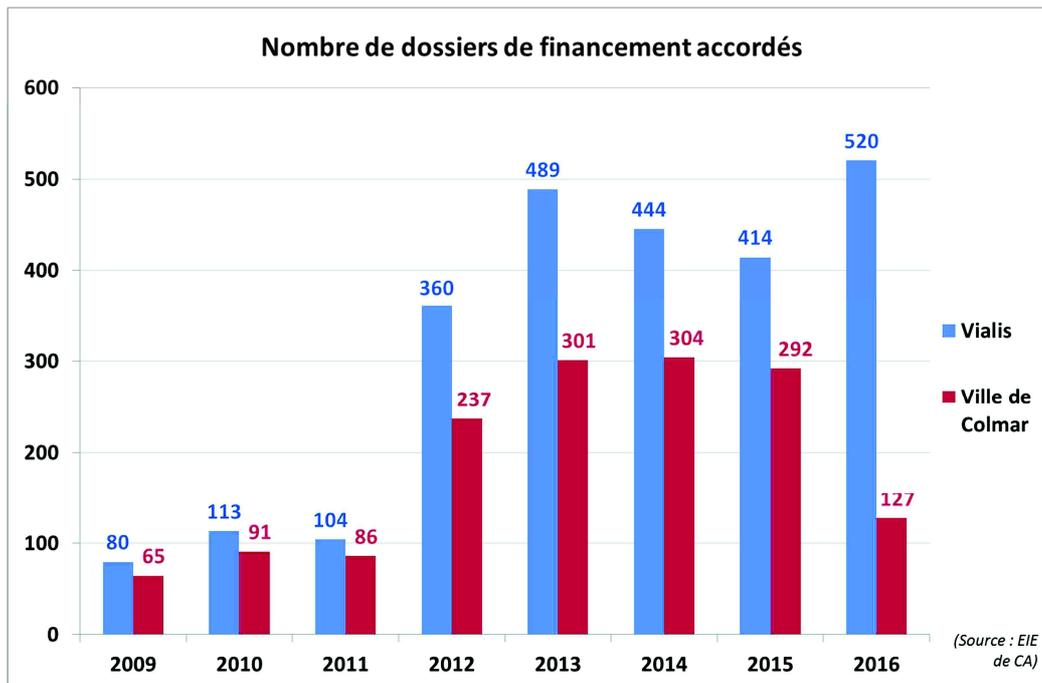
La plus grande majorité des consultants sont des propriétaires occupants un logement individuel (71% des ménages), suivis des propriétaires occupants en copropriété (20% des ménages). Ces deux seules catégories représentent 91% des ménages.

Les principaux thèmes des consultants sont très majoritairement à caractère économique et financier (78% des demandes), devant des questions techniques (18% des demandes). Sur ces dernières questions, plus de la moitié des demandes (52%) concerne l'isolation du logement, devant des questions relatives au chauffage (22% des demandes techniques).

Dossiers de financement Vialis et Ville de Colmar :

La Ville de Colmar et son partenaire Vialis délivre depuis 2009 des aides à leurs ménages désirant effectuer des travaux de rénovation de leurs logements (*murs, toitures, fenêtres, chaudières, planchers*). Ainsi, le nombre d'aides distribuées sur CA sont les suivantes :

- **2 524 aides de Vialis de 2009 à 2016**, soit environ 400 €/aide ;
- Et **1 503 aides de la Ville de Colmar de 2009 à 2016**, soit 709 €/aide.



3.2.4. Les aides à la rénovation « Je rénove BBC »

Le programme "Je rénove BBC" est né du partenariat entre la région Alsace, Électricité de Strasbourg et EDF. Ce dispositif a été actif de 2011 à 2015.

Ce programme consistait à promouvoir la rénovation de logements anciens avec pour objectif d'atteindre le label BBC à l'issue des travaux. Pour s'assurer de la qualité du chantier en termes de mise en œuvre des solutions techniques (isolation, étanchéité), le particulier avait l'obligation d'être assisté par un partenaire (architecte ou bureau d'étude) qui assurait l'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO). Le montant total des aides pouvait atteindre 19 000 € selon la nature du projet. Il était financé par la région Alsace pour un montant maximal de 11 500 €, par ÉS et EDF pour 1 500 € et éventuellement par la commune de résidence (Ex : Mulhouse : 4 000 € ou Colmar : 6 000 €).

Sur le territoire de Colmar Agglomération, il y a eu **21 logements aidés par le programme « Je rénove BBC » entre 2011 et 2015**, dont 6 sur la commune de Colmar.

3.2.5. Le service intégré de la rénovation énergétique : Oktave



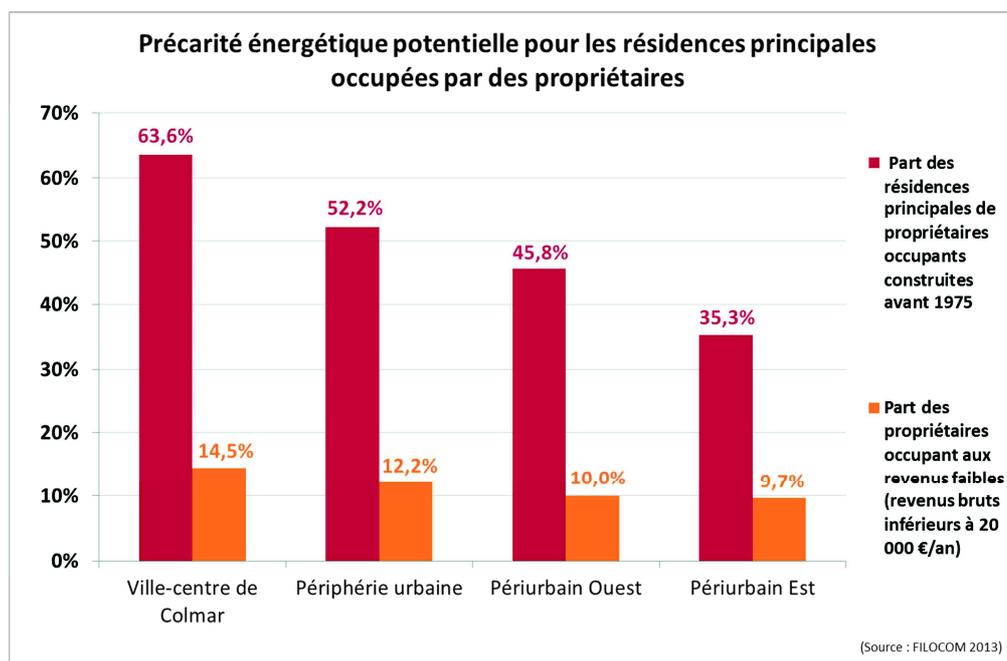
Initié en 2015 par l'ADEME et la Région Alsace Champagne-Ardenne Lorraine dans le cadre du programme *energivie.info*. l'objectif d'Oktave est d'encourager et faciliter la rénovation complète des maisons individuelles à un niveau basse consommation. Oktave accompagne les particuliers bien en amont du chantier, en sélectionnant les professionnels du bâtiment, en les encourageant à se regrouper pour offrir une solution globale à la rénovation des logements des propriétaires.

Aujourd'hui, il n'y a qu'un seul projet dont le chantier va démarrer sur le territoire de Colmar Agglomération.

3.2.6. La précarité énergétique potentielle des propriétaires occupants

L'observation de la part des résidences principales occupées par des propriétaires occupants construites avant 1975, donc avant les premières réglementations thermiques, combinée avec l'indicateur relevant la part des propriétaires occupants aux revenus faibles (c'est-à-dire aux revenus bruts inférieurs à 20 k€/an), peut être révélateur d'une certaine précarité énergétique pour ces ménages.

À l'échelle de l'intercommunalité, la **proportion de RP construites avant 1975 occupées par des propriétaires est de 53,8%**, et la **proportion des PO à faibles revenus est de 12,7%**.



Ainsi, d'après le résultat graphique (Cf. page précédente), on observe qu'en proportion et qu'en volume également, la ville-centre de Colmar abrite la majeure partie des ménages propriétaires occupants pouvant être concernée par une forme de précarité énergétique. Presque 2/3 des RP de PO sur Colmar ont été construites avant 1975, et presque 15% des propriétaires occupants de la commune ont des revenus faibles en 2013.

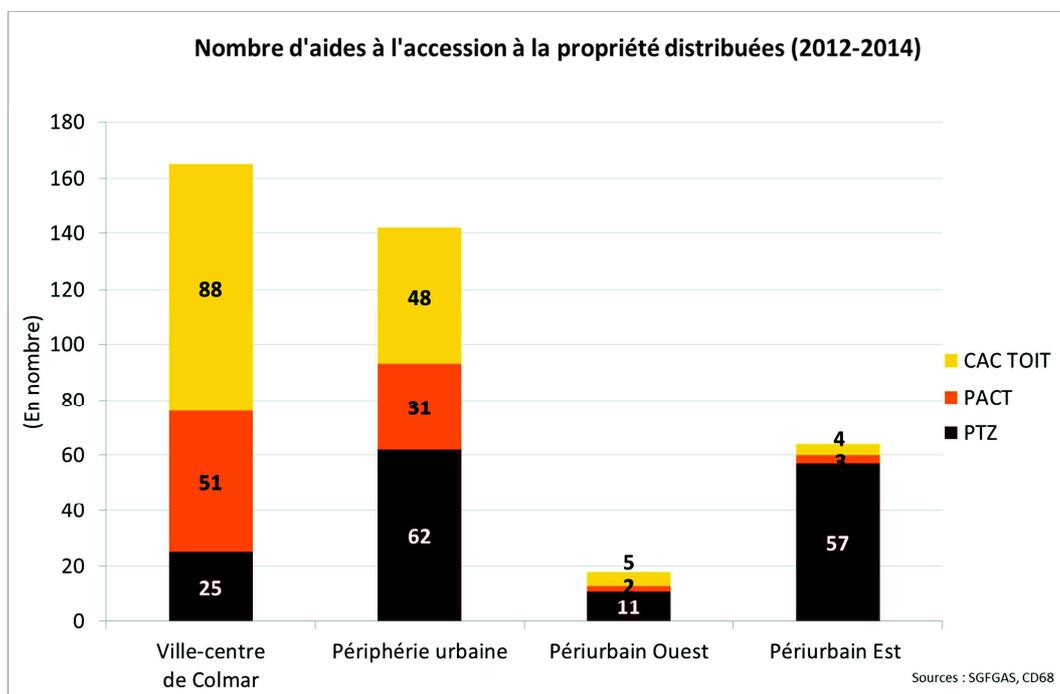
Par contre, plus on s'éloigne de la ville-centre, plus les proportions dans ces deux catégories diminuent, puisqu'en zone périurbaine Est, la part des RP de PO construites avant 1975 n'atteint plus que 35,3% des RP et 9,7% des PO ont des revenus faibles.

3.3. Les aides à l'accession à la propriété PTZ+ -PACT et CAC Toit

Sur la dernière période d'observation (2012-2014), on assiste à un tassement du nombre de PTZ+ distribués puisqu'on passe de 76 PTZ+ en 2012 à 47 PTZ+ en 2014 (**155 PTZ+ sur la période 2012-2014**). Les modalités d'octroi du PTZ+, destiné à l'achat uniquement de logements neufs sur cette période, marque d'autant plus la difficulté des ménages du territoire à acheter leur premier logement. En parallèle de cette aide nationale, le Conseil Départemental proposait également des aides à l'accession – le prêt PACT – qui ont été accordées mais dans des volumes plus faibles : **87 prêts PACT de 2012 à 2014**.

En outre, grâce aux nombreux accords de partenariats conclus entre CA et les acteurs locaux de l'habitat, il existait sur cette même période le dispositif locale d'aide à l'accession « CAC Toit », élaboré dans le cadre du PLH (2011-2017) précédent. Il y a eut **145 aides CAC Toit distribuées sur la période 2012-2014**, pour un montant moyen d'aide d'environ 4 000 € par ménage. Les prêts PACT et CAC Toit ont été des aides locales qui ont eu un réel effet sur le terrain, puisqu'elles ont beaucoup été sollicités pour l'acquisition de logements anciens (87% des aides CAC Toit destinés à l'achat de logements anciens), ce que le PTZ+ ne permettait pas à cette époque.

Les ménages qui ont bénéficié de ces prêts (PTZ+ / prêts PACT et Aides CAC Toit) étaient localisés davantage en ville-centre (164 prêts et aides locales) et en périphérie urbaine (141 prêts et aides locales). Enfin en zone périurbaine Est, il y a eu 64 prêts et aides locales délivrés aux ménages.



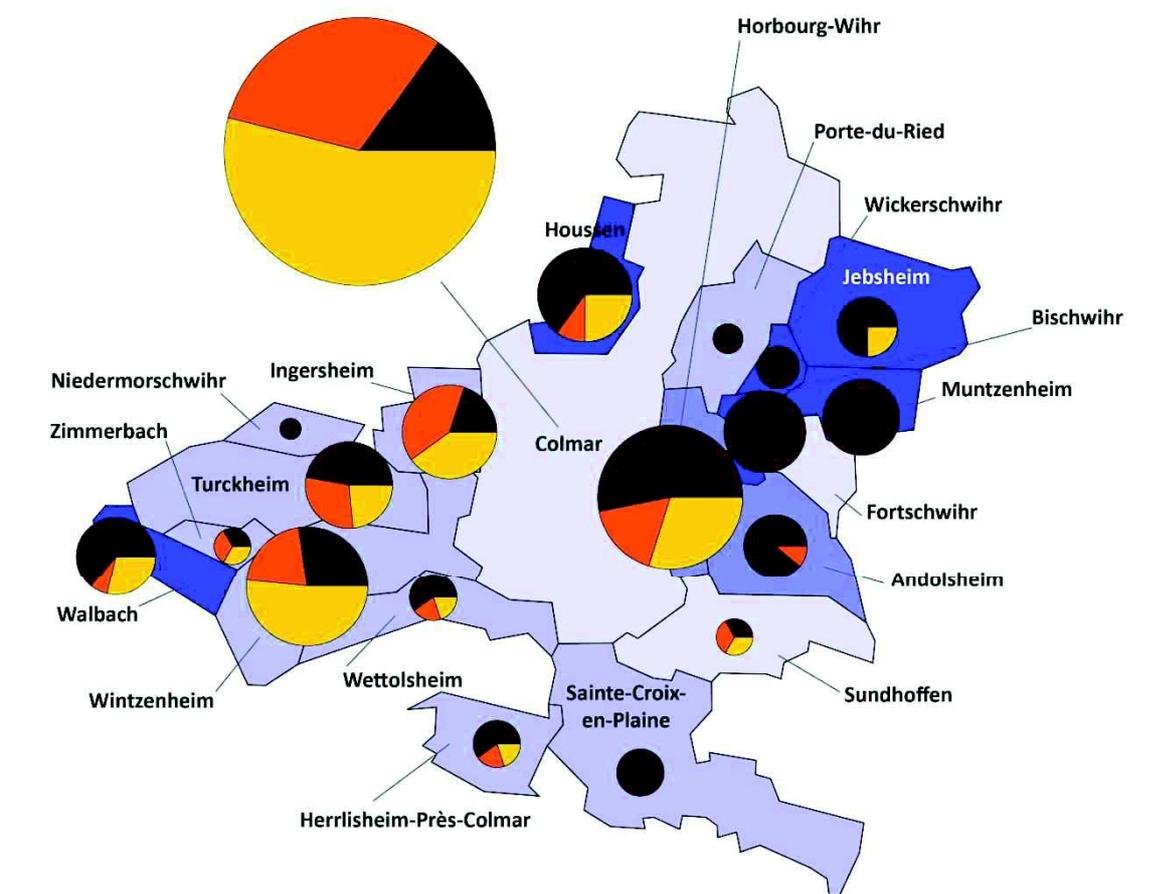
À une échelle plus fine (Cf. carte page suivante), on observe que l'intensité de la primo-accession aidée en PTZ+ (acquisition dans le neuf) est plus forte au Nord du territoire intercommunal dans la zone périurbaine Est. En effet, le ratio dépasse les 12 PTZ+/1 000 ménages dans les communes de Jebnheim, Bischwihr, Muntzenheim, et Wickerschwih, ainsi qu'à Houssen et Walbach.

En comparaison, l'intensité moyenne des PTZ+ distribués dans le département du Haut-Rhin sur la même période 2012-2014 s'établit à 2,6 PTZ+/1 000 ménages. Trois communes affichent un ratio inférieur à la moyenne départementale : Colmar, Sundhoffen et Fortschwihr.

Prêts à taux zéro (PTZ), prêts PACT et CAC TOIT distribués (2012-2014)

Bilan sur l'ensemble de Colmar Agglomération

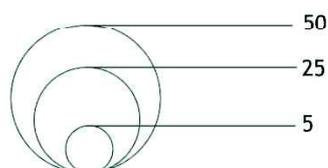
- 155 prêts à taux zéro distribués sur la période de référence
- 87 prêts PACT distribués sur la période de référence
- 149 aides CAC TOIT distribuées sur la période



Type d'aide

- PTZ
- PACT
- CAC TOIT

Nombre d'aides accordées (PTZ/PACT/CAC TOIT)



Nombre de PTZ distribués pour 1 000 ménages

- [12,0 et plus]
- [6,0 à 12,0 [
- [2,0 à 6,0 [
- [0,0 à 2,0 [



Date : 19/07/2016

Sources : SGFGAS, CD68, FILOCOM 2013

Source cartographique : Articque

adil
du Haut-Rhin

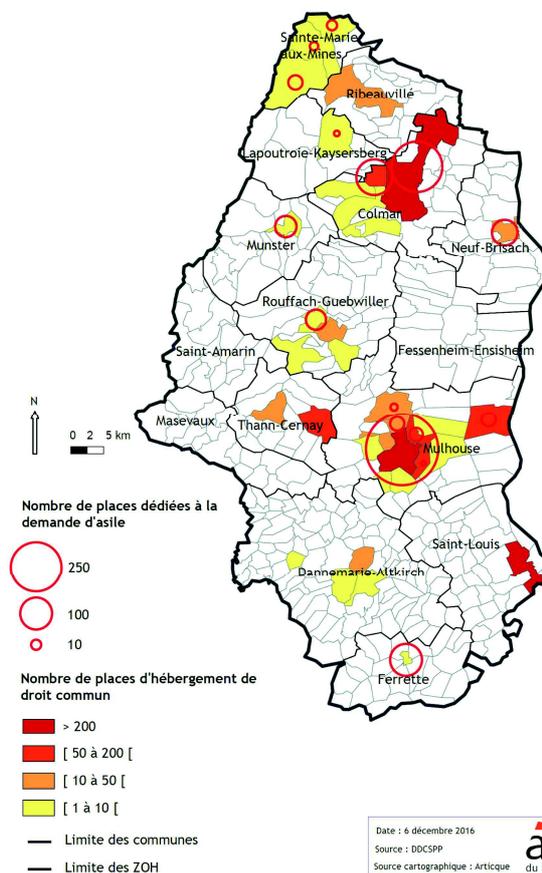
3.4. Les structures d'hébergement spécifiques (hébergements temporaires, structures pour personnes âgées)

Colmar Agglomération a sur son territoire plusieurs structures d'hébergements dédiées à des populations spécifiques, s'adressant à des personnes en difficultés sociale, des demandeurs d'asiles ou des personnes âgées.

Fin 2016, le territoire de CA compte sur son territoire environ 889 places d'hébergements temporaires et de logements adaptés, dont le détail est le suivant (source DDCSPP) :

- **45 places en hébergement d'urgence de droit commun**, gérées par les associations *Appuis et Espoir* et localisées sur Colmar ;
- **98 places en centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)** localisées sur Colmar et Wintzenheim ;
- **60 places en hébergement de stabilisation**, gérées par ADOMA et localisées sur Colmar ;
- **94 places d'hébergement en ALT** localisées sur Colmar ;
- **199 logements accompagnés**, localisées sur Colmar et Ingersheim ;
- **12 places d'hébergement de droit commun dans des hôtels**, localisées sur Colmar,
- **303 places en centre d'accueil des demandeurs d'asile (CADA)** localisées sur Colmar et Ingersheim ;
- **30 places en hébergement d'urgence des demandeurs d'asiles (HUDA)** localisées sur la commune de Colmar ;
- **30 places en accueil temporaire service de l'asile (ATSA)** localisées sur Colmar ;
- **18 places dédiés à l'hébergement d'asile dans des hôtels et CAO** sur Colmar.

Nombre de places dédiées à la demande d'asile et nombre de places d'hébergement de droit commun



Le territoire de Colmar Agglomération offre également des structures destinées aux personnes âgées : 8 EHPAD, 1 EHPA et une Petite Unité de Vie (PUV).

| Établissement | Type | Offre en établissements médico-sociaux pour les personnes âgées sur Colmar Agglomération | | | | | | | | |
|---|-------|--|--|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|--|-----------------------------------|---|-------------------------------------|
| | | Commune | Adresse | Mode d'accueil | | | | Spécificité de la structure | | |
| | | | | Hébergement permanent (Nb de places) | Hébergement provisoire (Nb de places) | Accueil de jour (Nb de places) | Accueil de nuit et week-end (Nb de places) | Unité Alzheimer (UJVP, UHR, PASA) | Unité pour personnes handicapées vieillissantes | Unités de Soins Longue Durée (USLD) |
| Centre Départemental de Repos et de Soins | EHPAD | Colmar | 40 rue du Stauffen 68020 Colmar | 350 | 0 | Non | Non | Oui | Non | 80 lits |
| Centre pour Personnes Âgées | EHPAD | Colmar | 122 rue du Logelbach 68020 Colmar | 251 | 1 | Non | Non | Non | Non | Non |
| Maison d'Accueil du Diaconat | EHPAD | Colmar | Rue Sandherr 68003 Colmar | 82 | 5 | Non | Non | Oui | Non | 39 lits |
| Notre Dame des Apôtres | EHPAD | Colmar | 34 rue Bartholdi 68003 Colmar | 52 | 0 | Non | Non | Non | Non | Non |
| "Le Home Saint Gilles" | EHPA | Colmar | 2 rue Saint Gilles 68000 Colmar | 102 | 4 | Non | Non | Non | Non | Non |
| Fondation Ostermann | PUV | Colmar | 2 rue Jacques Preiss 68000 Colmar | 16 | - | Non | Non | Non | Non | Non |
| Les Fontaines de Horbourg-Wihr | EHPAD | Horbourg-Wihr | 20 rue de Mulhouse 68180 Horbourg-Wihr | 72 | 12 | Non | Non | Oui | Non | Non |
| Home du Florimont | EHPAD | Ingersheim | 1 rue de la Promenade 68040 Ingersheim | 69 | 0 | Non | Non | Non | Non | Non |
| EHPAD du Brand | EHPAD | Turckheim | 1 impasse Roesch 68230 Turckheim | 74 | 0 | Non | Non | Non | Non | Non |
| "Les Magnolias" | EHPAD | Wintzenheim | 1 rue Clemenceau 68920 Wintzenheim | 84 | 0 | Non | Non | Non | Non | Non |

Source : Schéma Gérontologique Départemental 2012-2016 - site internet - www.ehpadhospiceconseil.fr

| Établissement | Type | Offre en services de maintien à domicile (medico-sociale ou non médicalisée) pour les personnes âgées sur Colmar Agglomération | | | | |
|--------------------------------|--------------------------|--|------------------------------------|-----------------------|------------------------|--|
| | | Commune | Adresse | Mode d'accueil | | Capacité d'hébergement totale (Nb de places) |
| | | | | Hébergement permanent | Hébergement provisoire | |
| Résidence de l'Ange APAMAD | Accueil de Jour autonome | Colmar | 3 rue du Triangle 68000 Colmar | - | - | 27 |
| Résidence senior de l'Ange | Logement foyer | Colmar | 3 rue du Triangle 68000 Colmar | Oui | Non | 62 |
| Résidence senior Bartholdi | Logement foyer | Colmar | 17 rue Etroite 68000 Colmar | Oui | Non | 75 |
| Les Jardins d'Acadie | Logement foyer | Colmar | 16 rue Roesselmann 68000 Colmar | Oui | Oui | 107 |
| Maison de retraite Sainte Anne | Logement foyer | Colmar | 4 rue Wickram 68000 Colmar | Oui | Oui | 30 |
| ADOMA | Logement foyer | Colmar | 4 rue d'Amsterdam 68000 Colmar | - | - | 120 |
| Impasse Magnolias | Résidence sociale | Wintzenheim | 1 rue Clemenceau 68920 Wintzenheim | - | - | 9 |

Source : Schéma Gérontologique Départemental 2012-2016 - site internet - www.ehpadhospiceconseil.fr

Définition de certaines structures d'hébergement pour personnes âgées :

La Résidence Sociale : la résidence sociale est une structure destinée à des personnes rencontrant des difficultés pour se loger dans le parc traditionnel pour des raisons économiques et sociales, et peut héberger des publics très diversifiés (jeunes travailleurs, femmes en difficultés, travailleurs migrants, etc.). Elle ne propose aucun service, mais permet aux résidents de bénéficier d'un accompagnement social.

Le Logement Foyer – LF : les logements foyers sont les structures les plus anciennes et les plus répandues. Elles s'adressent à un public valide à revenus modestes en recherche d'un logement adapté dans un cadre sécurisant, ou dépendant. Elles peuvent être assorties d'équipement et de services facultatifs (type salle de réunion, blanchissage, etc.) et un service à la restauration pour le repas du midi peut être proposé.

L'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes – EHPAD : le territoire intercommunal est également doté de 8 EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes), soit 1 034 places permanentes et provisoires de l'EPCI. Un EHPAD est une structure médicalisée qui accueille des personnes de plus de 60 ans, seules ou en couples, en situation de perte d'autonomie physique ou psychique et pour lesquelles un maintien à domicile n'est plus envisageable. Ils étaient autrefois appelés maisons de retraite. Un EHPAD peut être spécialisé dans les maladies comme Alzheimer, Parkinson, ou dans des maladies dégénératives. L'EHPAD assure la plupart du temps l'hébergement, la restauration et la blanchisserie, des animations, une aide à la vie quotidienne, une surveillance médicale, ainsi que des soins.

L'Accueil de Jour – AJ : Qu'ils soient autonomes ou annexés à un établissement, ces services reçoivent des personnes âgées durant la journée dans un cadre convivial qui permet leur prise en charge.

3.5. Caractéristiques de la demande de logement social

3.5.1. Les motifs des demandeurs de logement social

Les principaux motifs des demandeurs externes au parc HLM, pour 31,2% des demandes, relèvent de situations où les personnes sont dépourvues de logement propre, suivies de 18,8% de demandes invoquées pour cause familiale. Le 3^{ème} motif est d'ordre monétaire et financier pour 14,8% des demandes. Enfin, 13,4% des demandeurs le font pour des raisons d'adaptation du logement en raison d'une perte d'autonomie, généralement des personnes plus âgées.

Concernant les demandeurs habitant déjà le parc social (*demandeurs internes*), moins d'1/3 de ces derniers demandent un logement social pour motif d'adaptation du logement, suivi de 14,9% des demandes pour cause de santé.

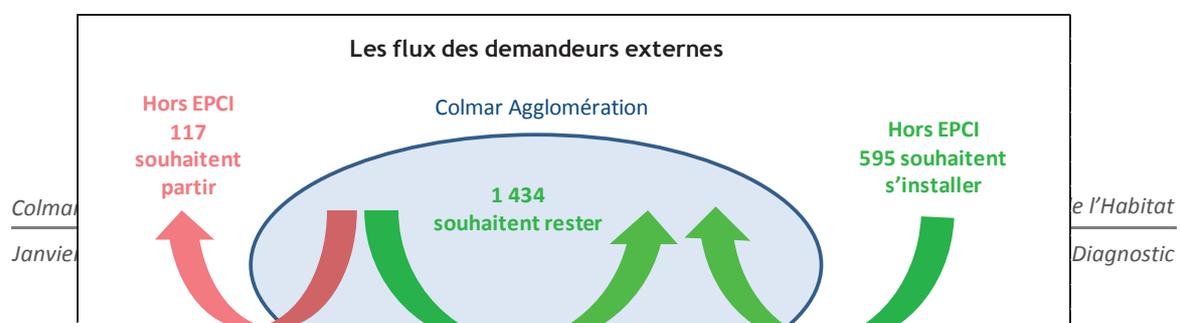
Enfin, le troisième motif de la demande concerne des problèmes d'environnement dans la plupart des cas (14,8%).

| Motifs de la demande interne | Nombre de demandes | En % | Motifs de la demande externe | Nombre de demandes | En % |
|------------------------------|--------------------|---------------|------------------------------|--------------------|---------------|
| Adaptation du logement | 488 | 31,0% | Dépourvu de logement | 634 | 31,2% |
| Santé | 235 | 14,9% | Familial | 382 | 18,8% |
| Problème d'environnement | 234 | 14,8% | Financier | 300 | 14,8% |
| Financier | 191 | 12,1% | Adaptation du logement | 271 | 13,4% |
| Familial | 167 | 10,6% | Autres | 214 | 10,5% |
| Autres | 115 | 7,3% | Professionnel | 102 | 5,0% |
| Dépourvu de logement | 80 | 5,1% | Santé | 78 | 3,8% |
| Professionnel | 66 | 4,2% | Problème d'environnement | 48 | 2,4% |
| Ensemble | 1576 | 100,0% | Ensemble | 2029 | 100,0% |

3.5.2. Une demande externe qui reste très « locale »

Les demandeurs externes au parc social sont essentiellement des personnes qui habitent le territoire de Colmar Agglomération (70,7% des demandes exprimées sur le territoire de la CA – soit 1 434 demandeurs en 2016).

595 demandeurs souhaitent s'installer dans le territoire de Colmar Agglomération et sont d'origine géographique diverse en provenance du Haut-Rhin en grande majorité. 117 demandeurs habitant CA souhaitent en sortir.

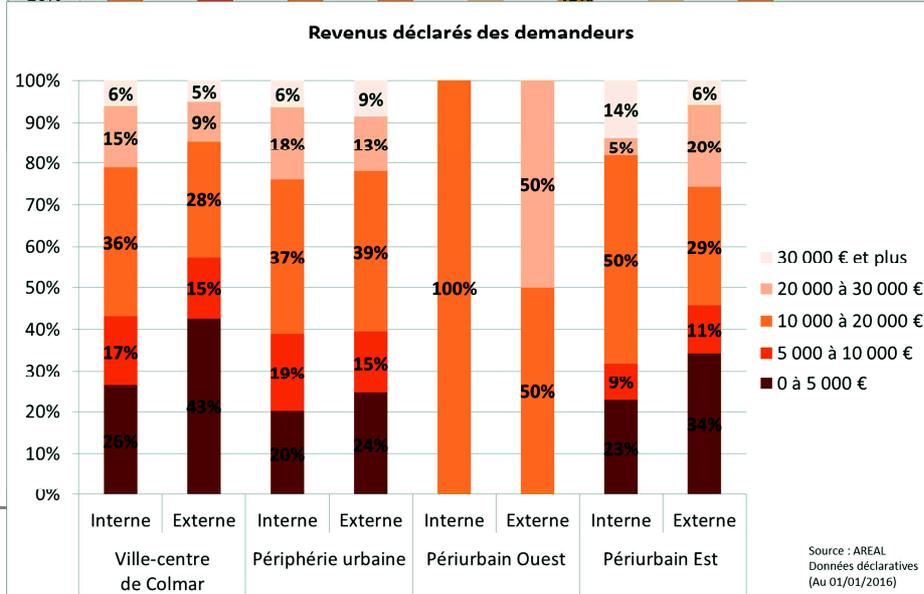
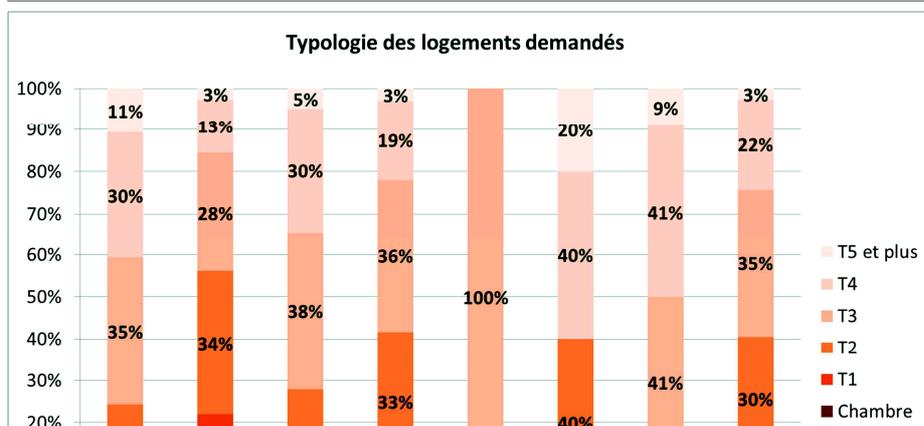
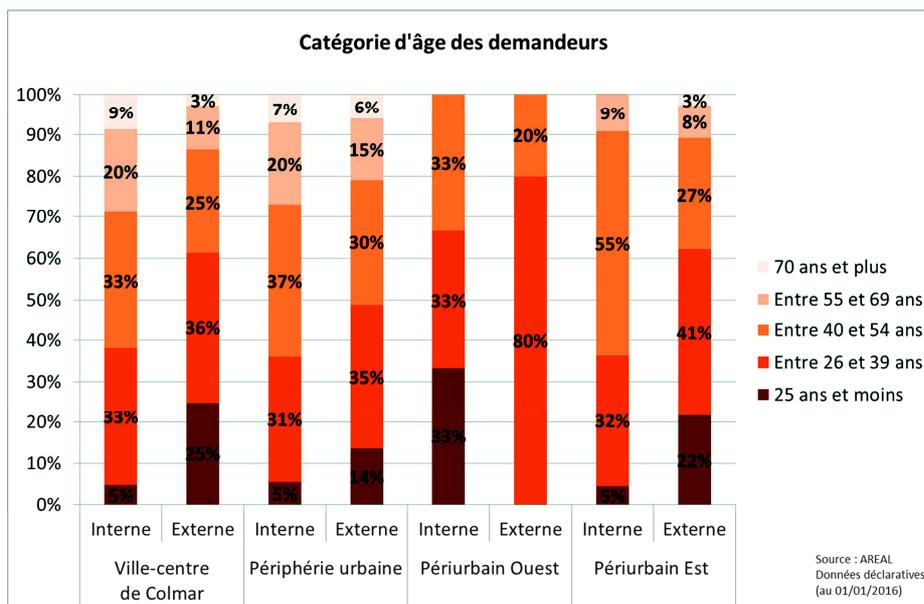


3.5.3. Le profil des demandeurs internes et externes

Les demandeurs externes sont généralement des personnes plus jeunes que les demandeurs internes au parc HLM, et cela quel que soit le secteur géographique. La proportion la plus forte des moins de 25 ans pour les demandeurs externes se situe sur la ville-centre de Colmar (25%).

À l'inverse, la proportion la plus forte des demandeurs ayant au moins 40 ans dans le parc HLM se situe en périphérie urbaine de l'agglomération, et représente 64% de la demande interne.

56% des demandeurs externes sur Colmar cherchent un logement de petite taille (<= au T2). La tendance s'inverse en zone périphérique et périurbaine, où les demandeurs externes cherchent un logement de taille intermédiaire de type T3. Enfin, les demandeurs internes, proportionnellement plus âgés privilégient davantage des logements



de taille plus grande. 76% de la demande interne sur Colmar souhaite une typologie T3, T4 et T5 et +.

Enfin, les demandeurs externes, comme on l'a vu précédemment, souvent dépourvu de logement propre, souvent jeune, ont des ressources très faibles. En effet, 58% des demandeurs externes sur la ville-centre de Colmar ont moins de 10 000 €/an de ressources. Cette proportion tombe à 45% pour les demandeurs en périurbain Est, et à 39% en périphérie urbaine.

En proportion, les demandeurs internes ont des revenus un peu moins faibles que les demandeurs externes. 57% des demandeurs internes sur la ville-centre de Colmar ont plus de 10 000 €/an de ressources, et sur la périphérie urbaine, on atteint le ratio le plus élevé concernant la part des demandeurs internes aux revenus supérieurs à 20 000 €/an puisque celui-ci atteint 24%, contre 21% sur Colmar et 19% en zone périurbaine Est.

3.6. La demande en logements étudiants

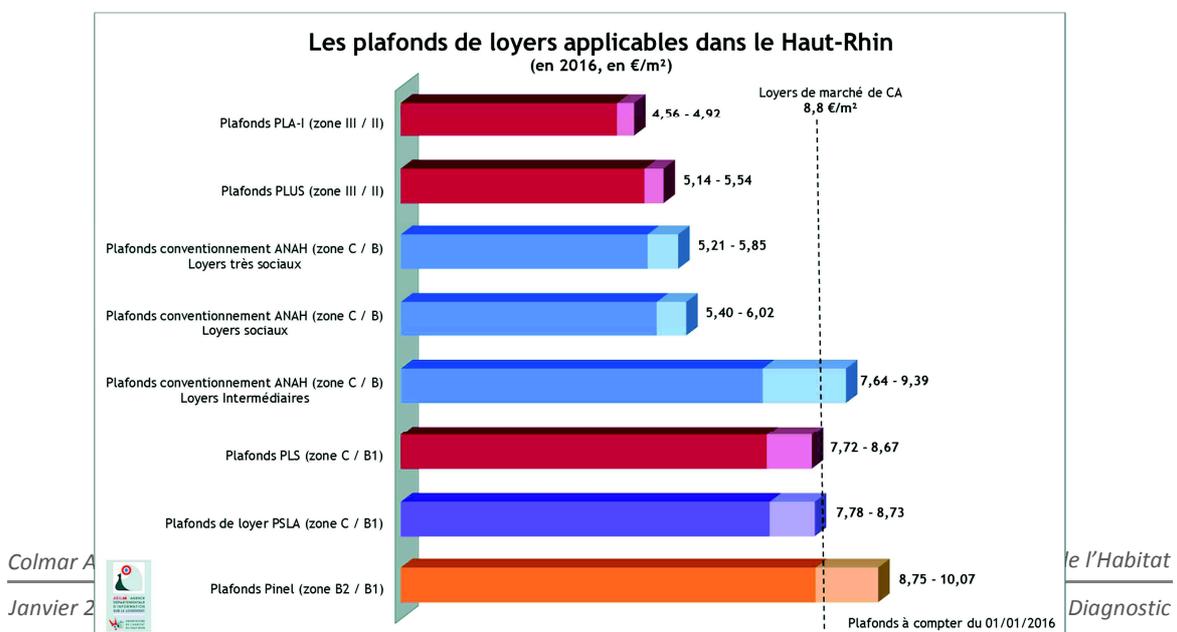
Le nombre d'étudiants sur Colmar est beaucoup plus faible que dans les villes au profil étudiant plus affirmé que Strasbourg et Mulhouse, la demande en logements y est beaucoup moins forte. La seule université de Colmar, l'Institut Universitaire de Technologie de Colmar accueille environ 1 300 étudiants dans 6 départements (soit seulement 1,4% de la population de l'agglomération colmarienne), dont plus des 2/3 habitent l'agglomération colmarienne et rentrent chez eux le soir. Actuellement, on dénombre en juin environ 117 locations de logements étudiants disponibles sur Colmar.

3.7. Les niveaux de prix et de loyers dans le marché

3.7.1. Un niveau de loyer légèrement au-dessus de la moyenne départementale

Les niveaux des loyers dans le parc locatif privé sur le territoire de Colmar Agglomération (8,8 €/m² en 2015 pour les appartements), se situent très légèrement au-dessus de la moyenne départementale qui est de 8,6 €/m².

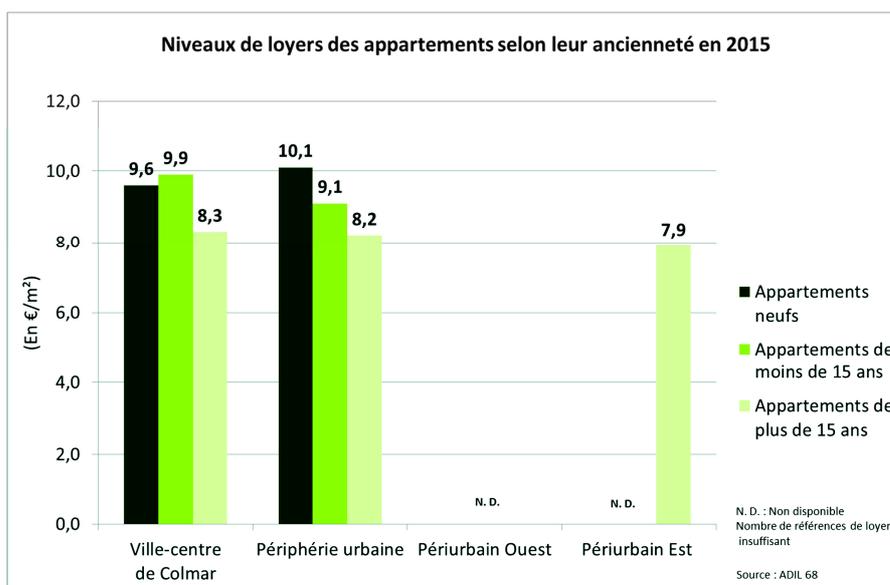
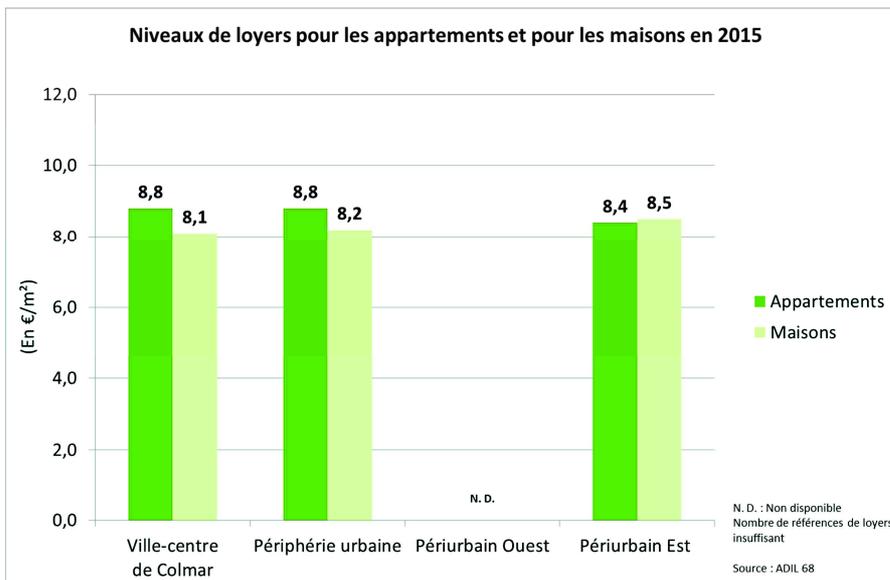
Le niveau moyen des loyers sur CA se situe donc approximativement au niveau du plafond de loyer d'un logement loué dans la cadre d'un investissement locatif « Pinel » en zone B2 qui est de 8,75 €/m², mais reste au-dessus des plafonds du Prêt Locatif Social (PLS) et du Prêt Social Location-Accession (PSLA) (8,73 €/m² en zone B1).



Les niveaux de loyer des appartements sont légèrement supérieurs en ratio à ceux des maisons sur tous les secteurs géographiques, hormis en zone périurbaine Est, où la location de la maison est plus chère au m² - 8,5 €/m² pour une maison contre 8,4 €/m² pour un appartement.

Enfin selon l'ancienneté des logements type appartements, on observe globalement que le niveau moyen des loyers est plus faible si le logement est ancien. Ceci est vrai en périphérie urbaine, où le loyer moyen dans le neuf est de 10,1 €/m² contre 8,2 €/m² pour les appartements de plus de 15 ans.

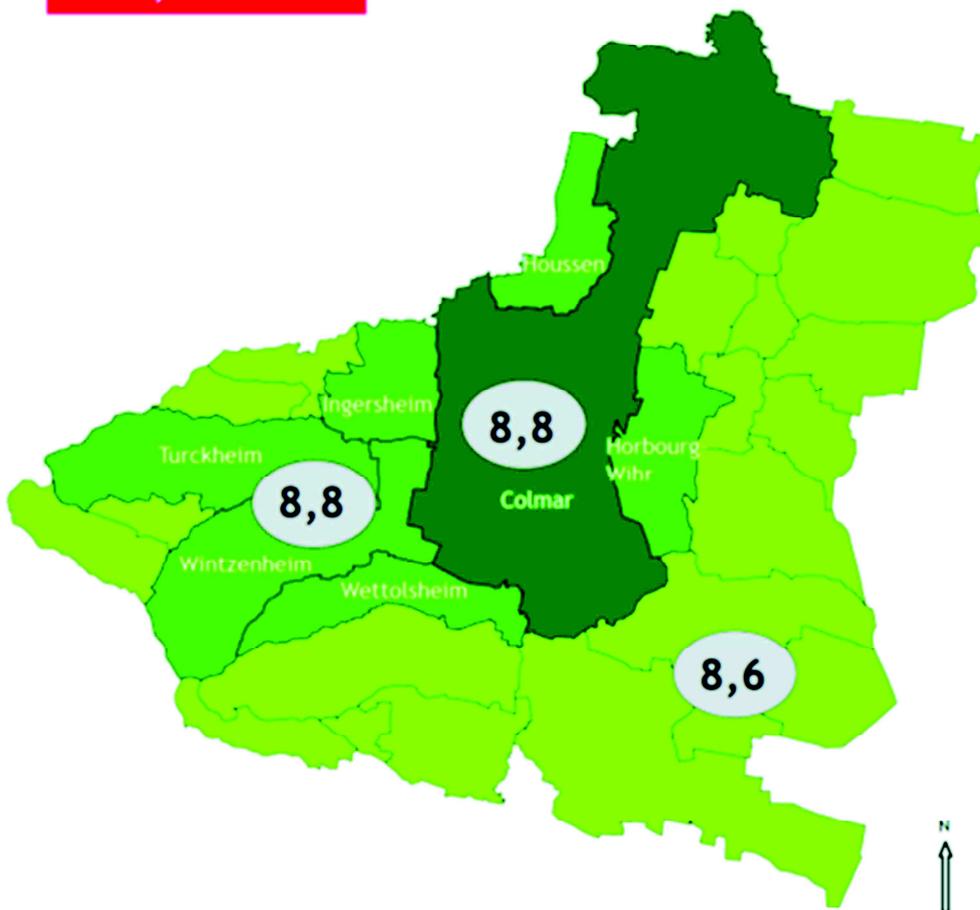
Par contre sur la ville-centre de Colmar, les appartements neufs affichent un loyer moyen de 9,6 €/m² contre 9,9 €/m² pour les appartements récents de moins de 15 ans. Ce niveau légèrement plus faible que l'on observe sur les appartements neufs peut être expliqué par une forte production de logements défiscalisés en « Pinel » à loyers plafonnés, et qui a probablement joué sur la modération du loyer moyen.



AGGLOMÉRATION COLMARIENNE

Loyers moyens de mise en location dans le parc privé en 2015
(APPARTEMENTS)

Niveau de loyers
pour la ZOH
8,8 €/m²



8,8 Prix moyens de mise en location (en €/m²)

- Colmar (ville-centre)
 - Banlieue
 - Communes périphériques
- } Unité urbaine
- Limite des communes

Date : 18 mars 2016
Source : ADIL/OOH 68
Source cartographique : Artique

3.7.2. Les niveaux de prix de vente des logements

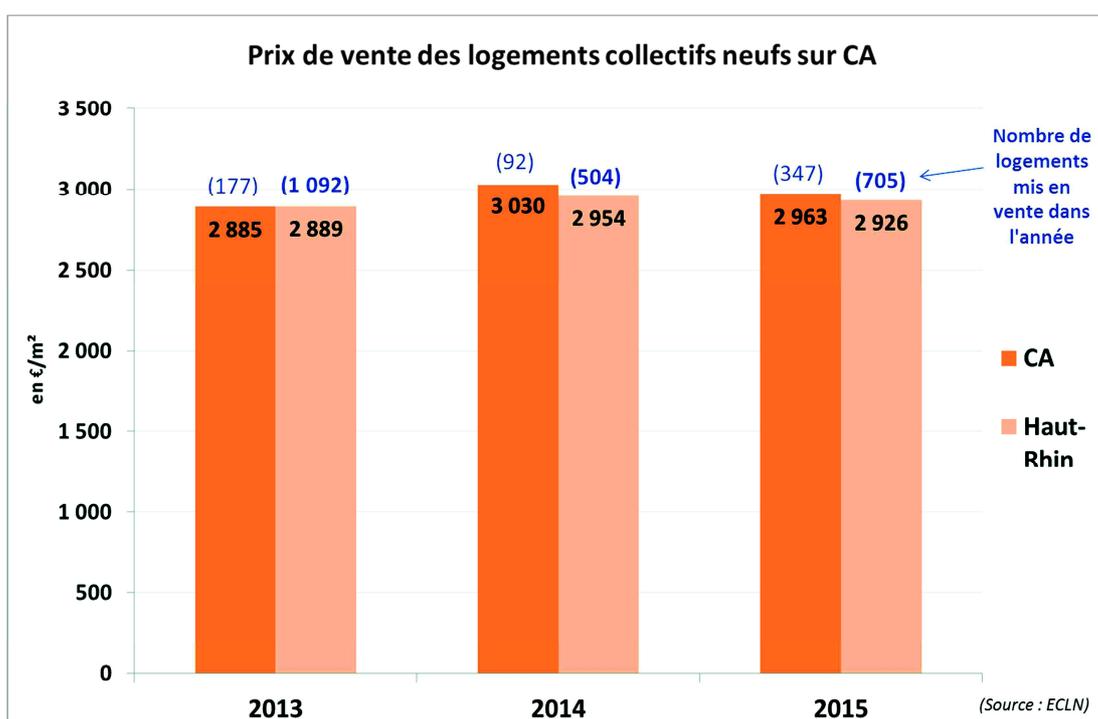
Actuellement, les niveaux moyens de prix de vente sur le territoire de Colmar Agglomération oscillent entre 1 669 €/m² à Colmar à 1 969 €/m² sur Turckheim (appartements - tout type de biens confondus).

Concernant les maisons, les prix moyens constatés dernièrement varient entre 1 637 €/m² à Fortschwihr à 2 261 €/m² à Muntzenheim (source : *meilleursagents.com* – octobre 2016).

Si on enlève le segment de l'ancien de l'analyse, et qu'on s'intéresse aux prix des logements neufs (Cf. graphique ci-dessous), on remarque que depuis 2014, le prix des logements collectifs neufs sur CA sont passés au-dessus de la moyenne départementale, et s'établit désormais sur la dernière année de référence en 2015 à **2 963 €/m²**. Il est intéressant de voir que le nombre de logements mis en vente sur CA (soit 177 logts) représentait environ 16% des logements mise en vente dans le département, et que cette proportion s'est sensiblement consolidée sur les années suivantes : 18% des logements mis en vente en 2014 (soit 92 logements), puis quasiment 1 logement sur 2 en 2015 (347 logements).

| Commune | Prix moyen d'un logement mis en vente (en €/m ²) | |
|-------------------------|--|--------|
| | Appartement | Maison |
| Turckheim | 1 969 | 2 232 |
| Herrlisheim-près-Colmar | 1 967 | 1 898 |
| Bischwihr | 1 901 | 1 963 |
| Ingersheim | 1 853 | 1 898 |
| Horbourg-Wihr | 1 849 | 1 883 |
| Wettolsheim | 1 844 | 1 642 |
| Andolsheim | 1 830 | 1 830 |
| Porte-du-Ried | 1 815 | 2 003 |
| Fortschwihr | 1 812 | 1 637 |
| Muntzenheim | 1 802 | 2 261 |
| Houssen | 1 788 | 1 989 |
| Sundhoffen | 1 788 | 1 944 |
| Sainte-Croix-en-Plaine | 1 775 | 1 998 |
| Niedermorschwihr | 1 764 | 2 257 |
| Wickerschwihr | 1 723 | 2 112 |
| Zimmerbach | 1 708 | 1 758 |
| Walbach | 1 698 | 2 131 |
| Wintzenheim | 1 695 | 1 651 |
| Jepsheim | 1 676 | 1 731 |
| Colmar | 1 669 | 2 020 |

(Source : meilleursagents.com - Octobre 2016)



3.7.3. Les niveaux de prix de vente des terrains

Les prix des terrains sur le territoire intercommunal varient selon les communes et les opportunités foncières au sein même de ces communes (*source : terrain-constructions – automne 2016*). Sur les derniers mois de l'année 2016, nous avons pour exemple de terrain à vendre, des terrains plus accessibles du côté du périurbain Est côté plaine, avec des prix compris entre 20 et 25 000 €/are.

Du côté périurbain Ouest et côté vignoble, les prix des terrains sont nettement plus élevé, et dépasse les 25 000 €/are, pour atteindre même 30 800 €/are sur la commune de Wettolsheim.

| Commune | Exemple de prix d'un terrain constructible | | |
|------------------------|--|----------------------|----------------------|
| | Superficie du terrain (en m ²) | Prix de vente (en €) | Prix de l'are (en €) |
| Wettolsheim | 624 | 192 000 | 30 769 |
| Wintzenheim | 482 | 137 000 | 28 423 |
| Turckheim | 450 | 124 950 | 27 766 |
| Colmar | 640 | 165 000 | 25 781 |
| Andolsheim | 602 | 145 383 | 24 150 |
| Ingersheim | 778 | 185 110 | 23 793 |
| Horbourg-Wihr | 815 | 187 000 | 22 945 |
| Fortschwihr | 455 | 99 500 | 21 868 |
| Sainte-Croix-en-Plaine | 600 | 123 000 | 20 500 |
| Bischwihr | 500 | 100 000 | 20 000 |
| Sundhoffen | 618 | 117 420 | 19 000 |

Source : terrain-construction

3.8. La capacité d'achat des ménages du territoire

Il est possible à partir des éléments financiers actuels (taux nominal moyen des prêts des banques au 1^{er} trimestre 2017), d'établir à partir des simulations financières de l'ADIL68, des budgets auxquels peuvent prétendre les ménages pour l'achat d'un logement, en fonction des prix actuels dans le neuf et l'ancien sur le territoire de CA. Bien évidemment, il s'agit d'un exercice permettant de donner des ordres de grandeur. Il est pris en compte dans le tableau ci-dessous des éléments factuels sur des consultants « standards » qui ne préjugent pas cependant de l'acceptation de la banque de les financer. Ne sont également pas pris en compte d'éventuels PTZ+ dans le budget. De même, les taux nominaux sont des taux moyens d'entrée non négociés avec la banque.

| Composition du ménage | Revenus mensuels net du ménage | Mensualité maximum avec taux d'endett.* = 33% | Nature du prêt* (simulation financière adil68) | | | Apport personnel | Budget maximal prêt empruntable + apport personnel* (simulation financière adil68) | Acquisition possible dans l'ancien et superficie maximale du bien pouvant être acquise (après déduction sur le budget empruntable des frais de notaires et des frais d'agence immobilière) | | | | Acquisition possible dans le neuf et superficie maximale du bien pouvant être acquise (après déduction sur le budget empruntable des frais de notaires et des frais d'agence immobilière) | | | |
|-------------------------|--------------------------------|---|--|--------------|--------|------------------|--|--|---------------------------------------|---|---------------------------------------|---|---------------------------------------|---|---------------------------------------|
| | | | Type | Taux nominal | Durée | | | Collectif | Superficie maximale en m ² | Individuel (IG : individuel groupé - IP : individuel pur) | Superficie maximale en m ² | Collectif | Superficie maximale en m ² | Individuel (IG : individuel groupé - IP : individuel pur) | Superficie maximale en m ² |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 personne seule | 1 000 € | 330 € | PAS | 2,00% | 20 ans | Non | 62 150 € | Probable - Studio/T1 | 32 | Non | 27 | Peu probable | 20 | Non | 23 |
| 2 personnes + 1 enfant | 1 500 € | 495 € | PAS | 1,95% | 20 ans | Non | 92 000 € | Possible - T1/T2 | 48 | Non | 40 | Peu probable | 30 | Non | 34 |
| 2 personnes + 1 enfant | 2 000 € | 660 € | PAS | 1,90% | 20 ans | Non | 132 000 € | Possible - T2/T3 | 69 | Non | 57 | Possible - T1/T2 | 43 | Non | 49 |
| 2 personnes + 2 enfants | 2 500 € | 825 € | PAS | 1,85% | 20 ans | 10 000 € | 164 000 € | Possible - T3/T4 | 85 | Non | 71 | Possible T2 | 53 | Non | 61 |
| 2 personnes + 2 enfants | 3 000 € | 990 € | PAS | 1,80% | 20 ans | 15 000 € | 201 500 € | Possible T4/T5 | 105 | Probable en IG | 87 | Possible T2/T3 | 65 | Peu probable | 75 |
| 2 personnes + 2 enfants | 3 500 € | 1 155 € | PAS | 1,80% | 20 ans | 20 000 € | 236 200 € | Possible T5/T5 et + | 123 | Possible en IP | 102 | Possible T3 | 76 | Probable en IG | 88 |
| 2 personnes + 2 enfants | 4 000 € | 1 320 € | Prêt bancaire | 1,75% | 20 ans | 30 000 € | 279 000 € | Possible T5 et + | 145 | Possible en IP | 120 | Possible T3/T4 | 90 | Possible en IP | 104 |
| 2 personnes + 2 enfants | 5 000 € | 1 650 € | Prêt bancaire | 1,70% | 20 ans | 35 000 € | 347 150 € | Possible T5 et + | 181 | Possible en IP | 150 | Possible T4/T5 | 112 | Possible en IP | 130 |

*Prise en compte des assurances : 2 € par tranche de 10 000 € emprunté par tête - Postulat de départ : tous les ménages sont en capacité de pouvoir payer l'hypothèque ou la société de cautionnement d'environ 1 500 €

(Source ADIL68 – logiciel ADIL opti)

Les codes couleurs affectés au tableau sont les suivantes : Vert : possibilité d'achat sous réserve que le dossier soit accepté en banque / Jaune : possibilité d'achat mais risque de suroccupation (taille du logement en inadéquation avec la taille du ménage ou probabilité très faible) / Rouge : impossibilité d'achat ou peu probable).

Il en ressort que les ménages où les deux adultes gagnant chacun l'équivalent du salaire net médian français (soit 1 700 €/mois) correspondant à la ligne 3 500 € de revenu net pour le ménage dans le tableau ci-dessus peuvent s'acheter un logement l'ancien pouvant correspondre à leurs

besoins. En effet, si dans le neuf ils ont également la possibilité d'acheter, ils risquent néanmoins d'être logés de manière moins confortable en terme de surface que dans l'ancien. Pour les ménages gagnant au moins 4 000 € net/mois, les options s'élargissent grandement, et l'achat dans l'ancien comme dans le neuf sont possibles. À l'inverse, les ménages dont les revenus sont inférieurs ou égaux à 2 500 € net/mois auront beaucoup plus de mal à acheter hormis dans l'ancien collectif, le collectif neuf étant théoriquement possible mais pas adapté à la taille du ménage.

3.9. Éléments saillants de la 3^{ème} partie

- Il y a environ 19 320 allocataires de la CAF sur le territoire de Colmar Agglomération en 2014. (soit 17,4% de la population), soit un taux légèrement supérieure à la moyenne départementale (15,1%).
- Une légère augmentation du nombre d'aides déléguées de l'ANAH délivrées sur le territoire de Colmar Agglomération sur la période 2013-2015, passant de 51 aides en 2013 à 75 aides en 2015. Sur ces 75 aides délivrés, 20 logements seulement ont été conventionnés avec travaux. Ceci reste toutefois très faible aux regards des besoins et de la taille du parc de logements sur le territoire. 148 aides à la rénovation énergétique éco-PTZ délivrés sur la période 2013-2015 sur le territoire intercommunal (3 éco-PTZ/1 000 ménages).
- En complément aux dispositifs nationaux, on observe une dynamique significative des aides locales sur le territoire intercommunal concernant les aides à la rénovation énergétique CA-Vialis, avec 1 811 dossiers accordés de 2011 à 2016 (soit 815 000 € de subventions) pour les aides Vialis, et 1 220 dossiers accordés de 2011 à 2016 (780 000 € de subventions) pour les aides de la Ville de Colmar. Au niveau régional, il y a eu 21 logements aidés par le programme « Je rénove BBC » entre 2011 et 2015. Enfin, concernant les aides du dispositif Oktave, mise en place récemment en avril 2016 dans le Grand Pays de Colmar, il n'y a pour l'instant qu'un seul projet à venir sur le territoire de Colmar Agglomération.
- Une précarité énergétique qui touche potentiellement davantage la ville-centre de Colmar : presque 2/3 des RP de PO sur Colmar ont été construites avant 1975, et presque 15% des propriétaires occupants de la commune ont des revenus faibles en 2013. Plus on s'éloigne de la ville-centre, plus les proportions dans ces deux catégories diminuent, puisqu'en zone périurbaine Est, la part des RP de PO construites avant 1975 n'atteint plus que 35,3% des RP et 9,7% des PO ont des revenus faibles.
- Un tassement des aides à l'accession à la propriété PTZ+ sur la dernière période d'observation (155 PTZ+ sur la période 2012-2014), avec 76 PTZ+ en 2012 à 47 PTZ+ en 2014. À côté des PTZ+, les aides locales du Conseil Départemental (Prêts PACT) ont été également distribuées pour 87 ménages sur la même période 2012-2014 ;
- Une offre en hébergement à la fin d'année 2016 d'environ 900 places d'hébergement et de logements adaptés, soit 18,3% de l'offre départementale. Ce chiffre est en constante augmentation (+20% -126 places par rapport à 2012). L'évolution la plus importante est le nombre de places d'hébergements en *Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA)* qui a triplé en 1 an sur le territoire passant de 94 places à la fin de l'année 2015 à 303 places en fin d'année 2016.
- Une offre en établissement médico-sociaux importante d'environ 1 174 places permanentes et provisoires dans les structures suivantes : 8 EHPAD, 1 EHPA et une Petite Unité de Vie

(PUV). À côté de cela, il existe également 430 places dans des structures non médicalisées en logements-foyers, résidences sociales et en *Accueil de Jour Autonome (AJA)* sur le territoire intercommunal ;

- Prévoir l'Aménagement de 60 à 80 places en aire d'accueil permanente, au lieu de l'objectif initial de 80 à 100 places comme le prévoit le *Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV)*,
- Un profil de demandeur externe au parc locatif social suivant : jeune (moins de 39 ans), précaire financièrement (<10 000 €/an) et dépourvu de logement propre, souhaitant un logement de petite taille (type T2) localisé de préférence dans la ville-centre de Colmar. Le profil des demandeurs internes au parc public sont davantage des demandeurs plus âgés (> 40 ans), qui désirent un logement de taille intermédiaire T3-T4 voir des grands logements T5 et + plus adaptés à la taille de leurs ménages ;
- Des niveaux de prix stable dans le marché locatif depuis quelques années (8,8 €/m² en 2015 pour les appartements), se situant très légèrement au-dessus de la moyenne départementale qui est de 8,6 €/m². Cela s'observe également dans le marché de l'accession où les prix de vente de logement ont peu progressé (seulement +2,7% entre 2013 et 2015 sur le prix du m² dans le collectif neuf) ;
- Des perspectives d'achat plus solides pour les ménages dont les revenus dépassent les 3 000 €/net mensuel, que ce soit pour l'acquisition dans l'ancien que l'acquisition dans le neuf.

4. Enjeux identifiés et premières questions posées à l'issue du diagnostic

Ainsi, à l'issue de ce diagnostic, plusieurs enjeux émergent pour Colmar Agglomération :

La capacité du territoire à maintenir une dynamique démographique positive (*notamment au niveau de l'attractivité résidentielle et du vieillissement*) par le développement d'une offre en logements diversifiée dans sa localisation et sa typologie ;

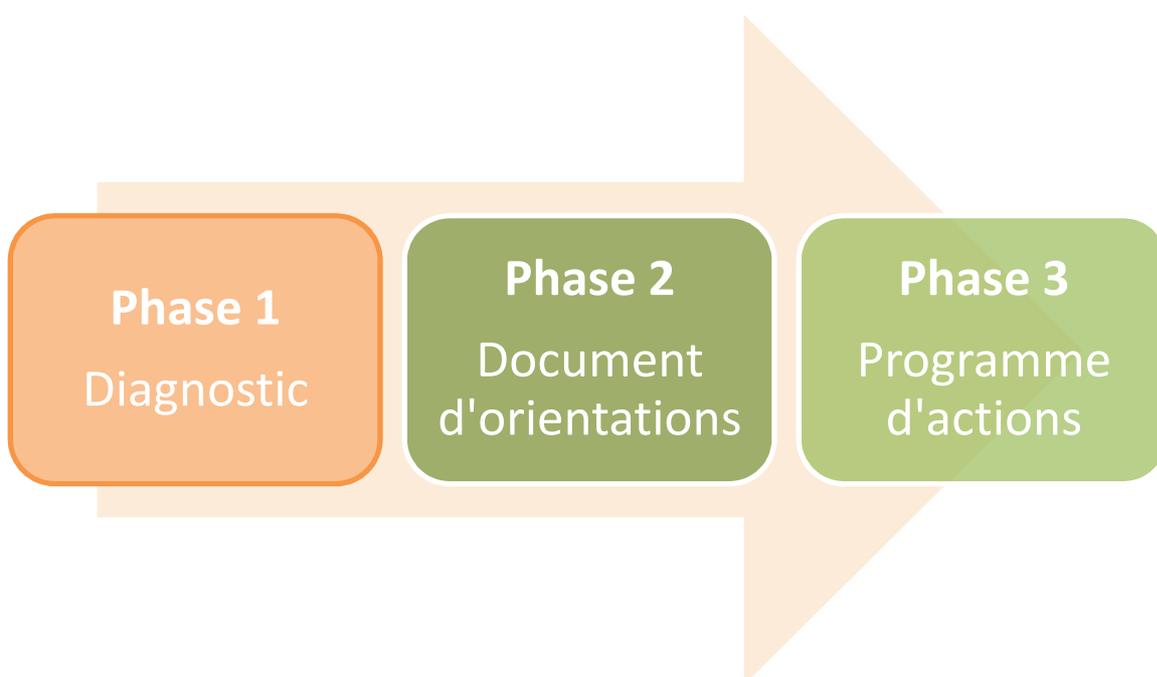
La capacité du territoire à proposer une offre diversifiée en logements (*en termes de typologie, de coût, de localisation...*) en évitant une trop grande spécialisation résidentielle du territoire entre la ville-centre de Colmar et les territoires périphériques et périurbains ;

Des mouvements entre statuts d'occupation qui interrogent et semblent traduire une fragilisation des parcours résidentiels (*des propriétaires qui deviennent majoritairement des locataires...*) ;

La question de l'offre locative sociale, entre obligations légales importantes (plus de 820 logements manquants au regard de la loi SRU sur 4 communes du territoire), un niveau de la demande externe raisonnable au regard de l'offre actuelle et l'augmentation des fragilités des demandeurs ;

Enfin, des enjeux qui dépassent le cadre local mais qui concernent aussi Colmar Agglomération : la lutte contre la précarité énergétique, l'accès et le maintien dans le logement des plus fragiles, la question de la fragilisation des copropriétés...

Ces premiers enjeux seront développés et enrichis dans le document d'orientation en phase n°2 de ce PLH.



Annexes

Code de la Construction et de l'Habitation

Partie législative - Section 1 : Programme local de l'habitat

Article L302-1 - Modifié par Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 - art. 1 JORF 6 mars 2007

Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

Pour les communes de Paris, Marseille et Lyon, les maires d'arrondissement ou leurs représentants participent à l'élaboration du programme local de l'habitat.

Le programme local de l'habitat définit, pour une durée au moins égale à six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports et des options d'aménagement déterminées par le schéma directeur ou le schéma de secteur, lorsqu'ils existent, ainsi que des dispositions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1 et du protocole d'occupation du patrimoine social des communes, quand ils existent.

Il indique les moyens, notamment fonciers, qui seront mis en œuvre par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme pour parvenir aux objectifs et principes qu'il a fixés.

Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;

- les actions et opérations de renouvellement urbain, et notamment les actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

Le programme local de l'habitat fait l'objet d'un programme d'actions détaillé par secteurs géographiques.

À compter de la publication de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, un programme local de l'habitat est élaboré dans toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines. Son adoption intervient dans un délai de trois ans à compter de la même date.

Lorsque les périmètres des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat diffèrent de ceux des bassins d'habitat ou des pays, un syndicat mixte visé à l'article L. 5711-1 du code général des collectivités territoriales peut réaliser des études de cadrage sur l'habitat servant de base à l'élaboration du programme local de l'habitat par le ou les établissements publics de coopération intercommunale concernés.

Article L302-2 - Modifié par Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 - art. 1 JORF 6 mars 2007

Le représentant de l'Etat porte, dans un délai de trois mois, à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale toutes informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logements dans l'agglomération concernée.

L'établissement public de coopération intercommunale associe à l'élaboration du programme local de l'habitat l'Etat ainsi que toute autre personne morale qu'il juge utile.

Le projet de programme local de l'habitat, arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, est transmis aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.

Au vu de ces avis, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau sur le projet et le transmet au représentant de l'Etat. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au comité régional de l'habitat.

Le représentant de l'Etat, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas à l'objectif de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère. Cet établissement public adopte ensuite le programme local de l'habitat.

Article L302-3 - *Modifié par Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 - art. 1 JORF 6 mars 2007*

L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique.

Article L302-4 - *Modifié par Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 - art. 1 JORF 6 mars 2007*

Le programme local de l'habitat peut être modifié par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale.

Lorsque le périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale est étendu à une ou plusieurs communes, le programme local de l'habitat peut faire l'objet d'une modification, si les communes concernées représentent moins du cinquième de la population totale de l'établissement au terme de cette extension de périmètre.

Le projet de modification est transmis pour avis au représentant de l'Etat dans le département ainsi qu'aux personnes morales associées en application de l'article L. 302-2. Leur avis est réputé donné s'il n'est pas rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet.

Le projet de modification est approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Partie réglementaire - Section 1 : Contenu du programme local de l'habitat

Article R302-1 - *Modifié par Décret n°2007-743 du 9 mai 2007 - art. 3 JORF 10 mai 2007*

Le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;
- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;
- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci.

Article R302-1-1 - *Modifié par Décret n°2007-743 du 9 mai 2007 - art. 3 JORF 10 mai 2007*

Le diagnostic comprend :

- a) Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Elle comprend :

- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière, sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;
 - l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;
 - l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;
- b) Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :
- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en œuvre ;
 - le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement ;
- c) Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteurs quand ils existent. En absence de schéma de cohérence territoriale, le programme local de l'habitat indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat mentionné à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes.

Article R302-1-2 - *Modifié par Décret n°2007-743 du 9 mai 2007 - art. 3 JORF 10 mai 2007*

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des étudiants.

Le programme d'actions indique :

- a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;
- c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- d) La description des opérations de rénovation urbaine envisagées, en précisant les modalités de reconstitution de l'offre de logement social liée à ces opérations ;
- e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme. Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

Le dispositif d'observation de l'habitat mentionné au septième alinéa de l'article L. 302-1 porte notamment sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier ;
- le suivi de la demande de logement locatif social ;
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

Les services de l'Etat mettent à la disposition des gestionnaires du dispositif d'observation les informations utiles dont ils disposent.

Définitions de la vacance

Il existe plusieurs définitions de la vacance selon les sources de données :

- **Selon l'INSEE**, un logement vacant est un « *logement sans occupant à la date de recensement* ». Il est considéré comme vacant s'il se trouve dans l'un des cas suivants :
 - proposé à la vente, à la location ;
 - déjà attribué à un acheteur ou à un locataire en attente d'occupation ;
 - en attente de règlement de succession ;
 - conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
 - gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (ex : un logement très vétuste).

Le recensement de population considère que le parc de logements occupés ou susceptibles de l'être et donc en état d'habitabilité, à l'exclusion des immeubles en ruine, en voie de démolition (murés ou non), sauf s'ils sont « squattés ». Le patrimoine ancien et obsolète, en voie de disparition, est donc conservé dans les fichiers et se retrouve classé dans le parc vacant. Ces effectifs se localisent surtout en milieu rural profond, ainsi que partiellement sur les villes centres, où l'imbrication du bâti recèle tout un parc qui n'est recensé au RP que lorsqu'il est occupé.

- **Selon la DGFIP (fichiers FILOCOM)**, un « logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habilité au 1^{er} janvier de l'année de référence ». La source FILOCOM considère la situation d'occupation du logement au 1^{er} janvier de chaque année au regard de la taxe d'habitation, payée si le logement est occupé à cette date, ou non s'il est vacant. Elle prend en compte l'ensemble du parc, même en l'état d'abandon : en effet, aucun logement n'est retiré de la base DGFIP, si un justificatif de la démolition et une déclaration du propriétaire n'ont pas été fournis aux services fiscaux.
- **Selon l'EDF**, un logement vacant est un logement dont le branchement est improductif (installé mais non équipé de compteur) où le compteur est inactif.
- **Selon le Répertoire du Parc Locatif Social (RPSL)**, un logement vacant est un logement pour lequel il n'existe pas de contrat de location en cours de validité ou prenant effet au 1^{er} janvier de l'année de référence.

Définition de la sur-occupation légère *(Critères de l'ANAH)*

La **sur-occupation légère** est définie comme une surface d'au moins **16 m²** pour la première personne habitant le logement et de **11 m²** pour les personnes suivantes, habitant ce même logement. Cette règle de calcul a été mise en place par l'ANAH.

Définition de la sur-occupation lourde *(Critères de l'ANAH)*

La **sur-occupation lourde** est définie comme une surface d'au moins **9 m²** pour personne habitant le logement. Cette règle de calcul a été mise en place par l'ANAH.

Glossaire

A

ADAUHR : Agence d'Aménagement et d'Urbanisme du Haut-Rhin

ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

AREAL : Association Régionale des Organismes HLM d'Alsace

C

CA : Colmar Agglomération

CCH : Code la Construction et de l'Habitation

CD : Conseil Départemental

CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

CSP : Catégorie Socio-Professionnelle

D

DDCSPP : Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations

DDT : Direction départementale du territoire

DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques

E

EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

F

FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement

H

HLM : Habitation à Loyer Modéré

I

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

P

PAC : Porter à Connaissances de l'État

PASA : Pôles d'Activités et de Soins Adaptés

PDALPD : Plan Départementale d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

PHV : Personnes Handicapées Vieillissantes

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLS : Prêt Locatif Social

PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne

PTZ : Prêt à taux Zéro

R

RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social

RSA : Revenu de Solidarité Active

S

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGV : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

U

UC : Unité de Consommation

USLD : Unité de Soins de Longue Durée

UVP : Unité de Vie Protégée



Agence Départementale d'information sur le Logement du Haut-Rhin

31 avenue Clemenceau 68 000 Colmar

Tél. : 03 89 21 75 35 - Fax. : 03 89 21 53 58 - www.adil68.org



Colmar Agglomération
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
2019-2024

Document d'orientations

| Version | Date |
|----------------|----------|
| Version finale | Mai 2019 |

Sommaire

| | |
|---|-----------------------------|
| <u>LA POLITIQUE DE L'HABITAT, UN LEVIER DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL DE COLMAR AGGLOMERATION</u> | 3 |
| LES ATTENDUS DE CE TROISIEME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT | 3 |
| LE PLH, UN DOCUMENT INTEGRATEUR ET S'INTEGRANT AU PROJET POLITIQUE DE COLMAR AGGLOMERATION | 3 |
| DES PRIORITES D'INTERVENTION AUX ORIENTATIONS STRATEGIQUES | 5 |
| <u>LE PROJET RESIDENTIEL DE COLMAR AGGLOMERATION</u> | 7 |
| CREER DAVANTAGE DE LOGEMENTS POUR REpondRE AUX BESOINS DES HABITANTS, ACTUELS ET FUTURS, ET ATTEINDRE LES AMBITIONS DE CROISSANCE DE COLMAR AGGLOMERATION | 7 |
| REEQUILIBRER LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL AUX DIFFERENTES ECHELLES TERRITORIALES | 8 |
| PERMETTRE A L'ENSEMBLE DES COMMUNES DE SE DEVELOPPER SELON LEURS AMBITIONS | 8 |
| <u>ORGANISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE POUR REpondRE AUX ENJEUX DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL DE COLMAR AGGLOMERATION</u> | 10 |
| CONNAITRE LE MARCHÉ DE L'HABITAT ET DU FONCIER | 10 |
| PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE ET QUALITATIVE | 11 |
| PARTICIPER A L'OBSERVATION DU PEUPELEMENT | ERREUR ! SIGNET NON DEFINI. |
| <u>RENFORCER LES INTERVENTIONS SUR LE PARC EXISTANT ET MOBILISER LES LEVIERS D'ACTION EXISTANTS</u> | 16 |
| AMELIORER LE PARC EXISTANT AFIN DE RENFORCER SON ATTRACTIVITE | 16 |
| PARTICIPER A L'OBSERVATION DES COPROPRIETES | ERREUR ! SIGNET NON DEFINI. |
| <u>AMELIORER LES REPONSES APORTEES AUX PLUS DEMUNIS ET AUX HABITANTS PRESENTANT DES BESOINS SPECIFIQUES</u> | 18 |
| DEVELOPPER LE PARC A LOYER MODERE ET TRES MODERE ET VEILLER A LA BONNE ADEQUATION ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE SOCIALE | 18 |
| PROMOUVOIR DES SOLUTIONS ADAPTEES A TOUS LES PROFILS DE POPULATION | 18 |

La Politique de l'Habitat, un levier de mise en œuvre de la stratégie de développement territorial de Colmar Agglomération

Ce troisième PLH fixe l'ambition politique des élus de Colmar Agglomération : la politique de l'Habitat constitue un des socles, au même titre que le développement économique, du projet politique intercommunal.

Ce nouveau Programme Local de l'Habitat définit pour les six prochaines années les bases d'un développement résidentiel équilibré et fixe les conditions pour répondre, quantitativement et qualitativement, aux besoins en logement et en hébergement des habitants actuels et futurs de Colmar Agglomération. Ce projet repose, en particulier, sur une articulation optimale des marchés immobiliers du neuf et de l'ancien.

Le présent document qui découle du diagnostic et de l'analyse prospective des besoins en logements à satisfaire, définit la feuille de route stratégique de Colmar Agglomération et réaffirme la volonté des élus du territoire de permettre à chacun de s'inscrire dans un parcours résidentiel ascendant à travers une offre diversifiée et répartie de manière équilibrée à l'échelle de l'intercommunalité.

Les attendus de ce troisième Programme Local de l'Habitat

Colmar Agglomération et les communes qui la composent se sont approprié le cadre réglementaire posé par les articles L.302-1 à L302-4-1 du Code de la Construction.

En ce sens, les élus du territoire souscrivent à la nécessité :

- D'accompagner les communes à l'échelle intercommunale dans leur production de logements et dans la mise en œuvre de leur projet de développement territorial ;
- De définir des priorités d'intervention pour aboutir à une politique partagée, réaliste et productrice d'effets ;
- D'assurer une montée en compétences progressive de Colmar Agglomération en tant que chef de file de la Politique de l'Habitat sur son territoire.

Les orientations stratégiques définies permettent de répondre à la fois aux préoccupations anciennes de la politique de l'habitat et d'intégrer les récentes évolutions législatives qui mettent l'accent sur la cohésion et la mixité sociales, un accès facilité au logement en particulier pour les plus démunis, la transition énergétique, l'adaptation de la société au vieillissement...

Le PLH, un document intégrateur et s'intégrant au projet politique de Colmar Agglomération

Ce troisième PLH est conçu comme un levier de développement territorial complémentaire et s'articulant avec l'ensemble des politiques publiques portées à l'échelle intercommunale.

Elaborée récemment, la **politique de mixité sociale de Colmar Agglomération**, formalisée dans la Convention Intercommunale d'Attribution, alimente directement les réflexions menées en matière d'habitat. L'ambition est ici triple. Il s'agit ainsi de garantir l'adéquation entre la production de logements et les besoins exprimés par les ménages les plus fragiles, de poursuivre le mouvement de déconcentration du parc social vers les villes de la première couronne tout en garantissant un accompagnement social des ménages dans une logique de solidarité territoriale.

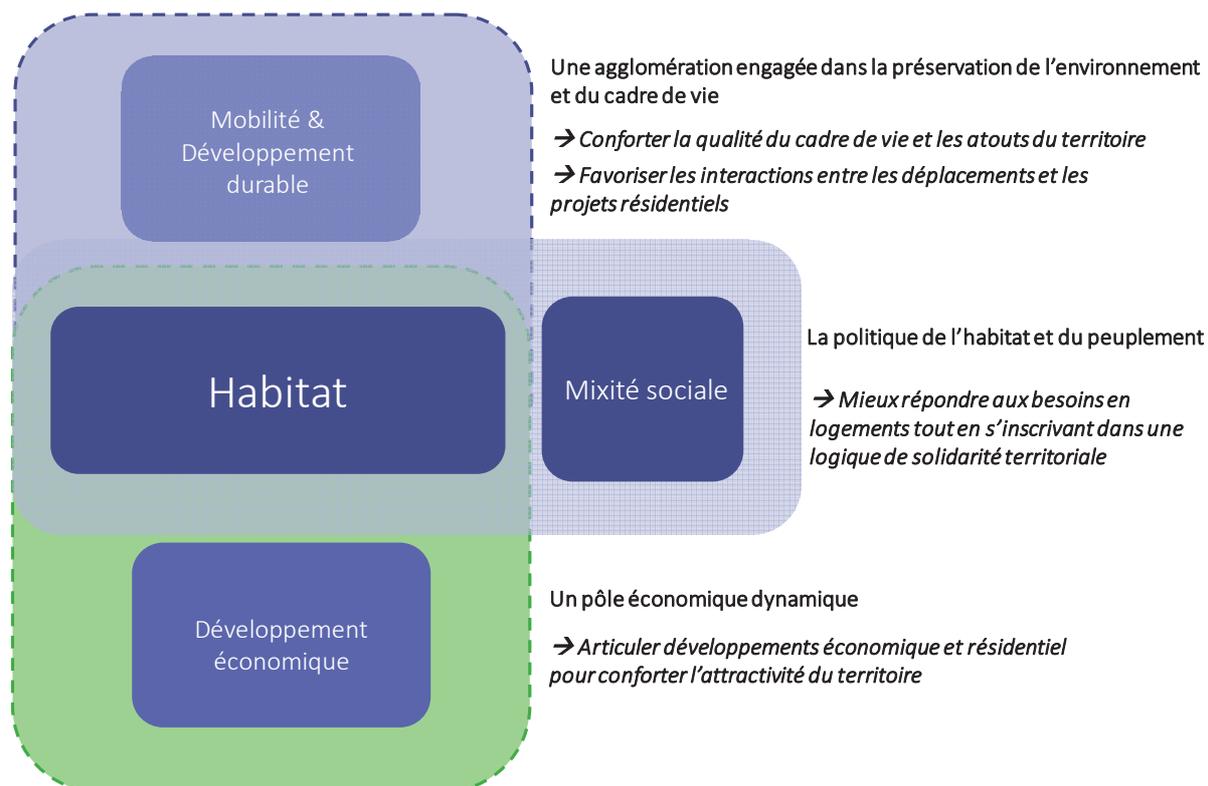
Forte d'un **développement économique** continu et solide – découlant de la présence d'industries, d'un pôle d'excellence spécialisé dans la qualité du vin et les performances agronomiques et

environnementales, d'un réseau de PME performantes et innovantes -, Colmar Agglomération souhaite conforter sa place au sein du pôle métropolitain Strasbourg-Mulhouse-Colmar. La vitalité de la zone d'emplois colmarienne et l'accueil de nouvelles entreprises devront s'accompagner d'une dynamique de création de logements suffisante pour répondre à la demande des actifs souhaitant s'installer sur le territoire intercommunal. Le renforcement de la vocation résidentielle de l'agglomération, et notamment de la ville-centre, est une des conditions de l'attractivité générale du territoire.

Autorité organisatrice des transports sur son territoire, Colmar Agglomération porte une politique de mobilités soucieuse du respect de l'environnement et du cadre de vie. Ainsi, la volonté intercommunale de moderniser et d'optimiser les réseaux existants sur le territoire, en particulier les transports en commun, se traduit par une articulation entre le déploiement / renforcement des modes de déplacement et les projets de développement résidentiel.

Enfin, Colmar Agglomération souhaite préserver ses atouts. Ainsi, le développement de l'habitat ne devra pas se faire au détriment du **caractère agricole – viticole** en particulier – du territoire, un véritable levier d'attractivité de l'intercommunalité, tant d'un point de vue résidentiel que touristique. Par ailleurs, **vocations résidentielle et touristique sont destinées à se renforcer**, non pas de manière concurrentielle mais complémentaire.

LES COMPOSANTES DU PROJET POLITIQUE DE COLMAR AGGLOMERATION, INTERGISSANT AVEC LA POLITIQUE DE L'HABITAT



Au-delà de l'articulation avec les politiques portées à l'échelle intercommunale, le PLH tient compte des ambitions des communes, affichées dans les Plans Locaux d'Urbanisme. Si le PLH n'est pas la somme des projets communaux, il s'appuie et prend en considération les priorités et capacités à faire des territoires composant l'agglomération. Réciproquement, les communes prennent ou prendront en compte les objectifs du PLH, en particulier de création de logements locatifs sociaux, dans le cadre de leur démarche de modification et/ou révision de leur document de planification.

Sur la ville-centre, l’articulation entre ambitions communales et intercommunales est particulièrement nécessaire. Le regain d’attractivité résidentielle de Colmar constitue un enjeu pour l’ensemble du territoire, c’est pourquoi ce troisième PLH prendra appui sur deux dispositifs colmariens spécifiques et connexes à la Politique de l’Habitat : Action « Cœur de ville » et le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain du quartier Bel’Air – Florimont. L’un comme l’autre comportent un volet habitat dont les objectifs concourent à l’atteinte des ambitions du PLH :

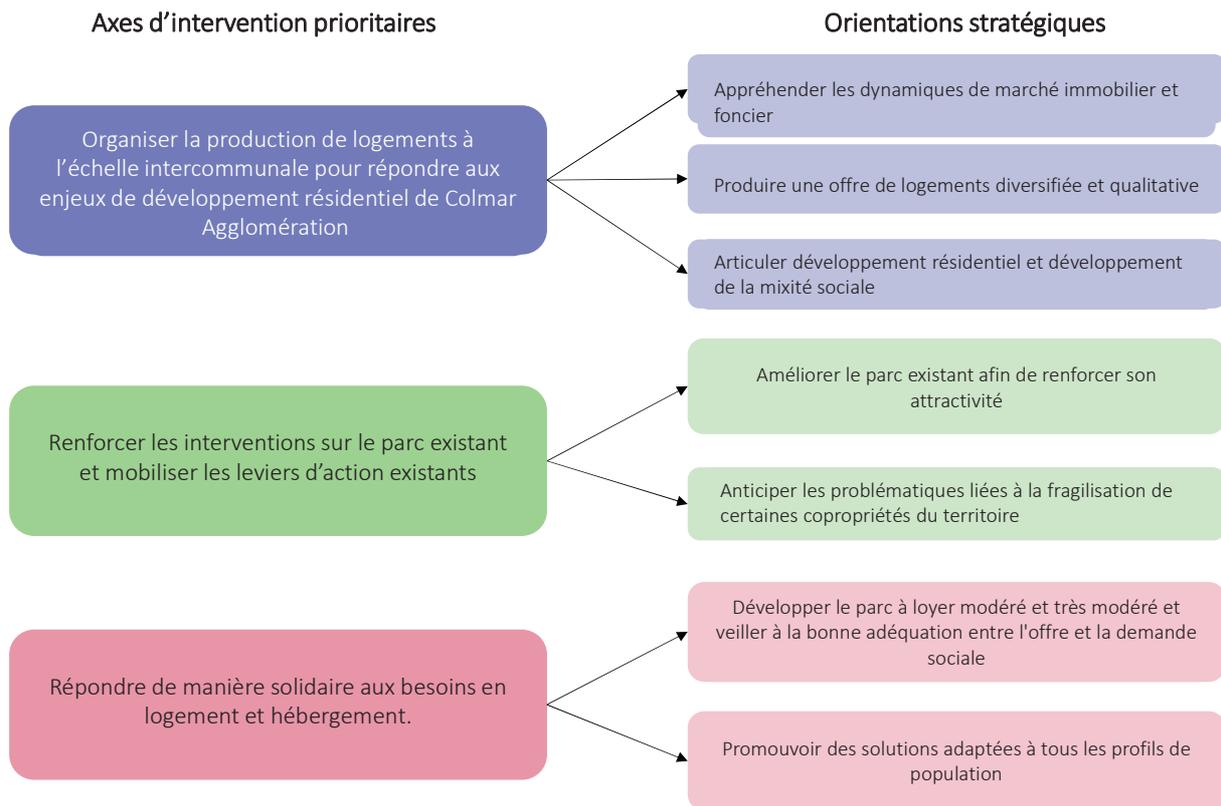
- **Le Programme « Action Cœur de ville »** doit permettre, à terme, la revitalisation des deux centralités identifiées sur la Ville de Colmar, à travers des actions sur l’espace public, le commerce, les mobilités et l’habitat. Ainsi, l’une des finalités de ce dispositif est d’améliorer la qualité du parc de logements existant, privé comme social, et de rééquilibrer l’occupation sociale des logements situés dans le centre historique et les quartiers ouest.
- **Le NPRU** vise, quant à lui, à transformer en profondeur Bel’Air – Florimont, un quartier historique d’habitat social de Colmar, à travers la création d’équipements et espaces publics structurants et une mutation profonde du tissu résidentiel. Cette ambition se traduit notamment par la démolition d’une partie importante de l’offre sociale, aujourd’hui obsolète, et la construction de programmes de logements diversifiés afin de développer la mixité sociale à l’échelle du quartier. La démolition de logements sociaux se traduira notamment par la reconstruction d’une partie de cette offre en dehors de la ville et sur les communes assujetties à l’article 55 de la loi SRU.

Des priorités d’intervention aux orientations stratégiques

Le présent document d’orientations a été construit à partir :

- D’un diagnostic quantitatif et qualitatif réalisé en 2016 par l’Agence Départementale d’Information sur le Logement du Haut-Rhin ;
- De la concertation avec l’ensemble des acteurs locaux et partenaires institutionnels : les élus communaux et leurs services, les opérateurs du logement – bailleurs sociaux et promoteurs –, les services de l’Etat.

Ces temps de travail ont permis de faire émerger trois axes prioritaires pour ce nouveau PLH fondés sur une intervention combinée sur le parc existant et la production neuve et un principe de solidarité au profit des ménages vulnérables ou publics spécifiques. Elles se déclinent en sept orientations.



Le projet résidentiel de Colmar Agglomération

Ce troisième PLH propose un véritable projet d'accueil pour la population actuelle et future de Colmar Agglomération. Ce projet repose sur des principes devant conduire la création de logements sur le territoire dans les années à venir :

- Maintenir l'attractivité résidentielle du territoire : avec un taux de croissance démographique moyen de 0,7% / an (celui observé sur la période 2010-2015), Colmar Agglomération entend accueillir environ 5000 nouveaux habitants à horizon 2024 ;
- Produire mieux et suffisamment pour répondre aux besoins des habitants, actuels et futurs, de Colmar Agglomération : par an, il s'agira de créer légèrement plus de 700 logements tout en préservant la qualité résidentielle et le cadre de vie du territoire ;
- Rééquilibrer le développement résidentiel aux différentes échelles territoriales : le confortement de la ville-centre et des quatre communes de la couronne urbaine est un enjeu fort de ce PLH ;
- Permettre à l'ensemble des communes de se développer selon leurs ambitions : si le cœur urbain jouera le rôle de moteur du développement résidentiel, les villages auront également la possibilité de mener à bien leur projet habitat.

Créer davantage de logements pour répondre aux besoins des habitants, actuels et futurs, et atteindre les ambitions de croissance de Colmar Agglomération

Le Schéma de Cohérence Territoriale de Colmar – Rhin - Vosges fixe un objectif de création de logements très ambitieux : à l'échelle de l'ensemble du territoire, ce sont 1 050 logements à produire par an à horizon 2030. Pour l'agglomération colmarienne, cet objectif est d'environ 800 logements / an.

Au regard des tendances immobilières récentes, il est proposé dans le cadre de ce PLH des objectifs inférieurs à ceux du SCoT. Moins de 600 logements ont été construits annuellement au cours de la période 2011-2016. Cependant, les rythmes sont fluctuants : en apparence relativement soutenue – bien qu'inférieure au scénario du SCoT – la construction de logements a connu des années à faible production. En 2015, par exemple, seuls 345 logements ont été commencés.

La logique poursuivie est double. Le SCoT s'inscrit dans une temporalité longue, les objectifs sont définis pour la période 2016 – 2030. Le PLH, en tant que document programmatique, porte sur une période plus courte et vise à produire des résultats à moyen terme. **L'ensemble des actions et dispositifs déployés dans le cadre du PLH et des politiques connexes contribueront, au cours des six prochaines années, à réunir les conditions d'une production de logements soutenue mais raisonnée dans une perspective d'atteinte des ambitions du SCoT à horizon 2030.** Par ailleurs, Colmar Agglomération souhaite promouvoir la qualité résidentielle. Des objectifs de production plus mesurés permettront aux collectivités, d'une part, d'établir une programmation partagée et équilibrée, et, d'autre part, d'amorcer un travail collectif, associant les opérateurs privés et sociaux du logement, autour de la notion de qualité résidentielle.

Le défi pour Colmar Agglomération est donc double :

- Renforcer les efforts de production pour dépasser les 700 logements créés par an ;
- Stabiliser le rythme de production dans une logique de programmation résidentielle pérenne.

Rééquilibrer le développement résidentiel aux différentes échelles territoriales

Au cours de la période récente, la production de logements a été portée par Colmar et les communes urbaines bien sûr mais aussi les villages. Plus de 23% des logements commencés entre 2011 et 2016 l'ont été dans les treize communes définies comme villages par le SCoT. Cette situation est le reflet de la tendance de périurbanisation à l'œuvre sur le territoire.

S'il ne s'agit pas d'empêcher le développement des communes périurbaines et rurales, il est nécessaire à l'avenir de réorienter la production de logements vers le centre de l'agglomération. En effet, plusieurs enjeux se posent ici :

- Le confortement de l'attractivité résidentielle de la ville-centre est une priorité pour l'ensemble de l'agglomération car elle conditionne la présence et le maintien d'une offre de services, d'équipements et de commerces de qualité répondant aux besoins des habitants de Colmar Agglomération ;
- Les villes de la couronne urbaine, à l'exception d'Horbourg-Wihr, affichent des niveaux de croissance faibles voire négatifs. Or, ces communes ont besoin d'attirer de nouveaux ménages, notamment pour limiter le phénomène de vieillissement de leur population. Par ailleurs, elles font face à un défi de taille : atteindre l'objectif fixé par l'article 55 de la loi SRU à horizon 2025 et compter au sein de leur parc de résidences principales 20% de logements sociaux.

Sur Colmar, l'atteinte de l'ambition fixée dans le PLU et le présent PLH – de 420 logements créés par an – suppose la mobilisation de leviers d'actions complémentaires. C'est, notamment, dans cette perspective que Colmar Agglomération a demandé à l'Etat que la Ville passe en zone B1 (contre B2 aujourd'hui) afin de bénéficier de conditions de production de logements plus favorables, en lien avec les opportunités de défiscalisation offertes par ce changement de zonage. Les arguments étayant cette demande sont nombreux : croissance démographique générant des besoins en logements endogènes et exogènes importants, un pôle d'emploi dynamique, la présence d'opérateurs du logement nombreux et porteurs de projets...

En parallèle, la ville souhaite renouveler le tissu urbain existant, en atteste le déploiement concomitant du NPRU et du dispositif Action cœur de ville.

Permettre à l'ensemble des communes de se développer selon leurs ambitions

Les villages, situés dans la Plaine de l'est en particulier, bénéficient d'une attractivité importante en lien avec le cadre de vie proposé, la proximité des infrastructures et zones d'emploi, un foncier moins rare et moins coûteux que sur le reste du territoire. Pour autant, ces communes ont besoin de préserver la qualité de vie qu'elles proposent et leurs capacités de développement à long terme. D'où la nécessité, comme le demande la législation en vigueur, d'être moins consommateur de foncier et de mieux appréhender la production pour les six prochaines années.

En ce sens, les objectifs annuels de production de logements du PLH étant déterminés pour une durée de 6 ans, une moyenne de production annuelle légèrement différente pourra être admise dans le cadre de documents d'urbanisme communaux porteurs d'un projet d'accueil s'inscrivant dans une temporalité plus longue, 10 ou 15 ans.

D'une manière générale, la répartition territoriale des objectifs par commune ne privilégie pas une approche arithmétique déconnectée des projets et capacités réelles mais favorise une approche de terrain, concertée avec les maires.

| La production passée par typologie de commune | | | |
|---|--|--|--|
| | Nombre de logements neufs commencés entre 2011 et 2016 | Nombre de logements neufs commencés en moyenne par an entre 2011 et 2016 | Répartition de la production entre les typologies de commune |
| Ville-centre | 1499 | 250 | 44% |
| Villes couronne | 963 | 161 | 28% |
| Pôles secondaires de proximité | 157 | 26 | 5% |
| Villages | 806 | 134 | 24% |
| Colmar Agglomération | 3425 | 571 | 100% |

Les résultats de la concertation avec les élus communaux a permis d'aboutir à des objectifs de production neuve s'inscrivant dans un rééquilibrage progressive de la construction vers la ville-centre et un rythme moins soutenu dans les villages, conformément aux ambitions du SCoT.

| Les objectifs du PLH 2019-2024 par typologie de commune | | | |
|---|-----------------------|-------------------|--|
| | Objectifs sur six ans | Objectifs annuels | Répartition de la production entre les typologies de commune |
| Ville-centre | 2520 | 420 | 59% |
| Villes couronne | 990 | 165 | 23% |
| Pôles secondaires de proximité | 222 | 37 | 5% |
| Villages | 570 | 95 | 13% |
| Colmar Agglomération | 4302 | 717 | 100% |

Organiser la production de logements à l'échelle intercommunale pour répondre aux enjeux de développement résidentiel de Colmar Agglomération

Au-delà de la dimension quantitative, le présent PLH s'inscrit dans une approche renouvelée du développement résidentiel fondé sur deux principes :

- Une maîtrise renforcée du foncier dans une perspective de préservation de l'environnement, du cadre de vie, ainsi que du caractère agricole et viticole du territoire ;
- Une diversification de l'offre de logements afin de répondre à l'ensemble des besoins, endogènes comme exogènes.

Appréhender les dynamiques de marché immobilier et foncier

Le présent PLH fait siens les objectifs du SCoT de réduction de la consommation foncière et de plus grande densité dans les programmes de logements réalisés sur le territoire intercommunal.

| Territoires | Densités moyennes | Consommation foncière en extension maximum |
|-------------------|------------------------|--|
| Ville-centre | 50 logements /hectare | 14 hectares / an Soit 84 hectares sur la période du PLH |
| Villes couronnes | 40 logements / hectare | |
| Pôles secondaires | 30 logements / hectare | |
| Villages | 20 logements / hectare | |

Le PLH a vocation à faire évoluer le modèle de développement résidentiel et les pratiques en matière d'aménagement territorial afin d'économiser la ressource foncière. Celle-ci doit être préservée notamment pour ne pas obérer les capacités d'accueil à venir.

Les documents d'urbanisme locaux fixent déjà ou fixeront les conditions permettant l'atteinte d'une densité moyenne qui ne pourra être inférieure aux seuils précisés dans le tableau ci-dessous.

La promotion du principe d'économie foncière, mais aussi l'exigence du renforcement de l'adéquation de l'offre et de la demande ainsi que la volonté de proposer des logements accessibles pour tous sur le territoire (cf. infra) suppose d'intervenir sur le foncier. Colmar Agglomération souhaite donc porter une stratégie foncière adaptée en concertation avec les communes qui demeurent maîtres de l'aménagement de leur territoire. Le déploiement de cette stratégie repose sur :

- La poursuite et la structuration des travaux engagés dans le SCoT puis dans le PLH d'amélioration de la connaissance des marchés foncier et immobilier (consommation, recensement des dents creuses etc.) et l'inscription dans un dispositif d'observation au long cours incluant les niveaux des prix, les volumes de transactions, les modalités de constitution des prix des charges foncières... ;
- Le suivi des sites de projet de développement (localisation, état d'avancement, commercialisation), là encore en approfondissant et en élargissant la démarche portée dans le cadre de l'élaboration du PLH auprès des communes SRU ;
- D'un point de vue opérationnel, la montée en puissance de la maîtrise foncière publique se traduira par la promotion des outils de l'urbanisme réglementaire et des outils d'aménagement, etc.

Produire une offre de logements diversifiée et qualitative

Plusieurs constats issus du diagnostic et de la Convention Intercommunale d'Attribution plaident pour une diversification de l'offre immobilière aux différentes échelles territoriales. L'enjeu est double sur Colmar Agglomération.

La tendance à l'augmentation des prix du logement invite à favoriser le développement de produits à prix maîtrisés sur toute l'intercommunalité. Cet enjeu est d'autant plus prégnant à Colmar où le marché tend à devenir de plus en plus binaire : les ménages à hauts revenus sont en capacité de se loger, une bonne partie des ménages modestes et très modestes également grâce à la présence d'un parc social important. Les habitants au profil intermédiaire sont, à l'inverse, « exclus » de fait, faute d'une offre adaptée à leurs besoins / attentes.

En outre, la **concentration géographique des ménages modestes et très modestes, en lien avec la localisation du parc social, implique de diversifier l'offre de logements aux échelles intercommunale, communale et infracommunale.** Ainsi, le rééquilibrage entre les quartiers centraux (centre ancien et ouest) de Colmar est un objectif commun aux PLH, NPRU et Cœur de ville. De même, la poursuite du mouvement de déconcentration du parc social est une ambition centrale de ce nouveau PLH. L'accueil, dans des proportions mesurées et sur la base du volontariat des communes non SRU, de logements sociaux est également un principe fort.

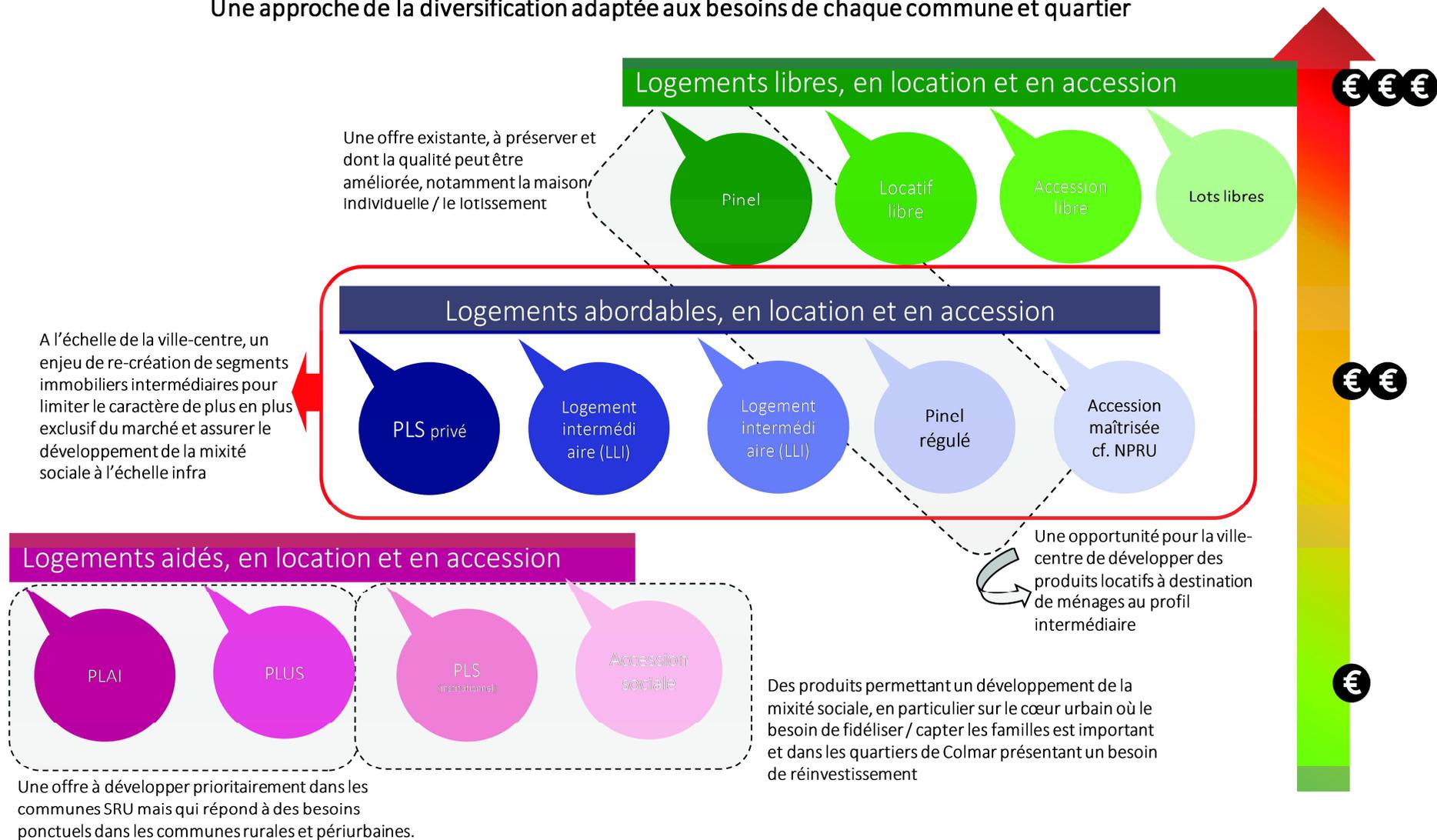
Les résultats attendus de cette orientation sont multiples :

- Directement, une augmentation de l'offre de logements et la régulation des prix de marché à travers l'introduction de produits peu ou pas présents sur le territoire ;
- Indirectement :
 - o La dé-spécialisation des communes et secteurs infracommunaux ;
 - o Une meilleure adéquation de l'offre aux revenus mais aussi aux besoins des ménages et donc l'inscription de ceux-ci dans un parcours résidentiels ascendants ;
 - o Un renforcement de l'attractivité résidentielle du territoire.

En termes de produits, le PLH prône que tous les segments du parc puissent proposer des logements à un coût abordable : le parc locatif social où le phénomène de précarisation de l'occupation et de la demande est manifeste, l'accession à la propriété dont le prix d'achat conduit à l'exclusion d'une partie des ménages, en particulier les jeunes familles avec enfants, le locatif intermédiaire ou libre qui permettrait d'accueillir, notamment, des jeunes en début de parcours résidentiel et professionnel.

Développer l'offre de logements à loyer conventionné ou maîtrisé est une priorité mais c'est une réponse partielle compte tenu des évolutions récentes. Le renforcement de la mixité sociale passera également par la fidélisation / captation de ménages à plus hauts niveaux de revenus. C'est un enjeu particulièrement fort sur la ville-centre où la part de ménages imposés est de 52% contre près de 60% à l'échelle intercommunale. L'offre à destination de foyers plus aisés existe. Par ailleurs, il n'existe pas de produit « type ». Cependant, un travail sur la qualité résidentielle, les formes architecturales, les prestations des logements, les services de proximité à intégrer à la programmation est mené et doit être renforcé dans les années à venir.

Une approche de la diversification adaptée aux besoins de chaque commune et quartier



Zoom sur la production locative sociale : l'atteinte progressive des objectifs définis par l'article 55 de la loi SRU

Cinq communes sont aujourd'hui concernées par l'article 55 de la loi SRU : Colmar – dont le parc social dépasse les 30% -, Wintzenheim, Ingersheim, Turckheim et Horbourg-Wihr. Ces quatre dernières sont aujourd'hui en retard, mais dans des proportions différentes, par rapport aux obligations fixées par la loi : atteindre 20% de logement social au sein du parc de résidences principales à horizon 2025.

Les villes couronnées se sont engagées de longue date dans la production de logements sociaux et leur parc a considérablement augmenté dans le cadre du second PLH. Ce troisième PLH est l'occasion pour Colmar Agglomération et ces communes de réaffirmer leur engagement en faveur du déploiement d'une offre aidée et adaptée aux ménages modestes et très modestes.

Compte tenu des obligations qui pèsent sur Wintzenheim, Turckheim, Horbourg-Wihr et, dans une moindre mesure, Ingersheim, la production locative sociale sera prioritairement fléchée sur ces communes.

Colmar Agglomération souhaite poser trois principes visant à encadrer le développement de l'offre aidée:

- Le développement soutenu attendu ne devra pas se faire au détriment de la mixité sociale. S'il ne fait aucun doute que ces besoins en logements aidés sont avérés, il s'agira d'éviter la spécialisation sociale du territoire ou de certains secteurs. Ce principe doit permettre d'articuler la politique de l'offre et la politique de peuplement définie récemment ;
- La programmation de l'offre aidée devra être partagée et planifiée à court et moyen termes. Ainsi, Colmar Agglomération participera, aux côtés des communes, aux réunions partenariales visant à définir la programmation locative sociale ;
- Le réinvestissement du parc existant, véritable levier de développement d'une offre locative à bas coût mais dont les résultats se feront sentir à moyen terme en particulier dans le cadre des projets portés par les communes, du programme Action Cœur de ville propre à Colmar et du Programme d'Intérêt Général départemental.

A l'échelle de Colmar Agglomération, en 2014, 23,3% des résidences principales sont des logements sociaux¹.

Concernant les communes SRU (hors Colmar), au 1^{er} janvier 2017, la situation au regard des obligations de l'article 55 de la loi SRU est la suivante :

| | Nombre de RP au 01.01.2018 | Nombre de LLS au 01.01.2019 | Taux de LLS au 01.01.2018 |
|---------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Horbourg-Wihr | 2799 | 275 | 9,82% |
| Ingersheim | 2115 | 383 | 18,11% |
| Turckheim | 1938 | 228 | 11,80% |
| Wintzenheim | 3535 | 482 | 13,70% |

Source : inventaire SRU au 1^{er} janvier 2018, DDT 68²

¹ Source : diagnostic du PLH, RPLS.

² Il est à noter que ces chiffres diffèrent de la réalité en 2018, de nouveaux logements ayant été programmés sur les communes SRU mais non comptabilisés.

Deux scénarios ont été établis en vue de mesurer la capacité réelle du territoire à répondre aux exigences règlementaires. Ces scénarios sont bâtis sur un recensement précis des opérations de logements qui viendront alimenter la programmation globale et sociale du PLH (cf. les fiches communales).

Un scénario, réaliste, a été établi en vue, d'une part, de prendre en compte les projets résidentiels des communes en adéquation avec les zones à urbaniser localisées dans les PLU ou les zones de renouvellement urbain prévues par les communes, et, d'autre part, de permettre de préserver la mixité sociale à l'échelle infra-communale :

| | Taux de logement social cible à l'issue du PLH | Nombre de LLS à produire entre 2019 et 2024 pour atteindre le taux cible | Part de la production de LLS dans la production globale 2019-2024 |
|---------------|--|--|---|
| Horbourg-Wihr | 16,0% | 108 | 53% |
| Ingersheim | 19,3% | 58 | 33% |
| Turckheim | 17% | 130 | 40% |
| Wintzenheim | 18% | 117 | 40% |

Colmar Agglomération et les communes concernées s'inscrivent dans un projet volontariste reposant sur une logique d'atteinte progressive des objectifs de la loi SRU. Celle-ci est cohérente au regard des principes définis précédemment et du niveau de production actuel qu'enregistre le territoire.

En ce sens, 2025 constitue un palier dans l'atteinte de l'objectif de 20% de logements sociaux pour les communes d'Horbourg-Wihr, Turckheim et Wintzenheim.

Les objectifs importants de production de logements sociaux du nouveau PLH attestent l'engagement entier des quatre communes concernées par l'application de l'article 55 de la loi SRU dans le développement de l'offre en logements conventionnés : la part des logements locatifs sociaux au sein de la production de résidences principales des quatre villes couronne est ainsi portée à **37%** dans le nouveau PLH.

Ces objectifs qui concernent Horbourg-Wihr, Ingersheim, Turckheim et Wintzenheim constituent un minimum pour ces communes et à l'échelle de Colmar Agglomération. En effet, les autres communes de l'intercommunalité, qui le souhaitent et sur lesquelles il paraît opportun de développer une telle offre, seront encouragées à le faire, dans une logique de solidarité et d'équilibre social territorial. Colmar Agglomération souhaite laisser aux communes volontaires la possibilité de porter des projets de création de logements sociaux, dans le cadre d'opérations qualitatives bien ciblées et ajustées à la demande locale.

Pour répondre aux besoins des ménages les plus fragilisés, 30% de l'offre supplémentaire en logements locatifs sociaux sera réalisée en PLAI. Le recours au PLS devra être développé de manière ciblée et ne devra pas dépasser 30% de la production globale.

Par ailleurs, le développement de l'offre locative sociale passera également par le conventionnement du parc privé. A ce titre, il a été défini les objectifs suivants pour les cinq communes SRU du territoire :

| | Objectifs sur six ans | Objectifs annuels | Contribution au développement du parc locatif aidé |
|---------------|-----------------------|-------------------|--|
| Colmar | 60 | 10 | Objectif global |
| Horbourg-Wihr | 30 | 5 | + 1% |
| Ingersheim | 30 | 5 | +1,3% |
| Turckheim | 30 | 5 | +1,4% |
| Wintzenheim | 30 | 5 | +1% |

La mobilisation du parc existant pourra s'appuyer sur le Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental que Colmar Agglomération relaiera localement et le dispositif Action Cœur de Ville à Colmar. Ces objectifs constituent un minimum et pourront être revus à la hausse une fois les dispositifs opérationnels pleinement engagés. Par ailleurs, le conventionnement de logements pourra également être développé dans les autres communes de l'agglomération.

Enfin, Colmar Agglomération entend :

- Soutenir la production de logement social dans le neuf comme dans l'existant via la garantie d'emprunt et un soutien renforcé à l'équilibre financier des opérations locatives portées par les bailleurs sociaux ;
- Encourager la mobilisation du parc privé et l'intermédiation locative via la mobilisation d'une Agence immobilière sociale sur son territoire (partenariat à développer dans le temps) ;
- S'assurer d'une prise en compte de sa stratégie dans les documents stratégiques des bailleurs sociaux (Plans Stratégiques de Patrimoine, Conventions d'Utilité Sociale).

Articuler développement résidentiel et développement de la mixité sociale

Parallèlement au développement du parc locatif aidé, Colmar Agglomération souhaite améliorer les équilibres territoriaux inter et infra-communaux. La définition, récente, d'une politique de peuplement à travers l'élaboration de la Convention intercommunale d'attribution, a permis de mettre en lumière les besoins de rééquilibrage de l'occupation du parc social dans certains quartiers.

L'ambition est double : créer des logements sociaux pour garantir l'accès au logement des plus modestes tout en préservant voire renforçant la mixité sociale.

Ainsi, l'élaboration de la politique de peuplement a constitué une première étape dans l'analyse de l'occupation sociale aux différentes échelles territoriales : intercommunalité, communes et quartiers / secteurs géographiques. Ce travail doit être poursuivi et :

- S'orienter vers une analyse à une échelle plus fine ;
- S'inscrire dans une logique d'observation « en continu » et à long terme du peuplement ;

Le suivi des engagements (les objectifs d'attribution notamment) pris par l'ensemble des partenaires – Colmar Agglomération en premier lieu mais également les communes, les bailleurs sociaux – constitue un enjeu à part entière.

Renforcer les interventions sur le parc existant et mobiliser les leviers d'action existants

Colmar Agglomération est d'ores et déjà engagée dans une dynamique de réinvestissement du parc de logements existant. En effet, à travers l'Espace info Energie, l'intercommunalité et ses partenaires ont accompagné depuis 2009 près de 3 500 projets de réhabilitation de logements afin d'en améliorer la performance énergétique. Plus de 2,5 millions d'euros de subventions ont été investis entre 2009 et 2017 à cette fin.

La nécessité de poursuivre et renforcer les interventions sur le parc existant s'explique par les caractéristiques de celui-ci :

- Les logements de l'agglomération sont relativement anciens, malgré le développement résidentiel soutenu. Presque toutes les communes situées à l'ouest du territoire (à l'exception de Walbach) présentent une proportion de logements construits avant 1975 – date de la première réglementation thermique – supérieure à 50%. A Colmar même et à Turckheim, cette part dépasse les 60% ;
- Si l'indignité des logements reste limitée sur le territoire, il existe sur le territoire un parc en voie de dégradation voire dégradé et jouant un rôle de « parc social de fait » ;
- Un phénomène de vacance se développe dans certaines communes...

L'amélioration du parc existant, privé comme social, revêt, par ailleurs, un double intérêt : c'est un parc accessible financièrement qui permet de répondre aux besoins en logement abordable (en location comme en accession) tout en assurant un développement résidentiel maîtrisé.

Améliorer le parc existant afin de renforcer son attractivité

Dans la mise en œuvre générale de sa stratégie d'intervention sur le parc existant, Colmar Agglomération vise plusieurs objectifs.

Sur le parc privé

Tout d'abord, il s'agira **d'améliorer la connaissance sur les problématiques du parc privé existant**. A ce titre, l'intercommunalité souhaite s'inscrire dans une **logique de veille des problématiques et développer les outils d'observation sur ce sujet**. Il est, ainsi, question d'organiser localement une filière de repérage des situations d'indignité, d'insalubrité et des besoins en maintien à domicile. Colmar Agglomération créera localement les conditions de mise en réseau des partenaires afin de favoriser le repérage et la remontée des situations.

Ensuite, Colmar Agglomération entend mobiliser le parc existant comme levier de développement du logement abordable. Ainsi, l'intercommunalité s'appuiera sur le dispositif **Louer Abordable** créé en 2017 et sur la définition d'objectifs de conventionnement du parc privé, en articulation avec le Programme d'Intérêt Général départemental (cf. supra). Cet outil permettra non seulement de remettre sur le marché des logements vacants ou de réhabiliter des logements existants de mauvaise qualité, tout en renforçant l'offre accessible et très accessible financièrement et en sécurisant les propriétaires bailleurs impliqués. Le partenariat avec une Agence Immobilière à Vocation Sociale contribuera à l'atteinte de cette ambition.

A Colmar, le programme Action cœur de ville offre des perspectives intéressantes en matière de déploiement de dispositifs opérationnels. Une étude pré-opérationnelle sera, à ce titre, réalisée afin de cibler plus spécifiquement les outils à mettre en place et les objectifs à cibler (publics, type de produits, aménités urbaines à (re)créer...).

Par ailleurs, Colmar Agglomération entend poursuivre son action auprès des propriétaires, occupants et bailleurs, du territoire à travers l'Espace Info Energie. Celui-ci permet à des propriétaires, sans

distinction de revenus, de mener à bien des opérations d'amélioration de leurs biens et d'améliorer la qualité énergétique du parc de logements existant.

Enfin, Colmar Agglomération s'inscrira et contribuera à la dynamique impulsée à l'échelle départementale par le Conseil départemental et l'ANAH à travers le Programme d'Intérêt Général.

Sur le parc social

De la même manière que pour le parc privé, Colmar Agglomération souhaite contribuer à l'accélération de la rénovation, notamment énergétique, du parc social.

A ce titre, l'intercommunalité soutiendra les bailleurs sociaux dans leurs projets de réhabilitation des patrimoines anciens. Les objectifs sont multiples :

- Adapter l'offre aux besoins des demandeurs de logement social, nouveaux ou en mutation, et aux occupants du parc :
 - o Colmar Agglomération compte près de 11 500 logements sociaux, dont une part importante a été créée avant 1974 date de la première réglementation thermique ;
 - o L'occupation du parc, à l'image des tendances observées à l'échelle de la société, est vieillissante ;
 - **Les réhabilitations devront permettre d'améliorer le confort thermique des locataires d'une part et, d'autre part, de favoriser l'adaptation aux personnes âgées ou en situation de handicap.**
- Limiter le phénomène de concurrence entre parc ancien et parc récent :
 - o La production continue et importante de logements sociaux a permis un renouvellement du parc ;
 - o Le niveau de tension restant limité, l'émergence d'une nouvelle offre peut générer une désaffection pour le parc ancien moins adapté aux attentes des demandeurs ;
 - **Dans un contexte national où les bailleurs sociaux sont appelés à se défaire d'une partie de leur patrimoine pour reconstituer leurs fonds propres et produire, les élus de l'agglomération souhaitent préserver et accompagner le renouvellement de cette offre, généralement la plus abordable et en capacité d'accueillir les ménages les plus modestes.**

Anticiper les problématiques liées à la fragilisation de certaines copropriétés du territoire

Le risque de dégradation des copropriétés a été mis en lumière par le diagnostic et les partenaires de l'habitat, en particulier sur Colmar. Le futur observatoire de l'habitat intégrera un volet spécifique relatif à la veille sur les copropriétés fragiles. Il s'inscrira dans les priorités portées à l'échelle nationale par l'ANAH :

- Identifier les copropriétés en difficulté le plus en amont ;
- Classifier les copropriétés en fonction de leurs problématiques en vue d'adapter les réponses à apporter ;
- Suivre l'évolution des copropriétés dans le temps ;
- Construire un partenariat avec les acteurs compétents pour accompagner ces copropriétés et améliorer leur fonctionnement.

Cet observatoire sera fondé sur une analyse multicritères intégrant des indicateurs liés à l'occupation sociale des copropriétés (caractéristiques des ménages), l'état du bâti, le positionnement de la copropriété sur le marché immobilier (niveau des loyers / prix de vente) et, enfin, la capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien.

Améliorer les réponses apportées aux plus démunis et aux habitants présentant des besoins spécifiques

Développer le parc à loyer modéré et veiller à la bonne adéquation entre l'offre et la demande sociale

Colmar Agglomération et ses communes membres s'engagent en faveur du développement et de la déconcentration de l'offre locative sociale et très sociale. Comme évoqué précédemment, l'intercommunalité :

- Soutiendra les bailleurs sociaux afin d'assurer un rythme de production de logements neufs suffisant ;
- Accompagnera le développement du parc privé conventionné.

Colmar Agglomération s'engage, par ailleurs, à renforcer son rôle dans le pilotage de la programmation de logements aidés afin de garantir le respect des principes collectivement posés :

- Une part minimale de la production dédiée au PLAI de 30%, afin d'accroître la réponse apportée aux ménages très modestes ;
- Une meilleure adéquation entre offre et demande, à travers une bonne articulation entre les objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution et la programmation du PLH. A titre d'exemple, Colmar Agglomération veillera :
 - o A ce qu'une partie suffisante de la production soit dédiée à la création de T2 dont le manque a été mis en lumière par le diagnostic du peuplement ;
 - o A ce que l'offre permette d'améliorer la réponse aux besoins de publics spécifiques, en particulier les personnes âgées. Ainsi, l'intercommunalité travaillera avec les bailleurs sociaux et les communes afin de favoriser la création d'opérations locatives sociales intégrant des logements adaptés au vieillissement et à la perte d'autonomie.
- La priorisation de la production sur les quatre communes ne répondant pas aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Ces communes s'engagent, par ailleurs, à accueillir des logements accessibles aux ménages très modestes dans une logique de solidarité territoriale.

Le développement d'une offre de droit commun adaptée et accessible financièrement constituera donc le principal levier de réponse aux besoins des plus démunis et des ménages se caractérisant par des besoins spécifiques.

Promouvoir des solutions adaptées à tous les profils de population

Trois publics méritent une attention particulière : les jeunes, les personnes âgées et les gens du voyage.

Concernant les jeunes, la réponse passera principalement par le développement de l'offre locative de droit commun (cf. supra). La ville de Colmar souhaite, par exemple, accueillir une offre abordable permettant l'installation de jeunes actifs en début de parcours résidentiel et professionnel. Cette offre sera préférentiellement située dans le centre-ville ancien et sera réalisée dans le cadre d'opérations de construction ou à travers la mobilisation du parc existant et le conventionnement de logements privés. Les loyers devront être modérés voire très modérés selon les profils ciblés :

- Jeunes décohabitants sortant d'étude : PLAI, PLUS ou logements conventionnés sociaux et très sociaux ;
- Jeunes actifs (cadres et professions intellectuelles) : PLS, logements intermédiaires.

Colmar Agglomération participera, par ailleurs, à la démarche d'actualisation du diagnostic des besoins des jeunes menée à l'échelle départementale.

Concernant les personnes âgées en perte d'autonomie ou les personnes en situation de handicap, compte-tenu de leurs caractéristiques et leurs attentes, la réponse se situera en priorité dans le maintien à domicile. A ce titre, Colmar Agglomération soutiendra les bailleurs sociaux dans la réalisation de leurs diagnostics d'accessibilité et s'inscrira dans les travaux menés à l'échelle départementale. En outre, l'intercommunalité favorisera la mise en réseau, à l'échelle locale, des acteurs du social, médico-social et du logement concernés par les enjeux relatifs aux personnes âgées et en situation de handicap. Enfin et comme évoqué précédemment, une réflexion sera menée afin de favoriser la réalisation de logements sociaux adaptés au vieillissement et à la perte d'autonomie.

Quant aux gens du voyage, Colmar Agglomération entend poursuivre ses actions en vue d'améliorer l'accueil de ce public sur son territoire. Ainsi, la gestion attentive des aires existantes sera poursuivie. De plus, l'intercommunalité remplira les obligations définies dans le Schéma départemental à travers la création d'une aire de grand passage. Colmar Agglomération s'engage également à participer à la réalisation, par le CEREMA, du diagnostic préalable à l'élaboration du prochain Schéma départemental.

De manière plus générale, l'intercommunalité participera à la démarche de territorialisation des offres spécifiques inscrites au nouveau Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées. Au regard des besoins, Colmar Agglomération pourrait accueillir dans les années à venir une quarantaine de places supplémentaires. Les types de structure restent à définir : résidence sociale, pensions de famille, logements dédiés aux jeunes...



Colmar Agglomération
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
2019-2024

Programme d'actions thématiques

| Version | Date |
|----------------|----------|
| Version finale | Mai 2019 |

Introduction

De la stratégie au programme d'actions thématiques

La stratégie de Colmar Agglomération en matière d'habitat s'appuie sur un diagnostic et une analyse prospective des besoins en logements. Ces éléments ont permis aux élus de définir trois axes d'intervention pour ce troisième Programme Local de l'Habitat :

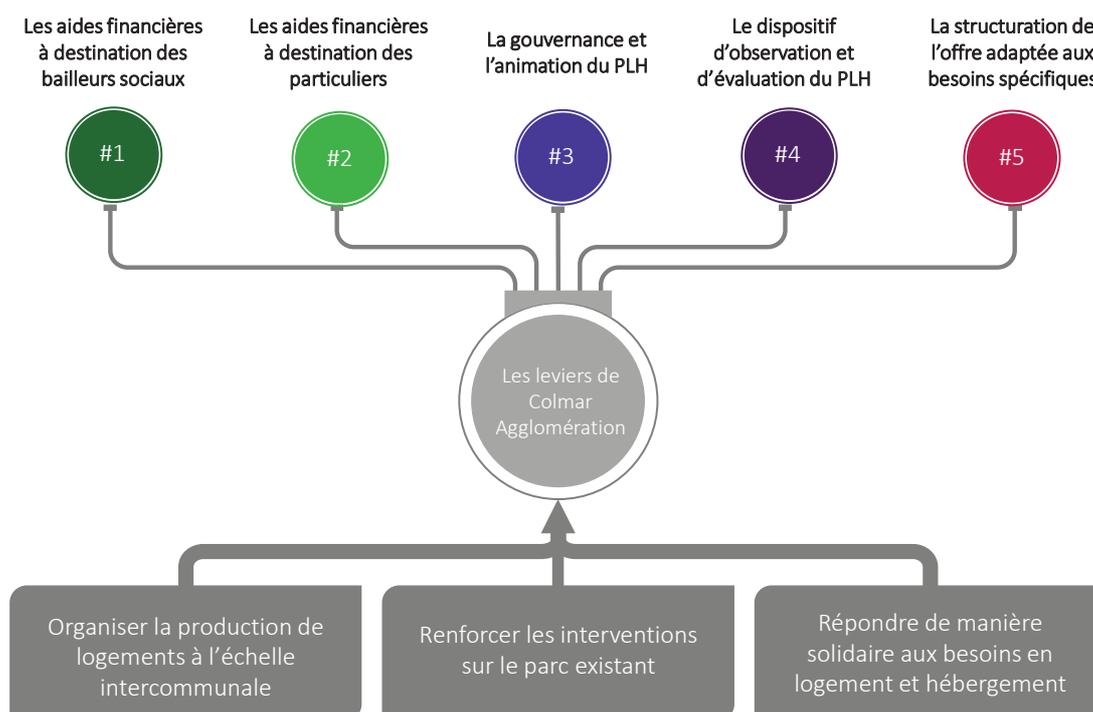
- Organiser la production de logements à l'échelle intercommunale pour répondre aux enjeux de développement résidentiel de l'intercommunalité ;
- Renforcer les interventions sur le parc existant et mobiliser les leviers d'actions existants ;
- Répondre de manière solidaire aux besoins en logement et hébergement.

Ces axes ont ensuite été traduits en orientations stratégiques, détaillées dans le document stratégique du PLH et répondant aux enjeux et problématiques prioritaires du territoire, dont :

- La diversification du parc de logements pour améliorer l'adéquation de l'offre aux besoins quantitatifs et qualitatifs recensés ;
- L'amélioration de la qualité du parc existant, privé comme public, afin d'accroître son attractivité ;
- Le développement d'une offre à loyer modéré et très modéré à destination des ménages présentant des difficultés économiques et/ou sociales ;
- Enfin, la consolidation des solutions apportées aux besoins des publics spécifiques, notamment les gens du voyage.

Colmar Agglomération souhaite se donner les moyens de relever ces défis. C'est dans cette perspective que des leviers d'action concrets ont été ciblés et constituent l'ossature du programme d'actions thématiques du PLH.

Les leviers de mise en œuvre du programme d'actions thématiques de Colmar Agglomération Pour répondre aux enjeux soulevés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLH, cinq leviers d'actions sont définis :



Chaque levier donne lieu à des fiches-actions. La description de ces actions constitue l'objet de ce document synthétique qui a vocation à constituer la feuille de route opérationnelle de Colmar Agglomération et de ses partenaires pour les six années à venir.

Chaque fiche se décline de la manière suivante :

- **Les objectifs** : pourquoi cette action ?
- **Les modalités de mise en œuvre** : comment Colmar Agglomération et / ou ses partenaires entendent procéder pour déployer cette action / ce dispositif ?
- **Le pilote** : qui porte l'action ?
- **Les partenaires de l'action** : avec qui ?
- **Les moyens humains et financiers** : quelles ressources seront mobilisées dans le cadre de la mise en place de cette action ?
- **Le calendrier** : quand ? est-ce une action ponctuelle ou au long cours ? quelles sont les échéances liées au déploiement de celle-ci ?
- **Les indicateurs de réalisation, de résultats et d'impacts** : comment Colmar entend évaluer son action et celle des partenaires en matière d'habitat ?

Le programme d'actions thématiques : vue d'ensemble et moyens mobilisés tout au long du PLH

Afin d'atteindre les ambitions définies dans le cadre du PLH, les élus de Colmar Agglomération ont déterminé un budget 2,865 millions sur six ans, soit près de 690 000€ par an. Ce premier budget pourra évoluer en fonction des résultats des actions engagées. Les montants alloués par l'intercommunalité contribueront directement à la dynamique d'investissement dans le BTP, l'artisanat local...En parallèle, le pilotage et l'animation du Programme Local de l'Habitat reposera essentiellement sur le Service Aménagement du Territoire, notamment mobilisé pour apporter aux différentes parties prenantes (communes, partenaires institutionnels, opérateurs...) une expertise technique et territoriale.

| Actions | | Budget total sur 6 ans | Budget moyen par an |
|--|--|--|---------------------|
| Levier d'action 1 : Les aides financières à destination des bailleurs sociaux | | | |
| 1 | Aider les bailleurs à construire dans le neuf et en acquisition/amélioration des logements aidés | 2 184 000 € | 364 000 € |
| 2 | Aider les bailleurs sociaux pour la rénovation du parc aidé existant | 432 000 € | 72 000 € |
| Levier d'action 2 : les aides financières à destination des particuliers | | | |
| 3 | Accompagner les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs dans l'amélioration de leur logement (dont Espace Info Energie) | 1 500 000 € | 250 000 € |
| Levier d'action 3 : la gouvernance et animation de la Politique Locale de l'Habitat | | | |
| 4 | Travailler avec les bailleurs sociaux et les promoteurs privés sur la programmation des logements | <i>Moyens humains</i> | |
| 5 | Démontrer et demander le classement de la ville de Colmar en zone B1 | | |
| Levier d'action 4 : le dispositif d'observation et d'évaluation du PLH | | | |
| 6 | Créer l'observatoire local sur l'habitat et le foncier | Conventions avec les partenaires locaux | |
| 7 | Suivre la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) | 9 000 € | 1 500 € |
| 8 | Améliorer la connaissance des problématiques rencontrées par les copropriétés du territoire | En fonction des demandes des communes concernées | |
| Levier d'action 5 : la structuration de l'offre adaptée aux besoins spécifiques | | | |
| 9 | Favoriser l'adaptation du parc et de l'environnement aux besoins des personnes âgées et en situation de handicap | En fonction des besoins | |
| 10 | Veiller à une production de logements favorisant les parcours résidentiels des jeunes | <i>Participation aux démarches partenariales</i> | |
| 11 | Veiller à une offre de logement et d'hébergement accessible et adaptée aux personnes défavorisées | | |
| 12 | Améliorer les conditions d'accueil des Gens du voyage | les moyens seront définis ultérieurement | |
| TOTAL | | 4 125 000 € | 687 500 € |

Levier d'action 1 : les aides financières à destination des bailleurs sociaux

Compte-tenu du contexte territorial (augmentation des prix du logement, concentration géographique des ménages modestes et très modestes) et réglementaire (article 55 de la loi SRU), le présent PLH réaffirme l'engagement de Colmar Agglomération en faveur d'une offre locative sociale adaptée aux ménages les plus modestes. L'intercommunalité qui garantit déjà les opérations de production des bailleurs sociaux entend porter trois principes pour garantir un développement vertueux de l'offre locative sociale :

- **Eviter la spécialisation sociale du territoire tout en visant l'atteinte de l'objectif de 20% de logements locatifs sociaux dans les 5 communes concernées par l'article 55 de la loi SRU** – Colmar, Wintzenheim, Ingersheim, Turckheim et Horbourg-Wihr. La production locative sociale sera ainsi prioritairement fléchée sur ces quatre dernières communes qui n'atteignent pas 20% de logements locatifs sociaux.
- **Programmer la production locative sociale à court et moyen termes** en s'appuyant sur les secteurs de développement identifiés, notamment à travers l'observatoire foncier. Ainsi, Colmar Agglomération participera, aux côtés des communes, aux réunions partenariales visant à définir la programmation locative sociale et les accompagnera le cas échéant dans l'évolution de leurs documents d'urbanisme.
- **Assurer un double développement de l'offre locative sociale par la production neuve et le réinvestissement du parc existant.**

En parallèle et dans la continuité de la dynamique de réinvestissement patrimonial engagée dans le cadre des deux Projets de Renouvellement Urbain déployés sur le territoire, Colmar Agglomération soutiendra les Organismes de logement social dans l'amélioration de la qualité de leur parc ancien.

Deux fiches-actions sont développées ci-après et précisent les conditions d'intervention de Colmar Agglomération :

- **Action #1 : Aider les bailleurs sociaux à construire du logement social, via la production neuve et l'acquisition-amélioration ;**
- **Action #2 : Aider les bailleurs sociaux à réhabiliter leur patrimoine ;**

Action #1 : Aider les bailleurs sociaux à construire du logement social, via la production neuve et l'acquisition-amélioration

Objectifs

- ▶ Favoriser l'équilibre financier des opérations portées par les Organismes de logement social
- ▶ Renforcer l'adéquation entre offre et demande sociale
- ▶ Mobiliser la production locative sociale comme levier de réinvestissement du parc existant (via l'acquisition-amélioration).

Modalités de mise en œuvre

En tant que chef de file de la Politique de l'habitat sur son territoire, Colmar Agglomération participe aux réunions de programmation avec les services de l'Etat et les Organismes de logement social.

Dans l'optique de contribuer à l'effort réalisé sur le territoire en faveur de la production locative sociale et de promouvoir les priorités définies dans le PLH en la matière, Colmar Agglomération met en place une aide financière visant à soutenir les bailleurs sociaux dans le développement de leur patrimoine. Cette subvention à l'équilibre des opérations est définie selon un barème visant à encourager la production neuve d'une part et, d'autre part, la création de logements dans le tissu bâti existant via l'acquisition-amélioration.

L'ambition de Colmar Agglomération – fondée non seulement sur une estimation des besoins et la consolidation des programmations établies par les principaux organismes – porte sur la création de 130 logements en moyenne par an, dont 70% en production neuve et 30% en acquisition-amélioration. Cette répartition constitue un objectif qui pourra faire l'objet d'un ajustement en fin d'année budgétaire en fonction des dossiers recueillis par Colmar Agglomération. Les ratios suivants ont été définis par les élus :

| | Subvention par logement | Estimation du nombre annuel de logements créés | Budget annuel estimatif |
|--------------------------------------|-------------------------|--|-------------------------|
| Logement en construction neuve | 2 500 € | 91 | 227 500 € |
| Logement en acquisition-amélioration | 3 500 € | 39 | 136 500 € |
| Estimation globale | 2 800 € | 130 | 364 000 € |

Les modalités d'intervention de Colmar Agglomération s'appuieront sur les trois principes suivants :

- La commune apporte une aide au moins égale à l'aide de Colmar Agglomération (pour mémoire, l'aide de la commune vient en déduction de la pénalité pour les communes SRU) ;
- L'aide de Colmar Agglomération vient en supplément de l'aide apportée par la commune sur laquelle se construisent les logements ;
- Il y aura lieu d'être vigilant aux remontées de fonds ou aux montants de contribution des structures locales, qui seraient adhérentes à des structures de type national. Il ne serait en effet pas logique que Colmar Agglomération finance alors que le bailleur social bénéficiaire contribue financièrement à un budget national de l'organisme de rattachement.

Ce dispositif n'est pas figé et pourra évoluer dans le temps.

Enfin, il est à noter que dans un premier temps, la production de logements sociaux devrait s'appuyer en grande partie sur la production neuve. La création via l'acquisition-amélioration a, quant à elle, vocation à monter en puissance durant la deuxième

| | |
|--|---|
| | période du PLH à la faveur du programme Action Cœur de ville à Colmar et des autres dispositifs de réinvestissement du parc existant : le Programme d'intérêt général départemental (PIG) qui a démarré en 2018 et le dispositif qui pourrait découler de l'étude pré-opérationnelle qui sera lancée prochainement sur le territoire. |
| Pilote | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Colmar Agglomération |
| Partenaires de l'action | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Communes, particulièrement Colmar, Wintzenheim, Ingersheim, Turckheim et Horbourg-Wihr ▪ Organismes de logement social ▪ Etat (DDT) ▪ Département |
| Moyens humains et financiers | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 364 000€ / an ▪ 2 184 000€ sur six ans ▪ 0,3 ETP pour le suivi annuel de la programmation et l'accompagnement des communes |
| Calendrier / priorisation de l'action | <p>Action prioritaire à lancer dès 2019 et à suivre tout au long de la mise en œuvre du PLH</p>  |
| Indicateurs de réalisations | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Organisation de rencontres tripartites Communes / Colmar Agglo / bailleurs sociaux pour la définition de la programmation locative sociale ▪ Mise en place des aides financières prévues par Colmar Agglomération |
| Indicateurs de résultats | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de logements sociaux produits annuellement sur le territoire (par financement), dont part produite en acquisition-amélioration ▪ Part du logement social au sein du parc de résidences principales à l'échelle de l'agglomération et des communes |

Action #2 : Aider les bailleurs sociaux à réhabiliter leur patrimoine

| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Améliorer les conditions de vie des locataires en place ▶ Préserver une offre très abordable mais de qualité ▶ Encadrer les ventes de patrimoine sur le territoire | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--|--|-------------------------|--|-------------------------|--------------------|---------|----|----------|
| Modalités de mise en œuvre | <p>Le premier Projet de renouvellement urbain a permis l'amélioration des performances énergétiques de nombreux logements et le deuxième PRU devrait soutenir cette dynamique. Celle-ci est toutefois concentrée sur la ville de Colmar et implique le risque de créer une concurrence entre l'offre neuve ou réhabilitée et le parc ancien. L'enjeu est ainsi de soutenir l'amélioration du parc social tout en maintenant une offre financièrement accessible aux ménages.</p> <p>Colmar Agglomération s'engage ainsi à apporter des aides directes aux bailleurs pour la réhabilitation de leur parc.</p> <p>Le dispositif d'aide intercommunal vise la réhabilitation de près de 300 logements sociaux sur six ans (en plus des opérations réalisées dans le cadre du NPRU Bel'Air – Florimont), représentant 5% du parc social construit avant 1974 et potentiellement énergivore.</p> <p>Cette aide ciblera en premier lieu les logements classés E, F et G dans une logique de convergence avec les modalités d'intervention des autres partenaires tels que l'Etat, le Département ou la Région (Climaxion). A travers l'octroi de cette aide, il s'agit de renforcer l'effet-levier des investissements publics en faveur de la réhabilitation du parc social. Un forfait par logement et un budget annuel alloué à cette action ont d'ores et déjà été arrêté :</p> <table border="1" data-bbox="400 1189 1305 1368"> <thead> <tr> <th></th> <th>Subvention par logement</th> <th>Estimation du nombre annuel de logements réhabilités</th> <th>Budget annuel estimatif</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Estimation globale</td> <td>1 500 €</td> <td>48</td> <td>72 000 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi Elan, et plus largement des dispositions relatives à la Loi de finance 2018, l'augmentation de la vente de patrimoine social est également à anticiper. Les réhabilitations ne devront pas se concentrer sur le parc destiné à la vente mais au contraire permettre le maintien dans le parc social, de logements anciens réhabilités et donc abordable financièrement pour les ménages les plus précaires.</p> | | Subvention par logement | Estimation du nombre annuel de logements réhabilités | Budget annuel estimatif | Estimation globale | 1 500 € | 48 | 72 000 € |
| | Subvention par logement | Estimation du nombre annuel de logements réhabilités | Budget annuel estimatif | | | | | | |
| Estimation globale | 1 500 € | 48 | 72 000 € | | | | | | |
| Pilote | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Colmar Agglomération | | | | | | | | |
| Partenaires de l'action | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Organismes de logement social ▪ Etat (DDT) ▪ Département ▪ Région ▪ Communes | | | | | | | | |

| | |
|--|---|
| Moyens humains et financiers | <ul style="list-style-type: none"> • 72 000€ / an • 432 000€ sur six ans • Moyens mobilisés dans le cadre de l'action #1 |
| Calendrier / priorisation de l'action | <p>Les modalités d'intervention de Colmar Agglomération en faveur de la réhabilitation du parc social seront définies dès 2019. Le suivi de la vente de patrimoine sera assuré au fil de l'eau.</p>  |
| Indicateurs de réalisations | <ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation d'aides financières pour la réhabilitation du parc social • Organisation de rencontres partenariales pour assurer la convergence des critères d'aides à la réhabilitation du parc social avec l'ensemble des partenaires. |
| Indicateurs de résultats | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements sociaux construits avant 1974 réhabilités par an et à horizon 2025 • Part des logements sociaux classés A, B, C et D au sein du parc • Nombre de logements sociaux vendus par an et à horizon 2025 |

| ► Synthèse | | | | | |
|--|-----------------------------------|-------------------------------|--|------------------------------------|------------------------------|
| | Actions existantes et reconduites | Actions nouvelles du 3ème PLH | Actions prévues au titre d'un dispositif connexe | Budget estimatif / an (coût lissé) | Budget estimatif sur six ans |
| Action #1 : Aider les bailleurs sociaux à construire du logement social, via la production neuve et l'acquisition-amélioration | | X | | 364 000 € | 2 184 000 € |
| Action #2 : Aider les bailleurs sociaux à réhabiliter leur patrimoine | | X | | 72 000 € | 432 000 € |

Levier d'action 2 : les aides financières à destination des particuliers

Colmar Agglomération est engagée de longue date dans une politique de soutien à l'amélioration du parc privé à travers :

- Le support financier apporté à l'Espace Info Energie, inauguré en 2009 et fruit d'un partenariat entre l'intercommunalité, l'ADEME et la Région. Cet espace assure un service d'information, de conseil gratuit et neutre, en donnant la priorité à la maîtrise de l'énergie principalement dans le bâtiment. Il est à la disposition du public (particuliers, collectivités et entreprises) pour répondre aux questions relatives sur la conception du logement, l'isolation et la ventilation, le chauffage et l'eau chaude sanitaire, les énergies renouvelables, les aides financières et déductions fiscales...
- Les aides à la réalisation d'économies d'énergie dans le logement à destination des particuliers, d'un syndic professionnel (hors bailleurs sociaux) ou bénévole agissant pour le compte de particulier(s), en partenariat avec VIALIS, fournisseur d'énergie. Entre 2009 et 2017, près de 3 500 dossiers ont été financés dans le cadre de ce dispositif représentant près de **1,7 millions d'euros** de subventions publiques (soit environ 212 000€ / an). Le montant des travaux réalisés s'élève, par ailleurs, à **plus de 15 millions d'euros**, ce qui a permis d'impulser une véritable dynamique économique favorable aux entreprises et artisans locaux, labellisés RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

De plus, Colmar Agglomération entend améliorer et partager la connaissance des problématiques du parc privé existant à travers :

- La réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur le centre-ancien de Colmar, en lien avec le Programme Action Cœur de Ville. Celle-ci donne comme perspective la mise en place d'un dispositif d'intervention intégré sur le parc existant de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ;
- La réalisation d'une étude copropriété sur le centre-ville ouest de la ville, et sur les communes se portant volontaires (action #8).

Enfin, Colmar Agglomération se positionne en tant que soutien à la mise en œuvre du Programme d'intérêt général Habiter Mieux 68 2018-2023 qui a pour objectif d'aider sur le territoire 35 propriétaires occupants par an, 120 logements en copropriété ainsi que les propriétaires bailleurs. Dans ce cadre, Colmar Agglomération s'engage à :

- **communiquer sur les aides mobilisées dans le cadre du PIG « Habiter Mieux 68 »** sur son site internet, à travers les bulletins municipaux,
- **participer à la mise à disposition de flyers et affiches et assurer la promotion du service en ligne d'aide aux particuliers proposé par l'Anah** : monprojet.anah.gouv.fr via l'Espace Info Energie notamment.

Les élus se sont en outre prononcés en faveur d'un abondement des aides de l'ANAH en vue de renforcer l'accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs modestes et très modestes :

- **Action #3 : Accompagner les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs, modestes et très modestes, dans l'amélioration de leur logement**

Action #3 : Accompagner les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs, modestes et très modestes, dans l'amélioration de leur logement

Objectifs

- ▶ Améliorer les conditions de logements des ménages du parc existant
- ▶ Renforcer l'attractivité du parc existant

Afin de renforcer l'effet-levier des interventions menées dans le cadre du Programme d'Intérêt Général co-piloté par l'ANAH et le Département, Colmar Agglomération met en place des subventions complémentaires à destination des propriétaires, occupants et bailleurs, modestes et très modestes. Le scénario retenu définit les objectifs et montants d'aide suivants :

| | Accompagnement des propriétaires occupants | Accompagnement des propriétaires bailleurs |
|--|--|--|
| Objectifs-nombre de propriétaires accompagnés par an | 35 | 30 |
| Subvention Colmar Agglomération par dossier | 500 € | 750 € |
| Budget annuel estimatif | 17 500 € | 22 500 € |
| Budget annuel TOTAL | 40 000 € | |

Ces aides sont complémentaires aux subventions d'ores et déjà octroyées aux particuliers, sans distinction de revenus, dans le cadre du dispositif Colmar Agglomération – VIALIS.

Zoom sur le conventionnement du parc privé

Afin d'accroître l'offre de logements très abordables, en particulier dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, Colmar Agglomération souhaite s'appuyer sur le conventionnement dans le parc privé. L'objectif de trente propriétaires accompagnés annuellement constitue un premier horizon qui pourra être revu à la hausse dans le cadre de la montée en puissance des dispositifs existants (PIG) et futurs (en fonction des résultats de l'étude pré-opérationnelle et de l'étude copropriétés).

Dans un premier temps, il s'agit de flécher prioritairement le développement du parc privé conventionné sur les communes SRU. Il s'agit d'une part d'accompagner les communes SRU en retard dans l'atteinte de leur objectif fixé à 20% de logements sociaux à horizon 2025 et, d'autre part, de soutenir le réinvestissement du tissu urbain existant sur la ville-centre, en lien avec le Programme Action Cœur de Ville notamment. Les objectifs sont, à ce jour, territorialisés ainsi :

| | Estimation du nombre annuel de logements conventionnés | Estimation du nombre de logements conventionnés sur 6 ans |
|-----------------|--|---|
| Colmar | 10 | 60 |
| Wintzenheim | 5 | 30 |
| Turckheim | 5 | 30 |
| Horbourg-Wihr | 5 | 30 |
| Ingersheim | 5 | 30 |
| Total estimatif | 30 | 180 |

Au-delà de ces objectifs quantitatifs, Colmar Agglomération souhaite engager un partenariat avec une Agence Immobilière Sociale (AIS) dont les modalités d'intervention (variables d'une AIS à l'autre) visent à répondre à la fois aux besoins des propriétaires bailleurs (sécurisation) et des locataires. Les missions d'une AIS sont les suivantes :

Modalités de mise en œuvre

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une aide aux propriétaires pour la réalisation de travaux de réhabilitation le cas échéant avec un accompagnement au montage de dossiers de demande de financement ; ▪ Une mise en relation des propriétaires bailleurs avec les locataires ; ▪ Un appui au locataire et au bailleur pour le montage du projet : rédaction du bail, demande de garanties des risques locatifs, demande d'aides au logement, etc. ; ▪ Un accompagnement des locataires et propriétaires durant toute la durée du bail en cas de difficulté (de voisinage, techniques, financières). |
| Pilote | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Colmar Agglomération ▪ Etat et Département sur le PIG |
| Partenaires de l'action | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Espace Info Energie ▪ ADEME ▪ Région Alsace ▪ AIS |
| Moyens humains et financiers | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aide au fonctionnement de l'Espace Info Energie : 210 000€ par an ▪ Aides financières aux propriétaires occupants et bailleurs : 40 000€ par an soit 240 000€ sur six ans |
| Calendrier / priorisation de l'action | <p>Cette action est prioritaire, elle concorde avec la mise en œuvre du PIG 2018-2023 et sera poursuivie sur toute la durée du PLH.</p> |
| Indicateurs de réalisations | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en place des aides financières abondant le PIG ▪ Consommation de l'enveloppe financière mise à disposition par Colmar Agglomération |
| Indicateurs de résultats | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de propriétaires occupants accompagnés par an et sur six ans ▪ Nombre de logements conventionnés dans le parc privé par an et sur six ans ▪ Taux de logement social, dont zoom sur les communes SRU |

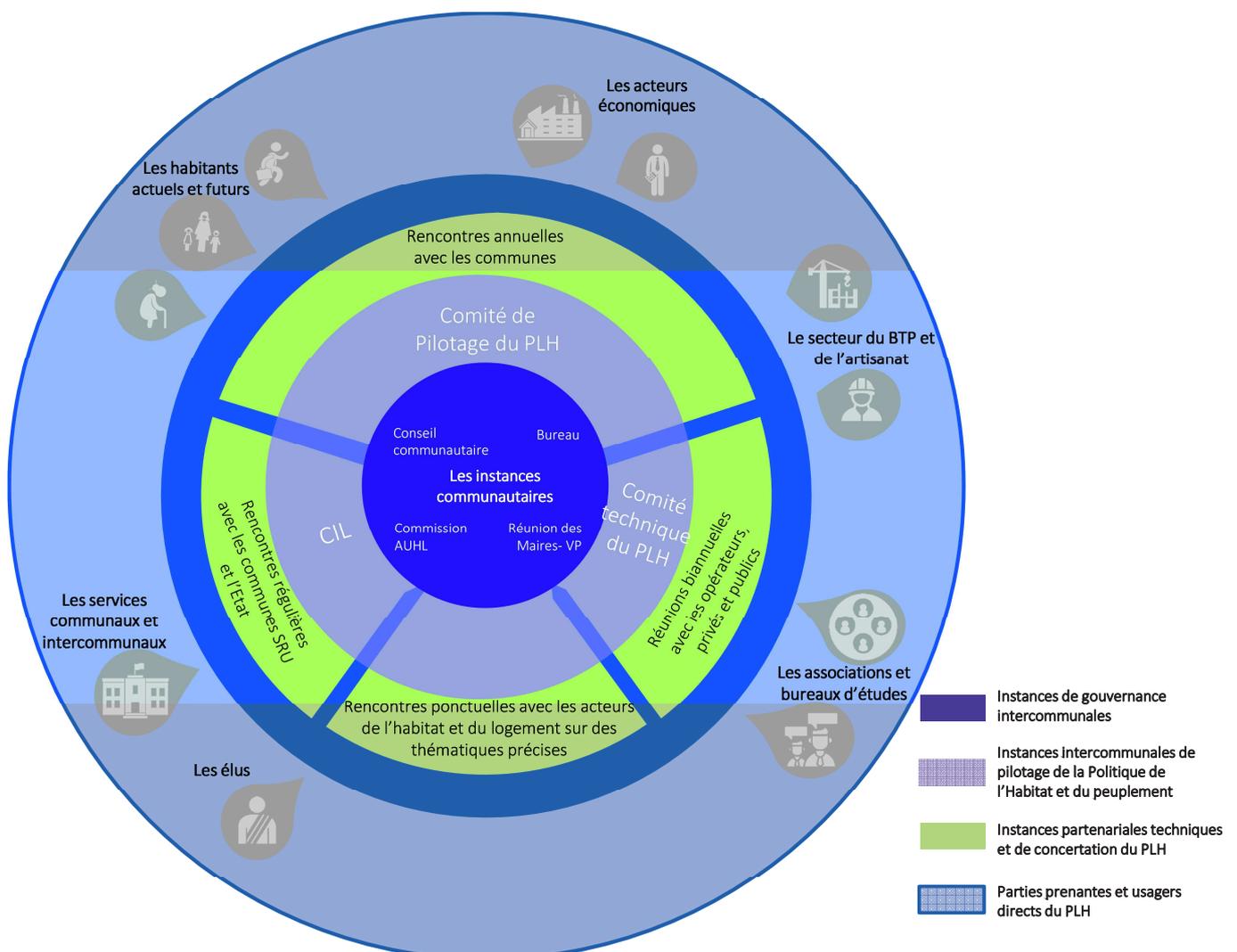
| ► Synthèse | | | | | |
|---|-----------------------------------|-------------------------------|--|---|------------------------------|
| | Actions existantes et reconduites | Actions nouvelles du 3ème PLH | Actions prévues au titre d'un dispositif connexe | Budget estimatif / an (coût lissé) | Budget estimatif sur six ans |
| Soutien à l'Espace Info Energie Aides à l'amélioration de la performance énergétique des logements | X | | | 210 000 € | 1 260 000 € |
| Réalisation d'une étude pré-opérationnelle | | | X Programme Action Cœur de Ville | Etude préopérationnelle : 73 000€ Etude copropriétés : 20 000€ Ces deux études sont comptabilisés au titre du programme Action Cœur de ville) | |
| Action #3 : Accompagner les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs, modestes et très modestes, dans l'amélioration de leur logement | | | | 40 000 € | 240 000 € |

Levier d'action 3 : la gouvernance et l'animation de la Politique Locale de l'Habitat par Colmar Agglomération

L'atteinte des ambitions définies dans ce troisième Programme Local de l'Habitat repose très largement sur un dispositif de gouvernance et d'animation fondé sur :

- **L'association large et en continu des parties prenantes de la Politique de l'Habitat** : les services déconcentrés de l'Etat, les bailleurs sociaux, les promoteurs privés, les aménageurs, les associations ;
- **Une montée en puissance de Colmar Agglomération en tant que chef de file de la Politique de l'Habitat** et qui se traduira tout au long du PLH et à terme par la mobilisation des partenaires à tous les échelons territoriaux, la consolidation des expertises techniques développées en interne, la mise en réseau progressive des acteurs de l'habitat... ;
- **Une prise en compte, en continu, des besoins des parties prenantes et usagers directs du Programme Local de l'Habitat** : habitants, présents et futurs, services techniques des communes et de Colmar Agglomération, acteurs du développement économique...

Le schéma de gouvernance et d'animation du troisième Programme Local de l'Habitat de Colmar Agglomération



Les instances de la Politique de l'Habitat et du peuplement se réuniront selon le rythme suivant :

- **Le Comité de Pilotage** – composé de l'ensemble des partenaires institutionnels et acteurs locaux de l'habitat : une fois par an afin de présenter le bilan annuel / triennal, les résultats de l'Observatoire et ré-orienter, le cas échéant, la stratégie déployée ;
- Le Comité technique : deux fois par an :
 - 1^{ère} session** : préparation de la réalisation du bilan (annuel ou triennal) et définition du calendrier d'élaboration ;
 - 2^{ème} session** : présentation du bilan, enrichissement et préparation du Comité de Pilotage annuel.
- **Les rencontres avec les communes et les partenaires :**
 - o *Les rencontres avec les communes* : une fois par an ou en fonction des besoins ;
 - o *Les rencontres avec les communes SRU* : deux fois par an, en début et fin d'année pour définir puis stabiliser la programmation locative sociale, anticiper les risques / freins à l'atteinte des objectifs ;
 - o *Les rencontres avec les opérateurs du logement et les professionnels de l'immobilier (cf. infra)* : une à deux fois par an en fonction de l'actualité et des besoins repérés par les parties prenantes. Une réunion a minima sera organisée en vue de présenter les résultats de l'observatoire, les enrichir et se fixer une feuille de route partagée collectivité / opérateurs.

Par ailleurs Colmar Agglomération souhaite mettre particulièrement l'accent sur deux actions :

- **Action #4 : Travailler avec les bailleurs sociaux et les promoteurs privés sur la programmation des logements ;**
- **Action #5 : Démontrer et demander le classement de la ville de Colmar en zone B1.**

Action #4 : Travailler avec les bailleurs sociaux et les promoteurs privés sur la programmation des logements

| | |
|--|---|
| <p>Objectifs</p> | <p>A travers le renforcement des partenariats avec les opérateurs du logement, publics comme privés, il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Promouvoir la diversité des produits immobiliers sur le marché de l'habitat intercommunal ▶ Répondre aux besoins variés des ménages du territoire ▶ Renforcer l'attractivité du territoire, en particulier de la ville-centre, pour les jeunes ménages actifs |
| <p>Modalités de mise en œuvre</p> | <p>La diversification de l'offre de logements sur le territoire intercommunal représente un enjeu central du nouveau PLH. Celui-ci vise non seulement à poursuivre les efforts en matière de développement de l'offre locative sociale mais également à assurer la présence sur le marché de toutes les gammes de logements. L'objectif est bien de répondre aux besoins en logements de profils de ménages variés, et notamment des jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété.</p> <p>Une production plus diversifiée est ainsi promue, l'accent doit notamment être mis sur des produits à prix abordables tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La location intermédiaire : PLS, PLI, investissement locatif dans l'ancien ; ▪ L'accession abordable : PSLA et dispositifs innovants comme le Bail Réel Solidaire, l'habitat participatif. <p>Au-delà des segments de marché, il s'agit également de promouvoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une diversité dans les typologies à travers une adaptation progressive de l'offre aux besoins des habitants actuels et futurs : développement des petits logements (T2) pour répondre à la baisse de la taille des ménages en lien avec le phénomène de desserrement, l'évolution des modèles familiaux (séparation, monoparentalité...), le vieillissement de la population... ; - Des formes urbaines variées et contextualisées, respectueuses du cadre de vie, via notamment : <ul style="list-style-type: none"> ○ Le renforcement d'une offre individuelle dense sur la ville-centre et la couronne urbaine pour fidéliser / attirer des familles avec enfants ; ○ Le développement de petits collectifs dans les communes périurbaines voire rurales où une telle demande est présente... <p>Le déploiement de ces offres devra être équilibré sur l'ensemble de l'intercommunalité afin d'éviter la spécialisation ou de favoriser la déspecialisation des territoires.</p> <p>Dans cette perspective, Colmar agglomération souhaite proposer un cadre de réflexion commun aux opérateurs du logement, en lien avec les communes, afin d'aboutir à une programmation pluriannuelle partagée. L'intercommunalité interviendra en tant qu'ensemblier et coordonnateur du partenariat avec les bailleurs sociaux, promoteurs et professionnels de l'immobilier. Ainsi Colmar Agglomération assurera la structuration des échanges. Cela passera par l'organisation de réunions thématiques dans le cadre du dispositif d'animation du PLH avec les opérateurs de l'habitat. Celles-ci ont vocation à améliorer le travail partenarial avec les acteurs de la construction de logements pour partager des points de vue sur les enjeux et objectifs de la politique locale de l'habitat, les mécanismes de formation des prix immobiliers et des méthodes en faveur de la</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>diversification et le renforcement de la qualité de l'offre de logements.</p> <p>Colmar Agglomération s'appuiera sur les résultats de l'observatoire de l'habitat et du foncier (action #6) pour alimenter ces temps d'échange et d'information.</p> |
| Pilote | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Colmar Agglomération |
| Partenaires de l'action | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Organismes de logement social ▪ Promoteurs privés ▪ Aménageurs ▪ Agences immobilières, chambre des notaires ▪ Communes ▪ Etat (DDT) |
| Moyens humains et financiers | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 0,1 ETP pour l'animation du partenariat |
| Calendrier / priorisation de l'action | <p>Action prioritaire à lancer dès 2019 et à suivre tout au long de la mise en œuvre du PLH</p>  |
| Indicateurs de réalisations | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de réunions avec les opérateurs du logement et de l'immobilier organisées ; |
| Indicateurs de résultats | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de logements sociaux (PLUS / PLAI) créés, par financement et par typologie ; ▪ Nombre de logements intermédiaires (PLI / PLS) créés ; ▪ Nombre de logements en accession abordable réalisés. |

Action #5 : Démontrer et demander le classement de la ville de Colmar en zone B1

| | |
|--|---|
| <p>Objectifs</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Proposer, dans le cadre de la production neuve, des logements à prix abordables ; ▶ Rééquilibrer le peuplement entre les différents quartiers de la ville-centre en permettant l'émergence de projets mixtes comprenant du logement accessible financièrement (au-delà du logement social) ; ▶ Diversifier l'offre résidentielle colmarienne en vue de fidéliser / attirer des profils de ménages variés, et notamment des familles avec enfants. |
| <p>Modalités de mise en œuvre</p> | <p>L'intercommunalité et la ville de Colmar sollicitent de longue date le passage en zone B1 de celle-ci (contre B2 aujourd'hui), auprès de l'Etat. La finalité est quantitative et qualitative. Il s'agit à la fois d'encourager la construction de logements grâce aux dispositifs incitatifs aujourd'hui ciblés sur les zones B1, en particulier le dispositif relatif à l'investissement locatif dit « Pinel », et de renforcer un segment de marché aujourd'hui peu présents sur la ville-centre, le logement locatif intermédiaire.</p> <p>Dans le cadre de cette démarche, une étude a été engagée par Colmar Agglomération en vue d'établir un argumentaire en faveur du reclassement en zone B1 de Colmar. Celle-ci a permis de mettre en lumière les freins à la production que représente le nouveau cadre réglementaire établi en 2018 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concernant le Prêt à Taux Zéro (PTZ+) : une baisse du montant de l'opération finançable en 2018 et 2019, puis une disparition en 2020 (sauf pour l'ancien) ; - Une disparition totale du dispositif Pinel (investissement locatif) à compter de 2019 ; - Une baisse des APL pour les locataires du parc social et une suppression des APL accession déjà opérées en 2018. <p>Ces évolutions sont autant de freins au développement d'une offre abordable, en location comme en accession. Cependant, la refonte attendue des zonages A/B/C constitue une réelle opportunité pour le territoire.</p> <p>L'étude a, par ailleurs, montré que Colmar réunit les critères d'un reclassement en B1 : le dynamisme démographique et économique, une dynamique de production de logements enclenchée mais insuffisante au regard des besoins recensés, un marché en promotion immobilière insuffisamment alimenté et spécialisé sur les gammes de prix élevées... Le passage en zone B1 apparaît comme une opportunité pour mieux satisfaire les besoins en logements, endogènes et exogènes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En affirmant le rôle de Colmar agglomération au sein du Centre Alsace et du Pôle métropolitain Strasbourg-Mulhouse-Colmar ; - En dotant la ville et l'intercommunalité d'un outil supplémentaire pour atteindre l'ambition de rééquilibrage du parc de logements et du peuplement portée dans les démarches stratégiques que sont le programme Action Cœur de Ville, la Convention Intercommunale d'Attributions et le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain. <p>Il s'agira dans le cadre du PLH de s'assurer des suites de cette étude :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rencontres régulières avec les services de l'Etat, à l'échelle locale, et mobilisation de l'échelon national ; ▪ Actualisation des données présentées dans le cadre de l'étude et intégration de ces éléments à l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier (action #6) ; |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Veille renforcée des opérations en cas de passage effectif en zone B1 (qualité, volume de logements mis sur le marché...). <p>Sur ce dernier point et au regard du bilan de la défiscalisation sur certains territoires, une vigilance particulière sera opérée, en particulier sur le niveau d'adéquation entre les besoins et les typologies produites dans le cadre de la défiscalisation, le statut des acheteurs (investisseur / occupant) le niveau de vacance dans l'ensemble du parc et dans les programmes d'investissement locatif, le risque de polarisation de la production de logements sur la ville de Colmar au détriment des communes voisines, l'évolution de la part de logement social au sein du parc de résidences principales.</p> |
| Pilotes | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Colmar Agglomération ▪ Ville de Colmar |
| Partenaires de l'action | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Etat (DDT) ; ▪ Promoteurs immobiliers en cas de passage effectif en B1. |
| Moyens humains et financiers | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Colmar Agglomération : <ul style="list-style-type: none"> ○ moyen humain mobilisé dans le cadre de l'action #4 (0,1 ETP) ; ○ instruction et analyse partagée des permis d'aménager et de construire. ▪ Ville de Colmar : mobilisation du Service Urbanisme sur les missions déjà menées (veille sur les opérations faisant l'objet d'un permis de construire et d'aménager, travail avec les promoteurs sur la définition des opérations). |
| Calendrier / priorisation de l'action | <p>Action à lancer dès 2019 et à suivre tout au long de la mise en œuvre du PLH</p>  |
| Indicateurs de réalisations | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Reclassement de la ville de Colmar dans le cadre de la refonte du zonage A/B/C |
| Indicateurs de résultats | <p>En cas de passage effectif en B1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de logements neufs produits annuellement sur la ville-centre ; ▪ Répartition par typologie des logements construits ; ▪ Rythme de commercialisation des programmes neufs ; ▪ Répartition par type d'acheteur (investisseur locatif / propriétaire occupant) des logements neufs. |

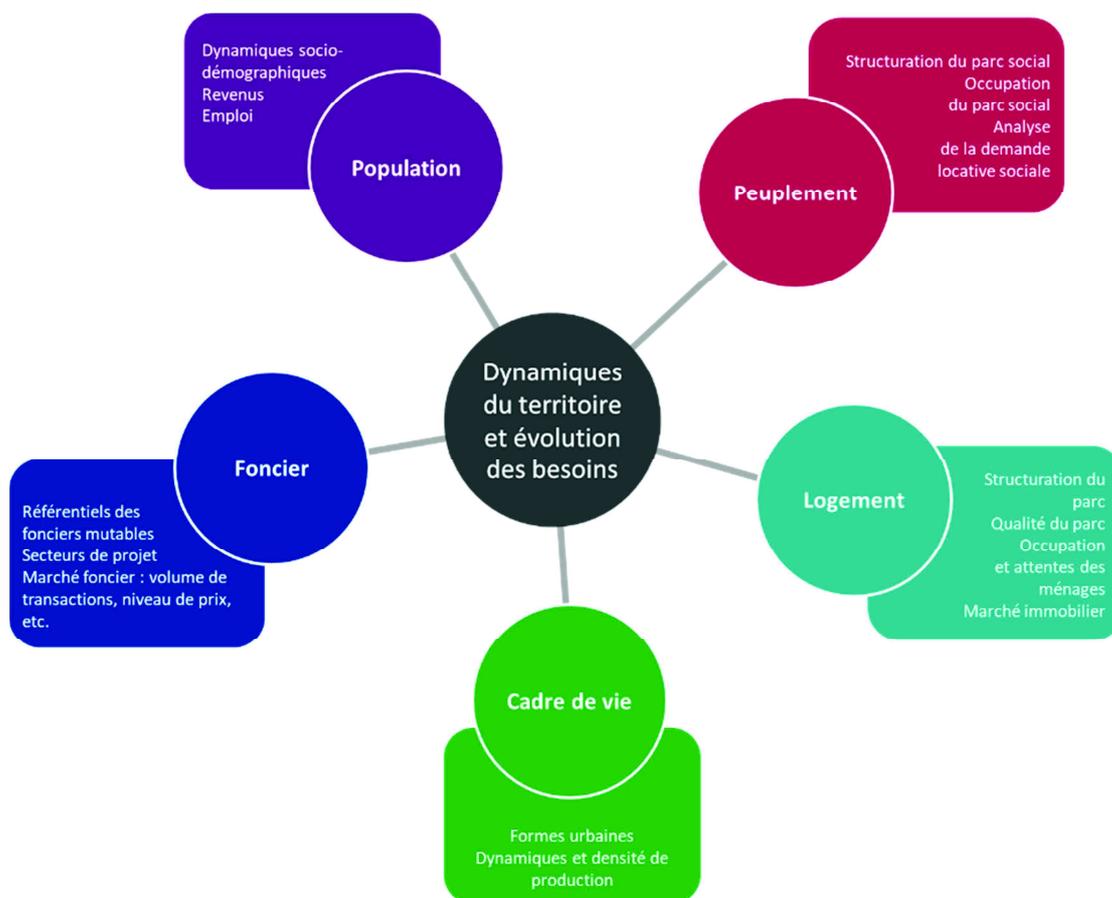
Levier d'action 4 : le dispositif d'observation et d'évaluation du PLH

Colmar Agglomération souhaite structurer un dispositif d'observation et de connaissance des enjeux locaux en matière d'habitat, de logement, d'aménagement du territoire et de peuplement, constituant :

- Un outil d'aide à la décision permettant de piloter la Politique de l'Habitat intercommunale, de l'évaluer (bilans annuels, triennal et évaluation finale) et de la réorienter au regard de l'évolution des besoins et des mutations du marché immobilier ;
- Un dispositif partenarial au service des élus, communaux et intercommunaux, des techniciens de l'agglomération et des communes, des parties prenantes du PLH (les habitants, les promoteurs immobiliers, les acteurs du développement économique...) et des partenaires institutionnels (Etat, organismes du logement social...).

Cet observatoire s'appuiera sur des analyses quantitatives et qualitatives ; proposera une lecture prospective et transversale des enjeux résidentiels de Colmar Agglomération.

Le dispositif d'observation du PLH de Colmar Agglomération



Trois fiches-actions sont développées afin d'exposer le contenu, les attendus et la méthode déployée pour mettre en place cet outil :

- **Action #6** : Mettre en place l'observatoire règlementaire de l'habitat et du foncier ;
- **Action #7** : Suivre la mise en œuvre de la Convention intercommunale d'attribution (CIA) ;

- Action #8 : Améliorer la connaissance des problématiques rencontrées par les copropriétés du territoire.

Action #6 : Mettre en place l'observatoire règlementaire de l'habitat et du foncier

| | |
|--|---|
| <p>Objectifs</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Améliorer et partager la connaissance de la situation de l'habitat (sur l'ensemble des dimensions évoquées précédemment) sur le territoire de Colmar Agglomération ▶ Suivre et piloter la politique de l'habitat dans le temps ▶ Alimenter les partenaires, et particulièrement les communes, dans la définition de leur stratégie Habitat. |
| <p>Modalités de mise en œuvre</p> | <p>Suivant l'évolution de la législation concernant les attendus d'un PLH (loi ALUR), l'observatoire du PLH sera établi dès sa première année de mise en œuvre. Pour atteindre les trois objectifs, Colmar Agglomération entend déployer la méthode suivante :</p> <p>Améliorer et partager la connaissance de la situation de l'habitat sur le territoire de Colmar Agglomération</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Organiser la collecte, le traitement et l'analyse des données en formalisant les partenariats nécessaires et en s'appuyant sur un prestataire externe ; ▪ Suivre les projets de logements en lien avec les autorisations d'occupation des sols (ADS), du repérage du gisement foncier (cf. infra) à la livraison des programmes ; ▪ Diffuser les résultats de l'observatoire pour une meilleure compréhension et appropriation par les élus et acteurs locaux des enjeux habitat se posant sur le territoire : site internet, lettres de l'observatoire ... <p>Suivre et piloter la politique de l'habitat dans le temps</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Organiser le suivi des actions du PLH pour établir les bilans annuels, triennal et l'évaluation finale, sur la base des indicateurs définis dans le présent document ; ▪ Créer un tableau de bord des actions et dispositifs d'intervention de Colmar Agglomération ; ▪ Mobiliser les rencontres avec les communes pour suivre l'atteinte des objectifs en matière de production de logements : revue des projets engagés, état d'avancement des opérations, rythme de commercialisation... ; ▪ S'appuyer sur les instances de gouvernance de la Politique de l'Habitat (Comité de pilotage, Comité technique et Conférence intercommunale du logement) pour alimenter le bilan et l'évaluation du PLH (cf. gouvernance). <p>Alimenter les partenaires, et particulièrement les communes, dans la définition de leur stratégie Habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alimenter les différentes instances de suivi et d'animation du PLH avec les résultats de l'observatoire ; ▪ Mobiliser les réunions thématiques avec les opérateurs privés et publics du logement pour nourrir l'observatoire et diffuser les résultats de celui-ci comme base d'échange lors de ces groupes de travail. <p>Focus sur le volet foncier de l'observatoire</p> <p>Une analyse des disponibilités foncières potentielles sera réalisée. La méthodologie précise devra être définie avec le partenaire mobilisé pour l'étude mais il s'agira de :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Réaliser un repérage des unités foncières potentiellement mobilisable en se fondant sur les éléments issus des documents de planification des communes (recensement des potentiels, Orientations d'Aménagement et de Programmation, zonage). |

| | |
|--|--|
| | <ol style="list-style-type: none"> 2. Evaluer le potentiel réel de mobilisation des unités foncières repérées sur la base d'une analyse multicritères : nombre de parcelles cadastrales/de propriétaires, formes et surface, accessibilité, rétention foncière, etc. 3. Stabiliser le potentiel foncier mobilisable par la conduite d'entretien avec les acteurs de terrains en complément du travail effectué « en chambre ». |
| Pilote | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Colmar Agglomération |
| Partenaires de l'action | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Communes ▪ ADIL ▪ ADAUHR ▪ Services de l'Etat ▪ Département ▪ Acteurs locaux |
| Moyens humains et financiers | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Colmar Agglomération s'appuiera sur ses partenaires locaux, en particulier l'ADIL, pour mener à bien ce travail d'observation. |
| Calendrier / priorisation de l'action | <p>Action prioritaire à lancer dès 2019 et à suivre tout au long de la mise en œuvre du PLH</p>  |
| Indicateurs de réalisations | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Création de l'observatoire ▪ Actualisation annuelle de l'observatoire ▪ Conduite d'un bilan triennal en 2022 avec l'ensemble des partenaires du territoire et d'une évaluation finale en 2025. |
| Indicateurs de résultats | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Exploitation des données à des fins de pilotage de la politique locale de l'habitat ▪ Mobilisation des données issues de l'observatoire par les communes et opérateurs de l'habitat pour définir leur stratégie (du projet à l'arrêt des projets) |

Action #7 : Suivre la mise en œuvre de la Convention intercommunale d'attribution (CIA)

| | |
|-----------------------------------|--|
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Parvenir à une analyse à une échelle plus fine des dynamiques d'occupation ; ▶ S'inscrire dans une logique d'observation « en continu » et à long terme du peuplement et des engagements partenariaux. |
| Modalités de mise en œuvre | <p>Colmar Agglomération s'est engagée dans la définition de sa politique de peuplement conformément aux récentes évolutions législatives portées par les lois ALUR et Egalité & Citoyenneté. Dans la cadre de sa Convention intercommunale d'attribution, six orientations ont été définies :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Faciliter les mutations internes au parc social pour permettre une plus grande fluidité des parcours résidentiels 2. Favoriser l'articulation entre les dispositifs d'accompagnement existants et les politiques d'attributions 3. Travailler au rééquilibrage du peuplement aux différentes échelles territoriales à travers une analyse fine et un suivi des dynamiques de peuplement 4. Organiser la solidarité inter-bailleurs pour les ménages expulsés et les plus précaires 5. Assurer des relogements de qualité dans le cadre du renouvellement urbain prenant en compte les besoins et capacités financières des ménages dans la recherche de mixité sociale 6. Mobiliser la production neuve comme levier de fluidification des parcours résidentiels des ménages en difficulté <p>La mise en place d'un observatoire de l'habitat et du logement constitue l'opportunité de mutualiser les ressources pour suivre l'atteinte des objectifs afférents à chacune de ces orientations, et de mettre en perspective les dynamiques d'occupation du parc social avec des dynamiques plus générales liées notamment aux évolutions socio-économiques du territoire ou à la production de logements.</p> <p>Dans l'observatoire sera intégré l'ensemble des données permettant à la Commission de coordination de la CIA d'assurer le suivi de la Convention, avec en premier lieu la part d'attribution de logements en direction des publics de la Convention pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Chaque bailleur ; ▪ Chaque réservataire ; ▪ Chaque territoire : commune, quartiers prioritaires voire résidences HLM ; <p>Les bailleurs sociaux et réservataires de logements (Etat, Action Logement Services) devront fournir l'ensemble des informations nécessaires à l'actualisation de l'observatoire.</p> |
| Pilote | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Colmar Agglomération |
| Partenaires de l'action | <ul style="list-style-type: none"> ▪ AREAL ▪ ADIL ▪ Etat (DDCS) ▪ Organismes de logement social ▪ Action Logement Services ▪ Communes |

| | |
|--|--|
| Moyens humains et financiers | <ul style="list-style-type: none"> Convention avec l'AREAL : 1 500€ / an, soit 9 000€ sur six ans. |
| Calendrier / priorisation de l'action | <p>Action prioritaire à lancer dès 2019 et à suivre tout au long de la mise en œuvre du PLH et de la CIA</p>  |
| Indicateurs de réalisations | <ul style="list-style-type: none"> Création de l'observatoire et intégration d'un volet Peuplement Actualisation annuelle de l'observatoire et du volet Peuplement Réalisation d'un bilan triennal et d'une évaluation finale intégrant un volet Peuplement |
| Indicateurs de résultats | <ul style="list-style-type: none"> / |

Action #8 : Améliorer la connaissance des problématiques rencontrées par les copropriétés du territoire

| | |
|-----------------------------------|---|
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Lutter contre les copropriétés dégradées ▶ Lutter contre l'habitat indigne et insalubre |
| Modalités de mise en œuvre | <p>Le risque de dégradation des copropriétés a été mis en lumière par le diagnostic et les partenaires de l'habitat, en particulier sur Colmar. Aussi, Colmar Agglomération s'engage sur la mise en place de deux types d'intervention :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ A court terme : la réalisation d'une étude « copropriété » sur le secteur ouest de Colmar. L'étude sur le secteur Ouest de Colmar s'inscrit dans le projet Action Cœur de ville et des moyens complémentaires pourront être étudiés afin d'intégrer au diagnostic les communes volontaires. ▪ A moyen terme : la mise en place d'un dispositif de veille sur les copropriétés du territoire. Ce dispositif pourra être intégré à l'observatoire faisant l'objet de l'action #6 du PLH. Le cas échéant, il s'inscrirait dans les priorités portées à l'échelle nationale par l'ANAH : <ul style="list-style-type: none"> ○ Identifier les copropriétés en difficulté le plus en amont ; ○ Classifier les copropriétés en fonction de leurs problématiques en vue d'adapter les réponses à apporter ; ○ Suivre l'évolution des copropriétés dans le temps ; ○ Construire un partenariat avec les acteurs compétents pour accompagner ces copropriétés et améliorer leur fonctionnement. <p>L'observatoire se fondera sur divers critères portant sur l'occupation sociale des copropriétés, l'état du bâti, le positionnement de la copropriété sur le marché et enfin la capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien. L'observatoire intégrera l'ensemble des copropriétés, il s'agira ainsi de s'appuyer sur les données issues du registre d'immatriculation des copropriétés mais également d'assurer un repérage des petites copropriétés non-inscrites et de les accompagner dans la procédure d'immatriculation. Par ailleurs, des données complémentaires pourront être obtenues via un conventionnement avec les fournisseurs d'eau et d'énergie.</p> ▪ A moyen-long terme et en fonction des résultats de l'étude copropriétés puis du <u>dispositif de veille</u> : le déploiement d'un programme d'intervention auprès des copropriétés fragile ou en difficulté repérées. Diverses actions pourraient être engagées : Fonds d'aide à la réalisation d'études, accompagnement à la conduite de Plans de sauvegarde ou d'OPAH copropriétés, etc. <p>En parallèle, Colmar Agglomération s'engage pour la réussite du Programme d'intérêt général Habiter Mieux 68 déployé dans le Haut-Rhin. Celui-ci intègre un volet Copropriétés qui prévoit une intervention sur 120 logements en copropriété sur le territoire de l'agglomération. En tant que relais du PIG, Colmar Agglo s'engage à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Communiquer sur les aides mobilisées dans le cadre du PIG « Habiter Mieux 68 » sur son site internet, à travers les bulletins municipaux, etc. ▪ Participer à la mise à disposition de flyers et affiches orientant vers l'opérateur Citivia et valoriser l'Espace Info Energie ; ▪ Promouvoir le service en ligne d'aide aux particuliers proposé par l'Anah : monprojet.anah.gouv.fr qui permet de faire sa demande de subvention de |

| | |
|--|--|
| | façon dématérialisée. |
| Pilote | <ul style="list-style-type: none"> Colmar Agglomération |
| Partenaires de l'action | <ul style="list-style-type: none"> ADIL Etat (DDT et délégation de l'ANAH) Procivis Alsace Ville de Colmar Autres communes volontaires Département Syndics Conseils syndicaux Fournisseurs d'eau et d'énergie |
| Moyens humains et financiers | <ul style="list-style-type: none"> Non comptabilisé dans le PLH : un budget de 20 000€ consacrés au financement d'une étude « Copropriétés », étude financée dans le cadre du Programme Action Cœur de ville |
| Calendrier / priorisation de l'action | <ul style="list-style-type: none"> Etude « Copropriété » : 2019 Intégration d'un volet Copropriété à l'observatoire : 2022 |
| Indicateurs de réalisations | <ul style="list-style-type: none"> Conduite d'une étude « Copropriété » sur le secteur Ouest de Colmar Intégration d'un volet Copropriété à l'observatoire |
| Indicateurs de résultats | <ul style="list-style-type: none"> Nombre de copropriétés accompagnées (en fonction des dispositifs définis ultérieurement) |

► Synthèse

| | Actions existantes et reconduites | Actions nouvelles du 3ème PLH | Actions prévues au titre d'un dispositif connexe | Budget estimatif / an (coût lissé) | Budget estimatif sur six ans |
|---|-----------------------------------|-------------------------------|--|--|------------------------------|
| Action #6 : Mettre en place l'observatoire réglementaire de l'habitat et du foncier | | X | | Appui sur les partenaires locaux, en particulier l'ADIL | |
| Action #7 : Suivre la mise en œuvre de la Convention intercommunale d'attribution (CIA) | | | | 1 500 € | 9 000 € |
| Action #8 : Améliorer la connaissance des problématiques rencontrées par les copropriétés du territoire | | | X Programme Action Cœur de Ville | 20 000€ (comptabilisés au titre du programme Action Cœur de ville) | |

Levier d'action 5 : la structuration des réponses apportées aux plus démunis et aux habitants présentant des besoins spécifiques

Dans le cadre de ce levier d'action, Colmar Agglomération cible quatre types de ménages présentant des besoins spécifiques : les personnes âgées et les personnes en situation de handicap, les publics jeunes, les personnes défavorisées et les gens du voyage.

La meilleure prise en compte de ces besoins passera par :

- L'amélioration des réponses offertes par le droit commun : réinvestissement du parc existant, développement d'une offre adaptée, en termes de typologie et d'accessibilité financière ;
- Le renforcement d'une offre spécifique à chaque public.

Quatre fiches-actions détaillent les modalités d'intervention de Colmar Agglomération :

- **Action #9 : Favoriser l'adaptation du parc et de l'environnement aux besoins des personnes âgées et en situation de handicap ;**
- **Action #10 : Veiller à une production de logements favorisant les parcours résidentiels des jeunes ;**
- **Action #11 : Veiller à une offre de logement et d'hébergement accessible et adaptée aux personnes défavorisées ;**
- **Action #12 : Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage.**

Action #9 : Favoriser l'adaptation du parc et de l'environnement aux besoins des personnes âgées et en situation de handicap

| | |
|-----------------------------------|--|
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Développer une offre de logement plurielle adaptée aux enjeux du vieillissement ▶ Favoriser le maintien dans le logement des personnes en perte d'autonomie |
| Modalités de mise en œuvre | <p>Au regard des attentes de ces ménages et des politiques publiques menées au niveau national, la réponse aux besoins des personnes en perte d'autonomie se situe en priorité sur le maintien à domicile et in fine, l'adaptation du logement. Il est à souligner que cette question concerne le parc social comme le parc privé. Trois modalités opérationnelles en faveur du maintien à domicile peuvent être avancées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La construction d'un référentiel du logement adapté en partenariat avec l'ensemble des acteurs des secteurs social, médico-social et du logement concernés par la question. Ce référentiel portera sur l'adaptation du logement, son accessibilité et enfin, son environnement (présence de transports, commerces, services, etc.). ce référentiel concernera le parc privé et tiendra compte des travaux conduits à l'échelle régionale par les bailleurs sociaux déjà engagés dans la conduite de diagnostics sur le parc adapté et accessible. • La conduite d'un état des lieux des logements adaptés sur la base du référentiel précédemment défini. Il ne s'agira pas de recenser l'ensemble des logements mais a minima les logements ayant déjà fait l'objet de travaux d'adaptation du logement dans le cadre des programmes Anah. <ul style="list-style-type: none"> ○ Focus sur le parc social Colmar Agglomération soutiendra les bailleurs sociaux dans ce travail de recensement à travers le cofinancement du diagnostic de l'accessibilité du parc social. Dans le cadre de ce diagnostic, il s'agit d'identifier le niveau d'accessibilité des bâtiments, des logements sociaux et l'intérieur des logements. Pour chaque logement diagnostiqué, un montant prévisionnel de mise en accessibilité sera estimé. Les logements ciblés sont ceux n'ayant pas encore bénéficié de ce type de démarche. • L'accompagnement à la production de logements adaptés. Dans le parc privé, l'adaptation des logements pourra s'appuyer sur les aides de l'Anah et les dispositifs de communication attenants. Pour le parc social, la programmation annuelle intégrera, de fait, des objectifs de production de logements adaptés. <p>Si le maintien à domicile reste la solution à privilégier, la création de logements neufs adaptés est nécessaire au regard de l'ampleur du phénomène de vieillissement, de la diversité des besoins et des profils de ménages vieillissants et / ou âgées. Un travail partenarial portant sur les offres (logements intergénérationnels, unités résidentielles dédiées, structures adaptées...) à développer sera lancée avec les acteurs locaux idoines.</p> |
| Pilote | <ul style="list-style-type: none"> • Colmar Agglomération |

| | |
|--|--|
| Partenaires de l'action | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Communes et CCAS ▪ Etat (DDT) ▪ Département ▪ Organismes de logement social ▪ Caisses de retraite ▪ Structures, établissements et professionnels sanitaires et médico-sociaux : Maisons Départementales de l'Autonomie, CLIC, EHPAD... |
| Moyens humains et financiers | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Diagnostic accessibilité des logements sociaux : à la demande des communes et en lien avec les opérateurs du logement social, ▪ 0,1 ETP pour le suivi de l'action et la coordination avec l'ensemble des acteurs |
| Calendrier / priorisation de l'action | <p>Réalisation des diagnostics accessibilité du parc social : tout au long de la mise en œuvre du PLH.</p> <p>Autres modalités définies : conduites durant la deuxième période triennale du PLH au regard du calendrier général.</p> <div style="text-align: center;">  <p>2019 → 2020 → 2021 → 2022 → 2023 → 2024</p> </div> |
| Indicateurs de réalisations | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Elaboration d'un référentiel partagé du logement adapté ▪ Conduite d'un état des lieux du logement adapté et accessible dans le parc social ▪ Conduite d'un état des lieux du logement adapté et accessible dans le parc privé ▪ Déploiement d'action de communication auprès ménages pouvant prétendre à des aides pour l'adaptation de leur logement. |
| Indicateurs de résultats | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de logements diagnostiqués dans le parc social ▪ Evolution du nombre de logements adaptés dans le parc social ▪ Evolution du nombre de logements adaptés dans le parc privé |

| Action #10 : Veiller à une production de logements favorisant les parcours résidentiels des jeunes | |
|---|---|
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Mieux comprendre les besoins des jeunes du territoire ▶ Faciliter les décohabitations et l'accès au logement des 18-30 ans |
| Modalités de mise en œuvre | <p>La réponse aux besoins des jeunes passera essentiellement par le développement de l'offre locative sociale dans le parc public et privé, en ciblant particulièrement les petits logements, types 2, plus adaptés aux besoins et attentes actuelles des ménages. Deux profils sont ainsi particulièrement ciblés, avec pour chacun d'eux des produits adaptés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jeunes décohabitants sortant d'étude pour lesquels le logement social public en PLUS ou PLAI sera privilégié, de même que le logement conventionné social ou très social dans le parc privé ; ▪ Jeunes actifs (cadres et professions intellectuelles) dont les revenus, plus élevés, leur permettent d'accéder à un logement social en PLS voire à l'offre de logements intermédiaires. <p>Afin de mieux qualifier ces besoins, Colmar Agglomération participera à l'actualisation du diagnostic départemental sur les besoins économiques et sociaux des jeunes porté par le Département.</p> <p>Par ailleurs, pour veiller à la production de logements sociaux adaptés, des objectifs de petits logements à bas loyers seront intégrés à la programmation. Il s'agira de privilégier les bas niveaux de quittance en veillant à un niveau raisonnable du montant du loyer mais également des charges locatives associées au logement.</p> |
| Pilote | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Colmar Agglomération |
| Partenaires de l'action | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Communes ▪ Département ▪ Organismes de logement social ▪ Etat (DDT et DDCSPP) |
| Moyens humains et financiers | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 0,1 ETP pour le suivi de l'action et la coordination avec l'ensemble des acteurs |
| Calendrier / priorisation de l'action | <p>Le suivi de la programmation se fera au fil de l'eau durant toute la durée du PLH.</p>  |
| Indicateurs de réalisations | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réalisation et participation de Colmar Agglomération au diagnostic réalisé à l'échelle départementale sur les besoins des jeunes ▪ Intégration d'objectifs de production de petits logements à la programmation |
| Indicateurs de résultats | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Evolution du nombre de petits logements (T2) dans le parc de résidences principales ▪ Taux de satisfaction de la demande locative sociale émanant de ménages de moins de 30 ans |

| Action #11 : Veiller à une offre de logement et d'hébergement accessible et adaptée aux personnes défavorisées | |
|--|---|
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Faciliter l'accès au logement pour les ménages les plus précaires ▶ Etoffer l'offre d'hébergement et de logement adapté sur le territoire |
| Modalités de mise en œuvre | <p>La réponse aux besoins des personnes rencontrant des problématiques sociales et économiques sur le territoire relève à la fois du parc social autonome mais également de la production d'une offre spécifique.</p> <p>Tout comme pour le renforcement de l'offre adaptée aux publics jeunes, il s'agira donc en premier lieu de veiller à la production de logements sociaux à faible niveau de quittance. Le PDALHPD prévoit la production de 35% de logements PLAI dans le flux de production PLAI PLUS. Il s'agira ainsi de s'inscrire dans cette dynamique en ciblant particulièrement les communes SRU et les secteurs de développement proches d'une offre de transport en commun. Colmar Agglomération assurera l'intégration et le suivi de la production de PLAI dans sa programmation générale de logements.</p> <p>De même, conformément au PDALHPD, Colmar Agglomération participera au développement de la production de logements-foyers – résidences sociales et pensions de familles/résidences accueil. Sur le département, un objectif de 100 à 110 places supplémentaires est visé dont 30% en résidences accueil. Cette offre se répartira essentiellement entre Colmar Agglomération et Saint-Louis Agglomération. Dans le cadre du PLH, il s'agira de réfléchir au volume d'offre répondant aux besoins des ménages du territoire et à sa territorialisation, dans le cadre de rencontres régulières avec les services de l'Etat, le Département et les opérateurs présents sur le territoire.</p> |
| Pilote | <ul style="list-style-type: none"> • Colmar Agglomération |
| Partenaires de l'action | <ul style="list-style-type: none"> • Communes • Etat (DDT et DDCSPP) • Département • Organismes de logement social • Opérateurs / Associations œuvrant dans le champ de l'hébergement et du logement des personnes défavorisées |
| Moyens humains et financiers | <ul style="list-style-type: none"> • 0,1 ETP pour le suivi de l'action et la coordination avec l'ensemble des acteurs |
| Calendrier / priorisation de l'action | <p>Le suivi de la programmation de logements se fera au fil de l'eau durant toute la durée du PLH.</p>  |
| Indicateurs de réalisations | <ul style="list-style-type: none"> • Intégration d'objectifs de production de PLAI à la programmation • Réunions partenariales pour le renforcement de l'offre en logement adapté (résidences sociales et pensions de famille) |
| Indicateurs de résultats | <ul style="list-style-type: none"> • Evolution de la part de logements PLAI dans le parc social et dans le flux de production • Evolution du nombre de places en hébergement ou logement adapté |

| Action #12 : Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage | |
|--|--|
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Proposer une offre d'accueil de qualité et équilibrée sur le territoire pour répondre et s'adapter à l'évolution des besoins des gens du voyage |
| Modalités de mise en œuvre | <p>Colmar Agglomération cible trois modalités d'intervention pour atteindre l'objectif précité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sa participation au diagnostic départemental réalisé par le CEREMA dans la perspective de l'élaboration du prochain schéma départemental ; ▪ La création d'une aire de grand passage en 2020 afin de répondre aux obligations définies par le Schéma d'Accueil des Gens du Voyage : la localisation et le projet sont actuellement en cours de définition ; ▪ La réhabilitation de l'aire d'accueil permanente de Colmar à horizon 2022 dont le fonctionnement actuel n'est pas satisfaisant. |
| Pilote | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Colmar Agglomération |
| Partenaires de l'action | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Etat (DDT) ▪ Communes (en particulier Colmar et Horbourg-Wihr) ▪ Association d'aide aux gens du voyage, APPONA 68 notamment |
| Moyens humains et financiers | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Moyens humains internes mobilisés pour la gestion des aires : 1 ETP ▪ Des moyens financiers qui seront définis prochainement pour la création de l'aire de grand passage et pour la réhabilitation de l'aire de Colmar |
| Calendrier / priorisation de l'action | <p>Deux actions clés (création et réhabilitation) en 2020 et 2022.</p> |
| Indicateurs de réalisations | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Création de l'aire de grand passage ▪ Réhabilitation de l'aire de Colmar d'accueil permanente |
| Indicateurs de résultats | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre d'emplacements fonctionnels (aspects quantitatif et qualitatif) ; ▪ Taux d'occupation et de rotation sur les aires d'accueil |



Colmar Agglomération

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2019-2024

Déclinaison territoriale des objectifs de création de logements

| Version | Date |
|----------------|----------|
| Version finale | Mai 2019 |

La programmation résidentielle sur les communes SRU

Colmar

Quelques chiffres clés

| | Colmar | Colmar Agglomération |
|---|-----------------|----------------------|
| Population en 2015 (<i>Insee</i>) | 70 284 | 113 975 |
| Evolution moyenne de la population entre 2010 et 2015 (<i>Insee</i>) | 0,80% | 0,70% |
| <i>Dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %</i> | 0,50% | 0,40% |
| <i>Dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %</i> | 0,30% | 0,30% |
| Part des plus de 60 ans dans la population en 2015 (<i>Insee</i>) | 23% | 24% |
| Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2015, en euros (<i>Insee</i>) | 18 886 € | 21 115€ |
| Part des ménages imposés en 2015 (<i>Insee</i>) | 52,4% | 58,6% |
| Taux de pauvreté en 2015 (<i>Insee</i>) | 20,1% | 14,4% |
| Nombre de logements en 2015 (<i>Insee</i>) | 35166 | 55 714 |
| Part des résidences principales en 2015 (<i>Insee</i>) | 91,0% | 91,0% |
| Taux de vacance (<i>Insee</i>) | 6,9% | 6,7% |
| Nombre de logements autorisés en moyenne sur la période 2012-2017 (<i>Sitadel</i>) | 213 | 562 |
| Taux de logement social (<i>inventaire SRU 2017</i>) | 32,7% | 24% |
| Nombre de demandeurs de logements sociaux - toutes demandes confondues (<i>SNE</i>) | 3293 | 3981 |
| Taux de satisfaction - toutes demandes confondues (<i>SNE</i>) | 37% | 34% |

Le PLH 2019-2024 : les objectifs de production

La production globale de logements

| Objectifs de production neuve globale 2019-2024 | Objectifs de production neuve annuelle |
|--|---|
| 2520 | 420 |

La production locative sociale

La production neuve

- ▶ Un objectif plancher de production de logements sociaux : **105 logements sociaux** en six ans, soit 18 logements par an ;

Le réinvestissement du parc existant

- ▶ Un objectif annuel de 10 logements conventionnés par an, soit 60 sur la période 2019-2024 ;
- ▶ Cet objectif pourra être revu à la hausse dans le cadre des dispositifs d'intervention sur le parc privé qui pourront être mis en place suite à l'étude pré-opérationnelle.

Les orientations qualitatives de la commune

Colmar s'inscrit dans une dynamique démographique importante, avec un gain de population de 0,8% en moyenne par an sur la période 2010 – 2015, une tendance en nette progression par rapport à la période 2008-2013. Ce regain démographique est le résultat de soldes naturel et migratoire nettement positifs. Forte de cette attractivité résidentielle retrouvée, la ville-centre met en œuvre (dans la continuité de son PLU adopté en 2017), un projet de développement résidentiel ambitieux fondé sur :

- **Une production de logements neufs dynamique** : la période récente démontre, là-aussi, le regain d'attractivité de Colmar vis-à-vis des opérateurs du logement après une période de faible construction ;
- **Un réinvestissement important du tissu urbain existant** à la fois sur le centre ancien et le secteur ouest où se situent les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Afin d'atteindre la première ambition, **l'intercommunalité et la ville de Colmar ont sollicité le passage en zone B1 de celle-ci (contre B2 aujourd'hui), auprès de l'Etat. La finalité est quantitative et qualitative.** Il s'agit à la fois d'encourager la construction de logements grâce aux dispositifs incitatifs aujourd'hui ciblés sur les zones B1, en particulier le dispositif relatif à l'investissement locatif dit « Pinel », et de renforcer un segment de marché aujourd'hui peu présents sur la ville-centre, le logement locatif intermédiaire. Dans le cadre de cette démarche, une étude a été engagée par Colmar Agglomération en vue d'établir un argumentaire en faveur du reclassement en zone B1 de Colmar. Celle-ci a permis de mettre en lumière les freins à la production que représente le nouveau cadre réglementaire établi en 2018 et démontré que la ville-centre réunit l'ensemble des critères permettant d'envisager un reclassement en zone B1. Parmi ceux-ci : le dynamisme démographique et économique, une dynamique de production de logements enclenchée mais insuffisante au regard des besoins recensés, un marché en promotion immobilière insuffisamment alimenté et spécialisé sur les gammes de prix élevées... **En parallèle, la ville s'est dotée d'un outil d'observation de la construction neuve en cours de déploiement (fondé sur une exploitation du fichier des permis de construire et les échanges au long cours avec les opérateurs privés comme publics).** Celui-ci constitue un véritable outil de connaissance mais aussi de régulation de la production de logements, en particulier si le passage en B1 est acté.

La seconde ambition repose, en grande partie, sur l'inscription de Colmar dans deux dispositifs d'ampleur :

- **Le Projet de Renouvellement Urbain de Bel'Air – Florimont** qui vise à transformer en profondeur ce quartier d'habitat social de Colmar inscrit, de longue date, dans la géographie prioritaire de la politique de la ville. Le projet repose tant sur la création d'équipements et espaces publics structurants que sur la mutation profonde du tissu résidentiel. Cette ambition se traduit notamment par la démolition d'une partie importante de l'offre sociale, aujourd'hui obsolète, et la construction de programmes de logements diversifiés afin de développer la mixité sociale à l'échelle du quartier. Ainsi, toutes les gammes de logements seront développés sur le quartier Bel'Air-Florimont : du logement locatif social (en volume limité) à l'accession libre à la propriété, en passant par l'accession abordable et le locatif privé ;

- **Le Programme Action Cœur de ville** dont l'objectif principal est de permettre le réinvestissement du centre ancien de Colmar. Des actions concomitantes seront menées sur les espaces publics, les mobilités, le commerce et l'habitat. Sur ce dernier point, il s'agit notamment de favoriser **l'amélioration de la qualité du bâti existant en proie à un phénomène de vacance croissant et se caractérisant, pour partie, par une faible performance énergétique**. Des actions ont d'ores et déjà été fléchées. L'étude pré-opérationnelle qui sera réalisée en 2019 permettra de mettre en lumière les dynamiques à l'œuvre sur le parc existant, privé comme public, de cibler les secteurs / îlots d'intervention prioritaire et d'identifier les leviers opérationnels à déployer (conventionnement dans le parc privé, sortie de vacance, accompagnement des copropriétés fragiles...).

L'opération programmée qui sera déployée sur Colmar une fois l'étude finalisée devra, par ailleurs, contribuer à **renforcer la mixité des publics au sein du centre-ville historique** : jeunes en début de parcours résidentiel et professionnel (pour lesquels une offre locative abordable semble indispensable), familles avec enfants souhaitant bénéficier des aménités urbaines, personnes âgées désirant rester ou se rapprocher des services et commerces de proximité... Enfin, le projet final devra permettre de renforcer la vocation résidentielle du cœur urbain tout en confortant son attractivité touristique.

Les potentiels fonciers et projets résidentiels qui contribueront à l'atteinte de ces objectifs

La programmation résidentielle – février 2019

Sont recensées ci-dessous les principales opérations faisant l'objet d'un permis de construire (en vert) ou d'un permis d'aménager (en orange).

| Secteurs de développement | | | Programmation résidentielle | |
|---------------------------------|--|-----------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Numéro d'identification (carte) | Dénomination-description | Type de secteur | Nombre de logements programmés | Contribution aux objectifs du PLH |
| 1 | Localisation : Rue Jacques Preiss | Zone UA | 90 | X |
| 2 | Localisation : Rue Honoré de Balzac | Zone Uda | 17 | X |
| 3 | Localisation : Chemin de la Speck | Zone UC | 4 | X |
| 4 | Localisation : Chemin de la Speck | Zone UC | 12 | X |
| 5 | Localisation : Chemin de la Speck | Zone UC | 12 | X |
| 6 | Localisation : Chemin de la Speck | Zone UC | 19 | X |
| 7 | Localisation : Chemin de la Niederau | Zones Uda | 19 | X |
| 8 | Localisation : Rue du 1er Cuirassiers | Zones Uca | 34 | X |
| 9 | Localisation : Avenue du Général de Gaulle | Zones UC/UA | 30 | X |

| | | | | |
|--|--|----------------|------------|---|
| 10 | Localisation : Rue Henri Lebert | Zone UC | 35 | X |
| 11 | Localisation : Rue des Clefs | Zones SEC SAUV | 35 | X |
| 12 | Localisation : Rue du Ladhof | Zones UC | 19 | X |
| 13 | Localisation : Rue des Poilus | Zone UA | 23 | X |
| 14 | Localisation : Rue Victor Huen | Zone UC | 59 | X |
| 15 | Localisation : Avenue de la République | Zone UA | 74 | X |
| 16 | Localisation : Rue Gustave Adolphe | Zone UA | 68 | X |
| 17 | Localisation : Place de la Cathédrale | Zone SEC SAUV | 14 | X |
| 18 | Localisation : Rue de Vienne (Croix-Blanche) | Zone Uda | 179 | X |
| 19 | Localisation : Rue de la Vinaigrerie | Zone 1AUr | 58 | X |
| 20 | Localisation : Rue du Niklausbrunn-weg | Zone UC | 103 | X |
| 21 | Localisation : Chemin de la Silberrunz | Zone UC | 79 | X |
| TOTAL | | | 983 | |
| Dont programmation potentielle à court terme | | | 564 | |
| Dont emprises foncières potentiellement mobilisables à moyen et long termes | | | 419 | |

La cartographie des capacités foncières et des projets résidentiels

Sont localisées ci-dessous les principales opérations faisant l'objet d'un permis de construire (en vert) ou d'un permis d'aménager (en orange).



Les objectifs de production et la programmation résidentielle ont été co-construits avec la commune de Colmar.

Grâce à la mobilisation des travaux d'observation menés par le Service Etudes d'Urbanisme de la ville, les programmes de logements qui contribueront directement à atteindre les objectifs de production du Programme Local de l'Habitat ont été identifiés. Plus de 1100 logements ont fait l'objet ou font actuellement l'objet d'un permis de construire ou d'aménager, Ces opérations autorisées ou en cours d'autorisation viendront alimenter la programmation du PLH.

De plus, près de 500 logements devraient prochainement faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Avec ces 1 600 logements, la ville de Colmar a identifié près de 65% de la programmation prévue au titre de son PLU et du PLH. Viennent s'ajouter à cela les projets (petits voire individuels) qui se déploieront progressivement sur les dents creuses, la programmation résidentielle du PRU de Bel'Air-Florimont (la convention ANRU signée en juin 2018 prévoit la création de 300 logements à l'échelle du secteur de projet).

Horbourg-Wihr

Quelques chiffres clés

| | | Horbourg-Wihr | Colmar Agglomération |
|--|---|-----------------|----------------------|
| Les caractéristiques de la population | Population en 2015 (<i>Insee</i>) | 5 709 | 113 975 |
| | Evolution moyenne de la population entre 2010 et 2015 (<i>Insee</i>) | 3,00% | 0,70% |
| | <i>Dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %</i> | 0,40% | 0,40% |
| | <i>Dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %</i> | 2,60% | 0,30% |
| | Part des plus de 60 ans dans la population en 2015 (<i>Insee</i>) | 28% | 24% |
| Niveaux de revenus et enjeux socio-économiques | Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2015, en euros (<i>Insee</i>) | 23 118 € | 21 115€ |
| | Part des ménages imposés en 2015 (<i>Insee</i>) | 65,8% | 58,6% |
| | Taux de pauvreté en 2015 (<i>Insee</i>) | 6,3% | 14,4% |
| Le parc de logements | Nombre de logements en 2015 (<i>Insee</i>) | 2792 | 55 714 |
| | Part des résidences principales en 2015 (<i>Insee</i>) | 94,3% | 91,0% |
| | Taux de vacance (<i>Insee</i>) | 5,2% | 6,7% |
| | Nombre de logements autorisés en moyenne sur la période 2012-2017 (<i>Sitadel</i>) | 80 | 562 |
| | Taux de logement social (<i>inventaire SRU 2017</i>) | 8,3% | 24% |
| Demande locative sociale | Nombre de demandeurs de logements sociaux - toutes demandes confondues (<i>SNE</i>) | 199 | 3981 |
| | Taux de satisfaction - toutes demandes confondues (<i>SNE</i>) | 16% | 34% |

Le PLH 2019-2024 : les objectifs de production

La production globale de logements

| Objectifs de production neuve globale 2019-2024 | Objectifs de production neuve annuelle |
|---|--|
| 204 | 34 |

La production locative sociale

La production neuve

- ▶ Un objectif plancher de production de logements sociaux :
 - 108 logements sociaux en six ans, soit 18 logements par an ;
 - 53% de la production dédiée au logement social durant la période de mise en œuvre du PLH.
- ▶ Une part minimum de 30% de PLAI au sein de la production neuve : 32 PLAI à produire en six ans, soit 5 en moyenne par an.

Le réinvestissement du parc existant

- ▶ Un objectif annuel de 5 logements conventionnés par an, soit 30 sur la période 2019-2024.

Les orientations qualitatives de la commune

La commune d'Horbourg-Wihr a connu un développement résidentiel très soutenu (en moyenne 80 logements produits entre 2012 et 2017) générant un afflux de population important et la nécessité d'adapter l'offre, à la fois résidentielle et d'équipements, de services de proximité... à une nouvelle demande conséquente.

Horbourg-Wihr souhaite aujourd'hui **mieux maîtriser sa croissance afin de répondre plus qualitativement aux besoins multiples de la population**. Cette ambition se traduit par :

- La volonté de stabiliser la population autour de 6 000 habitants ;
- La remise à niveau de l'offre d'équipements, notamment scolaires : la commune porte un projet scolaire et périscolaire ;
- Un rythme de production de logements plus maîtrisé.

Du point de vue du **développement résidentiel**, les objectifs de la commune sont pluriels :

- Maintenir les **efforts de production de logements sociaux**, tout en veillant à la **qualité des logements** produits et à la **diversité des typologies** proposées ;
- Développer une **offre en accession abordable** afin d'offrir des parcours résidentiels aux jeunes ménages ;
- Proposer des **formes urbaines diversifiées**, en collectif et en individuel, adaptées à la diversité des attentes.

La commune entend poursuivre sa politique de soutien à la production locative sociale, à travers deux principaux leviers. Tout d'abord, Horbourg-Wihr s'engage à pérenniser les subventions octroyées aux bailleurs sociaux construisant du logement social sur son territoire. De plus, la municipalité s'inscrit dans **une réflexion de long terme relative à l'évolution de son PLU** afin de rendre celui-ci **plus prescriptif vis-à-vis des opérateurs**. Cette démarche de révision sera, notamment, l'occasion de mettre en place des **outils règlementaires** – tels que les servitudes de mixité sociale ou les emplacements réservés – et de définir des Orientations d'Aménagement et Programmation. Il est néanmoins important de souligner les difficultés auxquelles se heurte la collectivité malgré son volontarisme :

- La présence de sites archéologiques sur le ban communal constitue un véritable frein à la construction de logements, notamment aidés. Pour exemple, deux projets, situés rue de l'abattoir et dans la grand-rue, sont aujourd'hui à l'arrêt suite à la découverte de deux sites (port et cimetière romains) ;
- La configuration de certains terrains (ancienne carrière située à l'est de la rue de l'abattoir notamment) rend difficile la construction de logements ou génère des coûts supplémentaires menaçant l'équilibre financier des opérations.

Au-delà de la production neuve, la commune sera vigilante quant à l'évolution du parc existant, en particulier social. Le développement d'une offre locative aidée neuve ne doit, en effet, pas se traduire par l'émergence d'un parc social à deux vitesses et/ou la vente massive de patrimoines sociaux anciens.

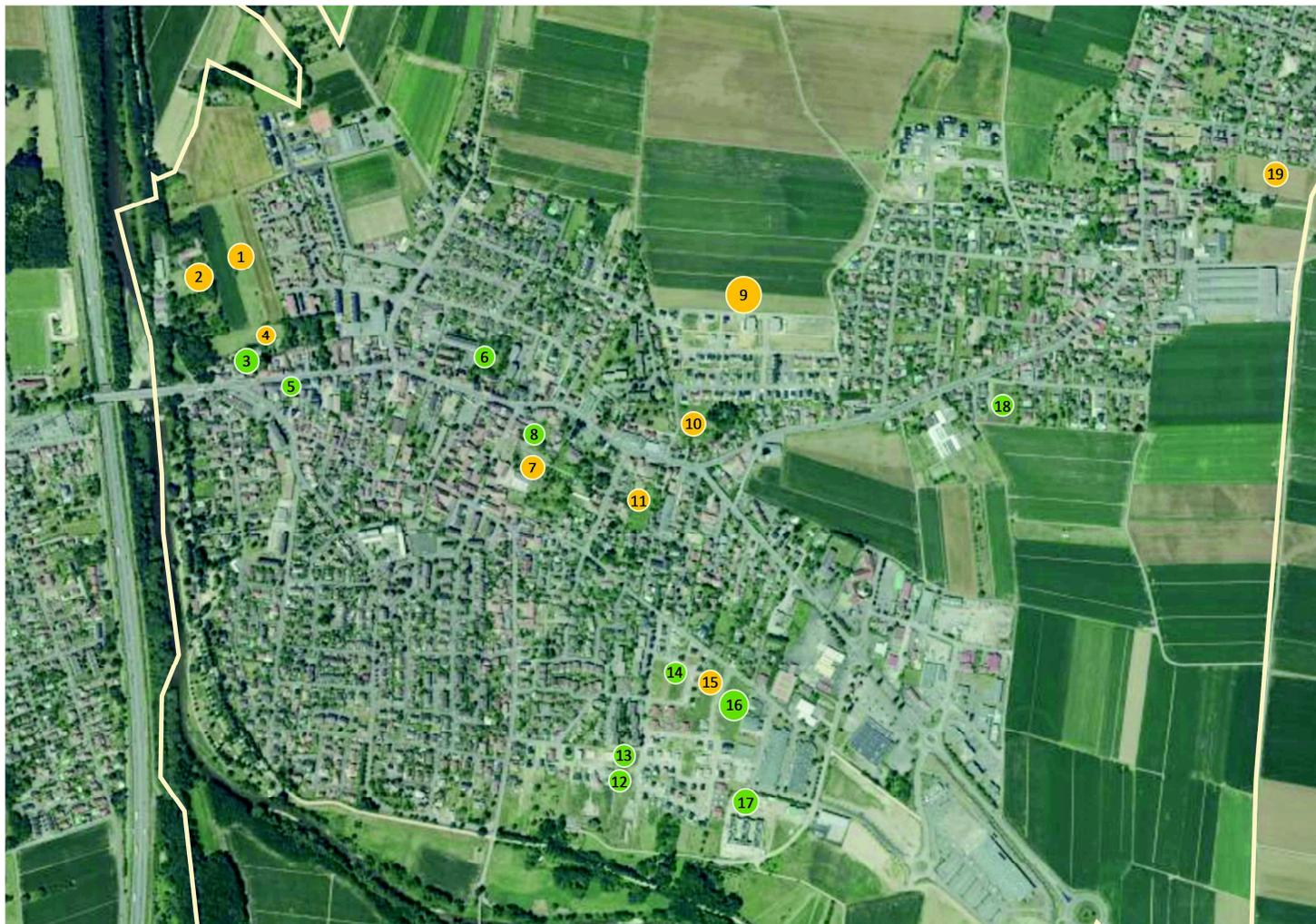
Les potentiels fonciers et projets résidentiels qui contribueront à l'atteinte de ces objectifs

La programmation résidentielle – février 2019

| Secteurs de développement | | | | Programmation résidentielle | | | | | |
|---------------------------------|--|-----------------|---------|-----------------------------|--------------------------------|---|------------------------|-----------------------------------|---|
| Numéro d'identification (carte) | Dénomination-description | Type de secteur | Surface | Densité (logt/ha) | Nombre de logements programmés | Dont logements locatifs sociaux ou PSLA | Part logements sociaux | Contribution aux objectifs du PLH | Précisions |
| 3 | Localisation : via romana Lotissement Opérateur : Gestimmo | Zone AUa | 1,0 | 48 | 41 | 11 | 27% | X | |
| 5 | Localisation : 24 Grand'Rue Opérateur : Zwickert - Immobilière Bartholdi | Zone UA | 0,1 | 57 | 6 | 6 | 100% | X | |
| 6 | Localisation : 45 Grand'Rue Opération : le clos de l'III | Zone UA | 0,4 | 107 | 48 | 12 | 25% | X | <i>Logements sociaux développés dans le cadre d'une résidence seniors (12PLS - avant négociation)</i> |
| 8 | Opération : lotissement le castellum Opérateur : M.Loechleiter - Maisons prestige | Zone UA | 0,1 | 36 | 5 | 0 | 0% | X | |
| 12 | Opération : Parc des Césars Opérateur : HHA (accession) | Zone AUa | 0,2 | 109 | 19 | 16 | 84% | X | <i>16 PSLA</i> |
| 13 | Opération : Clos des Césars Opérateur : HHA LLS | Zone AUa | 0,2 | 129 | 24 | 24 | 100% | X | <i>Dont 10 PLAI-14 PLUS</i> |
| 14 | Opérateur : DOMIAL | Zone AUa | 0,1 | 92 | 9 | 9 | 100% | X | <i>Dont 2 PLUS-7 PLAI</i> |
| 16 | Opération : Lotissement les Césars Localisation : rue d'argentovaria | Zone AUa | 0,6 | 18 | 10 | | 0% | X | |
| 17 | Localisation : rue de Mulhouse Opérateur : NEOLIA | Zone AUe1 | 0,8 | 35 | 29 | 29 | 100% | X | <i>Dont 11 PLAI-4PLS-14PLUS</i> |
| 18 | Localisation : rue de la Krutenau | Zone AUa | 0,3 | 11 | 3 | | 0% | X | |

| Secteurs de développement | | | | Programmation résidentielle | | | | | |
|--|--|-----------------|-------------|-----------------------------|--------------------------------|---|------------------------|-----------------------------------|--|
| Numéro d'identification (carte) | Dénomination-description | Type de secteur | Surface | Densité (logt/ha) | Nombre de logements programmés | Dont logements locatifs sociaux ou PSLA | Part logements sociaux | Contribution aux objectifs du PLH | Précisions |
| 1 | Opérateur : AFUA (logements sociaux prévus) | Zone AUa | 2,7 | 40* | 108 | NR | NR | A définir | |
| 2 | Localisation : Allée du commandant Pépin / rue de l'abattoir | Zone UA | 1,2 | 40* | 50 | NR | NR | A définir | |
| 4 | Localisation : 19 Grand'Rue Réhabilitation et création de logements collectifs | Zone AUa | 0,5 | 40* | 18 | NR | NR | A définir | Projet à l'arrêt (cause : archéologie) |
| 7 | Localisation : rue des écoles/rue des jardins | Zone UA | 1,0 | 40* | 39 | NR | NR | A définir | |
| 9 | Localisation : zone nord Kreuzfeld (lotissement) | Zone AU | 5,6 | 40* | 225 | NR | NR | A définir | |
| 10 | Localisation : chemin du Kreuzfeld | Zone AUa | 0,7 | 40* | 28 | NR | NR | A définir | |
| 11 | Localisation : rue du 11 novembre (pas de projet à ce jours) | Zone UC | 0,4 | 40* | 16 | NR | NR | A définir | |
| 15 | Opération : lotissement les Césars Localisation : rue d'argentovaria (lots non attribués) | Zone AUa | 0,3 | 40* | 11 | NR | NR | A définir | |
| 19 | Localisation : wihr rue des mélèzes (pas de projet) | Zone AUa | 1,3 | 40* | 52 | NR | NR | A définir | |
| TOTAL | | | 17,5 | | 741 | | | | |
| Dont programmation potentielle à court terme | | | 3,8 | | 194 | 107 | 55% | | |
| Dont emprises foncières potentiellement mobilisables à moyen et long termes | | | 13,7 | | 547 | | | | |
| <i>40* : densité projetée, celle-ci évoluera nécessairement en fonction de la programmation réelle</i> | | | | | | | | | |

La cartographie des capacités foncières et des projets résidentiels



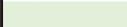
Les objectifs de production et la programmation résidentielle ont été co-construits avec la commune d'Horbourg-Wihr.

La programmation potentielle sur la période 2019-2025 devrait permettre d'atteindre les objectifs définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat.

En effet, au sein des opérations potentielles (en vert), 201 logements pourraient être construits. Un volume correspondant peu ou prou à l'objectif global de production de 204 logements sur six ans.

Au sein de cette programmation potentielle à court terme 112 logements sociaux sont envisagés, soit 56% de la production attendue.

D'autres opérations pourraient voir le jour (en jaune).

| Légende (tableau et carte) | |
|---|---|
|  | Programmation potentielle à court terme |
|  | Emprises foncières potentiellement mobilisables à plus long terme |

Ingersheim

Quelques chiffres clés

| | Ingersheim | Colmar Agglomération |
|---|-----------------|----------------------|
| Population en 2015 (<i>Insee</i>) | 4 641 | 113 975 |
| Evolution moyenne de la population entre 2010 et 2015 (<i>Insee</i>) | -0,20% | 0,70% |
| <i>Dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %</i> | 0,30% | 0,40% |
| <i>Dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %</i> | -0,50% | 0,30% |
| Part des plus de 60 ans dans la population en 2015 (<i>Insee</i>) | 27% | 24% |
| Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2015, en euros (<i>Insee</i>) | 21 778 € | 21 115€ |
| Part des ménages imposés en 2015 (<i>Insee</i>) | 61,7% | 58,6% |
| Taux de pauvreté en 2015 (<i>Insee</i>) | 10,8% | 14,4% |
| Nombre de logements en 2015 (<i>Insee</i>) | 2300 | 55 714 |
| Part des résidences principales en 2015 (<i>Insee</i>) | 89,0% | 91,0% |
| Taux de vacance (<i>Insee</i>) | 6,2% | 6,7% |
| Nombre de logements autorisés en moyenne sur la période 2012-2017 (<i>Sitadel</i>) | 9 | 562 |
| Taux de logement social (<i>inventaire SRU 2017</i>) | 18,9% | 24% |
| Nombre de demandeurs de logements sociaux - toutes demandes confondues (<i>SNE</i>) | 128 | 3981 |
| Taux de satisfaction - toutes demandes confondues (<i>SNE</i>) | 23% | 34% |

Le PLH 2019-2024 : les objectifs de production

La production globale de logements

| Objectifs de production neuve globale 2019-2024 | Objectifs de production neuve annuelle |
|---|--|
| 174 | 29 |

La production locative sociale

La production neuve

- ▶ Un objectif plancher de production de logements sociaux :
 - **58 logements sociaux** en six ans, soit 10 logements par an ;
 - **33% de la production** dédiée au logement social durant la période de mise en œuvre du PLH.
- ▶ Une part minimum de 30% de PLAI au sein de la production neuve : 17 PLAI à produire en six ans, soit 3 en moyenne par an.

Le réinvestissement du parc existant

- ▶ Un objectif annuel de 5 logements conventionnés par an, soit 30 sur la période 2019-2024.

Les orientations qualitatives de la commune

La commune d'Ingersheim dispose d'un petit ban communal (environ 7,5 km²) par rapport aux communes voisines de la couronne urbaine. A titre de comparaison Wintzenheim s'étend sur 19 km². La commune s'est développée de manière équilibrée entre :

- Un secteur urbanisé, la Fecht constituant le point de convergence entre centre-bourg ancien et la zone résidentielle développée plus récemment ;
- Une zone viticole, Ingersheim bénéficie également de l'Appellation d'Origine Contrôlée « Alsace Grand Cru » ;
- La coulée verte protégée grâce, notamment, au Plan de Prévention des Risques de la Fecht.

Chaque espace représente environ un tiers de la surface d'Ingersheim. La commune souhaite s'inscrire dans un développement mesuré afin de préserver cet équilibre territorial.

La taille de la commune, la faiblesse des réserves foncières, la volonté de protéger la qualité du cadre de vie qu'offre Ingersheim...viennent alimenter le projet résidentiel de la commune qui porte, notamment, deux objectifs :

- La création de logements dans ou en continuité du tissu urbain ;
- Le réinvestissement du bâti existant. Pôle Habitat, en partenariat avec la municipalité, a d'ores et déjà réalisé une opération d'acquisition-amélioration.

Les ambitions en matière de développement démographique sont également mesurées. A travers les différentes opérations en cours ou à venir, la population devrait dépasser, à terme, les 5 000 habitants.

D'un point de vue qualitatif, la commune souhaite notamment :

- Préserver la diversité de l'offre de logements présente sur la commune. Avec près de 19% de logements sociaux au sein de son parc de résidences principales, Ingersheim répond quasiment aux obligations de l'article 55 de la loi SRU ;
- Fidéliser jeunes ménages grâce au développement d'une offre abordable, en accession (Prêt Social Location-Accession) et en location (création de logements locatifs sociaux dans des proportions limitées).

Les potentiels fonciers et projets résidentiels qui contribueront à l'atteinte de ces objectifs

La programmation résidentielle – février 2019

Ingersheim dispose d'un ban communal peu étendu. **Faute de réelles réserves et capacités foncières, deux projets conséquents seront menés et contribueront aux objectifs du Programme Local de l'Habitat.**

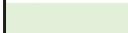
Deux emprises foncières seront mobilisées dans le cadre du projet résidentiel de la commune :



- Le site Mahle-Piston, où 160 logements verront le jour ;

- **Un autre terrain, de petite taille, situé à proximité de l'opération « le Clos des Vignes » réalisée sur Colmar, pourra être dédié à la production de logements.** Le projet reste à définir.

Légende (tableau et carte)

| | |
|---|---|
|  | Programmation potentielle à court terme |
|  | Emprises foncières potentiellement mobilisables à plus long terme |

Turckheim

Quelques chiffres clés

| | Turckheim | Colmar Agglomération |
|---|----------------|----------------------|
| Population en 2015 (<i>Insee</i>) | 3 759 | 113 975 |
| Evolution moyenne de la population entre 2010 et 2015 (<i>Insee</i>) | 0,10% | 0,70% |
| <i>Dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %</i> | 0,00% | 0,40% |
| <i>Dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %</i> | 0,10% | 0,30% |
| Part des plus de 60 ans dans la population en 2015 (<i>Insee</i>) | 34% | 24% |
| Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2015, en euros (<i>Insee</i>) | 23 471€ | 21 115€ |
| Part des ménages imposés en 2015 (<i>Insee</i>) | 67,5% | 58,6% |
| Taux de pauvreté en 2015 (<i>Insee</i>) | 8,2% | 14,4% |
| Nombre de logements en 2015 (<i>Insee</i>) | 2155 | 55 714 |
| Part des résidences principales en 2015 (<i>Insee</i>) | 82,0% | 91,0% |
| Taux de vacance (<i>Insee</i>) | 7,6% | 6,7% |
| Nombre de logements autorisés en moyenne sur la période 2012-2017 (<i>Sitadel</i>) | 31 | 562 |
| Taux de logement social (<i>inventaire SRU 2017</i>) | 11.76% | 24% |
| Nombre de demandeurs de logements sociaux - toutes demandes confondues (<i>SNE</i>) | 65 | 3981 |
| Taux de satisfaction - toutes demandes confondues (<i>SNE</i>) | 20% | 34% |

Le PLH 2019-2024 : les objectifs de production

La production globale de logements

| Objectifs de production neuve globale 2019-2024 | Objectifs de production neuve annuelle |
|---|--|
| 322 | 54 |

La production locative sociale

La production neuve

- ▶ Un objectif plancher de production de logements sociaux :
 - 130 logements sociaux en six ans, soit environ 22 logements par an ;
 - 40% de la production dédiée au logement social durant la période de mise en œuvre du PLH.
- ▶ Une part minimum de 30% de PLAI au sein de la production neuve : 40
- ▶ PLAI à produire en six ans, soit 7 en moyenne par an.

Le réinvestissement du parc existant

- ▶ Un objectif annuel de 5 logements conventionnés par an, soit 30 sur la période 2019-2024

Les orientations qualitatives de la commune

La commune de Turckheim a identifié les potentiels fonciers qui lui permettront de mener à bien son projet de développement résidentiel. Celui-ci passera, à court et moyen termes, par la réalisation de quatre projets phares (cf. infra). La mobilisation de la friche Scherb, ancien site économique, contribuera, en partie, à la réalisation des objectifs du PLH mais la configuration et les enjeux de réinvestissement qui caractérisent cette emprise induisent un déploiement progressif de la programmation de logements.

La municipalité est pleinement consciente des défis à relever dans les années à venir :

- **Limiter le vieillissement de la population** à travers, notamment, la **fidélisation des jeunes ménages** pour lesquels il est difficile de s'inscrire dans un parcours résidentiel ascendant au regard des prix de l'immobilier observés à Turckheim (le coût du foncier s'élève entre 220 et 270 euros / m²). En parallèle, la commune souhaite améliorer les conditions d'accueil des personnes âgées présentant des niveaux de ressources limités à travers la création d'une résidence seniors sur le futur quartier qui sera créée sur la friche Scherb ;
- **Poursuivre les efforts engagés en matière de développement de l'offre locative aidée** au regard de l'obligation faite à Turckheim de compter 20% de logements sociaux dans son parc de résidences principales à horizon 2025. A noter que la commune a d'ores et déjà engagé des moyens importants en faveur de la production locative sociale à travers la mise en place d'aide financière aux bailleurs sociaux ;
- **Préserver la mixité sociale**, aux différentes échelles territoriales, en favorisant la création d'opérations de logements proposant une diversité dans les statuts d'occupation.

Pour autant, la commune se heurte à plusieurs freins à la production de logements, relatifs à la mobilisation du foncier notamment:

- Compte tenu de la valeur patrimoniale du **centre ancien, la construction de logements neufs y est complexe**. C'est pourquoi le développement de ce secteur passera essentiellement par le réinvestissement du parc existant. La création de logements sociaux via le conventionnement dans le parc privé constitue, à ce titre, un levier intéressant ;
- Turckheim fait partie des 47 communes du Haut-Rhin et du Bas-Rhin appartenant à l'aire géographique de production des vins ayant droit à **l'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) « Alsace Grand Cru »**, **concourant fortement aux contraintes de développement résidentiel de la ville** ;
- Enfin, le **réinvestissement de la friche Scherb** (6 hectares environ en zone habitable) mentionnée précédemment et **constituant un des principaux sites de création de logements** dans les années à venir pose plusieurs difficultés, telle que l'a démontré une première étude urbaine :
 - o Tout d'abord, elle est située en zone inondable (Plan de Prévention des risques inondation de la Fecht) ce qui sous-entend la nécessité de surélever les futurs bâtiments et empêche la création de parkings souterrains. La surélévation du bâti constitue une source de renchérissement des logements qui seront produits. La réalisation de places de stationnement en plein air limite se fera au détriment du volume final de logements créés ;
 - o En outre, le site comprend aujourd'hui une réserve d'incendie artificielle qui devra potentiellement être conservée, venant là-aussi limiter la constructibilité de l'emprise
 - o Ce site, ancienne usine papetière, comporte des contraintes qui réduisent la surface constructible et génèrent des coûts supplémentaires : une ligne SNCF au nord, une conduite de gaz haute pression au sud, un canal usinier au centre.
 - o Enfin les services de la DRAC demandent la conservation sur le site de quelques vestiges rappelant l'histoire du site.

Malgré cette situation, Turckheim souhaite porter un projet résidentiel ambitieux, répondant aux objectifs du PLH.

Les potentiels fonciers et projets résidentiels qui contribueront à l'atteinte de ces objectifs

La programmation résidentielle à fin 2018

| Secteurs de développement | | | Programmation résidentielle | | | |
|--|--|-----------------|--------------------------------|---|------------------------|-----------------------------------|
| Numéro d'identification (carte) | Dénomination-description | Type de secteur | Nombre de logements programmés | Dont logements sociaux ou PSLA | Part logements sociaux | Contribution aux objectifs du PLH |
| 1 | Lotissement Route Romaine | Zone UB | 12 | 6 | 50% | X |
| 2 | Lotissement Le Mercure Localisation : Ancienne route de Colmar, entrée Est de la ville Opérateur : lotissement Centre Alsace | Zone Aa | 108 | 42 | 39% | X |
| 3 | Les Berges du Muhlbach Localisation : Friche papetière, entrée Est de la ville | Zone Aa | 102 | 32 | 31% | X |
| 4 | Friche Scherb programmation (2022/2024) | Zone Ubb | 100 | 20 logements sociaux + 30 logements en résidence senior | 50% | X |
| 5 | Friche Scherb Réalisation 2025/2028 | Zone Ubb | 150 | 55 | 37% | |
| TOTAL potentiel à court et moyen termes | | | 472 | 185 | 39% | |

La cartographie des capacités foncières et des projets résidentiels



Les objectifs de production et la programmation résidentielle ont été co-construits avec la commune de Turckheim à l'occasion de plusieurs rencontres.

La programmation potentielle sur la période 2019-2025 devrait permettre d'atteindre les objectifs définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat. En effet, 322 logements pourraient voir le jour dans ce laps de temps, ce qui correspond aux perspectives de développement de la commune. La deuxième tranche de réalisation de l'opération Friche Scherb contribuerait plutôt à une programmation (en jaune sur la carte) post-PLH.

Au sein de cette programmation à court terme, 130 logements aidés sont envisagés, soit 40% de l'ensemble. 55 logements sociaux supplémentaires pourraient être créés dans le cadre de la deuxième tranche de l'opération prévue sur la Friche Scherb.

Wintzenheim

Quelques chiffres clés

| | | Wintzenheim | Colmar Agglomération |
|--|---|----------------|----------------------|
| Les caractéristiques de la population | Population en 2015 (<i>Insee</i>) | 7 535 | 113 975 |
| | Evolution moyenne de la population entre 2010 et 2015 (<i>Insee</i>) | -0,20% | 0,70% |
| | <i>Dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %</i> | 0,30% | 0,40% |
| | <i>Dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %</i> | -0,40% | 0,30% |
| | Part des plus de 60 ans dans la population en 2015 (<i>Insee</i>) | 29% | 24% |
| Niveaux de revenus et enjeux socio-économiques | Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2015, en euros (<i>Insee</i>) | 22 637€ | 21 115€ |
| | Part des ménages imposés en 2015 (<i>Insee</i>) | 65,1% | 58,6% |
| | Taux de pauvreté en 2015 (<i>Insee</i>) | 8,5% | 14,4% |
| Le parc de logements | Nombre de logements en 2015 (<i>Insee</i>) | 3 632 | 55 714 |
| | Part des résidences principales en 2015 (<i>Insee</i>) | 91,5% | 91,0% |
| | Taux de vacance (<i>Insee</i>) | 7,2% | 6,7% |
| | Nombre de logements autorisés en moyenne sur la période 2012-2017 (<i>Sitadel</i>) | 60 | 562 |
| | Taux de logement social (<i>inventaire SRU 2017</i>) | 14% | 24% |
| Demande locative sociale | Nombre de demandeurs de logements sociaux - toutes demandes confondues (<i>SNE</i>) | 176 | 3981 |
| | Taux de satisfaction - toutes demandes confondues (<i>SNE</i>) | 28% | 34% |

Le PLH 2019-2024 : les objectifs de production

La production globale de logements

| Objectifs de production neuve globale 2019-2024 | Objectifs de production neuve annuelle |
|---|--|
| 290 | 49 |

La production locative sociale

La production neuve

- ▶ Un objectif plancher de production de logements sociaux :
 - **117 logements sociaux** en six ans, soit 20 logements par an ;
 - **40% de la production** dédiée au logement social durant la période de mise en œuvre du PLH.
- ▶ Une part minimum de 30% de PLAI au sein de la production neuve : 35 PLAI à produire en six ans, soit 6 en moyenne par an.

Le réinvestissement du parc existant

- ▶ Un objectif annuel de 5 logements conventionnés par an, soit 30 sur la période 2019-2024 ;
- ▶ Un projet de 25 logements conventionnés est d'ores et déjà en cours de définition sur la commune (cf. infra).

Les orientations qualitatives de la commune

La commune de Wintzenheim définit, dans le cadre de son PLU en cours d'élaboration, son **projet de développement résidentiel à long terme**.

A cette occasion, un **repérage fin des capacités foncières** de la commune a été réalisé. Sur cette base, une programmation résidentielle potentielle a été définie. Celle-ci s'inscrit dans une double temporalité :

- Des **opérations réalisables à court terme** et pouvant directement alimenter les objectifs définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat ;
- Des **emprises foncières mobilisables à moyen et long termes**.

Ces dernières seront mobilisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (des Zones d'Aménagement Concertées sont ainsi prévues), la ville de Wintzenheim étant soucieuse de porter un **développement durable, garant de la préservation du cadre de vie dans le temps et de la mixité sociale**.

Dans cette perspective, la commune s'engage à **poursuivre ses efforts de production de logement social** souhaitant à la fois de répondre aux attendus de la loi SRU et apporter des solutions à l'ensemble des habitants de la commune, actuels et futurs.

Wintzenheim souhaite par ailleurs préserver les équilibres sociaux au sein de la commune à travers l'accueil de familles, la réponse aux besoins des personnes âgées et l'accompagnement des jeunes dans leur parcours résidentiel. C'est notamment dans cette optique que la création de logements sociaux s'inscrit. Par ailleurs, Wintzenheim (qui se caractérise par des prix immobiliers relativement élevés) souhaite promouvoir le développement de l'accession abordable à la propriété à destination de jeunes ménages (via le PSLA notamment).

Quant au **développement résidentiel**, celui-ci passera par :

- Le réinvestissement du parc existant à travers :
 - o La lutte contre la vacance (dans la continuité de l'instauration de la taxe sur les logements vacants) ;
 - o La création de logements sociaux via le conventionnement dans le parc privé (une opération de 25 logements est déjà envisagée).
- La production d'une offre neuve :
 - o En priorité en densifiant via la construction de logements dans le tissu déjà urbanisé : malgré les difficultés que cela représente, la commune souhaite notamment mobiliser progressivement les dents creuses ;
 - o Dans un deuxième temps, en extension mais dans le cadre d'opérations d'aménagement globales et qualitatives ;

Par ailleurs, la commune souhaite poursuivre la diversification de l'offre de logements à travers notamment :

- Comme évoqué précédemment, la création de logements sociaux ;
- La création de logements en accession abordables et à destination des jeunes familles notamment.

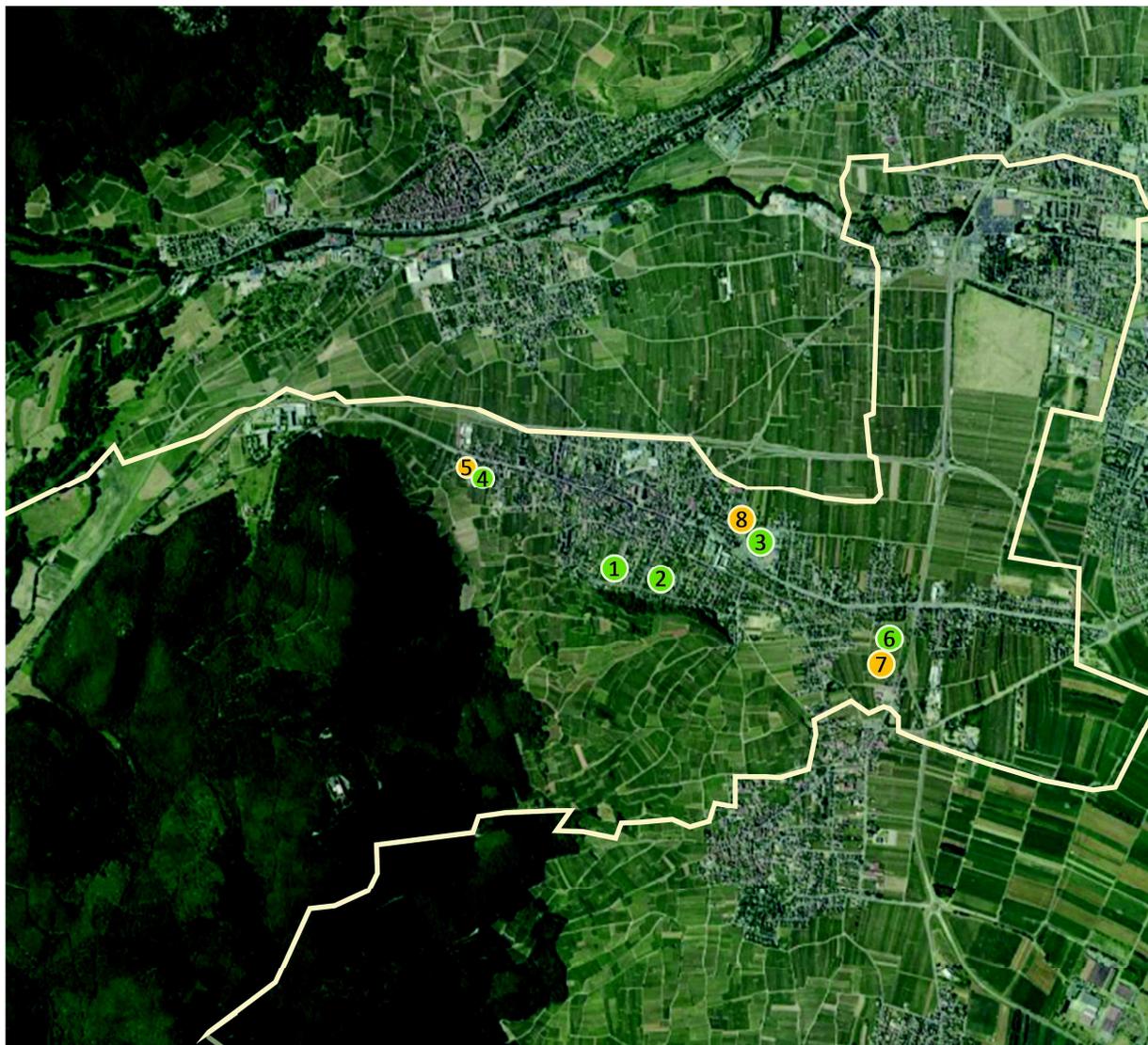
Les potentiels fonciers et projets résidentiels qui contribueront à l'atteinte de ces objectifs

La programmation résidentielle à fin 2018

| Secteurs de développement | | | | Programmation résidentielle | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------|--|--------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---|--|
| Numéro d'identification (carte) | Dénomination-description | Type de secteur | Surface (ha) | Densité (logt/ha) | Nombre de logements programmés | Dont logements sociaux ou PSLA | Part et répartition des logements sociaux | Contribution aux objectifs du PLH |
| 1 | Secteur Schweitzer Ouest | Densification - zone 1 AU | 0,9 | 40 | 35 | 11 | 30% de LLS dont 30% mini de PLAI + 30 % maxi de PLS | X |
| 3 | Secteur Jaz | Densification - Zone U | 2 | 40 | 70 | 21 | 30% de LLS dont 30% mini de PLAI + 30 % maxi de PLS | X |
| | | Densification - zone U : zone construite avec bâti à réhabiliter (conventionnement ANAH) | | | 25 | 25 | 100% de logements sociaux | X |
| 4 | Rue du Chêne | Densification - zone U | 0,4 | 25 | 10 | 3 | 30% de LLS (PLUS ou PLS) | X |
| / | Zone secteur sud-rue Feldkirch | Densification - zone U | 0,6 | 25 | 15 | 5 | 30% de LLS (PLUS ou PLS) | |
| / | Emplacements réservés | Densification - zone U | 0,6 | 30 | 18 | 6 | 30% de LLS (PLUS ou PLS) | Deux ER mobilisables sur la période 2029-2031 |
| Diffus | Dents creuses | Densification | 5,4 | 12 | 65 | 15 | / | Mobilisation progressive des dents creuses, sur la période 2020-2034 |
| Total Opérations en densification | | | 9,9 | | 238 | 86 | | |

| Secteurs de développement | | | | Programmation résidentielle | | | | |
|---|-------------------------------|---------------------------|--------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---|-----------------------------------|
| Numéro d'identification (carte) | Dénomination-description | Type de secteur | Surface (ha) | Densité (logt/ha) | Nombre de logements programmés | Dont logements sociaux ou PSLA | Part et répartition des logements sociaux | Contribution aux objectifs du PLH |
| 5 | Poisson rouge | Extension - zone 1 AU | 1,9 | 40 | 75 | 23 | 30% de LLS dont 30% mini de PLAI + 30 % maxi de PLS | |
| 6 | Flachsland zone nord | Extension - zone 1 AU | 2,5 | 50 | 125 | 50 | 40% de LLS dont 30% mini de PLAI + 30 % maxi de PLS | X |
| 7 | Flachsland zone sud | Extension - zone 1 AU | 2,6 | 50 | 130 | 52 | 40% de LLS dont 30% mini de PLAI + 30 % maxi de PLS | |
| 8 | Secteur rue Sonntag / Schmitt | Extension - zone 1 AU | 1,6 | 40 | 64 | 19 | 30% de LLS dont 30% mini de PLAI + 30 % maxi de PLS | |
| 2 | Secteur Schweitzer Est | Densification - zone 1 AU | 2,2 | 40 | 88 | 26 | 30% de LLS dont 30% mini de PLAI + 30 % maxi de PLS | |
| Total Opérations en extension | | | 8,6 | | 482 | 170 | | |
| TOTAL | | | 18,5 | | 720 | 256 | 36% | |
| Dont programmation potentielle à court terme | | | 5,8 | | 265 | 110 | 42% | |
| Dont emprises foncières potentiellement mobilisables à plus long terme | | | 15 | | 455 | 146 | | |

La cartographie des capacités foncières et des projets résidentiels



Les objectifs de production et la programmation résidentielle ont été co-construits avec la commune de Wintzenheim. Les travaux réalisés dans le cadre du PLU communal en cours d'élaboration ont largement alimenté la présente fiche.

La programmation potentielle sur la période 2019-2025 devrait permettre d'atteindre les objectifs définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat. **En effet, 265 logements pourraient voir le jour dans ce laps de temps (hors dents creuses)**, pour un objectif de 290 logements à construire dans le cadre du PLH. Au sein de cette programmation potentielle, **110 logements aidés** sont envisagés (hors dents creuses), soit **42% de l'ensemble**.

Compte tenu du **potentiel que représentent les dents creuses**, on peut estimer à 25 logements qui seront produits sur ce type de foncier à horizon 2025, dont 6 ou 7 pourraient relever du parc social.

La commune s'inscrit dans un développement équilibré fondé à la fois sur la densification du tissu existant (240 logements) et une construction en continuité des zones déjà urbanisées (environ 500 logements en extension prévus à moyen et longs terme en extension).

| Légende (tableau et carte) | |
|----------------------------|---|
| | Programmation potentielle à court terme |
| | Emprises foncières potentiellement mobilisables à plus long terme |

La programmation résidentielle sur les pôles secondaires de proximité et les villages

| Libellé géographique | Zonage spécifique | Objectifs annuels travaillés avec les communes | Objectifs retravaillés avec les communes post-négociation - sur 6 ans | Objectifs qualitatifs - projets - capacités foncières | Projets comportant des logements sociaux identifiés à horizon 2025 | Objectifs de production de logement social |
|-------------------------|-------------------|--|---|---|---|--|
| Andolsheim | Village | 5 | 30 | Le foncier est insuffisant pour créer un nombre important de logements La commune est au RNU, les constructibilités sont limitées. A horizon 6 ans, 30 logements pourraient être créés sur le ban communal | | Objectifs qualitatifs |
| Bischwihr | Village | 8 | 48 | Le PLU de la commune est en cours de réalisation. Une ambition démographique a été définie sur la base de laquelle des besoins en logements ont été établis. Ceux-ci se répartissent ainsi : 37 logements pour accueillir une nouvelle population et 77 pour répondre au desserrement des ménages. L'objectif de construction est donc de 114 logements sur la période 2017-2030 répartis comme suit : 41 logements en renouvellement urbain (35%) et 73 en extension urbaine (représentant 3,65 ha) | | Objectifs qualitatifs |
| Fortschwihr | Village | 5 | 30 | La commune se caractérise par des possibilités de développement limitées reposant essentiellement sur : des dents creuses en centre-bourg (parcelles aujourd'hui cultivées et appartenant à des exploitants agricoles), deux zones AUD et une zone AU dans le centre-bourg également. Par ailleurs, la commune identifie une zone potentielle de développement à plus long terme à proximité de la zone commerciale. Pôle Habitat, soutenu par la commune, a réalisé une opération d'acquisition-amélioration (ancienne ferme) qui a permis la création de 15 logements sociaux. C'est une opération très qualitative faisant l'objet d'une demande importante. La commune serait favorable au développement de nouveaux programmes de ce type. | | Objectifs qualitatifs |
| Herrlisheim-près-Colmar | Village | 10 | 60 | Le PLU table plutôt sur 6 logements / an afin de préserver le caractère rural / village de Herrlisheim. 10 logements / an : 50% collectif / 50% individuel. 20 logements / ha en densité PC instruits depuis juillet 2015 : 8 maisons / an et du petits collectifs (3 maisons accolées de 2 logements chacune, mise en chantier fin 2018), sur l'ancien site de l'usine Vincent (renouvellement urbain). Commune souhaite utiliser les dents creuses au maximum. Celles-ci représentent 6,2 ha. Néanmoins phénomène de rétention important. PLU amorcé en 2015, arrêté fin d'année. Il contient 2 zones AU de taille conséquente (opérations d'ensemble), en tout 5,44 ha en tout dont 2,74 pour l'habitat. Des OAP ont été réalisées | Réhabilitation du presbytère (bail emphytéotique) : 6 logements aidés portés par Colmar Habitat | Objectifs qualitatifs |

| Libellé géographique | Zonage spécifique | Objectifs annuels travaillés avec les communes | Objectifs retravaillés avec les communes post-négociation - sur 6 ans | Objectifs qualitatifs - projets - capacités foncières | Projets comportant des logements sociaux identifiés à horizon 2025 | Objectifs de production de logement social |
|----------------------|------------------------------|--|---|--|---|--|
| Porte du Ried | Village | 10 | 60 | Riedwihr n'a pas de PLU. L'ancien village a un projet de lotissement comportant une trentaine de logements (maisons + petits collectifs). Il y a un terrain communal dans le lotissement Holtzwihr : un lotissement en cours de finalisation (reste 3 ou 4 parcelles appartenant à Sovia, 7 maisons accolées, 2 petits collectifs de 4 logements) Par ailleurs, les dents creuses sont progressivement comblées Projet de réinvestissement du Presbytère de Riedwihr dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration portée par HHA. Par le passé les PC : en 2015 : 15 / 2016 : 8 / 2017 : 20 / 2018 : 21 | Projet de réinvestissement du Presbytère de Riedwihr dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration portée par HHA. | Objectifs qualitatifs |
| Houssen | Village | 8 | 48 | La commune bénéficie d'une localisation attractive, est bien desservie et souhaite poursuivre son développement via l'accueil de nouveaux habitants, dans des proportions limitées. Beaucoup de jeunes ménages sont venus s'y installer ces dernières années. La commune dispose, par ailleurs, de 70 logements sociaux et bénéficie d'une attractivité non négligeable vis-à-vis des opérateurs du logement, privés comme publics. | | Objectifs qualitatifs |
| Jepsheim | Village | 10 | 60 | Commune au RNU. Lancement d'un PLU en 2019. Les logements se construisent / se construiront en partie en dents creuses. La faible rétention foncière s'explique aussi par la forte dynamique démographique. Projet structurant de lotissement communal, finalisation à horizon 2026. Critères très qualitatifs : maisons passives, abordables...Publics-cibles : les jeunes, les familles, les personnes âgées qui peuvent rester chez elles Dans le cadre du PRU, travail autour de la mixité des formes urbaines (individuel, individuel dense, petits collectifs) Périscolaire inauguré en cette fin d'année | 5 logements communaux conventionnés avec l'ANAH prochainement | Objectifs qualitatifs |
| Muntzenheim | Pôle secondaire de proximité | 12 | 72 | Le PLU (finalisé mais bloqué) définit des objectifs et une ambition démographique : à horizon 2030, la ville souhaite accueillir 1450 habitants. Entre 2017 et 2030, 157 logements devraient être construits. La commune s'inscrit dans son rôle de pôle secondaire de proximité du SCoT. Les projets et capacités foncières > Des petits collectifs > Des maisons accolées > Des OAP sont définies > Des dents creuses vont être exploitées (grâce, notamment, d'une entreprise sur la zone d'activités) > Deux zones AU pourront être mobilisées à horizon 2030 La commune a du logement social : une quinzaine de logements géré par Colmar Habitat. Il y a un projet de logements conventionnés (une ferme achetée par la commune et vendue à des investisseurs privés) La commune s'inscrit dans les principes du SCoT en matière de densité et de consommation foncière | | Objectifs qualitatifs |

| Libellé géographique | Zonage spécifique | Objectifs annuels travaillés avec les communes | Objectifs retravaillés avec les communes post-négociation - sur 6 ans | Objectifs qualitatifs - projets - capacités foncières | Projets comportant des logements sociaux identifiés à horizon 2025 | Objectifs de production de logement social |
|------------------------|------------------------------|--|---|---|--|--|
| Niedermorschwihr | Village | 5 | 30 | La commune s'inscrit dans des perspectives de développement mesurées, en lien notamment avec la présence de vignobles AOC limitant les possibilités de construction. La population devrait atteindre 600 habitants à horizon 2020-2021. Une des priorités de la municipalité est de valoriser le centre ancien du village à travers le réinvestissement du bâti existant. De plus, la commune souhaite permettre aux jeunes de rester sur le territoire (pour limiter notamment le phénomène de vieillissement) où l'accession à la propriété est rendue difficile par la cherté du foncier. | | Objectifs qualitatifs |
| Sainte-Croix-en-Plaine | Pôle secondaire de proximité | 25 | 150 | La commune se développe de manière importante (beaucoup de secteurs urbanisés au cours des dernières années, en dents creuses comme en extension). A horizon 10-15 ans, la commune devrait atteindre 3 500 habitants, ce seuil induit des obligations vis-à-vis de l'article 55 de la loi SRU. Des logements sociaux existent d'ores et déjà sur le territoire. En parallèle de la dynamique de construction, des opérations de réinvestissement de bâtis existants sont réalisées (cf. corps de ferme transformés en logement). La commune dispose d'une réserve foncière de plus de 4 ha dont le devenir reste à définir. Une Association Foncière Urbaine développe, par ailleurs un projet de lotissement. Sainte-Croix-en-Plaine propose une offre résidentielle diversifiée, tant du point de vue des formes (petits collectifs, individuel dense, lotissement, individuel pur) que des statuts d'occupation (locatif, privé / social, et accession) | | Objectifs qualitatifs |
| Sundhoffen | Village | 17 | 102 | > Dans le cadre du PLU , un besoin estimé à 300 logements sur une période de 15 ans (horizon 2030) dont 205 logements dans le tissu urbain existant (dont 10 dans le cadre du renouvellement du parc) et 95 en extension urbaine (besoin foncier estimé : 4,75 ha) > Volonté d'approuver le PLU d'ici la fin 2018 Projets avancés : > 1 ha rue des peupliers, permis d'aménager retoqué (projet en attente): 4 résidences de 4 logements (16) et 21 parcelles (35 logements en tout) > transformation d'un ancien corps de ferme (40 ares) : la maison d'habitation reste en place, le reste de la parcelle accueillera 12 maisons accolées > Environ 8 corps de ferme pourraient faire l'objet d'un réinvestissement | La commune est favorable au développement du logement conventionné. Il en existe déjà (11 logements conventionnés sociaux et très sociaux) | Objectifs qualitatifs |
| Walbach | Village | 2 | 12 | Projets : Pesbyère et annexes (en discussion) : 6 réhabilitations + 2 logements neufs Immeuble envisagé dans lotissement : 10 logements neufs En cours : Immeuble en cours de finalisation dans un lotissement : 12 logements neufs en attente de commercialisation Sur les 10 dernières années logements neufs réalisés suite à la réalisation d'un lotissement : 33 maisons et 10 appartements | | Objectifs qualitatifs |

| Libellé géographique | Zonage spécifique | Objectifs annuels travaillés avec les communes | Objectifs retravaillés avec les communes post-négociation - sur 6 ans | Objectifs qualitatifs - projets - capacités foncières | Projets comportant des logements sociaux identifiés à horizon 2025 | Objectifs de production de logement social |
|----------------------|-------------------|--|---|--|--|--|
| Wettolsheim | Village | 7 | 42 | <p>Par le passé : une construction dynamique (résidences seniors (56 logements), trentaine de logements en face de l'école, une douzaine de logements, 24 logements en face de la poste (en cours de finalisation), 6 logements au niveau du cimetière --> 130 logements)</p> <p>De manière prospective : il y a peu de capacités foncières. Il y a un projet de 8 logements dans les cartons</p> <p>Une dizaine d'ha éparpillés dans la commune (dents creuses). Volonté de maintenir le caractère village de Wettolsheim, la commune s'inscrit donc dans un développement résidentiel maîtrisé.</p> <p>Il y a une bonne vingtaine de maisons à vendre, une quinzaine de logements vacants dans la résidence senior.</p> <p>La commune se crée des réserves foncières (utilisation du DPU)</p> | | Objectifs qualitatifs |
| Wickerschwir | Village | 5 | 30 | <p>La commune dispose d'un PLU récent portant une ambition démographique mesurée. A horizon 2030, la commune devrait accueillir 1000 habitants (contre 753 en 2015). Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune prend en compte les principes du SCoT tant en termes de densité que de consommation foncière.</p> | | Objectifs qualitatifs |
| Zimmerbach | Village | 3 | 18 | <p>La commune dispose d'un potentiel foncier limité. Son développement résidentiel passera essentiellement par la mobilisation des dents creuses. Les unités foncières appartiennent, pour l'essentiel, à des propriétaires multiples impliquant une forte rétention foncière et rendant complexe le développement d'opérations de logements.</p> <p>La commune souhaite maintenir sa population à 900 habitants et attirer de jeunes ménages afin de préserver l'école.</p> | | Objectifs qualitatifs |