



PLH CAC 2010 - 2016 - DIAGNOSTIC

Programme Local de l'Habitat

DIAGNOSTIC

Acelf.st

14 rue de l'Yser
67000 Strasbourg
Tél. 03 88 61 98 07
Fax. 03 88 60 39 57
e.mail acelf.alsace@wanadoo.fr

SOMMAIRE

LE CONTEXTE.....	5
Rappel du cadre législatif	6
Le Programme Local de l'Habitat : un cadre d'actions renouvelé	6
Lien entre le PLH et les autres documents de planification	7
BILAN DU PLH 2004-2010.....	8
Des objectifs ambitieux.....	8
Des objectifs partiellement atteints	9
Une volonté intercommunale affirmée pour l'élaboration d'un nouveau plh	16
Une affirmation des enjeux et attentes de l'Etat exprimés dans le porter à connaissance	17
Le Porter à connaissance de l'Etat établi des enjeux pour la CAC.....	17
L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR.....	19
Evolution démographique de la cac	20
Une population qui progresse peu et qui vieillit.....	21
Une évolution de la population de la CAC positive, mais ralentie	21
Un solde migratoire négatif	22
Des migrations résidentielles au profit des communes environnantes et des agglomérations Mulhousienne et Strasbourgeoise	24
Des flux internes à la CAC.....	26
Les sorties	27
Les entrées.....	28
Une faible augmentation de la population qui devrait se poursuivre d'ici 2015.....	29
Un vieillissement de la population	29
Des résidences principales qui progressent plus fortement que la population	31
Le desserrement des ménages	31
Plus de 60 % de ménages sans enfant.	31
... pourtant des services en direction de l'enfance bien développés à l'échelle du territoire du SCoT	33
LES EVOLUTIONS DE LA STRUCTURE DU PARC.....	36
Une surreprésentation des propriétaires en dehors de Colmar	37
Un début de rééquilibrage entre Colmar et les autres communes de la CAC	38
La situation du logement par type de parc.....	39
Le parc locatif privé	39
Un début de rééquilibrage entre Colmar et les communes périphériques	39
Des niveaux de loyer supérieurs à la moyenne départementale.....	39
Des différences selon l'attractivité des quartiers colmariens et le type d'offre.....	40
Une occupation du parc locatif privé socialement contrastée	42
Une forte majorité de très petits ménages	43

Le parc locatif social.....	43
Un développement et une diversification de l'offre	44
Des communes soumises aux obligations fixées par la loi SRU	45
Quelques caractéristiques de l'offre en logements sociaux	47
Peu de logements individuels.....	47
Une majorité de logements de taille moyenne	47
Peu de logement sociaux vacants	47
Un important programme de rénovation : le programme ANRU des quartiers Europe et Schweitzer sur Colmar.....	48
Le programme de démolitions -reconstructions.....	49
Une vocation d'accueil très sociale et sociale confirmée.....	52
Le parc de logements en accession à la propriété	53
Une augmentation de la part des propriétaires occupant.....	53
Une augmentation des propriétaires occupants au niveau de ressources élevées	54
Des niveaux de prix élevés sur tous les segments de l'accession à la propriété.....	55
Des produits destinés à l'accession sociale à la propriété (Prêts à Taux Zéro, Pass foncier) difficiles à mobiliser dans le contexte de la CAC.....	57
Le Prêt à taux 0 (PTZ) mobilisé surtout pour de l'accession dans l'ancien	57
Peu de Pass-Foncier mobilisé	59
Le développement récent de l'offre de logements.....	61
Un développement de l'offre de logements moindre par rapport au reste du département.....	61
Des lotissements privés aux prix de vente des lots élevés	62
La disponibilité de foncier, une difficulté majeure pour les communes.....	63
Un manque de foncier disponible	63
... malgré une consommation foncière plus raisonnée.....	65
Un parc globalement de bonne qualité.....	68
L'âge du parc	68
Un parc privé potentiellement indigne qui se concentre sur quelques communes dont Colmar	69
Quelques caractéristiques du parc potentiellement indigne.....	70
Les logements rénovés et remis sur le marché grâce au Programme d'Intérêt Général (PIG)	71
Peu de logements vacants.....	72
 L'IMPACT SUR LES BESOINS EN LOGEMENTS	 75
Des besoins des ménages modestes difficiles à satisfaire.....	76
La demande en logements sociaux	76
Une demande difficile à satisfaire	76
La demande perçue par les communes	77
La demande en logement locatif privé	78
La demande en accession à la propriété	79
Les futurs projets qui permettront de répondre partiellement à la demande dans les prochaines années	79
Les besoins des publics spécifiques.....	81
Les jeunes	81
Profil des jeunes rencontrés par Logement Jeune 68.....	81
Les logements recherchés par les jeunes	83
Les étudiants	86

Les personnes âgées	89
Le logement des personnes âgées autonomes.....	90
Le logement des personnes âgées dépendantes.....	92
Une offre spécifique sur le secteur	93
Le logement des personnes handicapées.....	95
Des besoins très diversifiés, une multiplicité de handicaps.....	95
De nouvelles normes de constructions.....	95
Les Gens du Voyage et nomades sédentaires	97
Les Gens du Voyage itinérants	97
Les nomades sédentaires.....	98
Les personnes vulnérables et/ou en grande précarité	102
Un cadre législatif en faveur du droit au logement.....	102
Une augmentation de la précarité	103
Des plans qui orientent l'action en faveur des personnes vulnérables au regard du logement	103

VERS UN HABITAT DURABLE : UN LOGEMENT SAIN ET ADAPTE DANS UN ENVIRONNEMENT EPANOUISSANT..... 105

Des orientations du SCoT à prendre en compte dans le développement urbain à venir	106
Transport et habitat : la recherche d'une bonne articulation.....	107
Le réseau TRACE de Colmar	107
Un Plan de Déplacement Urbain (PDU) en cours d'élaboration	108

LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC..... 110

Les enjeux issus du diagnostic	111
Mettre en place une politique foncière intercommunale	111
Contribuer au développement d'une offre attractive en matière d'habitat pour toutes les familles.....	111
Coordonner le développement d'une offre d'habitat adapté à la diversité des besoins liés au vieillissement de la population et au handicap.....	112
Prendre en compte les besoins spécifiques liés aux Gens du Voyage et aux nomades sédentarisés	112
Lutter contre l'habitat indigne	113
S'inscrire dans la dynamique du développement durable.....	114
Animer et suivre le PLH	114

ANNEXES..... 115

Glossaire	126
-----------------	-----

LE CONTEXTE

RAPPEL DU CADRE LEGISLATIF

Le Programme Local de l'Habitat : un cadre d'actions renouvelé

Créés en 1983, les Programmes Locaux de l'Habitat deviennent à partir de la Loi du 13 août 2004 l'élément essentiel du dispositif « habitat » des collectivités locales. Le PLH est un document d'observation, de définition et de programmation des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire. Selon, le décret du 4 avril 2005 modifiant le code de la construction et de l'habitation, « le PLH comprend, ...un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire sur lequel il s'applique [...], un document d'orientation [...] et un programme d'actions détaillé.

“Le PLH est un outil de prévision et de programmation établi pour une durée de 6 ans. Il a pour objectif de répondre aux besoins des habitants en terme de logements et d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre entre les communes concernées. À ce titre, il constitue un instrument opérationnel destiné à favoriser la mixité sociale et les actions de renouvellement urbain »¹”.

La loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement rend obligatoire l'élaboration d'un PLH dans les Communautés d'Agglomération (codifié à l'article L 302-1 du Code de la construction et de l'habitat).

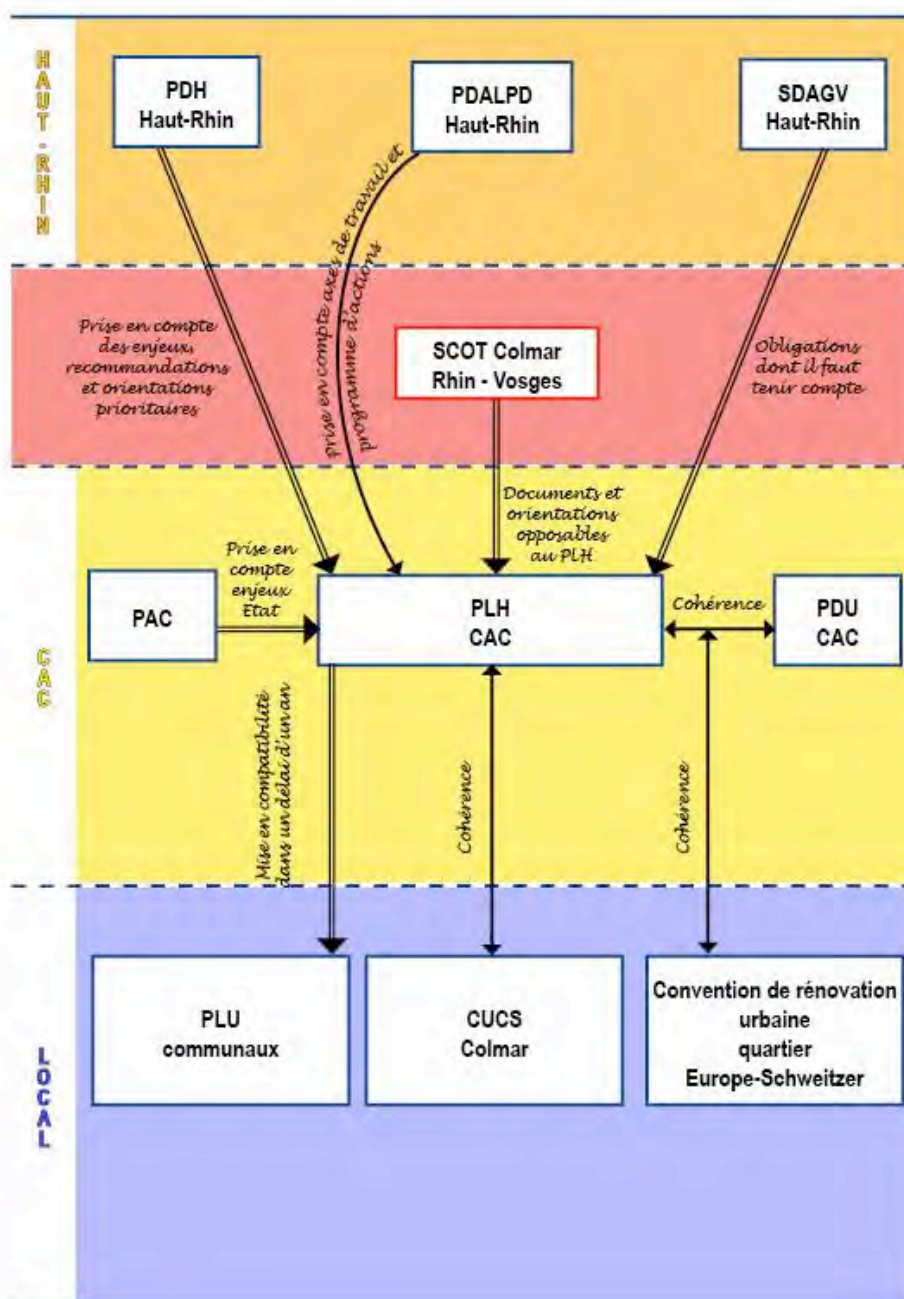
La loi du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions (dite Loi Molle) renforce le caractère opérationnel du PLH :

- La durée du PLH est de 6 ans et non plus d'au moins 6 ans.
- Les objectifs du PLH doivent tenir compte des directives issues du Grenelle 1 et 2 favorisant notamment la lutte contre l'étalement urbain et les économies d'énergie.
- Les actions et les opérations de requalification des quartiers anciens dégradés doivent être précisées.
- La territorialisation de l'offre de logements et la déclinaison des actions se fait à l'échelle communale.
- La production de logements doit être précisée par typologie : PLS, PLUS, PLAI pour le parc public, conventionnement « social » et « très social » pour l'offre locative privée. Et un échéancier de réalisation des logements doit être proposé.
- Le délai de mise en compatibilité du PLU avec le PLH est réduit à 1 an, contre 3 ans précédemment.
- ...

¹ Source : Porter à connaissance de l'Etat

Lien entre le PLH et les autres documents de planification

Le Schéma ci-dessous rappelle les principes de compatibilité du PLH de la Communauté d'Agglomération de Colmar avec les autres documents de cadrage intégrant en partie ou totalement le territoire de la CAC



Source : Aceif.st 2010

Des objectifs ambitieux

La Communauté d'Agglomération de Colmar a élaboré un premier PLH en 2004. Adopté le 29 novembre 2004 par le Conseil Communautaire, ce PLH s'articulait autour de 5 axes stratégiques et 23 propositions d'actions.

Axe stratégique I :

Se doter de moyens d'analyse et de pilotage d'une politique de l'habitat

Action 1 :

Dispositif d'observation, d'animation et de coordination du PLH

Action 2 :

Outil d'observation et de suivi du PLH

Axe stratégique II

Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat

Action 1 :

Produire 75 à 100 logements locatifs à vocation sociale par an

Action 2 :

Produire 80 à 100 logements locatifs à vocation intermédiaire par an

Action 3 :

Organiser le développement d'une offre équilibrée et diversifiée à l'échelle de la CAC, par une identification géographique des sites disponibles

Action 4 :

Etude pré-opérationnelle pour évaluer la faisabilité d'une OPAH thématique transformation d'usage des bâtiments

Action 5 :

Complémentarité, diversité et qualité des équipements et services à la population

Action 6 :

Traiter les secteurs à enjeux urbains et patrimoniaux : la rénovation urbaine

Axe stratégique III :

Définir le cadre du développement : organiser les modes de croissance et promouvoir une utilisation plus économe du ban communal

Action 1 :

Adapter les documents d'urbanisme aux enjeux du PLH

Action 2 :

Utiliser les moyens d'actions réglementaires de maîtrise du foncier

Action 3 :

Constituer des réserves de développement urbain à long terme

Action 4 :

Mise en place de baux emphytéotiques

Axe stratégique IV :

Préservation de la qualité des paysages urbains et ouverts et diversification des formes urbaines et architecturales

Action 1 :

Réalisation d'un Plan Paysage Intercommunal

Action 2 :

Organiser et gérer les développements pour préserver, diversifier et harmoniser l'habitat dans le respect de l'identité locale

Action 3 :

Favoriser la requalification des friches et la mobilisation des dents creuses

Action 4 :

Charte de qualité paysage et habitat

Action 5 :

Gestion de la Charte qualité

Axe stratégique V :

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques

Action 1 :

Conforter le dispositif Logement Jeune et développer l'offre locative abordable

Action 2 :

Produire des logements et une offre de services adaptés pour personnes à mobilité réduite en centre de villes et de villages

Action 3 :

Adapter l'offre d'accueil dans les foyers de travailleurs migrants

Action 4 :

Création de 3 à 4 aires d'accueil pour Gens du Voyage

Action 5 :

Expérimenter un repositionnement des dispositifs d'accompagnement social lié au logement pour ménages en grande difficulté

Action 6 :

Produire des logements d'intégration en fonction de la demande

Des objectifs partiellement atteints

Ce programme ambitieux ne s'est que partiellement réalisé, les conditions d'une dynamique intercommunale nécessaire à sa mise en œuvre n'étant pas, à cette époque, réunies.

Le tableau ci-après reprend ce programme d'actions 2004-2010, telle que sa mise en œuvre était prévue.

La dernière colonne du tableau indique le stade de réalisation du programme en 2010.

**TABEAU DE SYNTHÈSE DU PLH DE LA CAC 2004-2010
ET STADE D'AVANCEMENT EN 2010**

Enjeux issus du diagnostic partagé	Intentions définies par les élus dans le cadre intercommunal	Axes stratégiques ¹	Plan d'actions : Engagement des actions		Actions réalisées Etat 2010
			A court terme (1 à 2 ans)	A moyen terme (2 à 5 ans)	
Un enjeu de définition et de maîtrise de la pro- duction de l'offre de logements et services en fonction des objectifs d'accueil de population qu'on se fixe	Définir une politique locale de l'habitat cohérente à l'échelle de la CAC et en lien avec la politique de développement.	I Se doter de moyens d'analyse et de pilo- tage d'une politique de l'habitat	I.1 Dispositif d'observa- tion, d'animation, et de coordination du PLH I.2 Assistance, conseils aux communes en matière d'habitat et d'ur- banisme.		Non réalisé

¹ : Qui nécessitent les conditions nécessaires à remplir pour atteindre les objectifs.

Aceif.st

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Colmar - Proposition de Programme d'actions

**TABLEAU DE SYNTHÈSE DU PLH DE LA CAC 2004-2010
ET STADE D'AVANCEMENT EN 2010**

Enjeux issus du diagnostic partagé	Intentions définies par les élus dans le cadre intercommunal	Axes stratégiques*	Plan d'actions : Engagement des actions		Actions réalisées Etat 2010
			A court terme (1 à 2 ans)	A moyen terme (2 à 5 ans)	
Un enjeu de redynamisation de la démographie.	Fixer et attirer des jeunes ménages.	II Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat.	II.1 Produire 75 à 100 logements locatifs à vocation sociale par an (dans le cadre de réhabilitation ou de programmes en neuf).	II.5 Complémentarité, qualité et diversité des équipements et services à la population.	II.1 Réalisé en prenant en compte les logements au titre de l'ANRU
			II.2 Produire 80 à 100 logements locatifs à vocation intermédiaire par an.		II.2 Réalisé
			II.3 Organiser le développement d'une offre équilibrée et diversifiée à l'échelle de la CAC, par une identification géographique des sites disponibles.		II.3 Adhésion au dispositif PASS Foncier. Juin 2009.
			II.4 Etude pré-opérationnelle pour évaluer la faisabilité d'une OPAH thématique transformation d'usage de bâtiments.		13 opérations financées (13 000 euros), 18 opérations financées en 2010.

* : Qui constituent les conditions nécessaires à remplir pour atteindre les objectifs.

**TABLEAU DE SYNTHÈSE DU PLH DE LA CAC 2004-2010
ET STADE D'AVANCEMENT EN 2010**

Enjeux issus du diagnostic partagé	Intentions définies par les élus dans le cadre intercommunal	Axes stratégiques*	Plan d'actions : Engagement des actions		Actions réalisées Etat 2010
			A court terme (1 à 2 ans)	A moyen terme (2 à 5 ans)	
Un enjeu de maîtrise du foncier et de préservation de possibilités d'extension pour les générations à venir.	Maintenir la population jeune issue des ménages de la commune. Juguler la spéculation foncière.	III Définir le cadre du développement : organiser les modes de croissance et promouvoir une utilisation plus économique du ban communal .	III.1 Adapter les documents d'urbanisme aux enjeux du PLH (Plan Local d'Urbanisme).	III.5 Mise à disposition de terrains communaux sous forme de baux emphytéotiques pour des opérations de développement complètes.	III.1 Certaines communes III.2 Certaines communes ont mobilisé leur DPU
			III.2 Utiliser les moyens d'actions réglementaires de maîtrise du foncier.		
			III.3 Constituer des réserves de développement urbain à long terme .		
			III.4 Gérer la densification et la reconstruction .		

* : Qui constituent les conditions nécessaires à remplir pour atteindre les objectifs.

**TABEAU DE SYNTHÈSE DU PLH DE LA CAC 2004-2010
ET STADE D'AVANCEMENT EN 2010**

Enjeux issus du diagnostic partagé	Intentions définies par les élus dans le cadre intercommunal	Axes stratégiques*	Plan d'actions : Engagement des actions			Actions réalisées Etat 2010
			A court terme (1 à 2 ans)	A moyen terme (2 à 5 ans)	A long terme (+ de 5 ans)	
Un enjeu de préservation de l'identité locale.	Permettre aux habitants de percevoir l'identité communale. Préserver l'image des vil- lages pour leur attractivité touristique, résidentielle et économique.	IV Préservation de la qualité des pay- sages urbains et ouverts et diversifi- cation des formes urbaines et archi- tecturales.	IV.1 Réalisation d'un plan paysage intercommu- nal.	IV.4 Elaboration d'une charte de promotion de la qualité urbanis- tique, architecturale et paysagère , compo- sée d'un plan de pay- sage et d'un cahier de recommandations urbanistiques, architec- turales, techniques et paysagères.	IV.5 Gestion de la charte de qualité par : - le suivi des opéra- tions individuelles et groupées de construction, de reconstruction et de développement ou d'aménagement.	IV.2 Densification, plus de collectifs. IV.3 Acquisition-Amé- lioration : 33 % de produc- tion de logements sociaux en AA
			IV.2 Organiser et gérer les développements pour préserver, diversifier et harmoniser l'habi- tat dans le respect de l'identité locale.			
			IV.3 Favoriser la requali- fication des friches et la mobilisation des dents creuses.			

* : Qui consistent les conditions nécessaires à remplir pour atteindre ses objectifs

**TABLEAU DE SYNTHÈSE DU PLH DE LA CAC 2004-2010
ET STADE D'AVANCEMENT EN 2010**

Enjeux issus du diagnostic partagé	Intentions définies par les élus dans le cadre intercommunal	Axes stratégiques*	Plan d'actions : Engagement des actions		Actions réalisées Etat 2010
			A court terme (1 à 2 ans)	A moyen terme (2 à 5 ans)	
Un enjeu d'accès à un habitat (hébergement, logement...) à toute la population.	Répondre aux besoins des exclus du marché.	V Produire des réponses adaptées aux besoins en loge- ments spécifiques.	V.1 Conforter le disposi- tif logement jeune et développer l'offre loca- tive abordable.	V.6 Produire des loge- ments d'intégration en fonction de la demande.	V.1 Versement de subven- tion aux associations œuvrant pour le loge- ment, (134 826 € à l'en- semble des associa- tions - ADLL 68, ODH, LOG Jeunes 68).
			V.2 Produire des loge- ments et une offre de services adaptés pour personnes à mobilité réduite en centre de villes et de villages.		V.2 189 PLS à Colmar, + 29 Wintzenheim
			V.3 Adapter l'offre d'accueil dans les foyers de travailleurs migrants.		V.3 Ingersheim : 62 places
			V.4 Création de 3 à 4 aires d'accueil pour gens du voyage, et mise en place d'une politique d'accueil et de ges- tion.		V.4 Réalisation de 20 places à Colmar, av. de la Foire aux Vins + 20-30 places en cours de réalisation à Hohnbourg-Wihr
			V.5 Expérimenter un repositionnement des dispositifs d'accom- pagnement social lié au logement pour les ménages en grande difficulté.		

* : Qui constituent les conditions nécessaires à remplir pour atteindre les objectifs.

Le développement du logement aidé : la réalisation de logements locatifs sociaux s'est développée dans les principales communes de la CAC, en particulier dans les communes soumises aux obligations de la loi SRU (Horbours-Wihr, Ingersheim, Turckheim et Wintzenheim).

Production de logements aidés hors foyers entre 2006 et 2009

Produit	Nom commune	Nbre Logts		NEUF	AA
TOTAL	Colmar	331	DONT	196	135
TOTAL	Horbours-Wihr	61	DONT	57	4
TOTAL	Houssen	16	DONT	16	
TOTAL	Ingersheim	52	DONT	36	16
TOTAL	Turckheim	30	DONT	23	7
TOTAL	Wintzenheim	16	DONT	13	3
	TOTAL hors foyers	506		341	165

Production de logements en foyers entre 2006 et 2009

FOYERS

PLAI	Colmar	NEUF	Ménages	Foyer/Res.Sociale	COLLECTIF	20
PLS	Colmar	NEUF	Personnes Agées	Logements-Foyer	COLLECTIF	182
PLAI	Ingersheim	NEUF	Logés en FTM	Logements-Foyer	COLLECTIF	62
PLS	Wintzenheim	NEUF	Personnes Agées	Logements-Foyer	COLLECTIF	29
TOTAL						293

Ces trois dernières années, 506 logements aidés hors foyers et 293 logements en foyers ont été produits dans la CAC.

Les logements sociaux et très sociaux (PLAi et PLUS⁽¹⁾) hors foyers représente 70 % du total, les 30 % restant sont du logement aidé intermédiaire (PLS⁽¹⁾).

Ceci représente une moyenne de 119 logements sociaux (PLAi et PLUS) hors foyers par an (146 avec les foyers) et 50 logements aidés intermédiaires (PLS) hors foyers par an (120 avec les foyers).

Les objectifs du PLH 2004 avaient fixé la production de logements sociaux annuelle autour de 75 à 100 logements locatifs à vocation intermédiaire. Le rythme de production de ces dernières années dépasse ces objectifs. Il convient toutefois de noter que ces données intègrent les logements produits au titre de la reconstruction liée aux démolitions du Programme de Renouvellement Urbain sur Colmar.

⁽¹⁾ Voir glossaire et annexes

En effet, sur les 506 logements de locatifs aidés (hors foyers) produits entre 2006 et 2009, 65 % (331 logements) se situent sur Colmar. Toutefois, la production colmarienne dépasse ainsi la simple reconstitution de l'offre.

Au titre des pénalités de la Loi SRU, les contributions de la CAC s'élèveront à :

	Wintzenheim	Turckheim	Horbouurg-Wihr	Ingersheim
Montant des contributions versées par la CAC (2004-2009)	95 129 €	50 041 €	49 740 €	69 306 €
	264 216 €			

UNE VOLONTE INTERCOMMUNALE AFFIRMEE POUR L'ELABORATION D'UN NOUVEAU PLH

Le PLH 2004 – 2010 arrive à échéance fin 2010.

Le 26 novembre 2009, le Conseil Communautaire a décidé d'engager la procédure d'élaboration de son nouveau PLH sur le périmètre de la CAC.

La Communauté d'Agglomération de Colmar a souhaité que l'élaboration de ce nouveau PLH soit l'amorce d'une **véritable dynamique partenariale entre d'une part les communes de la CAC et d'autre part la CAC, les partenaires et acteurs de l'habitat sur l'agglomération**. La méthode d'élaboration du PLH a privilégié une **démarche fortement participative**.

Ceci se traduit par la mise en place d'un comité technique et de suivi, réunissant les élus et techniciens de la CAC et de chacune des communes de la CAC, ainsi que des représentants de l'Etat, du SCoT et de l'ODH.

Ce groupe réunit en plusieurs séminaires a co-construit le PLH.

Un comité de pilotage associant plus largement d'autres partenaires de l'habitat (bailleurs sociaux, représentants des bailleurs privés, des notaires, d'agents immobiliers, CCI, 1 % Logement, associations (ex. Logement Jeune 68)), ... a complété les travaux du comité technique et de suivi et validé l'avancement de la démarche.

UNE AFFIRMATION DES ENJEUX ET ATTENTES DE L'ETAT EXPRIMES DANS LE PORTER A CONNAISSANCE

Le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH – Art. R302-7) prévoit que l'Etat transmette à la collectivité souhaitant réaliser un PLH un certain nombre d'informations utiles à travers le Porter à Connaissance de l'Etat, dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération d'engagement de la procédure de PLH par l'EPCI.

Le Porter à Connaissance de l'Etat établi pour la CAC présente :

- Un cadrage réglementaire (droits et dispositions réglementaires applicables) ;
- L'ensemble des documents de cadrage, avec lesquels le PLH doit être compatible ;
- Les caractéristiques du territoire ;
- Les enjeux définis par l'Etat, au vue des dysfonctionnements repérés et auxquels le PLH devra répondre.

Le Porter à connaissance de l'Etat établi des enjeux pour la CAC

- ▶ **Satisfaire les besoins en logements, estimés au minimum à 575 logements par an jusqu'en 2015.**
 - Par un renforcement et une diffusion de l'offre à vocation sociale : part de logements à vocation sociale qui devra augmenter significativement passant de 90 PLUS-PLAi à 150 voire 160.
 - En mobilisant le parc privé : au même rythme que les années 2008-2009 et en encourageant la production locative à vocation sociale et notamment celle à destination des ménages les plus en difficulté.
 - En veillant à la diffusion sur le territoire de l'intercommunalité :
 - un développement de l'offre sociale publique et privée dans la première couronne et prioritairement dans les communes concernées par l'article 55 de la Loi SRU,
 - une meilleure répartition sur les quartiers de Colmar pour lutter contre la spécialisation sociale,
 - une évaluation des logements en déclinant l'offre de logements locatifs sociaux (PLS, PLUS) et très sociaux (PLAI) et l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale (LI, LC, LCTS).
 - Par la prise en compte des besoins spécifiques des Gens du Voyage :
 - en créant trois aires d'accueil (actions communales et intercommunales coordonnées),

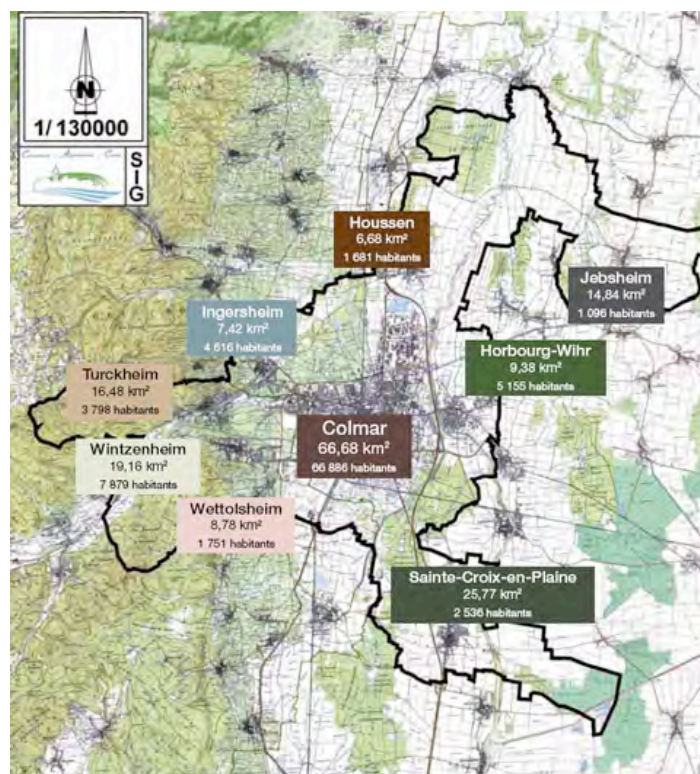
- en apportant des solutions pérennes aux situations de mal-logement des nomades sédentarisés : pistes d'amélioration en matière d'équipement de terrains, d'amélioration de l'habitat existant ou d'aménagement de terrains familiaux.
- Par le développement de l'accession sociale à la propriété : développement de nouvelles formes d'habitat, du logement intermédiaire, accompagnement financier à l'accession sociale à la propriété (Pass-Foncier).
- Par l'amélioration du parc existant : des moyens à mobiliser pour lutter contre le parc potentiellement indigne.

► **Apporter une réponse qualitative aux besoins en logement**

- Par l'accessibilité du parc et son adaptation au vieillissement de la population : recensement de l'offre de logements accessibles, adaptation du parc existant.
- Par le développement de l'habitat répondant aux enjeux du développement durable :
 - en portant l'effort de construction neuve sur les secteurs desservis le plus efficacement par les transports en commun : renforcement et diversification de l'offre en logements dans les secteurs desservis par les transports en commun, fonctionnalités facilitant les déplacements en mode doux dans les opérations importantes,
 - en veillant à préserver les espaces naturels : limitation de la consommation foncière, densification du bâti existant, mobilisation du parc de logements vacants sur la ville de Colmar, analyse des potentialités de développement de l'habitat sur des friches urbaines,
 - en encourageant la production de logements performants en matière énergétique : intégration des mesures adoptées par le Grenelle, actions permettant d'améliorer les performances énergétiques et bâtiments neufs et anciens.

L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE LA CAC



Source : Communauté d'Agglomération de Colmar 2010

La Communauté d'Agglomération de Colmar créée en 2003, réunissait huit communes : Colmar, Horbourg-Wihr, Houssen, Ingersheim, Sainte-Croix-en-Plaine, Turckheim, Wettolsheim et Wintzenheim.

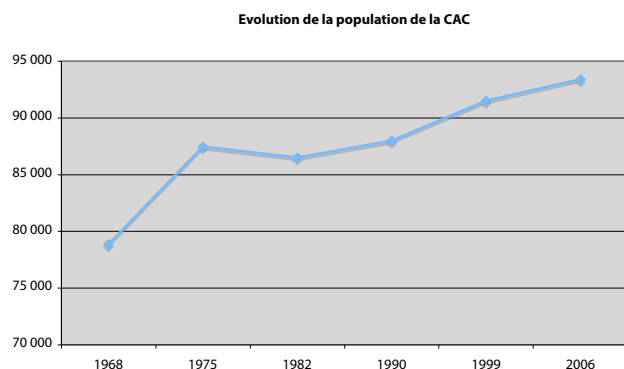
En 2006, la Communauté d'Agglomération Colmar s'agrandit avec l'intégration de la commune de Jebnheim.

Population par commune en 2006	
Jebnheim	1 081
Houssen	1 643
wettolsheim	1 705
Sainte-Croix-en-plaine	2 493
Turckheim	3 714
Ingersheim	4 531
Horbourg-Wihr	5 011
Wintzenheim	7 524
Colmar	65 713

Source : INSEE RGP 2010

UNE POPULATION QUI PROGRESSE PEU ET QUI VIEILLIT

Une évolution de la population de la CAC positive, mais ralentie



Source : INSEE RGP 1965-2006

La Communauté d'Agglomération de Colmar comptait 93415 habitants en 2006, soit 13% de la population Haut-Rhinoise. Elle progresse de 3,18% entre 1999 et 2006, mais de manière moins soutenue que sur les périodes antérieures. Le rythme de croissance soutenu (supérieur à la moyenne départementale) jusqu'en 1975, ralentit par la suite et passe sous la moyenne départementale.

En effet, entre 1990 et 1999, le rythme de croissance annuel de la population était de 0,44% (contre 0,57% pour le département) et pour la période 1999-2006, la CAC n'affiche plus que 0,29% de croissance annuelle (contre 0,59% pour le département). Toutefois, deux communes conservent une croissance de la population plus marquée (variation annuelle supérieure à 1%) : Sainte-Croix-en-Plaine et Ingersheim.

Après une forte croissance de sa population, la commune de Horbourg-Wihr connaît une décroissance au cours de la période intercensitaire (1999 – 2006).

POPULATION DE LA CAC AU 01/01/2010

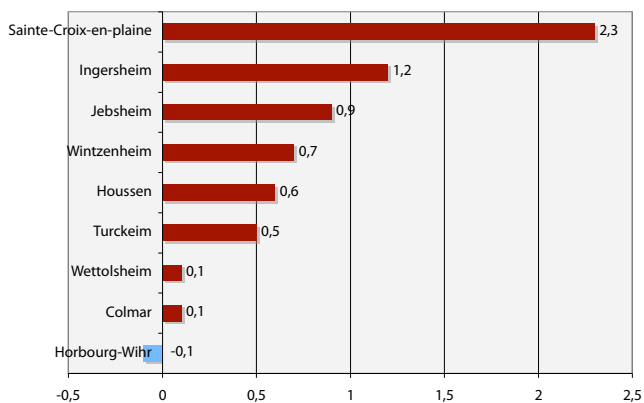
Communes	Population totale précédente	Population totale au 31.12.2006 Population légale en vigueur à compter du 01.01.09	Population légale 2007 en vigueur à compter du 01.01.2010
Colmar	67 163 (1999)	66 886	67 714
Horbourg-Wihr	5 178 (1999)	5 155	5 141
Houssen	1 784 (2006) <i>p.m. 1999 : 1 594</i>	1 681	1 690
Ingersheim	4 221 (1999)	4 616	4 670
Jebsheim	1 029 (1999)	1 096	1 108
Sainte-Croix-en-Plaine	2 580 (2006) <i>p.m. 1999 : 2 147 2004 : 2 434</i>	2 536	2 592
Turckheim	3 662 (1999)	3 798	3 817
Wettolsheim	1 721 (1999)	1 751	1 761
Wintzenheim	7 581 (1999)	7 879	7 971
TOTAL	94 919 <i>p.m. 1999 : 94 486</i>	95 398	96 464

Un solde migratoire négatif

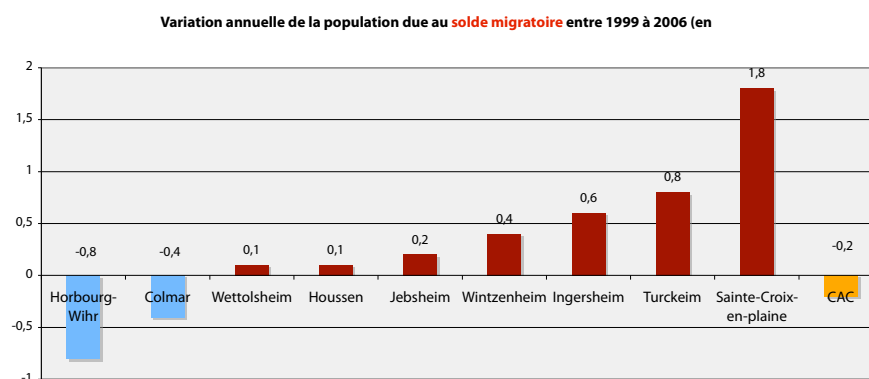
Alors que le solde naturel (part des naissances par rapport aux décès) reste positif (+ 0,5 % par an), le solde migratoire (différence entre les entrées dans la CAC et les sorties de la CAC), déjà négatif entre 1990 et 1999, le reste entre 1999 et 2006.

Certaines communes (Colmar, Horbourg-Wihr) sont plus fortement touchées par ce solde faiblement positif, voire négatif.

Variation annuelle moyenne de la population entre 1999 à 2006 (en %)



Source : INSEE – RGP 1999-2006



Source : INSEE – RGP 1999-2006

En revanche, la commune de Sainte-Croix-en-Plaine connaît une variation annuelle positive de la population. Son solde migratoire est fortement positif. Cette croissance est à mettre en regard du développement important des logements sur cette commune ces dernières années.

Le mécanisme de croissance de la périphérie au détriment de la ville centre est un phénomène observé pour de nombreuses villes. L'évolution positive de la ville de Colmar est due à son solde naturel important. Le diagnostic du ScoT Colmar-Rhin-Vosges rappelle que :

“Ce schéma est classique pour des villes de l'importance de Colmar. Celles-ci attirent de jeunes actifs, de jeunes ménages, qui y trouvent souvent leur premier emploi après les études, ainsi qu'une offre de logements mieux adaptée à leurs besoins et leurs budgets. Après avoir commencé à fonder une famille, les logiques de l'itinéraire résidentiel et la structure du marché de l'habitat conduisent ces ménages à quitter la ville et faire le choix du village et des communes à la pression foncière moindre.”⁽¹⁾

Pour les communes périphériques, le phénomène est inverse. C'est leur solde migratoire qui constitue le principal facteur de croissance. Il convient toutefois, de noter une différence entre la couronne Ouest et Est.

Cette dernière connaît aujourd'hui une dynamique démographique supérieure, liée notamment à sa plus forte capacité à offrir du foncier pour le développement de l'habitat.

Les communes de la couronne Ouest viticoles ont davantage de contraintes.

⁽¹⁾ ScoT Colmar-Rhin-Vosges – rapport de présentation – Diagnostic : partie 1.

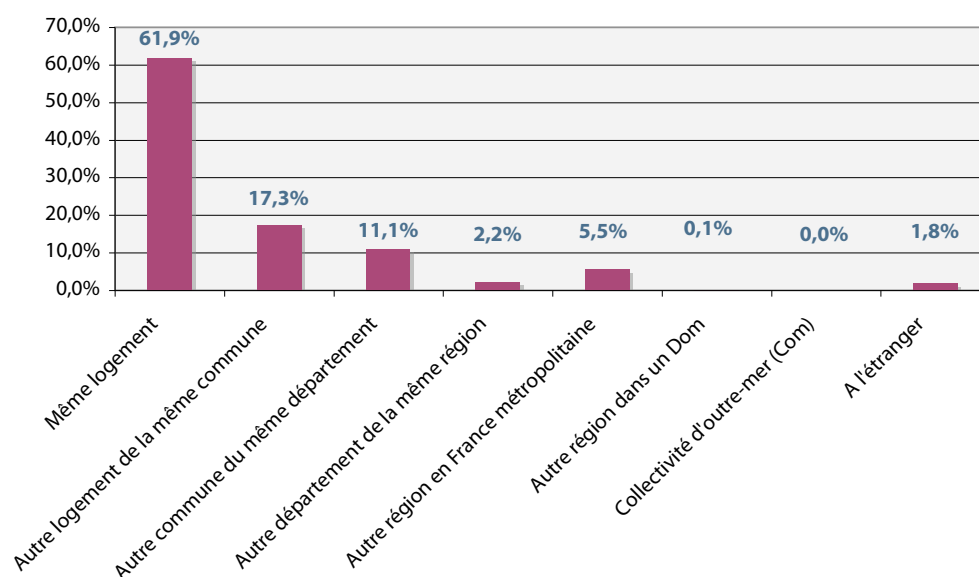
Des migrations résidentielles au profit des communes environnantes et des agglomérations Mulhousienne et Strasbourgeoise

Plus de 20% de la population âgée de 5 ans et plus a changé de commune de résidence entre 1999 et 2006. Ingersheim se démarque des autres communes, avec une part de 30,4%.

Commune de résidence	Part de population ayant changé de commune entre les deux derniers recensements
Jebsheim	19,1%
Colmar	19,1%
Wettolsheim	22,5%
Turckheim	22,9%
Wintzenheim	22,9%
Houssen	23,5%
Horbourg-Wihr	23,9%
Sainte-Croix-en-Plaine	24,5%
Ingersheim	30,4%
CAC	20,7%

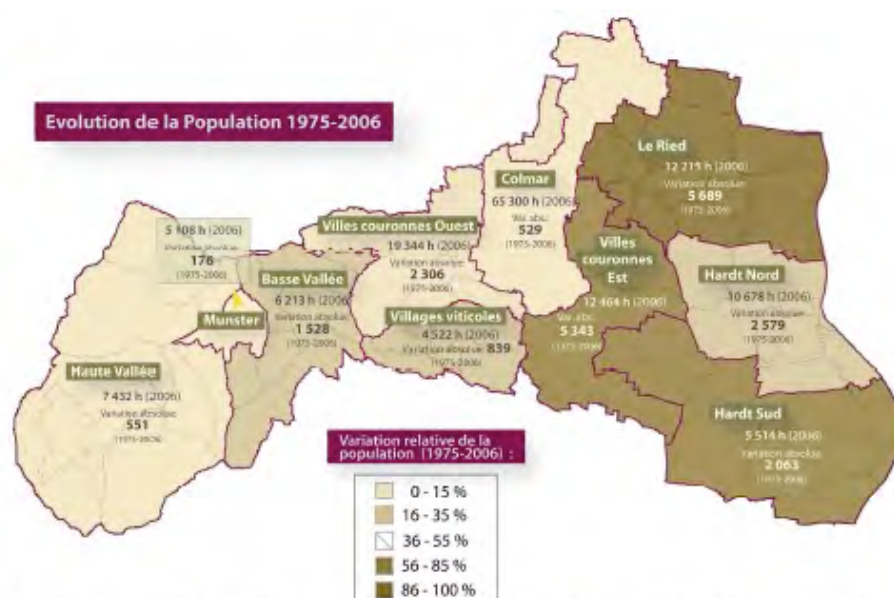
Source : INSEE – RGP 1999-2006

Population âgée de 5 ans ou plus au lieu de résidence en 1999 dans la CAC



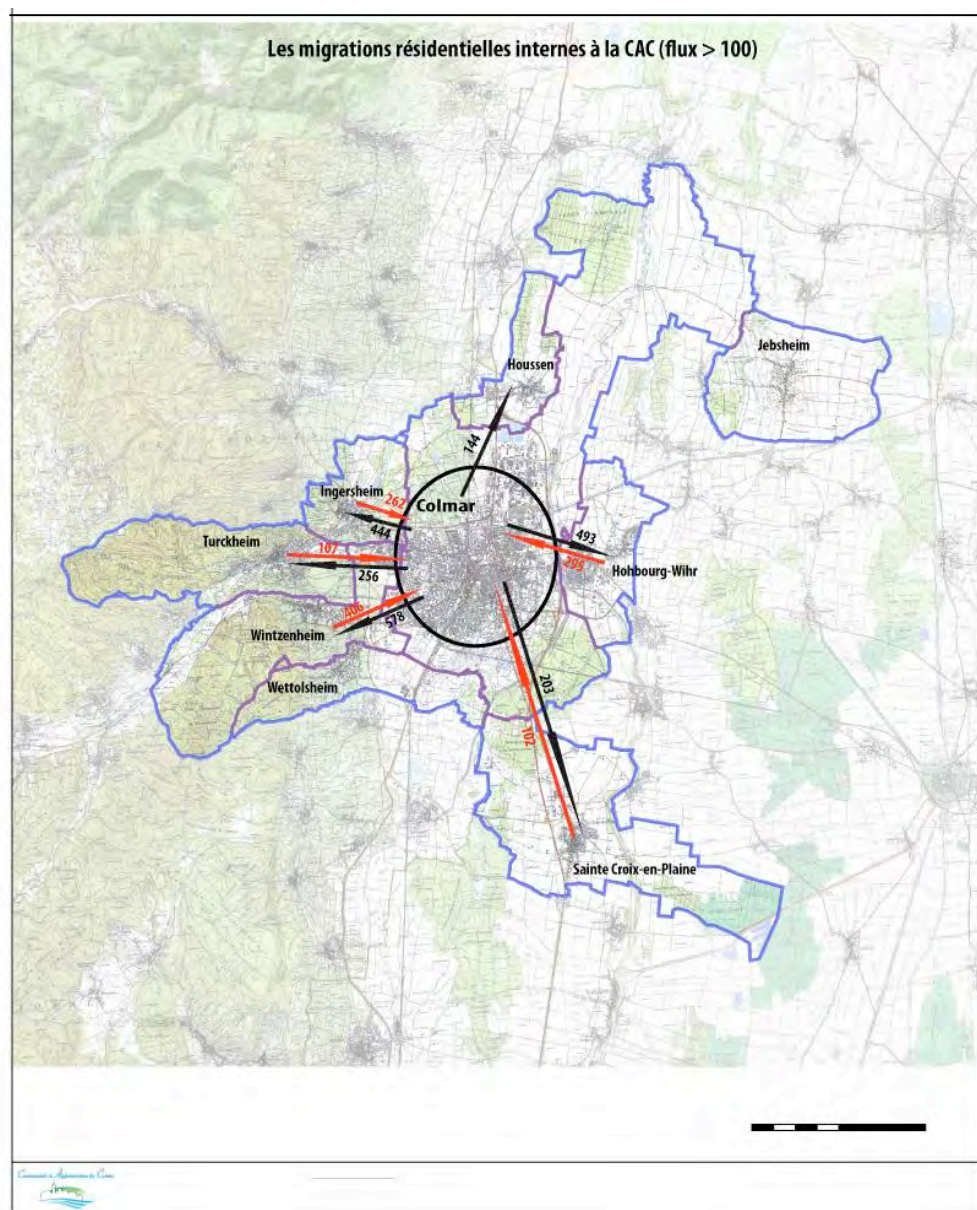
Code géographique de la commune de résidence	Commune de résidence	Code géographique de la commune de résidence 5 ans auparavant	Commune de résidence 5 ans auparavant	Population ayant changé de commune de résidence à 5 ans d'intervalle (Flux > 100)
67482	Strasbourg	68066	Colmar	938
68374	Wintzenheim	68066	Colmar	578
68145	Horbourg-Wihr	68066	Colmar	493
68155	Ingersheim	68066	Colmar	444
68066	Colmar	68374	Wintzenheim	406
68066	Colmar	68145	Horbourg-Wihr	295
68224	Mulhouse	68066	Colmar	282
68066	Colmar	68155	Ingersheim	262
68338	Turckheim	68066	Colmar	256
68007	Andolsheim	68066	Colmar	220
68295	Sainte-Croix-en-Plaine	68066	Colmar	203
68143	Holtzwihr	68066	Colmar	189
68331	Sundhoffen	68066	Colmar	176
68269	Ribeauvillé	68066	Colmar	160
68226	Munster	68066	Colmar	156
68146	Houssen	68066	Colmar	144
68134	Herrlisheim-près-Colmar	68066	Colmar	142
67462	Sélestat	68066	Colmar	137
68189	Logelheim	68066	Colmar	122
68249	Orbey	68066	Colmar	121
68112	Guebwiller	68066	Colmar	119
68367	Widensolen	68066	Colmar	116
68338	Turckheim	68374	Wintzenheim	112
68173	Labaroche	68066	Colmar	107
68066	Colmar	68338	Turckheim	107
68287	Rouffach	68066	Colmar	105
68066	Colmar	68295	Sainte-Croix-en-Plaine	102
68252	Ostheim	68066	Colmar	100

Source : INSEE – RGP 1999-2006



SCoT Colmar-Rhin-Vosges - Rapport de présentation - Diagnostic partie 1

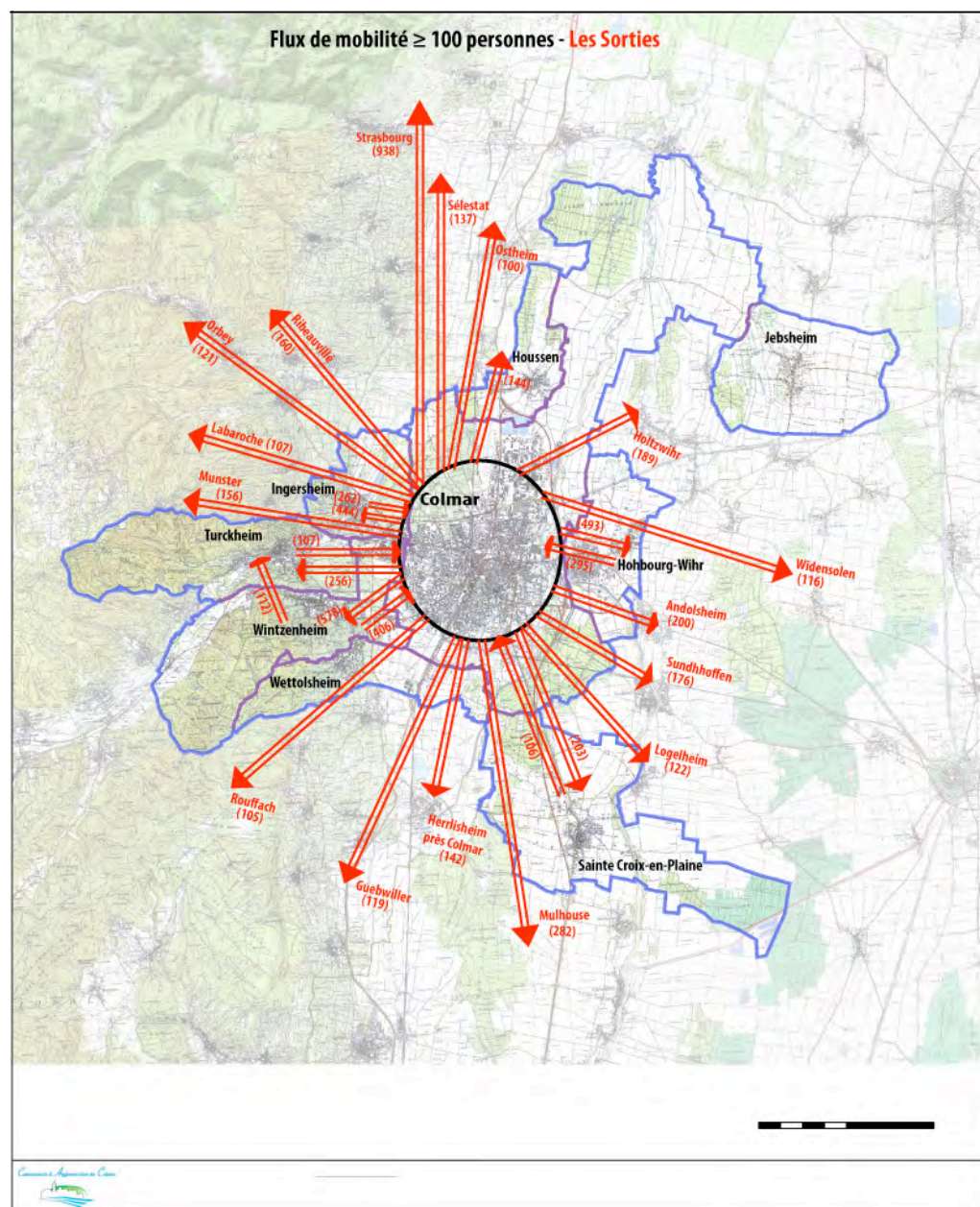
Des flux internes à la CAC



Source : INSEE RGP 2006, réalisation Aceif.st

On note un nombre important de flux entre les communes de la CAC. Entre 1990 et 1999, le nombre de personnes quittant Colmar pour une autre commune de la Communauté d'Agglomération était supérieur au nombre de personnes de la CAC emménageant à Colmar. Sur la période intercensitaire suivante, le constat est le même. Les personnes qui ont quitté Colmar se sont dirigées principalement vers Wintzenheim (578), Horbou-Wihr (493), Ingersheim (444).

Les sorties

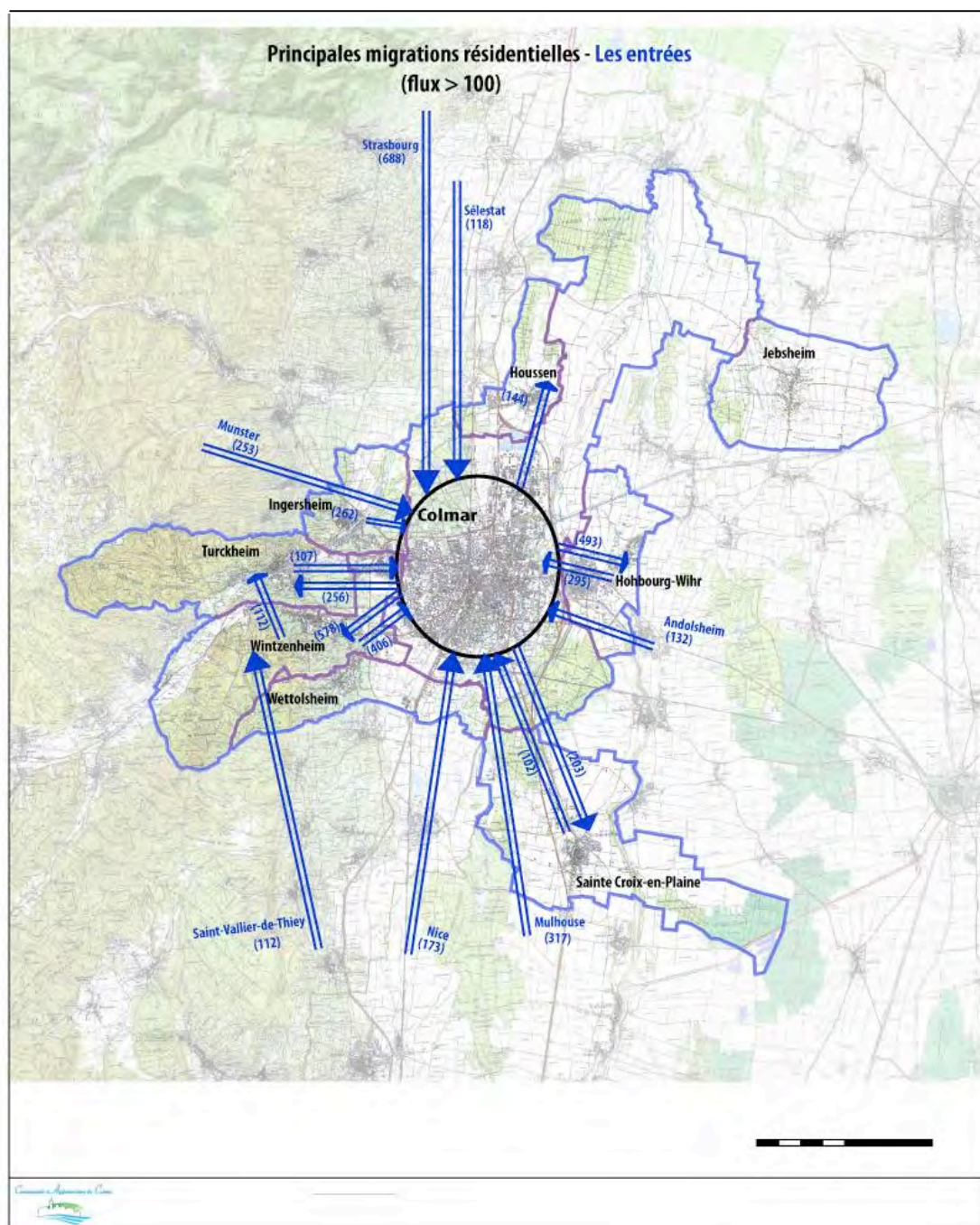


Source : INSEE RGP 2006, réalisation Aceif.st

Pour les flux supérieurs à 100 personnes⁽¹⁾, les ménages qui ont quitté la CAC se sont préférentiellement dirigés vers Strasbourg (938 personnes), Mulhouse (282) et vers les communes périphériques à la CAC (Holtzwihr, Widensolen, Andolsheim, Sundhoffen, Logelheim, Herrlisheim-près-Colmar).

⁽¹⁾ L'INSEE n'indique que les flux supérieurs à 100 personnes

Les entrées



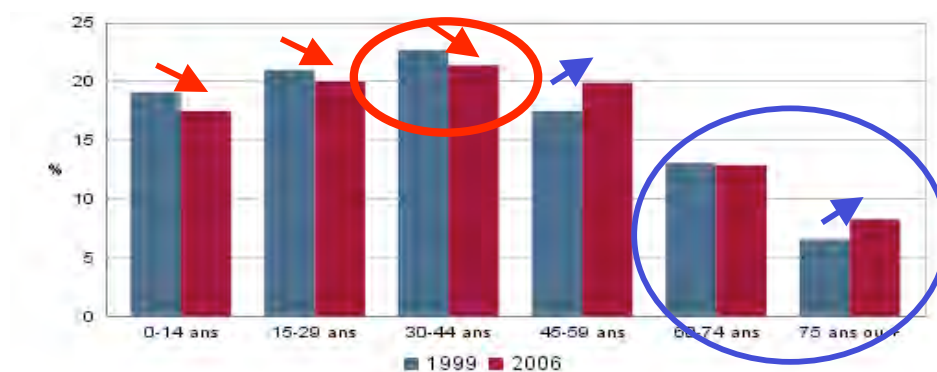
Source : INSEE RGP 2006, réalisation Aceif.st

Si l'on prend en compte les flux supérieurs à 100 personnes, les ménages "entrants dans la CAC" sont originaires principalement de Strasbourg, Mulhouse et Munster. (les flux < 100 ne sont pas donnés par l'INSEE).

Une faible augmentation de la population qui devrait se poursuivre d'ici 2015

Les projections de l'évolution de la population d'ici 2015, réalisées par l'INSEE dans son étude des évolutions démographiques et des modes de cohabitation en Alsace, laissent supposer la poursuite de la tendance constatée entre 1999 et 2006 sur la Zone d'Observation de l'Habitat de Colmar², soit une augmentation de la population faible, avec un taux d'évolution annuel compris entre 0,31 % et 0,54 %, selon les scénarios proposés et une **contribution du solde migratoire à cette évolution très faible, voire négative.**

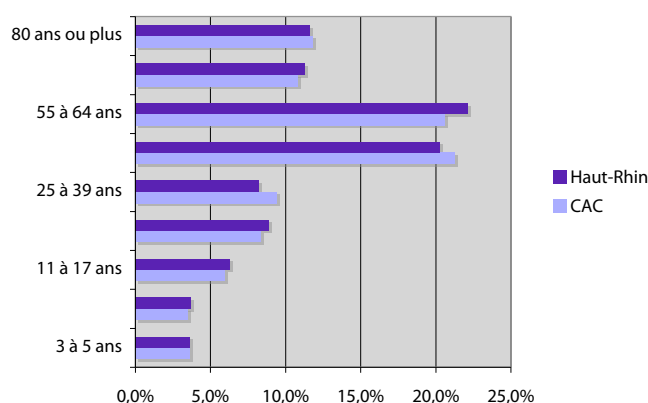
Un vieillissement de la population



Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

A l'instar de la tendance départementale, les classes d'âge les plus jeunes enregistrent une baisse entre les deux derniers recensements, alors que la classe d'âge intermédiaire "45-59 ans" et très âgée "75 ans et plus" sont en forte augmentation.

Comparaison de l'âge de la population entre la CAC et le Haut-Rhin



Source : INSEE RGP 2006

² Zone d'observation de l'habitat : périmètres prenant en compte les aires d'influences des marchés locaux de l'habitat et des territoires de décision des EPCI

La part des moins de 25 ans baisse entre 1999 et 2006 et **elle est plus faible qu'au niveau départemental.**

Cette progression des personnes les plus âgées et la baisse des classes d'âge les plus jeunes se traduit dans l'indice de jeunesse⁽¹⁾ de la CAC qui continue de baisser de façon significative. Il est passé de 1,35 à 1,13 entre 1999 et 2006. Globalement, la part des personnes âgées tend à se rapprocher de celle des jeunes, mais des différences existent entre les communes de la CAC :

- Sur Turckheim, Ingersheim, Wettolsheim et Horbourg-Wihr la part des personnes âgées est supérieure à celle des moins de 20 ans.
- A l'inverse, sur Jebsheim, Sainte-Croix-en-Plaine et Ingersheim, l'indice de jeunesse progresse en faveur des plus jeunes.

Indice jeunesse dans les communes en 2006

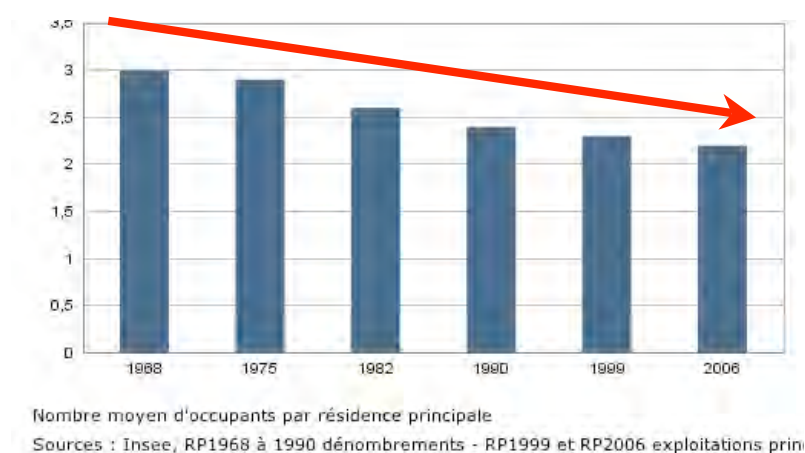


⁽¹⁾ Indice de jeunesse = part des moins de 20 ans / part des plus de 60 ans. Un indice égal à 1, signifie qu'il y a autant de plus de 60 ans que de moins de 20 ans.

DES RESIDENCES PRINCIPALES QUI PROGRESSED PLUS FORTEMENT QUE LA POPULATION

Le desserrement des ménages

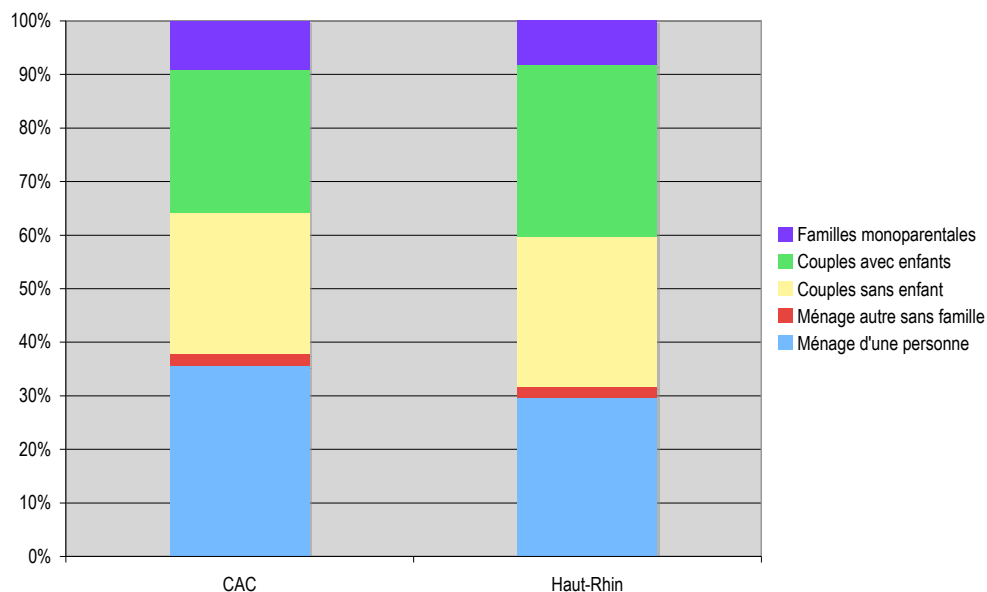
Alors que la population de la CAC augmente de 3,18% entre 1999 et 2006, le nombre de résidences principales s'accroît de plus de 7%. Ce nombre est en constante augmentation dans la CAC depuis 1982 (+30% en 2006). En l'absence d'augmentation de la population, il est directement en lien avec la diminution de la taille des ménages.



Les évolutions démographiques (vieillesse de la population), des modes de vie (décohabitations, séparations, divorces, ...) ont un impact direct sur le nombre de ménages. La taille des ménages ne cesse de se réduire. Elle est passée de 3 personnes par ménage en 1968 à 2,2 en 2006. Ce chiffre est inférieur à la moyenne nationale : 2,31 personnes par ménage en France en 2005.

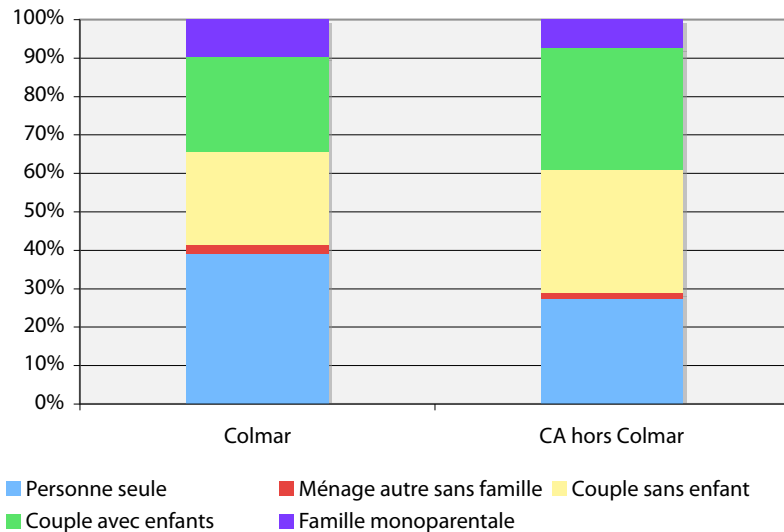
Plus de 60 % de ménages sans enfant...

La part des ménages sans enfant est supérieure dans la CAC à celle du niveau départemental. Elle dépasse légèrement les 60 %.



Source : INSEE – RGP 2006

La part de familles avec enfants est légèrement supérieure dans les communes de la CAC hors Colmar, qu'à Colmar.



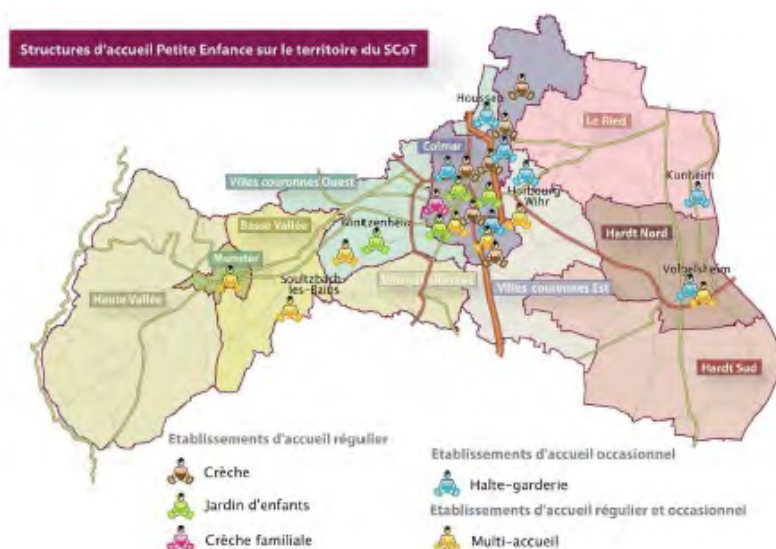
Source : INSEE – RGP 2006

Si la CAC reste proche de la moyenne départementale, elle se distingue, en revanche, par un déficit de familles avec enfants au regard de secteurs environnants, au bénéfice desquels elle a perdu de la population entre les deux derniers recensements⁽¹⁾.

Ainsi, par exemple, la Communauté de Communes du Centre du Haut-Rhin et celle du Grand Ried ont respectivement 45 % et 51 % de familles avec enfants.

⁽¹⁾ Voir flux migratoires résidentiels

... pourtant des services en direction de l'enfance bien développés à l'échelle du territoire du SCoT



LOCALITE	TYPE D'ETABLISSEMENT	NOMBRE DE PLACE EN ACCUEIL			
STRUCTURES D'ACCUEIL ET CAPACITES D'ACCUEIL "PETITE ENFANCE" EN 2006		Régulier permanent	Régulier temporaire	Occasionnel	Autres
COLMAR	Halte - Garderie	5	15	10	
COLMAR	Mini - Crèche	17			
COLMAR	Jardin d'Enfant	10			15
COLMAR	Halte - Garderie	13	4	3	
COLMAR	Crèche	66			
COLMAR	Crèche	72			
COLMAR	Multi-Accueil	17	2	1	5
COLMAR	Mini - Crèche	15			
COLMAR	Halte - Garderie	13	4	3	
COLMAR	Multi-Accueil	26	7	2	
COLMAR	Crèche Familiale	50			
COLMAR	Mini - Crèche	15			
COLMAR	Multi-Accueil	20	5	5	
COLMAR	Jardin d'Enfant				75
COLMAR	Jardin d'Enfant				140
COLMAR	Centre aéré	75			
HORBOURG - WIHR	Halte - Garderie (Temporaire?)		14		
HORBOURG - WIHR	Multi-Accueil	12	7	1	
HOUSSEN	Halte - Garderie			14	
KUNHEIM	Halte - Garderie		5	10	
WINTZENHEIM / LOGELBACH	Multi-Accueil	30	4	1	
WINTZENHEIM / LOGELBACH	Jardin d'Enfant				80
MUNSTER	Multi-Accueil	21	7	2	
SOULTZBACH	Multi-Accueil	15	4	1	
VOLGELSHEIM	Halte - Garderie			10	
VOLGELSHEIM	Multi-Accueil	35	5		
TOTAL	26 structures	527	83	63	315

COMMUNES	NOMBRE D'ASSISTANTES MATERNELLES	CAPACITE D'ACCUEIL
HAUTE VALLEE	56	160
MUNSTER	40	117
BASSE VALLEE	54	173
VILLAGES VITICOLES	25	71
VILLES COURONNES OUEST	119	363
COLMAR	332	867
VILLES COURONNES EST	93	272
LE RIED	124	400
HARDT NORD	94	246
HARDT SUD	95	151
TOTAL	1002	2620

	Proposez-vous des services de restauration scolaire?		
	OUI	NON	Combien de places
Colmar	X		1460 enfants accueillis par jour
Ingersheim	X		Atelier du château : 70 places / Dikinderstub : 30 places (-6 ans) et 28 places (+ 6 ans)
Jebbsheim	X		Ouverture du périscolaire pour septembre 2010 : prévision de 25 à 35 places
Houssen	X		
Horbours-Wihr	X		160
Sainte-Croix-en Plaine	X		
Turckheim	X		50 à 60
Wettolsheim	X		50 maximum
Wintzenheim	X		70

Source : Enquête communes – ACEIF.St

- ⇒ Seules les communes de Houssen et Turckheim ne sont pas sollicitées par la population pour des services de restauration scolaire
- ⇒ Dans les communes de Horbourg-Wihr, Turckheim (selon les jours) et Wintzenheim le service actuel de restauration scolaire ne répond pas pleinement à la demande.

	Existe-t-il des centres de loisirs qui organisent l'accueil des enfants dans votre commune (ponctuellement, en été, après l'école, le mercredi...)?
Colmar	CLSH organisés par la PEP Alsace durant l'été et les petites vacances (Toussaint, Noël, Hiver, Pâques). Ecoles concernées : Pfister et Serpentine
Ingersheim	oui
Jebsheim	L'ouverture du périscolaire le midi et le soir est certain, par contre les mercredis et les vacances, la question reste à étudier
Houssen	CLSH : petites vacances scolaires, CLSH grandes vacances, CLSH mercredi et périscolaire gérés par l'association des parents d'élèves de Houssen
Horbourg-Wihr	Association Planète Récré qui gère la restauration dans le cadre du périscolaire
Sainte-Croix-en Plaine	Par la commune : en été, une semaine avant la rentrée scolaire, les mercredis et les petites vacances scolaires. Par une association locale : le mois de juillet
Turckheim	Association les Cigogneaux (durant les vacances scolaires)
Wettolsheim	partiellement oui
Wintzenheim	Durant les vacances scolaires et après l'école et le mercredi : association La Récréation

Source : Enquête communes – ACEIF.St

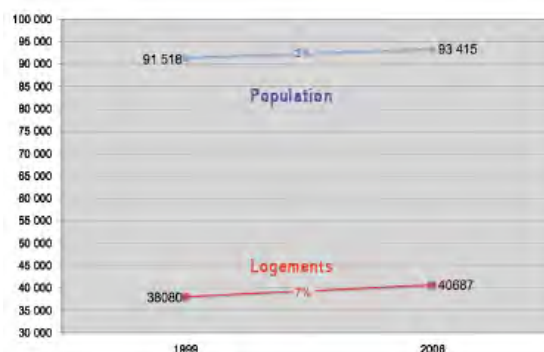
Les éléments qui ressortent de cette première partie de diagnostic – solde migratoire négatif, part des enfants et adolescents en baisse et inférieure à la moyenne départementale, part des familles avec enfants faible, notamment au regard des secteurs environnants, vieillissement important de la population, notamment dans certaines communes, ... - témoignent des difficultés rencontrées par la CAC, pour être attractive, notamment pour les familles avec enfants.

Cette situation questionne à la fois le fonctionnement du marché immobilier passé et actuel et constitue une problématique à prendre en compte dans le prochain PLH.

LES EVOLUTIONS DE LA STRUCTURE DU PARC

La Communauté d'Agglomération de Colmar compte près de 41 000 logements en 2006 (soit 7% de plus qu'en 1999).

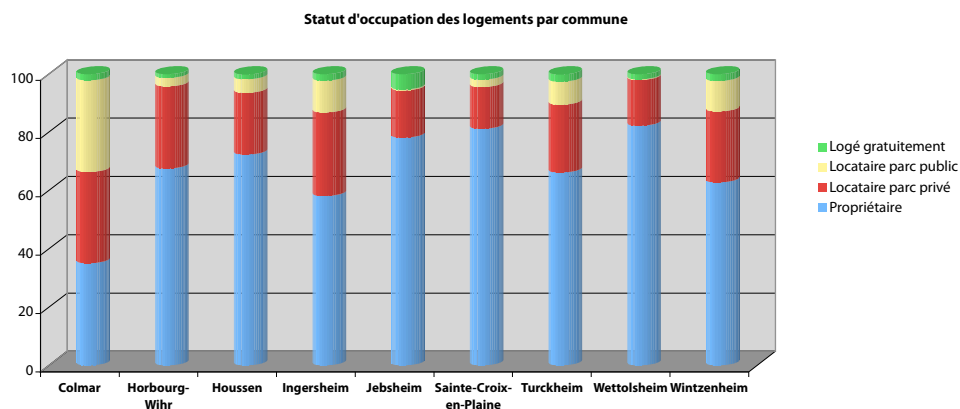
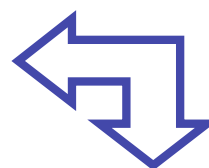
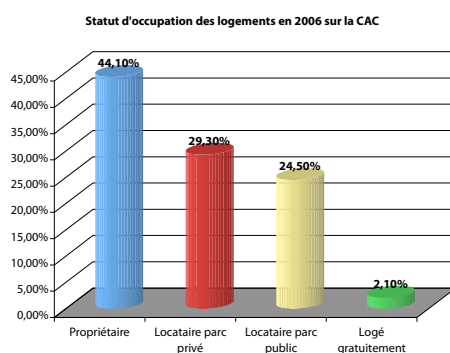
La Ville de Colmar concentre plus de 70% du parc de résidences principales de la CAC.



Source : INSEE – RGP 1999-2006

UNE SURREPRESENTATION DES PROPRIETAIRES EN DEHORS DE COLMAR

Plus de 50% de la population est locataire de son logement sur la CAC, mais ceci concerne surtout la population colmarienne. Pour les autres communes de la CAC, la situation est inverse, les propriétaires occupants sont encore largement surreprésentés.



Source : INSEE RGP 2006

UN DEBUT DE REEQUILIBRAGE ENTRE COLMAR ET LES AUTRES COMMUNES DE LA CAC

	Propriétaires occupants	Locataires du parc HLM / SEM	Locataires du parc privé	Autres
Colmar	3,09%	-1,97%	-0,24%	-0,88%
Communes hors Colmar	-0,92%	-0,82%	3,19%	-1,46%
CAC	2,52%	-2,04%	0,55%	-1,03%
Haut-Rhin	2,41%	0,08%	-1,14%	-1,34%

Entre 1999 et 2007, Colmar gagne des propriétaires occupants, alors que les autres communes de la CAC gagnent plutôt des locataires du parc privé. Un des enjeux présent dans le PLH en 2004, portait sur la diversification de l'offre de logements, en vue d'une mixité de population. Le PLH prônait le développement du logement locatif « *Le développement de l'offre monolithique (le « tout » accession à la propriété ou le « tout » locatif social) a des limites et des effets pervers : vieillissement de la population, sous-occupation des logements et diminution de la population,...* »³. Toutefois, cette diversification s'est faite de manière différenciée selon les communes.

	Part de locataires (en %)		Evolution 1999 2006 (en point)
	2006	1999	
CAC	53,8	55,3	-1,5
Colmar	62,8	64,5	-1,7
Sainte-Croix	16,9	18,2	-1,3
Jebsheim	16,5	17,3	-0,8
Wintzenheim	34,8	35,2	-0,4
Wettolsheim	15,9	15,8	0,1
Turckheim	31,2	31	0,2
Ingersheim	39,6	39,2	0,4
Horbouurg-Wihr	31,1	30,6	0,5
Houssen	25,8	22	3,8

Source : INSEE RGP 1999-2006

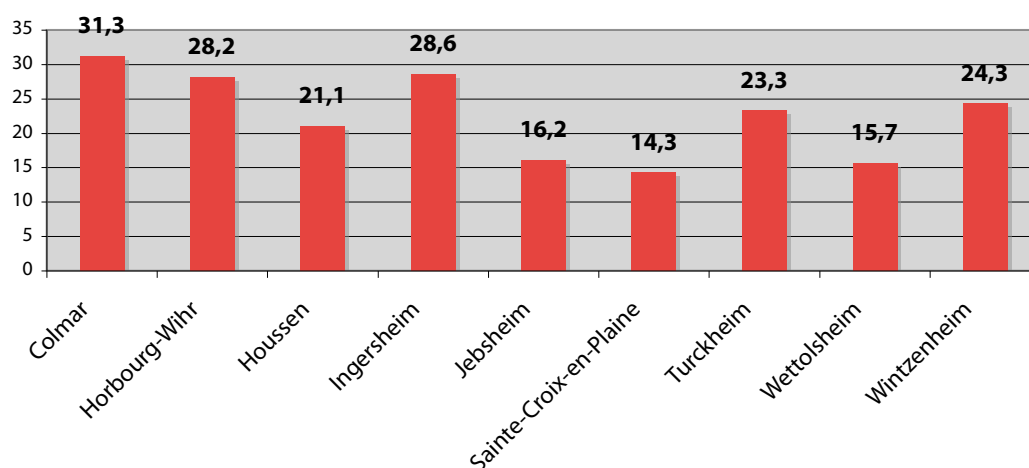
³ Source : diagnostic du PLH de la CAC 2003

LA SITUATION DU LOGEMENT PAR TYPE DE PARC

Le parc locatif privé

Un début de rééquilibrage entre Colmar et les communes périphériques

Part de locataires privés (en %) dans le parc de résidences principales en 2006



Source : INSEE RGP 2006

La Communauté d'Agglomération de Colmar se caractérise par un taux de locataires du parc privé supérieur à 29%. Alors que la part de locataires du parc privé progresse dans les communes hors Colmar (+3,29% entre 1999 et 2007), elle baisse légèrement pour la commune centre (-0,29%).

Près de 80% des logements locatifs privés sont de taille moyenne : 2 à 4 pièces.

Des niveaux de loyer supérieurs à la moyenne départementale

Les loyers du parc privé se maintiennent à un niveau supérieur à la moyenne départementale, même s'ils semblent stagner depuis 2007.

	2007	2008	2009
ZOH de Colmar	8,31€/m²	8,35€/m²	8,34€/m²
Département du Haut-Rhin	8,11€/m ²	8,01€/m ²	8,22€/m ²

Source : ODH 68 – Enquête sur les loyers de mise en location du parc locatif privé du Haut-Rhin – 2007 à 2009

Les produits récents (de moins de 5 ans) de type “appartements” se louent au-delà de 9,30€/m² et connaissent, entre 2008 et 2009, une hausse des niveaux de loyers plus marquée que les plus anciens.

	APPARTEMENT DE MOINS DE 5 ANS		APPARTEMENT DE 5 A 15 ANS		APPARTEMENT DE PLUS DE 15 ANS	
	2008	2009	2008	2009	2008	2008
ZOH de Colmar	9,11€/m²	9.36€/m²	8,51€/m²	8,47€/m²	7,62€/m²	7,65€/m²
Département du Haut-Rhin	8,83€/m ²	8,96€/m ²	8,40€/m ²	8,67€/m ²	7,29€/m ²	7,57€/m ²

Source : ODH 68 – Enquête sur les loyers de mise en location du parc locatif privé du Haut-Rhin – 2007 à 2009

ZOH de Colmar	2007	2008	2009
Tous types de logements	8,31€/m ²	8,35€/m ²	8,34€/m ²
T2	8,80€/m ²	9,05€/m ²	9,12€/m ²
T3	NC	8,15€/m ²	8,29€/m ²
T4	7,88€/m ²	7,67€/m ²	7,50€/m ²
Maisons	7,62€/m ²	7,68€ / m ²	7,66€/m ²

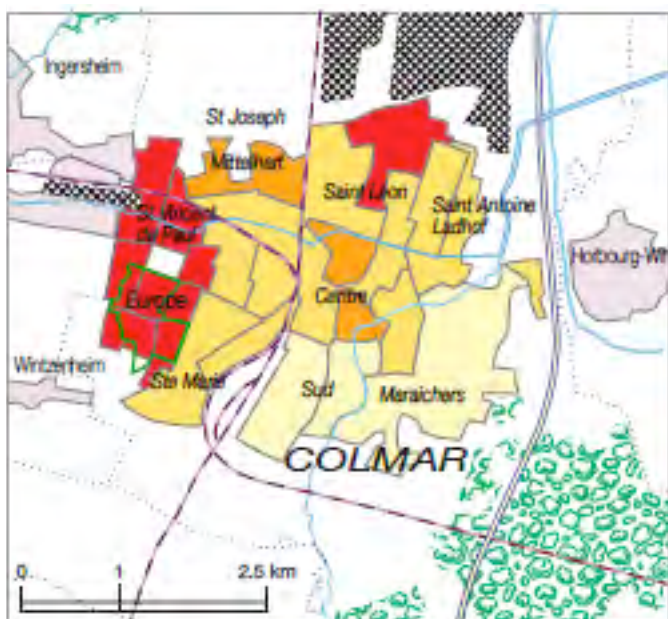
Source : ODH 68 – Enquête sur les loyers de mise en location du parc locatif privé du Haut-Rhin – 2007 à 2009

Des différences selon l’attractivité des quartiers colmariens et le type d’offre

Au sein de la Ville de Colmar, les niveaux de loyers varient de 7,70 €/m² pour le quartier Saint-Joseph-Mittelhardt (quartier peu attractif selon les agents immobiliers avec de nombreux logements vacants, un parc vieillissant et peu de constructions neuves) à 9,12 €/m² pour le quartier des maraîchers.

	Loyer moyen de mise en location
Ville de Colmar	8,42€/m ²
Centre	8,41€/m ²
Europe	7,87€/m ²
Maraîchers	9,12€/m²
Saint Antoine	8,14€/m ²
Sainte Marie	8,08€/m ²
Saint-Joseph-Mittelhardt	7,70€/m²
Saint Léon	9,04€/m ²
Saint Vincent de Paul	
Sud	8,17€/m ²

Source : ODH 68 – Enquête sur les loyers de mise en location du parc locatif privé du Haut-Rhin – 2009



Types de quartiers

- quartiers peu touchés par la pauvreté
- quartiers moins touchés par la pauvreté
- quartiers d'allocataires pauvres, avec des isolés
- quartiers d'allocataires pauvres, avec des familles nombreuses
- quartiers fortement touchés par la pauvreté
- Absence d'information
- Zones urbaines sensibles
- Zones d'activités

Sources : CAP de Bas-Rhin et de Haut-Rhin
INSEE
Fonds de cartes : © SCIAAG Alsace
Cartes réalisées avec le logiciel Philcarto : <http://perso.club-internet.fr/philgeo>

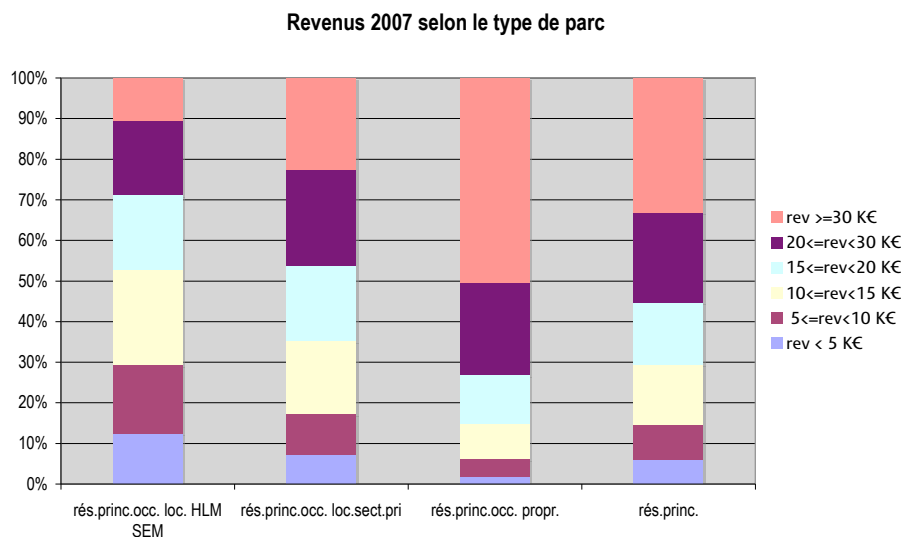
A Colmar, à l'instar d'autres villes, le niveau des loyers est impacté à la fois par la qualité intrinsèque du logement, mais aussi par l'environnement dans lequel il se situe.

La plus ou moins forte attractivité d'un quartier et fondée à la fois sur des facteurs objectivables (cadre de vie, desserte, services,...), mais aussi par les aménités des quartiers du point de vue des ménages (image, environnement social,...).

Extrait du rapport "Territorialisation de la pauvreté et de la précarité en Alsace"

Une occupation du parc locatif privé socialement contrastée

L'analyse des revenus des ménages par type de parc montre qu'une majorité de locataires du parc privé se situait en 2007, dans les tranches basses de revenus (< 20 K€ par an).



Ces chiffres renforcent les propos d'acteurs qui attestent d'une double vocation d'accueil du parc locatif sur la CAC et en particulier sur Colmar.

D'une part, un parc à vocation d'accueil sociale, voire dans certains cas très sociale souvent dans le parc ancien de moindre qualité et d'autre part, un parc plus récent, de bon standing et aux niveaux de loyers élevés.

Le principal problème relevé par les acteurs, concernant le parc locatif privé ancien, est la mauvaise qualité thermique de ce parc et le niveau élevé des charges qui en découle.

Cette situation est préoccupante pour des ménages modestes, comme en atteste l'augmentation de recours au Fond de Solidarité pour le Logement (FSL) pour impayés d'énergie.

Une forte majorité de très petits ménages

Le parc privé est aussi le parc de prédilection des très petits ménages (1 ou 2 personnes). Les ménages de très petite taille (1 ou 2 personnes) représentent 65 % des ménages de la CAC et ils occupent 75 % des logements locatifs privés.

Part de locataires d'un logement du secteur privé selon le nombre de pièces	
1 pièce	8,89%
2 pièces	24,91%
3 pièces	31,98%
4 pièces	21,00%
5 pièces	9,20%
6 pièces ou plus	4,01%

Part de locataires d'un logement du secteur privé selon la taille du ménage	
1 personne	44,42%
2 personnes	30,22%
3 personnes	13,75%
4 personnes	8,09%
5 personnes	2,65%
6 personnes ou plus	0,87%

La mise en perspective de la taille des logements et de celle des ménages locataires du parc privé montre que la majorité des très petits ménages (1 ou 2 personnes) occupent des logements de plus d'une ou deux pièces.

Source : INSEE RGP 2007

Le parc locatif social

Au premier janvier 2009, la Communauté d'Agglomération de Colmar compte 10 720 logements sociaux pour moins de 10 200 en 2003, soit une augmentation de +5,22% du parc⁽¹⁾.

Libellé	Nombre total de logis sociaux fin 2009	Résidences principales fin 2009	Taux de logements sociaux fin 2009
Colmar	9 702	95005	10,2%
Hauterive-Ville	18	2280	0,8%
Hauterive	32	677	4,7%
Ingersheim	210	2010	10,4%
Johannheim	0	410	0,0%
Sainte-Croix-en-Plaine	56	1029	5,4%
Turbenthal	131	1700	7,7%
Wattwiller	1	712	0,1%
Wintzenheim	370	3203	11,6%
CAC	10 720	103 718	10,3%

Le parc se concentre majoritairement sur la principale Ville de la CAC, Colmar, mais tend à se diffuser ces dernières années dans les autres communes du territoire. Colmar est la commune présentant le plus fort taux de logements publics conventionnés du département du Haut-Rhin.

Source : EPLS 2009

⁽¹⁾ Ces chiffres comprennent le nombre de place en foyer-logement

Un développement et une diversification de l'offre

Répartition du parc de logement social	2009	2003
Colmar	91,34%	96,00%
Wintzenheim	3,42%	3,25%
Ingersheim	2,36%	2,19%
Turckheim	1,23%	0,38%
Horbourg-Wihr	0,83%	0,76%
Sainte-Croix-en-Plaine	0,52%	0,23%
Houssen	0,30%	0,30%
Wettolsheim	0,01%	0,01%
Jebsheim	Non connu	Non connu

Source : EPLS 2003 et 2009

L'offre s'est développée ces 6 dernières années sur les communes hors Colmar (à l'exception de Wettolsheim), répondant en partie aux objectifs de production de logements sociaux du PLH 2003-2009.

Entre 2006 et 2009, la diversification de l'offre s'est faite, d'une part, sur la localisation des logements locatifs aidés (hors foyers), avec 34 % de la production hors Colmar. **Toutefois, la production reste majoritairement sur Colmar.**

Produit	Nom commune	Nbre Logts			NEUF	AA
TOTAL	Colmar	331		DONT	196	135
TOTAL	Horbourg-Wihr	61		DONT	57	4
TOTAL	Houssen	16		DONT	16	
TOTAL	Ingersheim	52		DONT	36	16
TOTAL	Turckheim	30		DONT	23	7
TOTAL	Wintzenheim	16		DONT	13	3
	TOTAL hors foyers	506			341	165

D'autre part, différents types de logements aidés, du logement locatif très social (PLAi) adapté aux locataires ayant très peu de ressources, jusqu'à du logement locatif intermédiaire (PLS), ouvert à des ménages qui dépassent jusqu'à 30 % les plafonds de ressources pour être éligibles à un logement social classique.

Produit	Nom commune	Nbre Logts			NEUF	AA
PLAI	Colmar	53		DONT	35	18
PLAI	Horbourg-Wihr	4		DONT	4	
PLAI	Ingersheim	10		DONT	2	8
PLAI	Turckheim	7		DONT		7
	TOTAL hors foyers	74			41	33

Produit	Nom commune	Nbre Logts			NEUF	AA
PLUS	Colmar	153		DONT	55	98
PLUS	Horbourg-Wihr	53		DONT	53	
PLUS	Ingersheim	38		DONT	30	8
PLUS	Turckheim	23		DONT	23	
PLUS	Wintzenheim	16		DONT	13	3
	TOTAL hors foyers	283			174	109

Produit	Nom commune	Nbre Logts			NEUF	AA
PLS	Colmar	125		DONT	106	19
PLS	Horbourg-Wihr	4		DONT		4
PLS	Houssen	16		DONT	16	
PLS	Ingersheim	4		DONT	4	
	TOTAL hors foyers	149			126	23

Un tiers de cette production s'est fait en acquisition-amélioration, le reste en constructions neuves.

A cette production, s'ajoutent 293 logements en foyers à destination de personnes âgées ou de résidences sociales collectives pour des publics nécessitant ou souhaitant un type d'accueil collectif (évolution de foyers de travailleurs migrants, ...).

FOYERS

PLAI	Colmar	NEUF	Ménages	Foyer/Res.Sociale	COLLECTIF	20
PLS	Colmar	NEUF	Personnes Agées	Logements-Foyer	COLLECTIF	182
PLAI	Ingersheim	NEUF	Logés en FTM	Logements-Foyer	COLLECTIF	62
PLS	Wintzenheim	NEUF	Personnes Agées	Logements-Foyer	COLLECTIF	29
TOTAL						293

Source : DDT 68 - 2010

Des communes soumises aux obligations fixées par la loi SRU

Cinq communes doivent répondre à l'article 55 de la Loi SRU et disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux : Colmar, Horbourg-Wihr, Ingersheim, Turckheim et Wintzenheim. Seule la commune de Colmar répond à ses obligations.

Tous les trois ans, les communes ne répondant pas aux objectifs se voient assigner des objectifs de production. Sur la période triennale 2005/2007, la commune de Wintzenheim n'a pas atteint son objectif de production de 47 logements sociaux, un constat de carence a été prononcé à son encontre majorant ses pénalités par logement manquant.

Répartition du parc de logement social	Nb log soc. manquant au 1.1.2003	Nb log soc. manquant au 1.1.2009
Horbourg-Wihr	414	398
Ingersheim	81	122
Turckheim	285	218
Wintzenheim	314	311
CAC	1094	1049

Source : EPLS 2003 et 2009

Malgré une production de logements aidés ces dernières années, le nombre de logements sociaux manquant au 1.1.2009 est très proche de celui de 2003.

Ceci s'explique par une **augmentation globale du nombre de résidences principales** (base de calcul pour évaluer le pourcentage de logements sociaux) **plus forte que la part de logements sociaux**.

Cette situation a entraîné le versement de pénalités.

AU 1/1/2009	Wintzenheim	Turckheim	Horbourg-Wihr	Ingersheim
Nombre de résidences principales	3285	1759	2280	2018
Nombre de logements sociaux correspondant à 20% des résidences principales	657	352	456	403
Nombre de logements locatifs sociaux recensés	346	133	58	281
Soit en % par rapport aux résidences principales	10,53%	7,56%	2,54%	13,92%
Nombre de logements manquants	311	219	398	122
Pénalités réversées aux communes (2004-2008)	95129	0	49740	46479

Source : CAC 2010

Quelques caractéristiques de l'offre en logements sociaux

Peu de logements individuels

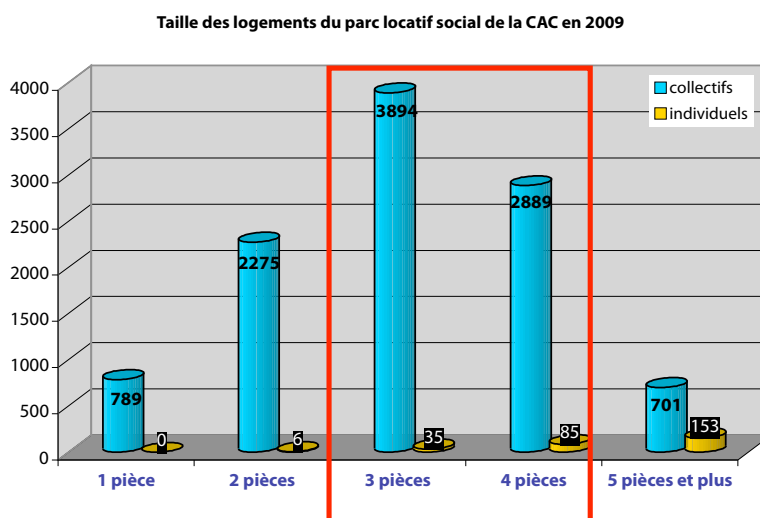
La Communauté d'Agglomération de Colmar compte globalement peu de logements sociaux individuels (2,6% du parc contre 5,6% pour la moyenne haut-rhinoise). En-dehors de Horbourg-Wihr et Sainte-Croix-en-Plaine où plus de 44% de logements locatifs sociaux sont des logements individuels.

Une majorité de logements de taille moyenne

Les logements de taille moyenne (3 et 4 pièces) représentent 64% du parc, alors que la demande provient surtout de petits ménages (1 et 2 personnes).

Libellé	% collectif	% individuel
Colmar	98%	2%
Horbourg-Wihr	52%	48%
Houssen	100%	0%
Ingersheim	95%	5%
Sainte-Croix-en-Plaine	55%	45%
Turckheim	100%	0%
Wettolsheim	0%	100%
Wintzenheim	96%	4%
CAC	97,4%	2,6%

Source : EPLS 2003 et 2009



Source : EPLS 2009

Peu de logement sociaux vacants

Le parc de logement social dans la CAC connaît peu de vacance. La moyenne pour le département du Haut-Rhin s'élève à 3,8 % contre 2,1 % pour la Communauté d'Agglomération de Colmar. La vacance des logements sociaux est peu longue (1,65 % de taux de vacance inférieure à 3 mois contre 0,42 % de taux de vacance supérieure à 3 mois).

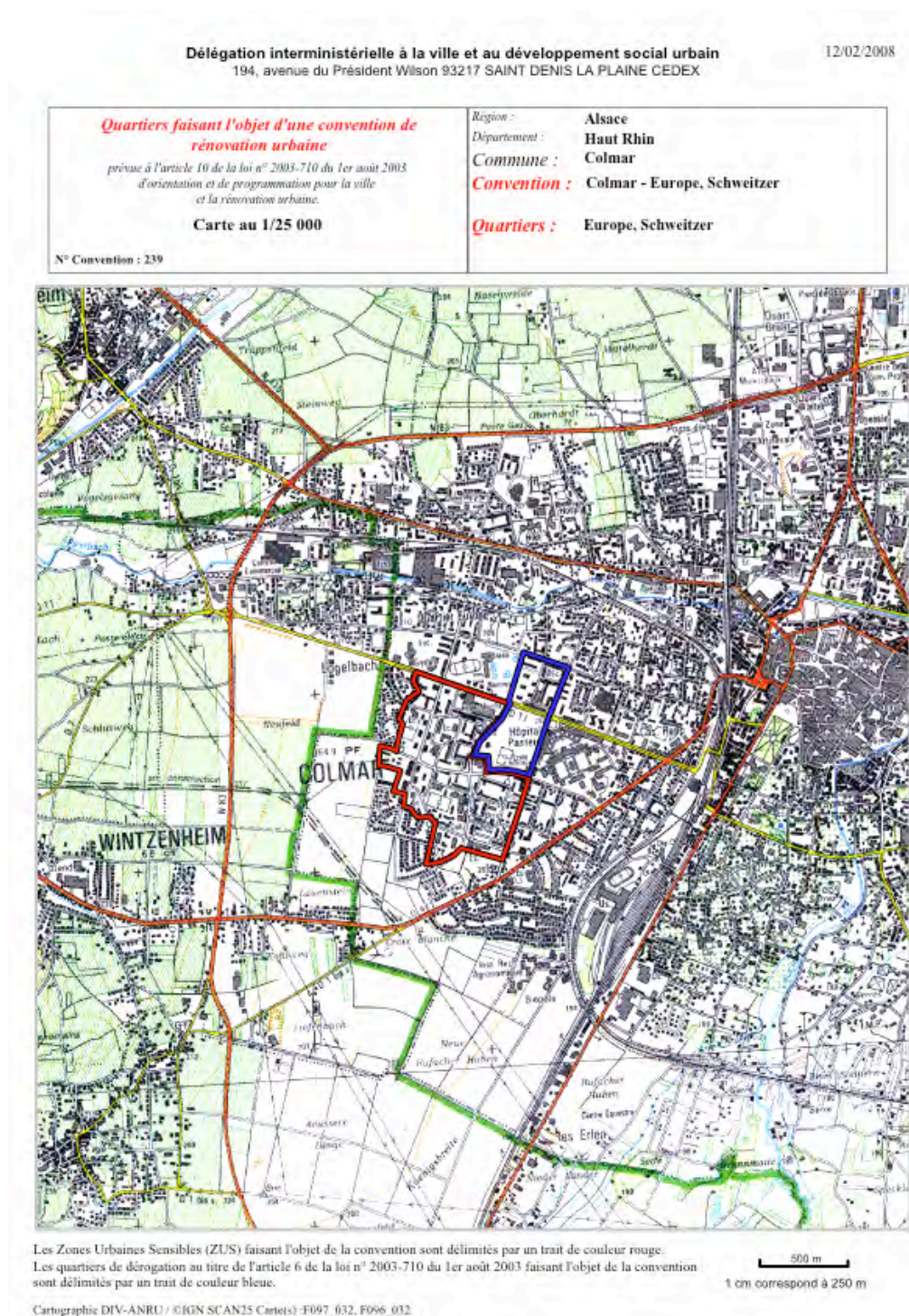
Le taux de mobilité⁽¹⁾ est de 11,3 % en 2009, très proche de la moyenne départementale (11,7 %).

⁽¹⁾ Part de logements du parc locatif social.

Un important programme de rénovation : le programme ANRU des quartiers Europe et Schweitzer sur Colmar

La Ville de Colmar a signé le 1^{er} juin 2006 une convention partenariale avec l'ANRU portant sur le quartier Europe.

Localisation dans Colmar du secteur Europe, Schweitzer concerné par une convention de rénovation urbaine



Source : Ministère du travail, de la Solidarité et de la Fonction Publique – Secrétariat d'Etat chargé de la politique de la Ville 2010

Les principaux enjeux de ce projet de rénovation urbaine sont :

- améliorer significativement le parc bâti de logements locatifs sociaux, par notamment des restructurations lourdes, des réhabilitations d'immeubles et de résidentialisation d'îlots,
- promouvoir un habitat plus diversifié en termes de peuplement et de forme architecturale, et rechercher une meilleure qualité résidentielle,
- renforcer l'intégration du quartier dans la ville, plus particulièrement par une revitalisation du tissu urbain,
- prolonger ces investissements par une forte action sur la gestion urbaine de proximité,
- favoriser une meilleure insertion des populations dans la vie de la cité,
- intégrer les principes du développement durable à toutes les phases du projet.

Huit opérations prioritaires ont été retenues pour Colmar. Elles sont de maîtrise d'ouvrage "OPH – Colmarienne du Logement", pour un investissement global de 6 983 896 € (participation de l'ANRU à hauteur de 1 939 633 €). Une participation complémentaire de l'ANRU a permis d'investir 3 160 751 € supplémentaires dans les travaux de réhabilitation et d'aménagement sur les secteurs Palais Royal Sud (270 logements) et Schweitzer (68 logements), dès mars 2009.

La réhabilitation des 486 logements restants situés dans le secteur Ouest sera réalisée en 2010 et 2011.

Le programme de démolitions -reconstructions

Le programme de Rénovation Urbaine sur Colmar respecte la règle du 1 pour 1, par rapport aux objectifs de démolition-reconstruction.

419 logements doivent être démolis : 77% d'entre eux seront reconstruits hors périmètre ANRU, 22% reconstruits sur site.

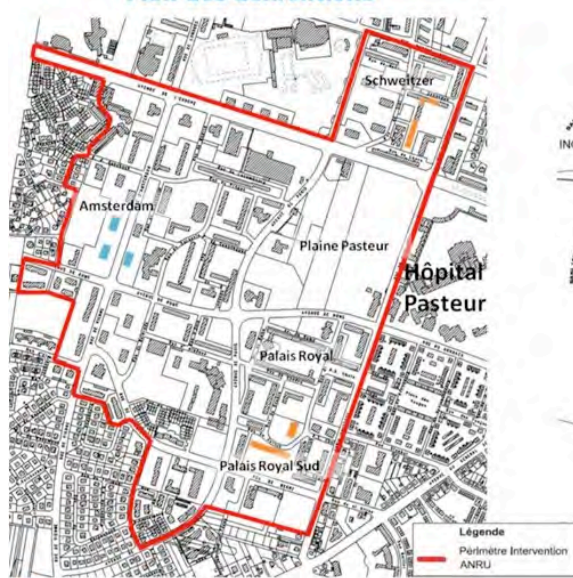
Ces reconstructions ont aussi pour objectifs de diversifier l'offre en logements aidés sur la CAC.

	Démolitions	Reconstruction sur site	Reconstruction hors site dans Colmar	Reconstruction hors site hors Colmar (Logelheim, Ingersheim et Porschwahr)
Quartiers Europe et Schweitzer	419	94	282	43

Source : Porter A Connaissance de l'Etat

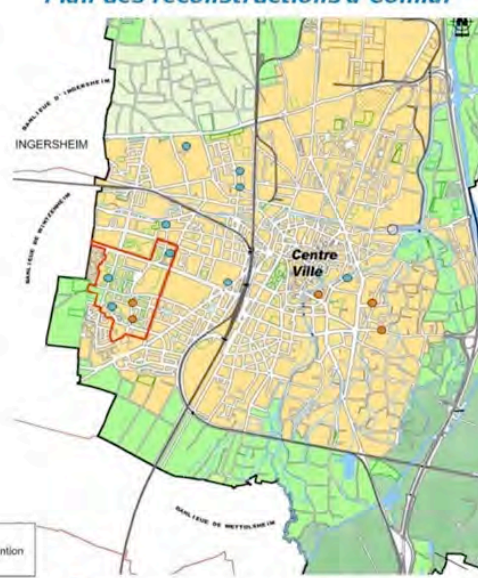
Projet de Rénovation Urbaine de Colmar

Plan des démolitions



■ Démolitions - Convention ANRU signée le 1^{er} juin 2006
 ■ Démolitions - Avenant Appelé à la convention ANRU, signé le 1^{er} septembre 2010

Plan des reconstructions à Colmar



● Reconstructions - Convention ANRU signée le 1^{er} juin 2006
 ● Reconstructions - Avenant Appelé à la convention ANRU, signé le 1^{er} septembre 2010

Convention partenariale Hors COLMAR 33 logements



Avenant National Hors COLMAR 10 logements

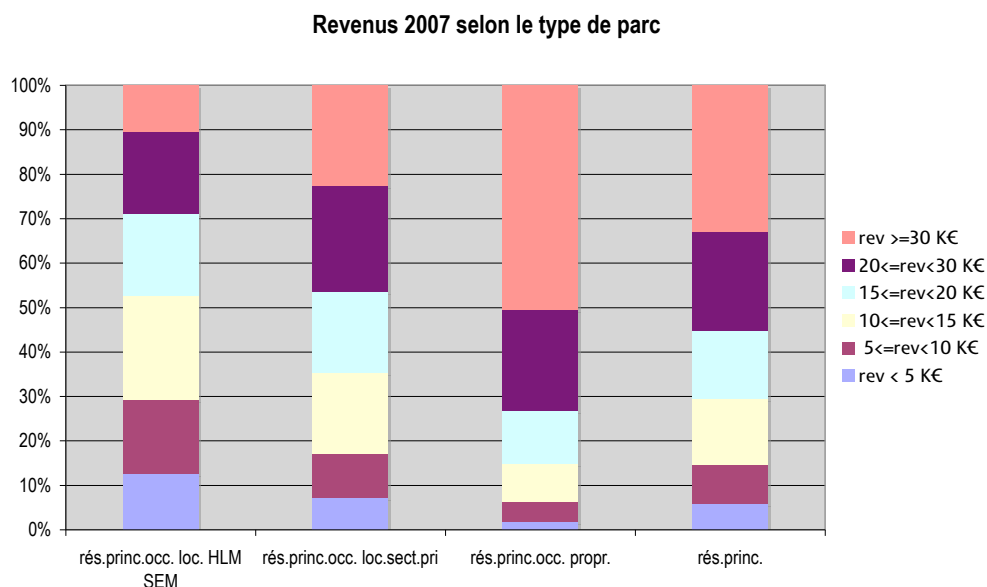


	Secteur	Etat d'avancement
Démolitions	• Tour n° 2 rue de Zurich (75 logements)	✓ Achevé
	• Barre n° 19 à 27 rue de Zurich (50 logements)	✓ Achevé
	• Cages d'escaliers de l'immeuble rue de Lucca et de Schongau (54 logements)	✓ Achevé
	• Tours n° 10, 12 et 13 rue d'Amsterdam (180 logements)	✓ Prévues en 2011

	Secteur	Etat d'avancement
Reconstitution de l'offre	• 20 rue Saint Guidon (7 logements) • rue d'Athènes, Colmar (8 logements) • rue de Berne, Colmar (30 logements, dont 10 en accession sociale) • rue de la Fecht, Ingersheim (10 logements) • grand'rue, Fortschwihr, (15 logements) • rue des Carlovingiens, Colmar (16 logements) • rue des Bonnes Gens, Colmar (8 logements) • rue de la Luss, Colmar (4 logements) • route d'Appenwihr, Logelheim (8 logements) • 76 rue de Neuf Brisach, Colmar, (32 logements)	✓ Achevés ou en cours
	• rue Schuman, Colmar (8 logements) • rue de Berlin, Colmar (30 logements) • rue de Sigolsheim, Colmar (52 logements) • rue de Schweitzer, Colmar (15 logements) • rue des Trois Epis, Ingersheim (10 logements) • rue des Carlovingiens, Colmar (16 logements) • rue de Mulhouse, Colmar (4 logements)	✓ A venir

Une vocation d'accueil très sociale et sociale confirmée

L'analyse des revenus des locataires du parc social au regard des autres résidences principales sur la CAC confirme la vocation d'accueil très sociale et sociale de ce segment du parc locatif.



Plus de 50 % des ménages ont des revenus annuels inférieurs à 15 000 €.

Plus de 10 % des locataires ont un revenu annuel inférieur à 5 000 €.

L'enquête d'occupation du parc social au 1^{er} janvier 2009, confirme ces chiffres.

Le parc social de l'agglomération colmarienne est occupé par 14 % de bénéficiaires du RMI ou du minimum vieillesse, alors que ces bénéficiaires n'occupent que 6 % du parc social au niveau départemental.

Ils sont 46 % dans le parc social Zone Urbaine Sensible (ZUS) à Colmar, alors qu'ils ne sont que 15 % dans les ZUS du Département.

Nombre de ménages dont les ressources représentent :	Parc social Haut-Rhn	Parc social Agglomération de Colmar	Parc social ZUS Colmar
Moins de 20 % du plafond	22 %	21 %	35 %
Moins de 60 % du plafond	48 %	47 %	65 %
Moins de 80 % du plafond	77 %	75 %	90 %

L'analyse des plafonds de ressources des occupants montre que le parc de l'Agglomération Colmarienne suit la tendance départementale, mais que les logements sociaux de Colmar en ZUS ont une occupation sociale très marquée.

L'analyse des emménagements récents, à l'instar de la tendance départementale, renforce la tendance à la paupérisation des occupants du parc.

Cette paupérisation se poursuit de manière encore plus forte pour le parc social situé en ZUS à Colmar.

Le parc de logements en accession à la propriété

	Part de propriétaires en 2007
Wettolsheim	82,3%
Sainte-Croix-en-Plaine	81,2%
Jebbsheim	78,2%
Houssen	72,4%
Horbouurg-Wihr	67,6%
Turckheim	66,2%
Wintzenheim	62,8%
Ingersheim	58,2%
Colmar	35,1%
CAC	44,3%

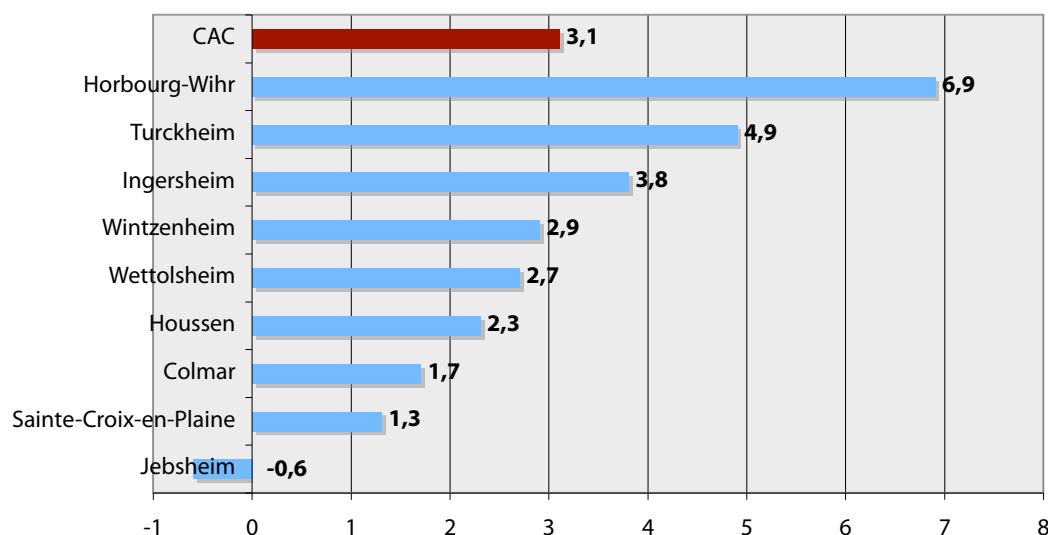
La Communauté d'Agglomération de Colmar se caractérise par une part de propriétaires largement inférieure à la moyenne départementale (44,3% pour la CAC, contre 60,6% pour le département). **Cependant ce taux est fortement influencé par le faible taux de propriétaires de la Ville de Colmar (35,1%).** Dans les autres communes de la CAC, plus de la moitié des résidences principales sont en accession à la propriété, voire plus des trois-quarts dans les communes les plus rurales.

Source : INSEE RGP 2007

Une augmentation de la part des propriétaires occupant

Globalement, la part des propriétaires a augmenté de 3,1 points sur l'ensemble de la CAC entre 1999 et 2007. Horbouurg-Wihr, Turckheim et Ingersheim sont les trois communes où celle-ci est la plus élevée. Seule dans la commune de Jebbsheim, cette part a baissé.

Evolution de la part des propriétaires entre 1999 et 2007 (en points)

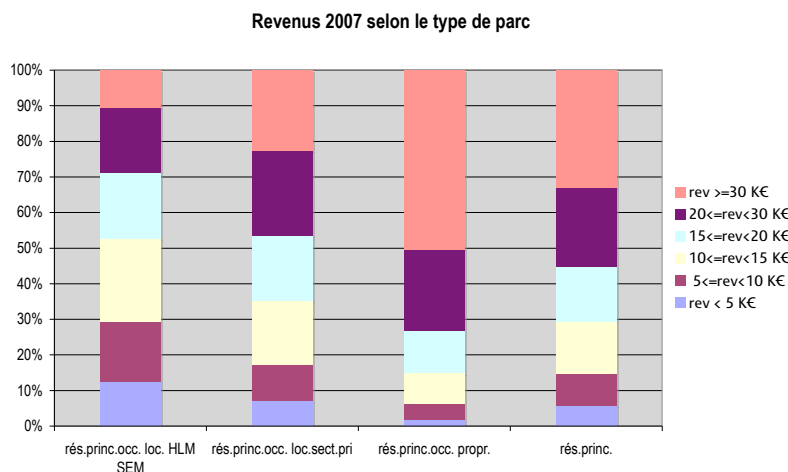
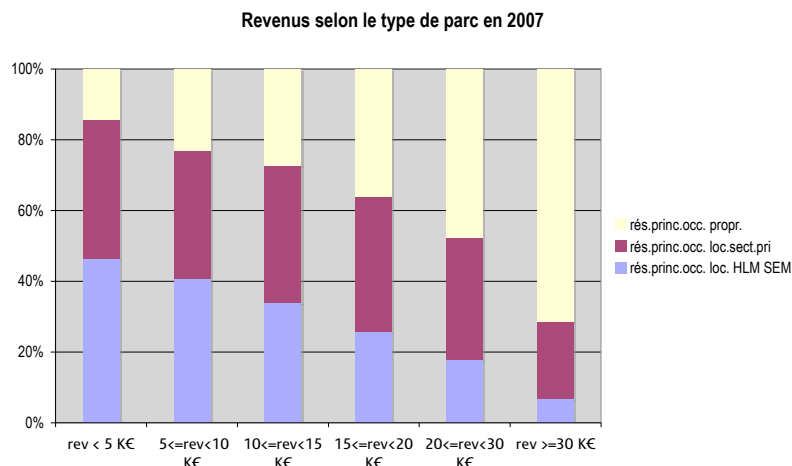


Source : INSEE RGP 1999 et 2007

Cette tendance va à l'inverse des préconisations de la diversification du parc préconisée dans le PLH 2004 – 2010.

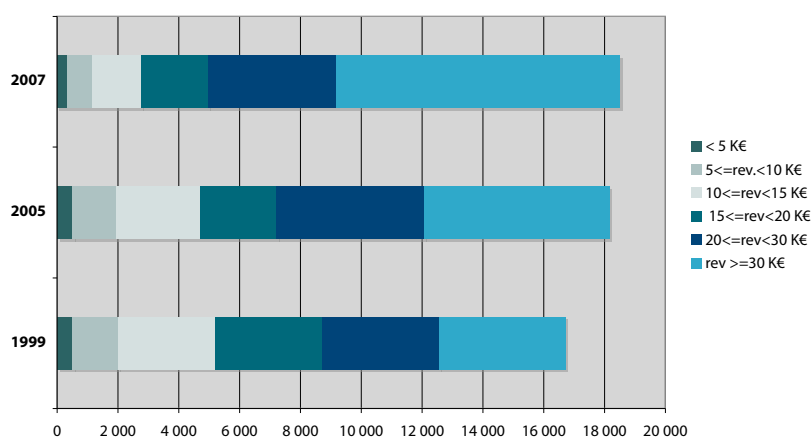
Une augmentation des propriétaires occupants au niveau de ressources élevées

Globalement, les niveaux de ressources des propriétaires occupants sont plus élevés que ceux des locataires.



De plus, la part de propriétaires occupants aux revenus élevés a augmenté ces dernières années dans la CAC.

Evolution du niveau de revenus des propriétaires entre 1999 et 2007



Source : FILOCOM 1999 à 2007

Le niveau élevé des prix de l'immobilier pratiqué dans la CAC (voir partie ci-après) peut expliquer cette évolution.

Des niveaux de prix élevés sur tous les segments de l'accession à la propriété

Une enquête menée au deuxième semestre 2010, auprès des agences immobilières et le relevé des petites annonces (200 annonces) montrent des niveaux de prix élevés pour les biens mis en vente.

Les maisons se vendent à un niveau moyen autour de 350 000 €uros pour une surface moyenne de 160 m², soit autour de 2 500 €uros le m².

La maison la plus chère recensée se situe à un peu moins de 700 000 € (pour une maison de 8 pièces à Colmar) et la maison la moins chère autour de 120 000 € (4 pièces à Wintzenheim).

Maison type T4

Prix moyen : 221 166 €

Prix moyen / m² : 2488 € / m²

Surface moyenne : 88 m²

Maison type T5

Prix moyen : 361 771 €

Prix moyen / m² : 3 142 € / m²

Surface moyenne : 124 m²

Maison type T6

Prix moyen : 389 642 €

Prix moyen / m² : 2 602 € / m²

Surface moyenne : 151 m²

Maison type T7

Prix moyen : 383 750 €

Prix moyen / m² : 2 568 € / m²

Surface moyenne : 153 m²

Les appartements sont proposés à un prix moyen un peu inférieur à 160 000 €uros, soit autour d'un peu plus de 2 100 €uros le m².

Le prix moyen est peu significatif compte-tenu de l'écart important des prix selon le type d'appartement.

Le moins cher relevé : 51 000 €uros pour un logement type T1 à Colmar ; le plus cher : un peu moins de 800 000 €uros pour un logement de 7 pièces à Colmar.

Appartement type T1

Prix moyen : 84 150 €

Prix moyen / m² : 2362 € / m²

Surface moyenne : 45 m²

Appartement type T2

Prix moyen : 106 200 €

Prix moyen / m² : 2171 € / m²

Surface moyenne : 50 m²

Appartement type T3

Prix moyen : 145 203 €

Prix moyen / m² : 2089 € / m²

Surface moyenne : 70 m²

Appartement type T4

Prix moyen : 179 008 €

Prix moyen / m² : 2079 € / m²

Surface moyenne : 85 m²

Appartement type T5

Prix moyen : 242 766 €

Prix moyen / m² : 2245 € / m²

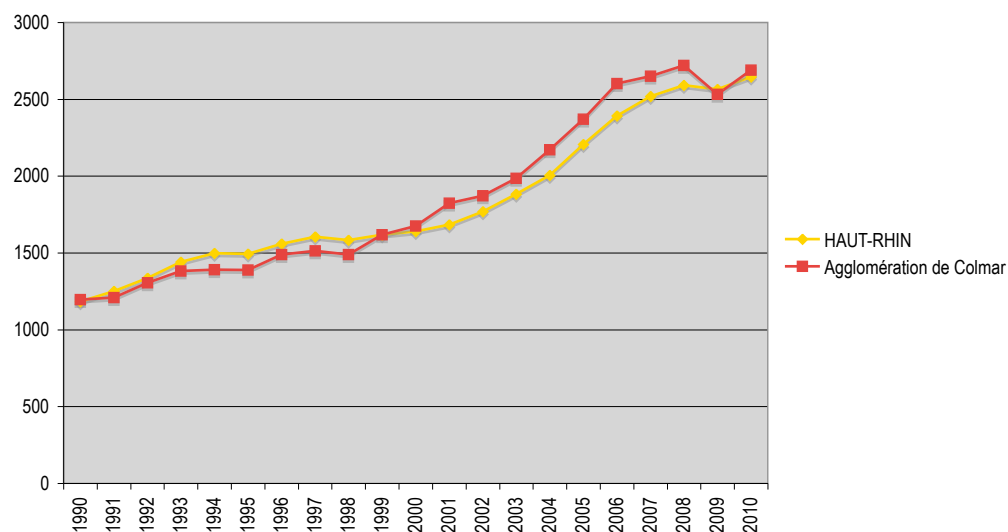
Surface moyenne : 108 m²

Les prix des terrains relevés dans les petites annonces corroborent ceux indiqués par les communes.

La taille moyenne des terrains vendus est de **6 ares** à un prix moyen de **20 200 € / are**.

L'enquête sur le prix de commercialisation des logements, montre la hausse des prix sur ces deux dernières années.

Enquête prix commercialisation logements neufs (prix au m²)



Source : DDT 68

Les niveaux de prix pratiqués ces dernières années sur la CAC rendent l'accès à la propriété très difficile pour de nombreux ménages et poussent hors de la CAC, une partie des jeunes ménages avec enfants qui veulent réaliser leur souhait d'acquisition immobilière.

Des produits destinés à l'accèsion sociale à la propriété (Prêts à Taux Zéro, Pass foncier) difficiles à mobiliser dans le contexte de la CAC

Dans le contexte d'évolution des niveaux de prix, qui vient d'être rappelé, l'acquisition à la propriété sociale est très complexe, malgré l'existence de produits spécifiques.

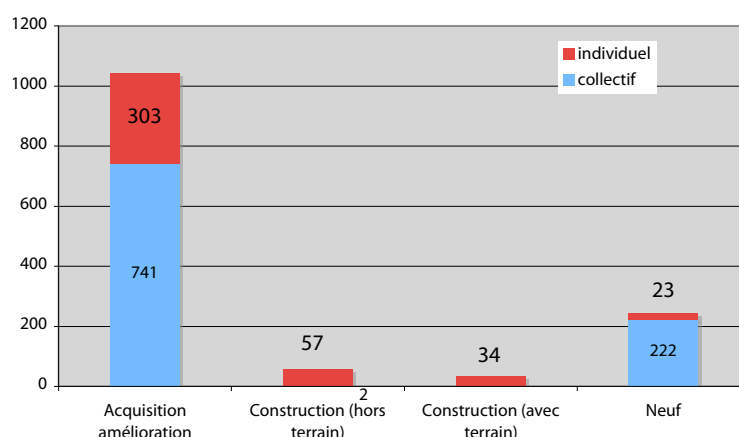
Le Prêt à taux 0 (PTZ) mobilisé surtout pour de l'accèsion dans l'ancien

Rappel : "Prêt à Taux Zéro (PTZ) : Créé en 1995, le PTZ est ouvert aux primo-accédants sous condition de ressources. Réservé à l'origine aux opérations d'accèsion dans le neuf ou d'acquisition de logements anciens comportant une quotité minimale de travaux, il est, depuis février 2005, ouvert à l'acquisition de logements anciens sans travaux. Distribué à guichet ouvert par tous les établissements financiers qui le souhaitent, le PTZ, conçu pour qu'une large majorité des ménages y soit éligible (80 % des foyers d'après la SGFGAS), véhicule une aide dégressive en fonction du revenu du bénéficiaire ; il y a notamment un écart important entre ceux des trois premières tranches de revenu, qui bénéficient d'un différé d'amortissement, et ceux des deux tranches supérieures. Comme, en outre, le coût des opérations croît avec le revenu, la différence de l'impact relatif du PTZ est bien différente selon que les accédants bénéficient ou non d'un différé d'amortissement. En 2006, l'équivalent subvention apporté en moyenne par le PTZ était, en pourcentage du montant de l'opération, de 5,6 % pour les bénéficiaires de PTZ avec différé et de 1,7 % pour les bénéficiaires de PTZ sans différé. 29"

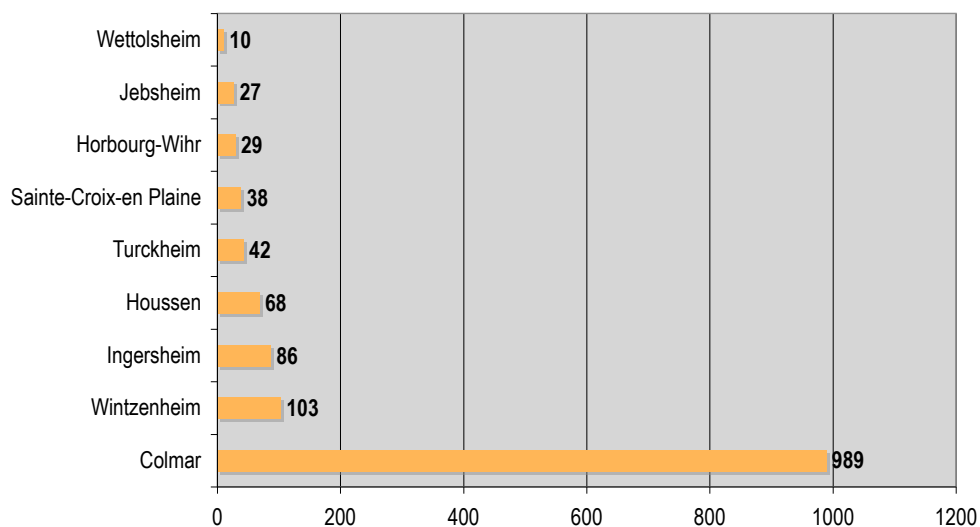
Entre 2004 et 2008, 1392 PTZ ont été accordés sur le territoire de la CAC, soit 12,6% de l'effectif départemental.

Le dispositif de Prêts à Taux Zéro (PTZ) a largement été mobilisé pour de l'ancien (plus de la moitié concerne des logements collectifs). Plus de 90% des logements neufs financés via un PTZ sont également des logements collectifs.

Types d'opérations financées par du PTZ entre 2004 et 2008



Nombre de prêts à taux zéro accordés entre 2004 et 2008 par commune



Source : Résultats du PTZ - DREAL Alsace 2004 à 2008

Ces constats ne sont pas spécifiques à la Communauté d'Agglomération de Colmar. Dans une étude de juin 2008, l'ANIL⁴ montre cette tendance, où les $\frac{3}{4}$ des opérations bénéficiant d'un Prêt à Taux Zéro dans une intercommunalité urbaine concernent du logement existant.

L'ANIL dégage le profil des bénéficiaires sur les intercommunalités urbaines :

- 60% de ménages d'une ou deux personnes
- des cadres deux fois plus nombreux dans les Communautés d'Agglomérations que les Communautés de communes
- Une sous représentation des ouvriers (moins de 20% des bénéficiaires)
- Plus de 70% de jeunes ménages (moins de 35 ans)
- 70% de locataires du parc privé

Cette même étude met en avant les raisons du faible nombre de PTZ alloués pour du logement neuf individuel. En effet, l'achat d'un bien neuf suppose vraisemblablement la mobilisation d'un apport personnel conséquent (en moyenne 24 700 € en zone B), qu'une clientèle de primo-accédants avec un ou plusieurs enfants, par exemple ne peut mobiliser.

⁴ Etude : Les aides des communautés urbaines et communautés d'agglomérations – L'accession à la propriété' ANIL – Habitat Actualité – juin 2010

Peu de Pass-Foncier mobilisé

Rappel : "Pass-Foncier : Issu d'une convention entre l'Etat, le 1 % logement et la Caisse des dépôts et consignations signée le 20 décembre 2006 pour quatre ans à compter du 1^{er} janvier 2007, le dispositif PASSFONCIER®, réservé aux primo - accédants d'une résidence principale, a pour objectif de favoriser l'acquisition dans le neuf en limitant le coût initial de l'opération au seul coût de la construction grâce à la neutralisation du prix du terrain. Celui-ci est mis gratuitement à disposition de l'accédant pendant toute la durée de remboursement des prêts souscrits pour la construction (de 18 ans minimum à 25 ans maximum), dans le cadre d'un bail à construction³⁰ (l'accédant a toutefois la faculté d'acheter le foncier à toute date de sa convenance pendant la période de portage). Le dispositif, applicable à ce jour en maison individuelle, permet de bénéficier d'une réduction de la TVA à 5,5 % et d'un mécanisme de sécurisation qui assure à l'accédant une garantie de rachat et un relogement en cas de difficulté de paiement. Tout comme le PTZ majoré, le bénéfice du PASS-FONCIER® est subordonné au respect de plafonds de ressources (plafonds PSLA) et à l'octroi d'une aide attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou par un groupement de collectivités du lieu d'implantation du logement, sous forme de subvention ou bonification de prêt dont le montant doit être au moins égal au montant minimal ouvrant droit à la majoration du PTZ. Toutefois, si la majoration du PTZ est un droit ouvert (tout accédant satisfaisant aux critères d'éligibilité peut en bénéficier), l'octroi d'un PASS-FONCIER® est soumis à la décision du collecteur du 1% logement (choisi par l'accédant), en fonction notamment de son appréciation de la faisabilité et de la sécurité de l'opération et du prix du terrain."

Dans le département du Haut-Rhin, le Pass-Foncier s'applique depuis janvier 2009 pour la construction d'une maison individuelle (contrat de construction de maison individuelle ou en vente en l'état futur achèvement).

Les conditions pour bénéficier du Pass-Foncier sont les suivantes :

- Achat d'un bien immobilier d'une valeur maximale de 260 000 € (maison + terrain sur la base d'une TVA à 19,6 %)
- Subvention de 3 000 € (pour 3 personnes et moins) ou de 4 000 € (pour 4 personnes et plus) financée à part égale par le Département et la collectivité locale.

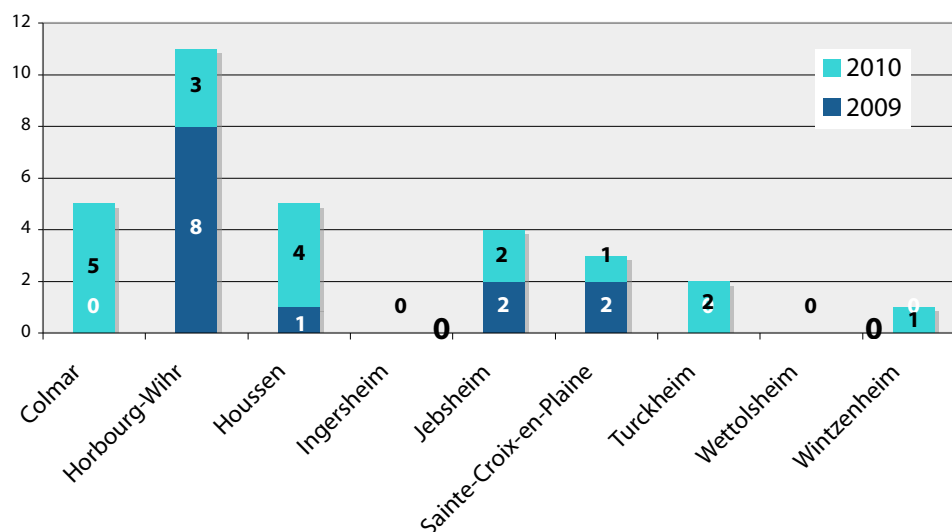
Par délibération en date du 25 juin 2009, la CAC adhère à ce dispositif en signant une convention avec le Département.

Le financement de 19 opérations minimum était prévu (sur les 263 prévues dans le Haut-Rhin). En 2009, le dispositif n'a pas rencontré le succès escompté avec seulement 13 opérations qui ont pu bénéficier de ce dispositif. Ces projets se situent sur les communes hors Colmar : 8 à Horbourg-Wihr, 2 à Sainte-Croix-en-Plaine, 1 à Houssen et 2 à Jebsheim).

Par délibération en date du 25 mars 2010, la CAC étend le dispositif du Pass-Foncier, initialement réservé aux seules maisons individuelles, aux opérations d'acquisitions de logements collectifs neufs. Ainsi, le mécanisme du Pass-Foncier qui reposait sur un bail à construction a été modifié. Il s'appuie désormais également, sur un prêt à remboursement différé.

En 2010, le nombre d'opérations minimum susceptibles d'être financées se monte à 56. En septembre 2010, moins d'un tiers de l'objectif fixé a été atteint (soit 18 projets, 11 maisons individuelles et 7 appartements).

Nombre de Pass-Foncier financés en 2009 et 2010 sur la CAC



Source : Communauté d'Agglomération de Colmar 2010

Le faible recours à ce dispositif s'explique par le montant maximal du bien immobilier à ne pas dépasser (260 000 € pour la maison et le terrain). Ce montant reste peu élevé au regard des prix pratiqués dans la CAC et notamment les communes du vignoble (voir ci-avant).

Ceci doit également être mis en perspective avec le contexte immobilier plus difficile : baisse de 19,3 % des logements autorisés (entrant dans le cadre d'un dossier de permis de construire ayant reçu un avis favorable entre juin 2008 et mai 2009, par rapport aux 12 mois précédents)⁵.

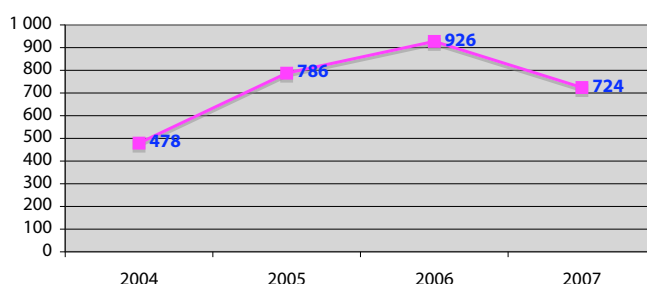
⁵ Source : Hors-série 'Habiter le Haut-Rhin' – L'accession aidée à la propriété août 2009

LE DEVELOPPEMENT RECENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

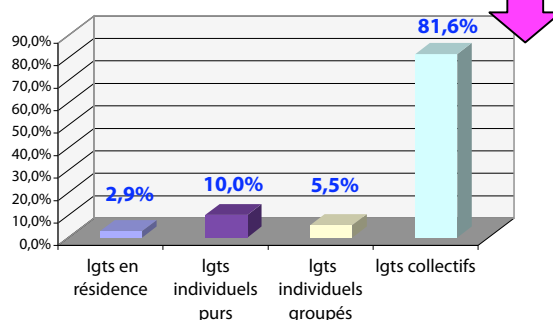
Un développement de l'offre de logements moindre par rapport au reste du département

En moyenne, le parc de logements a augmenté de 0,94 % par an entre 1999 et 2006. Ce taux reste inférieur à la moyenne départementale qui est de l'ordre de 1,2 %. Toutefois, les communes hors Colmar se caractérisent par un dynamisme plus marqué que Colmar (avec respectivement 1,5 % pour les communes hors Colmar et 0,72 % par an pour Colmar).

Nombre total de logements commencés dans la CAC entre 2004 et 2007



Typologie des logements développés entre 2004 et 2007



Source : fichier SITADEL – DRE Alsace 2010

En moyenne, 729 logements ont été commencés (une construction n'est considérée comme commencée dans Sitadel qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier envoyée par le pétitionnaire) par an globalement sur la CAC. **Une diversification de l'offre de logements produite, part de logements individuels et collectifs s'opère, même dans les communes plus rurales.** Seulement 10% des logements développés entre 2004 et 2007 sont des logements individuels purs.

Dans les communes les plus rurales, ce sont des logements individuels purs qui ont été en majorité commencés, mais ils ont été accompagnés d'un développement de logements individuels groupés.

	Nombre de logements commencés par an					
	Logts en résidence	Logts individuels purs	Logts individuels groupés	Logts collectifs	Total logements commencés / an	Total logements commencés entre 2004 et 2007
Colmar	18	17	6	498	540	2158
Horbours-Wihr	0	6	3	9	18	72
Houssen	0	9	5	6	21	83
Ingersheim	2	3	7	21	33	133
Jebsheim	0	8	1	0	9	35
Sainte-Croix-en-Plaine	0	11	5	11	27	106
Tuckheim	0	5	6	30	41	165
Wettolsheim	1	4	3	2	10	39
Wintzenheim	0	9	5	17	31	123
CAC	21	73	40	594	729	

Source : fichier SITADEL – DRE Alsace 2010

Des lotissements privés aux prix de vente des lots élevés

Des lotissements se sont développés sur toutes les communes depuis 2004.

L'ensemble de ces lotissements est privé.

Les prix de vente des lots sont élevés, voire très élevés (plus de 20 000 €/are).

Source : enquête communes – Aceif.st 2010

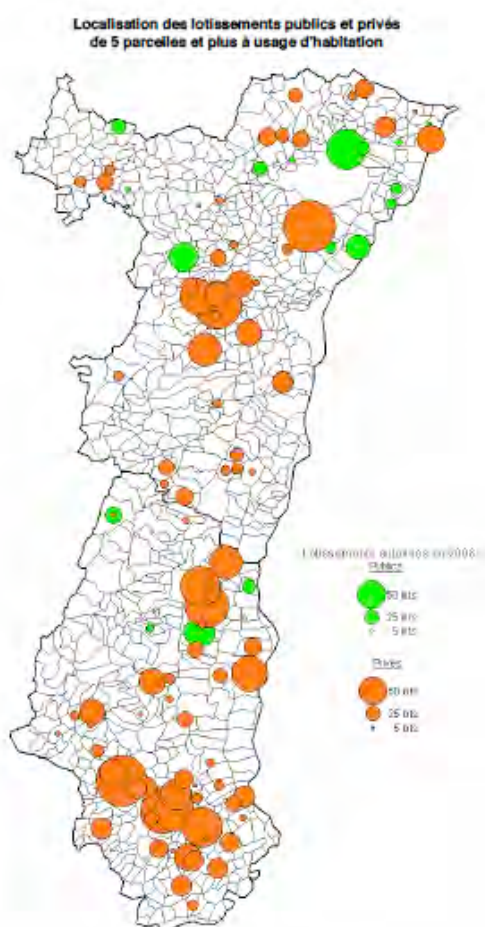
La disponibilité de foncier, une difficulté majeure pour les communes

Un manque de foncier disponible ...

Les communes de la couronne colmarienne font part de leur difficulté pour maîtriser le développement de l'habitat notamment adapté aux besoins des jeunes ménages et/ou à ceux dont les ressources sont plus modestes en raison du manque d'offre foncière (notamment pour les communes du Piémont) et des coûts très élevés. Les niveaux d'acquisition en 2010 se situent entre 27 000 €/are et 30 000 €/are voir au-delà.

Début 2004, les professionnels de l'immobilier (notaires, agences, promoteurs, ...) et les élus observaient des coûts du foncier viabilisé qui s'échelonnaient de 15 000 €/are à 20 000 €/are, voire 25 000 €/are dans les communes du vignobles.

Le manque de foncier ne permet pas aux collectivités de développer des lotissements publics. L'ensemble des lotissements développés depuis 2004 dans les communes de la CAC, sont tous des lotissements privés. Ce phénomène se retrouve dans de nombreux secteurs de la région Alsace comme en témoigne la carte ci-dessous.



Source : les chiffres de la construction Alsace, n°1 2010 : les autorisations de lotir en 2008

D'après l'enquête menée dans le cadre du PLH, renseignée par les communes, seules deux communes disposent de réserves foncières, mais en surface limitée : Ingersheim et Wettolsheim. Les acquisitions foncières se font ponctuellement par les communes, lorsque des occasions se présentent et/ou pour des projets précis.

De plus, peu de friches existent sur la CAC.

	Les réserves foncières à l'échelle de la commune						
	Surface totale (en ares)			Terrains acquis par la commune (en ares)			Commentaires
	Zone U	1 AU	2 AU	Zone U	1 AU	2 AU	
Colmar	Non précisé						
Ingersheim				39,70 ares			
Jebsheim							
Houssen	0			0			
Horbourg-Wihr							
Sainte-Croix-en Plaine				néant			
Turckheim	400 à 500	240					
Wettolsheim	0	0	0				
Wintzenheim	Pas de réserve foncière						

Source : enquête communes - Aceif.st 2010

Communes	Friches industrielles	Localisation (sur un fond de plan communal)	Surface disponible (en m2)	S'il y a lieu, projet d'affectation prévu
Colmar				
Ingersheim				
Jebsheim				
Houssen				
Horbourg-Wihr	Maxit	Route de Neuf Brisach	8303	
	Dépendances	20 Grand'Rue	630	
	Dépendances	24 Grand'Rue	1000	
Sainte-Croix-en Plaine				
Turckheim	Site 2 Papeteries Meylan 50	Entrée Est Route de Colmar	3 hectares	Zone UE
Wettolsheim				
Wintzenheim	Pas en état de friche, mais site dégradé	Site Jaz	1 hectare	
		Site Saic Velcorex	3 hectares	

Source : enquête communes - Aceif.st 2010

... malgré une consommation foncière plus raisonnée

Le développement de l'habitat ces dernières années a privilégié un type d'habitat plus économe en foncier.

On note toutefois, à l'instar du diagnostic du SCoT, une différence à cet égard entre les communes du vignoble plus contraintes et les communes de la plaine privilégiant encore souvent la maison individuelle.

“(Données issues de l'étude « 30 ans d'urbanisation en Alsace : consommation foncière et fonctionnement du territoire » - DRE Alsace – Région Alsace Novembre 2007).”

Les SCoT du Haut-Rhin ont eu des rythmes de croissance de consommations foncières inférieurs à la moyenne régionale entre 1982 et 2000. Le SCoT de Colmar Rhin Vosges a un rythme de consommation foncière qui dépassait les 50 hectares/an (pour la moitié en extension et la moitié en densification). Et, si l'on prend en compte l'importance initiale des communes et de la relative bonne maîtrise du ratio densification/extension (50/50), l'évolution de la tache urbaine reste inférieure à 25 % proche de la moyenne régionale.

Plus précisément, la CAC a eu un rythme de consommation foncière plus modéré et inférieur à la moyenne régionale (25 hectares/an). La CAC aurait davantage agi par « extension urbaines significatives » que par « densification ».

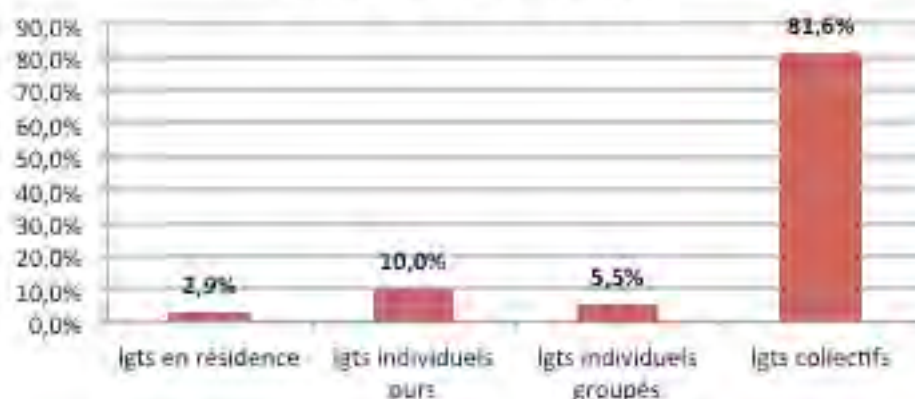
EPCI	Consommation foncière en ha (1982-2000°)	Nombre d'ha/an	Taux d'évolution	Part d'extension	Part de densification
Communauté d'Agglomération de Colmar	449	25	19 %	56 %	44 %
Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud-Alsace	449	28	46 %	46 %	54 %
Communauté Urbaine de Strasbourg	2 529	141	66 %	66 %	34 %
Total	3 477	193	62 %	62 %	38 %

Source : l'étude « 30 ans d'urbanisation en Alsace : consommation foncière et fonctionnement du territoire » - DRE Alsace – Région Alsace Novembre 2007).

Plus récemment, le diagnostic du SCoT Colmar Rhin-Vosges met en évidence qu'entre 1990 et 2006, la consommation réelle (notamment d'espaces agricoles sous forme d'extension) est estimée à 60 % de la surface agricole totale utilisée dans les villages, 50 % dans les bourgs-centre et 40 % à Colmar (les parts restantes correspondent à du renouvellement urbain et le comblement de dents creuses). L'estimation présentée dans le diagnostic met en avant un chiffre de 300 hectares consommés réellement uniquement pour les besoins en logements.

Sur le territoire du SCoT Colmar Rhin-Vosges, les territoires de Colmar Couronnes Ouest ont développé davantage de collectifs que de logements individuels depuis 1990. Récemment, entre 2004 et 2007, seulement 10 % des logements commencés sur le territoire de la CAC correspondait à des logements individuels purs.

Typologie des logements développés entre 2004 et 2007



source : données SITADEL 2004-2007 – DDT 68

Les efforts engagés par la CAC en matière de développement de formes urbaines raisonnées doivent être poursuivis, pour répondre aussi, aux objectifs du SCoT Colmar Rhin-Vosges qui sont,

OBJECTIFS FONDAMENTAUX	OBJECTIFS COMPLÉMENTAIRES
La consommation foncière doit être limitée.	Développer des formes urbaines résidentielles moins consommatrices du sol.
	Développer des formes de centres commerciaux moins consommatrices de foncier, notamment du point de vue des parkings.
	Limiter globalement le développement de nouvelles surfaces à vocation économique.
Augmenter la densité urbaine des villes bien desservies par les transports collectifs et des pôles de l'armature urbaine. Favoriser et organiser la densité urbaine des quartiers desservis par les transports en commun.	Limiter la consommation de sol des secteurs peu ou mal desservis par les transports en commun et proportionner les capacités de développement en fonction de la desserte en transport en commun.
Donner la priorité au renouvellement urbain et au réemploi de l'existant à toutes les échelles du territoire : fermes dans les villages, renouvellement des faubourgs et des quartiers peu denses des villes, récupération et reconversion des friches...	Développer et densifier les pôles identifiés du territoire et notamment la première couronne colmarienne.
	Limiter le développement spatial des villages à ce qui est nécessaire à la satisfaction de leurs besoins en logements, la priorité étant donnée à la reconversion du bâti existant et au remplissage des vides dans les enveloppes urbaines existantes
	Encourager le réemploi des friches existantes de toute nature.
Préparer l'avenir et les mutations ultérieures des villes.	Le choix des formes urbaines et des modes d'organisation de l'espace doit faciliter le réemploi et la densification ultérieure du bâti créé

La question de la meilleure maîtrise foncière et un enjeux majeur pour le secteur.

Elle se pose à la fois en termes de :

- **niveau des prix et de difficultés pour les communes et les opérateurs sociaux à acquérir du foncier pour proposer une offre accessible aux ménages aux ressources modestes ;**
- **d'économie de l'espace en favorisant des formes urbaines propices à la diversification du tissu urbain existant et la préservation du cadre paysager naturel et de l'activité agricole.**

UN PARC GLOBALEMENT DE BONNE QUALITE

L'âge du parc

Les communes de la CAC, hors Colmar présentent un parc de logements récents (construits à partir de 1990) plus important que la Ville Centre et le reste du Haut-Rhin. Alors que 22% du parc des résidences principales date d'après 1990, il ne représente que 13 % sur Colmar. Les communes hors Colmar ont une part de logements construits avant 1949 bien en dessous de la moyenne départementale (23 % contre 30 % pour le Haut-Rhin). La part de logements construits avant 1949 se situe dans la moyenne départementale pour Colmar.

	Répartition du parc de logements selon son âge			
	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1989	Après 1989
Colmar	29%	38%	20%	13%
Communes hors Colmar	23%	32%	23%	22%
CAC	27%	36%	21%	16%
Haut-Rhin	30%	31%	20%	19%
Alsace	29%	30%	21%	19%
France	31%	30%	23%	16%

Source : INSEE RGP 2007

Peu de communes recensent des secteurs ou des copropriétés dégradés. Seules les communes de Horbourg-Wihr et Wintzenheim identifient marginalement quelques logements délabrés ou vétustes.

	Adresse / localisation	Nombre de logements approximatifs	Type d'habitat concerné (collectif, individuel)	Etat général	Intervention nécessaire
Colmar	Non précisé				
Horbourg-Wihr	Rue de l'III	1	individuel	délabré	
	6a Petite rue de l'Eglise	1	individuel	délabré	menace de ruines
Wintzenheim	Centre-ville ancien	inconnu	petits immeubles / maisons	vétustes, mais pas dégradés	

Source : enquête communes – Aceif.st 2010

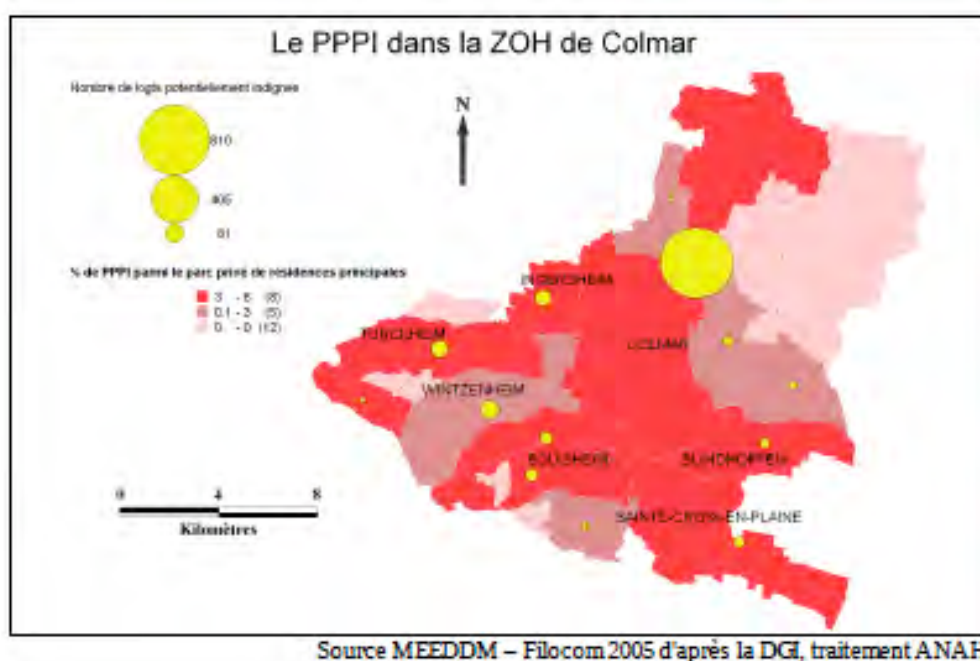
Aucun des secteurs géographiques de la CAC n'est concerné par le décret n°2009-1780 du 31 décembre 2009 fixant la liste des quartiers bénéficiaires du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés.

Un parc privé potentiellement indigne qui se concentre sur quelques communes dont Colmar

La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des locaux et installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'Etat, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant atteindre à leur sécurité physique ou à leur santé. Une base de données statistiques donnant des indications sur le parc de logements privés potentiellement indignes a été réalisée à partir de la méthode « Square » qui croise les revenus des ménages occupants avec les catégories cadastrales 6 (qualité courante, habité par un ménage aux revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM), 7 et 8 (médiocre et très médiocre, habité par un ménage aux revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources HLM). (Source PAC) “

Sur la base d'une méthode statistique rappelée ci-avant, 1 286 logements du parc privé sont recensés comme potentiellement indignes sur la Zone d'Observation de l'Habitat (ZOH) de Colmar. 62 % du PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) se concentre sur la seule commune de Colmar (soit plus de 800 logements) et environ 60 logements indignes existeraient sur chacune des communes de Turckheim, Wintzenheim et Ingersheim.

Le parc potentiellement indigne représente moins de 3 % des résidences principales de la CAC.

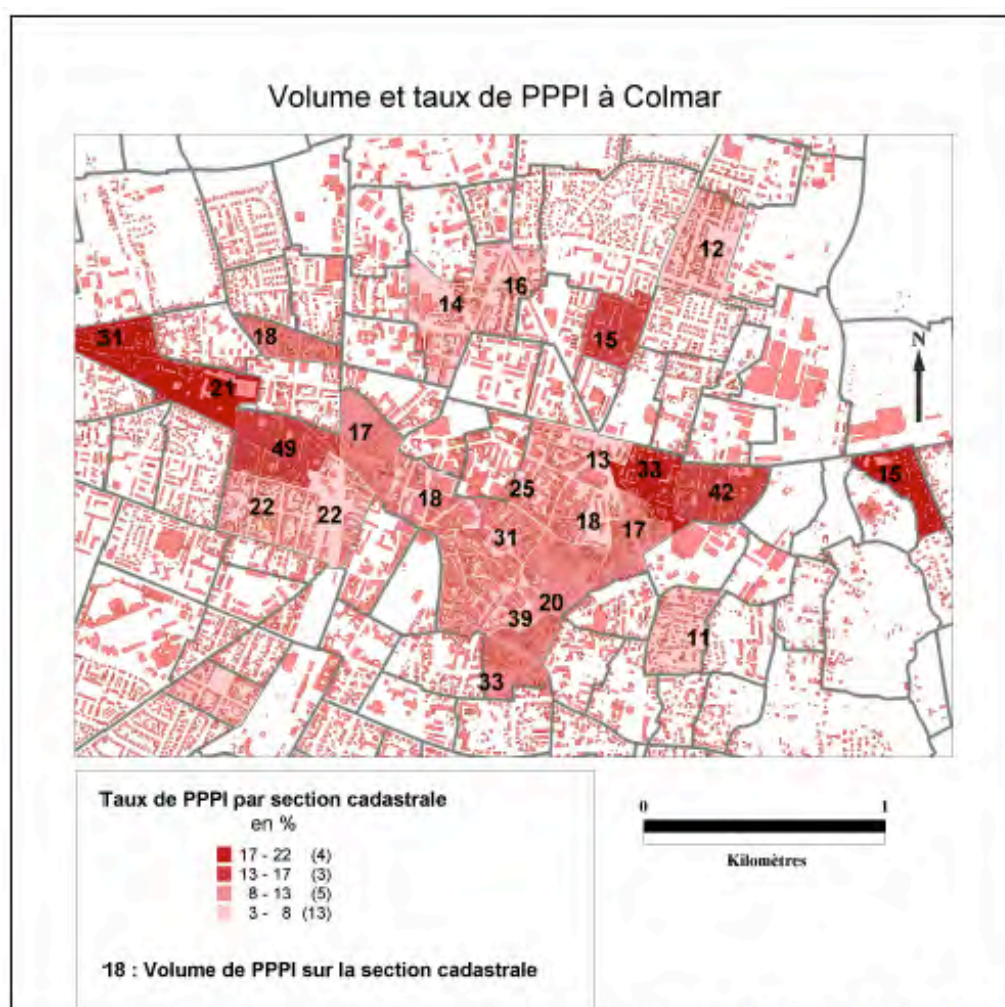


Quelques caractéristiques du parc potentiellement indigne

Plus de la moitié de ces logements recensés sont occupés par des locataires (54 %). Il s'agit principalement de logements collectifs (57 %).

Ce parc est occupé par 7 % de jeunes (moins de 25 ans) et 40 % de personnes de plus de 60 ans. La part de ces tranches d'âges est légèrement supérieure sur la CAC par rapport au niveau départemental où elle représente respectivement 5 et 38 %.

Sur la commune de Colmar, où se concentre la majorité de ce parc, certains quartiers sont plus particulièrement concernés : centre-ville et ses abords immédiats (quartier du Grillenbreit), quartier Saint-Joseph incluant le secteur compris entre la route d'Ingersheim et la rue du Stauffen, quartier pavillonnaire ancien à l'est de la commune (autour de la rue de Luss).



Source MEEDDM – Filocom 2005 d'après la DGI, traitement ANAH

Les logements rénovés et remis sur le marché grâce au Programme d'Intérêt Général (PIG)

Le Conseil Général du Haut-Rhin a lancé en 2007 un PIG, sur le département, pour une durée de 5 ans. Il concerne le parc de logements privés : les propriétaires bailleurs, en contrepartie d'une subvention de l'ANAH, doivent s'engager à louer le logement pendant 9 ans et les propriétaires occupants peuvent en bénéficier sous conditions de ressources et lorsque le logement concerné constitue leur résidence principale pendant 6 ans.

Il vise les situations suivantes : les sorties d'insalubrité, les sorties de péril, la lutte contre le saturnisme.

À travers le PIG, le département a mis en place une mission d'expertise technique et administrative assurée par l'ARIM Alsace pour aider les propriétaires dans leurs démarches.

Bilan du PIG "Lutte contre l'habitat indigne" sur la CAC entre 2007 et 2009

- 94 logements identifiés dont 92 en locatif,
- 71 logements étaient insalubres, dont 12 occupés,
- 15 dossiers seulement ont été engagés (parfois pour plusieurs logements),
- 20 logements vacants ont été remis sur le marché.

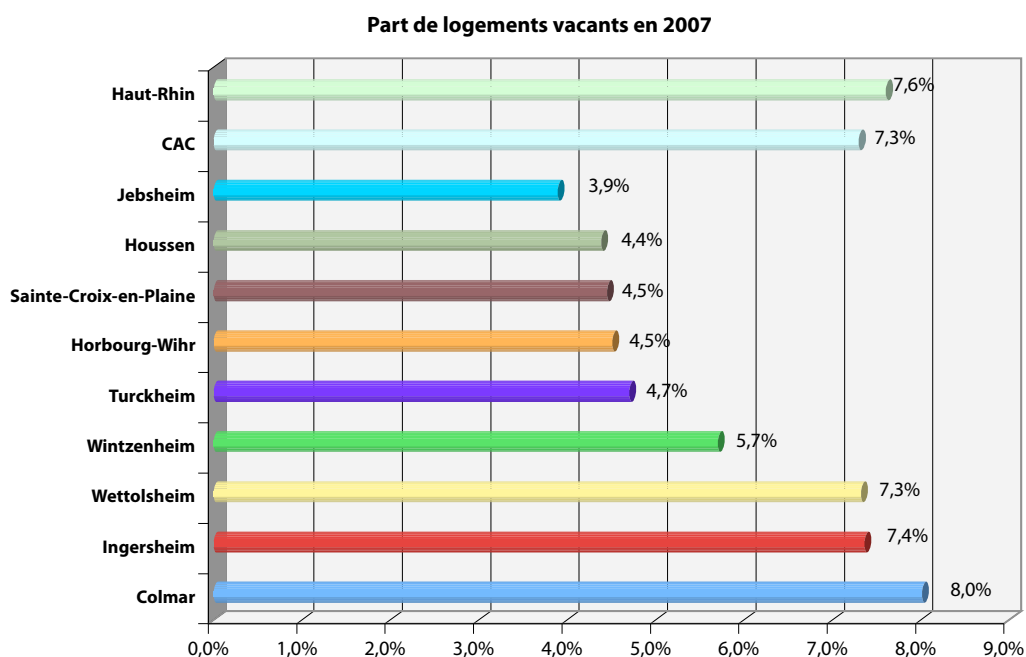
Le repérage statistique des logements potentiellement indignes ne permet pas une approche différenciée de ce parc.

Les réalités, tant au niveau de la vétusté effective du bâti, que des situations socio-économiques des propriétaires et des occupants peuvent être très différentes.

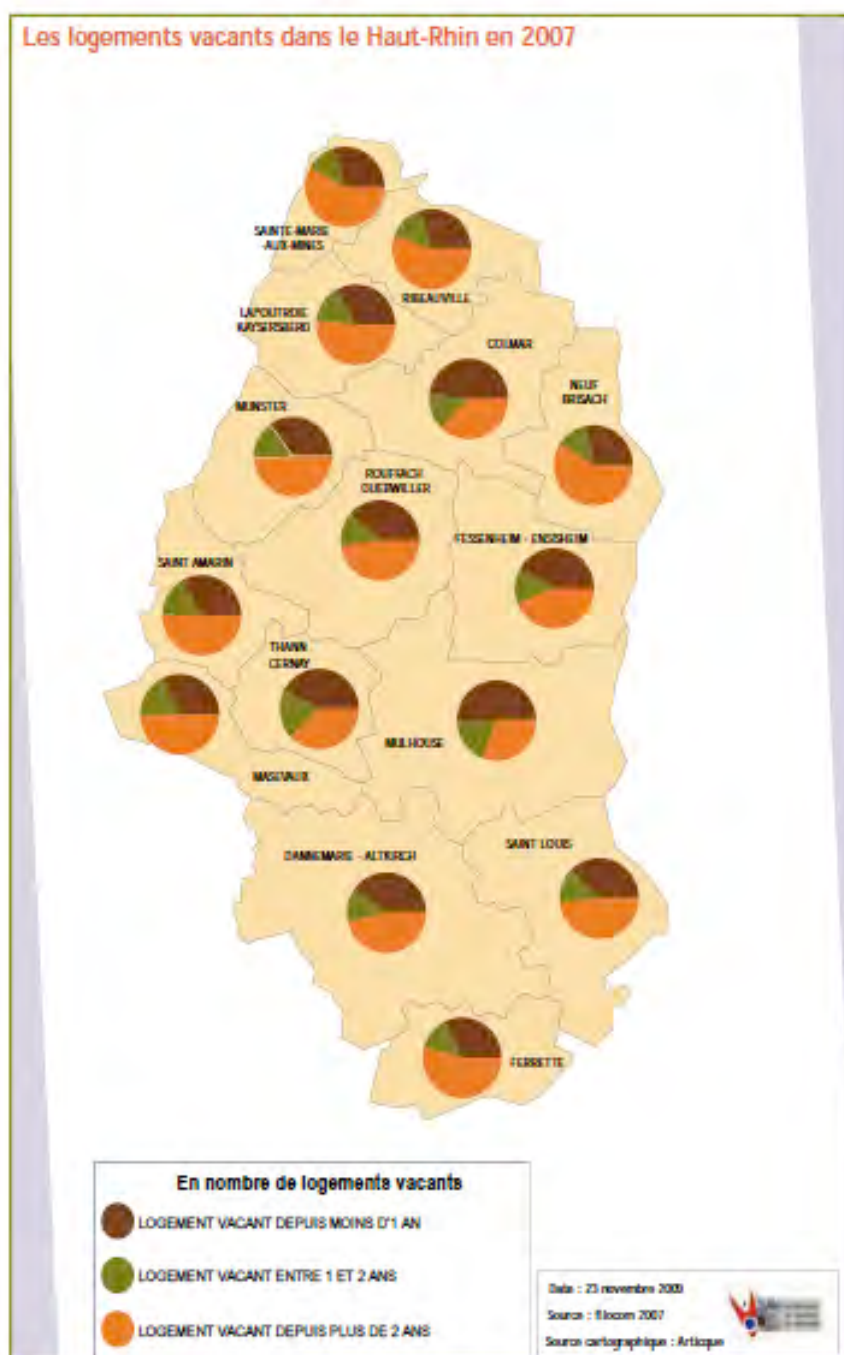
C'est pourquoi, un des enjeux du PLH sera d'affiner la connaissance de ce parc.

PEU DE LOGEMENTS VACANTS

La Communauté d'Agglomération de Colmar comptait 3316 logements vacants en 2007, soit 7,3% du parc de logements. Le taux de vacance a légèrement augmenté depuis 1999 (+1,87 points), mais reste tout de même inférieure à la moyenne départementale (7,6%). Trois communes ont un taux de vacance supérieur à 7% : Wettolsheim, Ingersheim et Colmar.



Source : données Filocom 2007



Source : ODH 68 – Enquête sur les loyers de mise en location du parc locatif privé du Haut-Rhin – Décembre 2009

La zone d'observation de l'habitat de Colmar présente une des part de logements vacants de longue durée la plus faible du département, avec celle de Mulhouse où la pression de la demande en logements est la plus importante.

Toutefois, la Ville de Colmar a souhaité agir sur la lutte contre la vacance des logements dès 2002, à travers la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH Centre-ville II) dont les objectifs étaient les suivants (sur une période allant du 14 mars 2002 au 31 décembre 2004).

“Le dispositif renforcé par des aides complémentaires particulièrement importantes de la Ville devrait répondre aux objectifs suivants :

- remettre sur le marché locatif les logements actuels vacants.*
- Recréer des accès aux étages dans les immeubles où ils ont été supprimés au profit de commerces.*
- Inciter les propriétaires à pratiquer des loyers “intermédiaires” entre les prix des loyers sociaux et les loyers libres actuels.*
- Mettre sur le marché locatif des logements “très sociaux” pour les personnes les plus défavorisées.”*

Les résultats sont positifs pour la Ville de Colmar.

L'OPAH visait un objectif de 269 logements (dont 100 logements vacants). Au terme de la période de mise en œuvre, le bilan montre que les objectifs ont été dépassés (273 logements subventionnés dans le cadre de l'OPAH, dont **107 logements vacants**).

5 immeubles ont fait l'objet d'un montage dans le cadre de la Loi Meyer⁶⁶ (soit 20 logements). Après travaux, 16 logements ont eu des loyers de niveau intermédiaire et 4 logements ont été conventionné OPAH (logements repris par la Colmarienne du Logement).

La mise en œuvre de ce dispositif est un argument expliquant en partie la faible part de logements vacants sur le secteur de la CAC.

Selon le Porter à Connaissance de l'Etat, le taux de vacance nécessaire à une bonne fluidité du marché avoisine les 7%. La CAC ne présente donc pas un enjeu particulier d'intervention sur le parc de logements vacants.

⁶⁶ La Loi Meyer n° 98-87 du 19 février 1998 permet aux organismes d'habitations à loyer modéré d'intervenir sur le parc locatif privé en prenant à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques.

L'IMPACT SUR LES BESOINS EN LOGEMENTS

DES BESOINS DES MENAGES MODESTES DIFFICILES A SATISFAIRE

Les caractéristiques du foncier et du parc immobilier de la CAC qui viennent d'être retracées, montrent un parc qui, malgré un effort de diversification de l'offre ces dernières années (production de logements aidés hors Colmar, développement de collectifs dans les communes plus rurales, ...), reste difficilement accessible aux ménages aux ressources modestes n'ayant pas la possibilité d'accéder à la propriété.

Si une partie du parc locatif privé est accessible à ces ménages, c'est le parc locatif social qui constitue pour beaucoup le seul parc refuge possible.

Cette situation a des incidences sur la capacité locale à satisfaire la demande des ménages. Selon les chiffres des revenus des occupants des résidences principales du fichier Filocom 2007, 15 % des ménages de la CAC (6 000 ménages) ont moins de 10 000 € / an de revenus, 30 % ont moins de 15 000 € / an et près de la moitié, moins de 22 000 € / an.

Si l'on met en perspective ces revenus avec les prix de vente et les niveaux de loyers pratiqués sur la CAC, on observe qu'une partie très restreinte du parc de la CAC reste accessible à ces ménages.

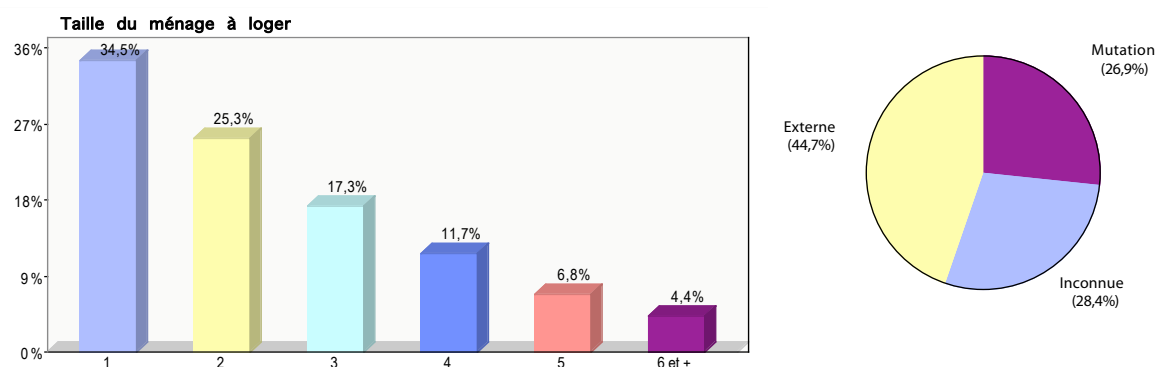
La demande en logements sociaux

Une demande difficile à satisfaire

En 2010, le fichier de la demande en logement social comptait 3807 demandes actives, soit environ trois demandes actives pour un logement qui se libère dans l'année (11 % de taux de mobilité pour un parc d'un peu moins de 11 000 logements).

Les ménages demandeurs sont majoritairement des locaux (78% résident dans la CAC). Les autres ménages sont originaires du Haut-Rhin et du Bas-Rhin.

Les ménages postulent en majorité pour Colmar, commune fortement pourvue en logement social (30% du parc de résidences principales : 81% des demandes formulées pour Colmar uniquement).



Source : fichier du numéro unique 2010

45% des demandeurs vivent au moment de la demande, hors du parc social.

Le délai d'attente moyen pour ces ménages sur la Zone d'Observation de l'Habitat, du fait du manque d'offre au regard de la demande, s'élève à 17,2 mois. **C'est le délai moyen d'attente le plus important du département** (11,3 mois de moyenne pour le Haut-Rhin).

Les demandeurs sont des petits ménages (près de 60% sont des ménages de 1 ou 2 personnes), alors que le parc social offre moins de 20% de logements de 1 et 2 pièces.

La demande perçue par les communes

	Demande pour du logement locatif social	Evaluation du nombre de demandes par mois	Type de produit recherché	Caractéristiques des ménages
Colmar	oui	30		
Ingersheim	oui	10	T2, T3 et surtout T4	origine géographique : Ingersheim, Colmar. Personnes seules avec 2 ou 3 enfants et couple avec 2 ou 3 enfants
Jebsheim	oui			
Houssen	oui	2	appartement	2 à 3 personnes des alentours
Horbourg-Wihr		5	T3/T4	ménages de la CAC de 3 à 4 personnes
Sainte-Croix-en-Plaine	oui	2		
Turckheim	oui	5		
Wettolsheim	oui	1	T4	3 personnes
Wintzenheim	oui	4	T4	

Source : enquête communes - Aceif.st 2010

Toutes les communes de la CAC reçoivent des demandes pour du logement à loyer maîtrisé en mairie. Le nombre de demandes varie de 1 à 2 par mois pour les plus petites communes, jusqu'à 30 / mois pour Colmar. Les personnes sollicitant les mairies sont surtout des ménages de 2 à 3 personnes à la recherche de logements type T4.

La demande en logement locatif privé

Les demandes ont été à la baisse fin de l'année 2009. Selon l'ODH (Document : enquête sur les loyers de mise en location du parc locatif privé dans le Haut-Rhin – Décembre 2009), les **logements neufs restent peu de temps sur le marché** (moins d'un mois en général), les locataires cherchant à **minimiser le coût des charges locatives** grâce à l'accès à un logement de qualité.

Les agents immobiliers notent une vigilance importante des locataires sur la qualité des logements anciens (mode de chauffage, isolation, ...) ce qui entraîne une période entre deux location parfois importante.

La première couronne de l'agglomération Colmarienne reste plus attractive que la deuxième, en raison de la proximité des commodités réduisant le temps et le coût des trajets.

Quasiment toutes les mairies de la CAC perçoivent la demande pour du logement locatif privé, à travers les demandes reçues directement en mairie : entre 2 et 5 par mois, selon les communes.

Ce sont principalement des ménages de taille moyenne (maximum 3 personnes) à la recherche de logement de type T3 et T4.

	Demande pour du logement locatif privé	Evaluation du nombre de demandes par mois	Type de produit recherché	Caractéristiques des ménages
Colmar	oui	30		
Ingersheim	oui	2	T3, T4	
Jebsheim				
Houssen	oui	5	appartement	2 à 3 personnes des alentours
Horbouurg-Wihr	oui			
Sainte-Croix-en-Plaine	oui	5		
Turckheim	oui	5		
Wettolsheim	oui	2	T3	2 à 3 personnes
Wintzenheim	oui	pas de statistique		

Source : enquête communes - Aceif.st 2010

La demande en accession a la propriété

	Demande pour du logement en accession	Evaluation du nombre de demandes par mois	Type de produit recherché	Caractéristiques des ménages
Colmar	oui	30		familles, jeunes couples colmariens
Ingersheim	oui	1	maison	
Jebsheim	oui			
Houssen	oui	3	terrain constructible ou maison d'habitation	2 à 3 personnes des alentours
Horbouurg-Wihr	oui			
Sainte-Croix-en- Plaine	oui	30		
Turckheim	oui			
Wettolsheim	oui	2	T3	3 personnes
Wintzenheim	non			

Source : enquête communes - Aceif.st 2010

Toutes les communes de la Communauté d'Agglomération de Colmar recense de la demande pour des logements en accession à la propriété ou pour du terrain à bâtir.

Les futurs projets qui permettront de répondre partiellement à la demande dans les prochaines années

Communes	Les projets de lotissements dans votre commune					
	Nom du lotissement	Lotissement communal ou privé	Année de mise en commercialisation	Surface totale à bâtir (en ares)	Nombre de parcelles mises en vente	Commentaires
Colmar	Lotissement public (secteur AU c7 du PLU)	public				
Ingersheim						
Jebsheim						
Houssen	Lotissement du Château d'eau	privé	2010	344	48	
	Lotissement rue du Cèdre Bleu	privé	à suivre	280	38	
Horbouurg-Wihr	Lotissement rue du Keutzfeld 2ème tranche	privé	2011	252	50	
	Lotissement les Césars (rue du Château)		2010	750	140	
Sainte-Croix-en- Plaine	AFUA		2011-2012	127	17	
Turckheim	Néant					
Wettolsheim		Lotissement public	2011	128	17	
Wintzenheim	Néant					

Source : enquête communes - Aceif.st 2010

Les prix des ventes étant élevés, celles-ci ne sont pas accessibles à une part importante de ménages, qui de fait, sont contraints à rester dans leur situation actuelle de logement ou doivent choisir de quitter la CAC pour réaliser leur projet d'accession.

L'analyse des demandes pour un logement social montre que leur situation économique les exclut de l'acquisition même sociale.

Le développement de l'accession sociale, en particulier pour des jeunes ménages ne pouvant accéder à la propriété en raison de leur situation économique, est un enjeu majeur du PLH.

LES BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES

Outre les besoins qui viennent d'être rappelés, certains publics rencontrent des difficultés particulières pour satisfaire leur besoin en hébergement ou en logement.

Les jeunes

De nombreux jeunes, en raison de la faiblesse et de la précarité de leurs ressources, rencontrent des difficultés particulières pour accéder à un logement autonome.

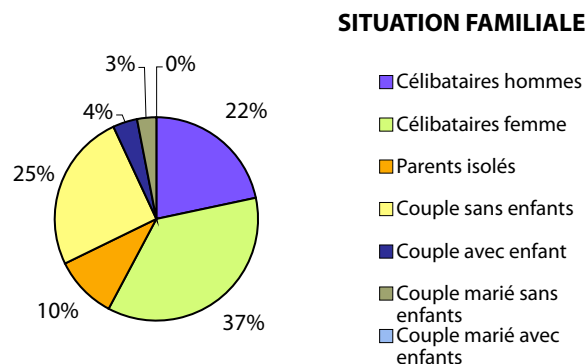
Ce phénomène est d'autant plus marqué, que le parc social, en raison de sa typologie (peu de très petits logements), leur est peu accessible.

L'association Logement Jeunes 68 aide les jeunes de 18 à 29 ans à accéder plus facilement à un logement autonome. Elle apporte des informations liées au logement, réalise des études de budget, aide au montage de dossiers pour les aides financières pour le paiement du dépôt de garantie, accompagne le jeune pendant toute la durée du bail (réalisation d'état des lieux d'entrées et de sorties,...) et pour la recherche d'un logement,...

L'association intervient sur tout le territoire Haut-Rhinois. Plus de 20% des jeunes rencontrés par l'association sont originaires de Colmar ou des environs.

Profil des jeunes rencontrés par Logement Jeune 68

Sur le secteur de l'agglomération Colmarienne, 135 personnes ont sollicité l'association en 2009 (99 demandeurs et 36 conjoints). Plus de la moitié des personnes rencontrées sont des célibataires (femmes ou hommes). Notons que 10% de l'effectif se rapporte à des parents isolés.



Source : Logement Jeune 68 - 2010

65% vivent actuellement sur la Commune de Colmar et 27% dans une autre commune de la CAC (6% des personnes qui ont été rencontrées par l'association lors d'une permanence sur la CAC par exemple sont extérieures à la CAC (reste du département 68 et surtout autre département français)) .

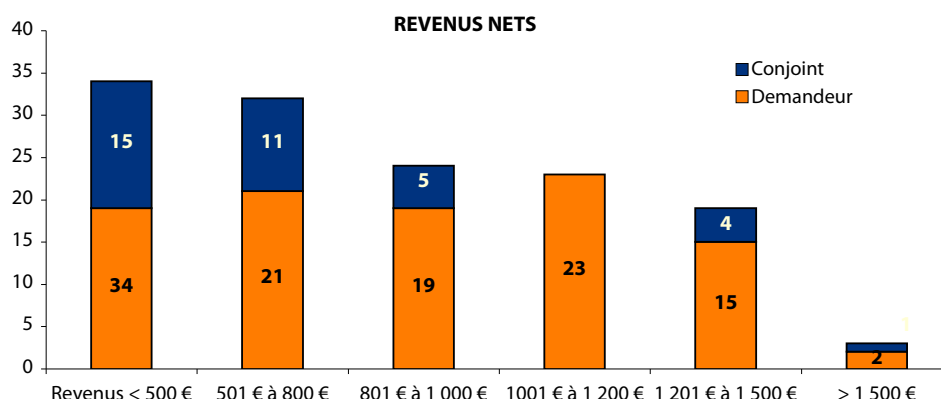
Les personnes qui sollicitent l'association sont parmi les tranches d'âge les plus jeunes, 84% ont entre 18 et 25 ans (avec une majorité de 21-21 ans).

Ils sont **proportionnellement moins nombreux à être dans une situation professionnelle stable (CDI) sur la CAC que sur l'ensemble du Haut-Rhin**. En revanche, la part de jeunes en CDD est de 6 points supérieurs sur la CAC, à la moyenne départementale de 13,3%. Logement Jeune 68 recense de plus en plus de jeunes en CDD et à temps partiel. En conséquence, **l'association rencontre des difficultés pour trouver du logement autonome à ces jeunes**.

Situation professionnelle	CAC	Ensemble du Haut-Rhin
CDI	25,2%	30,5%
CNE	1,5%	0,4%
CDD	19,3%	13,3%
Intérimaire	5,9%	4,3%
Contrat de professionnalisation	0,7%	2,3%
Contrat d'apprentissage	10,4%	6,5%
Non actif indemnisé	17,0%	16,0%
Non actif	13,3%	16,7%
Etudiant	3,0%	5,9%
Stagiaire	0,0%	2,0%
Autre	3,7%	2,2%

Source : Logement Jeune 68 - 2010

Près de la moitié (49%) des personnes rencontrées par Logement Jeune 68 a des revenus nets inférieurs à 800€ / mois. Ils sont donc légèrement au-dessus du seuil de pauvreté estimé en 2007 à 757€ pour une personne seule, 1 135€ pour un couple sans enfant, 984€ pour une famille monoparentale (enfant de moins de 14 ans)⁷.



Source : Logement Jeune 68 - 2010

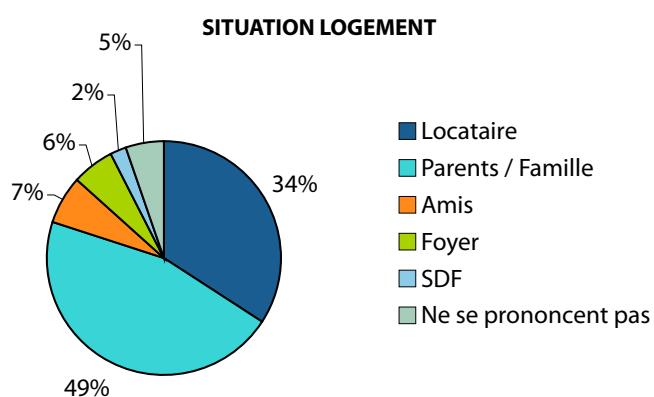
NB : les revenus pris en compte par Logement jeunes 68 sont les revenus nets public (crédits déduits).

⁷ Seuil de pauvreté : source INSEE

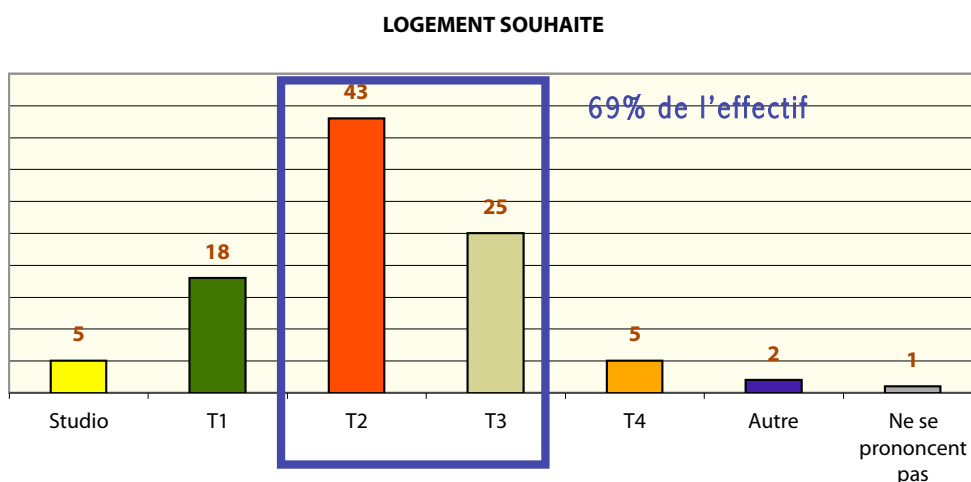
Seuil de pauvreté : Un individu (ou un ménage) est considéré comme pauvre lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté. L'Insee, mesure la pauvreté monétaire de manière relative. Le seuil est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. Eurostat et les pays européens utilisent en général un seuil à 60 % de la médiane des niveaux de vie. La France privilégie également ce seuil, mais utilise aussi très largement un seuil à 50 %, seuil de référence jusque récemment.

Les logements recherchés par les jeunes

La majorité d'entre eux vivent encore chez leurs parents (46%) et 34% sont locataires de leur propre logement.



Source : Logement Jeune 68 - 2010

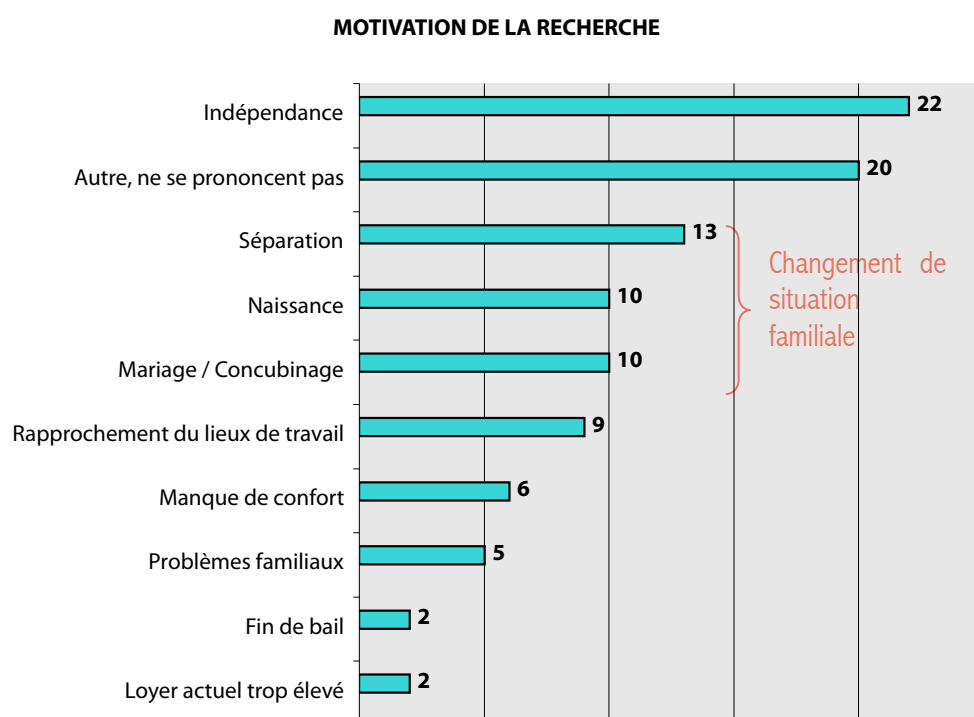


Source : Logement Jeune 68 - 2010

Les jeunes sont surtout à la recherche de logements type T2/T3. Peu de grands logements sont demandés. Les studios sont peu demandés, mais le niveau de revenus des jeunes ne leur permet souvent pas de pouvoir accéder au logement désiré (T2/T3).

Les jeunes sont surtout motivés par le fait d'être indépendants (46% de l'effectif vit encore au domicile parental). Le changement de situation familiale et notamment les séparations, naissances, mariage / concubinage sont également une des principales causes de désir d'accès à un nouveau logement.

La question de l'inadéquation entre le niveau de loyer de leur logement actuel et leurs revenus ne semble pas être un critère les poussant à changer de logement, dans le secteur de l'agglomération de Colmar.



Source : Logement Jeune 68 - 2010

Bilan de la situation des jeunes sur l'agglomération Colmarienne

L'association Logement Jeunes 68 constate globalement une précarisation de la situation des jeunes et une baisse de leurs revenus, ce qui implique un travail d'accompagnement plus poussé et des difficultés à se loger dans certaines communes.

Sur le secteur de Colmar, le principal problème porte sur la solvabilisation des jeunes ménages.

Les loyers sont plus élevés que sur d'autres secteurs urbains haut-rhinois (ex. M2A) et les jeunes n'ont pas les moyens d'assumer les charges inhérentes au logement (loyers + charges).

En terme de logements et d'hébergements, sont repérés sur l'agglomération Colmarienne, par l'association Logement Jeunes 68 :

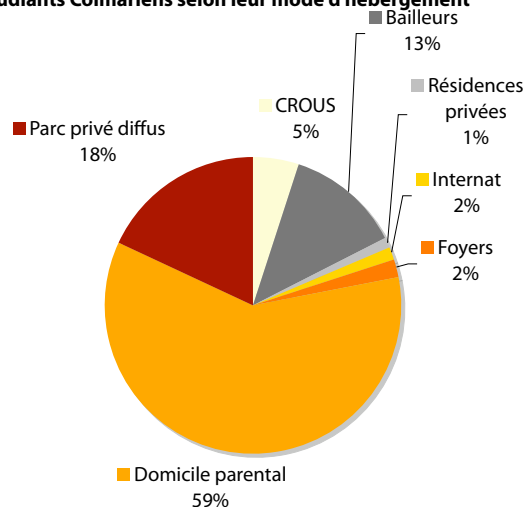
- **Un manque de petits logements : studios et T1**
- **Un manque de logements temporaires.** L'offre en foyer est limitée sur l'agglomération colmarienne (type Foyer de Jeunes Travailleurs) et l'association reçoit beaucoup de jeunes en apprentissage ou stagiaire à la recherche d'un logement pour moins de 6 mois. Du fait de l'absence d'offre et des difficultés à trouver un logement en location pour une courte période, les jeunes se tournent vers l'office du tourisme qui leur propose des locations saisonnières à 300€ / semaine, qu'ils ne peuvent assumer financièrement.
- **Un manque de quelques logements transitoires** qui permettraient d'accompagner certains jeunes sur quelques mois (ex. 6 mois) afin de remettre à niveau leur situation,...

Les étudiants

Les campus universitaires de Colmar sont des antennes de l'université de Haute Alsace de Mulhouse. L'IUT de Colmar accueille plus de 1 500 étudiants dans ses six Départements.

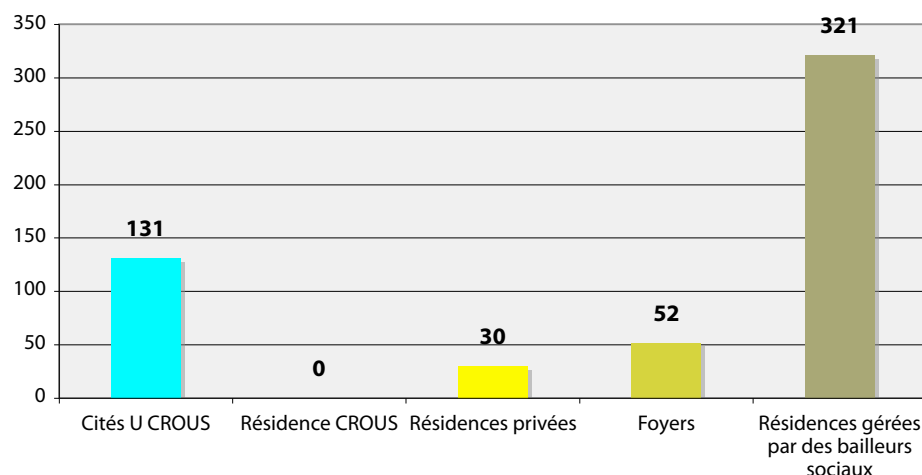
Une étude sur le Logement étudiant en Alsace⁸ a été réalisée fin 2006. Elle permet de donner des tendances qui ont été confirmées par les acteurs rencontrés. À la rentrée 2005, le nombre d'étudiants était estimé à 2600 (soit 4% de l'effectif d'étudiants Haut-Rhinois). Ces jeunes étaient majoritairement hébergés au domicile parental (59%).

Répartition des étudiants Colmariens selon leur mode d'hébergement



Source : Etude sur le logement étudiant dans le Haut-Rhin – Crous - 2006

L'offre d'hébergements étudiants (nombre de lits) sur l'Agglomération Colmarienne en 2006



Source : Etude sur le logement étudiant dans le Haut-Rhin – Crous - 2006

NB : à ces chiffres s'ajoute un projet de construction d'une résidence étudiante de 29 studios par la Colmarienne du Logement (à côté de la Résidence Le Surf existante, à proximité du Campus de l'IUT Grillenbreit)

⁸ 'Le Logement étudiant en Alsace' – Etudes du CROUS Alsace juin 2006

L'offre de logements étudiants se répartie à 85% entre les Cités Universitaires du CROUS et les résidences gérées par les bailleurs sociaux. Le bailleur, la Colmarienne du Logement gère l'ensemble de ces lits.

Au total 534 lits étaient disponibles pour environ 2600 étudiants (soit 1560 étudiants qui ne vivent pas au domicile parental). En conséquence, le parc privé joue un rôle important dans l'accueil des étudiants sur l'agglomération colmarienne.

Extrait de l'étude sur le Logement étudiant du CROUS Alsace « Il y a aucun hébergement spécialisé en centre-ville. La majorité de l'offre d'hébergement est située à l'opposé du principal lieu de formation de l'IUT. On compte une seule résidence « Le Surf » à proximité immédiate du campus, tandis que les autres résidences sont plutôt localisées dans les quartiers Ouest de Colmar. Seul le « Home des Infirmières » est situé à côté de l'Hôpital. Si des dessertes en bus sont assurées, il semble que la voiture soit un moyen de locomotion indispensable à Colmar. On note que quelques locations dans le parc privé diffus sont également proposées dans les villages voisins de Colmar, nécessitant là aussi l'usage de la voiture »

	Niveau de tension des segments de l'offre sur Colmar	
	A la rentrée	A partir de Janvier
CROUS - Cités U	Equilibrée	Détendu
CROUS - Résidences Universitaires		
Foyers	Peu d'étudiant	Peu d'étudiant
Résidences privées	ND	ND
Résidences HLM	Equilibré	Détendu
Diffus	Détendu	Détendu
Hébergements d'urgence	Ponctuellement tendu	Détendu

Source : Etude sur le logement étudiant dans le Haut-Rhin – Crous - 2006

Globalement, le niveau de tension de l'offre d'hébergements à destination des étudiants est équilibrée voire détendu. En 2006/2007, un foyer de 26 places a même décidé de baisser ses tarifs en raison du manque de demandes.

Seul l'hébergement d'urgence est ponctuellement tendu à la rentrée, mais le rapport offre / demande se fluidifie à la fin de l'année.

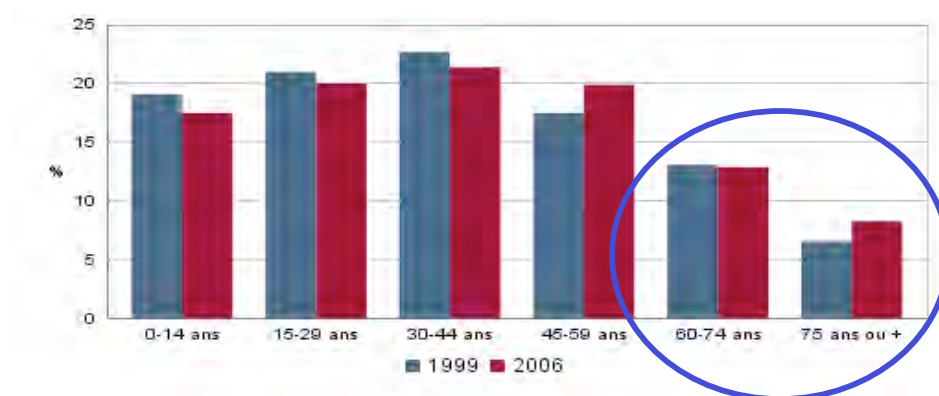
Les conclusions de l'étude faisaient apparaître une inutilité de construire des logements supplémentaires globalement en Alsace dans les dix années au regard de la baisse des effectifs d'étudiants.

En 2010, l'association Logement Jeunes 68 porte globalement le même regard. L'association accueille peu d'étudiants (moins de 5% de son public), mais note tout de même que l'accès au logement sur la CAC est relativement tendu à la rentrée scolaire. Toutefois, les jeunes trouvent une réponse en terme d'hébergement dans le parc privé. En revanche si de nouvelles formations / filières se créent, l'offre ne pourra probablement pas répondre à l'ensemble de la demande.

Les personnes âgées

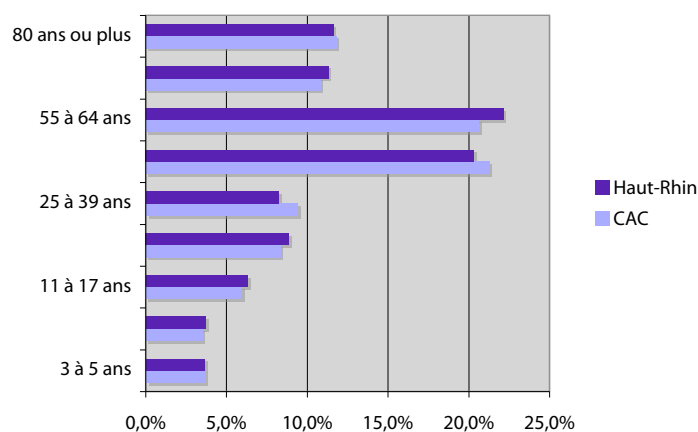
La Communauté d'Agglomération de Colmar connaît un vieillissement de sa population, qui se manifeste par :

- une part des plus de 65 ans qui est supérieure à la moyenne départementale (26,6% pour la CAC contre 15,7% pour le Haut-Rhin)
- une part des plus 75 ans qui augmente entre les deux derniers recensements (1999 et 2006)
- une augmentation plus forte que sur le reste du département des 45-59 ans et à l'inverse une baisse des 30-44 ans, ce qui peut accentuer le vieillissement de la population dans les prochaines années
- un indice de jeunesse sur la CAC (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) en baisse. Il passe de 1,35 en 1999 à 1,13 en 2007.



Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Comparaison de l'âge de la population entre la CAC et le Haut-Rhin



Source : INSEE RGP 2006

Le vieillissement de la population est particulièrement important pour certaines communes (Turckheim, Ingersheim, Wettolsheim et Horbourg-Wihr) où **la part des personnes âgées (plus de 60 ans) est supérieure à celle des jeunes (moins de 20 ans)**.

Il est nécessaire de prendre en compte les spécificités liées à cette tranche de vie qui pour beaucoup dure plusieurs décennies (augmentation de l'espérance de vie) et qui se traduit par une poursuite des trajectoires résidentielles compte tenu des changements sociologiques que l'on peut observer depuis quelques années: divorces tardifs, mobilité au cours de la vie active (ancrage local moindre), charges financières (soutien apporté aux parents dépendants, aux enfants ou petits-enfants (chômage)), apparition de problèmes de santé et diminution de la mobilité...

Plusieurs communes ont pu vérifier l'évolution de la demande des personnes âgées.

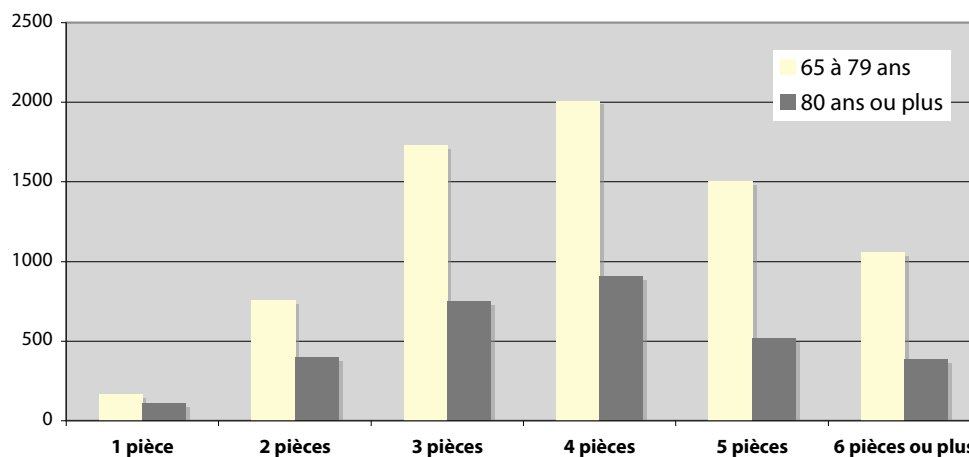
Service aux personnes âgées

Communes	La demande en logements de la part des personnes âgées a-t-elle évolué ?		
	OUI	NON	Type
Colmar	X		résidence
Ingersheim	X		Vers le logement locatif social, les loyers et les charges sont trop élevés dans le privé
Jebsheim			
Houssen		X	
Horbourg-Wihr	X		Résidence pour personnes âgées
Sainte-Croix-en Plaine	X		Maison médicalisée
Turckheim		X	
Wettolsheim		X	
Wintzenheim			Résidence pour personnes âgées

Le logement des personnes âgées autonomes

Une part importante de personnes âgées occupe de très grands logements (35,4% des plus de 65 ans occupent des logements de 5 pièces et +) générant des situations de forte sous-occupation et diminuant l'offre disponible en grands logements, tant dans le parc privé que dans le parc public. Ces personnes sont souvent réticentes à quitter leur logement pour un plus petit (perte du réseau amical, problème avec le mobilier,...).

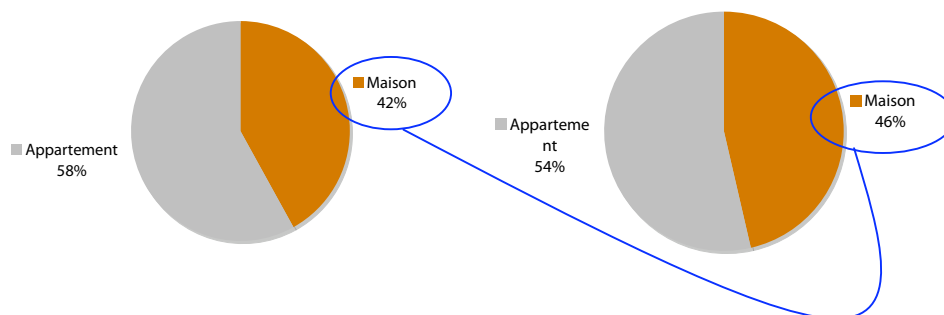
Nombre de pièces des logements occupés par les personnes âgées en 2006



Source : INSEE RGP 2006

Logements occupés par la tranche d'âge des 65 à 79 ans

Logements occupés par la tranche d'âge des 80 ans ou plus



Les personnes de plus de 80 ans occupent en proportion plus des maisons que les personnes de 65 à 79 ans.

Ceci pose la question de l'adaptation du logement au vieillissement de la personne âgée et des difficultés que cette dernière peut rencontrer dans un logement de type maison (escalier, entretien des espaces extérieurs,...).

Le logement des personnes âgées dépendantes

Le Schéma Gérontologique 2010-2011 du Département du Haut-Rhin propose une analyse de l'évolution des besoins médico-sociaux des personnes âgées par Bassin de Vie. Les communes de la CAC se répartissent dans trois Bassin de Vie différents : Bassin de Vie 'Commune de Colmar', Bassin de vie de 'Colmar Est' (dont les communes de Horbourg-Wihr, Houssen, Jebnheim et Sainte-Croix-en-Plaine) et Bassin de Vie de Colmar Ouest (dont les communes d'Ingersheim, Turckheim, Wettolsheim, et Wintzenheim).

Synthèse générale par Bassin d'Habitat en 2006

	Bassin de Vie de la Commune de Colmar	Bassin de Vie de Colmar Est ⁹	Bassin de Vie de Colmar Ouest ¹⁰
�quipements médico-sociaux	- Taux d'équipements supérieur au taux départemental : exc�dent de lits de soins longue durée notamment, - Une offre médico-sociale 'classique' : 4 places d'hébergement temporaire et 15 places d'accueil de jour autonome - Un niveau de dépendance élevée au sein de la population hébergée - Une part de bénéficiaire de l'APA plus élevée que la moyenne départementale	Largement dépourvu en services et équipements : - définit de 80 lits en établissements d'hébergement - aucune possibilité de prise en charge spécialisée de la maladie d'Alzheimer et troubles apparentés - diversification de l'offre réduite, aucune possibilité de prise en charge alternative par une structure autonome ; aucune place en foyer-logement ou en appartement collectif - aucune prise en charge sanitaire spécifiquement gériatrique - une part importante de bénéficiaire de l'APA à domicile	Légèrement sous-doté (déficit mimime de 5 lits) : - un immobilier vieillissant qui nécessiterait des opérations de modernisation - aucune prise en charge spécifique de la maladie d'Alzheimer et troubles apparentés - 10 places d'hébergement temporaire et 5 places d'accueil de jour, mais aucun accueil 'autonome' - une population âgée en établissement moins dépendante que sur le département - moins de bénéficiaire de l'APA à domicile que dans le reste du département
�quipements sanitaires spécifiques	- Une offre sanitaire importante (lits de soins de courte durée, équipe mobile gériatrique,...) - Ratio des médecins généralistes pour 1000 habitants le plus fort du département	- Secteur sur-doté en infirmiers libéraux	- Peu de places en unité de soins de courte durée - Sous-doté en infirmiers libéraux et très légèrement en médecins généralistes

Source : Schéma Gérontologique 2006-2011 du Haut-Rhin – Synthèses par bassin d'habitat

⁹ Bassin de Vie de Colmar Est : Algolsheim, Andolsheim, Appenwihr, Artenheim, Balgau, Baltzenheim, Biesheim, Bischwihr, Dessenheim, Durrenentzen, Fortschwihr, Geiswasser, Grussenheim, Heiteren, Hettenschlag, Holtzwihr, Horbourg-Wihr, Houssen, Jebnheim, Kunheim, Logelheim, Muntzenheim, Nambenheim, Neuf-Brisach, Obersaasheim, Riedwihr, Sainte-Croix-en-Plaine, Sundhoffen, Ursenheim, Vogelgrun, Vogelsheim, Weckolsheim, Wickerschwihr, Widensohlen, Wolfgantzen.

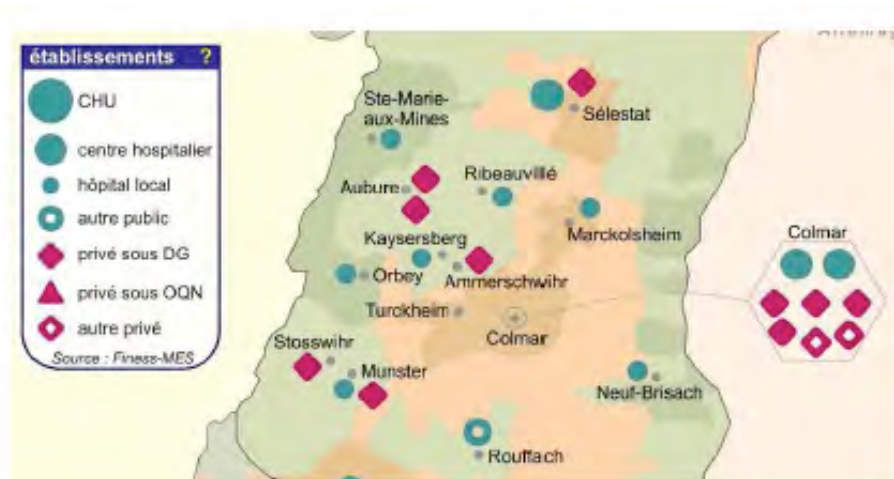
¹⁰ Bassin de Vie de Colmar Ouest : Breitenbach, Eguisheim, Eschbach-au-Val, Griesbach-au-Val, Gunsbach, Herrlisheim, Hohrod, Husseren-les-Châteaux, Ingersheim, Katzenthal, Luttenbach-près-Munster, Metzeral, Mittlach, Muhlbach-sur-Munster, Munster, Niedermorschwihr, Obermorschwihr, Sondernach, Soultzbach-les-Bains, Soultzeren, Stosswihr, Turckheim, Voegtlinshoffen, Walbach, Wasserbourg, Wettolsheim, Wihr-au-Val, Wintzenheim, Zimmerbach

Une offre spécifique sur le secteur

Les données à l'échelle du ScoT montrent une concentration de l'offre sur la CAC.



NOM DE L'ETABLISSEMENT	LOCALITE	TYPE D'HEBERGEMENT	NOMBRE DE LITS	
			Hébergement permanent	Hébergement temporaire
Maison de retraite "La Roselière"	KUNHEIM	Maison de retraite	62	10
		Accueil de jour	9	
Centre Départemental de Repos et de Soins	COLMAR	Maison de retraite	295	
		Unité de soins de longue durée	120	
Centre pour Personnes Agées des Hôpitaux Civils	COLMAR		251	1
Groupe Hospitalier Privé du Centre Alsace - Maison d'Accueil du Dharast	COLMAR	Unité de soins de longue durée	80	
Maison de retraite "Notre Dame des Apôtres"	COLMAR	Maison de retraite	30	
Fondation Ostermann	COLMAR			
Maison de retraite "Saint Gilles"	COLMAR	Maison de retraite	95	4
Maison de retraite "Hornu du Florentin"	BIEGERSHEIM	Maison de retraite	68	
Hôpital Local	MUNSTER	Maison de retraite	31	
		Unité de soins de longue durée	36	
Maison de retraite "Foyer Caroline"	MUNSTER	Maison de retraite	60	6
Maison de retraite "Foyer du Parc"	MUNSTER	Maison de retraite	80	4
Hôpital Local Fondation Xavier Jourdain	NEUF-BRISACH	Maison de retraite	78	
		Unité de soins de longue durée	30	
Hôpital Local de Turckheim	TURCKHEIM	Une partie maison de retraite et une partie unité de soins de longue durée	83	
Maison de retraite "Les Magnolies"	WINTZENHEIM	Maison de retraite	80	
TOTAL	12 STRUCTURES		1418 LITS	25 LITS



Bien qu'une offre diversifiée existe sur la CAC, le vieillissement de la population, tel qu'il ressort de l'analyse démographique, nécessite de prendre en compte les besoins de cette population dans le PLH.

Il s'agit notamment de veiller à une bonne complémentarité de l'offre pour répondre aux besoins d'évolution résidentielle de cette tranche de vie.

Le logement des personnes handicapées

En 2010, selon les données de la CAF, 1770 personnes sont bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH).

Des besoins très diversifiés, une multiplicité de handicaps

La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005 dans son article 2 définit le handicap comme « toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant. »

Cette définition traduit l'existence d'un grand nombre de handicaps différents. L'INSEE, à travers son enquête Handicap-Incapacité-Dépendance (HID), qui s'est déroulée entre 1998 et 2002, distingue ainsi 4 grandes familles de handicaps : les déficiences motrices (paralysie, amputation, infirmité motrice cérébrale, myopathie...), sensorielles (surdité, cécité...), organiques (mucoviscidose...) et intellectuelles ou mentales.

Des réalités très différentes sont ainsi recouvertes en fonction de chaque situation individuelle. Appréhender les besoins en logement des Personnes Handicapées se heurte donc à une vraie difficulté, du fait de cette grande variété de situations, ainsi que de leur faible visibilité.

De nouvelles normes de constructions

L'une des mesures phares de la loi de 2005 concerne l'accessibilité de la cité. Ainsi, tout nouveau projet de local d'habitation, d'établissement recevant du public (ERP), d'installation ouverte au public (IOP) ou de transport « doit être tel qu'il est accessible à tous, et notamment aux personnes handicapées ».

De nouvelles normes sont mises en place⁽¹⁾ pour les immeubles et les maisons : des normes d'accessibilité renforcées s'imposent aux logements neufs pour toutes les demandes de permis de construire déposées depuis le 1er janvier 2007.

⁽¹⁾ Articles 41, 43, 46 et 50 de la loi n  2005-102 du 11/02/2005 ; dispositions g  n  rales=d  cret n  2006-555 du 17/05/2006 ; caractéristiques techniques = arrêté du 01/08/2006

Les immeubles existants doivent être rendus totalement accessibles en cas de réhabilitation importante⁽²⁾.

Tous les locaux d'habitation en construction devront, à l'avenir, être accessibles aux personnes handicapées :

- Normes strictes en matière de cheminements extérieurs ;
- Ascenseur obligatoire pour plus de 3 étages de logements au-dessus (ou en-dessous) du rez-de-chaussée;
- Caractéristiques minimales en matière de circulation, portes, dispositifs de commande ;
- Niveau d'accès à l'unité de vie comprenant la cuisine, le séjour, une chambre, un wc, une salle d'eau.
- Réserve pour ascenseur, dès lors qu'il y a plus de 15 logements au-dessus (ou en-dessous) du rez-de-chaussée.

Un contrôleur technique (ou un architecte) est chargé a posteriori de vérifier la prise en compte des règles concernant l'accessibilité et de remettre une attestation au maître d'ouvrage. L'octroi des subventions publiques est lié au respect des règles d'accessibilité.

Calendrier de mise en place des normes :

- Ces dispositions sont applicables aux permis de construire déposés depuis le 1er janvier 2007 ;
- Pour les permis déposés au 1er janvier 2008 : accès en fauteuil roulant à tout balcon, terrasse ou loggia ;
- Pour les permis déposés au 1er janvier 2010 : au moins 1 salle d'eau permettant l'installation ultérieure d'une douche accessible à 1 personne handicapée.

Il s'agira de veiller à ce que les besoins liés au logement des personnes handicapées soient bien identifiés et pris en compte dans les actions mises en œuvre dans le cadre du PLH.

⁽²⁾ Les exigences d'accessibilité varient en fonction de la nature des bâtiments, du type de travaux entrepris, et du rapport entre le coût de ces travaux et la valeur du bâtiment. Des dérogations motivées peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique, de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou lorsqu'il y a disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leurs conséquences

Les Gens du Voyage et nomades sédentaires

Les Gens du Voyage itinérants

Le Schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage du Haut-Rhin, signé le 21 janvier 2003 reste en vigueur en l'absence de nouveau schéma approuvé.

Il prévoit la création 4 à 5 aires d'accueil, soit 80 à 100 places réparties entre les communes de Colmar, Horbourg-Wihr et Wintzenheim.

La commune de Colmar a répondu en partie à ces obligations en aménageant en 2003, une aire d'accueil de 20 places "avenue de la foire aux vins".

La Communauté d'Agglomération de Colmar, compétente en matière d'aménagement de gestion des aires d'accueil doit encore réaliser 60 à 80 places sur les trois communes ciblées par le SDAGV.

Des projets se dessinent (Horbourg-Wihr), et d'autres restent bloqués en raison de la présence de ménages sédentaires, pour lesquels aucune solution n'a pu être trouvée.

	Nombre de places à aménager	État d'avancement du projet
Colmar	20	Terrain identifié, mais occupé par des ménages sédentaires (projet d'habitat adapté en cours de définition pour ces ménages)
Horbourg-Wihr	20-30	Révision simplifiée PLU en cours. Les travaux ne peuvent, en conséquence, pas être engagés (Subvention pour le projet versée par l'État). Ouverture prévue pour mai 2011
Wintzenheim	20-25	Terrain identifié, mais occupé par des ménages sédentaires / problème de foncier

Le diagnostic du PLH élaboré en 2004, mettait déjà en évidence ce besoin de mener une réflexion pour proposer des solutions aux ménages itinérants et aux nomades sédentaires. *« L'existence d'un terrain d'accueil ne suffit pas à régler le problème de stationnement et de maîtriser le stationnement sauvage. La diversité des situations de stationnement liée aux types de groupes de voyageurs, à leur plus ou moins grande mobilité, à leur taille, aux motifs de leur stationnement, aux évolutions de leur mode de vie sont autant d'éléments explicatifs . Pour pouvoir apporter une réponse publique satisfaisante, prenant en compte, conjointement les besoins liés aux différentes situations de stationnement et les intérêts de la collectivité locale d'accueil (maîtrise du stationnement sauvage, respect des lieux, éviter les tensions et conflits,...), l'aménagement physique de terrains d'accueil dans la CAC est un élément sans doute nécessaire, mais non suffisant. Ce réaménagement doit être placé au sein d'une politique d'accueil plus large (dépassant le cadre communal et éventuellement le cadre de la Communauté d'Agglomération) qui permette de définir la vocation d'accueil de ce terrain au regard de la complexité des différentes situations de stationnements, ainsi que le mode de gestion du site qui constitue un enjeu majeur ».*¹¹

¹¹ Source : diagnostic du PLH 2004

La situation a peu évolué depuis 2004, mais une prise de conscience du besoin d'apporter aux ménages sédentaires une réponse en terme d'habitat s'est dessinée.

Les nomades sédentaires

La DDT du Haut-Rhin a mandaté en 2008 l'association APPONA pour réaliser une étude départementale de repérage des sites nomades sédentarisés. Six petits sites ont été recensés sur le territoire de la CAC. A ceux-ci s'ajoutent deux sites, où la situation sanitaire présente un caractère d'urgence et qui ont fait l'objet d'un diagnostic préalable à une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (Site de Colmar – 17 avenue de la foire aux vins, site de Wintzenheim-Logelbach – 2c rue d'Eguisheim).

Eléments d'analyse en 2008						Constats en 2010
PRIORITES	TAILLE DU GROUPE SEDENTAIRE	EQUIPEMENT DU SITE			ETAT DU SITE	
		EAU	ELECTRICITE	SANITAIRES	A - Vétusté de l'habitat	
		* point d'eau ** eau courante	* partiel ** tous les ménages	* WC ** WC / SDB	B - Densité forte C - Terrain inadapté D - Problématique sociale	
DE 10 à 45 PERSONNES						
Non urgent	Colmar (Grosser Dornig)	*			C	Mobil homes et caravanes installés sur un terrain en zone NJ. Solution en logement social proposée par la mairie, mais refusée par la famille qui souhaite rester dans ce secteur et ne pas vivre en collectif. Une solution doit être envisagée pour ce ménage
MOINS de 10 PERSONNES						
Non urgent	Colmar (route de Bâle)	*	**	*		Ménage propriétaire d'un terrain constructible, Pas de besoin ni d'enjeu pour ce site
Non urgent	Colmar (chemin Oberer Ruden.)	*	**	**		Terrain avec construction. La famille serait en règle avec la réglementation ? Pas de problème avec la municipalité
Non urgent	Colmar (sentier de la Luss)	**	**	**		Terrain constructible. Construction détruite par un incendie. Reconstruction en cours mais problème avec la maîtrise d'œuvre. Un collectif sera créé en septembre 2010 pour accompagner la famille pour la finition des travaux
Peu urgent	Colmar (chemin du Natala)	*	*		CB	Terrain non constructible. Construction d'un chalet et installation de 2 mobil homes. Pas d'enjeu particulier pour ce site hormis en terme de domiciliation (pas d'adresse postale actuellement)
Peu urgent	Colmar (rue des Carolingiens)	**	**	**	AC	Ménage locataire d'une maison. Les enfants vivant en caravanes ont quitté le site. Pas de besoin, ni d'enjeu pour ce site.

Source : Etude « Repérage et évaluation des sites nomades sédentarisés dans le Haut-Rhin + entretien APPONA 68

Des situations ne présentent pas d'enjeu particulier. En revanche, d'autres sites concernent des Gens du Voyage ayant acquis des terrains, leur mode d'installation n'est pas réglementaire au regard des règles d'urbanisme et d'usage du sol. Des pistes de solutions devront être dessinées pour ces ménages.

Site "17 avenue de la Foire aux Vins à Colmar"



Source : Googleearth 2010

Un diagnostic social et technique pour le relogement des familles nomades sédentarisées, réalisé en 2007 présente de manière précise les caractéristiques d'installation des ménages résidant depuis plus d'une trentaine d'année sur un terrain mis à disposition par la mairie. 39 ménages étaient recensés en 2007 (95 personnes domiciliées sur le terrain), vivant soit en chalets, en constructions sommaires (baraquas, maisons,...), structures légères type Algeco, en caravanes ou en mobil homes + 2 personnes vivant sur un terrain jouxtant celui-ci. Les 39 ménages se divisent en trois grands groupes familiaux qui entretiennent de plus ou moins bonnes relations entre eux selon les moments.

Les équipements du terrain sont sommaires : plusieurs pompes à eau, plusieurs bornes électriques, un compteur d'eau par famille, mais pas de sanitaire.

Souhaitant améliorer les conditions de vie de ces ménages, la Ville de Colmar monte actuellement un projet d'habitat adapté, en partenariat avec l'OPH.

- Un projet, sur un terrain de la Ville de Colmar, de 39 logements, dont des possibilités d'extension des logements pour des jeunes mères célibataires qui souhaiteraient rester avec leurs parents
- Quasiment tous les ménages vivant actuellement sur le terrain "17 avenue de la Foire aux vins" sont concernés par le projet + 1 ménage vivant sur l'aire d'accueil actuellement
- Une prise en compte des projets individuels et des affinités familiales entre les ménages pour la définition du projet : construction de plusieurs groupes de logements

- Des constructions écologiques orientées plein sud avec un mode de chauffage au bois, salle multi-activités, aire de jeux, box de ferrailage + 10 emplacements caravanes qui permettront à certaines ménages de conserver leur(s) caravane(s)
- Date prévisionnelle de livraison du chantier : mars 2013

Site Unteren-Benzen, "2c rue d'Eguisheim" à Wintzenheim-Logelbach



Source : Googleearth 2010

Un diagnostic social et technique pour le relogement des familles nomades sédentarisées, réalisé en 2007 présente de manière précise les caractéristiques d'une centaine de ménages installé sur un terrain mis à disposition par la mairie, depuis plusieurs années. En 2010, y vivent 8 groupes familiaux, soit 66 personnes (22 ménages) en caravanes ou mobil homes.

Les équipements du terrain étaient jusqu'à maintenant sommaires. Présence d'un point d'eau, pas de sanitaires, d'une borne électrique et d'un compteur par ménage, mais les ménages ne payaient ni la redevance d'occupation, ni les fluides consommés.

Les ménages souhaitent tous rester sur Logelbach où ils se sentent chez eux et où ils ont leurs habitudes.

L'absence de sanitaires sera résolue avec l'installation, par la mairie, au 2^{ème} semestre 2010 d'un bloc sanitaire composé de huit modules comprenant chacun un WC, un lavabo, un chauffage et un branchement pour une machine à laver. Les compteurs d'eau et d'électricité seront nominatifs par famille

La mairie justifie la non réalisation d'un projet d'habitats adaptés et / ou de terrains familiaux par les difficultés qu'elle rencontre pour acquérir du foncier, dûes au coût très élevé de celui-ci. Malgré l'amélioration de la qualité de vie des résidents à travers l'installation du bloc sanitaire, une solution pérenne devra être envisagée.

Un des principal manque, dans l'Agglomération colmarienne et plus largement à l'échelle départementale réside en l'absence de solutions de stationnements pour les groupes en grand passage.

Les personnes vulnérables et/ou en grande précarité

Un cadre législatif en faveur du droit au logement

La Loi du 31 mai 1990 affirme dans son article 1 que : *“le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation”*. La loi du 29 juillet 1998 portant lutte contre les exclusions a renforcé ce droit, notamment en réaffirmant la nécessité des Plans Départementaux d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

Le public du Plan est défini par la loi du 31 mai 1990, à savoir *“toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques.”*

Le décret du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées, ainsi que la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, confirme cette évolution, puisque les PDALPD doivent désormais définir les axes d'intervention stratégiques, des actions à mettre en œuvre par axe stratégique, des objectifs à atteindre en conséquence, tout en recherchant constamment la vision d'ensemble et la mise en cohérence des actions entreprises.

Parallèlement, la **loi du 5 mars 2007 instituant le Droit au Logement Opposable (DALO)** confère désormais à l'Etat une obligation de résultat pour le logement des ménages en difficulté. Ce droit concerne les personnes dont les démarches en vue de louer un logement ou de se maintenir dans le logement n'ont pas abouti. Elles peuvent alors saisir la Commission de Médiation.

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 institue l'élaboration des Plans Départementaux d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile (PDAHI) sous pilotage Etat. Ils doivent être inclus dorénavant dans les Plans Départementaux d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) copilotés Etat/Conseil Général. Ils remplacent les anciens schéma d'accueil d'hébergement et d'insertion préconisés par la loi de lutte contre les exclusions de 1998.

Le PDAHI doit décliner les orientations prioritaires de la réforme du dispositif d'hébergement et d'accès au logement des personnes sans abris ou mal logées, à savoir :

- Mettre en place un service public de l'hébergement et de l'accès au logement qui se traduira, notamment à court terme, par la création dans chaque département d'un système unifié d'accueil et d'orientation. Il s'agit de l'organisation d'un véritable “service public de l'hébergement et de l'accès au logement”, basé sur trois principes fondamentaux :
 - La continuité de la prise en charge des personnes ;
 - L'égalité face au service rendu ;
 - L'adaptabilité des prestations aux besoins des personnes.

L'objectif est d'améliorer l'orientation et la prise en charge des personnes sans abris ou risquant de l'être, et de construire des parcours d'insertions adaptés, conduisant chaque personne à une amélioration de ses conditions de vie et à son autonomie.

L'enjeu est de favoriser un travail coordonné des acteurs de la veille sociale, de l'hébergement et du logement.

- Réorienter la prise en charge dans une optique de "logement d'abord" en fonction des besoins réels des personnes accueillies et hébergées : toute personne en ayant besoin, doit pouvoir trouver un service d'accueil et d'orientation en tout point du territoire, sans discrimination, et apporter une réponse à ses besoins.

Une augmentation de la précarité

Globalement, au niveau départemental, différents travaux et sources documentaires⁽¹⁾ attestent d'une nouvelle dégradation économique depuis 2001 et de l'apparition de nouveaux groupes sociaux pauvres et précaires.

Une très large part de ces populations (par exemple, 70 % des bénéficiaires des minima sociaux) réside sur Colmar et Mulhouse.

L'ensemble des éléments qui viennent d'être rappelés concernant les niveaux de prix de l'offre et les profils des publics demandeurs et occupant du parc social et privé montre une offre encore insuffisante en logement pour les publics les plus fragiles.

Des plans qui orientent l'action en faveur des personnes vulnérables au regard du logement

Dans le Haut-Rhin, un Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées est en vigueur sur la période 2007-2010 et un Plan Départemental d'Accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile ou mal logées a été signé en début d'année pour la période 2010-2011.

Ces plans préconisent différentes actions pour améliorer la situation de ces personnes.

Le développement d'une offre locative de logements adaptés, tant du point de vue du niveau des prix, que du type de logement est une orientation majeure de ces plans.

Cette offre doit pouvoir offrir des logements aux personnes mal logées, mais aussi favoriser une meilleure fluidité entre l'hébergement et le logement.

⁽¹⁾ Préfecture, DREAL, DRTEFP, Conseil Général, ADII, CAF, ...

Offre en hébergement d'urgence et d'insertion

Type d'hébergements	Nom de l'établissement	Association gestionnaire	Capacité autorisées	type de publics					Publics accueillis
				collectif	diffus	familles	isolées	tout public	
ALT avec AS	Bleu nuit dispositif régularisé	Bleu nuit	20		X			20	En priorité, familles régularisées. Femmes réfugiées ou sous protection subsidiaire
	Le Portail	Le Portail	52		X			52	Tout public
	ASFMR Dispositif Sophia	ASFMR	2		X			2	Femmes avec ou sans enfants, victimes de violence
	Argile Dispositif TIPI	Argile	5		X		5		Accompagnement de toxicomanes sous main de justice en grande difficulté
	Le Tremplin Baux glissants	Le Tremplin	15		X		15		Hommes isolés, femmes isolées, couples sans enfants, en situation de précarité et de souffrants de troubles psychiatriques. <i>Plan Piste</i>
ALT Seule	Argile appartements thérapeutiques	Argile	8		X		8		Personnes sous addiction et démarche de soins et présentant un projet de réinsertion socioprofessionnel
	ASFMR	ASFMR	4		X			4	Femmes seules ou avec enfants
	Espoir Colmar	Espoir Colmar	3	X				3	Tout public
CADA	Acces la Fecht	Acces	34	X		31	3		Demandeurs d'asile en cours de procédure
	Adoma Europe	Adoma	82	X			82		Demandeurs d'asile en cours de procédure
	Adoma Les Vignes	Adoma	80	X		70	10		Demandeurs d'asile en cours de procédure
	Acces Victor Hugo	Acces	30		X	16	14		Demandeurs d'asile en cours de procédure
	Espoir Colmar Espace 3	Espoir Colmar	45	X				45	
CHRS Insertion	L'Echelle Les Epis	L'Echelle	21					21	Femmes seules ou avec enfants en situation de rupture familiale ou institutionnelle
	Espoir Colmar Tjibaou	Espoir Colmar	44	X				44	Hommes et femmes en difficulté
CHRS Urgence	Espoir Colmar Schoelcher	Espoir Colmar	20	X			20		Hommes et femmes seules
Hébergement de stabilisation	Echelle	L'Echelle	15		X			15	Femmes avec ou sans enfants / ménages avec enfants
Hébergement d'urgence	Espoir Colmar - Dispositif Grands Exclus	Espoir Colmar	5		X		5		SDF en grande précarité
Hébergement temporaire réfugiée	Bleu Nuit SIR Colmar	Bleu nuit	30		X			30	Personnes réfugiées
Lits Halte Soins Santé	Echelle	L'Echelle	11	X				11	
Maisons-relais ordinaire	Espoir Colmar - Suzanne Openheim	Espoir Colmar	24	X			24		

Les objectifs annuels départementaux de sortie de l'hébergement fixés dans le PDAHI⁽¹⁾ sont de 49 % des personnes hébergées, ce qui correspond à un peu plus de 300 personnes par an.

La mise en œuvre du PLH doit pouvoir contribuer à cet objectif, notamment par un renforcement de la production de logements très sociaux (PLAi).

⁽¹⁾ Voir glossaire

VERS UN HABITAT DURABLE : UN LOGEMENT SAIN ET ADAPTE DANS UN ENVIRONNEMENT EPANOUISSANT

DES ORIENTATIONS DU SCOT A PRENDRE EN COMPTE DANS LE DEVELOPPEMENT URBAIN A VENIR

Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers

- Economiser l'espace
- Favoriser les formes urbaines propices à la densification du tissu urbain existant
- Préserver les espaces agricoles

Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements aidés

- Diversifier l'offre de logements
- Répondre aux besoins en logements de populations spécifiques
- La remise à niveau du parc de logements

Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la desserte en transports collectifs

- Favoriser et développer la desserte en transports collectifs
- Développement autour des gares et des transports collectifs
- Stationnement
- Desserte ferrée des grandes zones d'activité
- Développer le recours aux transports collectifs pour la fréquentation des secteurs écologiques sensibles

Les objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville

- Continuité urbaine
- Garantir la qualité paysagère et bâtie des extensions urbaines et des entrées de ville
- Trame verte et bleue
- Préserver les unités paysagères

Un Plan de Déplacements Urbains (PDU) en cours d'élaboration

Acteur engagé en faveur du développement durable, la CAC s'est engagée avec le Syndicat de transport des Environs de Colmar (SITREC) dans une démarche volontaire d'élaboration de Plan de Déplacements urbains. Le périmètre d'étude porte sur 18 communes du Territoire (9 communes de la CAC et 9 communes du SITREC) regroupant 103 916 habitants.

L'objectif de cette démarche sera d'assurer, pour les 10 ans à venir, un équilibre durable entre les besoins de mobilité des habitants, la protection de leur environnement et de leur santé ainsi que le renforcement de la cohésion sociale et urbaine.

Un diagnostic a permis de réaliser un bilan approfondi du système de transports. Il a servi de base à la construction de scénarii qui ont tenu compte des projets en cours sur le territoire de la CAC et du SITREC.

Les orientations retenues par les élus portent sur des objectifs ambitieux. Elles donneront la priorité aux modes alternatifs et proposeront d'optimiser les mesures visant à favoriser les modes alternatifs à la voiture particulière en maîtrisant l'usage de celle-ci.

Les actions menées concerneront le réseau viaire, le transport en commun et l'intermodalité, le stationnement, les modes doux et l'accessibilité, ainsi que des actions transversales.

Parmi les actions emblématiques, on citera :

- La diminution du trafic en centre-ville de Colmar et aux abords grâce à la création de zones de rencontres
- Le fait de Contenir le trafic PL au réseau routier de transit
- La restructuration du réseau TRACE pour une augmentation forte de l'offre (pas de ligne au-delà de 20 min de fréquence)
- La création d'un réseau de parkings relais en connexion avec les terminus des lignes fortes du réseau
- L'adaptation du coût du stationnement de longue durée sur la voirie ou dans les parkings pour renvoyer certains actifs vers les P+R
- La mise en œuvre d'un nouveau réseau cyclable à échéance 5 ans avant révision du PDU
- La mise en place d'une politique modes doux coordonnés entre les acteurs permettant la connexion des différents réseaux
- L'extension de la zone piétonne existante
- L'Accompagnement de la mise en place de nouveaux services (co-voiturage, auto-portage, ...)
- La mise en place d'un observatoire pour évaluer et suivre l'évolution des comportements, les effets sur la mobilité des actions et sur l'environnement (GES)
- ...

Ces choix permettront d'accentuer la part modale des transports en commun et tendront à répondre aux objectifs du Grenelle.

Sa bonne articulation avec le PLH est un enjeu important puisqu'il s'agira de favoriser le développement de l'habitat à proximité des arrêts de transports en commun et de rapprocher les arrêts des secteurs peuplés.

Les projets de développements urbains inscrits dans le PLH devront également veiller à promouvoir les circulations douces (piétons, deux-roues, ...).

LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

Mettre en place une politique foncière intercommunale

Les travaux menés dans le cadre du diagnostic du PLH, ont mis en lumière les difficultés rencontrées par les communes, surtout celles du Piémont, pour maîtriser le développement de l'habitat, notamment celui adapté aux besoins des ménages aux ressources modestes.

Les principales causes repérées, tiennent au niveau élevé des prix du foncier et aux difficultés pour les communes, dans ce contexte, à se constituer des réserves foncières.

Peu de communes disposent actuellement de réserves foncières (bâti ou non bâti).

Les orientations poursuivies par le PLH sont :

- Avoir une meilleure lisibilité de l'offre foncière.
- Pouvoir anticiper les opportunités qui permettent de réaliser des projets prioritaires pour les communes, en particulier le développement de l'habitat accessible aux ménages modestes, notamment les jeunes couples;
- Mutualiser les contributions SRU pour minorer le portage foncier des communes via un dispositif de bonification des intérêts..
- Mieux maîtriser le développement futur pour permettre la réalisation d'opérations d'habitat diversifié, en particulier accessibles aux ménages modestes.

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

Le diagnostic du PLH et le Porter A Connaissance de l'Etat ont montré un ralentissement de la croissance de la population (0,29% par an, contre 0,59 % au niveau départemental).

Le solde migratoire est négatif (- 0,2 %), il y a davantage de personnes qui quittent la CAC que de personnes qui n'y entrent.

La population de la CAC vieillit plus fortement qu'au niveau départemental.

Les échanges et entretiens menés dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PLH ont précisé ces tendances démographiques et confirmé les difficultés, pour la plupart des communes de la CAC, à capter les jeunes ménages.

Les niveaux de prix pratiqués, tant en accession que sur une partie du parc locatif, sont une des hypothèses majeures de cette situation.

Les orientations poursuivies par le PLH sont :

- Développer une offre adaptée aux ressources de toutes les familles, notamment les jeunes ménages avec enfants.
- Faire la promotion de l'offre existante en direction des familles, en termes d'équipements, de services et de cadre de vie de la CAC.

Coordonner le développement d'une offre d'habitat adapté à la diversité des besoins liés au vieillissement de la population et au handicap

Le diagnostic du PLH et le Porter A Connaissance de l'État ont montré le vieillissement de la population de la CAC :

- Une part des plus de 65 ans supérieure à la moyenne départementale (26,6% pour la CAC contre 15,7% pour le Haut-Rhin).
- Une augmentation des plus de 75 ans entre les deux derniers recensements (1999-2006).
- Une augmentation plus forte que sur le reste du département des 45-59 ans et à l'inverse une baisse des 30-44 ans ce qui peut accentuer le vieillissement de la population dans les prochaines années.
- Un indice de jeunesse sur la CAC (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) en baisse. Il passe de 1,35 en 1999 à 1,13 en 2007.
- Le vieillissement de la population est particulièrement important pour certaines communes (Turckheim, Ingersheim, Wettolsheim et Horbourg-Wihr) où la part des personnes âgées (plus de 60 ans) est supérieure à celle des jeunes (moins de 20 ans).
- Des besoins spécifiques en matière de logements et de services liés au vieillissement.

Les orientations poursuivies par le PLH sont :

- Coordonner l'action à l'échelle de la CAC pour favoriser une offre diversifiée et complémentaire adaptée aux besoins constatés.
- Mobiliser et créer une synergie entre les acteurs publics (État, Conseil Général, Caisses de retraites,...) privés (promoteurs, bailleurs sociaux, professionnels de santé,...) et associatifs (services à la personne,...) et favoriser une bonne mise en relais de ces différents intervenants sur la CAC.
- Développer l'approche intergénérationnelle en s'appuyant sur différents réseaux existants en direction d'un public jeune et transposables à des personnes plus âgées.
- Améliorer la qualité de vie des personnes vieillissantes et prolonger leur parcours résidentiel au sein de la CAC
- Prendre en compte les problématiques liées aux handicaps dans tous les projets.

Prendre en compte les besoins spécifiques liés aux Gens du Voyage et aux nomades sédentarisés

L'accueil des Gens du Voyage itinérants

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Haut-Rhin estimait, en 2003, les besoins en terme d'accueil de Gens du Voyage itinérants à 80-100 places de stationnement, réparties en 4 à 5 aires d'accueil sur les communes de Colmar, Horbourg-Wihr et Wintzenheim.

Seule la commune de Colmar a répondu partiellement à ses obligations en mettant en service une aire de 20 places en juillet 2003.

Compétente en matière d'aménagement et de gestion des aires d'accueil, la CAC doit encore réaliser 60 à 80 places sur Horbourg-Wihr, Wintzenheim et Colmar.

L'habitat des nomades sédentarisés

Plusieurs sites occupés par des nomades sédentarisés ont été identifiés par la DDT en 2008 sur la CAC, dans le cadre d'une étude départementale confiée à l'APPONA 68. «Repérage et évaluation des sites nomades sédentaires dans le Haut-Rhin».

Huit sites regroupant des familles et les deux sites de Colmar et Wintzenheim-Logelbach ont été recensés sur le territoire de la CAC.

Les orientations poursuivies par le PLH sont :

Pour l'accueil des Gens du Voyage itinérants

- Aménager des terrains d'accueil pour les Gens du Voyage, conformément au schéma départemental (compétence CAC).

Pour l'habitat des nomades sédentarisés

- Développer des opérations d'habitats adaptés et mettre aux normes des sites occupés par des nomades sédentarisés (compétence des communes).

Lutter contre l'habitat indigne

Les communes ne recensent pas de secteur ou de copropriété dégradé sur la CAC.

Toutefois, d'après le fichier FILOCOM (Fichier des LOgements par COMMunes), source fiscale élaborée par la Direction Générale des Impôts (DGI), 1286 logements du parc privé sont potentiellement indignes sur la Zone d'Observation de l'Habitat (ZOH) de Colmar. La majorité de ce parc (62%) se concentre sur la seule commune de Colmar (soit plus de 800 logements) et environ 60 logements indignes existeraient sur chacune des communes de Turckheim, Wintzenheim et Ingersheim.

Quelques quartiers anciens de Colmar sont plus particulièrement concernés : centre-ville et ses abords immédiats (quartier du Grillenbreit), quartier Saint-Joseph incluant le secteur compris entre la route d'Ingersheim et la rue du Stauffen, quartier pavillonnaire ancien à l'est de la commune (autour de la rue de Luss).

Les orientations poursuivies par le PLH sont :

- Améliorer la qualité du parc existant.
- Améliorer les conditions de vie des occupants (propriétaires occupants ou locataires).
- Mettre aux normes les logements indignes et insalubres au regard de la réglementation en vigueur.
- Recourir au dispositif de la loi MEYER du 19 février 1998 pour mettre à disposition un plus grand nombre de logements jusqu'alors vacants.

S'inscrire dans la dynamique du développement durable

Il s'agit de contribuer au développement harmonieux et durable du territoire, notamment en prenant en compte les préconisations issues du Grenelle 1 et 2 dans l'ensemble des opérations menées dans le cadre de la mise en œuvre du PLH.

Les orientations poursuivies par le PLH sont :

- Articuler le Plan de Déplacements Urbains (PDU) et le Programme Local de l'Habitat (PLH).
- Favoriser une bonne intégration des nouveaux secteurs urbanisés au tissu existant.
- Concevoir les nouveaux secteurs qui seront urbanisés en favorisant la mixité de l'offre et la diversité des fonctions alliant logements, équipements, commerces et services.
- Favoriser les formes urbaines raisonnées en luttant contre l'étalement urbain.
- Cf. Programme d'actions.

Animer et suivre le PLH

Une dynamique partenariale amorcée par l'élaboration du PLH a permis de mettre à plat la situation de l'habitat sur la CAC, son évolution depuis 2004 (date l'élaboration du précédent PLH) et de définir un programme d'actions adapté au contexte local.

Par ailleurs, la loi de Mobilisation pour le Logement et Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) promulguée le 25 mars 2009 (Loi Boutin) prévoit un renforcement du suivi de la mise en œuvre du PLH en rendant obligatoire la transmission d'un bilan triennal de réalisation du PLH au Préfet et au Comité Régional de l'Habitat (codifié à l'article L302-3 al 2 du Code de la construction et de l'habitation).

De même l'alinéa 1 de l'article susmentionné stipule que « l'EPCI 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 ».

Les orientations poursuivies par le PLH sont :

- Poursuivre la dynamique engagée au cours de l'élaboration du PLH.
- Faciliter le pilotage par une coordination régulière de la CAC, des communes membres et des autres partenaires impliqués dans l'habitat sur le secteur.

ANNEXES

Annexe 1 :

Plafond de ressources en France Métropolitaine pour le secteur locatif social

Annexe 2 :

Structure de la population par âge et par commune

Annexe 1 : Plafond de ressources en France Métropolitaine pour le secteur locatif social

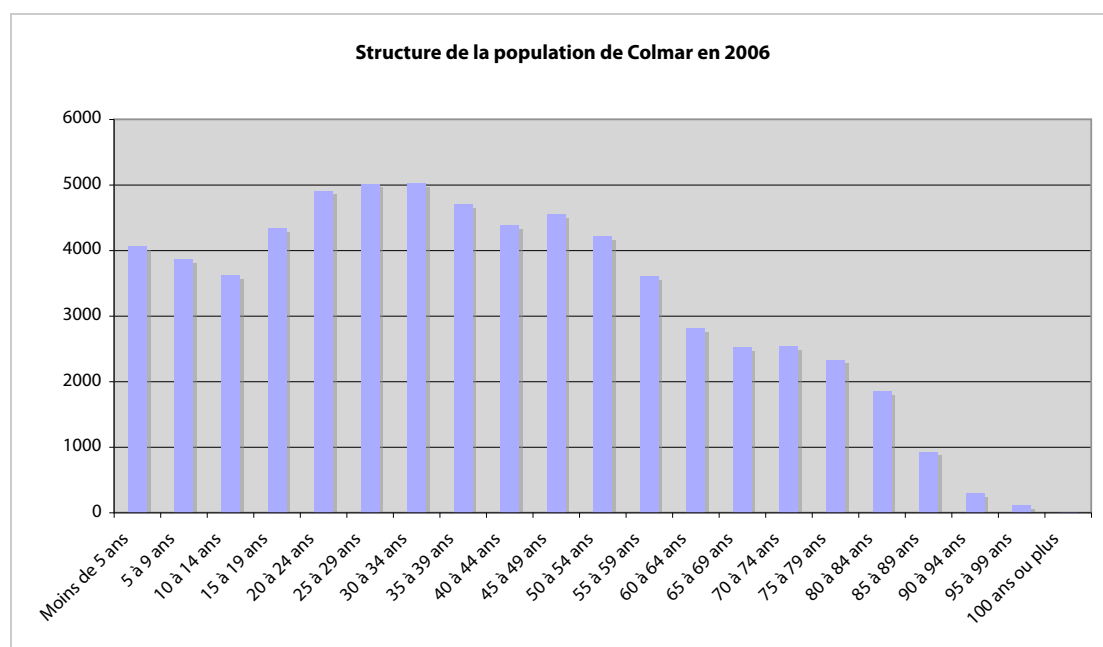
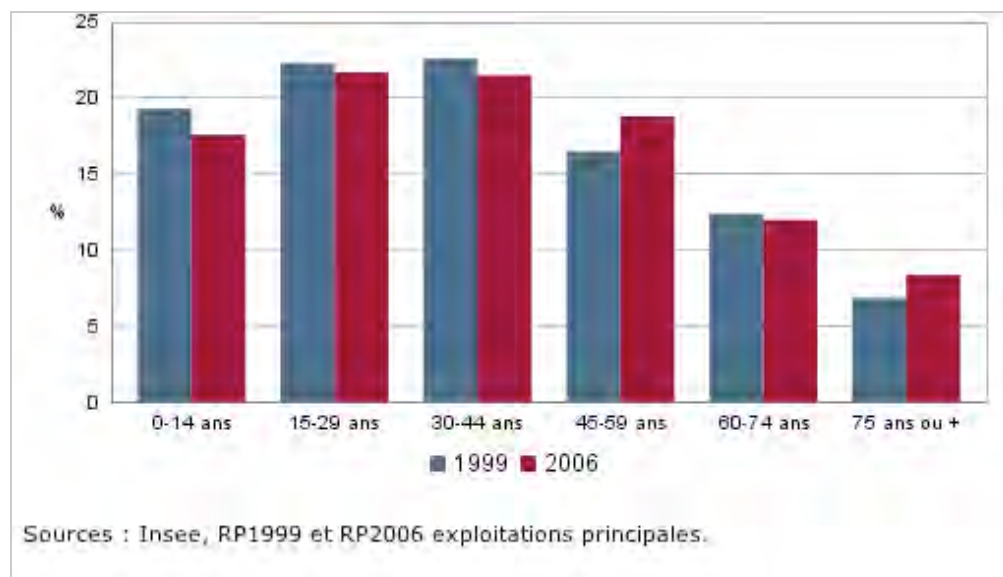
Source : Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer

Catégorie de ménages	PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration	PLUS : Prêt Locatif à Usage Social	PLS : Prêt Locatif Social
1	10 457€	19 016€	24 721€
2	15 237€	25 394€	33 012€
3	18 322€	30 538€	36 699€
4	20 338€	36 866€	47 926€
5	23 854€	43 369€	56 380€
6	26 882€	48 876€	63 539€
Pers. Suppl.	2 998€	5 452€	7 088€

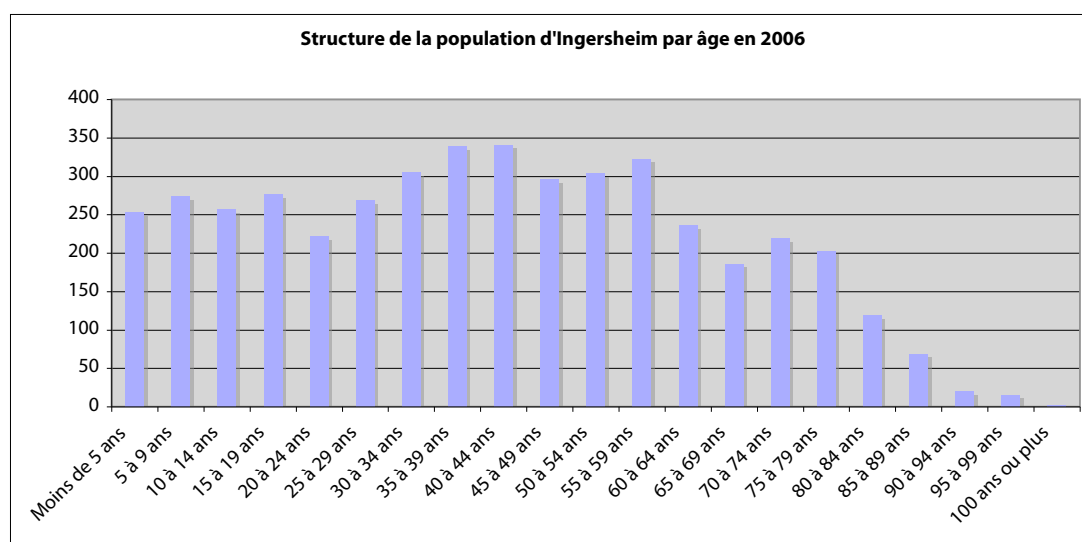
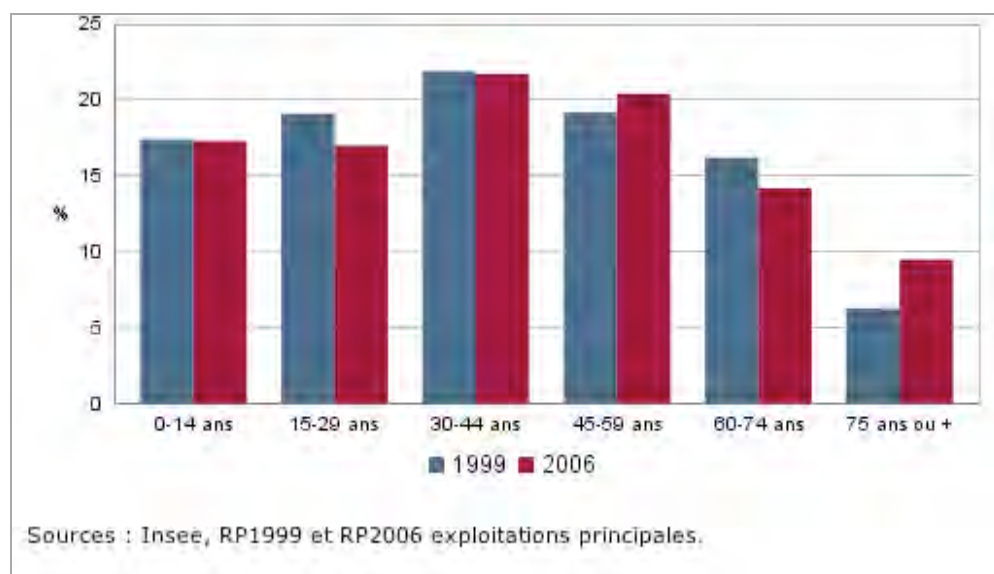
- 1 : 1 personne seule,
- 2 : 2 personnes sans personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages,
- 3 : 3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge, ou jeune ménage* sans personne à charge,
- 4 : 4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge,
- 5 : 5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge,
- 6 : 6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge,
- Dernière catégorie : par personne supplémentaire

Annexe 2 : Structure de la population par âge et par commune

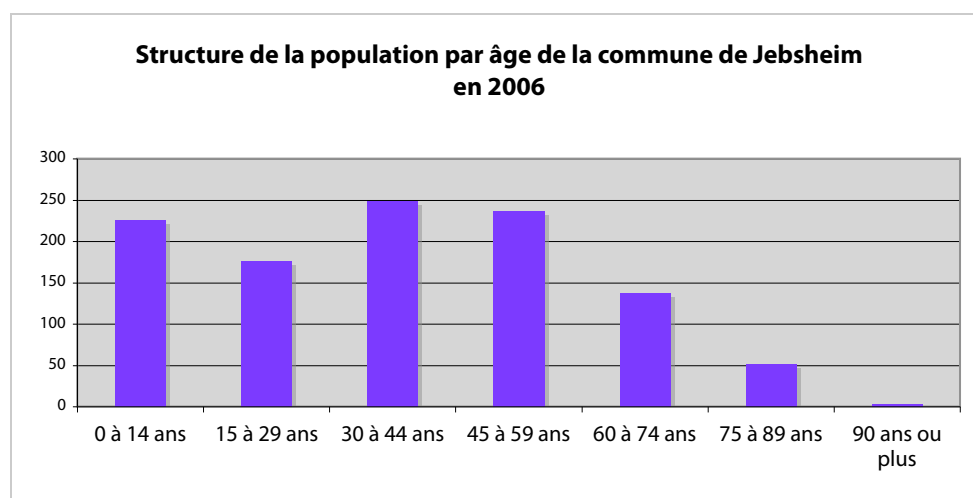
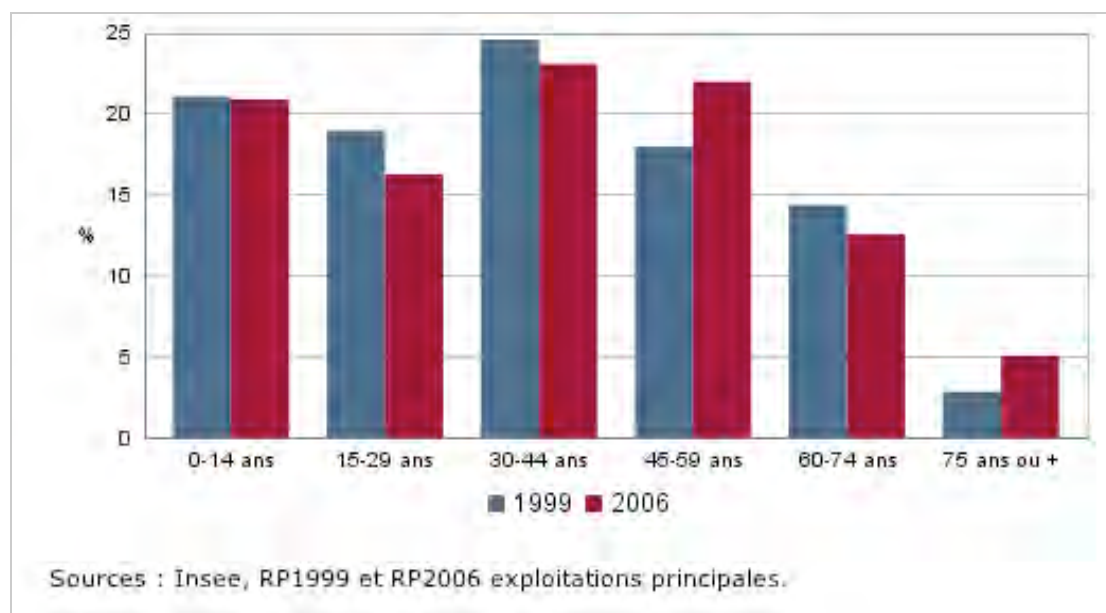
Structure de la population par âge de la commune de Colmar



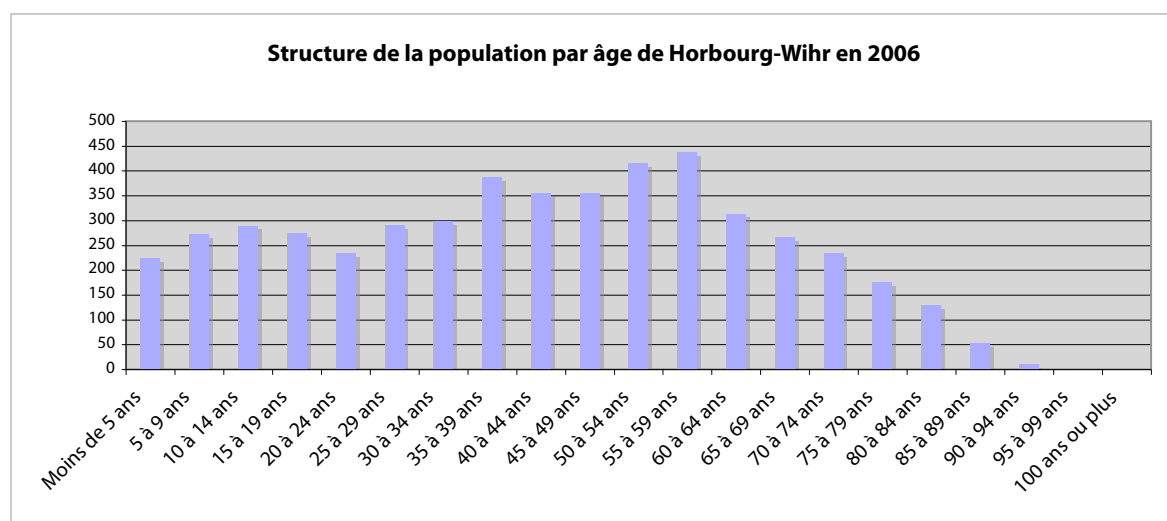
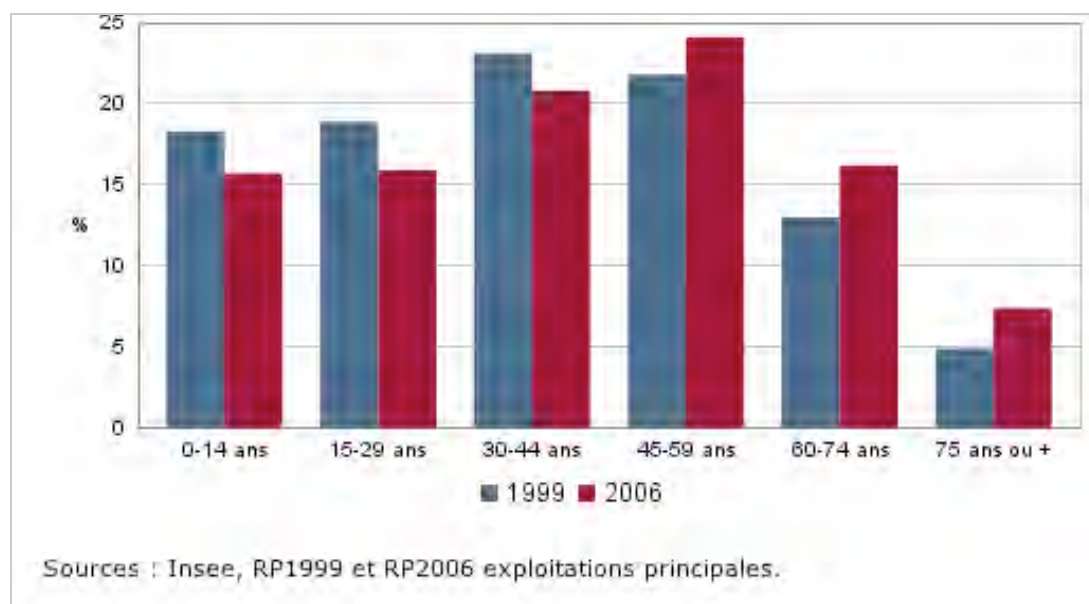
Structure de la population par âge de la commune d'Ingersheim



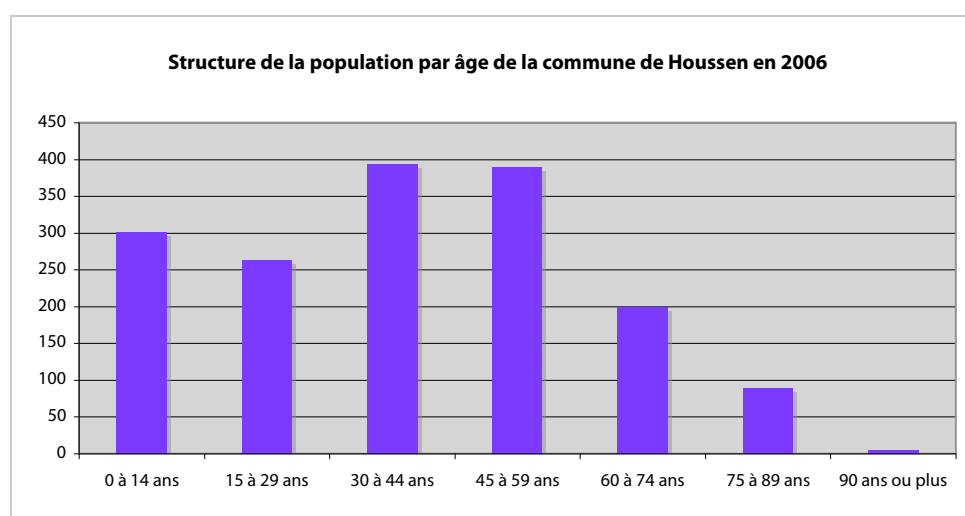
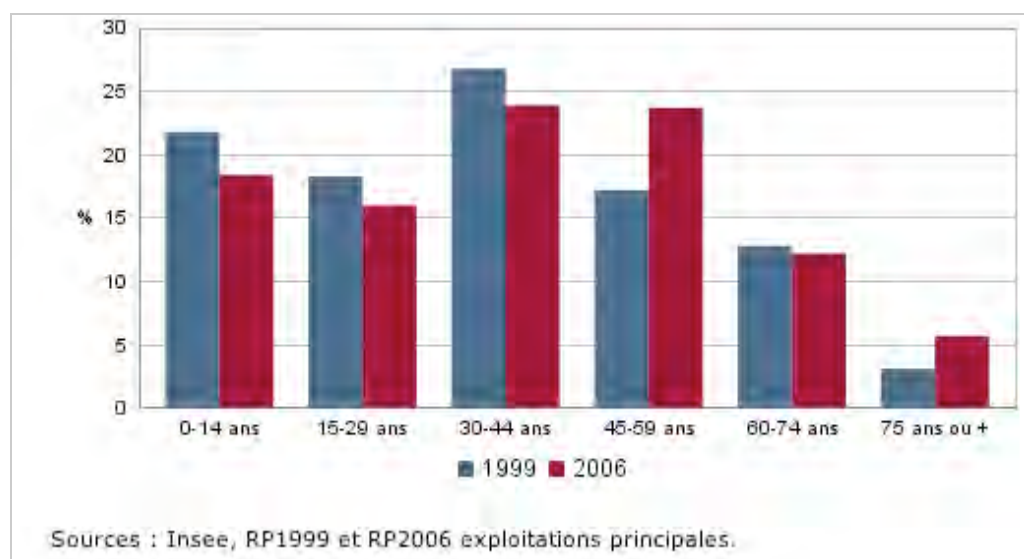
Structure de la population par âge de la commune de Jepsheim



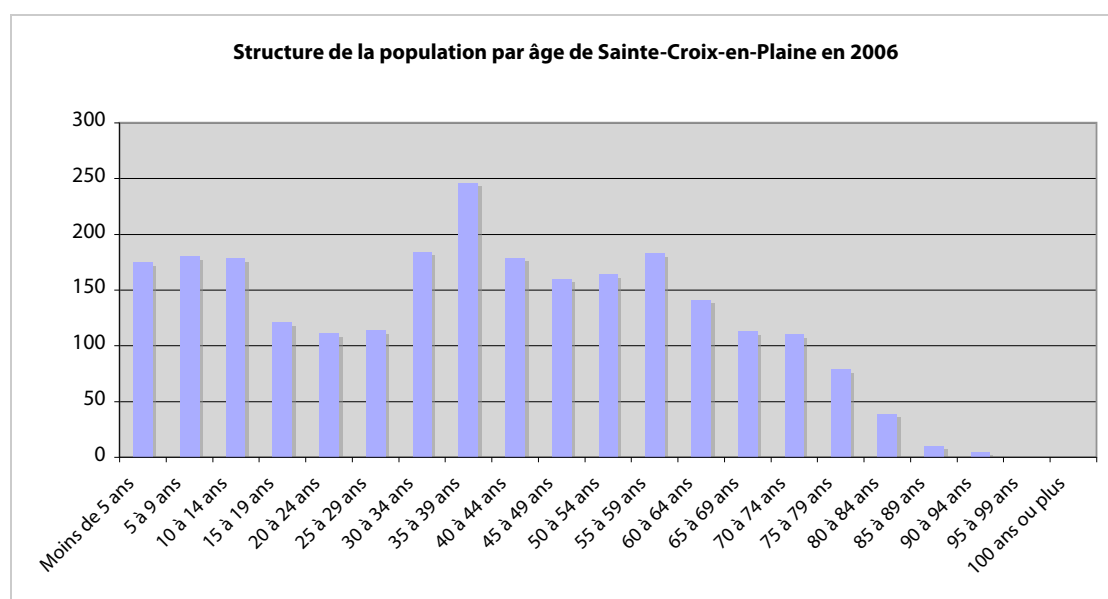
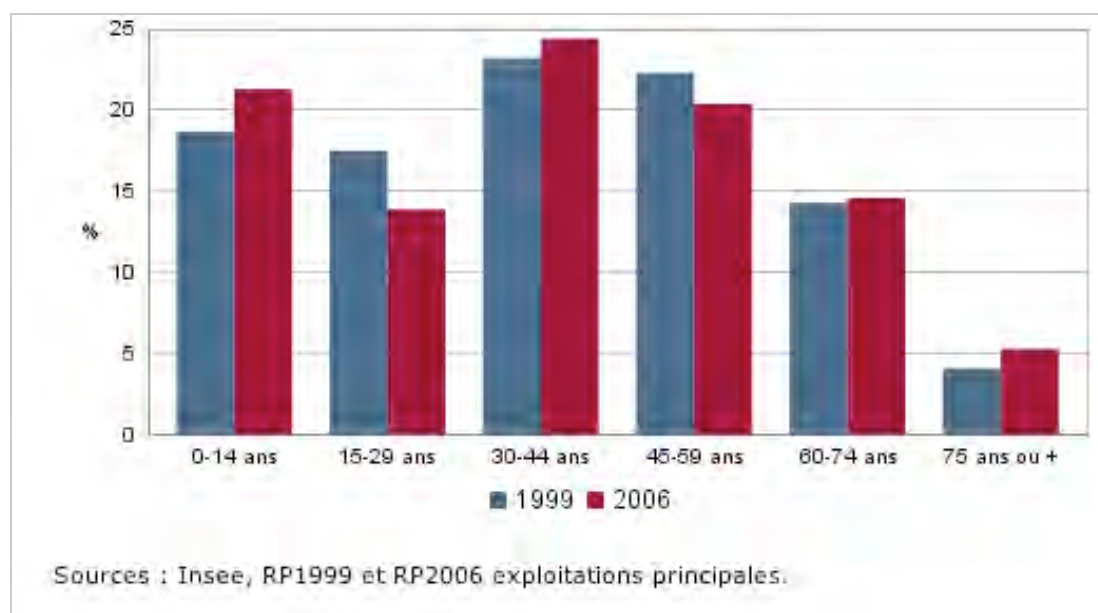
Structure de la population par âge de la commune de Horbourg-Wihr



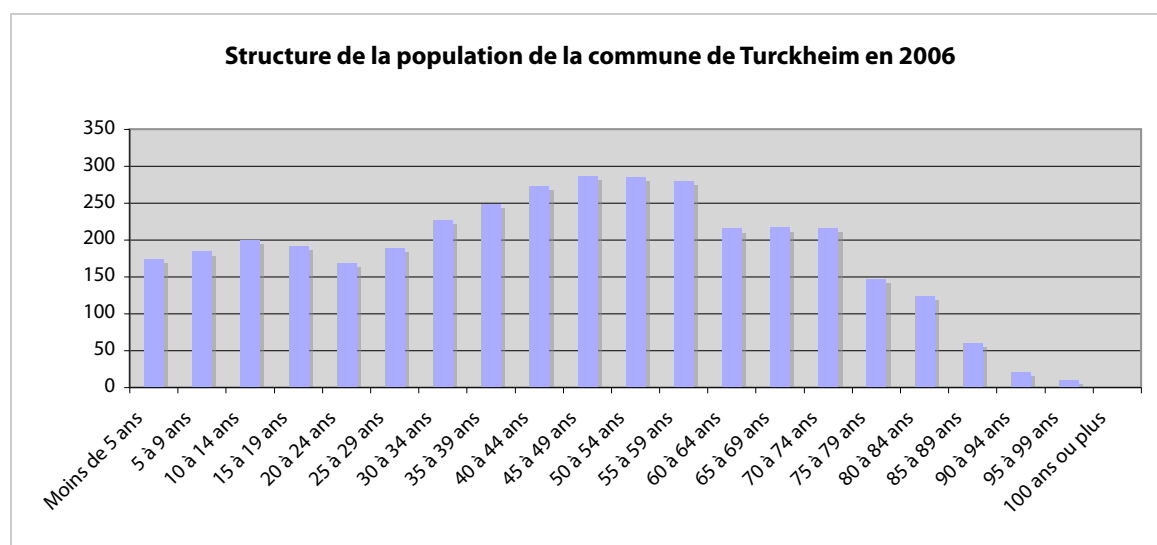
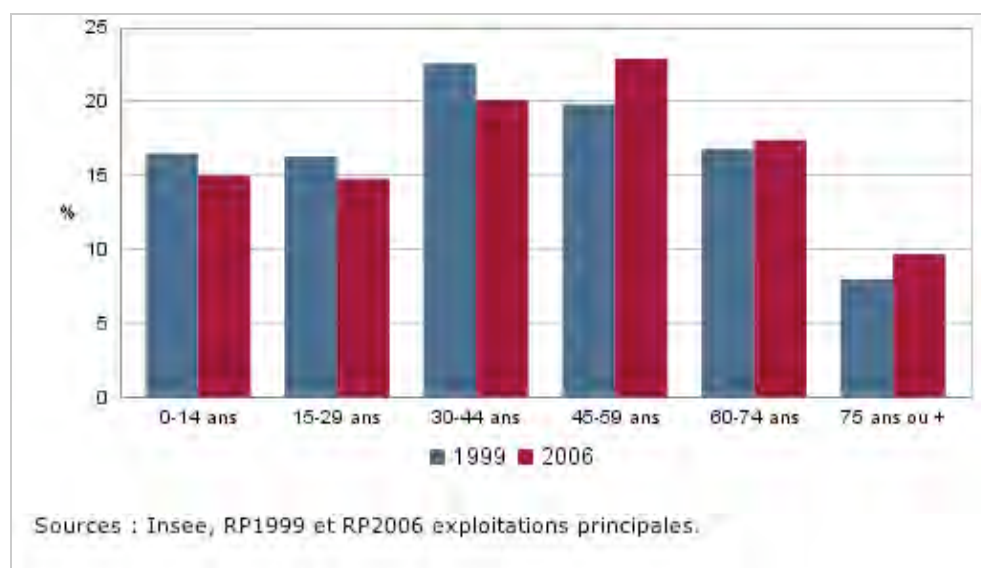
Structure de la population par âge de la commune de Houssen



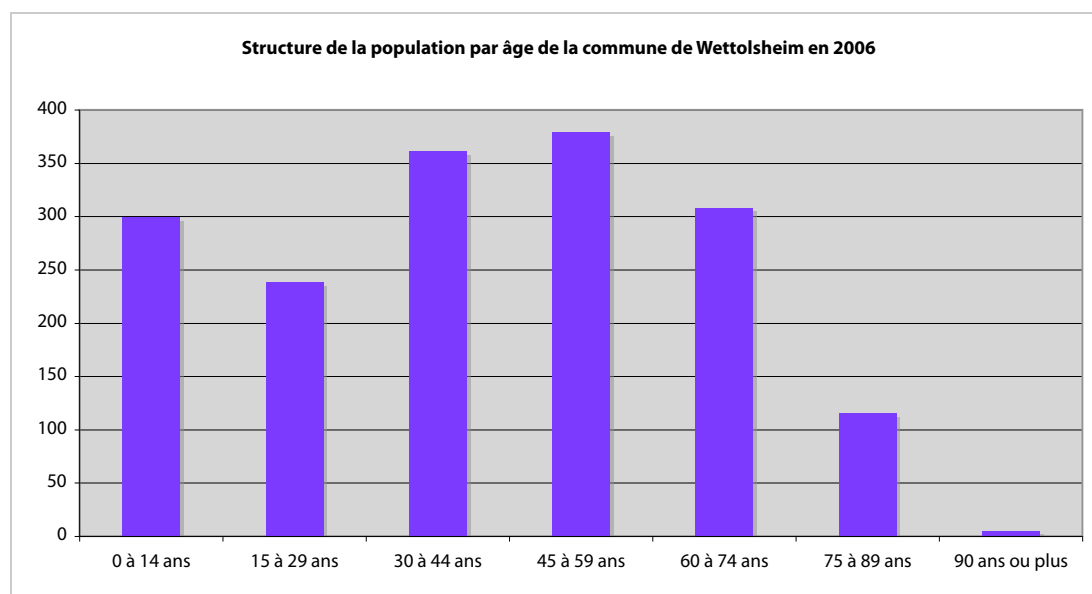
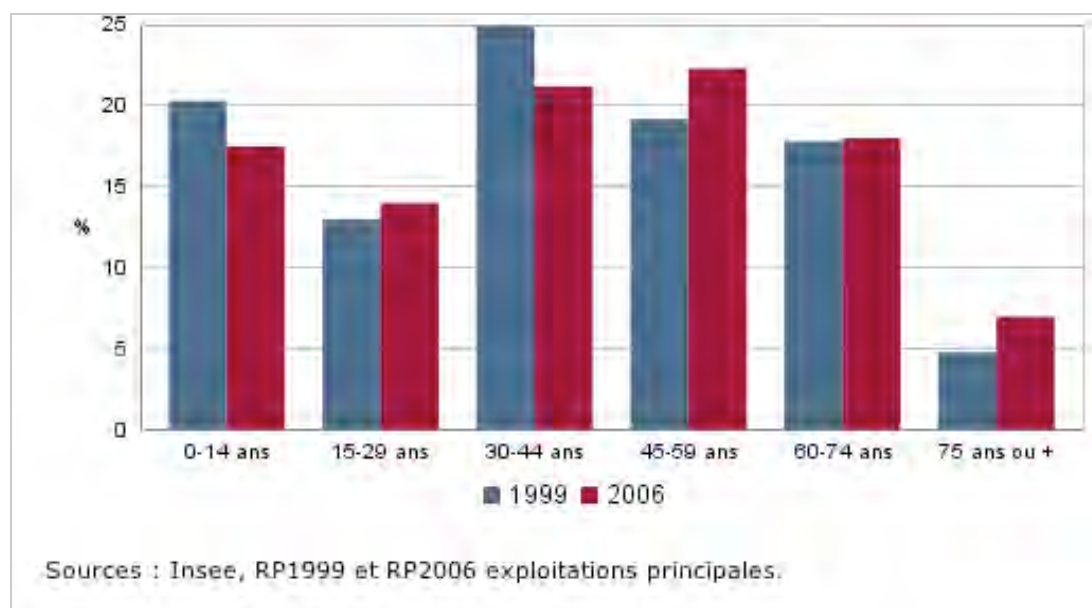
Structure de la population par âge de la commune de Sainte-Croix-en-Plaine



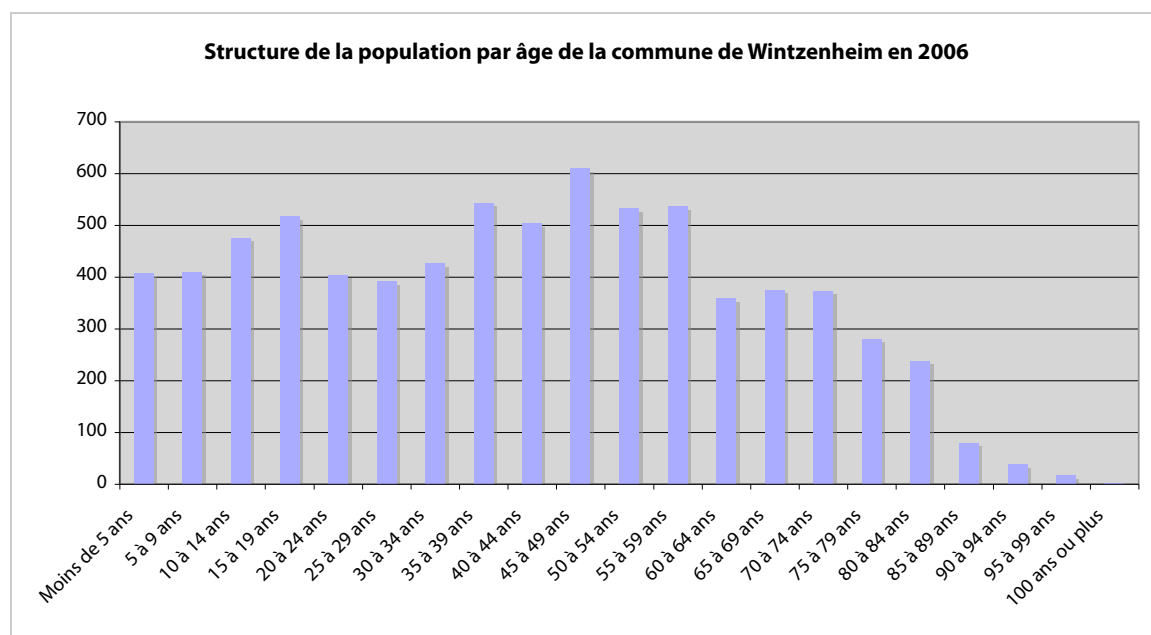
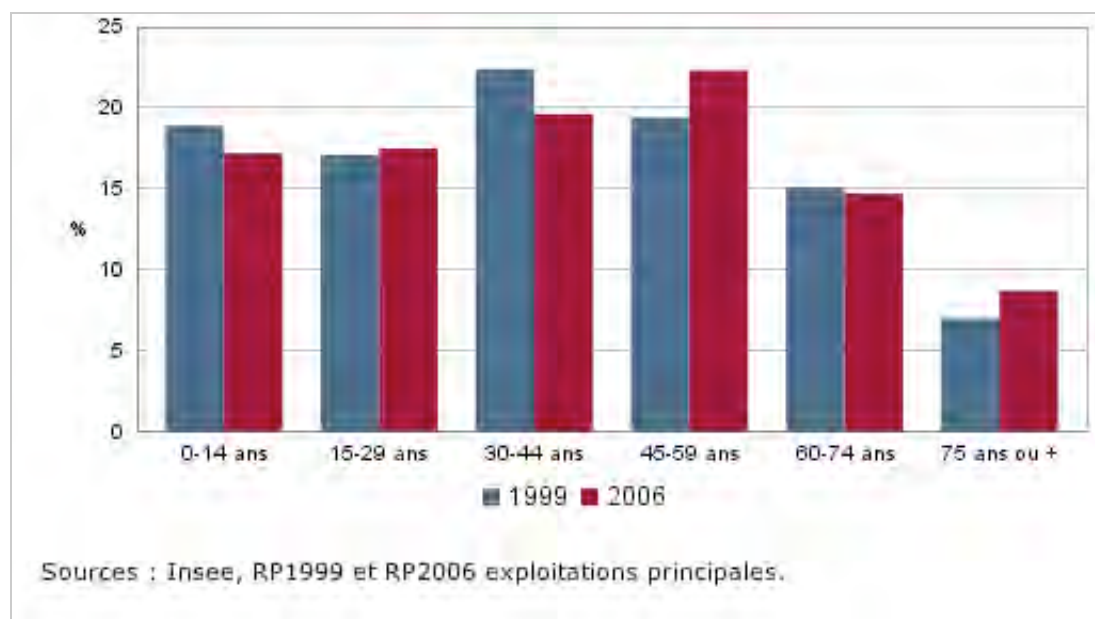
Structure de la population par âge de la commune de Turckheim



Structure de la population par âge de la commune de Wettolsheim



Structure de la population par âge de la commune de Wintzenheim



Glossaire

A.A.H :	Allocation Adulte Handicapé
A.N.A.H :	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
A.N.I.L :	Agence Nationale pour l'Information sur le Logement
A.N.R.U :	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
A.P.A :	Allocation Personnalisée d'Autonomie
A.P.P.O.N.A :	Association pour la Promotion des Populations d'Origine Nomade d'Alsace
C.A.U.E :	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
C.A.C :	Communauté d'Agglomération de Colmar
C.A.F :	Caisse d'Allocations Familiales
C.A.M.2.A :	Communauté d'Agglomération Mulhouse Alsace Agglomération
C.C.H :	Code de la Construction et de l'Habitation
C.D.D :	Contrat à Durée Déterminé
C.D.I :	Contrat à Durée Indéterminée
C.H.R.S :	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
C.N.E :	Contrat Nouvelle Embauche
C.R.O.U.S :	Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires
C.U.C.S :	Contrat Urbain de Cohésion Social
D.R.E :	Direction Régionale de l'Équipement
E.P.C.I :	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
F.S.L :	Fond de Solidarité Logement
H.L.M :	Habitation à Loyer Modéré
I.U.T :	Institut Universitaire de Technologie
O.D.H :	Observatoire Départemental de l'Habitat
O.P.A.H :	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
O.P.H :	Office Public de l'Habitat
P.A.C :	Porter à Connaissance
P.D.A.L.P.D :	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

P.D.A.H.I :	Plan Départemental Accueil Hébergement Insertion
P.D.U :	Plan de Déplacements Urbains
P.I.G :	Programme d'Intérêt Général
P.L.A.I :	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
P.L.H :	Programme Local de l'Habitat
P.L.S :	Prêt Locatif Social
P.L.U :	Plan Local d'Urbanisme
P.L.U.S :	Prêt Locatif à Usage Social
P.P.P.I :	Parc Privé Potentiellement Indigne
P.S.L.A :	Prêt Social Location - Accession
P.S.T :	Programme Social Thématique
P.T.Z :	Prêt à Taux Zéro
R.G.P :	Recensement Général de la Population
R.S.A :	Revenu de Solidarité Active
S.D.A.G.V :	Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
S.G.F.G.A.S :	Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la Propriété
S.E.M :	Société d'Economie Mixte
S.C.o.T :	Schéma de Cohérence Territoriale
S.R.U (Loi) :	Solidarité et Renouvellement Urbain
T.V.A :	Taxe sur la Valeur Ajoutée
Z.O.H :	Zone d'Observation de l'Habitat