

PROGRAMME LOCAL

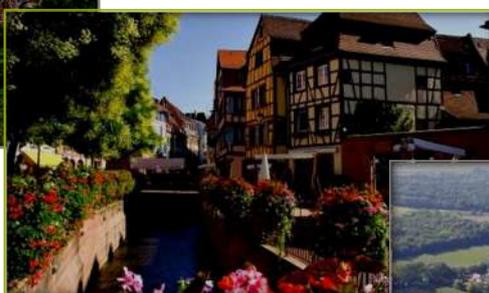
DE L'HABITAT

2020-2025



COLMAR
AGGLOMÉRATION

Diagnostic



Août 2017

Sommaire

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

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

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

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

Rappel du cadre législatif d'un PLH

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

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

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

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

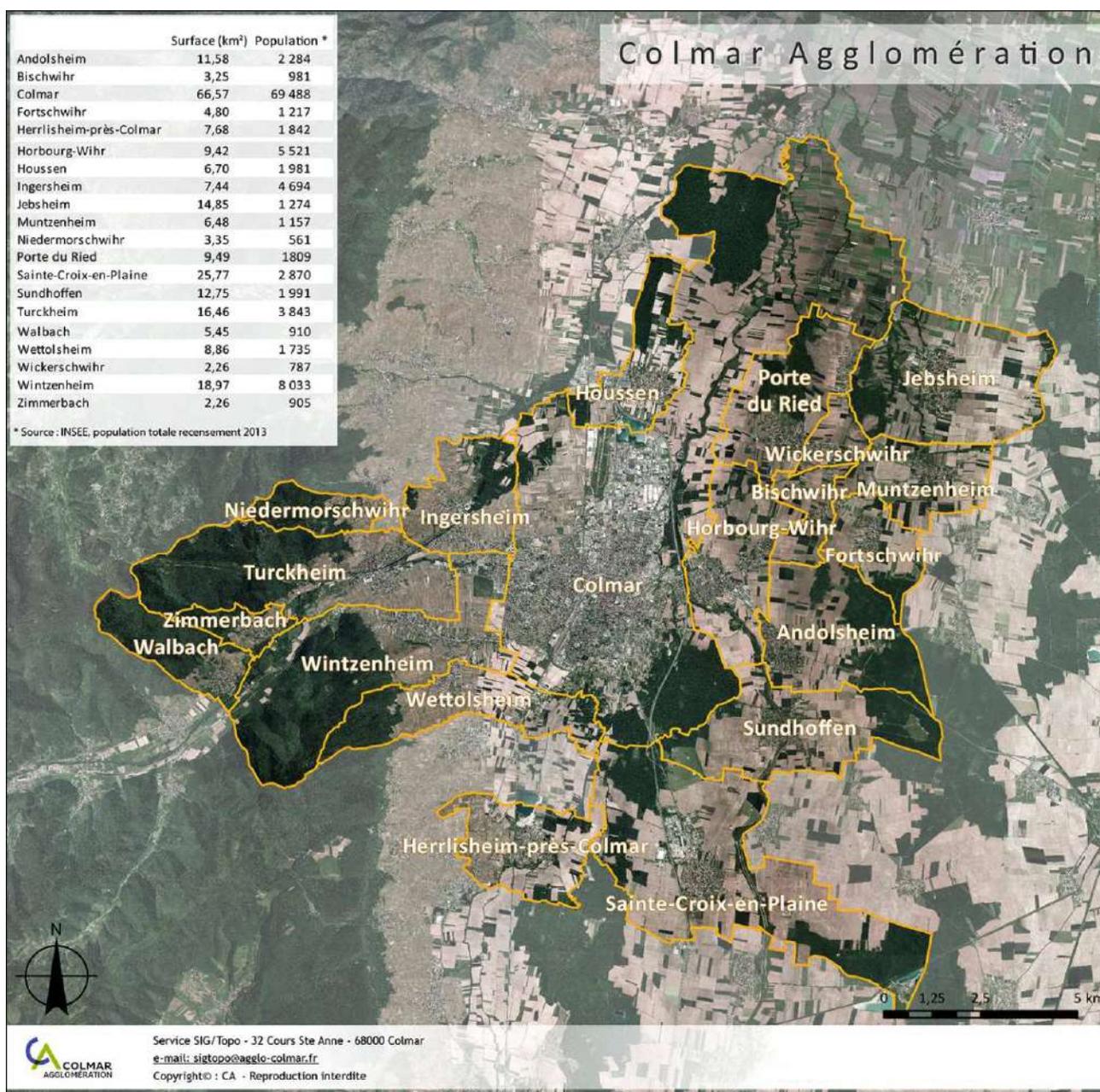
- *Un **diagnostic** sur le fonctionnement du marché local du logement et des conditions d'habitat (R.302-1-1 du CCH) dans laquelle nous nous situons actuellement ;*
- *Un **énoncé des principes et des objectifs**, des grandes orientations d'une politique de l'habitat (R.302-1-2 du CCH) ;*
- *Un **programme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

Plan de situation

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

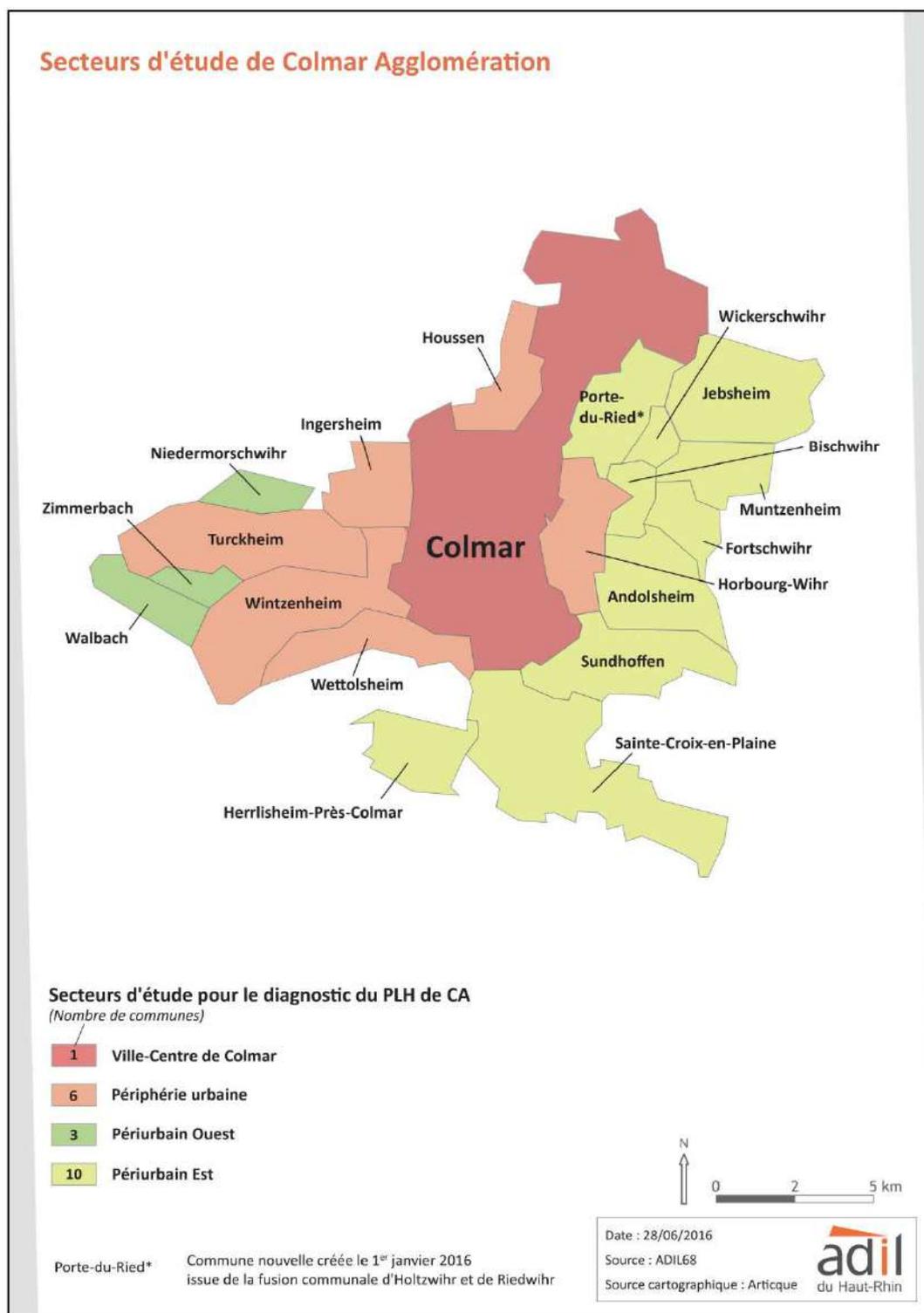
Ainsi **Colmar Agglomération** compte une population totale de **110 978 habitants** (INSEE 2013) sur un territoire de 244,39 Km², soit une densité de population de 454 hab./Km².

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



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

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



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

Rappel historique

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

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

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

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

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

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

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

Évaluation du 2^{ème} PLH de Colmar Agglomération

Animation et suivi du PLH

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

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

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

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

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

Bilan qualitatif du 2^{ème} PLH de CA

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

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

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

Sur les 20 actions contenus dans le PLH :

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

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

On peut évoquer :

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

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

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

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

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

Axe d'orientation de la politique de l'habitat	Actions prévues	État d'avancement et niveau d'engagement en juillet 2016	Catégorie et qualification de l'action (issue d'une initiative politique locale (logique ascendante) / à caractère réglementaire (logique descendante))	Remarques concernant la mise en œuvre de l'action	
				Réalisations	Bilan /Commentaire
Axe 1 : Mettre en place une politique foncière intercommunale	Action 1.1 - Mettre en place un dispositif de veille et d'alerte foncière	Action engagée (en cours de réalisation)	Initiative locale	Questionnaire transmis aux communes + réunions / Rencontre avec l'EPFL du Bas-Rhin / Recensement et cartographie des réserves foncières	Les connaissances sur le foncier de CA doivent être continuellement mises à jour - Prise de conscience par les communes des enjeux et de l'intérêt de maîtriser leur foncier - Travail partenarial à l'échelle intercommunale
	Action 1.2 - Adapter les documents d'urbanisme des communes favorisant une production d'une offre adaptée aux familles modestes (jeunes couples avec enfants)	Action réalisée (en cours de réalisation)	Réglementaire	Adaptation des PLU de plusieurs communes (Colmar, Wettolsheim, Wintzenheim, Horbourg-Wihr, Ingersheim, Turckheim, etc.)	La loi impose de facto la compatibilité des PLU avec le PLH (art. L-123-1 du CU)
	Action 1.3 - Constituer à titre expérimental un fonds intercommunal alimenté par les contributions liées à la loi SRU pour le soutien au portage foncier en vue de développer du logement aidé	Action partiellement réalisée (jusqu'en 2013)	Initiative locale / réglementaire	Mise en place d'un dispositif original d'aide au financement du portage foncier pour les communes : Bonification des intérêts générés par les prêts GAIA	Action mise à mal par la loi du 18/01/2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement, supprimant le versement des pénalités SRU à l'EPCL doté d'un PLH (art. L.302-7 du CCH) disposant de la compétence en matière de réserves foncières -> D'où l'arrêt du dispositif en 2013 (Bilan : 1 aide versée sur Horbourg-Wihr - 50 926 €)
Axe 2 : Contribuer au développement d'une offre attractive en matière d'habitat pour toutes les familles	Action 2.1 - Développer le rôle facilitateur de la CAC pour favoriser la mixité sociale dans le cadre d'opérations immobilières	Action réalisée	Initiative locale / réglementaire	Accompagnement des promoteurs privés dans l'aménagement global de leurs opérations et sensibilisation à la mixité sociale	Travail partenarial entre promoteurs et les services de l'intercommunalité sur les grands projets d'aménagement de l'agglomération Exemple concret : imposition d'un seuil minimal de 20% de logements aidés sur le lotissement de la Hardt (260 logements)
	Action 2.2 - Concevoir et proposer des produits incitatifs à l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes : l'aide au portage foncier	Action réalisée	Initiative locale	Mise en place du dispositif CAC Toit en remplacement du <i>Pass-Foncier</i> pour les ménages (aides à l'accession dans l'ancien et le neuf éligible)	Action phare et symbolique de ce 2^{ème} PLH, le dispositif d'aide aux ménages pour l'accession à la propriété a été abrogé en Conseil communautaire du 02/10/2014 après avoir été mis à mal par la loi du 18/01/2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement (modifiant les bénéficiaires des pénalités SRU) - Bilan : 147 ménages aidés pour un montant de 579 000 € de 2012 à 2014
	Action 2.3 - Concevoir et proposer des produits incitatifs à l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes : l'aide aux économies d'énergie	Action réalisée	Initiative locale	Incitation des copropriétés à la réalisation d'audits énergétiques, relèvement du plafond subventionnable des aides à l'économie d'énergie à partir de 2015 et mise en place d'une aide au remplacement d'une chaudière usagée	Bilan : 900 logements ont bénéficié d'une aide pour des travaux d'économie d'énergie (fenêtres, isolation du toit, isolation des murs et des planchers, mise en place d'une chaudière à haute performance) pour un montant total d'aides versées d'environ 900 000 € de 2012 à 2014 par Colmar Agglomération
	Action 2.4 - Monter une opération innovante-témoignage attractive pour les familles avec jeunes enfants proposant une diversité d'offres dont une offre en accession à la propriété	Action réalisée	Initiative locale	Construction d'un éco-quartier au cœur du QPV Europe à l'Ouest de Colmar , dans le cadre du programme de rénovation urbaine ANRU - dédié principalement à l'habitat + réhabilitation des espaces publics (espaces verts, équipements de loisirs, voiries)	Bilan : création de 3 types d'habitat dans l'éco-quartier Europe visant le label BBC (habitat individuel, habitat intermédiaire en bande et habitat collectif) - 69 logements en promotion privée réservés aux primo-accédants et 27 logements sociaux (27 PLUS-CD) + 2 logements passifs livrés et commercialisés en 2015
	Action 2.5 - Développer sur toutes les communes le logement locatif aidé	Action réalisée (en cours de réalisation)	Réglementaire	Permettre une meilleure répartition de l'offre locative publique sur l'ensemble des communes de l'intercommunalité , tout en assurant une production nécessaire sur les 4 communes soumises à l'article 55 de loi SRU	C'est la seule action ayant fixée des objectifs quantitatifs de production de logements locatifs publics sur les 9 communes contemporaines à l'élaboration du PLH - Bilan (2011-2015) : à l'échelle de CA, la production locative publique atteint 107% des objectifs fixés soit environ une moyenne de 140 logements sociaux financés par an
Axe 3 : Coordonner le développement d'une offre d'habitat adaptée à la diversité des besoins liés au vieillissement de la population et au handicap	Action 3.1 - Échanges et concertations sur la question de l'habitat des personnes âgées et/ou des personnes porteuses d'un handicap avec les acteurs institutionnels et les socio-professionnels	Action engagée	Initiative locale / réglementaire	Organisation de réunions (13/08/2013 et 19/04/2013) de concertation et d'échanges avec les acteurs institutionnels et socio-professionnels pour poser différents constats sur la question de l'habitat des personnes âgées ou porteuses d'un handicap	Peu de mobilisation des principaux acteurs concernés par le thème "Âge(s) et Handicap(s)" - Action pas assez mûre pour le territoire ? Revoir la formule de communication/participation s'il est décidé de traiter cette problématique dans le prochain PLH ?
	Action 3.2 - Approfondir la connaissance sur les besoins à travers des études et enquêtes menées auprès des personnes âgées et/ou des personnes porteuses d'un handicap	Action engagée	Initiative locale / réglementaire	Décision du Conseil communautaire (12/12/2013) d'accorder une enveloppe de 10 000 € pour le financement du dispositif du Conseil Départemental consistant à verser une subvention à chaque logement diagnostiqué par les bailleurs	Bilan : De 2011 à nos jours, 1 934 logements ont été diagnostiqués par les bailleurs sociaux (source CD68) , pour lesquels la notion d'accessibilité réelle ou possible des logements doit être encore affinée. Cela représente environ 17% du parc locatif public de Colmar Agglomération
	Action 3.3 - Animer la coordination entre les communes de la CAC sur l'offre spécifique destinée aux personnes âgées et/ou des personnes porteuses d'un handicap	Action engagée	Initiative locale	Réunion entre élus des communes de Colmar Agglomération/MSA/MSA Services (02/09/2013) présentant des solutions partenariales et des éléments de réponse aux "enjeux Habitat" des populations âgées et/ou porteuse d'un handicap	La démarche de coordination entre les élus des communes membres de l'intercommunalité sur le territoire du PLH ayant fait l'objet d'une réunion ne peut être considérée comme aboutie
Axe 4 : Prendre en compte les besoins spécifiques liés aux Gens du Voyage et aux nomades sédentarisés	Action 4.1 - Mutualiser les moyens au niveau de la CAC pour les Gens du Voyage itinérants	Action réalisée	Réglementaire	Pour les deux aires d'accueil permanentes des Gens du Voyage (Colmar et Horbourg-Wihr), l'État (DCSPP) et le Conseil Départemental participent au coût de fonctionnement des aires d'accueil	Pour rappel la loi du 05/07/2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage impose aux communes de plus de 5 000 habitants (art. 1) de figurer au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) , qui précise la destination des aires permanentes d'accueil, leur capacité, et la nature des actions à caractère social destinées aux gens du voyage qui les fréquentent
	Action 4.2 - Réévaluer les besoins réels pour pouvoir adapter au mieux l'offre	Action réalisée	Réglementaire	Réévaluation des besoins dans le cadre de la commission départementale consultative des Gens du Voyage (04/07/2016) -> Avenant n°1 du 22/08/16 au SDAGV (2013-2018) prévoyant une suspension de la réalisation de l'aire d'accueil intermédiaire sur CA	Bilan : 49 emplacements réservés actuellement aux Gens du Voyage au sein de CA. Nouvelles obligations du Schéma Départemental (2013-2018) : Aménager 15 à 20 places en aire d'accueil permanente supplémentaires pour atteindre un objectif global compris entre 60 et 80 places, et suspension provisoire d'aménagement d'une aire intermédiaire sur le territoire de Colmar Agglomération
	Action 4.3 - Réaliser par les communes compétentes des opérations d'habitats adaptés et/ou des terrains familiaux	Action engagée (en cours de réalisation)	Réglementaire	Actions engagées par les communes de Colmar et de Wintzenheim pour améliorer les conditions d'habitat et sanitaire des ménages sédentarisés sur CA	Bilan : création de logements adaptés aux nomades sédentarisés - rue de l'Espérance à Colmar et construction d'un bloc sanitaire de 8 unités pour les Gens du Voyage et sa mise en sécurité par l'installation d'un grillage le long de la voie ferrée par la commune de Wintzenheim
Axe 5 : Lutter contre l'habitat indigne	Action 5.1 - Affiner le repérage de l'habitat indigne engagé par l'État	Action non engagée	Initiative locale / réglementaire	-	Action qui pourrait être réinscrite au prochain PLH. (À titre d'information, la lutte contre l'habitat indigne inscrite dans les politiques locales départementales (crédits délégués de l'ANAH) ont permis à 15 logements de sortir d'une situation d'indignité (12 PO et 3 PB) sur Colmar Agglomération entre 2011 et 2016)
	Action 5.2 - Engager les actions nécessaires à partir des conclusions du repérage de l'habitat indigne	Action partiellement engagée	Initiative locale	Session d'information dédiée aux membres de la Commission Aménagement élargie aux maires des communes membres présentées par l'ANAH, l'ARS et la Ville de Colmar sur la lutte contre l'habitat indigne et sur le rôle et les pouvoirs d'un maire	Cette session d'information ne faisant pas suite à un repérage précis de l'habitat indigne sur CA (Action 5.1), elle a eu pour but de présenter globalement les marges de manœuvre des communes et le rôle des maires dans la lutte contre l'habitat indigne au sens large
Axe 6 : Contribuer au développement d'une offre attractive en matière d'habitat pour toutes les familles	Action 6.1 - Articuler le PDU et le PLH	Action réalisée (en cours de réalisation)	Réglementaire	Des actions du Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé le 28/06/2012 porte sur la cohérence à maintenir entre les politiques d'urbanisme et de déplacements de l'agglomération colmarienne	Au sens juridique, le PLH doit légalement prendre en compte les dispositions contenues dans le Plan de Déplacements Urbains (PDU) - Les services de CA suivent les élaborations et les révisions des PLU et veillent à leurs cohérences avec le PLH et le PDU.
	Action 6.2 - Veiller à la qualité du cadre de vie des habitants dans les nouveaux secteurs urbanisés	Action réalisée	Initiative locale / réglementaire	Tous les documents d'urbanisme locaux depuis l'approbation du PLH sur le territoire de CA, ou ceux qui sont en cours d'élaboration, intègrent cet objectif de renforcement des aspects environnementaux en matière d'insertion et de qualité paysagère	Exemple : la Ville de Colmar a prévu d'intégrer dans son règlement l'obligation d'implantation et d'enfouissement des conteneurs à tri pour les opérations d'ensemble de 20 logements et plus - Objectif d'imposer également l'aménagement d'une aire de jeux pour ces mêmes opérations afin de permettre l'intégration d'espace de loisirs et de rencontre
	Action 6.3 - Favoriser les formes urbaines raisonnées et limiter la consommation de l'espace	Action réalisée	Réglementaire	Les préconisations actuelles du SCoT de Colmar-Rhin-Vosges, approuvé le 28/06/2011, vont dans le sens d'une limitation de la consommation d'espace et favorise des formes urbaines propices à la densification du tissu urbain existant	Au sens juridique, le PLH doit légalement être compatible avec les dispositions contenues dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) - (Exemple de rationalisation et d'économie du foncier prévu dans le SCoT : Pour les opérations d'extension urbaine ou de renouvellement urbain, la densité moyenne à atteindre est de 50 logs/ha sur Colmar et la part de l'individuel pur dans ces opérations est limitée à 30%)
	Action 6.4 - Aider à la rénovation thermique des logements et à la lutte contre la précarité énergétique	Action réalisée	Initiative locale / réglementaire	Idem à l'action 2.3 : Incitation des copropriétés à la réalisation d'audits énergétiques, relèvement du plafond subventionnable des aides à l'économie d'énergie à partir de 2015 et mise en place d'une aide au remplacement d'une chaudière usagée	Idem à l'action 2.3 / Bilan : 900 logements ont bénéficié d'une aide pour des travaux d'économie d'énergie (fenêtres, isolation du toit, isolation des murs et des planchers, mise en place d'une chaudière à haute performance) pour un montant total d'aides versées d'environ 900 000 € de 2012 à 2014 par Colmar Agglomération - (Rappel : 114 aides FART du Conseil Départemental ont été délivrées entre 2012 et 2016)

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

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

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

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

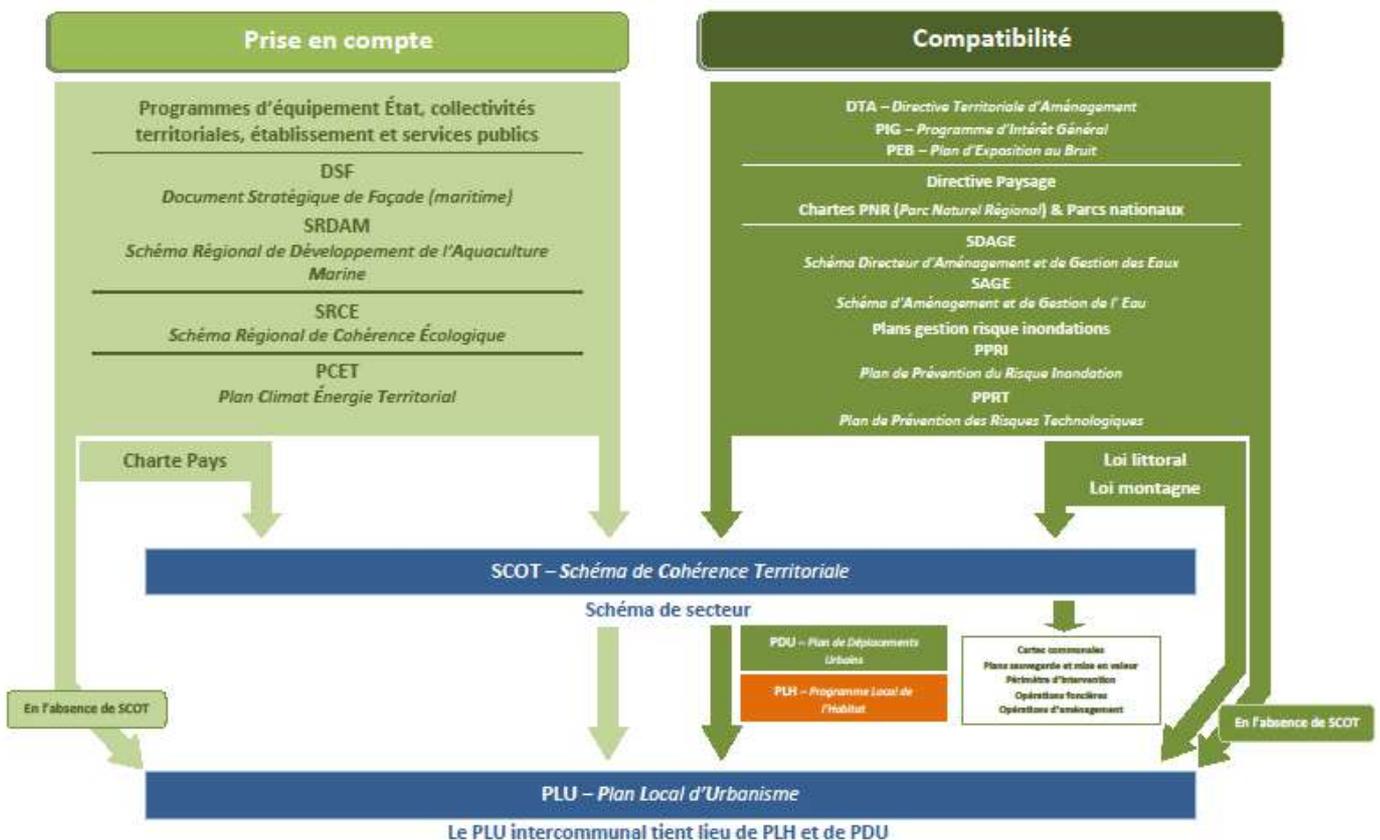
Remarques et préconisations pour le futur PLH :

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

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

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

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



Source : ADIL68

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Objectif 1 – Un enjeu politique

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

Objectif 2 – Diversifier l'offre de logements

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

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

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

Objectif 3 – Répondre aux besoins en logements de populations spécifiques

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

Objectif 4 – La remise à niveau du parc de logements

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

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

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

Objectif 5 – Objectif de production de logements

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

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

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

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

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

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

Densités minimales préconisées par le SCOT pour la construction de logements

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

Formes d'habitat recommandée par le SCOT

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

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

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

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

Rythme de construction prévus par le SCoT

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

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

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

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

Il s'articule autour de deux axes forts :

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

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

Zone d'Observation de l'Habitat de Colmar

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

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

Priorités prévues dans le Diagnostic à 360° - 2016

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Personnes avec problématiques de santé/psy importantes :

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

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

- Dans le cadre de la mise œuvre des dispositions de la loi sur la réforme de l'asile et de l'élaboration du schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile, l'amélioration de l'accueil et de l'hébergement de cette population doit s'opérer principalement par :
 - ⌘ Un raccourcissement sensible des délais de la procédure (délai moyen de 9 mois fin 2016) permettant une sortie plus rapide des CADA et un « turn-over » plus important dans ces structures ;
 - ⌘ La création d'un guichet unique d'accueil des demandeurs d'asile, opérationnel depuis novembre 2015 sur le département, permettant sur un même lieu de procéder à l'enregistrement des primo-demandeurs et de proposer une orientation et une prise en charge ;

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

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

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

Rappel du cadre juridique

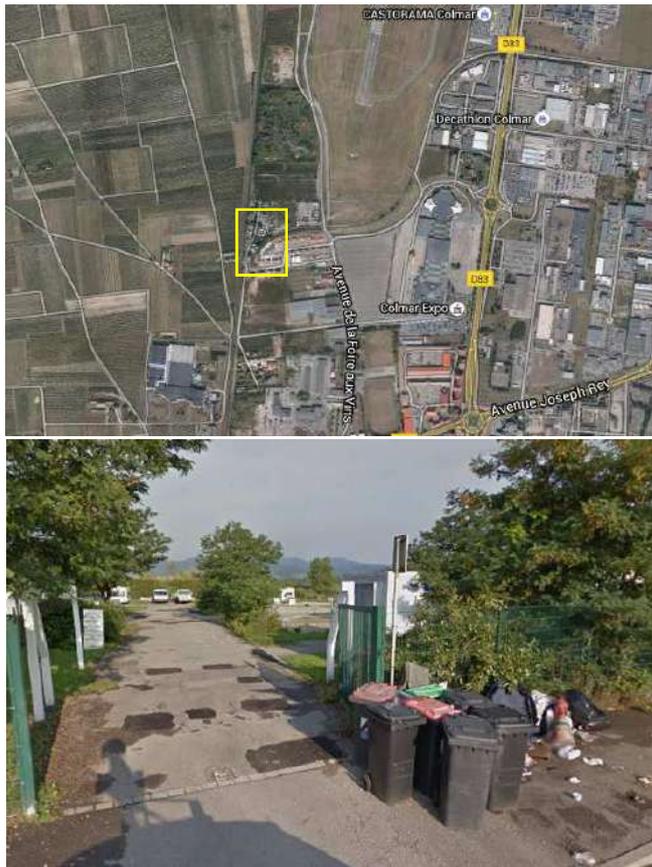
L'article 2.1 du Schéma Départemental de l'Accueil des Gens du Voyage indique que les « communes figurant sur le schéma départemental (...) sont tenues, dans un délai de deux ans suivant la publication de ce schéma, de participer à sa mise en œuvre. Elles le font en mettant à la disposition des gens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

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

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

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

Aire d'accueil Katzenwang-Pfad de Colmar



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

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

Aire d'accueil de Horbourg-Wihr



Aire située rue de l'Étang

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

Rappel des obligations inscrites au Schéma de 2003

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

Constats établis dans le diagnostic

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

Nouvelles obligations du Schéma 2013-2018

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

Nouvelles obligations du SDAGV (2013-2018)

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

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

Le schéma Gérontologique Départemental

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

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

Forces et atouts

Colmar

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

Colmar Est

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

Colmar Ouest

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

Points de vigilance

Colmar

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

Colmar Est

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

Colmar Ouest

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

Les principaux points à retenir

Colmar

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

Colmar Est

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

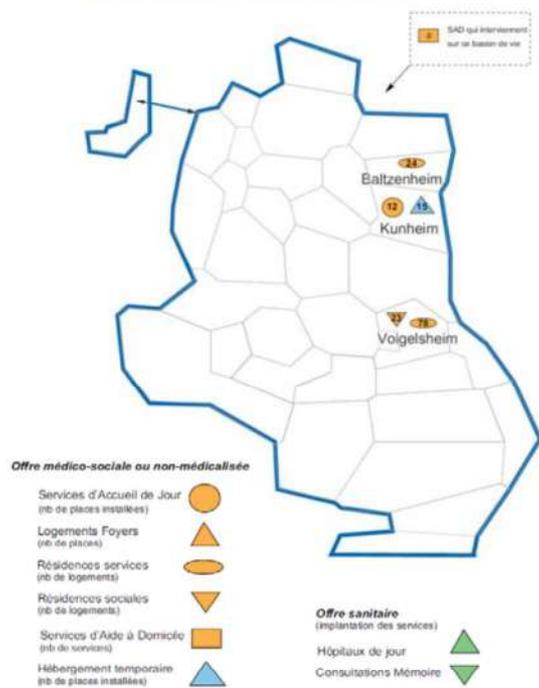
Colmar Ouest

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

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

Bassin de vie de COLMAR EST

Le maintien à domicile



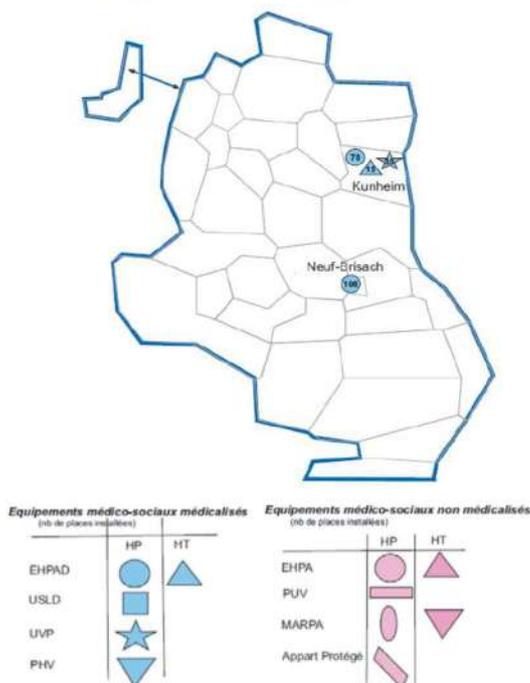
Forces et atouts

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

Points de vigilance

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

La prise en charge en établissement



Forces et atouts

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

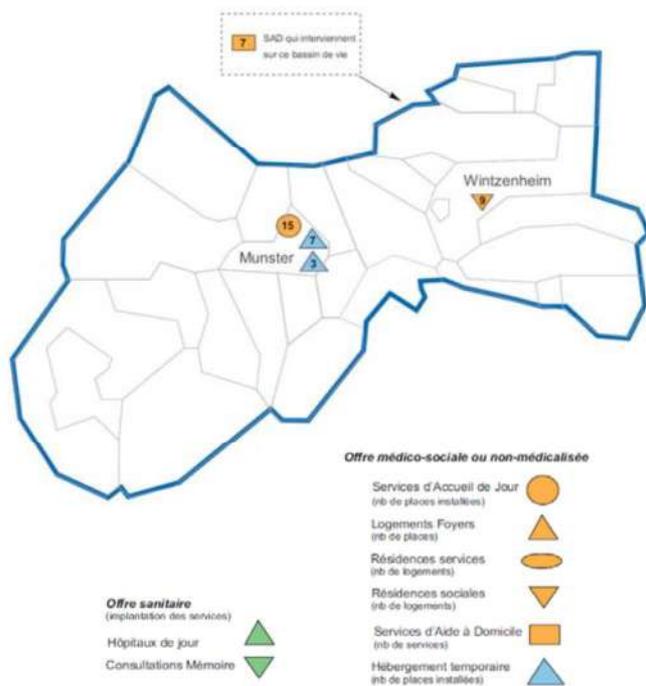
Points de vigilance

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

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

Bassin de vie de COLMAR OUEST

Le maintien à domicile



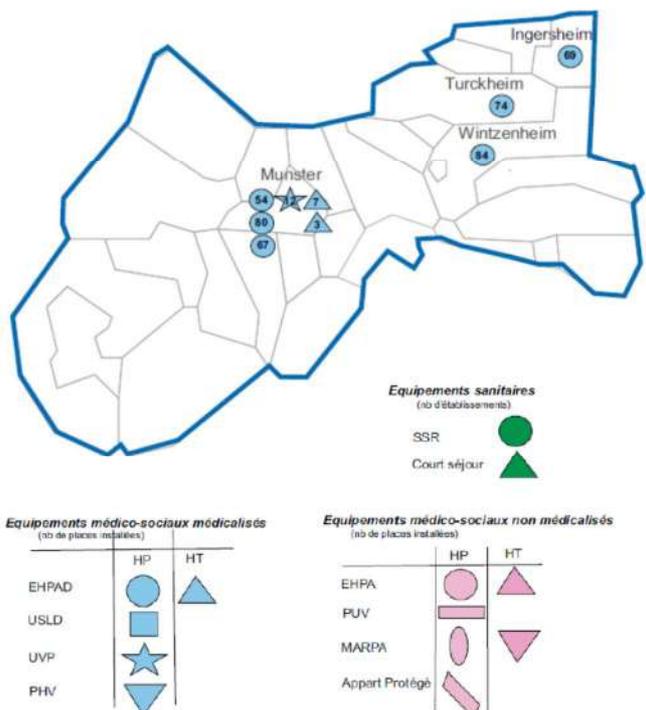
Forces et atouts

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

Points de vigilance

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

La prise en charge en établissement



Forces et atouts

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

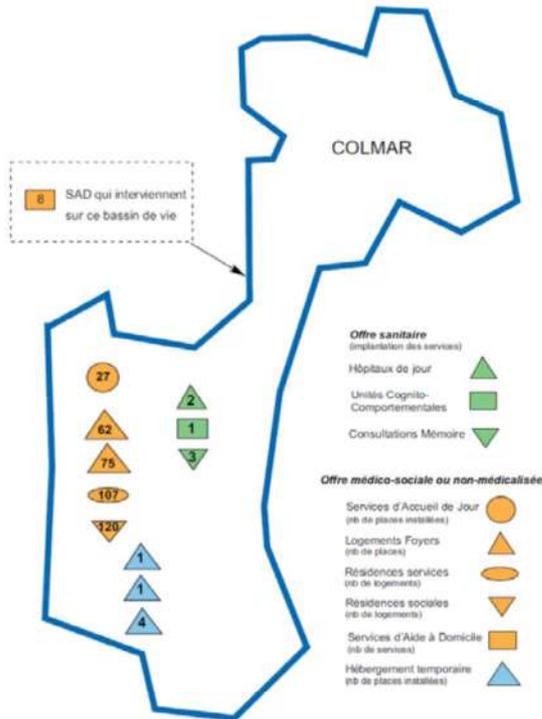
Points de vigilance

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

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

Bassin de vie de COLMAR

Le maintien à domicile



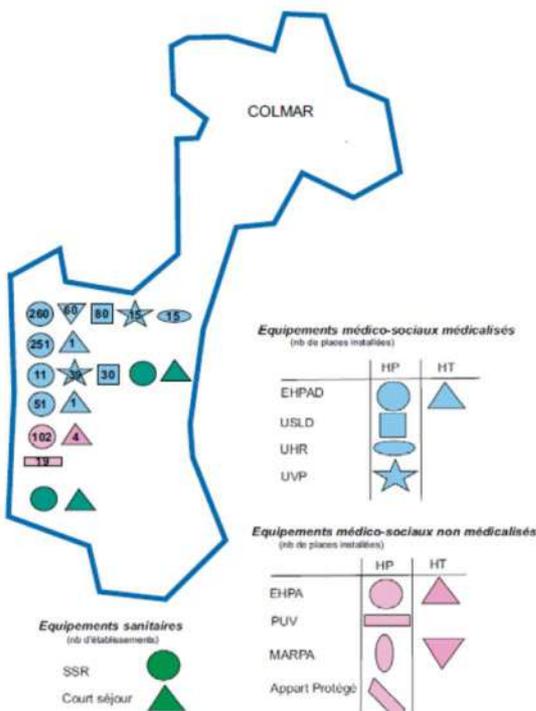
Forces et atouts

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

Points de vigilance

- capacités insuffisantes en AJ
- accès difficile aux SSIAD

La prise en charge en établissement



Forces et atouts

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

Points de vigilance

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

Le Contrat de Ville (2015-2020)

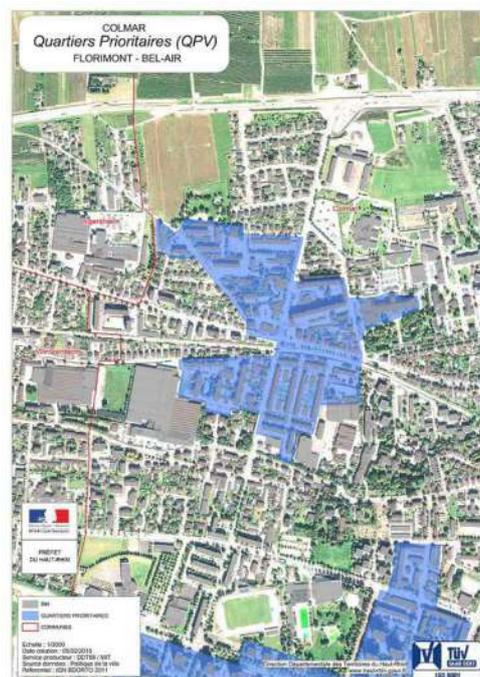
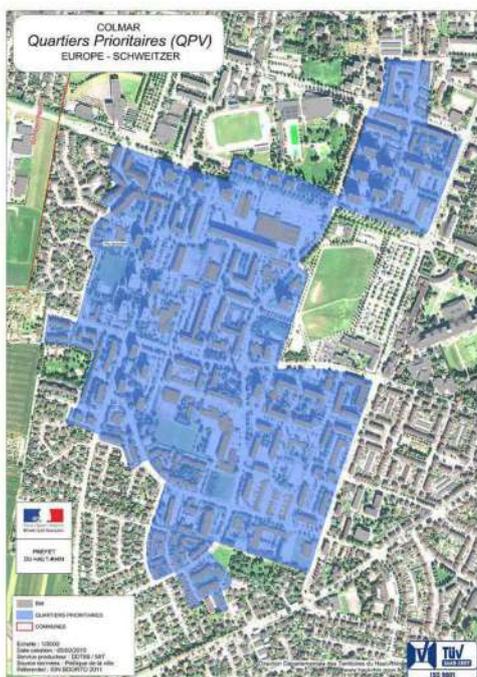
La loi de Programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine prévoit notamment la signature de nouveaux contrats uniques de ville ; ils remplacent les ZUS, CUCS et associent les actions de cohésion sociale et de rénovation urbaine afin de permettre la mobilisation de l'ensemble des politiques publiques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

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

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

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

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



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

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

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

1. Analyse socio-démographique et économique du territoire

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

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

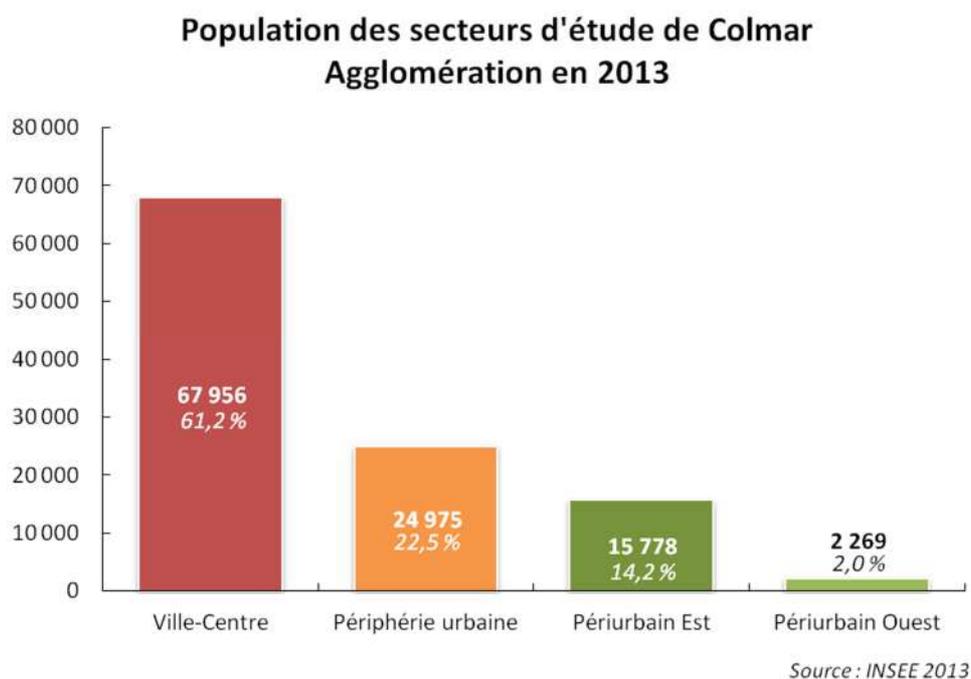
L'EPCI est composé actuellement de 20 communes, allant du village d'un peu plus de 530 habitants (Niedermorschwihr) à la commune la plus peuplée de l'agglomération : **Colmar** et ses 67 956 habitants (population municipale en 2013).

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

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

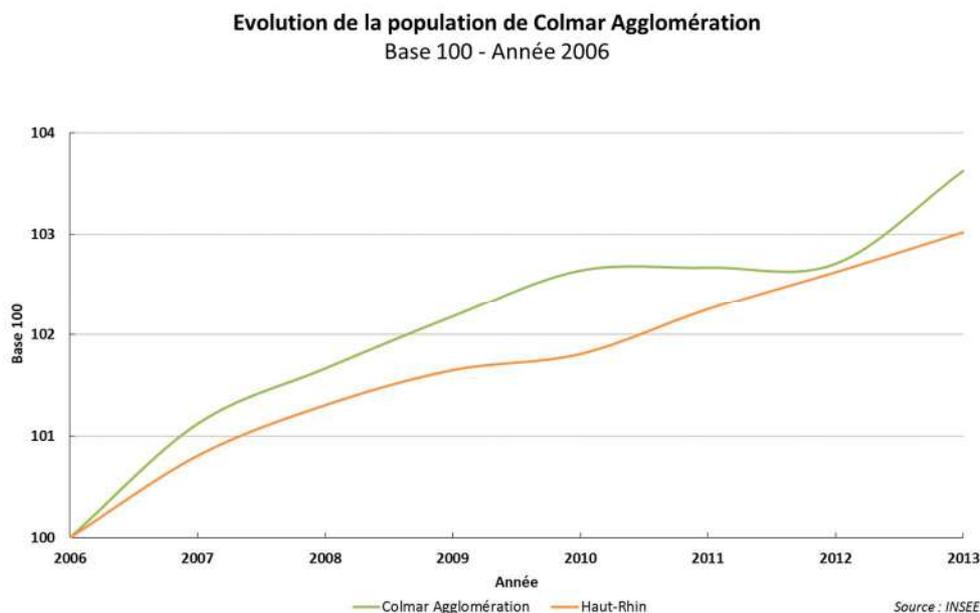
Source : INSEE 2013

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



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

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



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

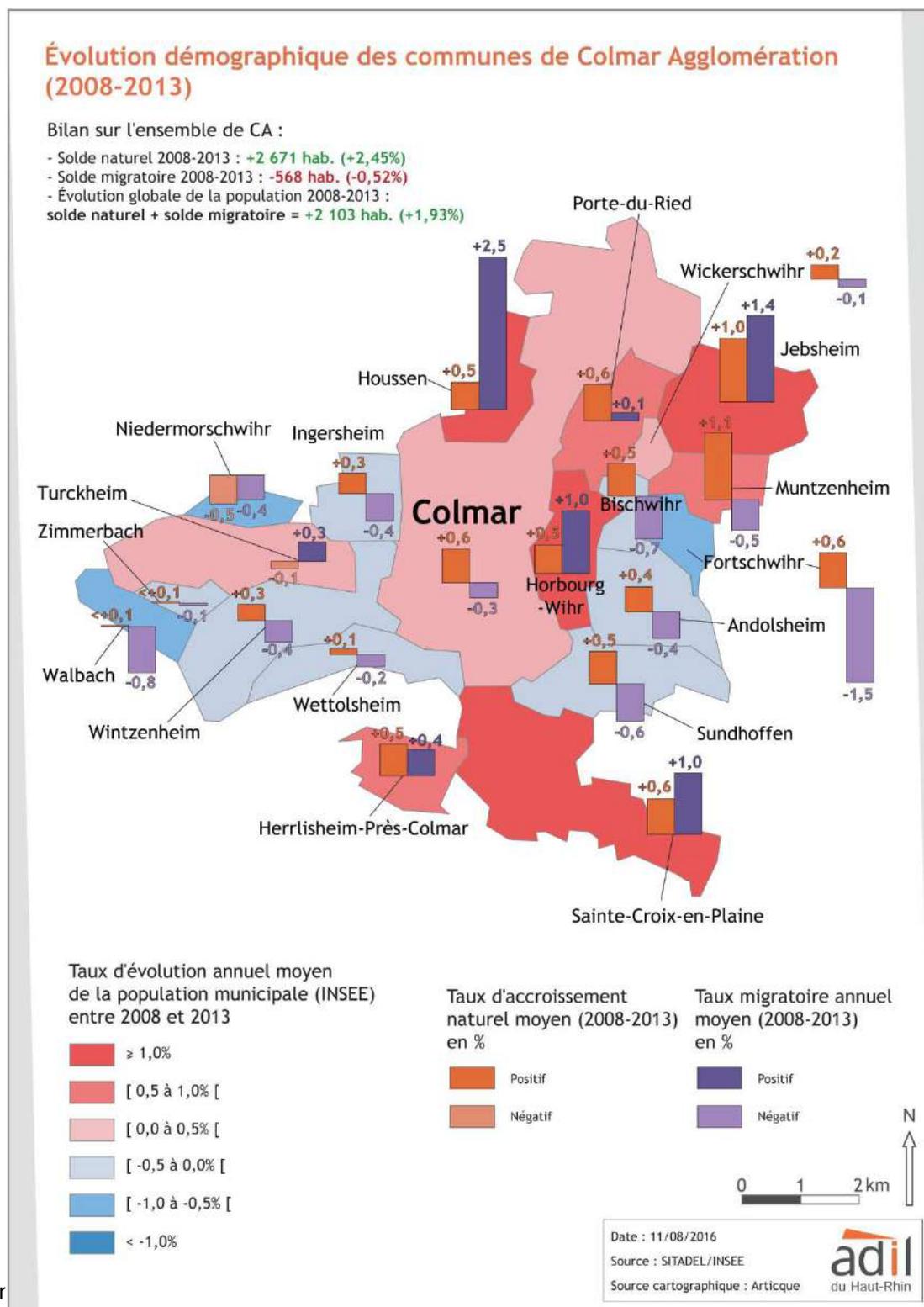
Secteurs d'étude	Évolution annuelle moyenne (2008-2013)	Taux d'évolution annuel moyen (2008-2013)	Solde naturel annuel moyen (2008-2013)	Taux d'accroissement naturel moyen (2008-2013)	Solde migratoire annuel moyen (2008-2013)	Taux migratoire annuel moyen (2008-2013)
Ville-Centre	217	0,32%	380	0,56%	-163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

(Source : INSEE)

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

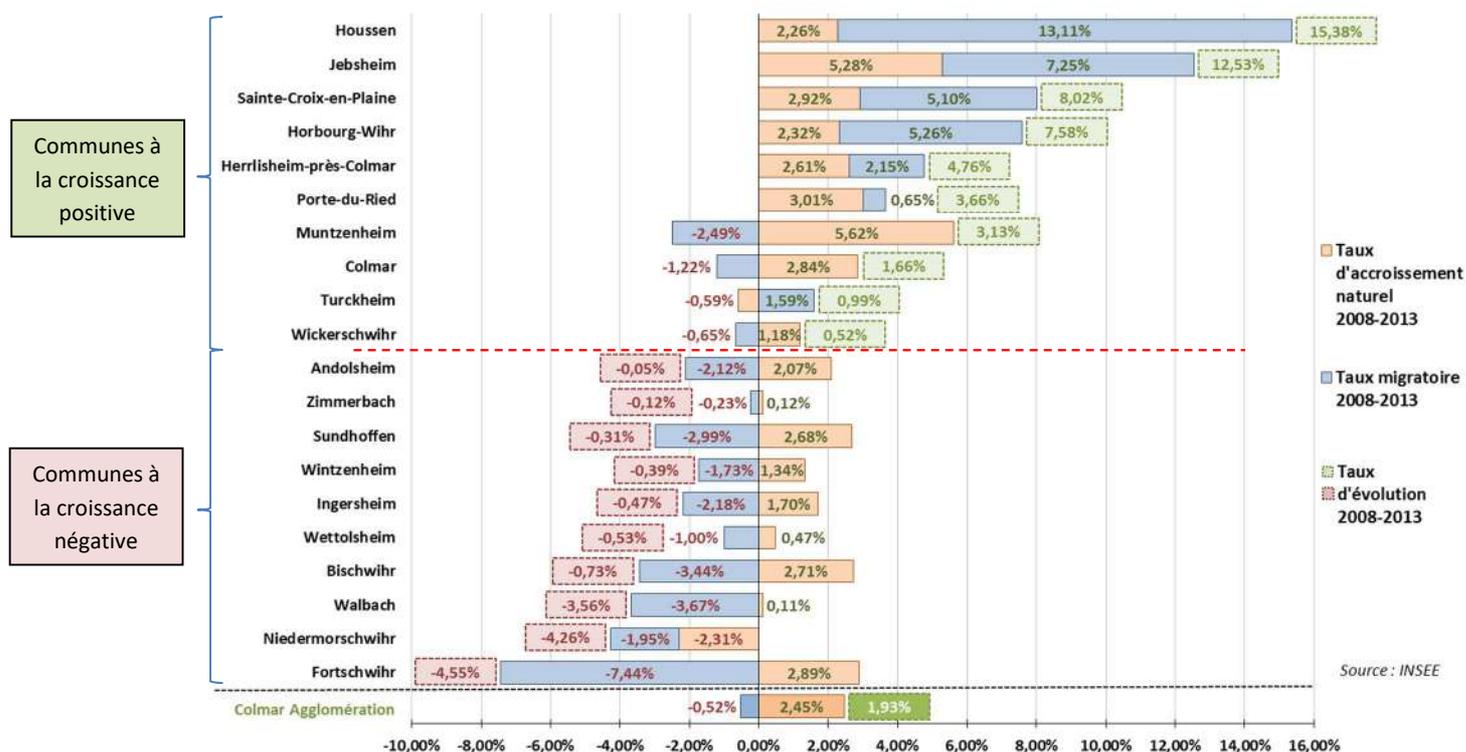
À une échelle plus fine, on observe une évolution positive de la population plus nette sur les communes suivantes :

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



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

Composantes de l'évolution démographique de Colmar Agglomération



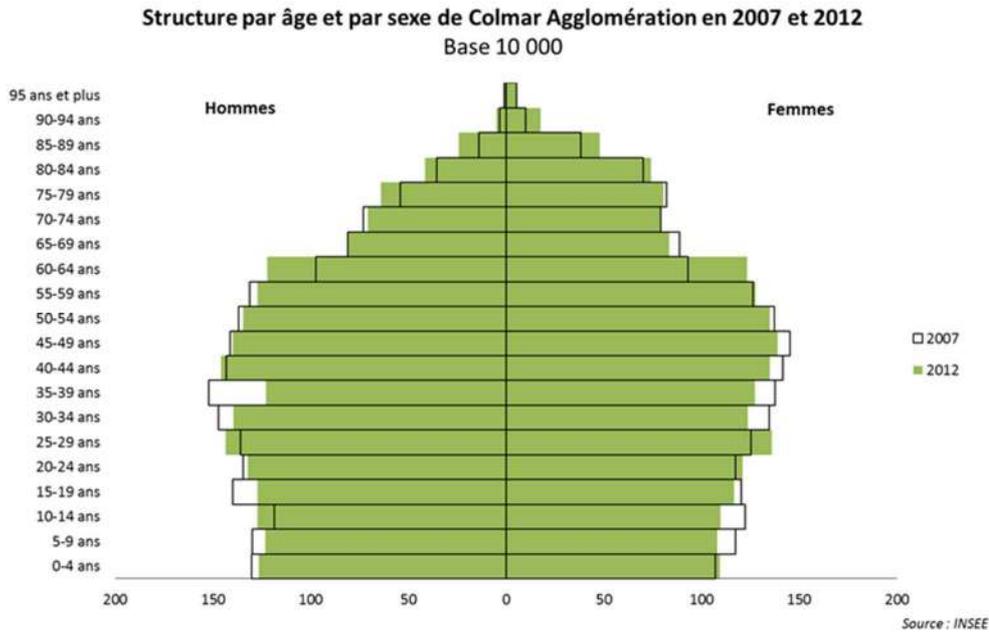
Toutes les communes au-dessus du trait rouge (Cf. graphique ci-dessus) ont une dynamique démographique positive.

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

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

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

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



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

(Source : INSEE)

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

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

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

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

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

(Source : INSEE)

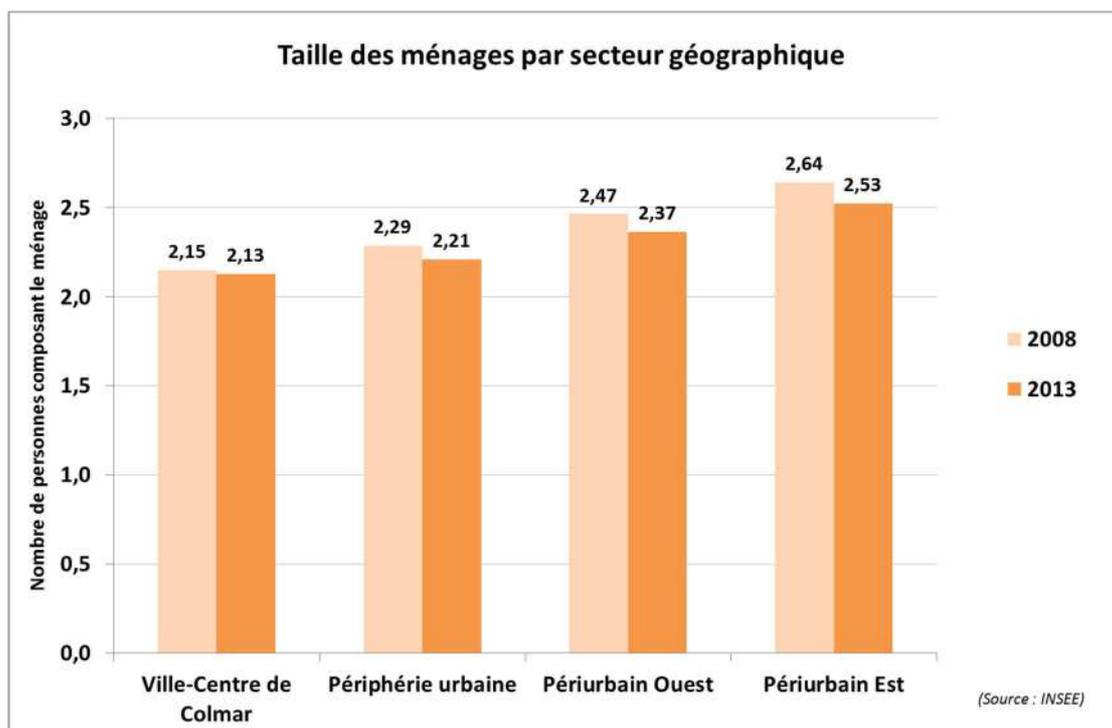
1.4. Une taille des ménages qui continue de diminuer

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

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

(Source : INSEE)

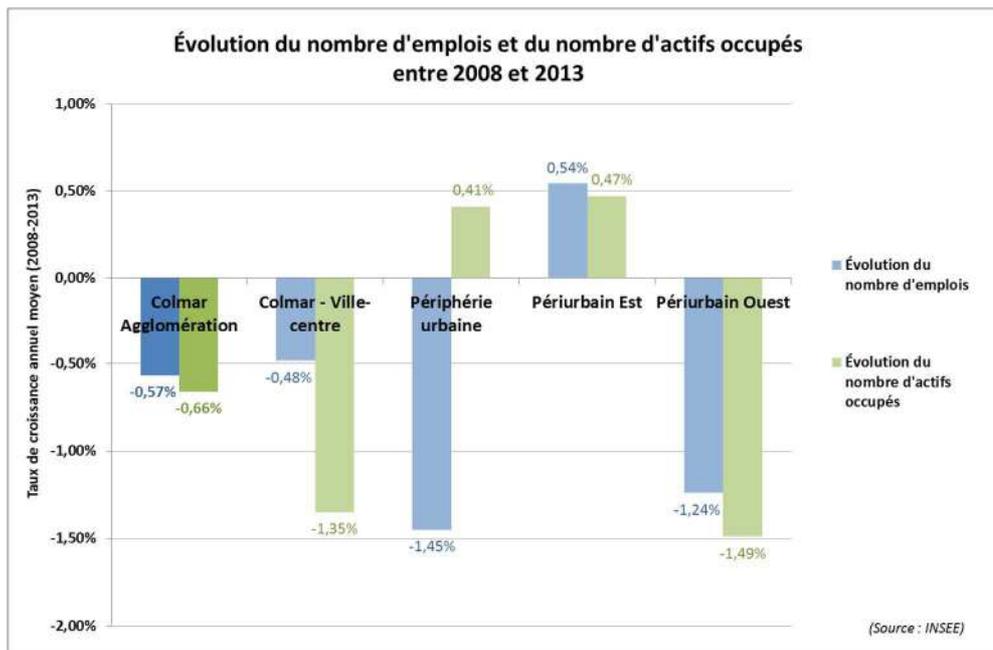
La taille des ménages augmente à l'éloignement de la ville-centre. Les ménages sont plus grands en zone périurbaine Est, côté plaine, et dans le périurbain Ouest, côté vignoble (taille des ménages supérieur à 2,3). C'est le lieu où s'installent plus facilement les familles plus nombreuses, notamment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



1.5. L'emploi sur le territoire de CA

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

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



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

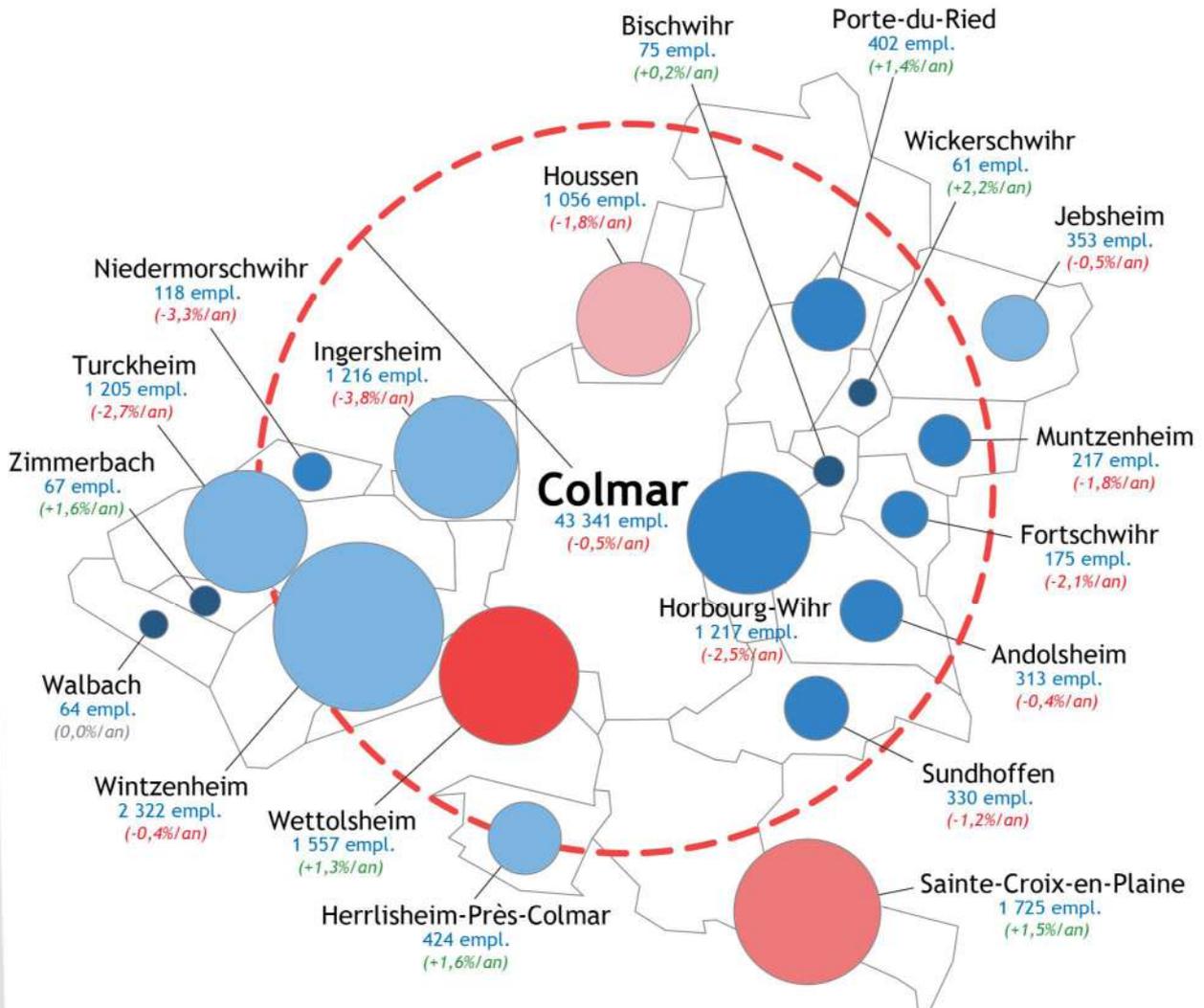
Commune	Secteur	Emplois au lieu de travail en 2008 (princ)	Actifs occupés en 2008 (princ)	Indice de concentration de l'emploi (2008)	Emplois au lieu de travail en 2013 (princ)	Actifs occupés en 2013 (princ)	Indice de concentration de l'emploi (2013)	Évol. du nombre d'emplois au lieu de travail entre 2008 et 2013 (en volume)	Évol. du nombre d'actifs occupés entre 2008 et 2013 (en volume)	Évol. du nombre d'emplois au lieu de travail entre 2008 et 2013 (TCAM)	Évol. du nombre d'actifs occupés entre 2008 et 2013 (TCAM)	Évol. de l'indice de concentration de l'emploi (2008-2013) (TCAM)
Andolsheim	Péri. Est	319	1 093	0,292	313	1 053	0,297	-6	-40	-0,38%	-0,74%	0,37%
Bischoffheim	Péri. Est	74	463	0,160	75	467	0,161	1	4	0,27%	0,17%	0,10%
Colmar	Ville-Centre	44 403	28 259	1,571	43 341	26 404	1,641	-1 062	-1 855	-0,48%	-1,35%	0,88%
Fortschwihr	Péri. Est	194	633	0,306	175	576	0,304	-19	-57	-2,04%	-1,87%	-0,17%
Herrlisheim-près-Colmar	Péri. Est	392	802	0,489	424	826	0,513	32	24	1,58%	0,59%	0,98%
Horbourg-Wihr	Périph. Urbaine	1 381	2 369	0,583	1 217	2 440	0,499	-164	71	-2,50%	0,59%	-3,07%
Houssem	Périph. Urbaine	1 155	840	1,375	1 056	970	1,089	-99	130	-1,78%	2,92%	-4,56%
Ingersheim	Périph. Urbaine	1 470	2 022	0,727	1 212	1 993	0,608	-258	-29	-3,79%	-0,29%	-3,51%
Jebsheim	Péri. Est	363	539	0,673	353	601	0,587	-10	62	-0,56%	2,20%	-2,70%
Muntzenheim	Péri. Est	238	512	0,465	217	524	0,414	-21	12	-1,83%	0,46%	-2,28%
Nedermorschwihr	Péri. Ouest	139	263	0,529	118	248	0,476	-21	-15	-3,22%	-1,17%	-2,08%
Porte-du-Ried	Péri. Est	375	832	0,451	402	863	0,466	27	31	1,40%	0,73%	0,66%
Sainte-Croix-en-Plaine	Péri. Est	1 606	1 228	1,308	1 725	1 335	1,292	119	107	1,44%	1,68%	-0,24%
Sundhoffen	Péri. Est	351	841	0,417	330	899	0,371	-21	48	-1,23%	1,12%	-2,32%
Turckheim	Périph. Urbaine	1 383	1 696	0,815	1 205	1 622	0,743	-178	-74	-2,72%	-0,89%	-1,85%
Walbach	Péri. Ouest	64	463	0,138	64	406	0,158	0	-57	0,00%	-2,59%	2,66%
Wettolsheim	Périph. Urbaine	1 460	484	3,017	1 557	779	1,999	97	295	1,29%	9,99%	-7,90%
Wickerschwihr	Péri. Est	55	390	0,141	61	374	0,163	6	-16	2,09%	-0,83%	2,95%
Wintzenheim	Périph. Urbaine	2 368	3 402	0,696	2 322	3 232	0,718	-46	-170	-0,39%	-1,02%	0,63%
Zimmerbach	Péri. Ouest	62	396	0,157	67	387	0,173	5	-9	1,56%	-0,46%	2,03%
TOTAL CA		57 852	47 527	1,217	56 234	45 989	1,223	-1 618	-1 538	-0,57%	-0,66%	0,09%
TOTAL Haut-Rhin		288 982	322 040	0,897	282 295	317 886	0,888	-6 687	-4 154	-0,47%	-0,26%	-0,21%
Colmar - Ville-centre		44 403	28 259	1,571	43 341	26 404	1,641	-1 062	-1 855	-0,48%	-1,35%	0,88%
Périphérie urbaine		9 217	10 813	0,852	8 569	11 036	0,776	-648	223	-1,45%	0,41%	-1,85%
Périurbain Est		3 967	7 333	0,541	4 075	7 508	0,543	108	175	0,54%	0,47%	0,07%
Périurbain Ouest		265	1 122	0,236	249	1 041	0,239	-16	-81	-1,24%	-1,49%	0,25%

(Source : INSEE)

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

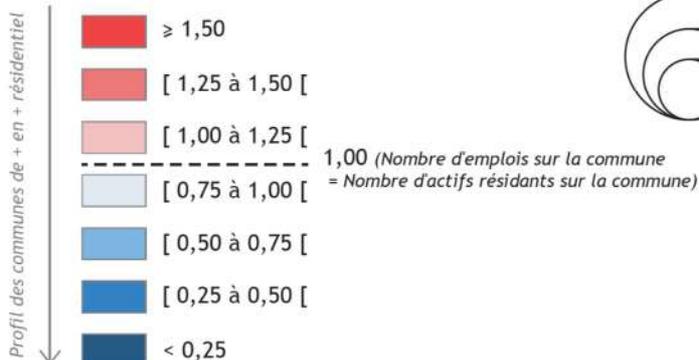
Bilan sur l'ensemble de CA en 2013 :

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



Indice de concentration de l'emploi (2013)

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



Nombre d'emplois en 2013

(INSEE)



Nombre d'emplois en 2013
Taux de croissance annuel moyen du nb d'emplois entre 2008 et 2013



Date : 30/08/2016

Source : INSEE

Source cartographique : Articque



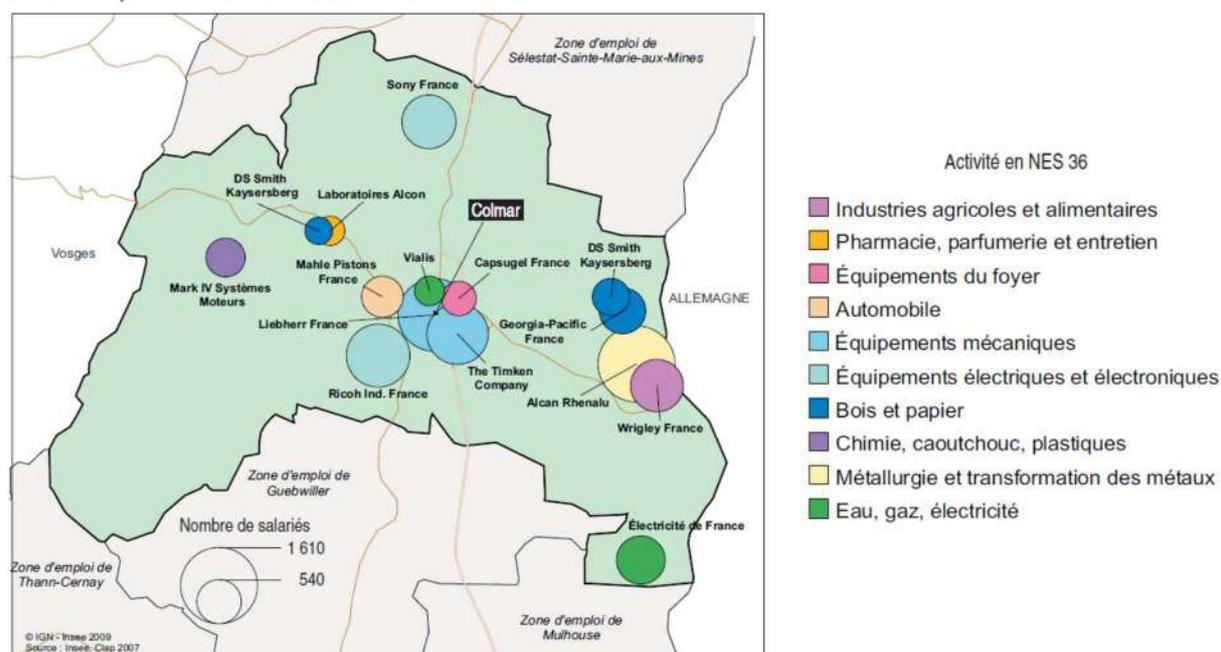
La ville de Colmar, avec ses 43 341 emplois en 2013 concentre 77,1% des emplois de l'EPCI. Les trois autres pôles d'emplois sont localisés sur Wintzenheim (2 322 emplois – 4,1% des emplois), Sainte-Croix-en-Plaine (1 725 emplois – 3,1% des emplois) et Wettolsheim (1 557 emplois – 2,8%).

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

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

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

Zone d'emploi de Colmar-Neuf-Brisach



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

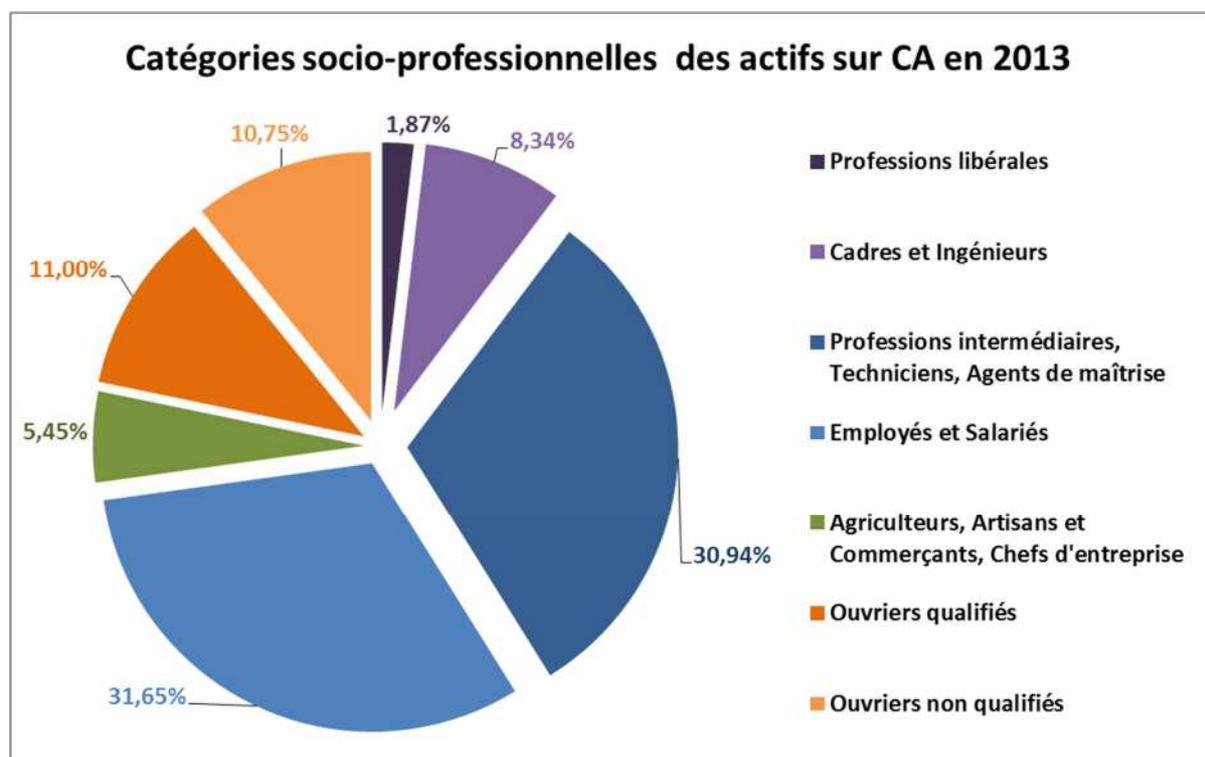
1.5.2. Les catégories socio-professionnelles : salariés et professions intermédiaires représentent 6 actifs sur 10

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

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

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

(Source : INSEE 2013)



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

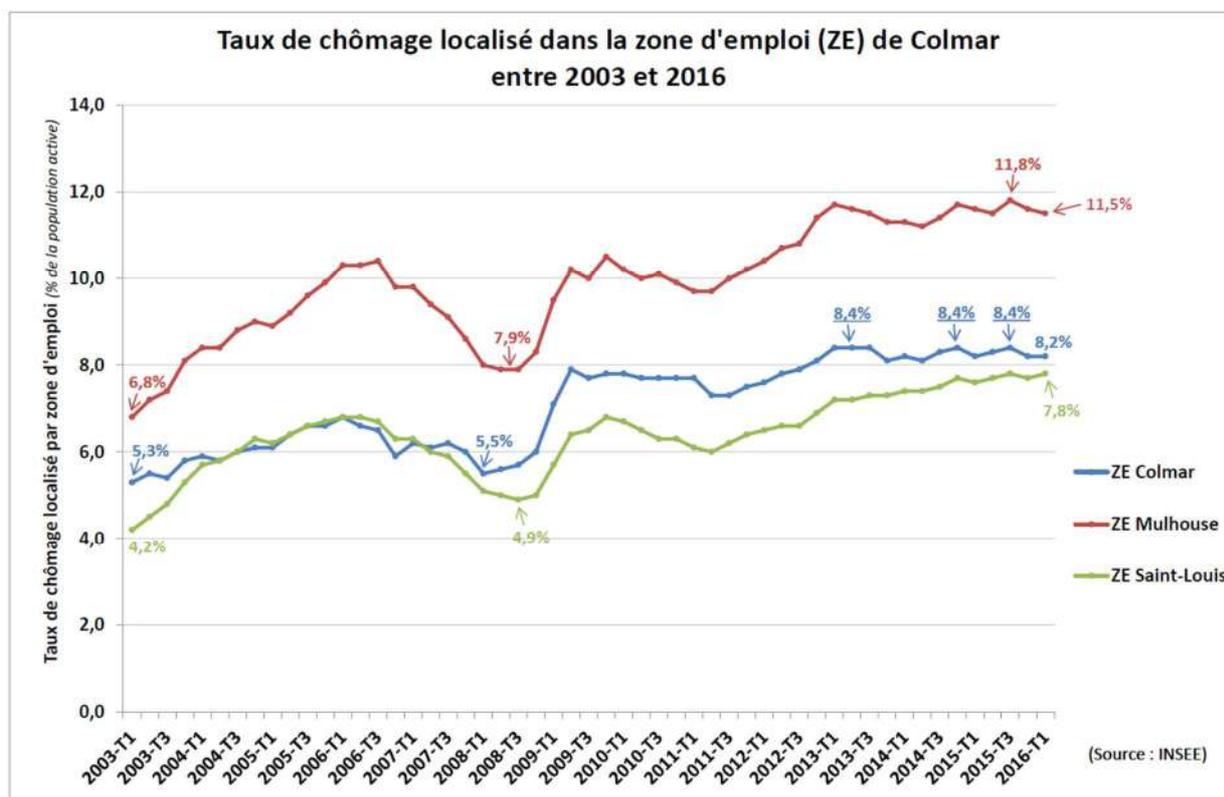
Globalement, on observe une dégradation du niveau de l'emploi dans le Haut-Rhin, surtout de l'un de ces indicateurs les plus importants : le taux de chômage. Son évolution sur la dernière décennie est largement orientée à la hausse, et ce depuis la crise financière survenue en fin d'année 2008. À l'instar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

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

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

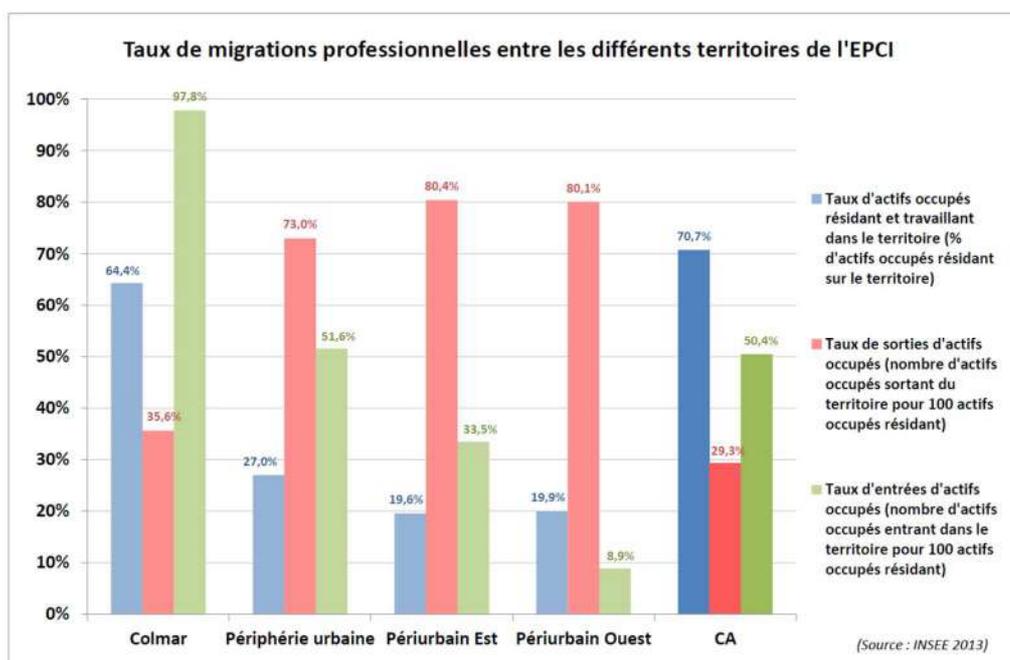
Par contre le chômage a continué à se dégrader sur la zone d'emploi de Saint-Louis puisqu'il a atteint sur le 1^{er} trimestre 2016, son maximum à un taux de 7,8%.

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



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

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



Territoire concerné	Entrées migratoires professionnelles (communes ou territoire d'origines en 2013)		Sorties migratoires professionnelles (communes ou territoire de destination en 2013)		Solde migratoire professionnel en 2013 (entrées - sorties)
	Communes/Territoire	Nombre de personnes venant travailler qui proviennent de ...	Communes/Territoire	Nombre de personnes travaillant hors de la commune concernée vers ...	
COLMAR	Ville Centre Colmar	16 987	Ville Centre Colmar	16 987	NC
	Périphérie Urbaine	4 491	Périphérie Urbaine	1 603	2 888
	Périurbain Est de CA	3 012	Périurbain Est de CA	536	2 476
	Périurbain Ouest de CA	389	Périurbain Ouest de CA	16	373
	Hors CA dans le Haut-Rhin	13 501	Hors CA dans le Haut-Rhin	4 790	8 711
	Hors Haut-Rhin	4 426	Hors Haut-Rhin	2 463	1 963
	TOTAL entrées	25 819	TOTAL sorties	9 808	16 411
PÉRIPHÉRIE URBAINE	Ville Centre Colmar	1 604	Ville Centre Colmar	4 491	-2 887
	Périphérie Urbaine	2 980	Périphérie Urbaine	2 980	NC
	Périurbain Est de CA	388	Périurbain Est de CA	279	109
	Périurbain Ouest de CA	139	Périurbain Ouest de CA	20	119
	Hors CA dans le Haut-Rhin	3 043	Hors CA dans le Haut-Rhin	2 288	755
	Hors Haut-Rhin	518	Hors Haut-Rhin	979	-461
	TOTAL entrées	5 692	TOTAL sorties	8 057	-2 365
PÉRIURBAIN EST	Ville Centre Colmar	536	Ville Centre Colmar	3 013	-2 477
	Périphérie Urbaine	279	Périphérie Urbaine	388	-109
	Périurbain Est de CA	1 481	Périurbain Est de CA	1 481	NC
	Périurbain Ouest de CA	25	Périurbain Ouest de CA	13	12
	Hors CA dans le Haut-Rhin	1 373	Hors CA dans le Haut-Rhin	1 832	-459
	Hors Haut-Rhin	319	Hors Haut-Rhin	838	-519
	TOTAL entrées	2 532	TOTAL sorties	6 084	-3 552
PÉRIURBAIN OUEST	Ville Centre Colmar	16	Ville Centre Colmar	390	-374
	Périphérie Urbaine	20	Périphérie Urbaine	140	-120
	Périurbain Est de CA	13	Périurbain Est de CA	25	-12
	Périurbain Ouest de CA	215	Périurbain Ouest de CA	215	NC
	Hors CA dans le Haut-Rhin	43	Hors CA dans le Haut-Rhin	249	-206
	Hors Haut-Rhin	4	Hors Haut-Rhin	60	-56
	TOTAL entrées	96	TOTAL sorties	864	-768
COLMAR AGGLOMÉRATION	Hors CA dans le Haut-Rhin	17 960	Hors CA dans le Haut-Rhin	9 159	8 801
	Hors Haut-Rhin	5 267	Hors Haut-Rhin	4 340	927
	TOTAL entrées	23 227	TOTAL sorties	13 499	9 728

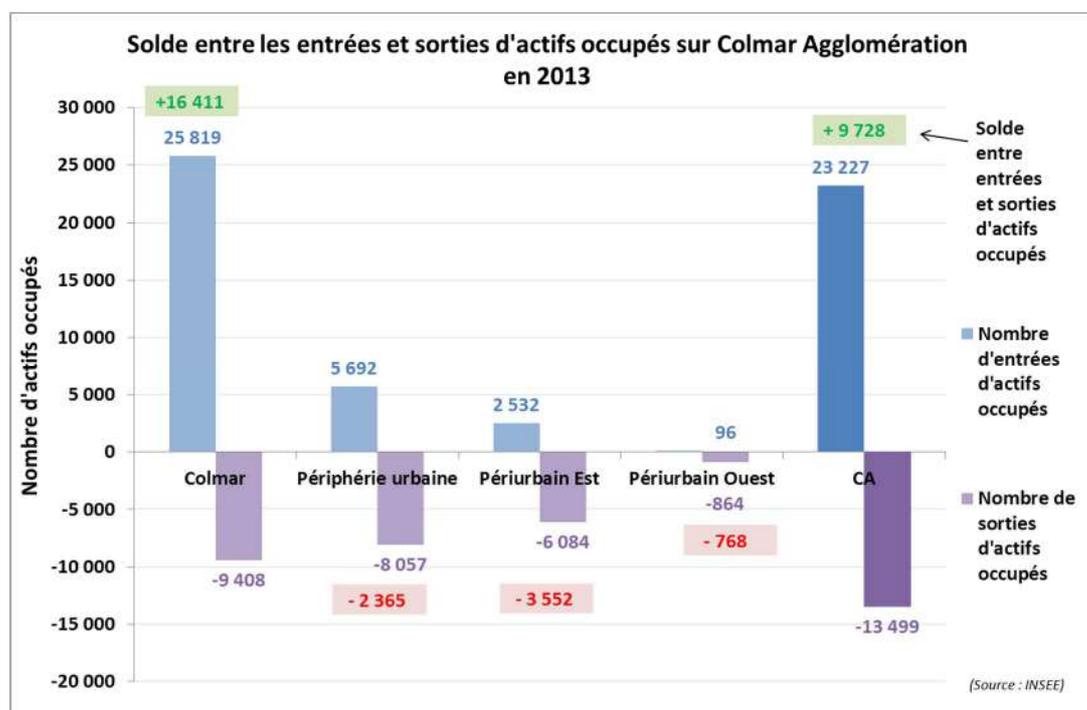
(Source : INSEE)

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

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

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

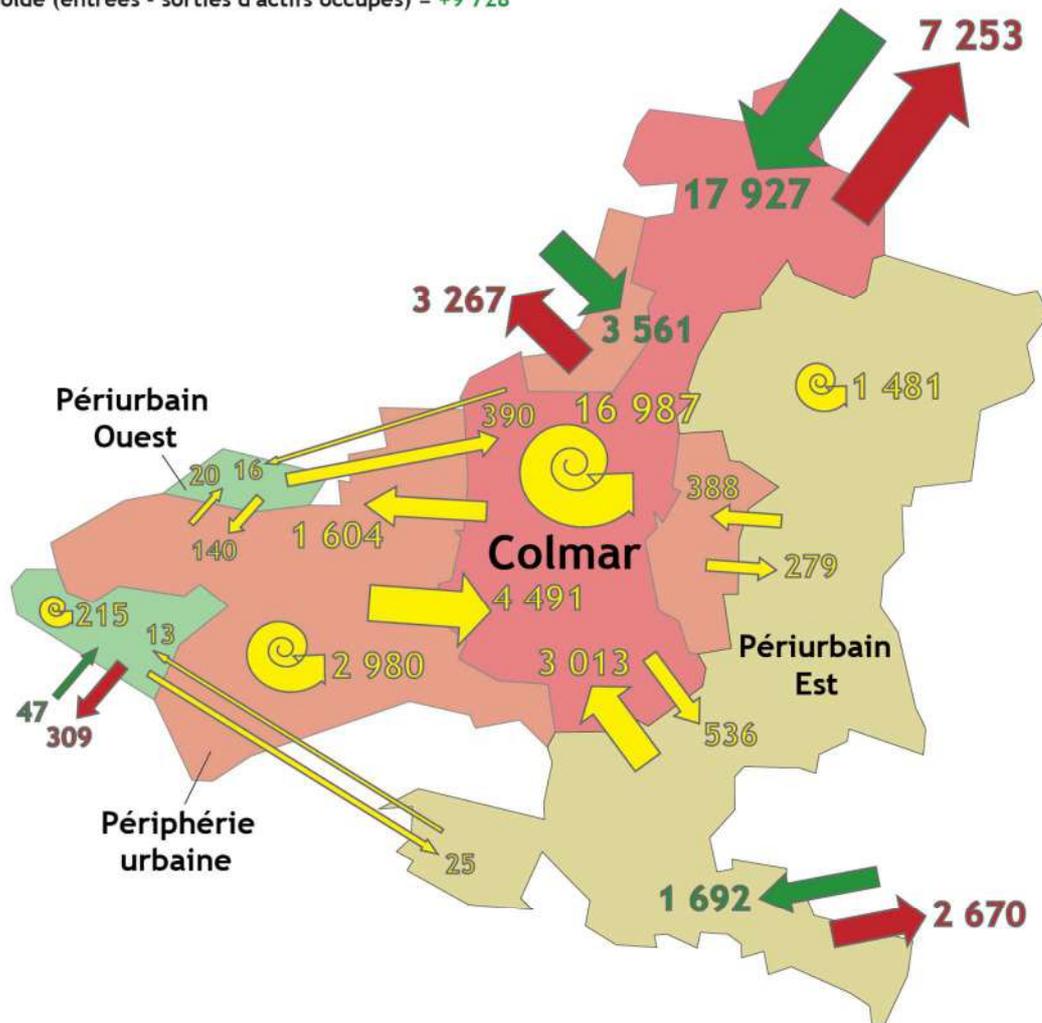
La périphérie urbaine présente également des soldes positifs avec la zone périurbaine dans son ensemble (+ 228 actifs occupés) et avec le reste du territoire départemental (+ 755 actifs occupés). Par contre, celui-ci est négatif avec le reste du territoire national (-461 actifs occupés). Sur les territoires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



Migrations professionnelles entre les différents secteurs de Colmar Agglomération en 2013

Bilan sur l'ensemble de CA :

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



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

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

0 1 2 km



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

adil
du Haut-Rhin

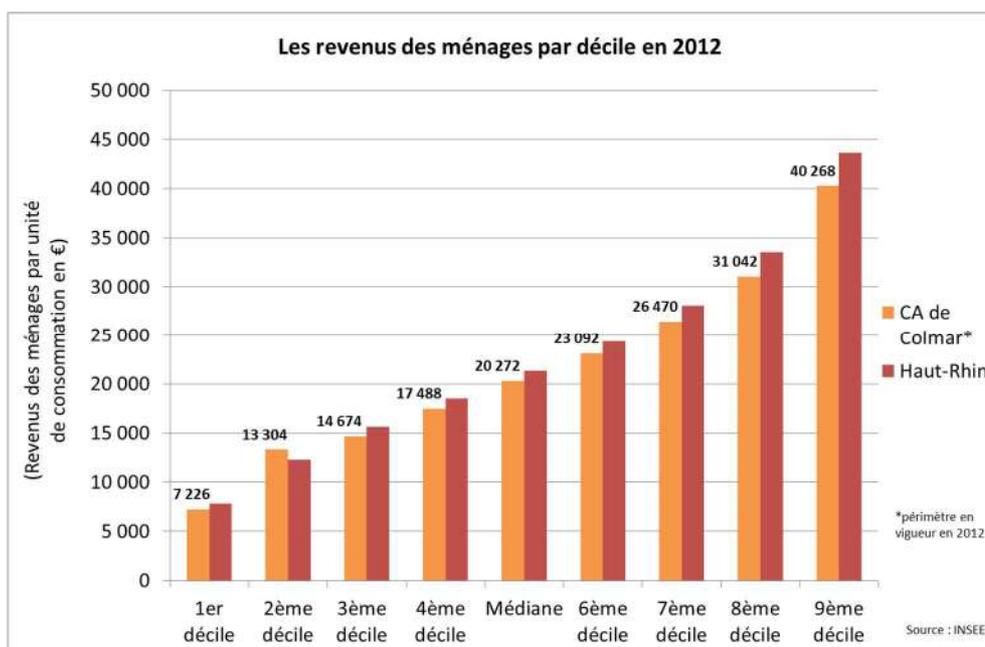
1.6. Les revenus des ménages

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

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

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

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



Définition de l'unité de consommation (INSEE) :

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

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

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

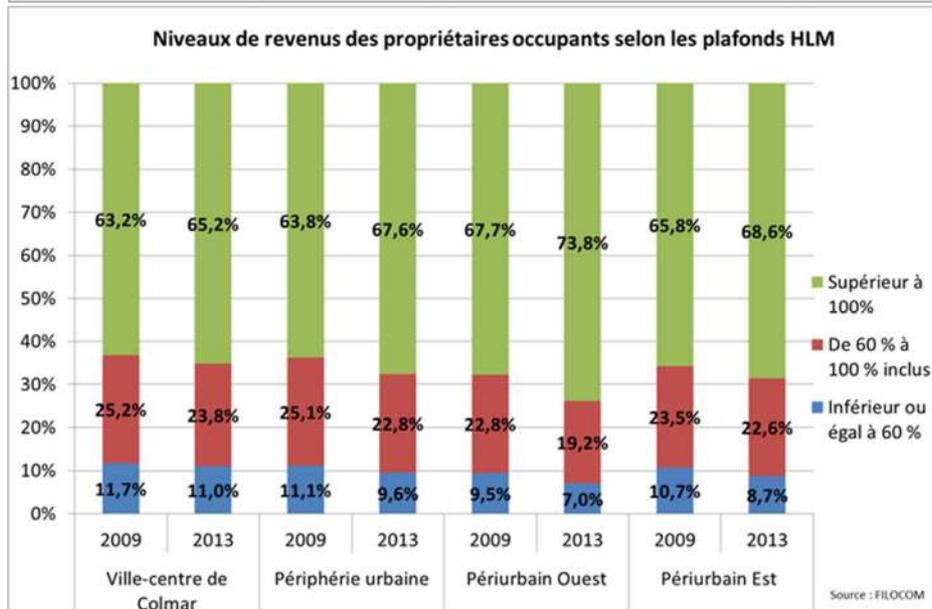
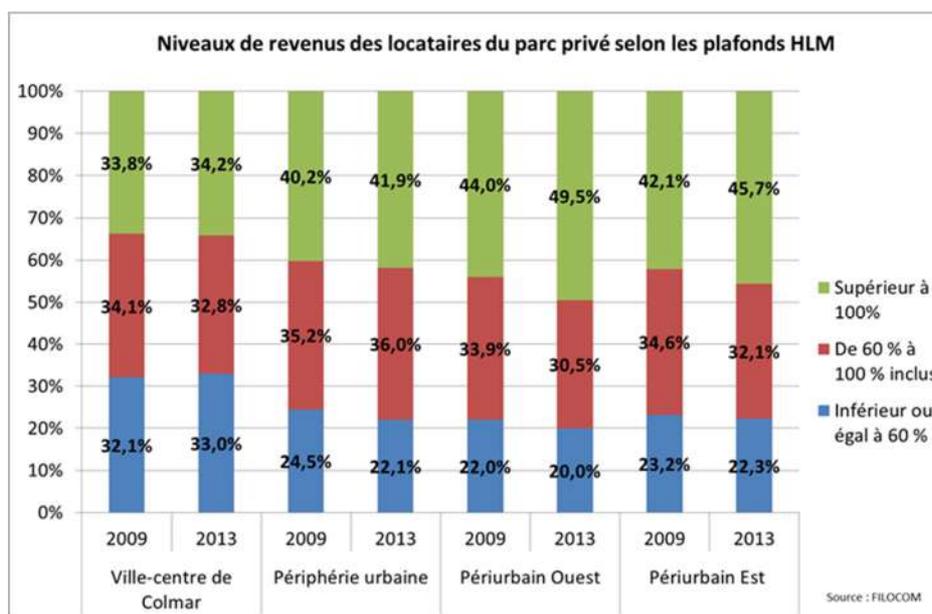
Une part significative des locataires du parc privé et des propriétaires occupants deviennent plus fragiles sur le plan financier. En effet, sur CA, en 2013 :

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

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

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

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



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

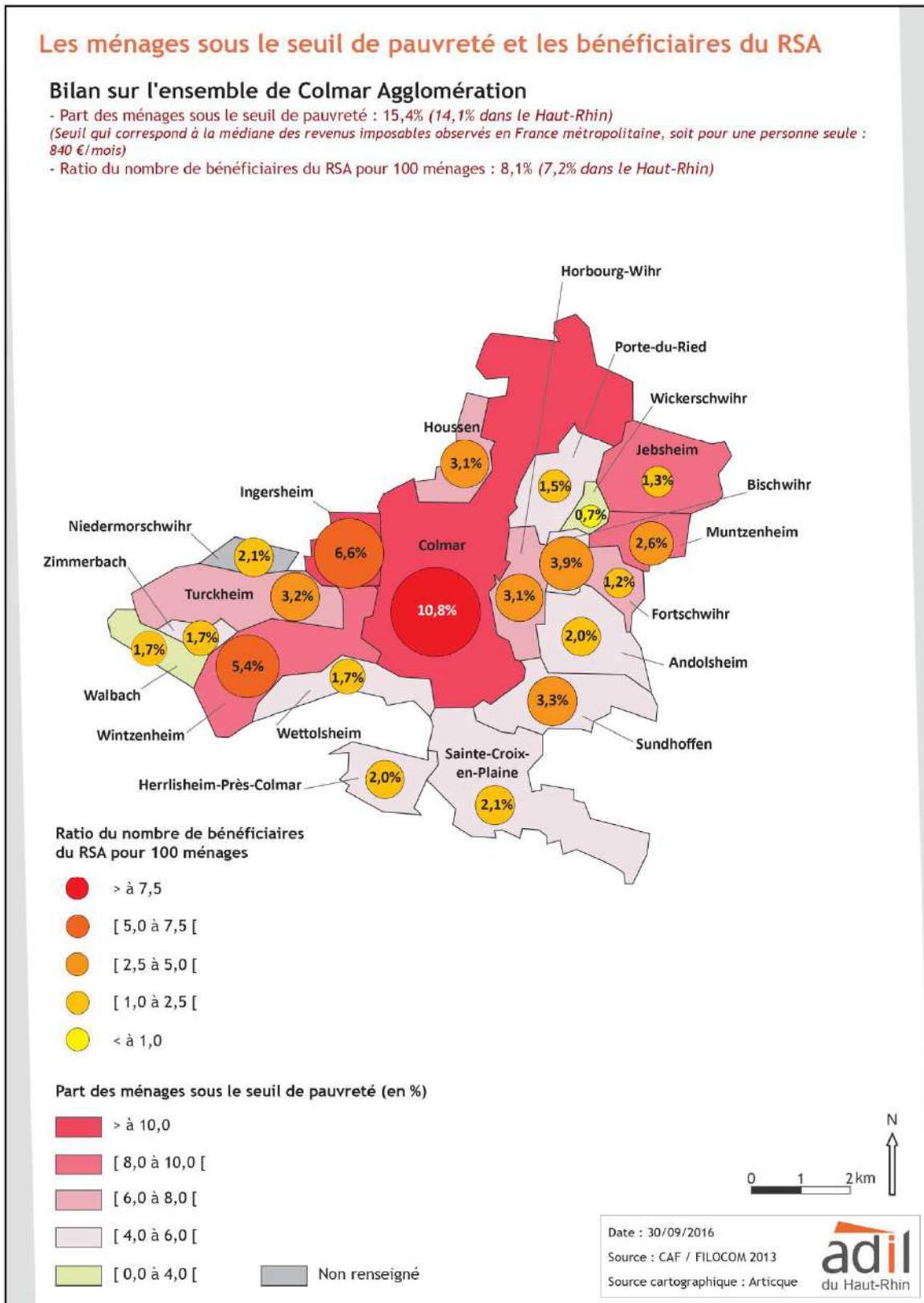
Pour un célibataire : **19 834 €/an** soit 1 836 € par mois

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

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

1.6.3. Bénéficiaires du RSA et taux de pauvreté

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



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

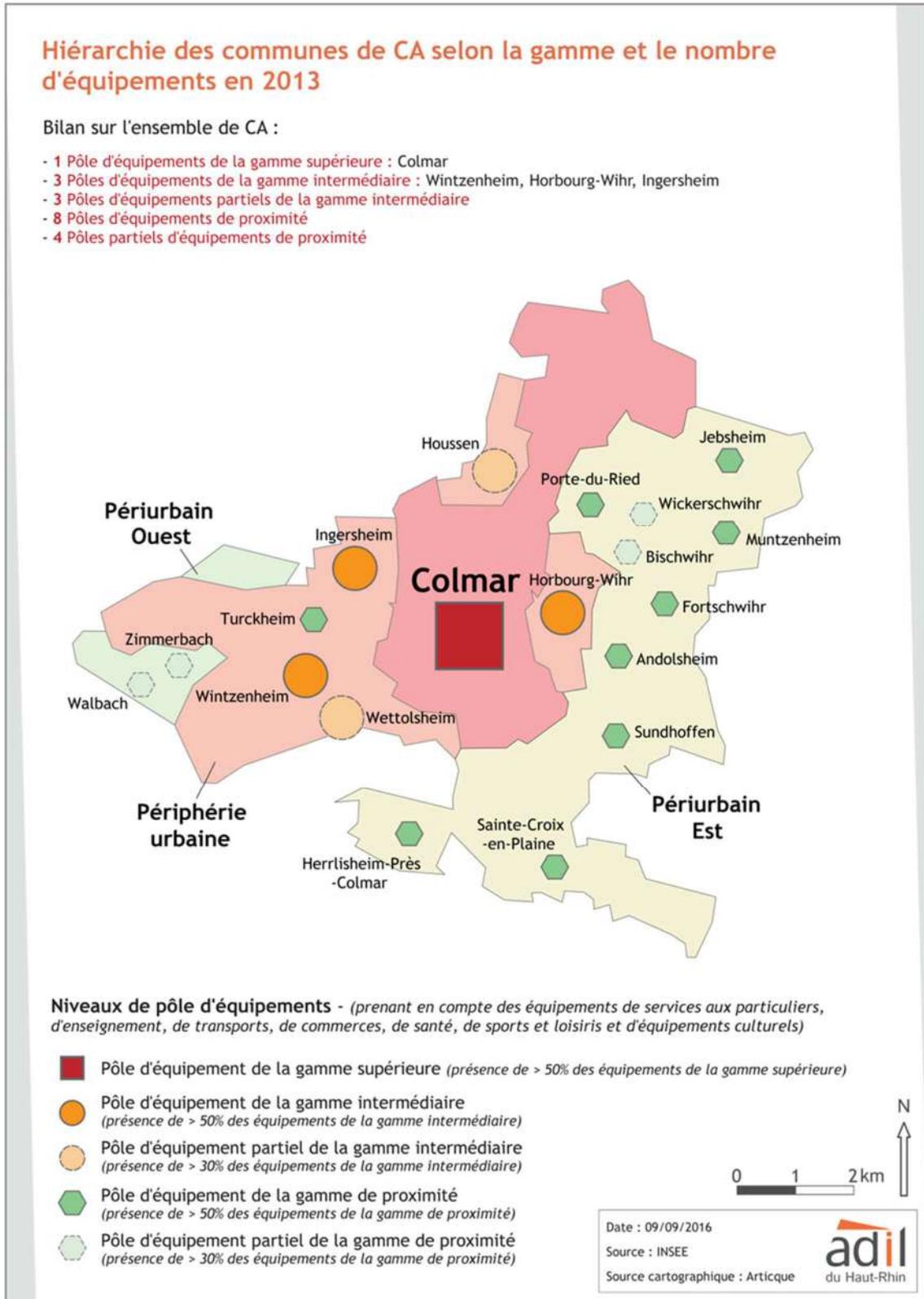
Les « **poches de précarité** » sont **concentrées en milieu urbain**, dans la **ville-centre de Colmar** (10,8% des ménages au RSA un peu plus de 10% des ménages sous le seuil de pauvreté) en **périphérie urbaine** (particulièrement **Ingersheim** et **Wintzenheim**). Quelques communes en zone périurbaines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

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

1.7. Équipements, transports et services

1.7.1. Niveau d'équipements des communes de CA

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



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

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

Le nombre d'équipements en 2013 sur Colmar Agglomération

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

(INSEE 2013)

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

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

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

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

Vue partielle du réseau TRACE sur Colmar Agglomération en 2016



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

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

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

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

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

2.1. Les caractéristiques du parc de logements

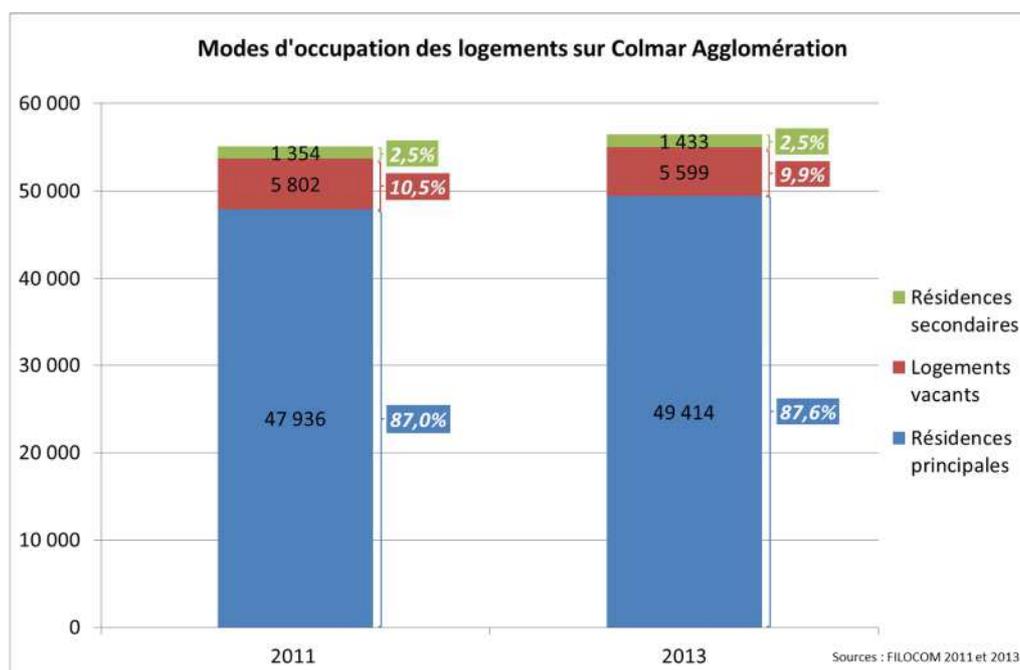
2.1.1. Les modes d'occupation des logements

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

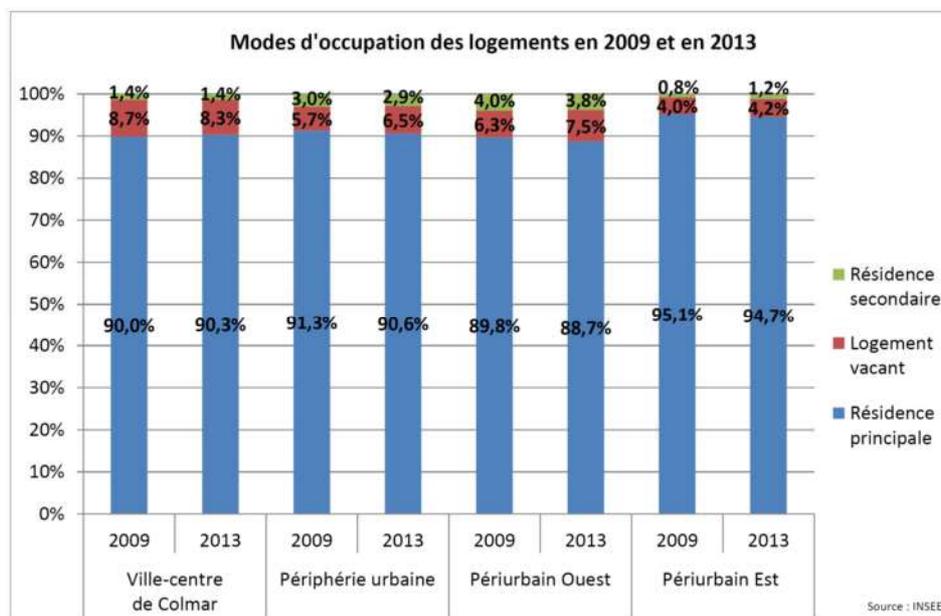
- **87,6% de résidences principales** (49 400 logements), une part supérieure d'1,4 pt au taux départemental (86,2% dans le Haut-Rhin) ;
- **9,9% de logements vacants** (5 600 logements), inférieur de 0,8 pt au taux départemental (10,7% dans le Haut-Rhin) ;
- Et **2,5% de résidences secondaires** (1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

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

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



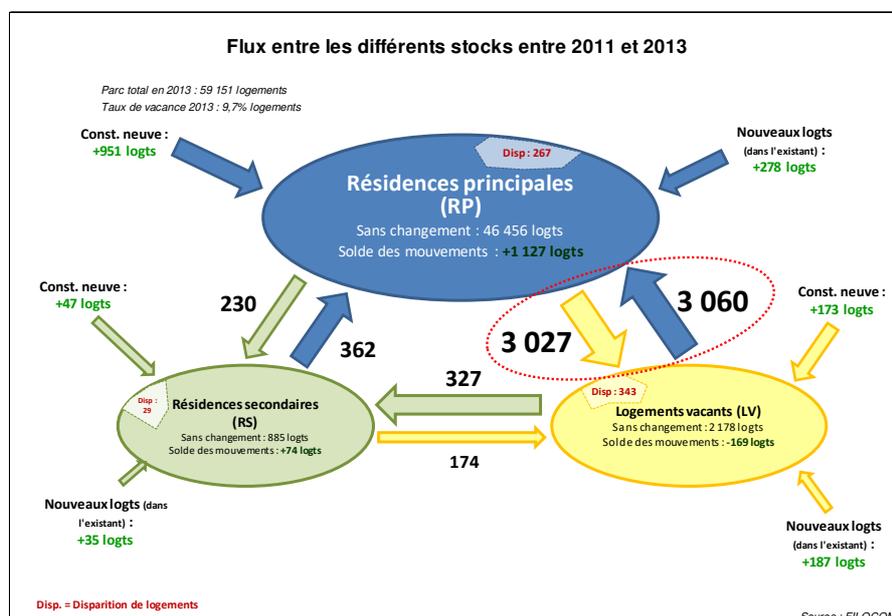
Par secteur géographique, la répartition entre ces trois modes d'occupation diffèrent quelque peu. On observe que le périurbain ouest côté vignoble au profil touristique plus affirmé, présente un taux de résidences secondaires ou occasionnelles plus important (3,8% en 2013) que sur les autres territoires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



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

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

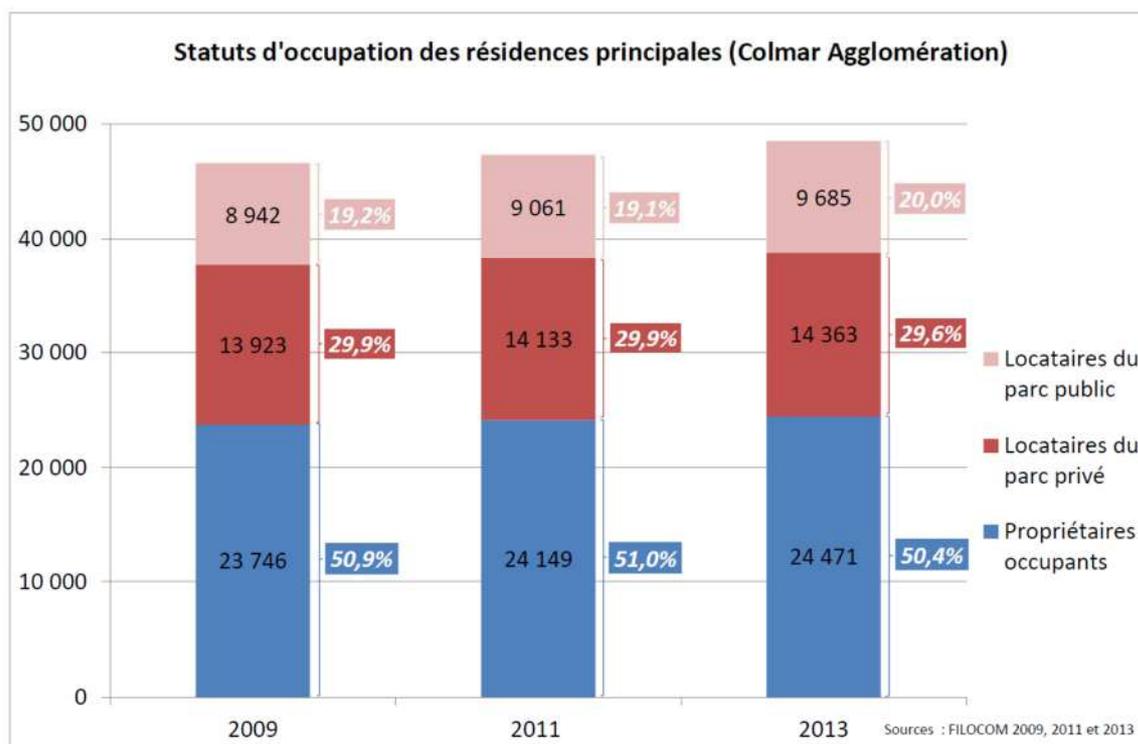
Concernant les flux entre les trois grandes familles de logements à l'échelle de la zone d'observation de Colmar, il est à noter que contrairement à d'autres territoires du département, on observe davantage de logements vacants devenant des logements occupés (résidences principales), que de logements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



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

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

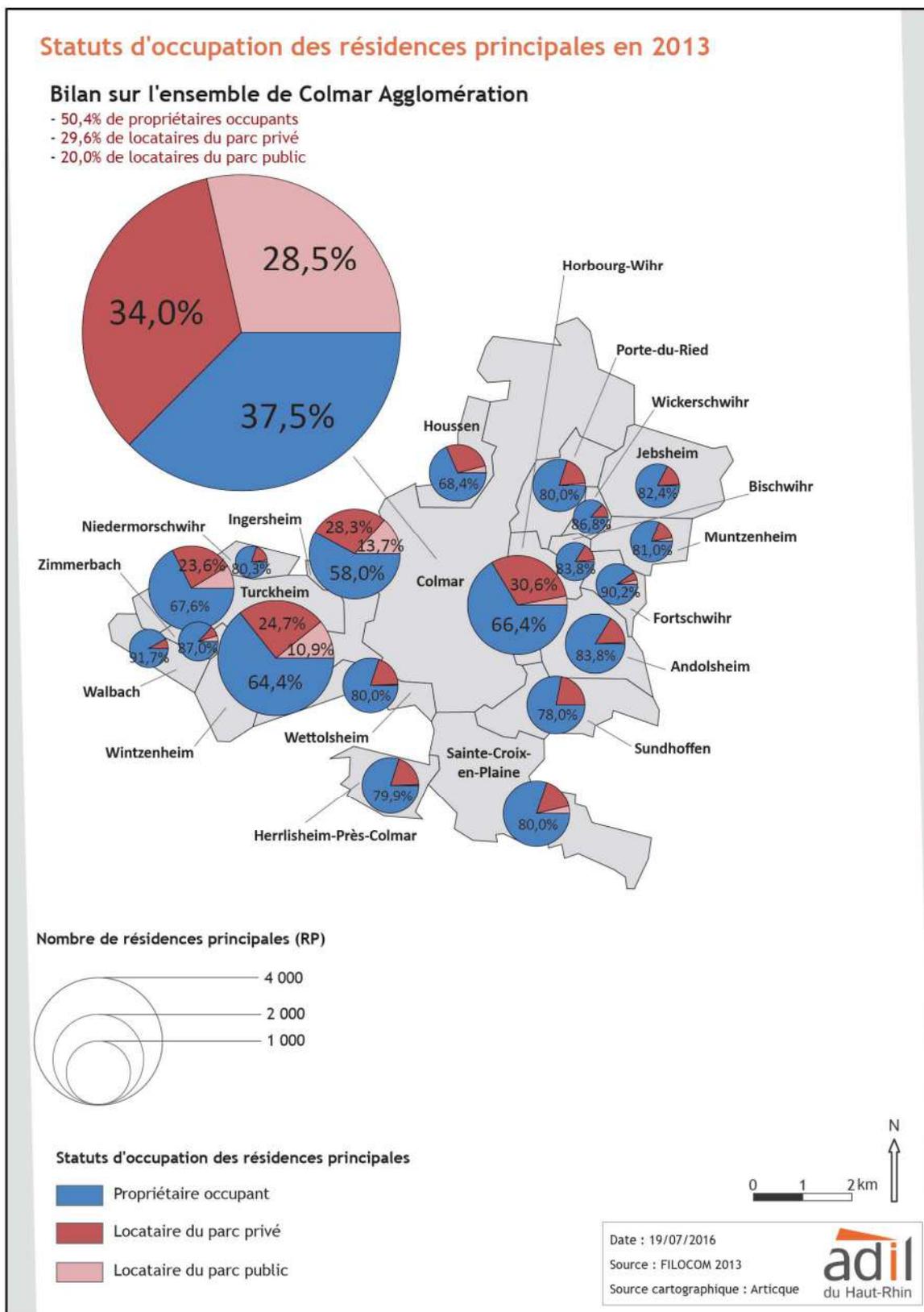
Comme vu précédemment, le nombre de résidences principales a augmenté sur Colmar Agglomération entre 2011 et 2013. Dans le détail, la répartition des statuts d'occupation de ces résidences principales évolue en faveur du parc public. Le nombre de locataires du parc public a progressé plus fortement que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



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

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

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



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

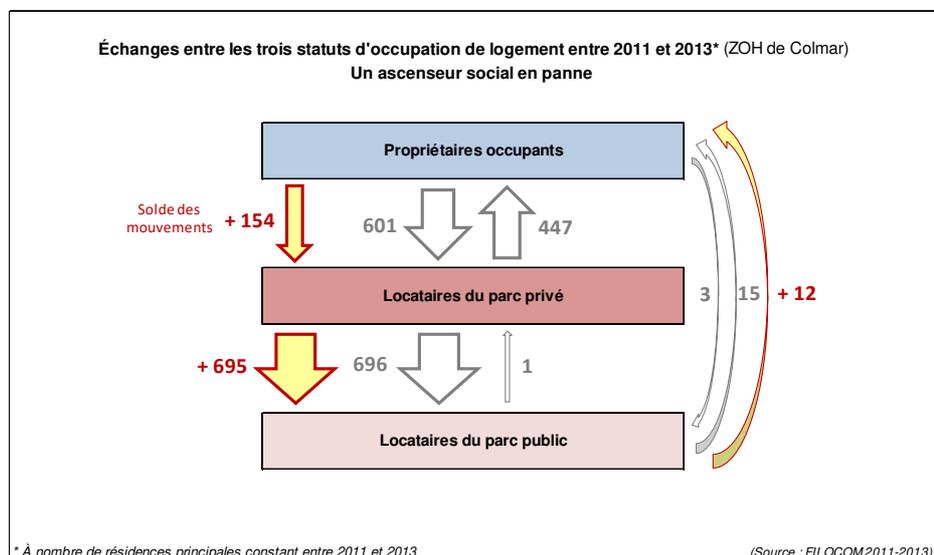
- **Colmar** (28,5% des RP),
- **Ingersheim** (13,7% des RP),
- **Wintzenheim** (10,9% des RP).

Répartition des statuts d'occupation parc commune en 2013

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

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

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



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

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

(Source : FILOCOM 2011-2013)

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

(Source : FILOCOM 2011-2013)

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

(Source : FILOCOM 2011-2013)

Statut des logements en 2013	Logements neufs en 2011 (FILOCOM)	
	Nombre de logts	% des logts neufs
RP Propriétaires occupants	433	36,9%
RP Locatif privé	345	29,4%
Logements vacants	173	14,8%
RP Locatif public	165	14,1%
RS	47	4,0%
RP Autres	ND	0,7%
Meublés	ND	0,1%
TOTAL	1 172	

(Source : FILOCOM 2011-2013)

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

(Source : FILOCOM 2011-2013)

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

(Source : FILOCOM 2011-2013)

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

(Source : FILOCOM 2011-2013)

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

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

Les échanges positifs (solde) s'expliquent par :

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

Les échanges négatifs (solde) s'expliquent par :

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

- **Pour le parc locatif privé :**

Les échanges positifs (solde) s'expliquent par :

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

Les échanges négatifs (solde) s'expliquent par :

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

- **Pour le parc locatif public :**

Les échanges positifs (solde) s'expliquent par :

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

Les échanges négatifs (solde) s'expliquent par :

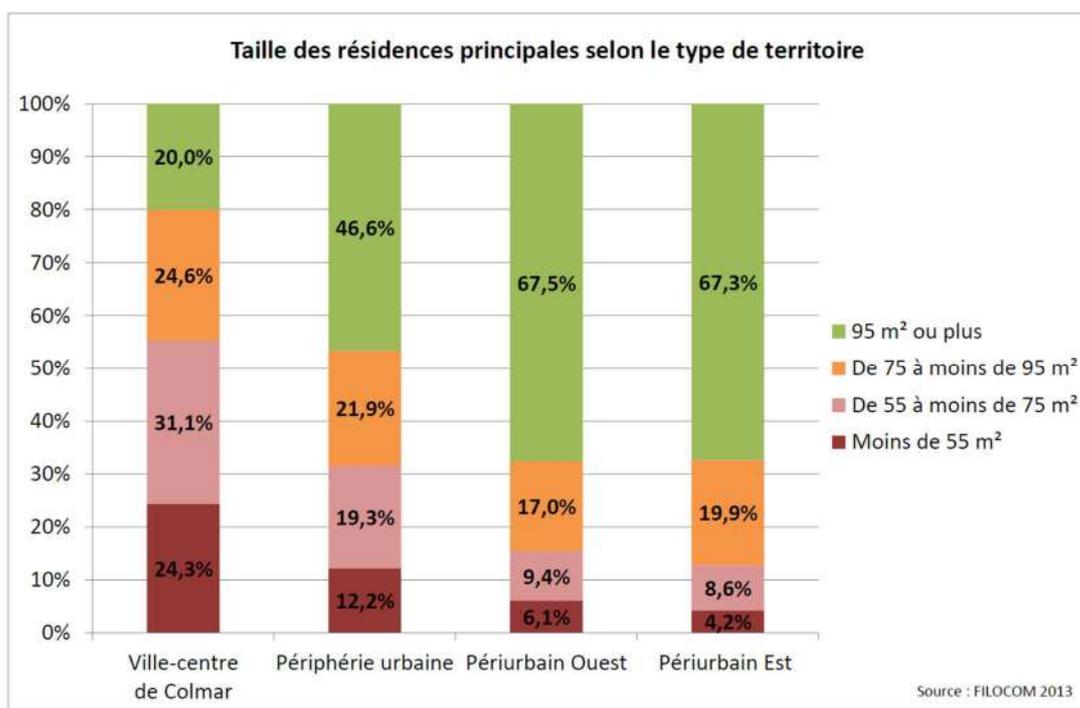
- La disparition des logements (55,4% du solde négatif) ;
- Le basculement de logements occupés en logements vacants (37,8%).

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

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

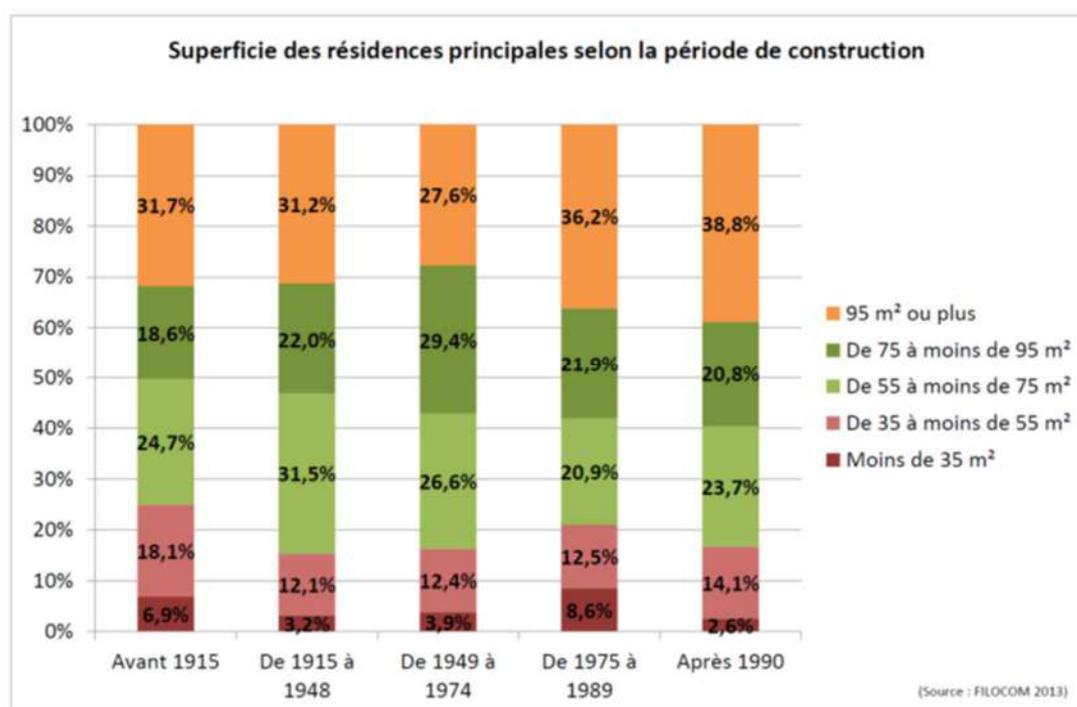
D'un point de vue géographique, la taille des résidences principales est d'autant plus grande que l'on s'éloigne de la ville-centre. Comme cela a été vu précédemment, le parc locatif privé et public étant plus importants en ville-centre et en périphérie urbaine, il est très souvent constitué sous une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

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



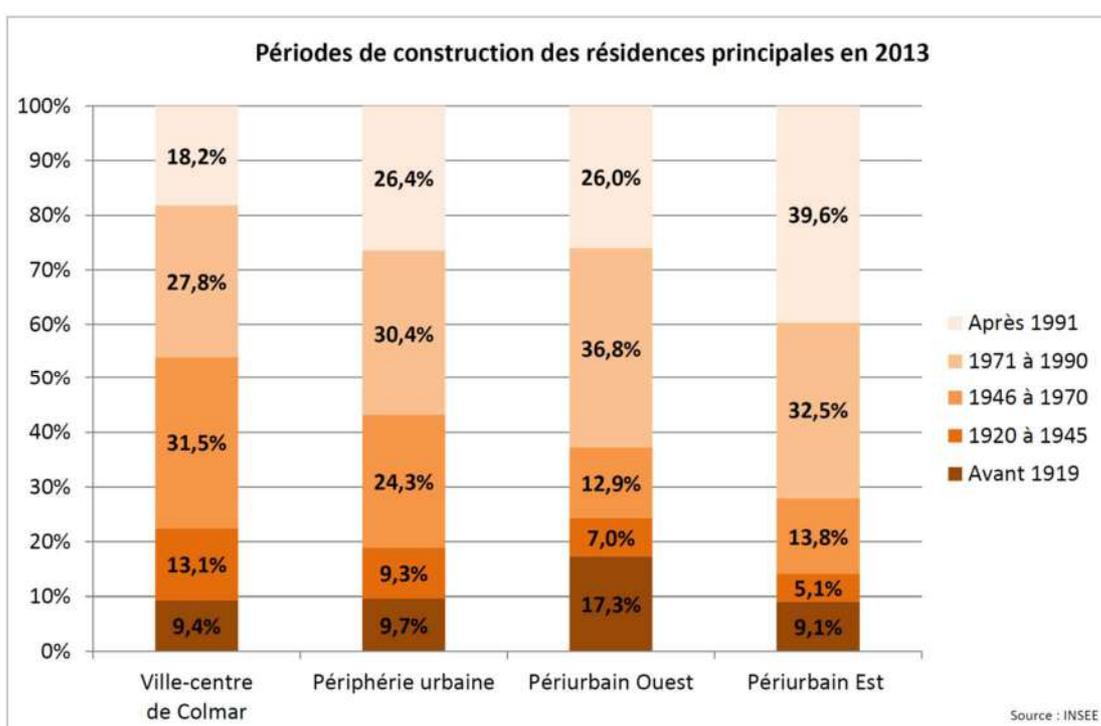
Le recoupement période de construction/superficie des logements (Cf. tableau-ci-dessous), permet de souligner qu'il y a une tendance à construire de plus en plus grand dans les dernières années, puisque les logements de plus de 95 m² sont passés d'une proportion de 27,6% pour les résidences principales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

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



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

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



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

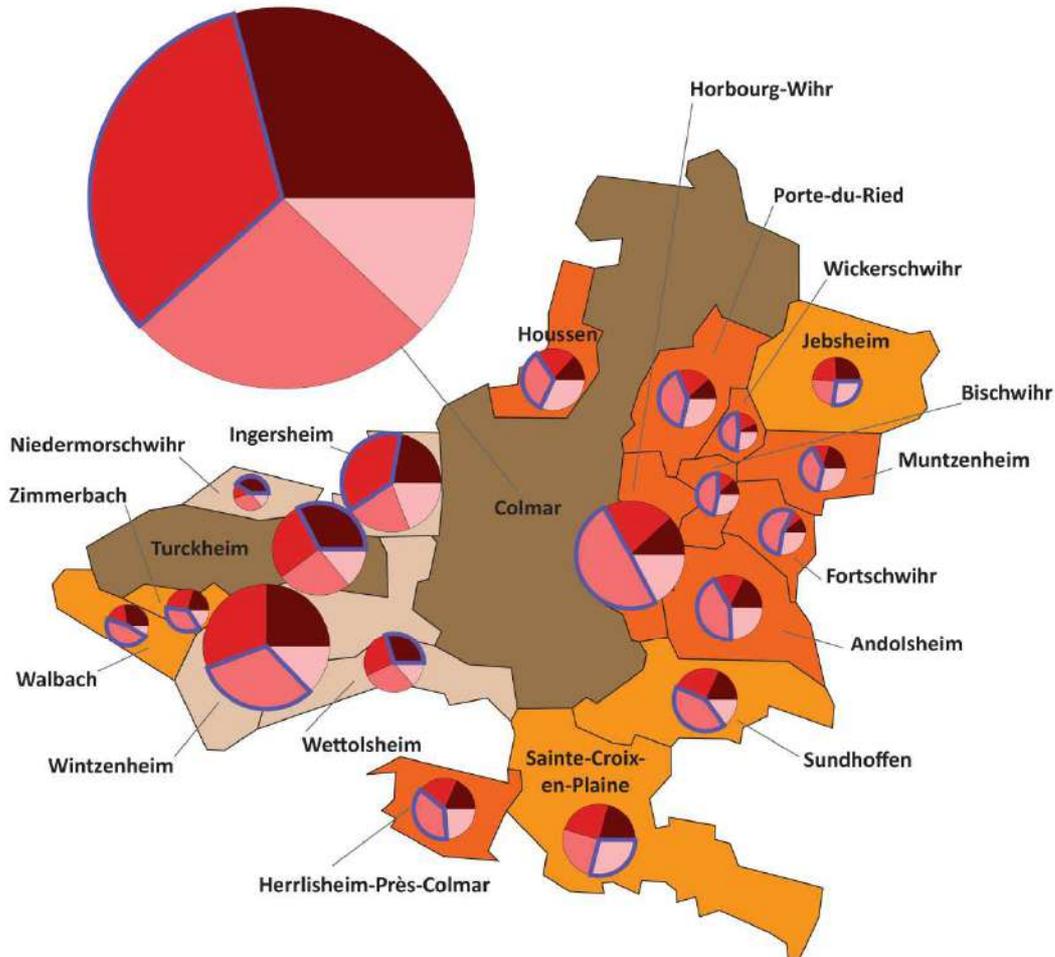
À l'inverse, les communes où plus de la moitié des résidences principales a été construit avant 1975 se situent davantage à l'Ouest de l'agglomération et touche la ville-centre de Colmar : 6 communes au total, dont 2 communes plus concernées par des résidences principales âgées : Colmar (33% des résidences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

Périodes de construction des résidences principales en 2013

Bilan sur l'ensemble de Colmar Agglomération

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

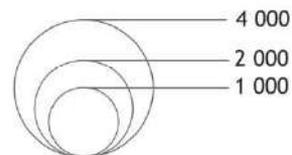
- 26,0% construites avant 1949
- 29,7% construites entre 1949 et 1974
- 29,4% construites entre 1975 et 1999
- 14,9% construites à partir de 2000



Périodes de construction des résidences principales

- À partir de 2000
- De 1975 à 1999
- De 1949 à 1974
- Avant 1949

Nombre de résidences principales (RP)



Période de construction la plus importante dans la commune

Profil des communes selon l'ancienneté des résidences principales

- > 60% des RP construites après 1975
- 50% à 60% des RP construites après 1975
- 50% à 60% des RP construites avant 1975
- > 60% des RP construites avant 1975

0 1 2 km

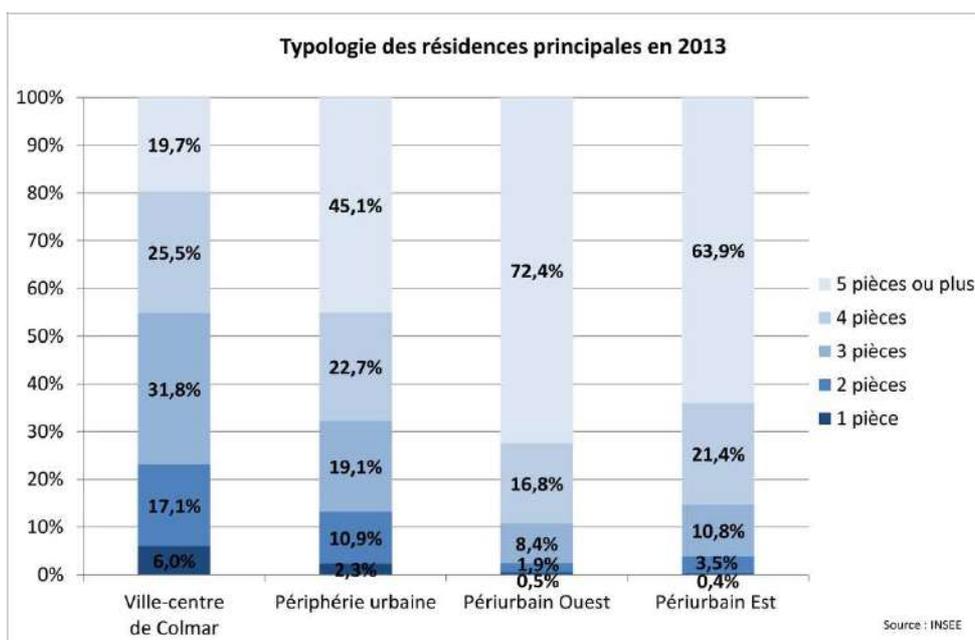


Date : 19/07/2016
Source : FILOCOM 2013
Source cartographique : Articque

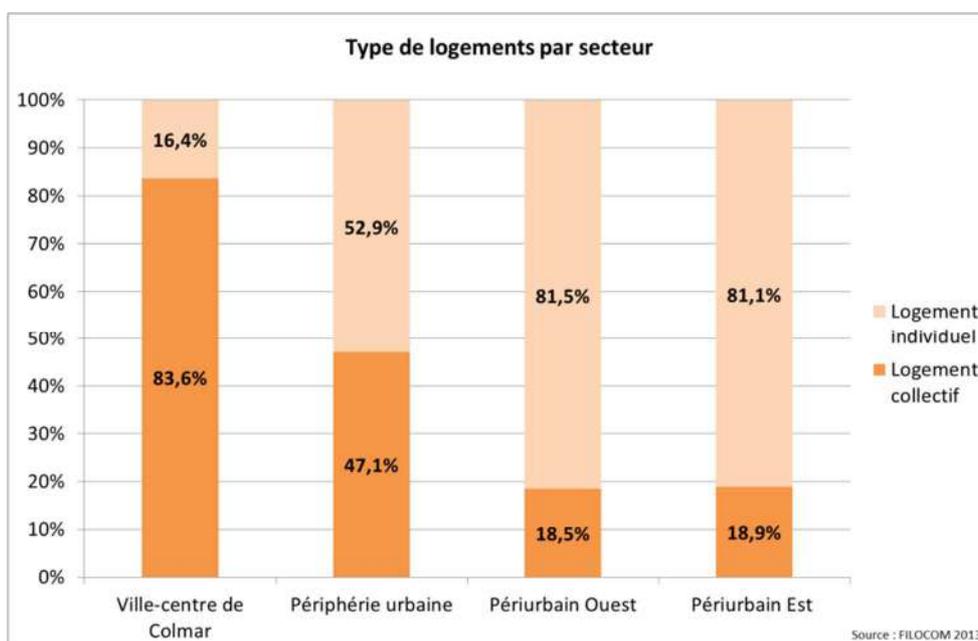
adil
du Haut-Rhin

2.1.5. Typologie et nature des logements en 2013

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



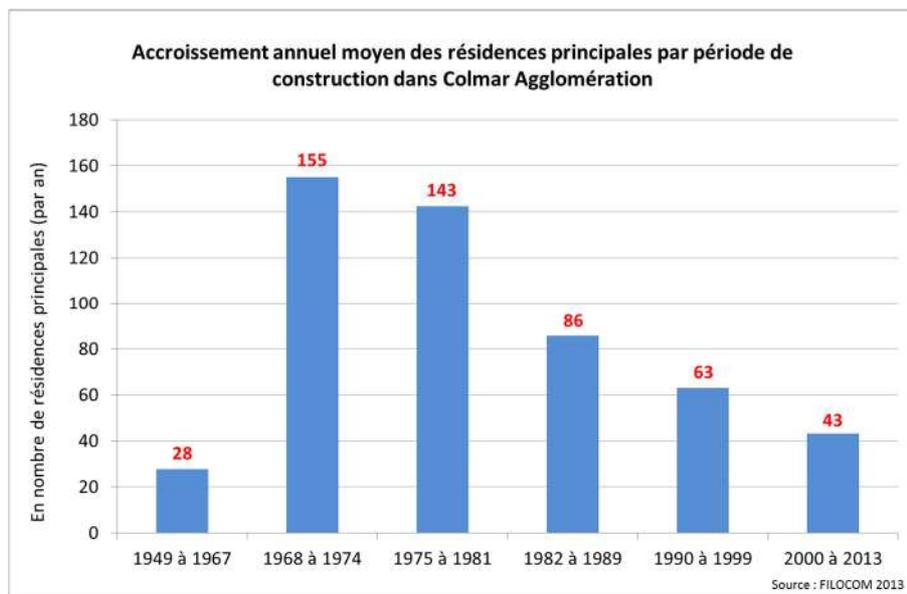
Cette répartition de la typologie est somme toute logique quand on regarde en parallèle la nature de ces logements. Sur Colmar, 84% des résidences principales sont des logements collectifs, alors que la proportion en logements individuels (individuel pur (maison) et individuel groupé (maison accolée/jumelée,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



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

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

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



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

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

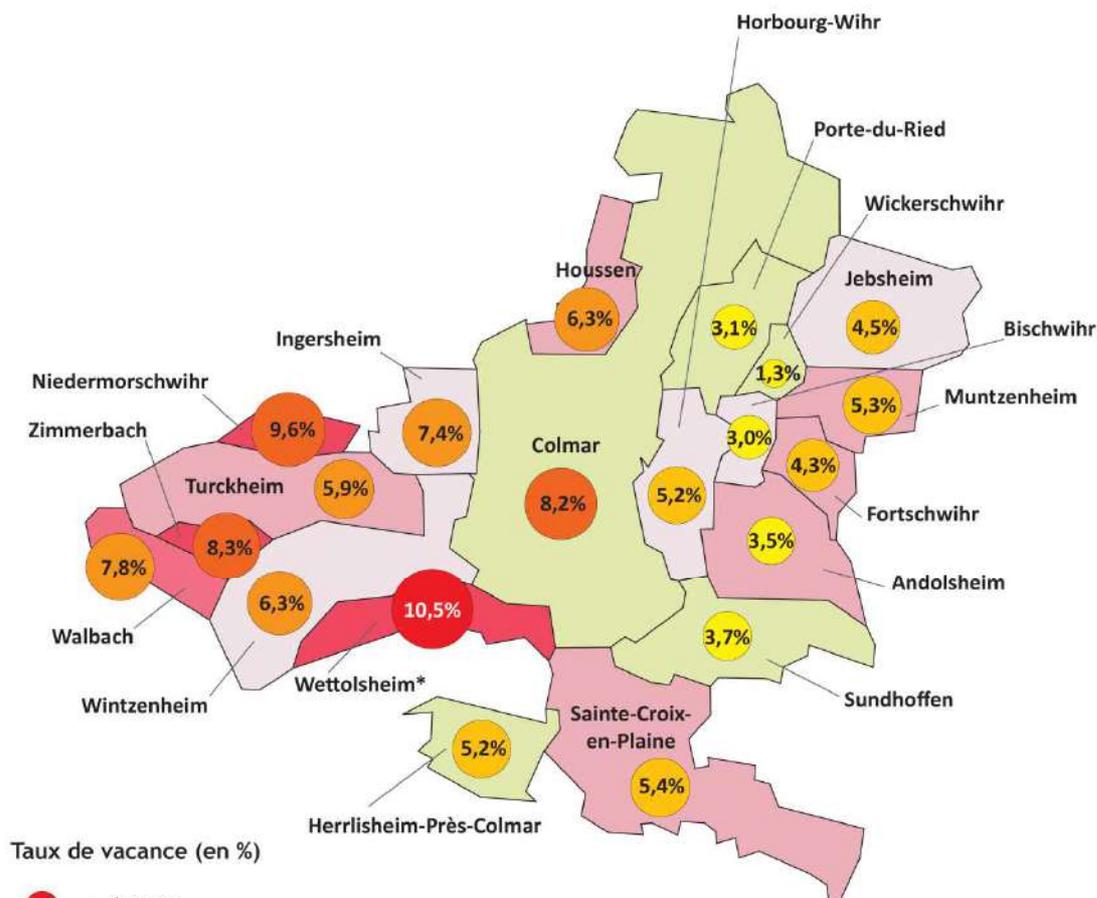
Les taux de vacance les plus faibles (moins de 6%) sont situés majoritairement dans les communes à l'Est de la ville-centre, avec des taux parfois extrêmement faibles : Wickerschwihr (1,3%), Bischwihr (3,0%) et Porte-du-Ried (3,1% des logements).

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

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

Bilan sur l'ensemble de Colmar Agglomération

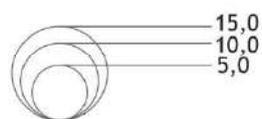
- 7,4% de logements vacants en 2013
- Un taux de vacance en progression de 0,2 point sur la période de référence



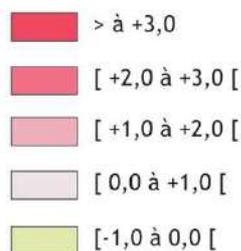
Taux de vacance (en %)



Taux de vacance (en %)



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



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

0 1 2 km



Date : 27/07/2016

Source : INSEE

Source cartographique : Articque

adil
du Haut-Rhin

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

Définition d'un logement vacant (INSEE) :

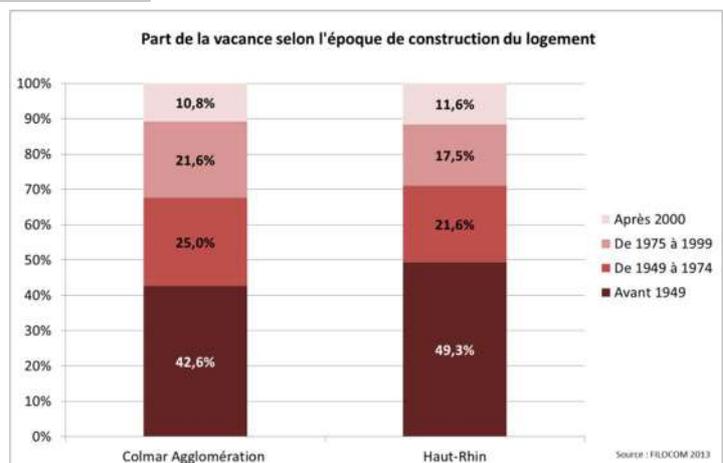
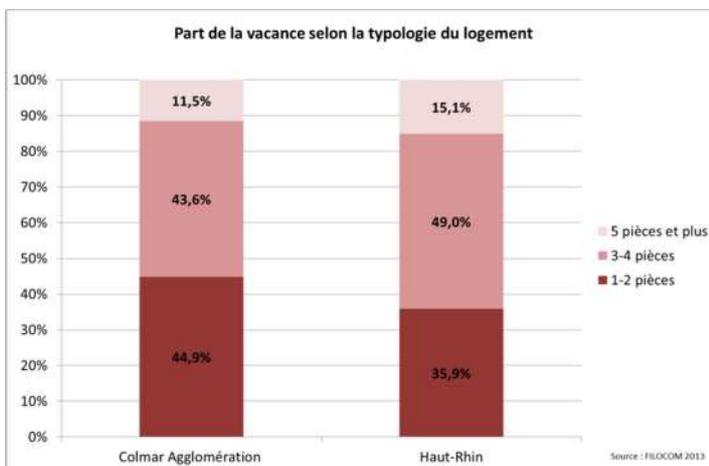
Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

(Source : Fichier 1767 BisCom)

Concernant le fichier 1767 BisCom :

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

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

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

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

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

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

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

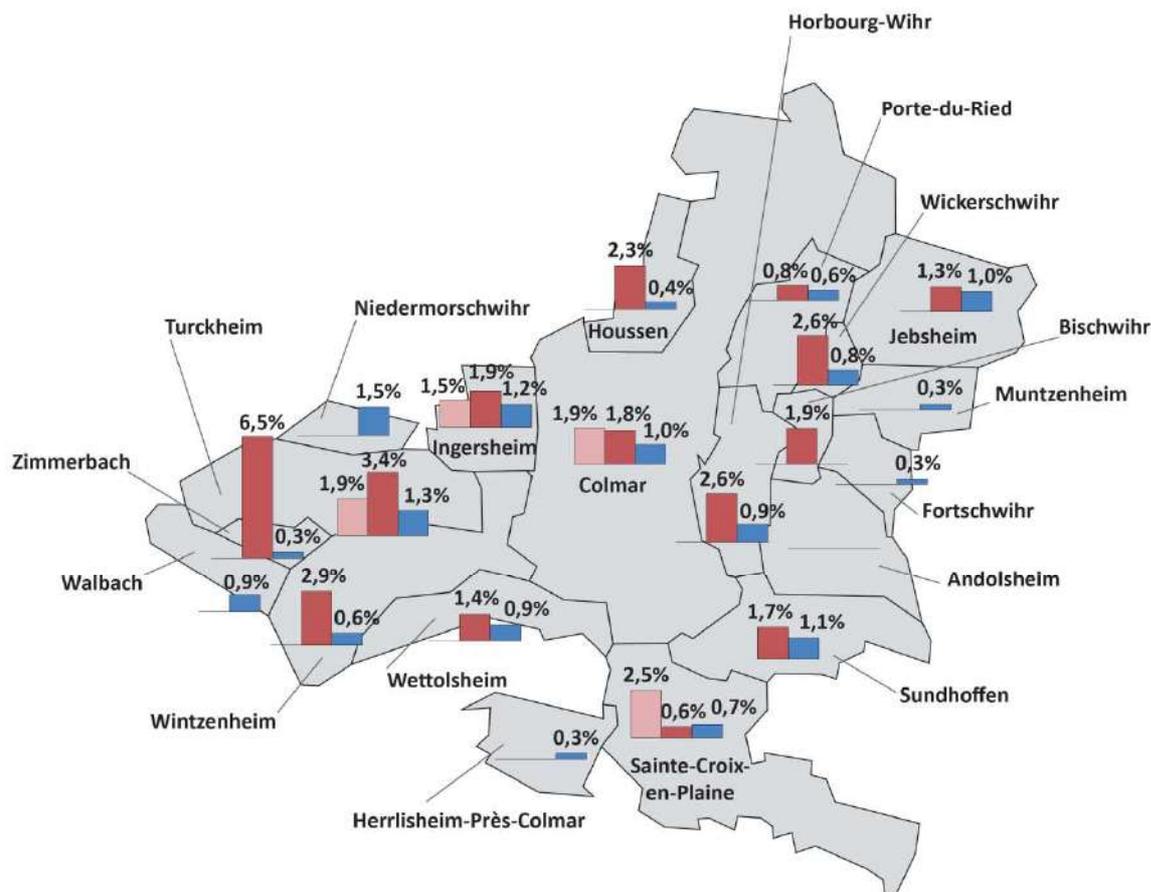
Dans le parc occupé par les propriétaires, les taux de suroccupation les plus élevés se situent dans les communes suivantes :

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

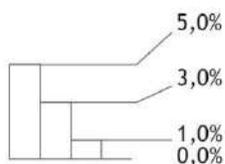
Part de la suroccupation légère ou lourde des résidences principales selon le statut d'occupation

Bilan sur l'ensemble de Colmar Agglomération

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



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



Statuts d'occupation des résidences principales

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



Date : 27/07/2016

Source : FILOCOM 2013

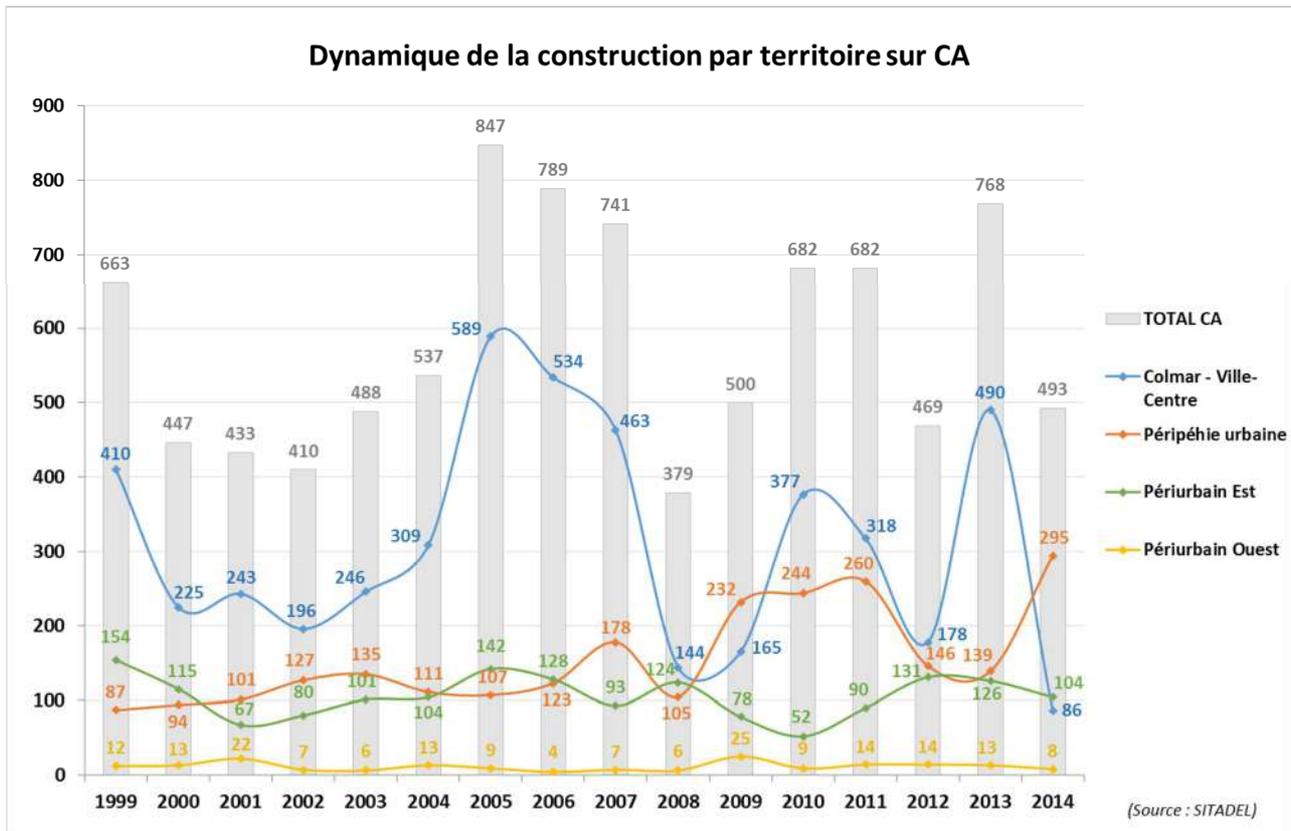
Source cartographique : Articque



2.2. La dynamique récente de la production de logements

2.2.1. Une production hétérogène depuis la crise de 2008

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

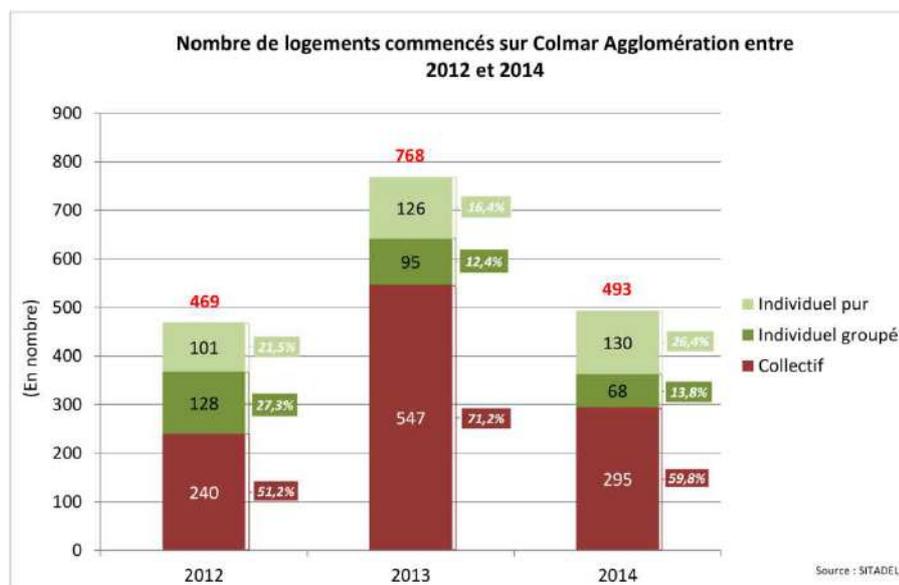


Il est également intéressant de souligner que depuis cette année 2008, on observe un basculement ou plutôt une réorientation de la production de logements neufs de la ville-centre vers sa périphérie urbaine ou première couronne, là où de nouvelles opportunités immobilières ont pu voir le jour plus facilement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

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

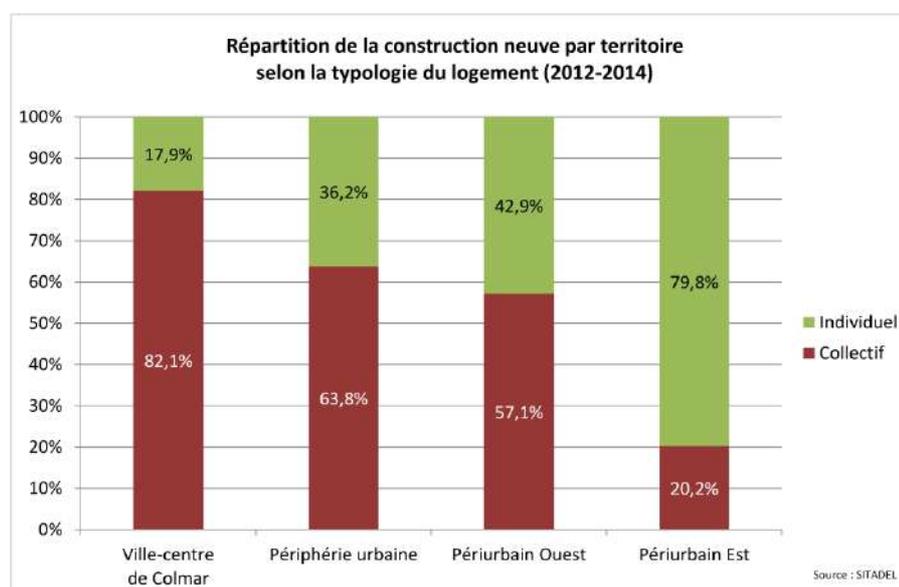
Sur les dernières années, la production se réalise majoritairement en logements collectifs qui représentent environ 2 logements sur 3.

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



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

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



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

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

Construction neuve dans Colmar Agglomération (2012-2014)

Bilan sur l'ensemble de Colmar Agglomération

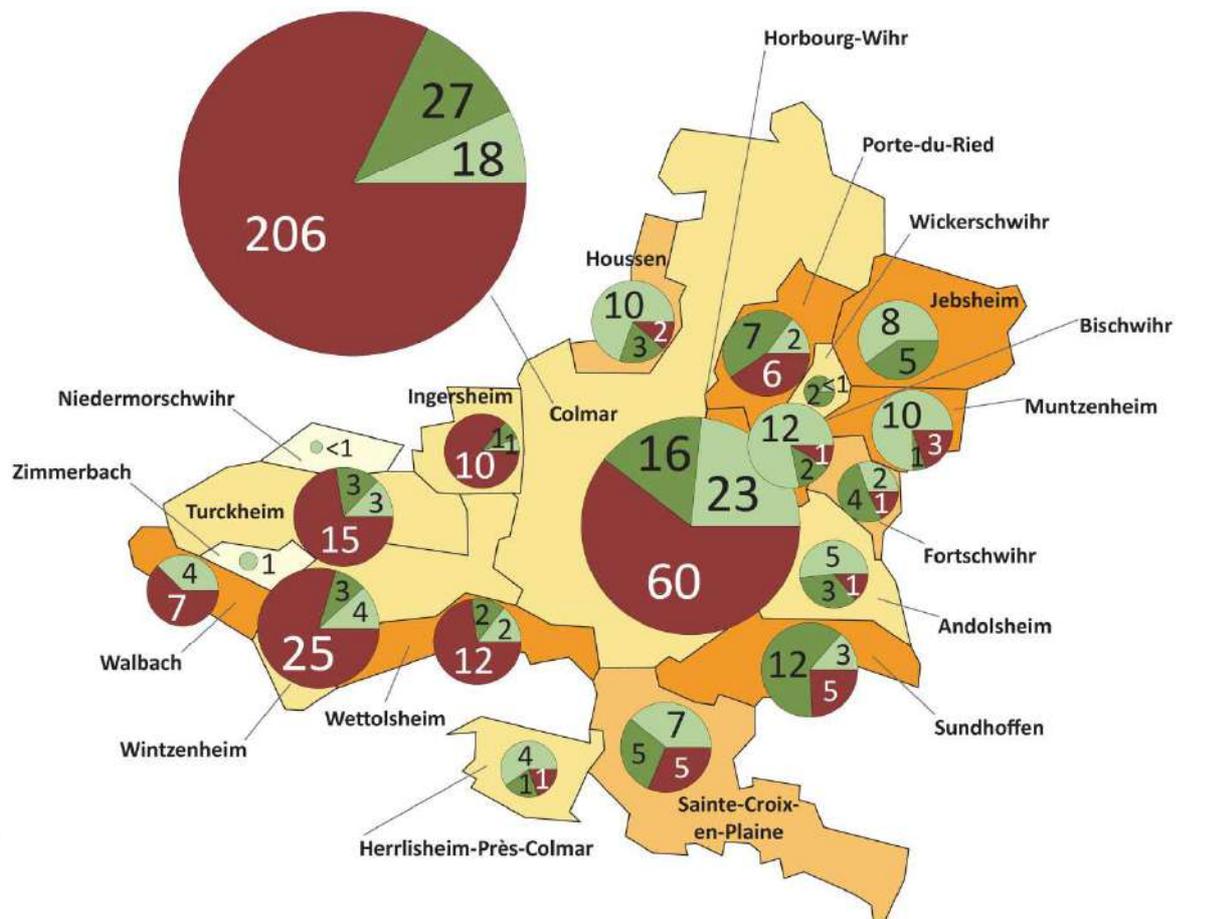
Nombre de logements commencés de 2012 à 2014 : 1 730 logts

Répartition par typologie :

- 648 logements individuels

- 1 082 logements collectifs

Nombre annuel moyen de logements commencés : 577 logts



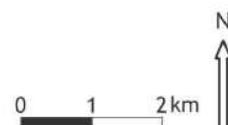
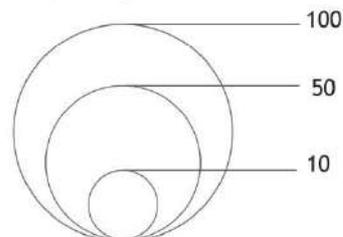
Typologie du logement

- Collectif
- Individuel groupé
- Individuel pur

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

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

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



Date : 07/09/2016

Sources : SITADEL/INSEE

Source cartographique : Artique

adil
du Haut-Rhin

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

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

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

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

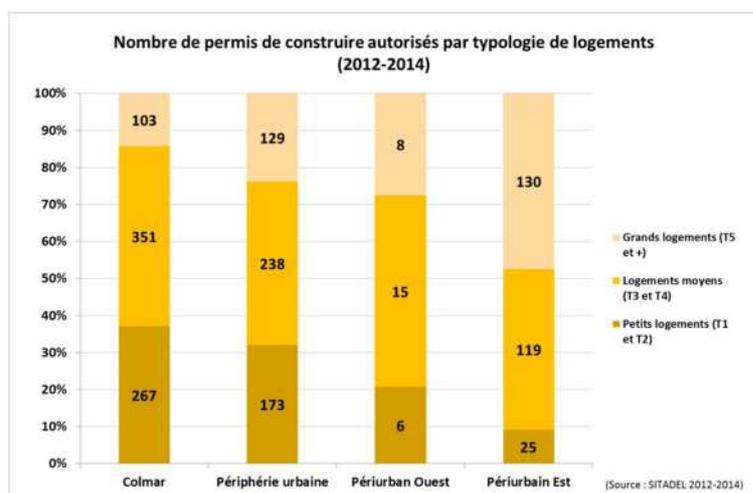
Communes concernées	Niveau dans l'armature urbaine	Part d'individuel pur maximal à atteindre (recommandation SCOT)	Nombre de logements collectifs (2012-2014)	Nombre de logements commencés individuels groupés (2012-2014)	Nombre de logements commencés individuels purs (2012-2014)	Part de logements collectifs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

Rythme de construction de logements

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

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

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



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

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

Cet indicateur prend en compte trois éléments :

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

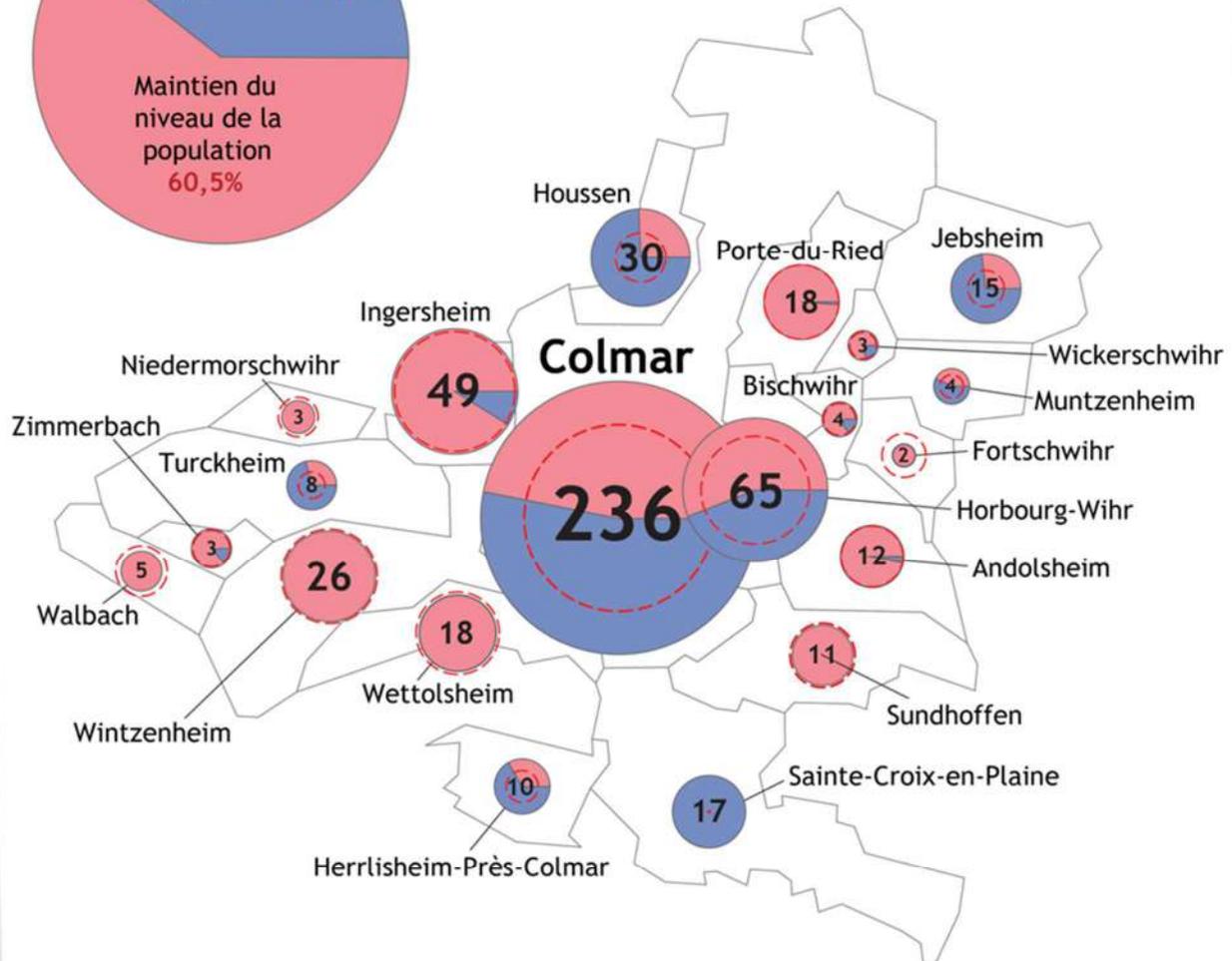
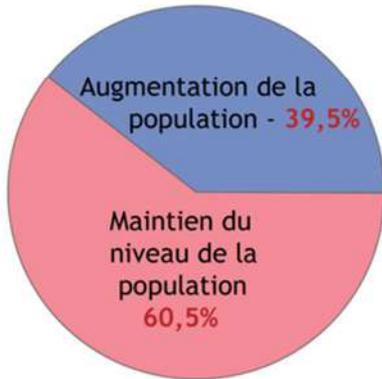
Ainsi sur la période 2008-2013, le «*point mort*» a représenté environ **1 640 logements construits**, soit 60,5% de la construction neuve dédié aux seuls besoins endogènes. Les autres 1 072 logements construits ont contribué (39,5% de la construction neuve) à l'accueil de nouvelles populations.

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

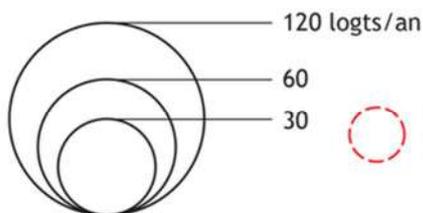
Production de logements entre 2008 et 2013 sur CA

Bilan à l'échelle de Colmar Agglomération

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



Moyenne annuelle de logements commencés entre 2008 et 2013



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

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

0 1 2 km



Date : 09/08/2016

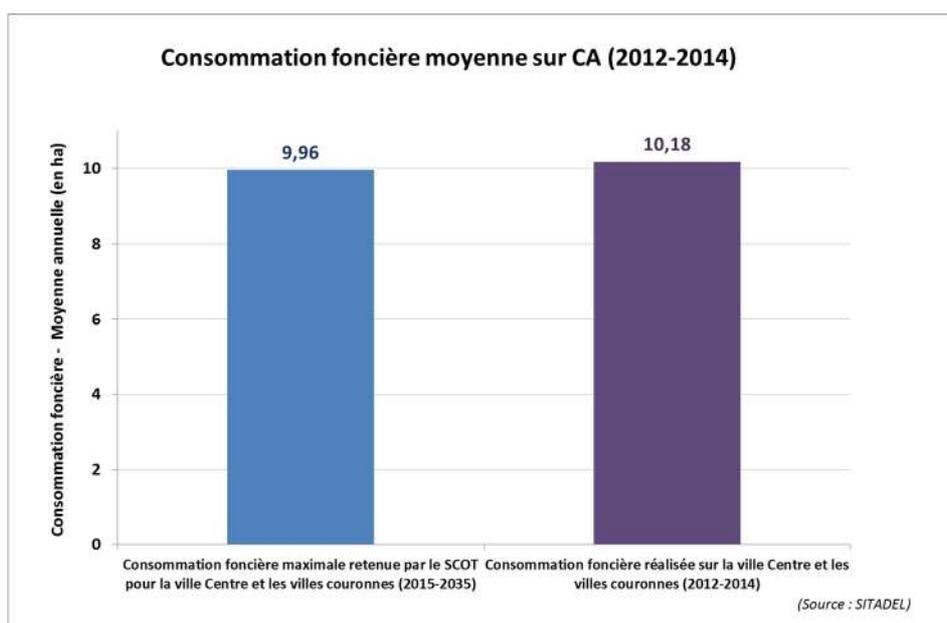
Source : SITADEL/INSEE

Source cartographique : Artique

adil
du Haut-Rhin

2.2.4. Une consommation foncière récente conforme aux prescriptions du SCOT

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



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

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

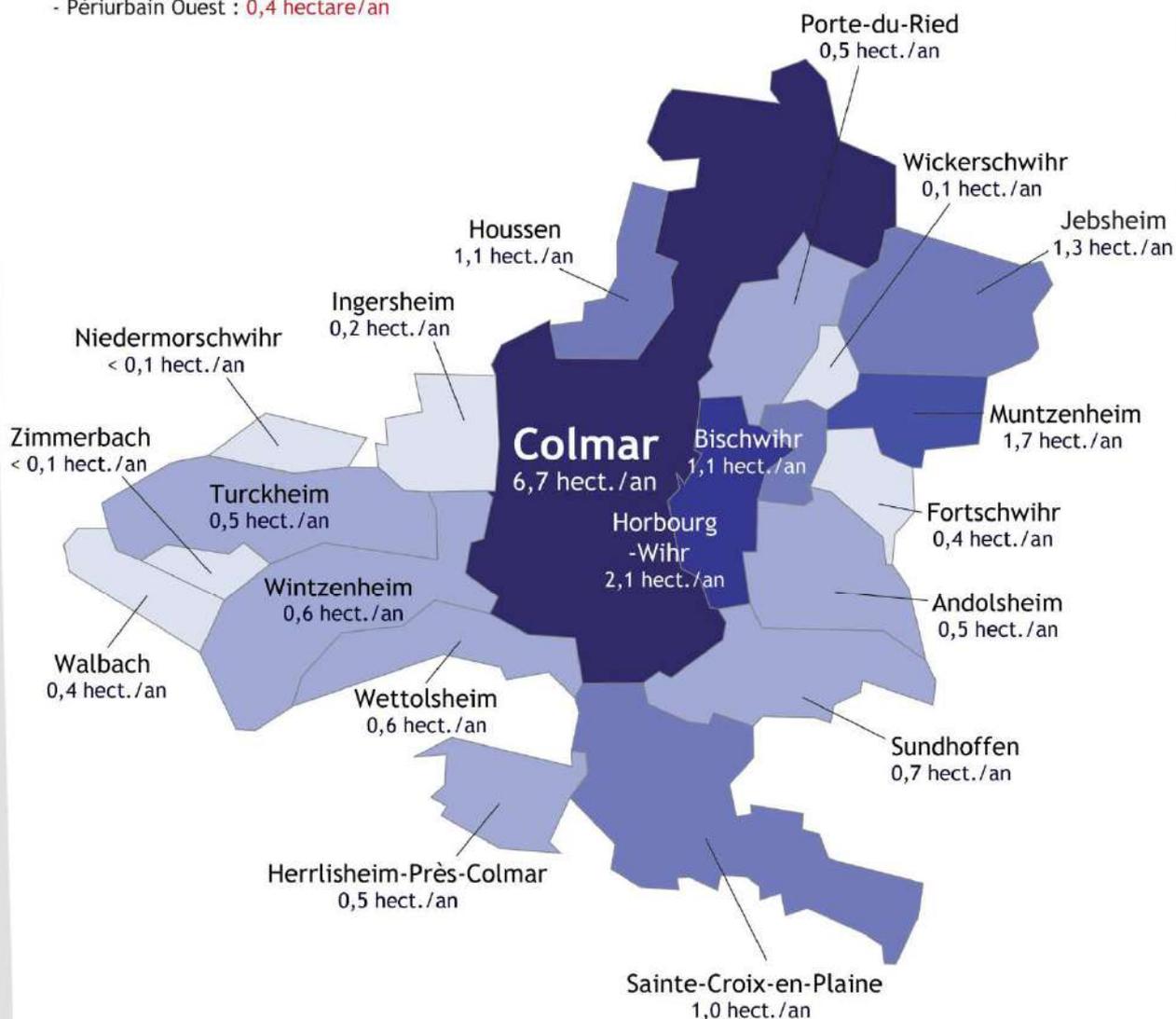
Consommation foncière annuelle moyenne (2012-2014)

Bilan sur l'ensemble de CA :

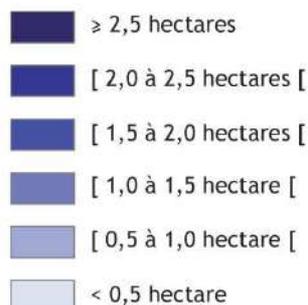
- Consommation foncière annuelle moyenne : **20,0 hectares**

Par secteur géographique :

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



Superficie moyenne des terrains consommés sur la période 2012-2014



0 1 2 km



Date : 08/11/2016

Source : SITADEL

Source cartographique : Articque

adil
du Haut-Rhin

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

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

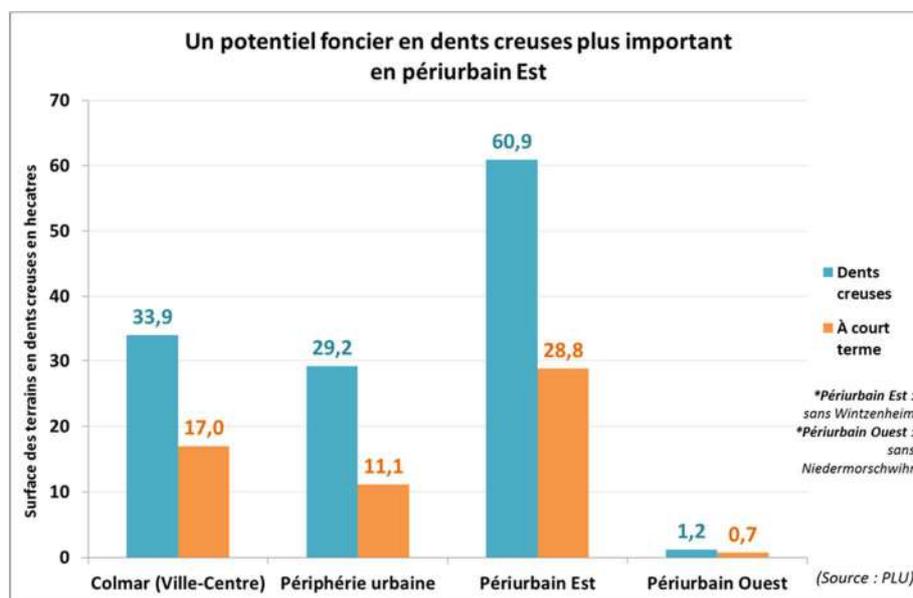
2.2.5. Un potentiel foncier de densification des dents creuses estimé à environ 125 ha

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

Tableau sur les disponibilités foncières dans les documents d'urbanisme

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

(Pondération : 60% rétention foncière)



2.2.6. La densité résidentielle des logements collectifs et individuels groupés

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

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

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

3.1. Économiser l'espace

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

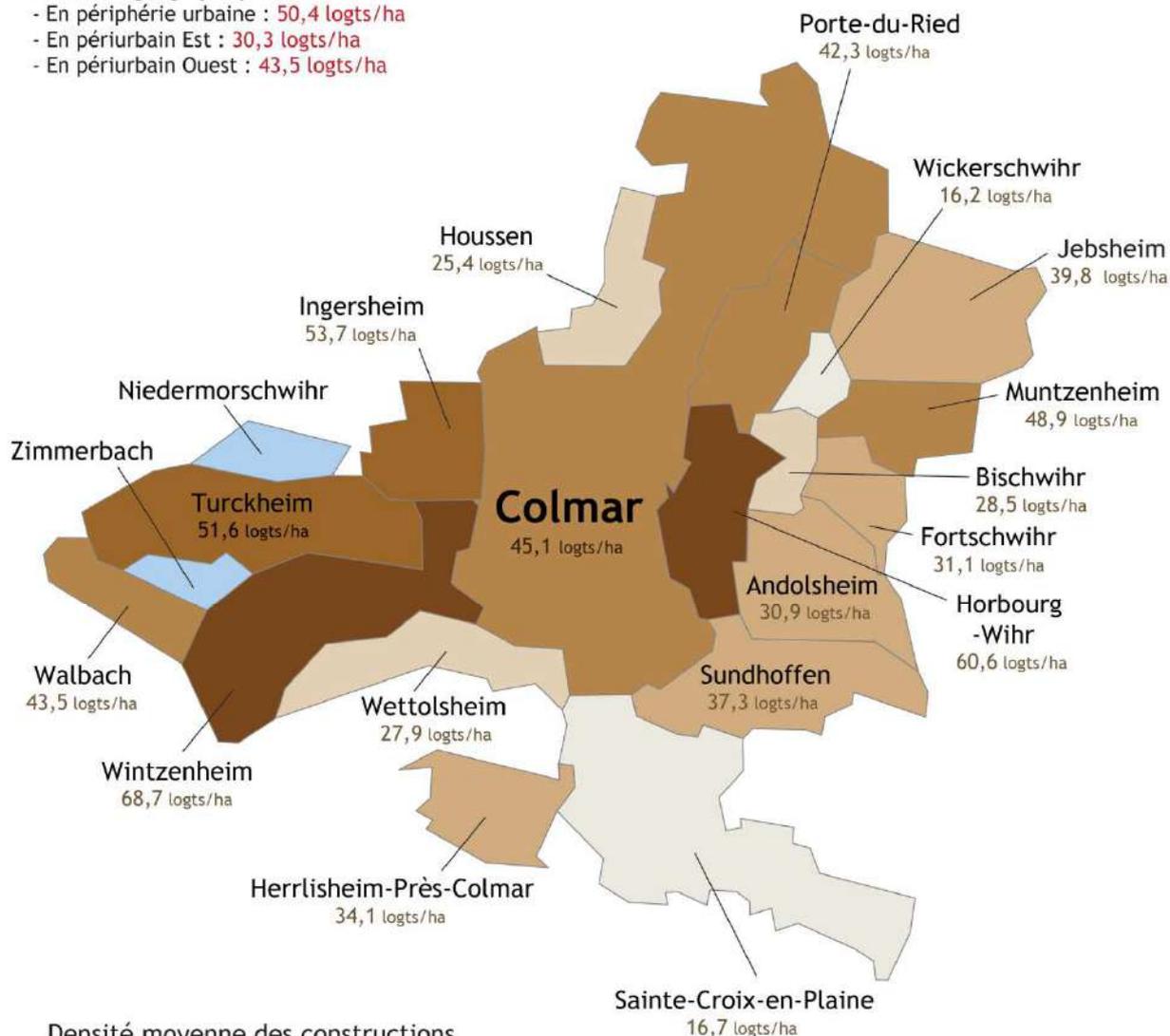
Densité résidentielle moyenne des constructions neuves de logements collectifs et individuels groupés (2012-2014)

Bilan sur l'ensemble de CA :

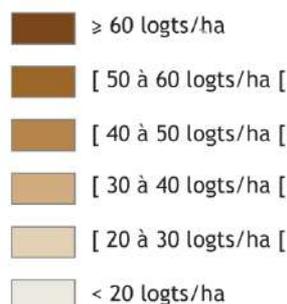
- Densité résidentielle moyenne : **43,0 logts/ha**
- Soit une superficie de terrain moyenne de : **2,3 ares/logt**

Par secteur géographique :

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



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



■ Non concerné - Pas de construction de logements collectifs et individuels groupés

0 1 2 km



Date : 19/08/2016

Source : SITADEL

Source cartographique : Articque

adil
du Haut-Rhin

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

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

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

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

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

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

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

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

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

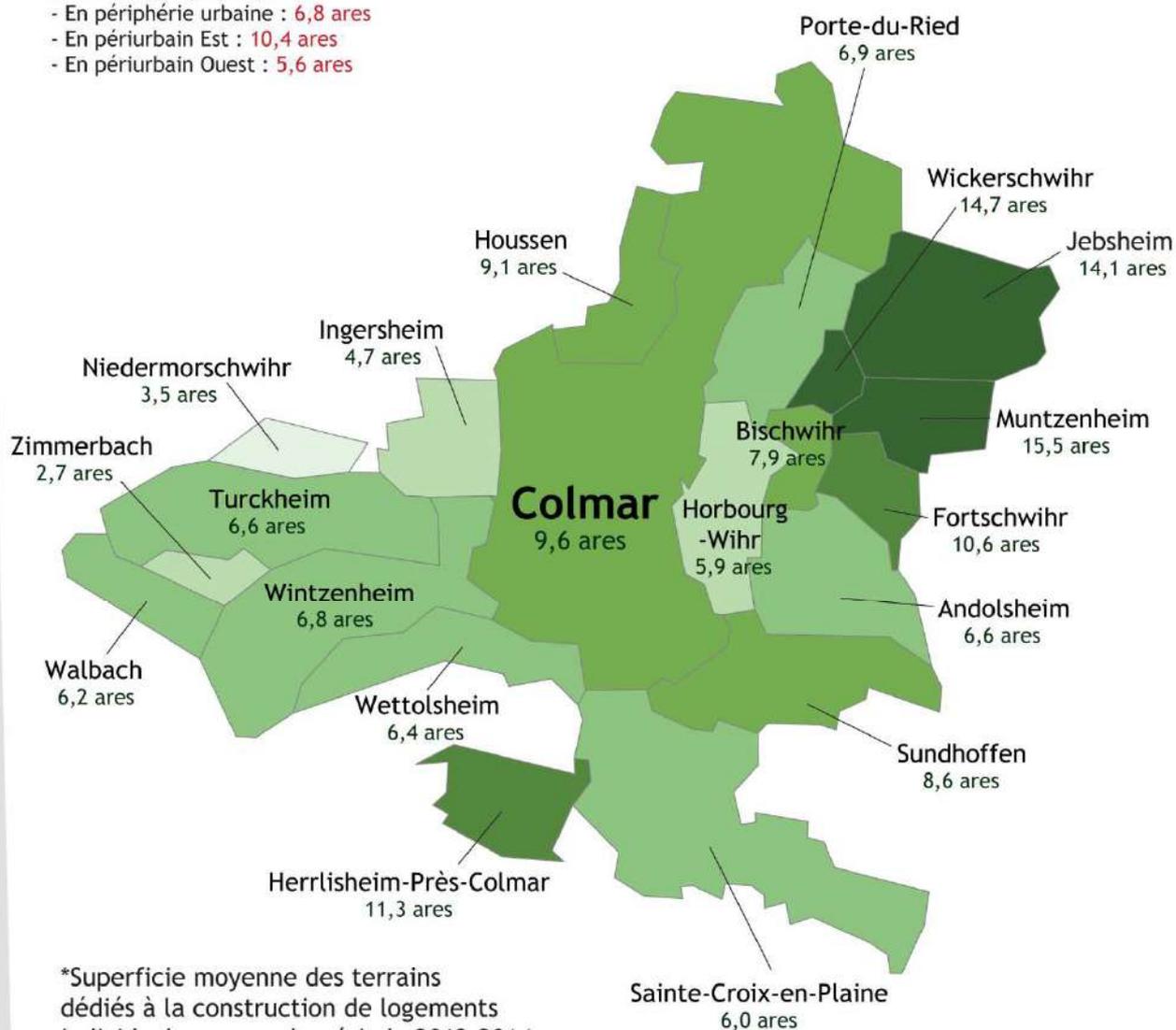
Superficie moyenne des terrains dédiés à la construction de logements individuels purs (2012-2014)*

Bilan sur l'ensemble de CA :

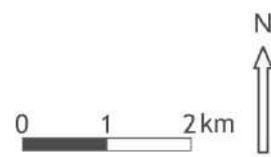
- Taille moyenne des terrains : **8,8 ares**
- Soit une densité résidentielle moyenne de : **11,4 logts/ha**

Par secteur géographique :

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



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



Date : 16/08/2016

Source : SITADEL

Source cartographique : Articque

adil
du Haut-Rhin

2.2.8. Mise en perspective entre production réelle et production attendue

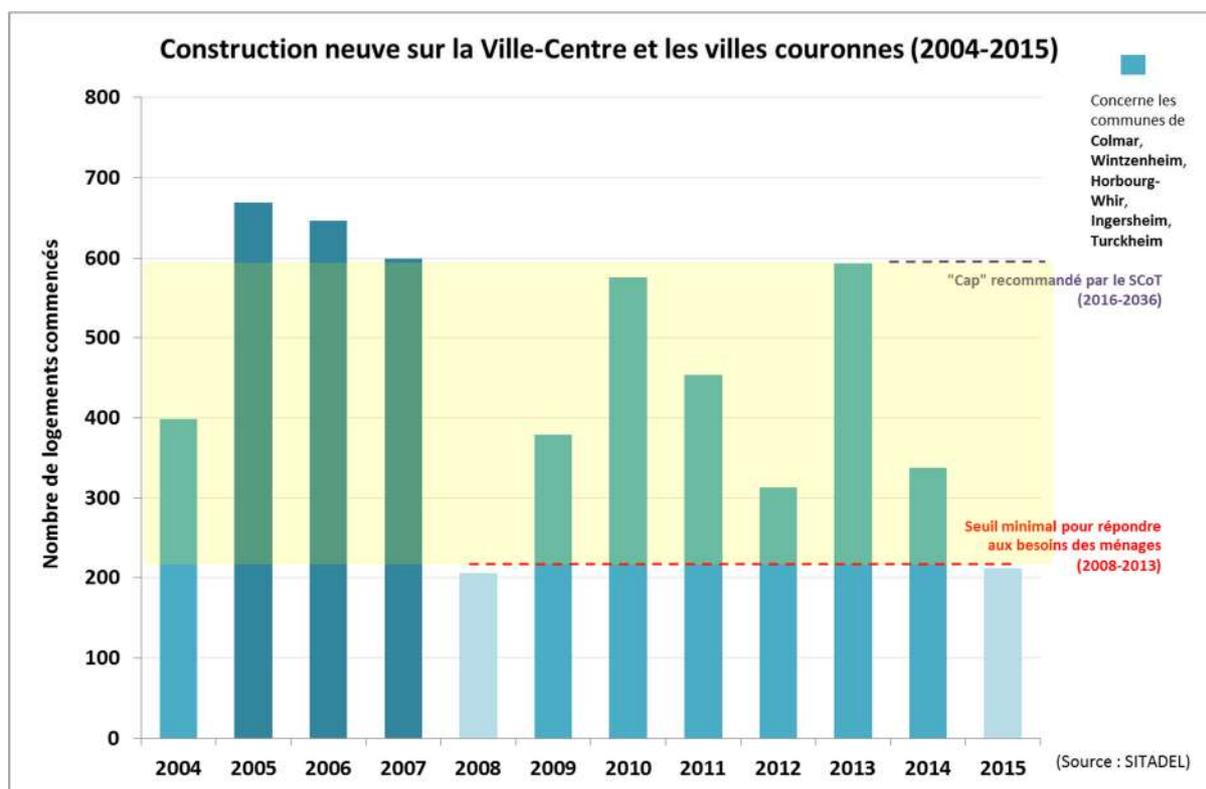
La production de logements neufs sur les 5 principales communes du territoire de Colmar Agglomération (Colmar, Wintzenheim, Horbourg-Wihr, Ingersheim et Turckheim) se situe dans une fourchette allant de 205 logements en 2008 à 575 logements en 2010, soit une moyenne de **383 logts/an sur la période 2008-2015**.

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

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

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

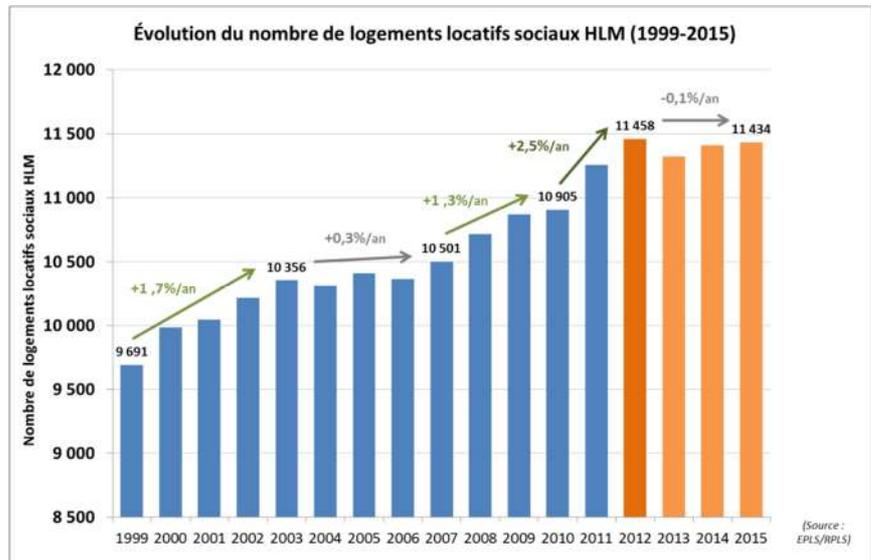
Pour les 7 autres années de la série, la production de logements oscille entre ces deux repères cités précédemment.



2.3. Le parc locatif public

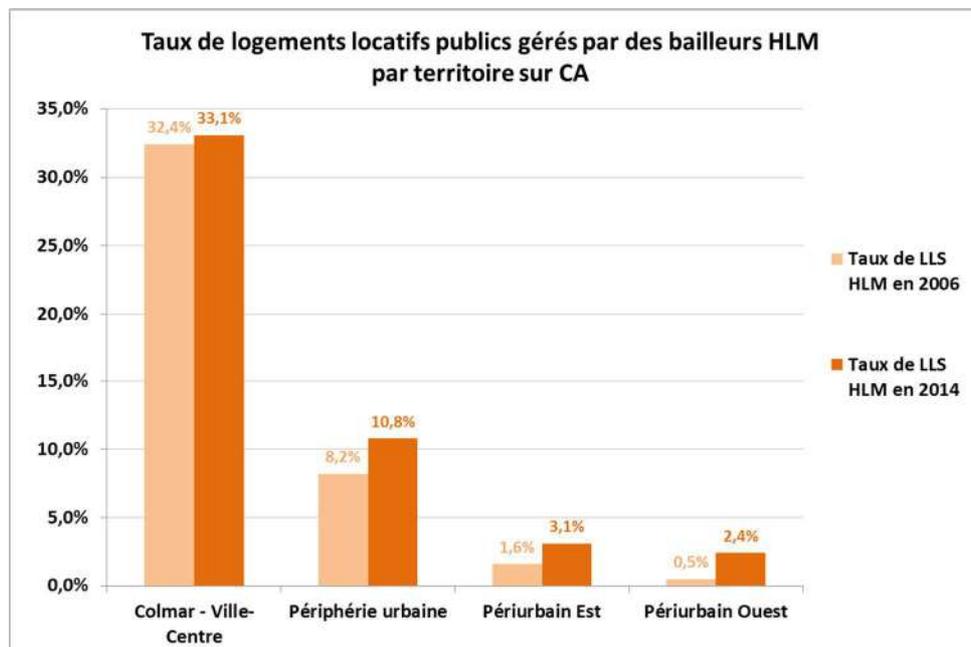
2.3.1. Une offre en logements sociaux importante qui se stabilise depuis 2012

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



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

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



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

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

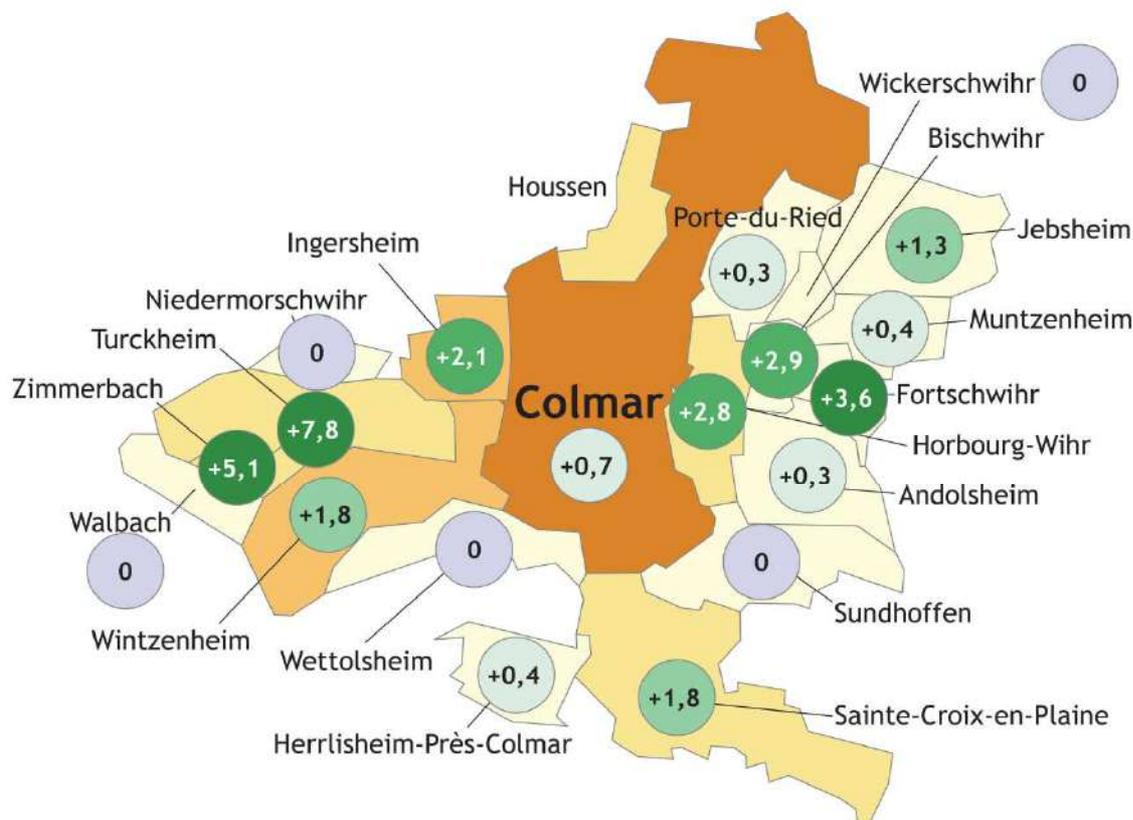
Concernant le taux de logements locatifs publics ordinaires dans ces communes, il a fortement progressé entre 2006 et 2014 dans celles qui en été peu voire pas dotées. On retrouve également les communes SRU dans l'obligation de rattraper leur retard pour s'approcher du fameux seuil des 20% des RP. Ainsi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

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

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

Bilan sur l'ensemble de Colmar Agglomération

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



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

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

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

- ≥ à 20% des RP
- [15% à 20% [
- [10% à 15% [
- [5% à 10% [
- [0% à 5% [



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

adil
 du Haut-Rhin

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

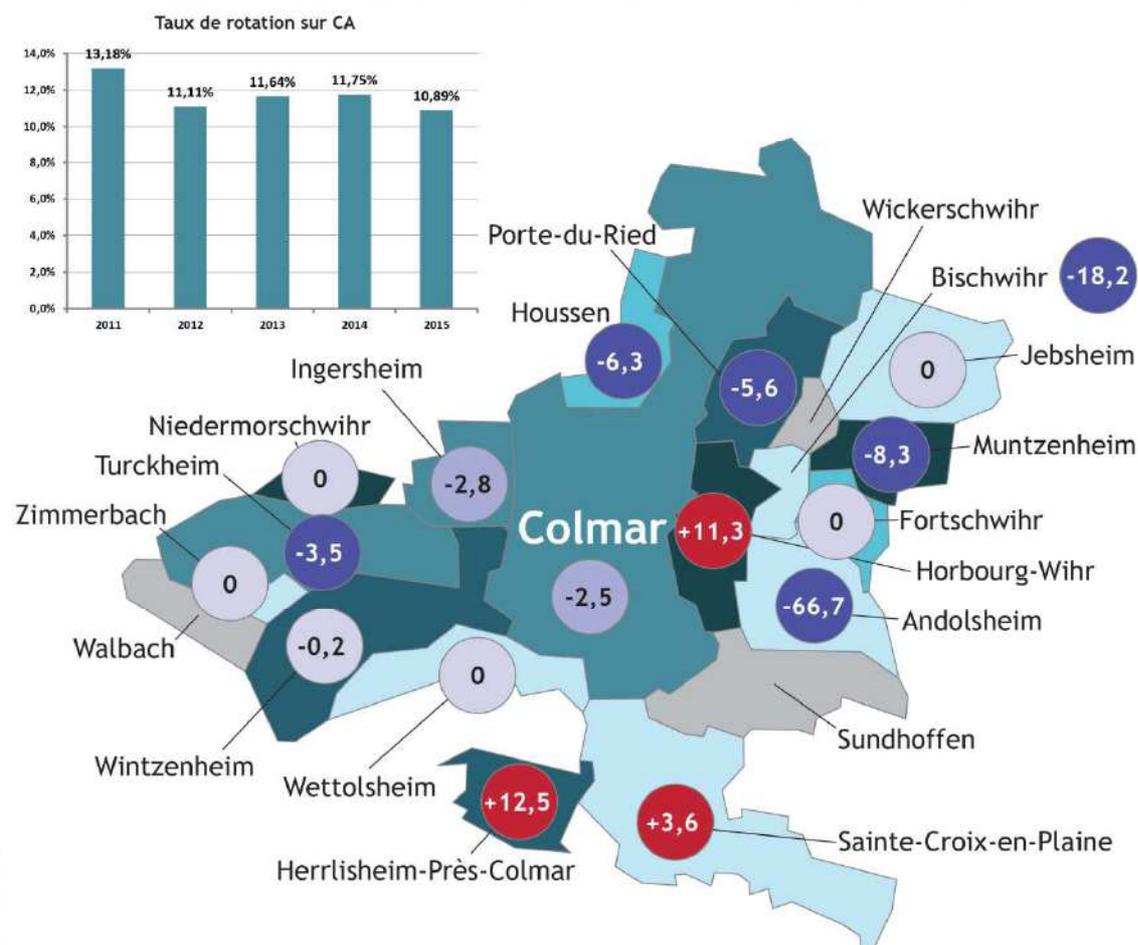
Si on s'intéresse de plus près aux deux principaux indicateurs du fonctionnement du marché locatif public (Cf. cartographies p.73 et p.74), on remarque d'un côté que le taux de vacance est resté quasiment stable et est passé de 4,7% en 2011 à un niveau moyen de **4,9% en 2015** (soit 557 logements /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

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

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

Bilan sur l'ensemble de Colmar Agglomération

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



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

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

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

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



Date : 04/08/2016

Source : RPLS

Source cartographique : Artique

adil
du Haut-Rhin

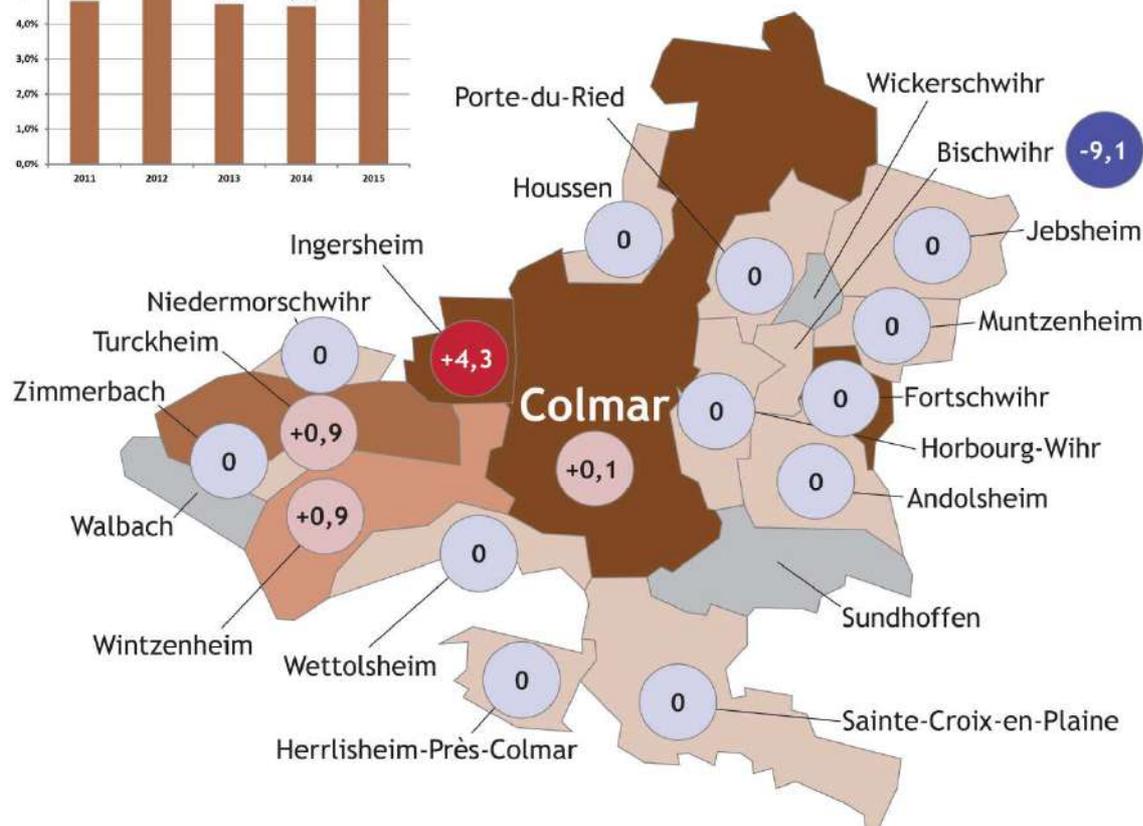
Évolution du taux de vacance dans le parc locatif public entre 2011 et 2015

Bilan sur l'ensemble de Colmar Agglomération

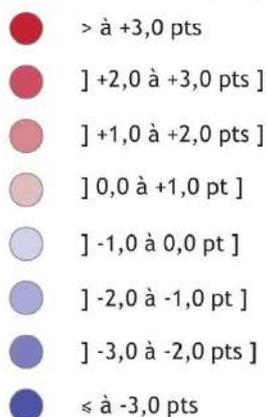
- En 2011 : **528 logements publics** (soit un taux de vacance de 4,69% des logements)

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

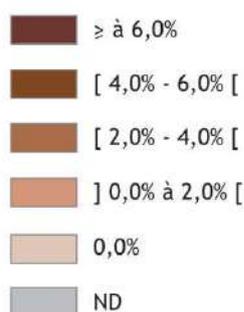
Soit une **augmentation de 29 logts** entre 2011 et 2015 (évolution du taux de vacance de +0,2 pt)



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



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



Date : 04/08/2016

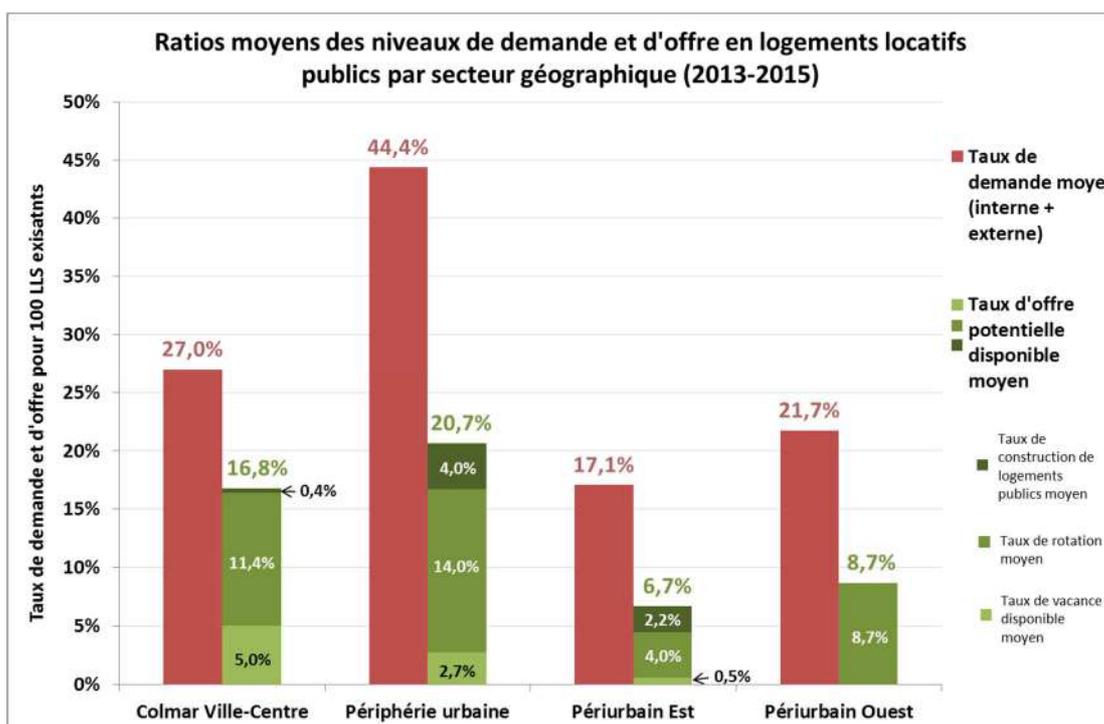
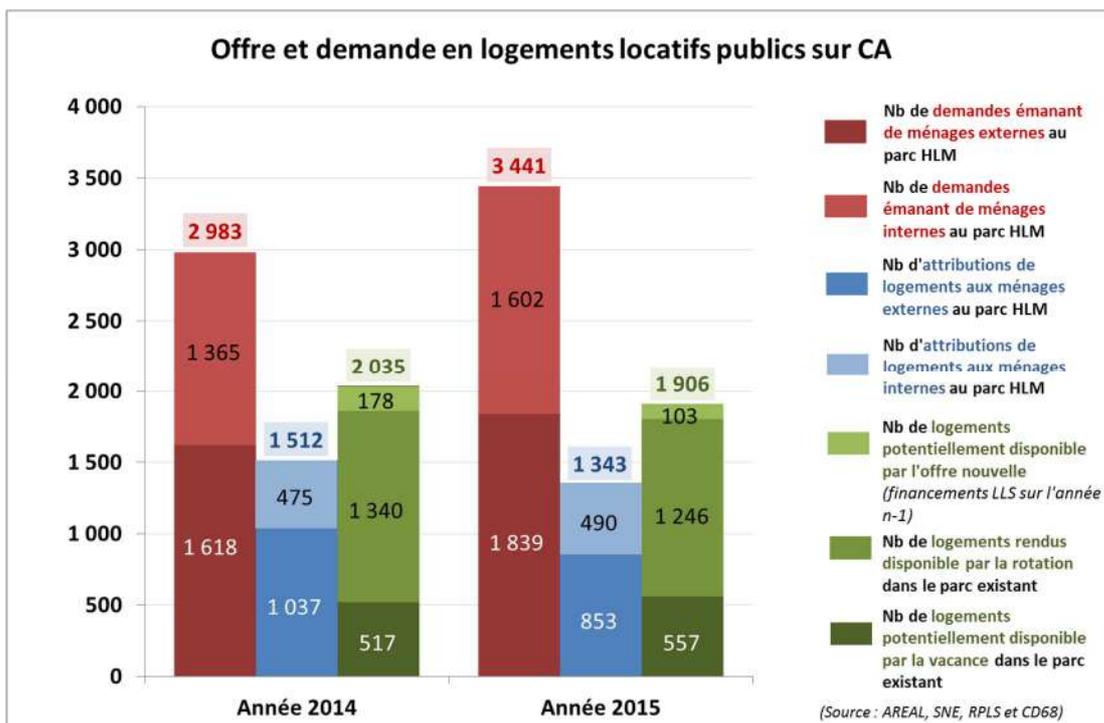
Source : RPLS

Source cartographique : Artique

adil
du Haut-Rhin

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

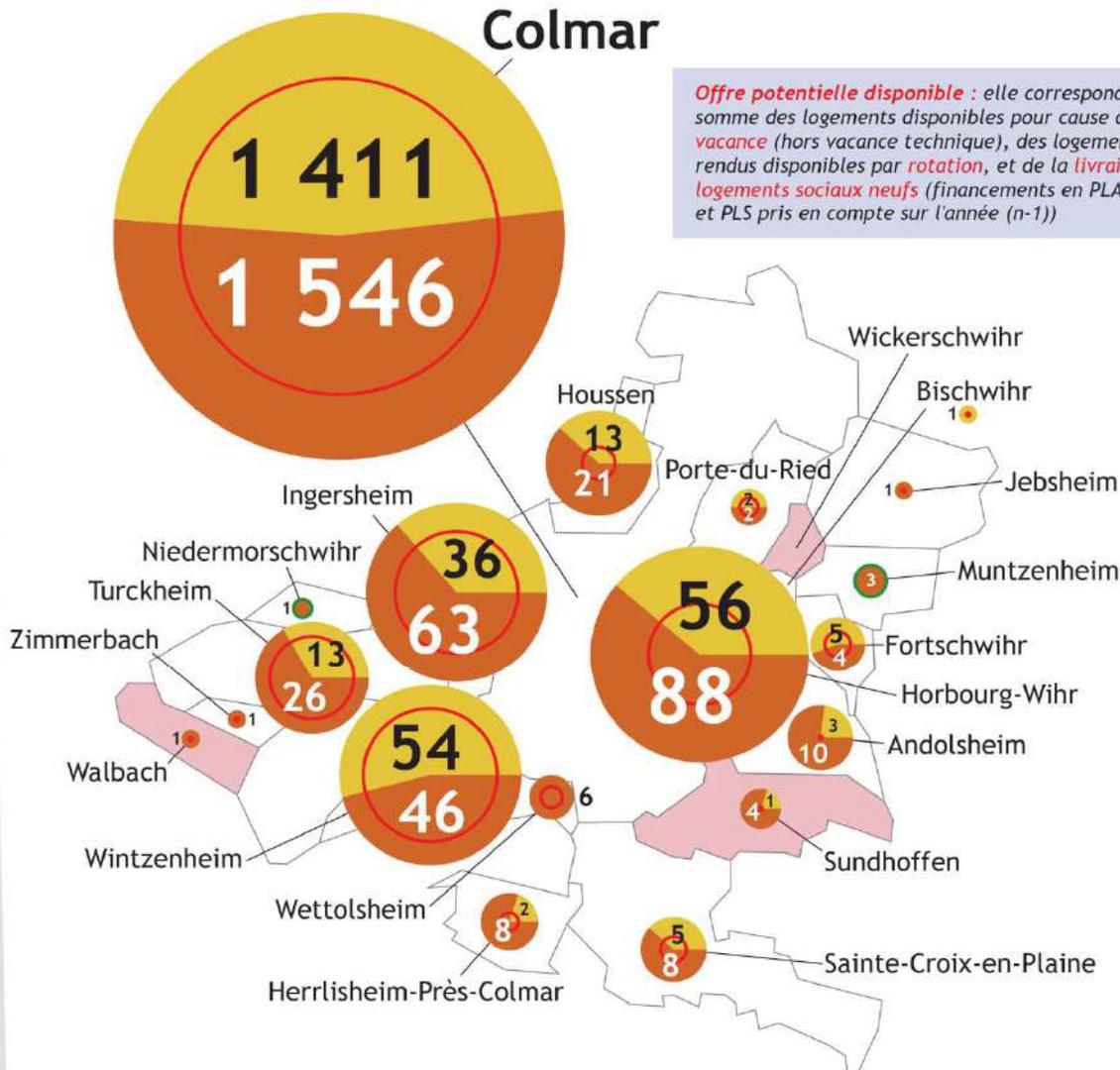
L'analyse du rapport entre la demande exprimée et l'offre potentielle disponible présente un avantage à la demande qui a continué d'augmenter entre 2014 et 2015, alors que l'offre potentielle disponible et le nombre d'attribution de logements sociaux reculait légèrement. Ainsi le rapport demande/offre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



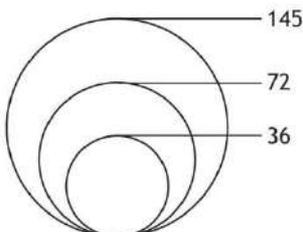
Offre et demande en logements locatifs publics en 2015 sur CA

Bilan sur l'ensemble de CA

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



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



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

Offre potentielle disponible < à la demande

Offre potentielle disponible > ou égale à la demande



Date : 23/06/2015

Source : RPLS/CD68/AREAL

Source cartographique : Articque

adil
du Haut-Rhin

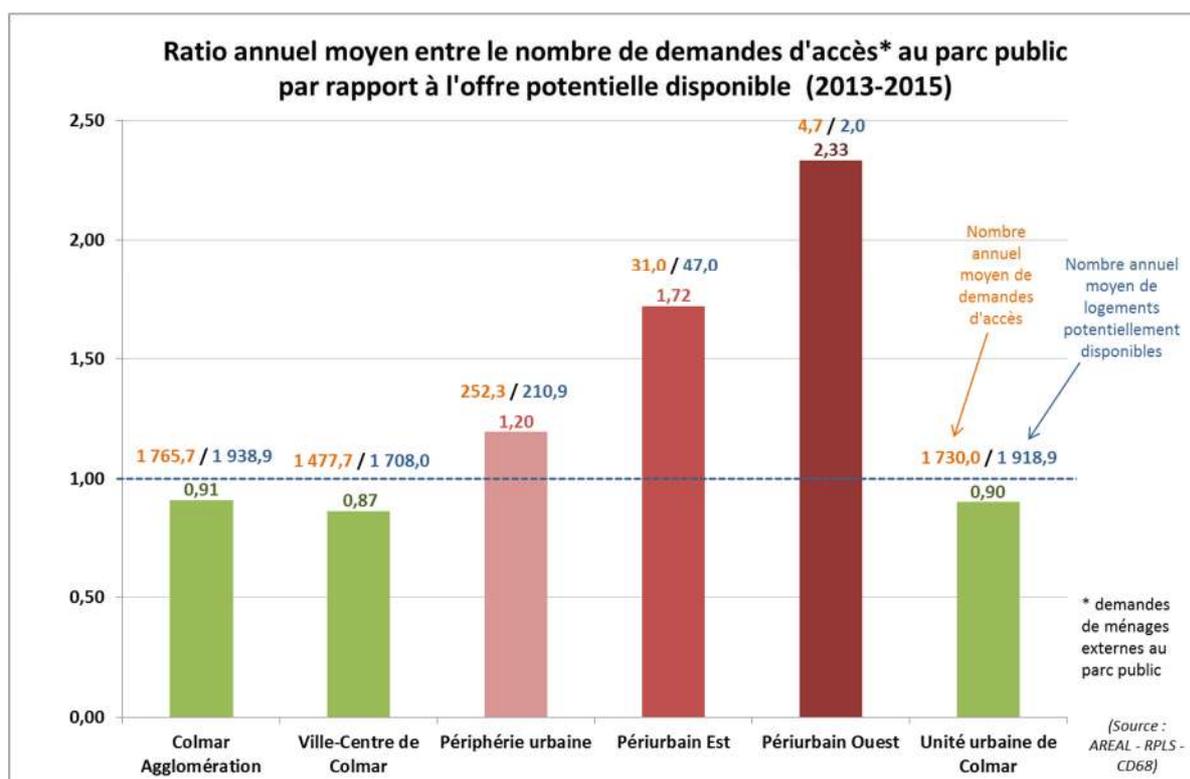
Si l'on s'intéresse au taux moyen sur une période 2013-2015, on observe que le niveau de la demande diffère d'un secteur géographique à un autre. En effet, celui-ci atteint un niveau élevé de 44,4 demandes pour 100 LLS existants en périphérie urbaine, là où un important effort de production de logements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

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

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

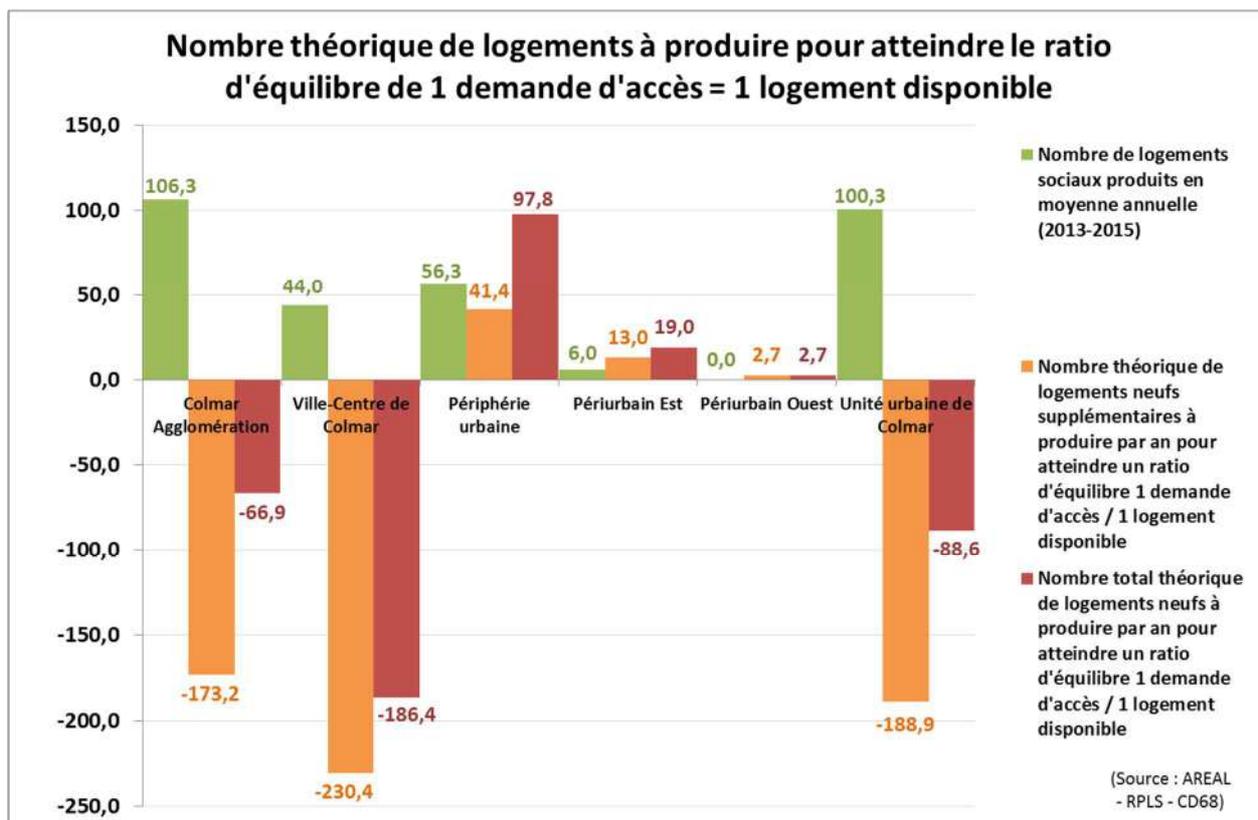
Par contre, en ne prenant en compte que la demande d'accès (demande d'un ménage externe au parc public), le ratio est inférieur à 1 sur la période 2013-2015 sur Colmar Agglomération (**0,91 demande externe pour 1 logement potentiellement disponible**) et même à l'échelle de l'unité urbaine (Ville-Centre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

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



2.3.5. Une approche empirique des besoins en logements sociaux

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



Sur Colmar Agglomération et la ville-centre de Colmar, même si la production neuve tombait à 0, l'offre potentiellement dans le parc existant (via la vacance disponible et la mobilité dans le parc) permettrait d'un point de vue toujours théorique d'absorber le niveau de la demande externe. Par contre sur les autres secteurs géographiques du territoire, si on voulait répondre effectivement à la demande exprimée et retomber à un ratio d'équilibre de 1 demande externe = 1 logement disponible, il faudrait construire environ 98 logements sociaux en périphérie urbaine au lieu de 56 logements sur la période 2013-2015, 19 logements sociaux sur le périurbain Est au lieu de 6 logements actuellement, et environ 3 logements sociaux sur le périurbain Ouest au lieu de 0 actuellement.

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

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

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

(Source : INSEE-FILOCOM)

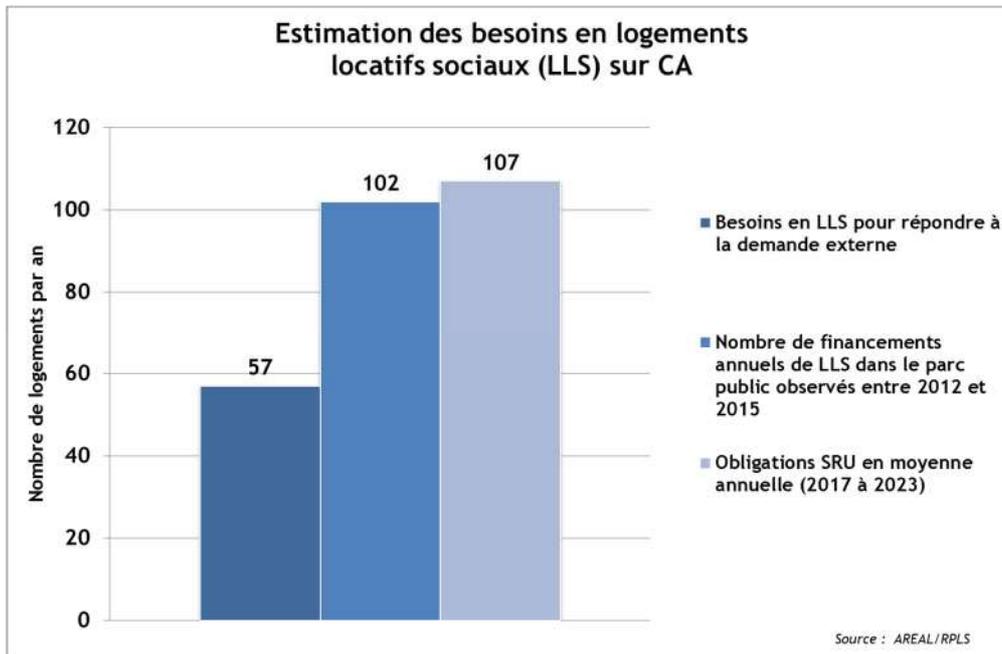
Si on prend en compte l'évolution « au fil de l'eau » de l'ensemble du parc de logements d'ici à 2025, il faudrait parler d'un nombre de logements manquants encore plus important de l'ordre d'un millier.

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



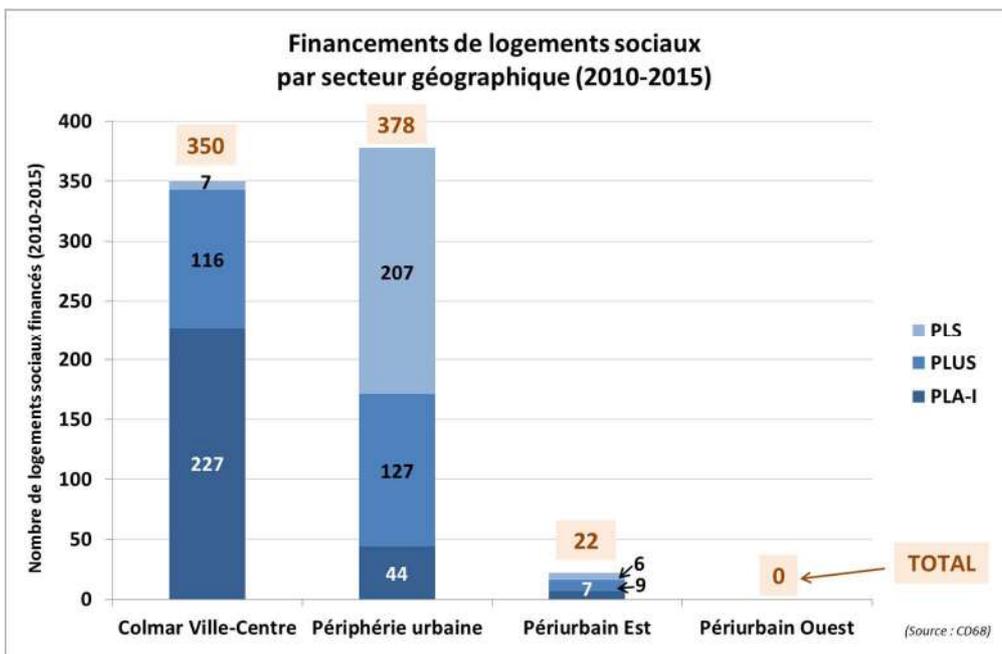
Ainsi, il faudrait donc pour respecter la loi SRU sur le territoire de Colmar Agglomération, partir sur une production annuelle moyenne de 107 logements sociaux sur la période 2017-2025. Si on rapproche ce chiffre des besoins estimés au regard de la demande exprimée (Cf. graphe page suivante), on s'aperçoit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

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



2.3.7. Le niveau récent de production de logements sociaux

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



2.4. Le parc locatif privé

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

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

Les plus fortes progressions à la commune se situent sur :

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

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

(Source : FILOCOM)

2.4.2. Un parc privé potentiellement indigne faible en 2013

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

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

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

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

(Source : FILOCOM)

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

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

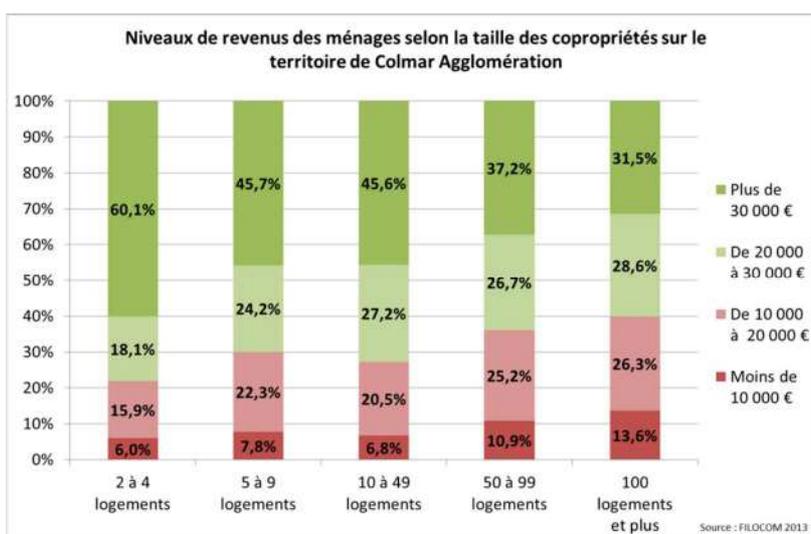
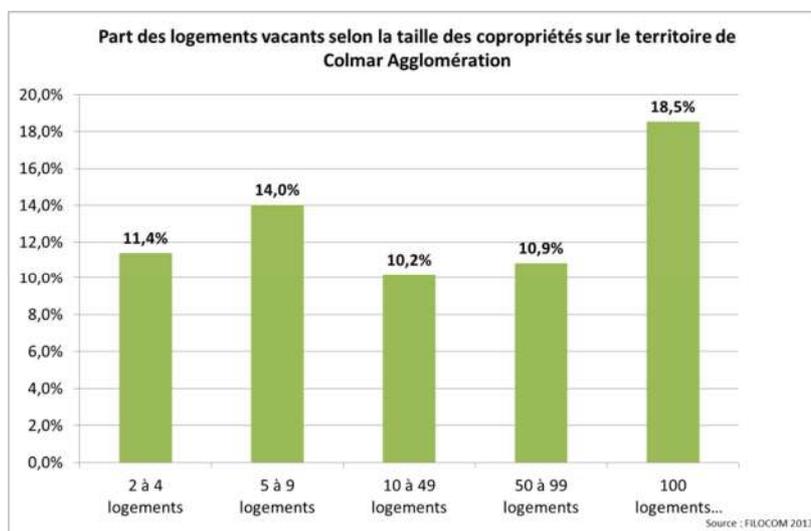
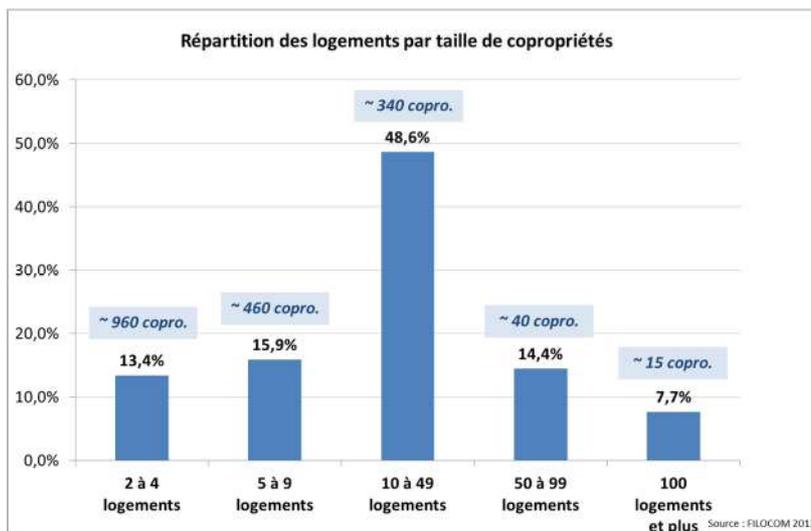
2.4.3. Des grandes copropriétés plus fragiles

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

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

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

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



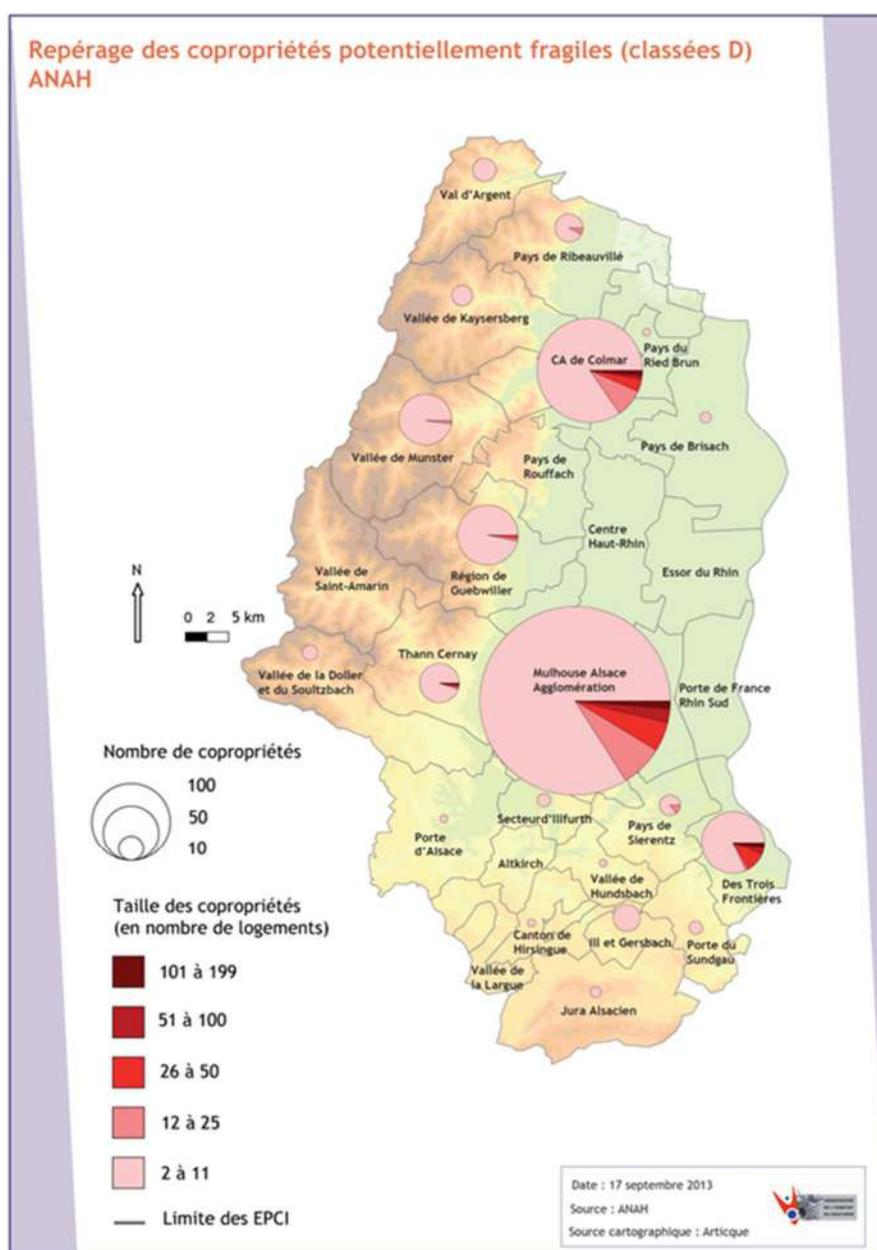
2.4.4. Les copropriétés potentiellement fragiles (classées en catégorie D)

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

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

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

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



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

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

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

(Source : ANAH 2013)

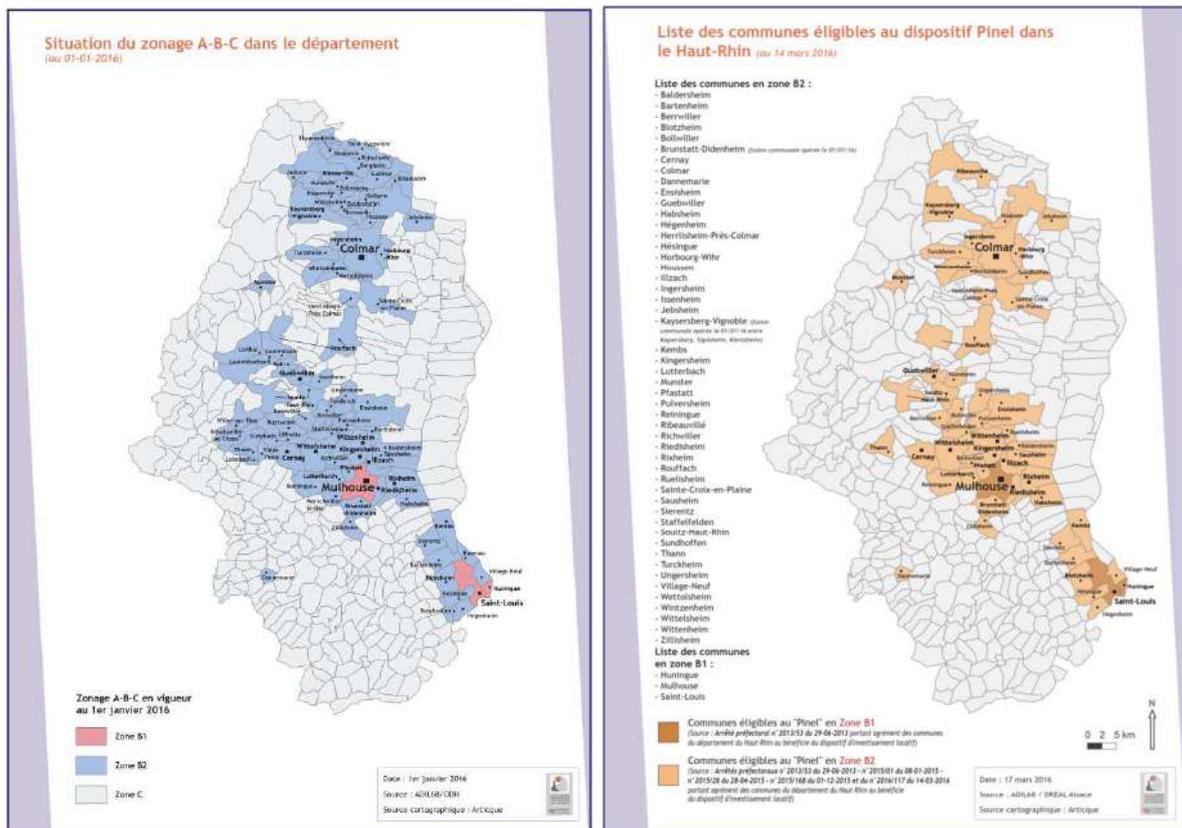
2.5. Les différents zonages liés à l'habitat

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

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

Colmar Agglomération compte ainsi territoire :

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



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

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

*Le calcul des plafonds de loyers pour le Pinel et le PLS sont soumis à un coefficient de structure qui est :

- pour le Pinel : Coef de structure = 0,7+19/5 (ce coefficient ne peut excéder 1,2)

- pour le PLS : Coef de structure = 0,77 * (1 + 20/5)

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

Zonage

Arrêté du 1er août 2014

- Zone A bis : Paris et communes limitrophes
- Zone A : Agglomération parisienne, C8es d'Azur, Genevois français
- Zone B1 : Agglomérations de plus de 250 000 habitants (+ exceptions)
- Zone B2 : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants (+ exceptions)
- Zone C : Reste du territoire

Arrêté du 17 Mars 1978

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

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

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

Pour information, les plafonds de 2015 étaient les suivants :

PLAFONDS MENSUELS DE LOYERS

Périodes de référence : 2015

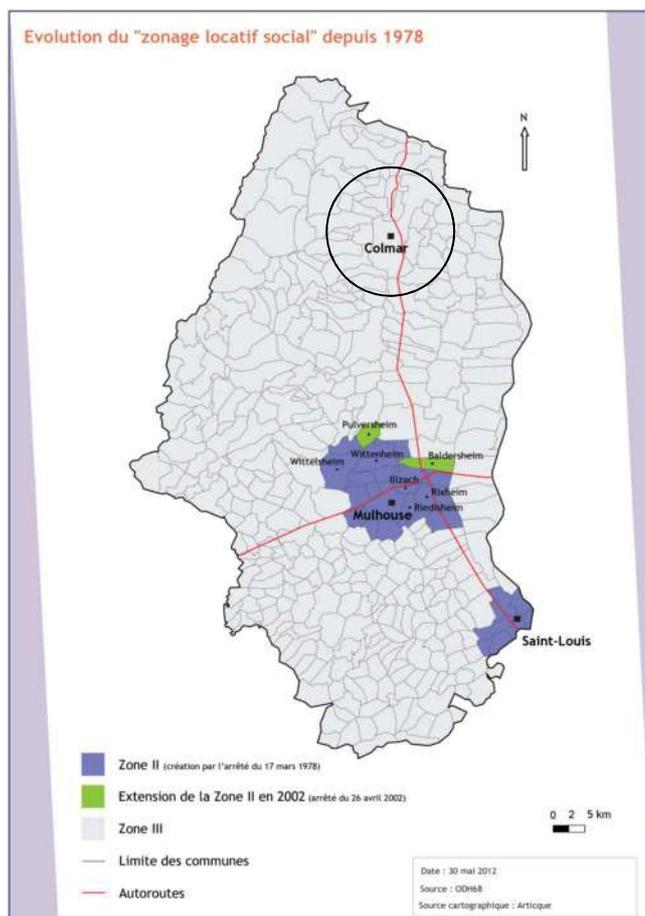
Plafonds mensuels de loyers des opérations conventionnées par l'Etat					
Calculés selon la surface utile (surface habitable + annexes privatives/2)					
Types de logements	Zone I (*)	Zone I bis (*)	Zone II (*)	Zone III (*)	
PLA-I (1)	5,61 €	5,97 €	4,92 €	4,56 €	
PLUS (1)	6,30 €	6,70 €	5,54 €	5,14 €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

(1) Loyers applicables aux conventions conclues entre le 1er janvier 2015 et le 31 décembre 2015 (source - avis du 10 février 2015- Annexe I tableau A - relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'art. L.331-2 du code de la construction et de l'habitation- Texte non paru au JORF)

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

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

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



2.6. Les formes d'habitat

2.6.1. La ville-centre de Colmar



Maison individuelle contemporaine – Quartier Maraîchers à Colmar



Maisons individuelles contemporaine – Quartier Maraîchers à Colmar



Immeuble collectif récent – Quartier Maraîchers à Colmar



Lotissement de maisons individuelles récentes – Quartier Maraîchers à Colmar



Maison contemporaine – Quartier Sud à Colmar



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



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



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



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



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



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



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



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

2.6.2. La périphérie urbaine



Grand collectif d'Habitats de Haute-Alsace à Ingersheim



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



Les Villas Brand à Turckheim



Villas Brand en chantier à Turkheim



Maisons neuves accolées dans le quartier Brand à Turkheim

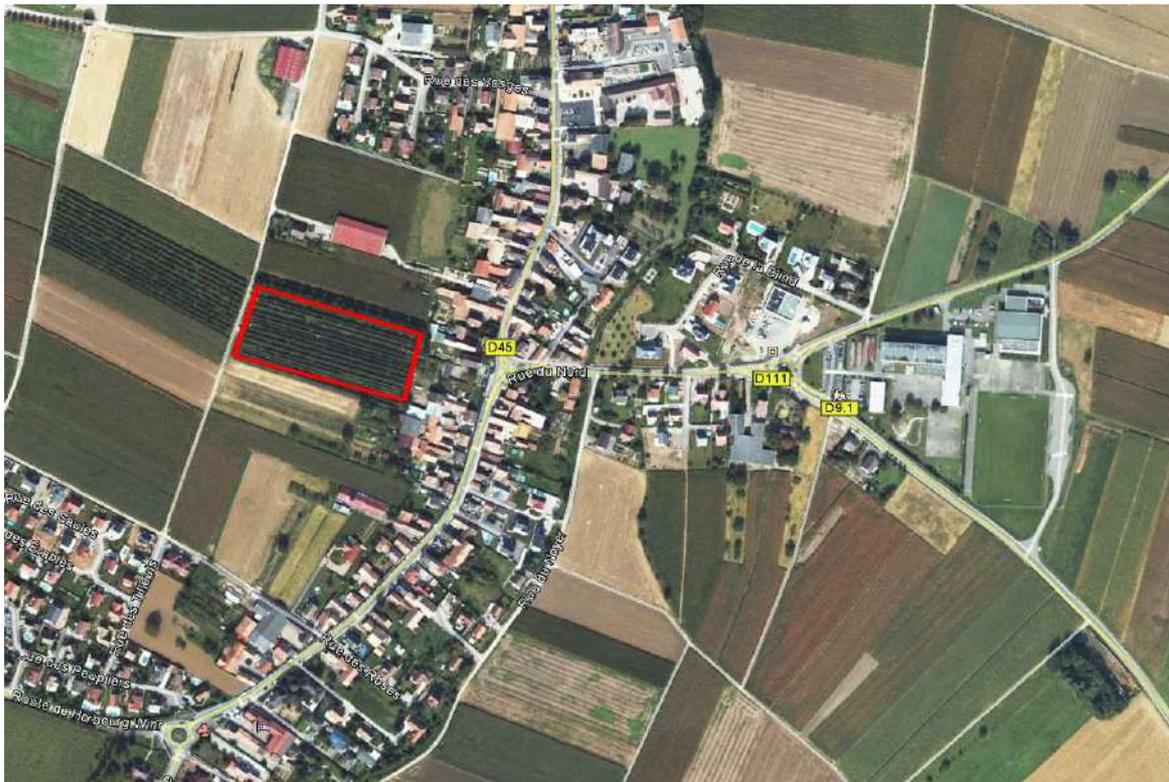


Travaux d'extension sur une maison individuelle à Wettolsheim



Résidence Service Senior Les Châteaux à Wettolsheim

2.6.3. Le territoire périurbain



Situation du nouveau quartier résidentiel à Bischwihr



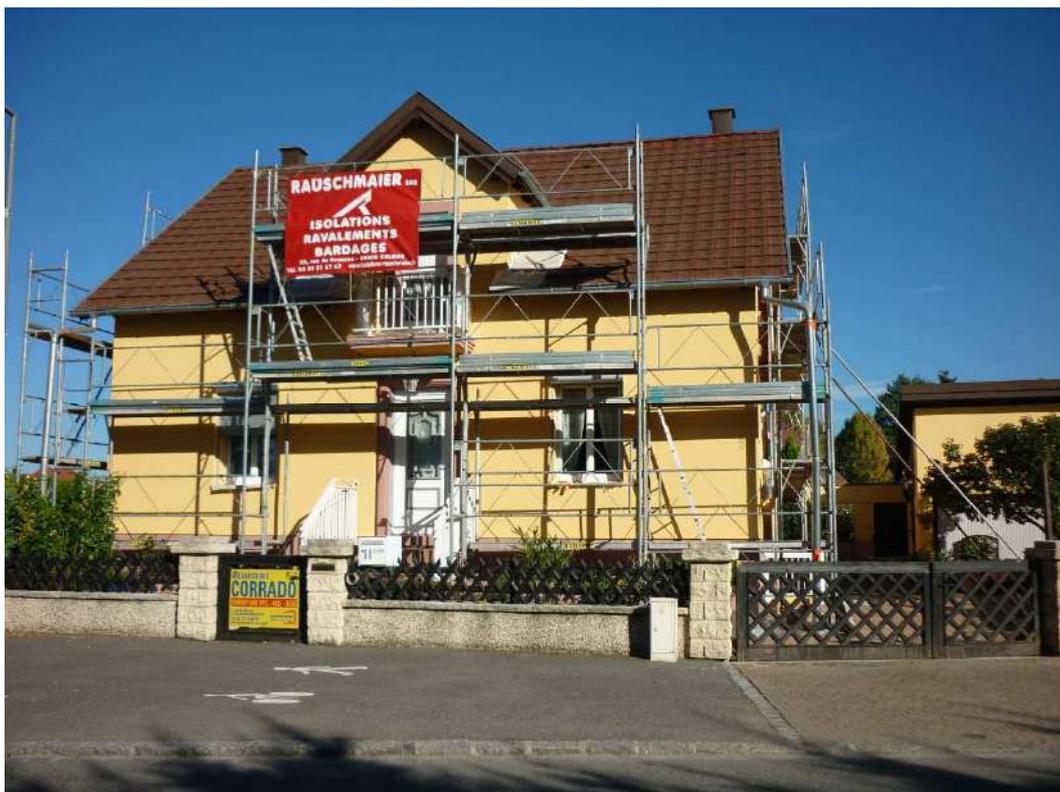
Pavillons individuels neufs à Bischwihr



Maisons jumelées à Bischwihr



Projet de promotion privé à Bischwihr



Travaux de rénovation à Andolsheim



Maisons en bande à Porte-du-Ried



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



Anciennes maisons à Wickerschwihr

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

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

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

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

3. L'effort des ménages pour se loger

3.1. Les difficultés des ménages face au logement

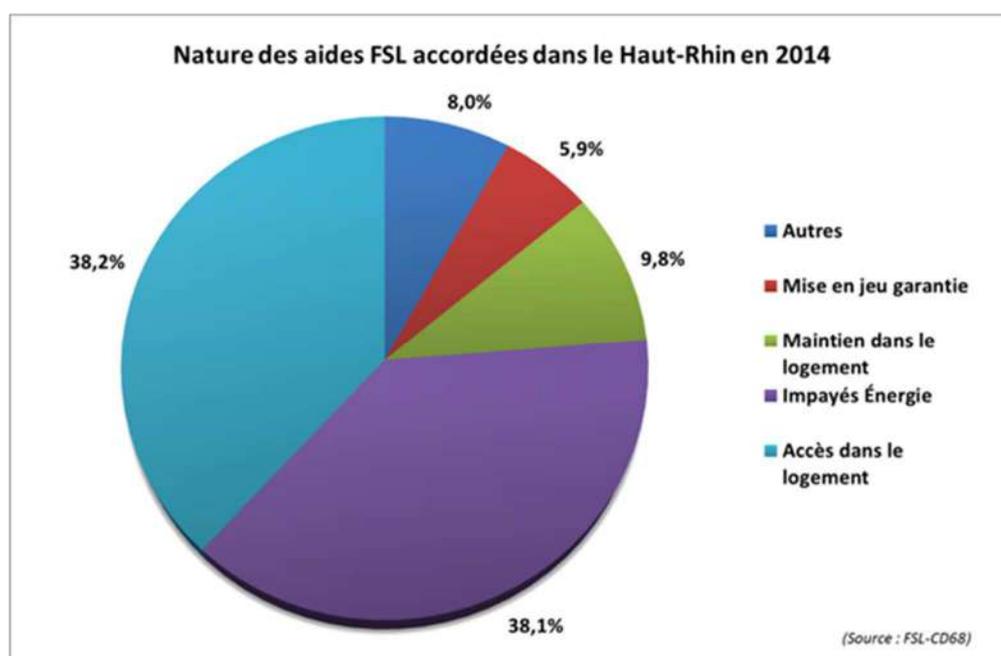
3.1.1. Les aides à la personne du Conseil Départemental : le Fonds de Solidarité Logement (FSL)

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

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

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

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



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

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

Les allocataires et les ayants-droits représentent au final 49 283 personnes (couvertes par les aides de la CAF), soit environ 44,4% de la population de CA (Taux de couverture départemental : 42,3%).

Pour information, environ 1 aide sur 2 versées par la CAF dans le Haut-Rhin en 2014, est une aide au logement (APL, ALS et ALF).

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

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

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

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

(Source : CAF 2014)

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

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

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

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

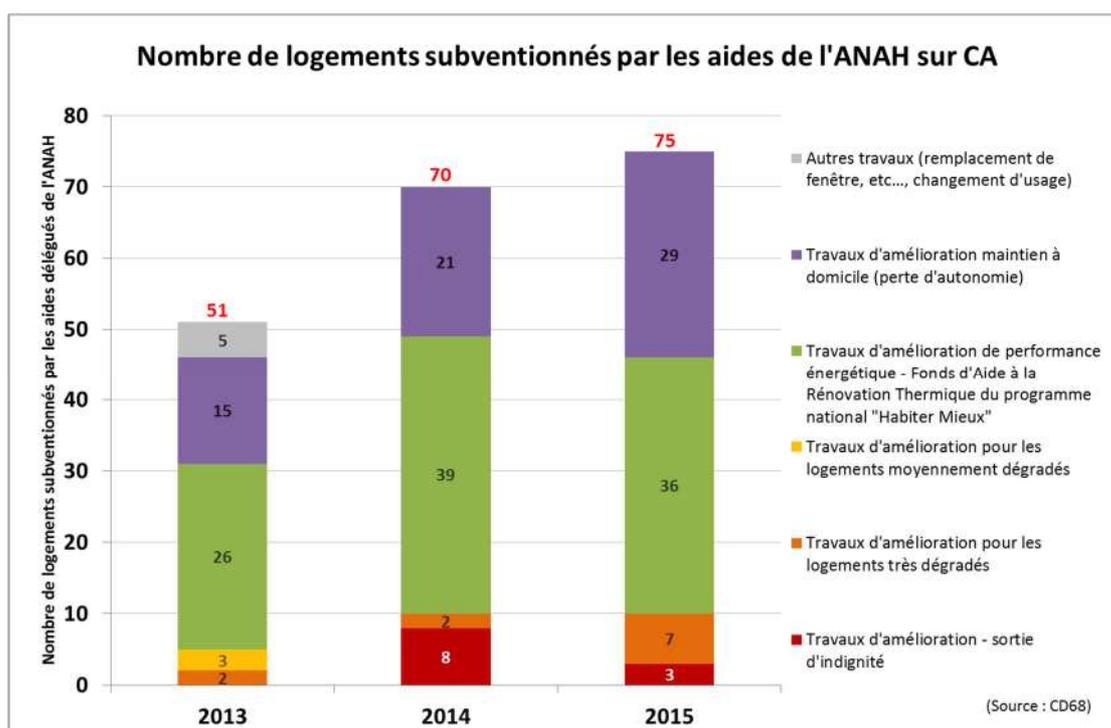
Les aides à l'amélioration du parc privé les plus importantes sur cette période (2013-2015) restent les **aides du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART)**, qui ont pour objectif l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et la lutte contre la précarité énergétique. Les aides FART

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

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

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

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



3.2.2. Un éco-PTZ utilisé différemment selon les territoires

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

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

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

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

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

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

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

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

Le nombre d'éco-PTZ distribués sur Colmar Agglomération

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

(Source : ANIL)

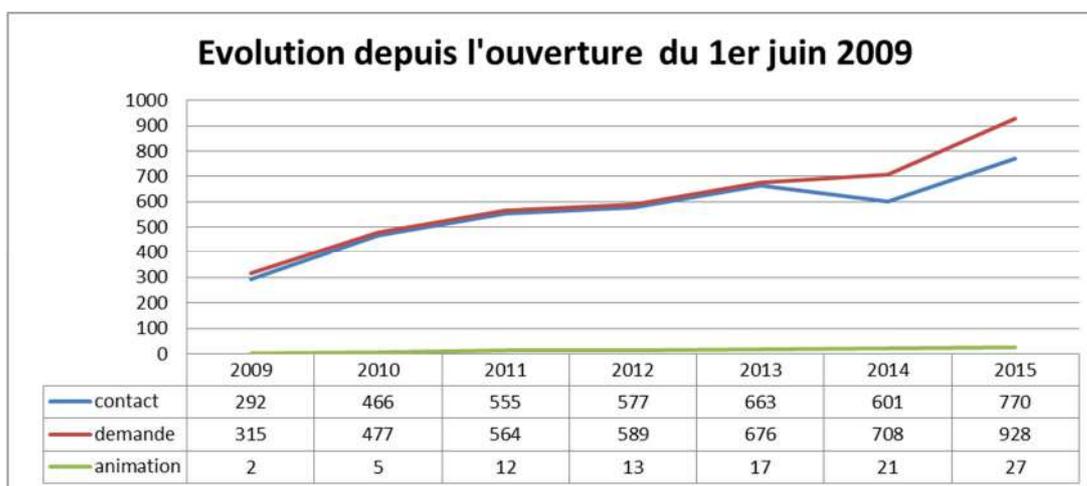
Si en volume, c'est toujours sur la ville-centre de Colmar que le nombre d'éco-PTZ est le plus important (64 sur la période 2013-2015), on remarque que la diffusion de ces aides est meilleure sur les territoires environnants, puisqu'en périphérie urbaine, le ratio d'aides atteint 4,9 aides/1 000 ménages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

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

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

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

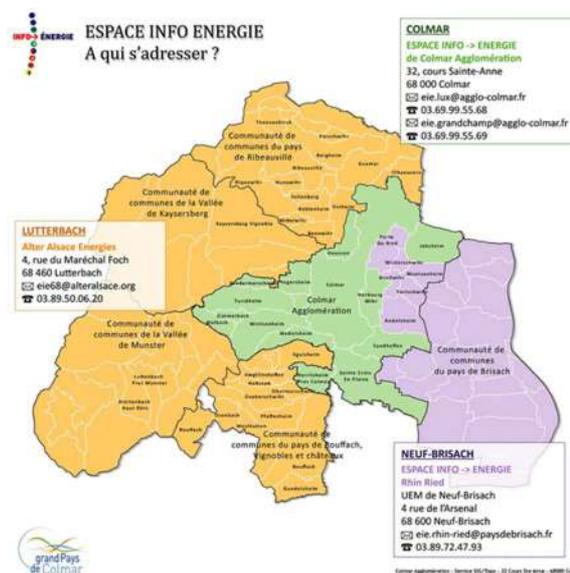
L'EIE a pour vocation de répondre en priorité aux demandes des particuliers, mais aussi des petites collectivités et entreprises (*artisans, commerçants, agriculteurs*). Inauguré en juin 2009, l'EIE de Colmar est le fruit d'un partenariat entre Colmar agglomération, l'ADEME et la Région Alsace.



(Source : EIE)

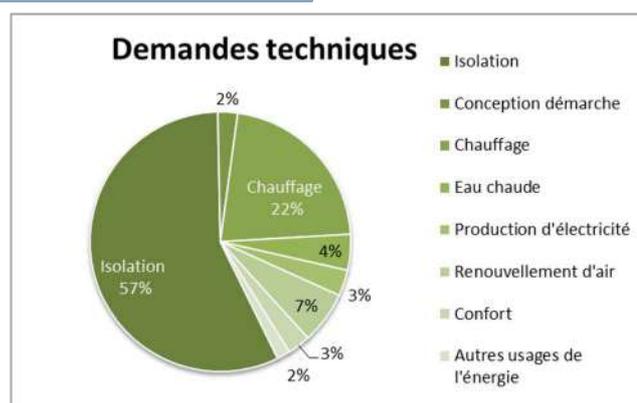
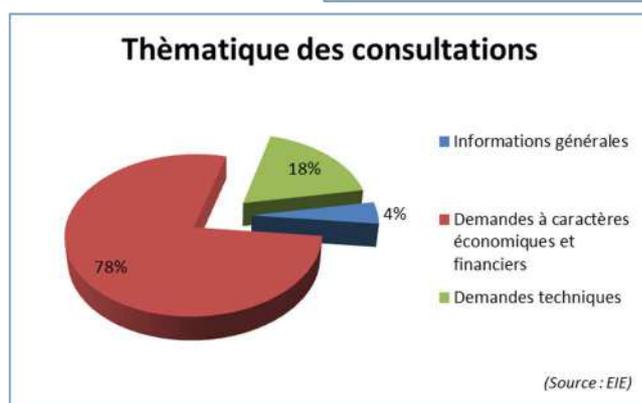
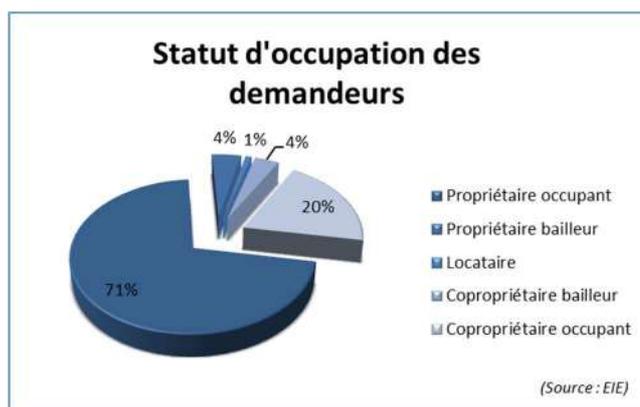
Répartition géographique des demandes			
Territoire	Année	2014	2015
Colmar		381	464
Haut-Rhin (hors Colmar Agglomération)		101	171
Wintzenheim		50	47
Horbourg-Wihr		37	38
Turckheim		18	42
Sainte-Croix-en-Plaine		14	22
Autres		7	29
Ingersheim		11	24
Herrlisheim-près-Colmar		22	12
Sundhoffen		11	22
Wettolsheim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

(Source : EIE)



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

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



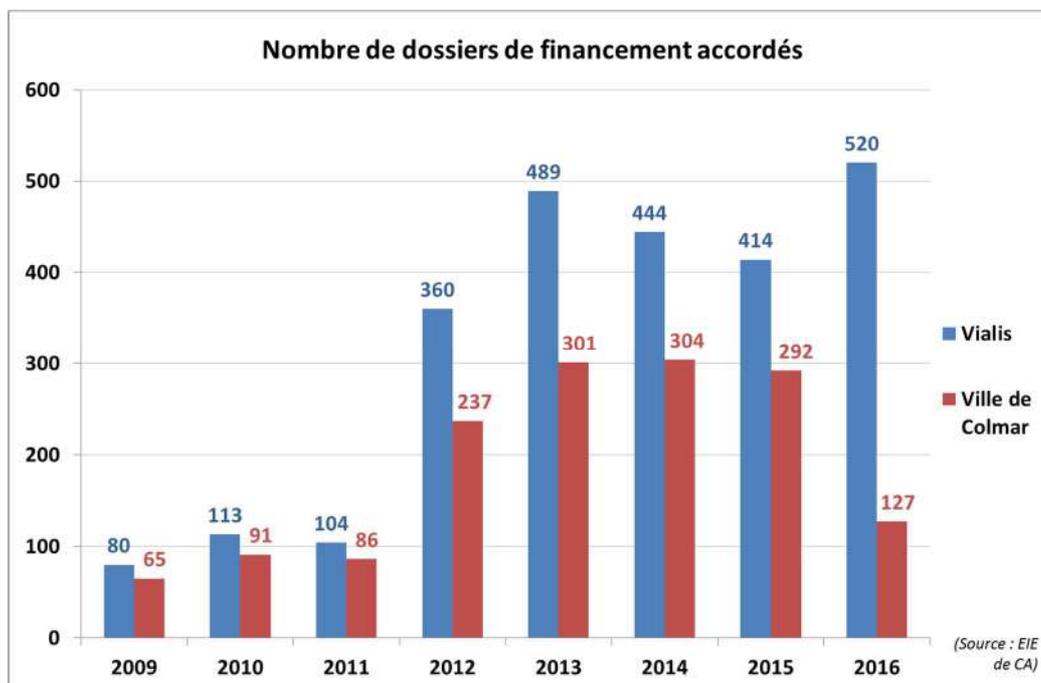
La plus grande majorité des consultants sont des propriétaires occupants un logement individuel (71% des ménages), suivis des propriétaires occupants en copropriété (20% des ménages). Ces deux seules catégories représentent 91% des ménages.

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

Dossiers de financement Vialis et Ville de Colmar :

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

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



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

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

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

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

3.2.5. Le service intégré de la rénovation énergétique : Oktave



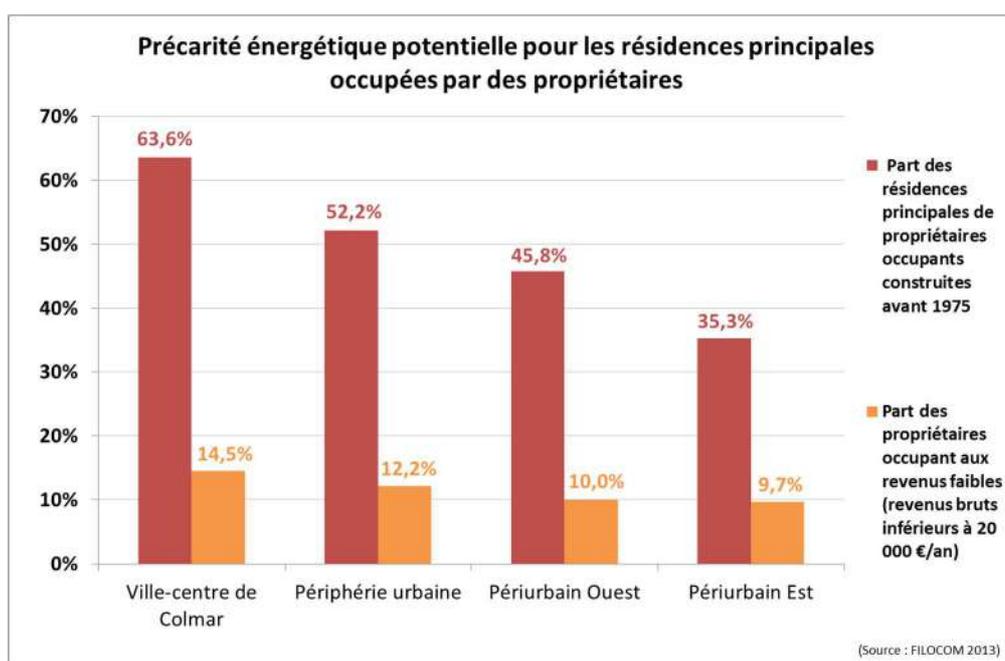
Initié en 2015 par l'ADEME et la Région Alsace Champagne-Ardenne Lorraine dans le cadre du programme *energivie.info*. l'objectif d'Oktave est d'encourager et faciliter la rénovation complète des maisons individuelles à un niveau basse consommation. Oktave accompagne les particuliers bien en amont du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

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

3.2.6. La précarité énergétique potentielle des propriétaires occupants

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

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



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

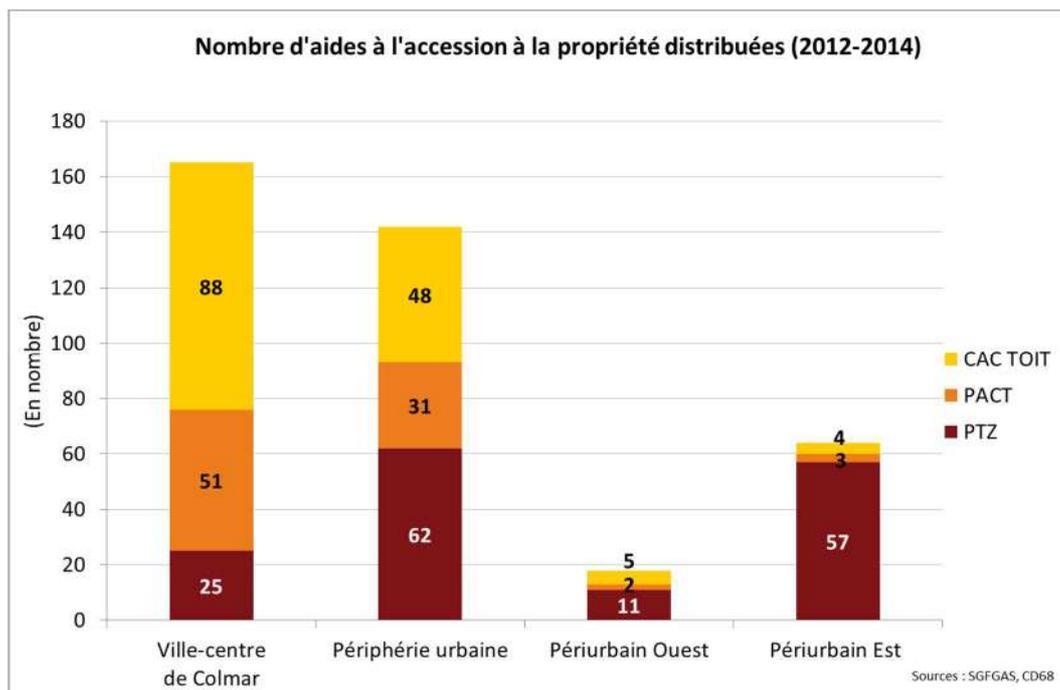
Par contre, plus on s'éloigne de la ville-centre, plus les proportions dans ces deux catégories diminuent, puisqu'en zone périurbaine Est, la part des RP de PO construites avant 1975 n'atteint plus que 35,3% des RP et 9,7% des PO ont des revenus faibles.

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

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

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

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



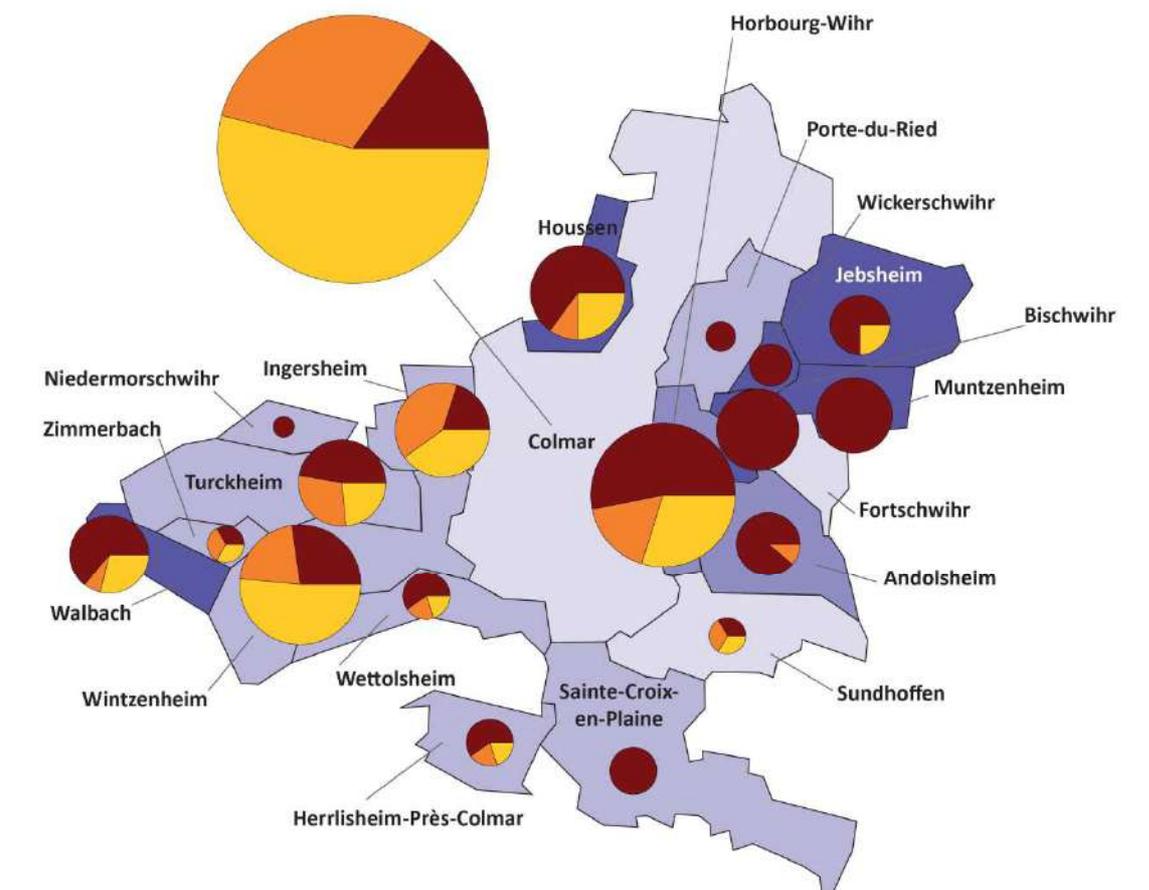
À une échelle plus fine (Cf. carte page suivante), on observe que l'intensité de la primo-accession aidé en PTZ+ (acquisition dans le neuf) est plus forte au Nord du territoire intercommunal dans la zone périurbaine Est. En effet, le ratio dépasse les 12 PTZ+/1 000 ménages dans les communes de Jepsheim,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

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

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

Bilan sur l'ensemble de Colmar Agglomération

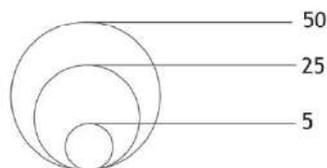
- 155 prêts à taux zéro distribués sur la période de référence
- 87 prêts PACT distribués sur la période de référence
- 149 aides CAC TOIT distribuées sur la période



Type d'aide

- PTZ
- PACT
- CAC TOIT

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



Nombre de PTZ distribués pour 1 000 ménages

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

0 1 2 km



Date : 19/07/2016

Sources : SGFGAS, CD68, FILOCOM 2013

Source cartographique : Articque

adil
du Haut-Rhin

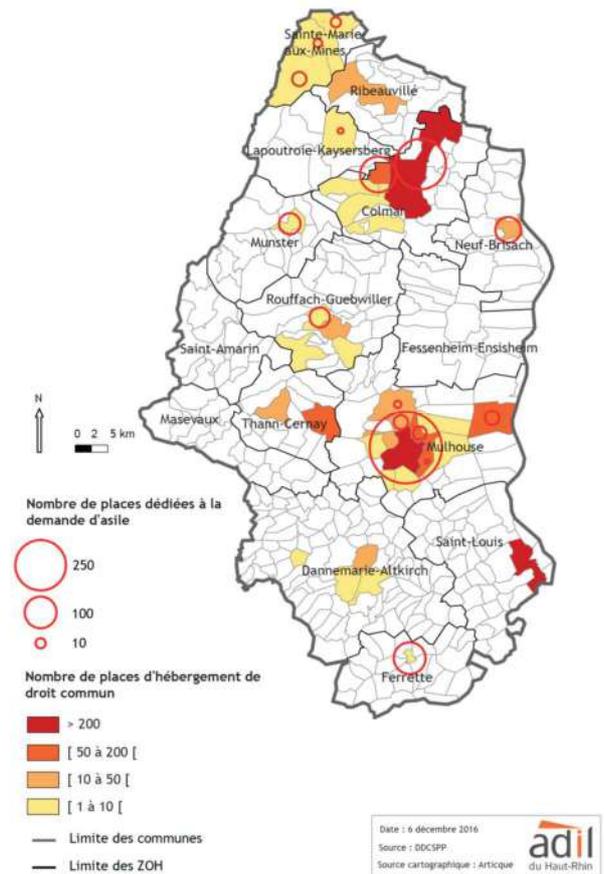
3.4. Les structures d'hébergement spécifiques (hébergements temporaires, structures pour personnes âgées)

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Définition de certaines structures d'hébergement pour personnes âgées :

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

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

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

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

3.5. Caractéristiques de la demande de logement social

3.5.1. Les motifs des demandeurs de logement social

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

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

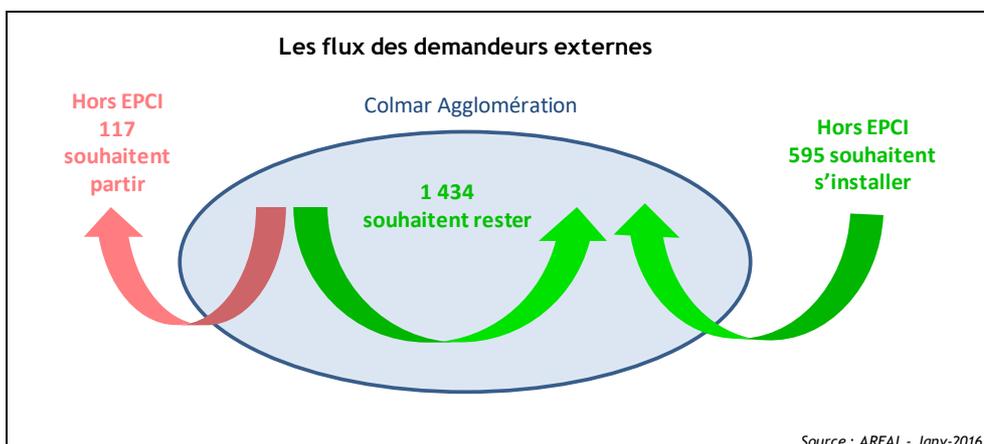
Enfin, le troisième motif de la demande concerne des problèmes d'environnement dans la plupart des cas (14,8%).

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

3.5.2. Une demande externe qui reste très « locale »

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

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

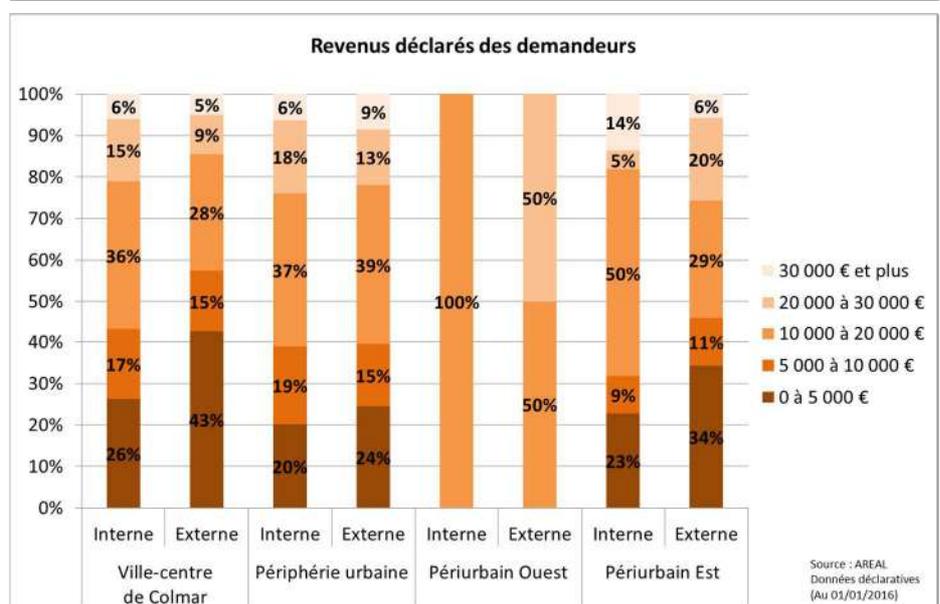
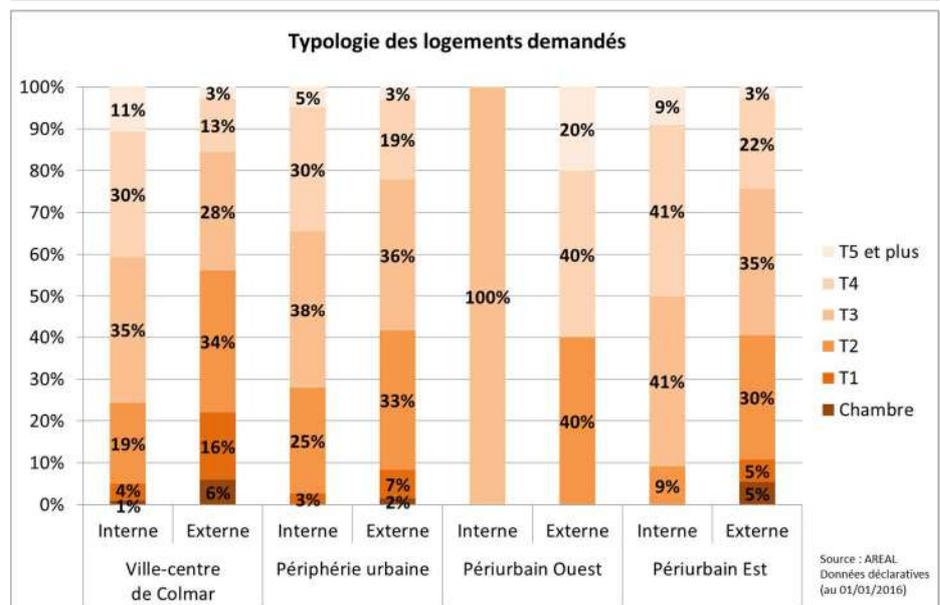
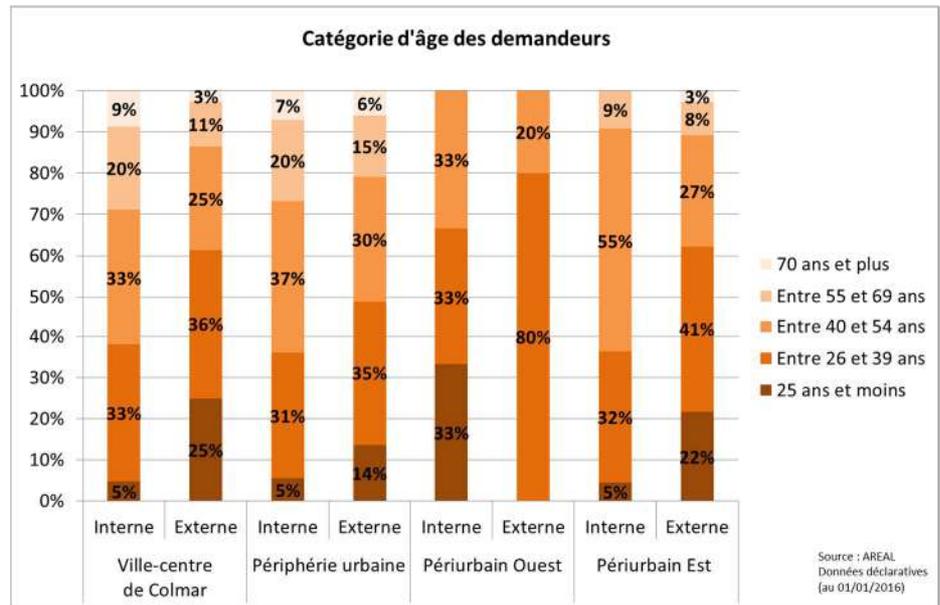


3.5.3. Le profil des demandeurs internes et externes

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

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

56% des demandeurs externes sur Colmar cherchent un logement de petite taille (<= au T2). La tendance s'inverse en zone périphérique et périurbaine, où les demandeurs externes cherchent un logement de taille intermédiaire de type T3. Enfin, les demandeurs internes, proportionnellement plus âgés privilégient davantage des logements de taille plus grande. 76% de la demande interne sur Colmar souhaitent une typologie T3, T4 et T5 et +. Enfin, les demandeurs externes, comme on l'a vu précédemment, souvent dépourvu de logement



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

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

3.6. La demande en logements étudiants

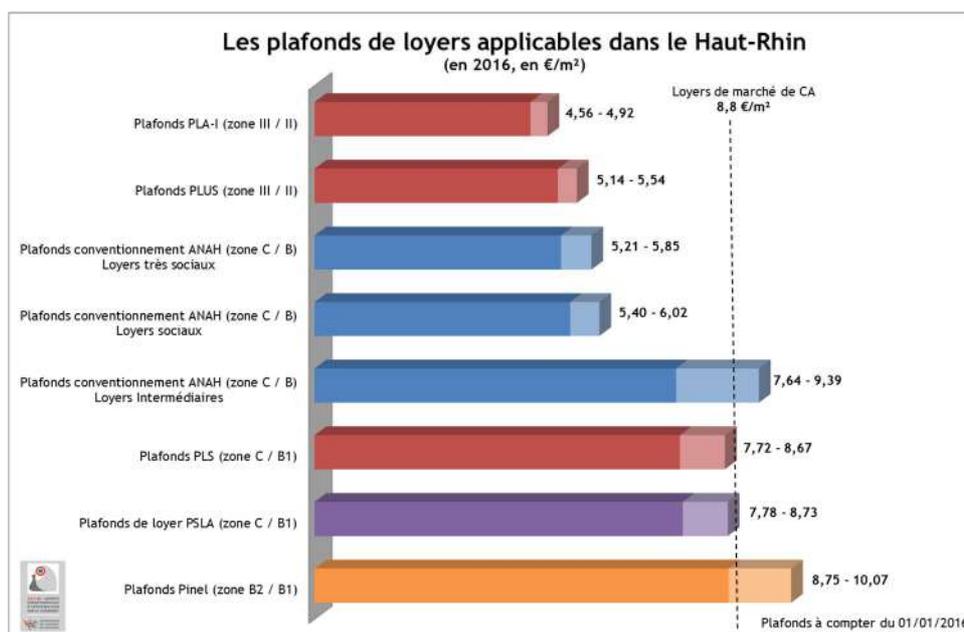
Le nombre d'étudiants sur Colmar est beaucoup plus faible que dans les villes au profil étudiant plus affirmé que Strasbourg et Mulhouse, la demande en logements y est beaucoup moins forte. La seule université de Colmar, l'Institut Universitaire de Technologie de Colmar accueille environ 1 300 étudiants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

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

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

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

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

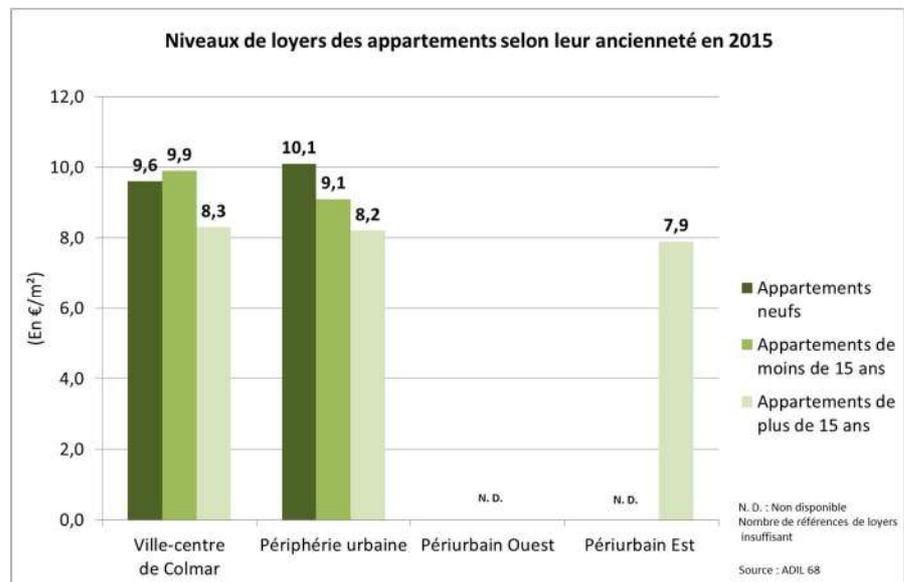
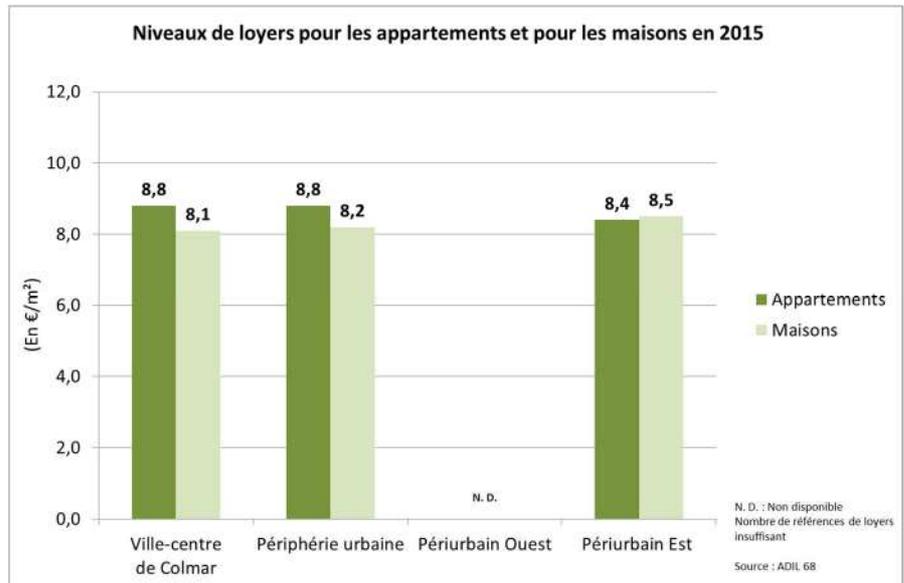


Les niveaux de loyer des appartements sont légèrement supérieurs en ratio à ceux des maisons sur tous les secteurs géographiques, hormis en zone périurbaine Est, où la location de la maison est plus chère au m² - 8,5 €/m² pour une maison contre 8,4 €/m² pour un appartement.

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

Par contre sur la ville-centre de Colmar, les appartements neufs affichent un loyer moyen de 9,6 €/m² contre 9,9 €/m² pour les appartements récents de

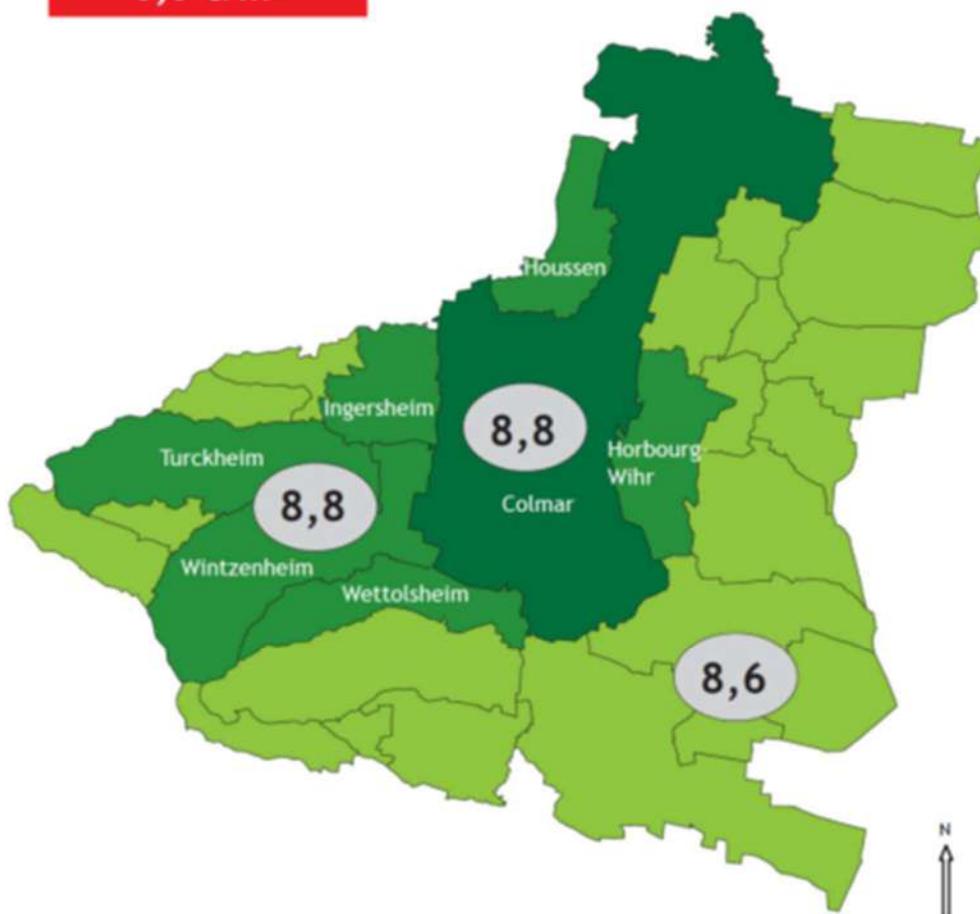
moins de 15 ans. Ce niveau légèrement plus faible que l'on observe sur les appartements neufs peut être expliqué par une forte production de logements défiscalisés en « Pinel » à loyers plafonnés, et qui a probablement joué sur la modération du loyer moyen.



AGGLOMÉRATION COLMARIENNE

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

Niveau de loyers
pour la ZOH
8,8 €/m²



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

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

Date : 18 mars 2016
Source : ADIL/ODH 68
Source cartographique : Articque

3.7.2. Les niveaux de prix de vente des logements

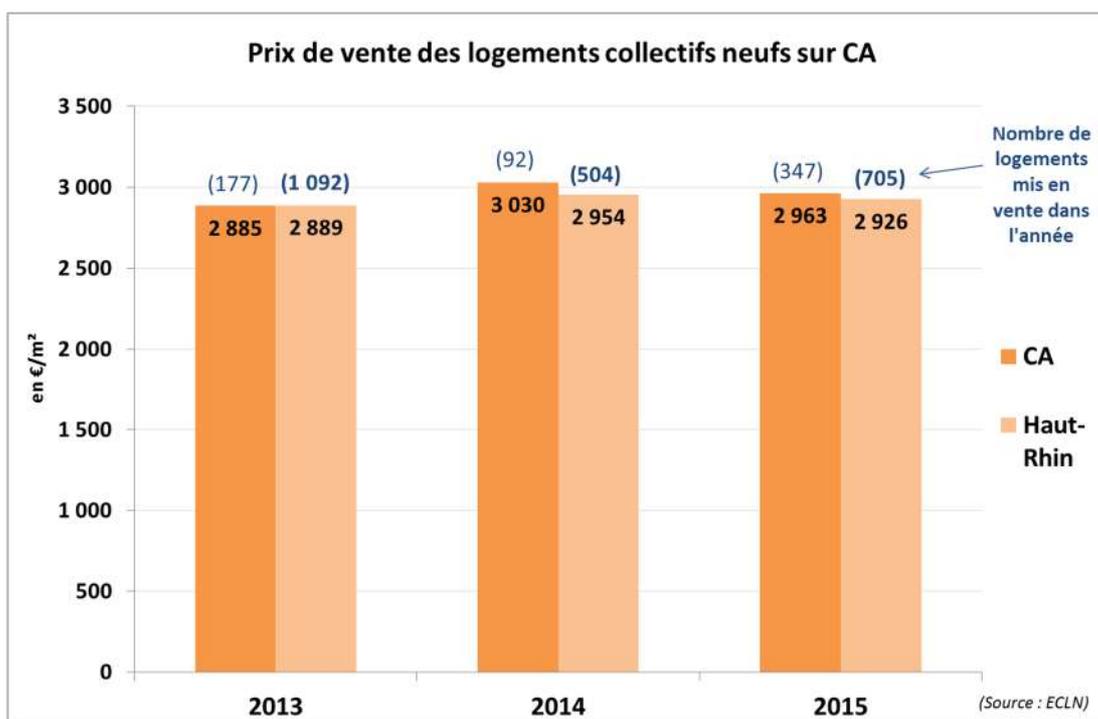
Actuellement, les niveaux moyens de prix de vente sur le territoire de Colmar Agglomération oscillent entre 1 669 €/m² à Colmar à 1 969 €/m² sur Turckheim (appartements - tout type de biens confondus).

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

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

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

(Source : *meilleursagents.com* - Octobre 2016)



3.7.3. Les niveaux de prix de vente des terrains

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

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

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

Source : terrain-construction

3.8. La capacité d'achat des ménages du territoire

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

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

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

(Source ADIL68 – logiciel ADIL opti)

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

Il en ressort que les ménages où les deux adultes gagnant chacun l'équivalent du salaire net médian français (soit 1 700 €/mois) correspondant à la ligne 3 500 € de revenu net pour le ménage dans le tableau ci-dessus peuvent s'acheter un logement dans l'ancien pouvant correspondre à leurs besoins. En effet, si dans le neuf ils ont également la possibilité d'acheter, ils risquent néanmoins d'être logés de manière moins confortable en terme de surface que dans l'ancien. Pour les ménages

gagnant au moins 4 000 € net/mois, les options s'élargissent grandement, et l'achat dans l'ancien comme dans le neuf sont possibles. À l'inverse, les ménages dont les revenus sont inférieurs ou égaux à 2 500 € net/mois auront beaucoup plus de mal à acheter hormis dans l'ancien collectif, le collectif neuf étant théoriquement possible mais pas adapté à la taille du ménage.

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

- Il y a environ 19 320 allocataires de la CAF sur le territoire de Colmar Agglomération en 2014. (soit 17,4% de la population), soit un taux légèrement supérieure à la moyenne départementale (15,1%).
- Une légère augmentation du nombre d'aides déléguées de l'ANAH délivrées sur le territoire de Colmar Agglomération sur la période 2013-2015, passant de 51 aides en 2013 à 75 aides en 2015. Sur ces 75 aides délivrés, 20 logements seulement ont été conventionnés avec travaux. Ceci reste toutefois très faible aux regards des besoins et de la taille du parc de logements sur le territoire. 148 aides à la rénovation énergétique éco-PTZ délivrés sur la période 2013-2015 sur le territoire intercommunal (3 éco-PTZ/1 000 ménages).
- En complément aux dispositifs nationaux, on observe une dynamique significative des aides locales sur le territoire intercommunal concernant les aides à la rénovation énergétique CA-Vialis, avec 1 811 dossiers accordés de 2011 à 2016 (soit 815 000 € de subventions) pour les aides Vialis, et 1 220 dossiers accordés de 2011 à 2016 (780 000 € de subventions) pour les aides de la Ville de Colmar. Au niveau régional, il y a eu 21 logements aidés par le programme « Je rénove BBC » entre 2011 et 2015. Enfin, concernant les aides du dispositif Oktave, mise en place récemment en avril 2016 dans le Grand Pays de Colmar, il n'y a pour l'instant qu'un seul projet à venir sur le territoire de Colmar Agglomération.
- Une précarité énergétique qui touche potentiellement davantage la ville-centre de Colmar : presque 2/3 des RP de PO sur Colmar ont été construites avant 1975, et presque 15% des propriétaires occupants de la commune ont des revenus faibles en 2013. Plus on s'éloigne de la ville-centre, plus les proportions dans ces deux catégories diminuent, puisqu'en zone périurbaine Est, la part des RP de PO construites avant 1975 n'atteint plus que 35,3% des RP et 9,7% des PO ont des revenus faibles.
- Un tassement des aides à l'accession à la propriété PTZ+ sur la dernière période d'observation (155 PTZ+ sur la période 2012-2014), avec 76 PTZ+ en 2012 à 47 PTZ+ en 2014. À côté des PTZ+, les aides locales du Conseil Départemental (Prêts PACT) ont été également distribuées pour 87 ménages sur la même période 2012-2014 ;
- Une offre en hébergement à la fin d'année 2016 d'environ 900 places d'hébergement et de logements adaptés, soit 18,3% de l'offre départementale. Ce chiffre est en constante augmentation (+20% -126 places par rapport à 2012). L'évolution la plus importante est le nombre de places d'hébergements en *Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA)* qui a triplé en 1 an sur le territoire passant de 94 places à la fin de l'année 2015 à 303 places en fin d'année 2016.
- Une offre en établissement médico-sociaux importante d'environ 1 174 places permanentes et provisoires dans les structures suivantes : 8 EHPAD, 1 EHPA et une Petite Unité de Vie (PUV). À côté de cela, il existe également 430 places dans des structures non médicalisées en

logements-foyers, résidences sociales et en *Accueil de Jour Autonome (AJA)* sur le territoire intercommunal ;

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

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

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

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

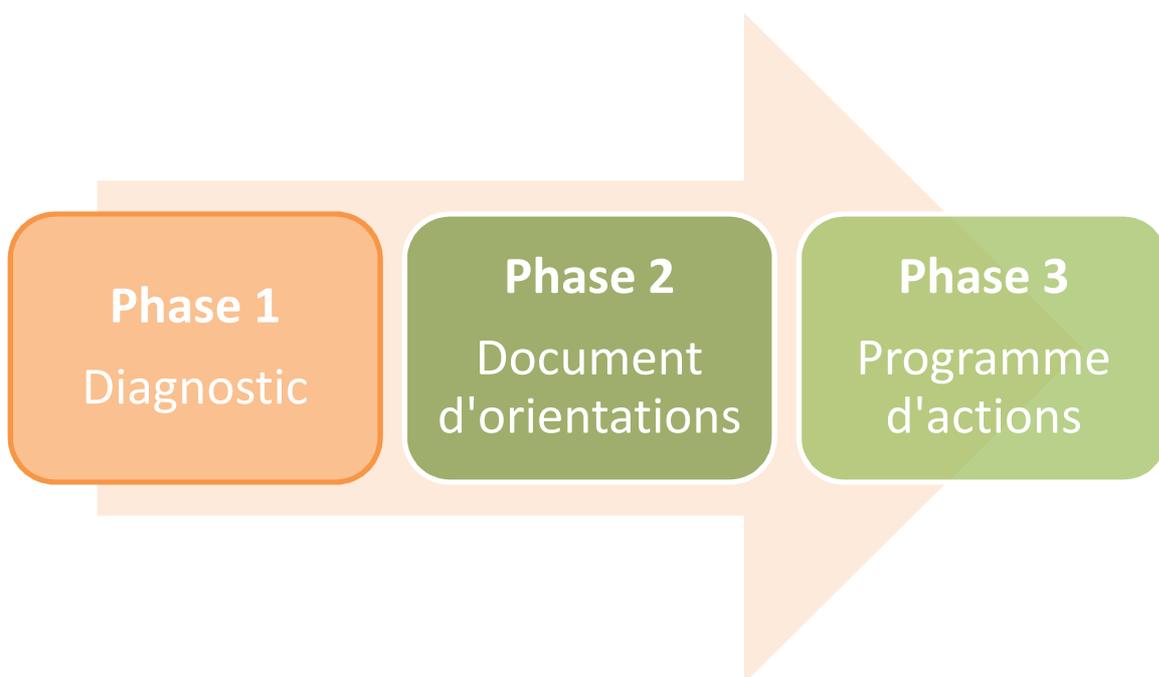
La capacité du territoire à proposer une offre diversifiée en logements (*en termes de typologie, de coût, de localisation...*) en évitant une trop grande spécialisation résidentielle du territoire entre la ville-centre de Colmar et les territoires périphériques et périurbains ;

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

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

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

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



Annexes

Code de la Construction et de l'Habitation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le diagnostic comprend :

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

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

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

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

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

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

Le programme d'actions indique :

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

Article R302-1-4 - Modifié par Décret n°2007-743 du 9 mai 2007 - art. 3 JORF 10 mai 2007

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

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

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

Définitions de la vacance

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

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

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

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

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

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

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

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

Glossaire

A

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

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

AREAL : Association Régionale des Organismes HLM d'Alsace

C

CA : Colmar Agglomération

CCH : Code la Construction et de l'Habitation

CD : Conseil Départemental

CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

CSP : Catégorie Socio-Professionnelle

D

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

DDT : Direction départementale du territoire

DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques

E

EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

F

FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement

H

HLM : Habitation à Loyer Modéré

I

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

P

PAC : Porter à Connaissances de l'État

PASA : Pôles d'Activités et de Soins Adaptés

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

PHV : Personnes Handicapées Vieillissantes

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLS : Prêt Locatif Social

PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne

PTZ : Prêt à taux Zéro

R

RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social

RSA : Revenu de Solidarité Active

S

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGV : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

U

UC : Unité de Consommation

USLD : Unité de Soins de Longue Durée

UVP : Unité de Vie Protégée



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

31 avenue Clemenceau 68 000 Colmar

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