



Colmar Agglomération

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2020-2025

Déclinaison territoriale des objectifs de création de logements

| Version | Date |
|-----------------|------------------|
| Version adoptée | 17 décembre 2020 |

Remarques des services de l'Etat

Le PLH a été arrêté par le conseil communautaire de Colmar Agglomération le 19 décembre 2019 en tenant compte des observations émises par les communes membres.

Conformément aux dispositions de l'alinéa 5 de l'article L302-2 du code de la construction et de l'habitation, le PLH a été transmis pour avis au représentant de l'Etat. Par courrier en date du 29 janvier 2020, M. le Préfet demande à Colmar Agglomération d'apporter les modifications suivantes au projet de PLH :

1. Fixer des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux permettant aux communes déficitaires au titre des dispositions issues de l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains de disposer d'un nombre de logements locatifs sociaux représentant au moins 20 % des résidences d'ici à 2025 ;
2. Prendre en compte les objectifs quantitatifs et de typologies définis aux I et III de l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation sur les communes d'Horbourg-Wihr, d'Ingersheim, de Turckheim et de Wintzenheim, en particulier en ce qui concerne les prêts locatifs sociaux ;
3. Indiquer la localisation de l'offre nouvelle en logements et en hébergement ainsi que les typologies des logements à réaliser dans chaque commune.

Ces différentes remarques ont été portées à la connaissance des Maires des communes d'Horbourg-Wihr, d'Ingersheim, de Turckheim et de Wintzenheim qui ont fait part de leur analyse.

En synthèse, aucune des quatre communes ne souhaite que les objectifs de production de logements soient modifiés dans le PLH. Outre la commune d'Ingersheim qui ne va pas tarder à atteindre l'objectif de 20 % de logements sociaux en 2025, les trois autres communes indiquent que cette atteinte n'est pas concevable d'un point de vue financier et opérationnel. Les possibilités d'étoffer le parc de logements sociaux ont été réfléchies par les communes à leur niveau maximum. Présenter des objectifs irréalistes et irréalisables ne répondrait qu'à une nécessité d'affichage mais ne saurait être traduite concrètement sur le territoire.

Les contraintes que subissent les communes sont réelles et justifiées. Il existe des contraintes géographiques qui sont un frein non négligeable à prendre en compte (zone viticole AOC pour Turckheim), les exigences financières des investisseurs pour lesquels les opérations immobilières doivent être viables, une nouvelle concentration de logements sociaux qui ne serait pas tolérable pour les habitants, et enfin la raréfaction des dents creuses mobilisables qui oblige à urbaniser de nouveaux espaces naturels ou classés en AOC.

Il est également évoqué le fait que les projections de production de logements ont été concertées avec les services de l'Etat dans le cadre de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme. Dès lors, cela reviendrait à rejeter un programme dans le PLH alors même que celui-ci a recueilli un avis favorable dans le PLU.

Le PLH précise en outre que les objectifs de production de logements indiqués sont un objectif plancher qui recense de manière fine toutes les opérations programmées. Partagées par les investisseurs et les bailleurs, ces opérations sont connues des communes, localisées sur leur territoire et en adéquation avec les dents creuses mobilisables et les zones ouvertes à l'urbanisation. Tous les projets non connus à ce jour viendront automatiquement se rajouter à cette programmation et ainsi concourir à l'atteinte des objectifs de la loi SRU.

Modifications proposées en réponse aux remarques des services de l'Etat

1. Fixer des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux permettant aux communes déficitaires au titre des dispositions issues de l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains de disposer d'un nombre de logements locatifs sociaux représentant au moins 20 % des résidences d'ici à 2025 ;

L'application de l'article 55 de la loi SRU dans une approche déconnectée de la réalité du terrain risque d'impacter sensiblement les communes qui ont fait un effort considérable à travers le travail fin et minutieux réalisé dans le cadre de ce présent document. Il est utile de rappeler qu'à l'échelle des 20 communes de l'agglomération, le taux de logements sociaux dépasse les 20 %. De plus, les communes d'Horbourg-Wihr, Ingersheim, Turckheim et Wintzenheim rencontrent des problématiques de disponibilité foncière diverses : zones AOC, contraintes d'inondabilité, vestiges archéologiques, problématiques technico-économiques concernant la rénovation des friches...

Les communes de Colmar Agglomération sont lucides et volontaires sur la nécessité d'apporter une réponse aux besoins de mixité sociale et territoriale des logements sur l'ensemble de l'agglomération, mais également sur l'importance d'être en capacité de proposer une palette d'offre en logements répondant à tous les segments de la population.

Les demandeurs de logements locatifs sociaux doivent pouvoir choisir leur lieu de résidence ainsi que le type de logement le plus adapté à leur structure familiale.

L'ensemble des communes du territoire de Colmar Agglomération souhaite apporter une réponse territorialisée et diversifiée en lien avec tous les acteurs du logement pour aboutir collectivement à une production de logements répondant aux attentes et aux besoins de la population.

Concernant stricto sensu l'application de l'article 55 de la loi SRU, chacune des communes a bien conscience des objectifs irréalistes et inatteignables liés à cet article et qui sont les suivants (en gras dans le tableau) :

| Communes | LLS prévus dans PLH hors conventionnés privés 2020-2025 | LLS conventionnés privés | Objectif plancher de production de LLS prévu au PLH 2020-2025 (b) | LLS à produire au 31/12/2025 selon l'article 55 de la loi SRU (a) | LLS restants à produire au 31/12/2025 selon l'article 55 de la loi SRU =(a)-(b) | % de LLS dans la production de RP 2020-2025 selon l'article 55 de la loi SRU | LLS programmés par les communes à court ou moyen termes (cf. tableaux par commune) (c) | Différentiel entre le calcul des services de l'Etat (a) et la programmation proposée par les communes (c) |
|---------------|---|--------------------------|---|---|---|--|--|---|
| Horbourg-Wihr | 108 | 30 | 138 | 272 | 134 | 114% | 107 | 165 |
| Ingersheim | 58 | 30 | 88 | 26 | 0 | 13% | 58 | -32 |
| Turckheim | 130 | 30 | 160 | 172 | 12 | 46% | 191 | -19 |
| Wintzenheim | 117 | 30 | 147 | 232 | 85 | 69% | 256 | -24 |

Les communes vont donc s'appuyer sur la programmation à court et moyen termes développées dans les pages suivantes, pour atteindre les objectifs de la loi SRU comme le demandent les services de l'Etat :

| Communes | Objectif plancher de production de LLS | LLS programmés par les communes à court ou moyen termes (cf. tableaux par commune) | Objectifs prescrits par la loi que se fixe les communes pour la période 2020-2025 |
|---------------|--|--|---|
| Horbourg-Wihr | 138 | 107 | 272 |
| Ingersheim | 88 | 58 | 26 |
| Turckheim | 160 | 191 | 172 |
| Wintzenheim | 147 | 256 | 232 |

Tous les projets non connus à ce jour viendront automatiquement se rajouter à cette programmation et ainsi concourir à l'atteinte des objectifs de la loi SRU.

- Prendre en compte les objectifs quantitatifs et de typologies définis aux I et III de l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation sur les communes d'Horbourg-Wihr, d'Ingersheim, de Turckheim et de Wintzenheim, en particulier en ce qui concerne les prêts locatifs sociaux ;

Afin de favoriser la mixité sociale, la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social impose un respect de la typologie des logements locatifs sociaux à financer. Sauf mention différente dans la déclinaison territoriale des objectifs de création de logements détaillées dans les pages suivantes, la production de logements locatifs sociaux sera d'au moins 20 % de logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration, et d'au plus 30 % de logements financés en prêts locatifs sociaux.

3. Indiquer la localisation de l'offre nouvelle en logements et en hébergement ainsi que les typologies des logements à réaliser dans chaque commune.

La programmation résidentielle sur les pôles secondaires de proximité et les villages détaillée en toute fin de ce document, sera localisée en priorité dans les dents creuses et en réinvestissement de l'existant quand cela est possible. Dans le cas contraire, cette programmation sera localisée dans les zones « AU » des documents d'urbanisme des communes.

La programmation résidentielle sur les communes SRU

Colmar

Quelques chiffres clés

| | Colmar | Colmar Agglomération |
|---|-----------------|----------------------|
| Population en 2015 (<i>Insee</i>) | 70 284 | 113 975 |
| Evolution moyenne de la population entre 2010 et 2015 (<i>Insee</i>) | 0,80% | 0,70% |
| <i>Dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %</i> | 0,50% | 0,40% |
| <i>Dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %</i> | 0,30% | 0,30% |
| Part des plus de 60 ans dans la population en 2015 (<i>Insee</i>) | 23% | 24% |
| Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2015, en euros (<i>Insee</i>) | 18 886 € | 21 115€ |
| Part des ménages imposés en 2015 (<i>Insee</i>) | 52,4% | 58,6% |
| Taux de pauvreté en 2015 (<i>Insee</i>) | 20,1% | 14,4% |
| Nombre de logements en 2015 (<i>Insee</i>) | 35166 | 55 714 |
| Part des résidences principales en 2015 (<i>Insee</i>) | 91,0% | 91,0% |
| Taux de vacance (<i>Insee</i>) | 6,9% | 6,7% |
| Nombre de logements autorisés en moyenne sur la période 2012-2017 (<i>Sitadel</i>) | 213 | 562 |
| Taux de logement social (<i>inventaire SRU 2017</i>) | 32,7% | 24% |
| Nombre de demandeurs de logements sociaux - toutes demandes confondues (<i>SNE</i>) | 3293 | 3981 |
| Taux de satisfaction - toutes demandes confondues (<i>SNE</i>) | 37% | 34% |

Le PLH 2020-2025 : les objectifs de production

La production globale de logements

| Objectifs de production neuve globale 2020-2025 | Objectifs de production neuve annuelle |
|---|--|
| 2520 | 420 |

La production locative sociale

La production neuve

- ▶ Un objectif plancher de production de logements sociaux : **105 logements sociaux** en six ans, soit 18 logements par an ;

Le réinvestissement du parc existant

- ▶ Un objectif annuel de 10 logements conventionnés par an, soit 60 sur la période 2020-2025 ;
- ▶ Cet objectif pourra être revu à la hausse dans le cadre des dispositifs d'intervention sur le parc privé qui pourront être mis en place suite à l'étude pré-opérationnelle.

Les orientations qualitatives de la commune

Colmar s'inscrit dans une dynamique démographique importante, avec un gain de population de 0,8% en moyenne par an sur la période 2010 – 2015, une tendance en nette progression par rapport à la période 2008-2013. Ce regain démographique est le résultat de soldes naturel et migratoire nettement positifs. Forte de cette attractivité résidentielle retrouvée, la ville-centre met en œuvre (dans la continuité de son PLU adopté en 2017), un projet de développement résidentiel ambitieux fondé sur :

- **Une production de logements neufs dynamique** : la période récente démontre, là-aussi, le regain d'attractivité de Colmar vis-à-vis des opérateurs du logement après une période de faible construction ;
- **Un réinvestissement important du tissu urbain existant** à la fois sur le centre ancien et le secteur ouest où se situent les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Afin d'atteindre la première ambition, **l'intercommunalité et la ville de Colmar ont sollicité le passage en zone B1 de celle-ci (contre B2 aujourd'hui), auprès de l'Etat. La finalité est quantitative et qualitative.** Il s'agit à la fois d'encourager la construction de logements grâce aux dispositifs incitatifs aujourd'hui ciblés sur les zones B1, en particulier le dispositif relatif à l'investissement locatif dit « Pinel », et de renforcer un segment de marché aujourd'hui peu présents sur la ville-centre, le logement locatif intermédiaire. Dans le cadre de cette démarche, une étude a été engagée par Colmar Agglomération en vue d'établir un argumentaire en faveur du reclassement en zone B1 de Colmar. Celle-ci a permis de mettre en lumière les freins à la production que représente le nouveau cadre réglementaire établi en 2018 et démontré que la ville-centre réunit l'ensemble des critères permettant d'envisager un reclassement en zone B1. Parmi ceux-ci : le dynamisme démographique et économique, une dynamique de production de logements enclenchée mais insuffisante au regard des besoins recensés, un marché en promotion immobilière insuffisamment alimenté et spécialisé sur les gammes de prix élevées... **En parallèle, la ville s'est dotée d'un outil d'observation de la construction neuve en cours de déploiement (fondé sur une exploitation du fichier des permis de construire et les échanges au long cours avec les opérateurs privés comme publics).** Celui-ci constitue un véritable outil de connaissance mais aussi de régulation de la production de logements, en particulier si le passage en B1 est acté.

La seconde ambition repose, en grande partie, sur l'inscription de Colmar dans deux dispositifs d'ampleur :

- **Le Projet de Renouvellement Urbain de Bel'Air – Florimont** qui vise à transformer en profondeur ce quartier d'habitat social de Colmar inscrit, de longue date, dans la géographie prioritaire de la politique de la ville. Le projet repose tant sur la création d'équipements et espaces publics structurants que sur la mutation profonde du tissu résidentiel. Cette ambition se traduit notamment par la démolition d'une partie importante de l'offre sociale, aujourd'hui obsolète, et la construction de programmes de logements diversifiés afin de développer la mixité sociale à l'échelle du quartier. Ainsi, toutes les gammes de logements seront développés sur le quartier Bel'Air-Florimont : du logement locatif social (en volume limité) à l'accession libre à la propriété, en passant par l'accession abordable et le locatif privé ;

- **Le Programme Action Cœur de ville** dont l'objectif principal est de permettre le réinvestissement du centre ancien de Colmar. Des actions concomitantes seront menées sur les espaces publics, les mobilités, le commerce et l'habitat. Sur ce dernier point, il s'agit notamment de favoriser **l'amélioration de la qualité du bâti existant en proie à un phénomène de vacance croissant et se caractérisant, pour partie, par une faible performance énergétique**. Des actions ont d'ores et déjà été fléchées. L'étude pré-opérationnelle qui sera réalisée en 2019-2020 permettra de mettre en lumière les dynamiques à l'œuvre sur le parc existant, privé comme public, de cibler les secteurs / îlots d'intervention prioritaire et d'identifier les leviers opérationnels à déployer (conventionnement dans le parc privé, sortie de vacance, accompagnement des copropriétés fragiles...).
L'opération programmée qui sera déployée sur Colmar une fois l'étude finalisée devra, par ailleurs, contribuer à **renforcer la mixité des publics au sein du centre-ville historique** : jeunes en début de parcours résidentiel et professionnel (pour lesquels une offre locative abordable semble indispensable), familles avec enfants souhaitant bénéficier des aménités urbaines, personnes âgées désirant rester ou se rapprocher des services et commerces de proximité... Enfin, le projet final devra permettre de renforcer la vocation résidentielle du cœur urbain tout en confortant son attractivité touristique.

Les potentiels fonciers et projets résidentiels qui contribueront à l'atteinte de ces objectifs

La programmation résidentielle – février 2019

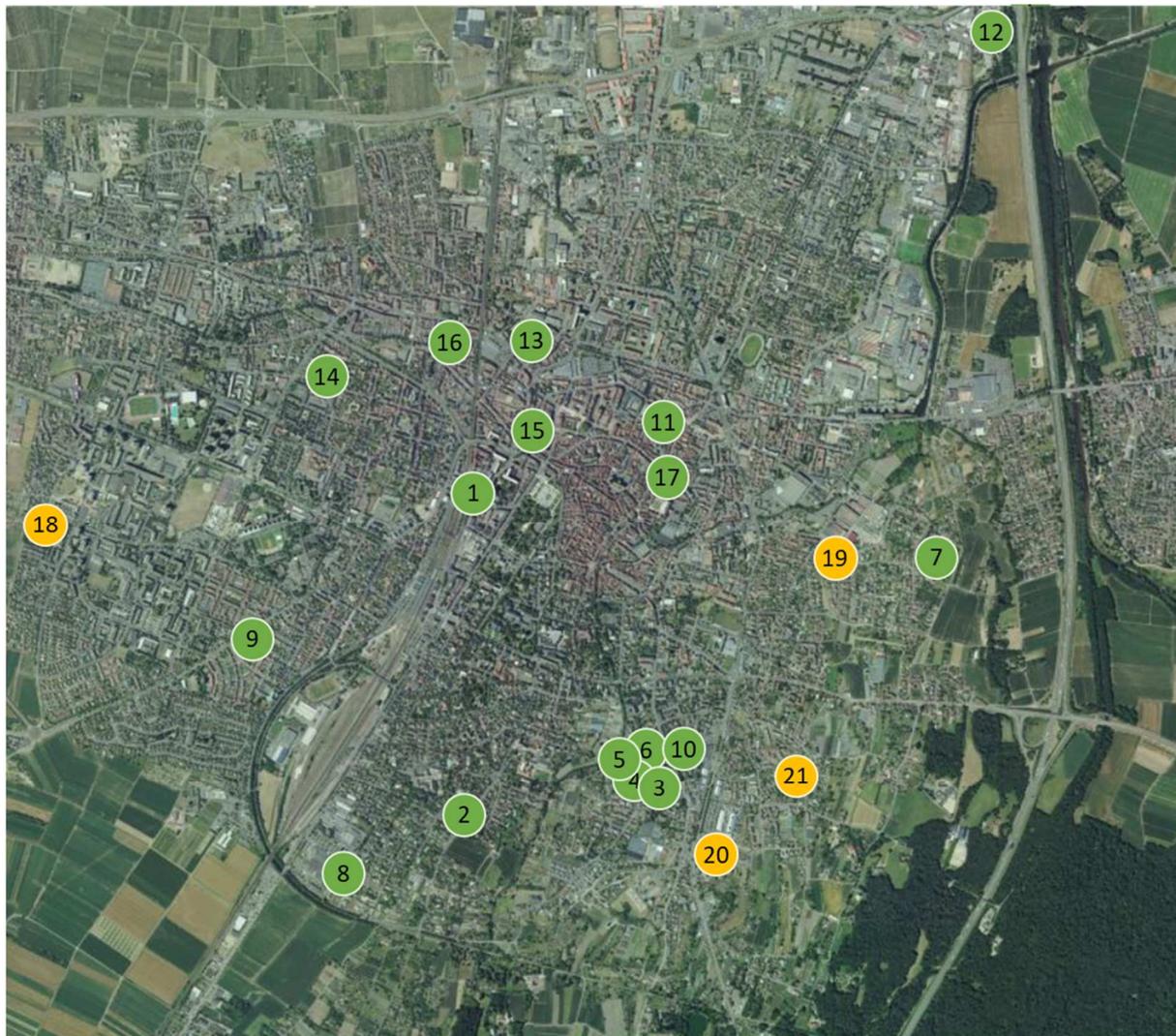
Sont recensées ci-dessous les principales opérations faisant l'objet d'un permis de construire (en vert) ou d'un permis d'aménager (en orange).

| Secteurs de développement | | | Programmation résidentielle | |
|---------------------------------|--|-----------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Numéro d'identification (carte) | Dénomination-description | Type de secteur | Nombre de logements programmés | Contribution aux objectifs du PLH |
| 1 | Localisation : Rue Jacques Preiss | Zone UA | 90 | X |
| 2 | Localisation : Rue Honoré de Balzac | Zone Uda | 17 | X |
| 3 | Localisation : Chemin de la Speck | Zone UC | 4 | X |
| 4 | Localisation : Chemin de la Speck | Zone UC | 12 | X |
| 5 | Localisation : Chemin de la Speck | Zone UC | 12 | X |
| 6 | Localisation : Chemin de la Speck | Zone UC | 19 | X |
| 7 | Localisation : Chemin de la Niederau | Zones Uda | 19 | X |
| 8 | Localisation : Rue du 1er Cuirassiers | Zones Uca | 34 | X |
| 9 | Localisation : Avenue du Général de Gaulle | Zones UC/UA | 30 | X |

| | | | | |
|--|--|----------------|------------|---|
| 10 | Localisation : Rue Henri Lebert | Zone UC | 35 | X |
| 11 | Localisation : Rue des Clefs | Zones SEC SAUV | 35 | X |
| 12 | Localisation : Rue du Ladhof | Zones UC | 19 | X |
| 13 | Localisation : Rue des Poilus | Zone UA | 23 | X |
| 14 | Localisation : Rue Victor Huen | Zone UC | 59 | X |
| 15 | Localisation : Avenue de la République | Zone UA | 74 | X |
| 16 | Localisation : Rue Gustave Adolphe | Zone UA | 68 | X |
| 17 | Localisation : Place de la Cathédrale | Zone SEC SAUV | 14 | X |
| 18 | Localisation : Rue de Vienne (Croix-Blanche) | Zone Uda | 179 | X |
| 19 | Localisation : Rue de la Vinaigrierie | Zone 1AUr | 58 | X |
| 20 | Localisation : Rue du Niklausbrunn-weg | Zone UC | 103 | X |
| 21 | Localisation : Chemin de la Silberrunz | Zone UC | 79 | X |
| TOTAL | | | 983 | |
| Dont programmation potentielle à court terme | | | 564 | |
| Dont emprises foncières potentiellement mobilisables à moyen et long termes | | | 419 | |

La cartographie des capacités foncières et des projets résidentiels

Sont localisées ci-dessous les principales opérations faisant l'objet d'un permis de construire (en vert) ou d'un permis d'aménager (en orange).



Les objectifs de production et la programmation résidentielle ont été co-construits avec la commune de Colmar.

Grâce à la mobilisation des travaux d'observation menés par le Service Etudes d'Urbanisme de la ville, les programmes de logements qui contribueront directement à atteindre les objectifs de production du Programme Local de l'Habitat ont été identifiés. Plus de 1100 logements ont fait l'objet ou font actuellement l'objet d'un permis de construire ou d'aménager, Ces opérations autorisées ou en cours d'autorisation viendront alimenter la programmation du PLH.

De plus, près de 500 logements devraient prochainement faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Avec ces 1 600 logements, la ville de Colmar a identifié près de 65% de la programmation prévue au titre de son PLU et du PLH. Viennent s'ajouter à cela les projets (petits voire individuels) qui se déploieront progressivement sur les dents creuses, la programmation résidentielle du PRU de Bel'Air-Florimont (la convention ANRU signée en juin 2018 prévoit la création de 300 logements à l'échelle du secteur de projet).

Horbourg-Wihr

Quelques chiffres clés

| | | Horbourg-Wihr | Colmar Agglomération |
|--|---|-----------------|----------------------|
| Les caractéristiques de la population | Population en 2015 (<i>Insee</i>) | 5 709 | 113 975 |
| | Evolution moyenne de la population entre 2010 et 2015 (<i>Insee</i>) | 3,00% | 0,70% |
| | <i>Dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %</i> | 0,40% | 0,40% |
| | <i>Dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %</i> | 2,60% | 0,30% |
| | Part des plus de 60 ans dans la population en 2015 (<i>Insee</i>) | 28% | 24% |
| Niveaux de revenus et enjeux socio-économiques | Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2015, en euros (<i>Insee</i>) | 23 118 € | 21 115€ |
| | Part des ménages imposés en 2015 (<i>Insee</i>) | 65,8% | 58,6% |
| | Taux de pauvreté en 2015 (<i>Insee</i>) | 6,3% | 14,4% |
| Le parc de logements | Nombre de logements en 2015 (<i>Insee</i>) | 2792 | 55 714 |
| | Part des résidences principales en 2015 (<i>Insee</i>) | 94,3% | 91,0% |
| | Taux de vacance (<i>Insee</i>) | 5,2% | 6,7% |
| | Nombre de logements autorisés en moyenne sur la période 2012-2017 (<i>Sitadel</i>) | 80 | 562 |
| | Taux de logement social (<i>inventaire SRU 2017</i>) | 8,3% | 24% |
| Demande locative sociale | Nombre de demandeurs de logements sociaux - toutes demandes confondues (<i>SNE</i>) | 199 | 3981 |
| | Taux de satisfaction - toutes demandes confondues (<i>SNE</i>) | 16% | 34% |

Le PLH 2020-2025 : les objectifs de production

La production globale de logements

| Objectifs de production neuve globale 2020-2025 | Objectifs de production neuve annuelle |
|---|--|
| 204 | 34 |

La production locative sociale

La production neuve

- ▶ Un objectif plancher de production de logements sociaux :
 - 108 logements sociaux en six ans, soit 18 logements par an ;
 - 53% de la production dédiée au logement social durant la période de mise en œuvre du PLH.
- ▶ Une part minimum de 30% de PLAI au sein de la production neuve : 32 PLAI à produire en six ans, soit 5 en moyenne par an.

Le réinvestissement du parc existant

- ▶ Un objectif annuel de 5 logements conventionnés par an, soit 30 sur la période 2020-2025.

Les orientations qualitatives de la commune

La commune d'Horbourg-Wihr a connu un développement résidentiel très soutenu (en moyenne 80 logements produits entre 2012 et 2017) générant un afflux de population important et la nécessité d'adapter l'offre, à la fois résidentielle et d'équipements, de services de proximité... à une nouvelle demande conséquente.

Horbourg-Wihr souhaite aujourd'hui **mieux maîtriser sa croissance afin de répondre plus qualitativement aux besoins multiples de la population**. Cette ambition se traduit par :

- La volonté de stabiliser la population autour de 6 000 habitants ;
- La remise à niveau de l'offre d'équipements, notamment scolaires : la commune porte un projet scolaire et périscolaire ;
- Un rythme de production de logements plus maîtrisé.

Du point de vue du **développement résidentiel**, les objectifs de la commune sont pluriels :

- Maintenir les **efforts de production de logements sociaux**, tout en veillant à la **qualité des logements** produits et à la **diversité des typologies** proposées ;
- Développer une **offre en accession abordable** afin d'offrir des parcours résidentiels aux jeunes ménages ;
- Proposer des **formes urbaines diversifiées**, en collectif et en individuel, adaptées à la diversité des attentes.

La commune entend poursuivre sa politique de soutien à la production locative sociale, à travers deux principaux leviers. Tout d'abord, Horbourg-Wihr s'engage à pérenniser les subventions octroyées aux bailleurs sociaux construisant du logement social sur son territoire. De plus, la municipalité s'inscrit dans **une réflexion de long terme relative à l'évolution de son PLU** afin de rendre celui-ci **plus prescriptif vis-à-vis des opérateurs**. Cette démarche de révision sera, notamment, l'occasion de mettre en place des **outils règlementaires** – tels que les servitudes de mixité sociale ou les emplacements réservés – et de définir des Orientations d'Aménagement et Programmation. Il est néanmoins important de souligner les difficultés auxquelles se heurte la collectivité malgré son volontarisme :

- La présence de sites archéologiques sur le ban communal constitue un véritable frein à la construction de logements, notamment aidés. Pour exemple, deux projets, situés rue de l'abattoir et dans la grand-rue, sont aujourd'hui à l'arrêt suite à la découverte de deux sites (port et cimetière romains) ;
- La configuration de certains terrains (ancienne carrière située à l'est de la rue de l'abattoir notamment) rend difficile la construction de logements ou génère des coûts supplémentaires menaçant l'équilibre financier des opérations.

Au-delà de la production neuve, la commune sera vigilante quant à l'évolution du parc existant, en particulier social. Le développement d'une offre locative aidée neuve ne doit, en effet, pas se traduire par l'émergence d'un parc social à deux vitesses et/ou la vente massive de patrimoines sociaux anciens.

Les potentiels fonciers et projets résidentiels qui contribueront à l'atteinte de ces objectifs

La programmation résidentielle – février 2019

| Secteurs de développement | | | | Programmation résidentielle | | | | | |
|---------------------------------|--|-----------------|---------|-----------------------------|--------------------------------|---|------------------------|-----------------------------------|---|
| Numéro d'identification (carte) | Dénomination-description | Type de secteur | Surface | Densité (logt/ha) | Nombre de logements programmés | Dont logements locatifs sociaux ou PSLA | Part logements sociaux | Contribution aux objectifs du PLH | Précisions |
| 3 | Localisation : via romana Lotissement Opérateur : Gestimmo | Zone AUa | 1,0 | 48 | 41 | 11 | 27% | X | |
| 5 | Localisation : 24 Grand'Rue Opérateur : Zwickert - Immobilière Bartholdi | Zone UA | 0,1 | 57 | 6 | 6 | 100% | X | |
| 6 | Localisation : 45 Grand'Rue Opération : le clos de l'III | Zone UA | 0,4 | 107 | 48 | 12 | 25% | X | <i>Logements sociaux développés dans le cadre d'une résidence seniors (12PLS - avant négociation)</i> |
| 8 | Opération : lotissement le castellum Opérateur : M.Loechleiter - Maisons prestige | Zone UA | 0,1 | 36 | 5 | 0 | 0% | X | |
| 12 | Opération : Parc des Césars Opérateur : HHA (accession) | Zone AUa | 0,2 | 109 | 19 | 16 | 84% | X | <i>16 PSLA</i> |
| 13 | Opération : Clos des Césars Opérateur : HHA LLS | Zone AUa | 0,2 | 129 | 24 | 24 | 100% | X | <i>Dont 10 PLAI-14 PLUS</i> |
| 14 | Opérateur : DOMIAL | Zone AUa | 0,1 | 92 | 9 | 9 | 100% | X | <i>Dont 2 PLUS-7 PLAI</i> |
| 16 | Opération : Lotissement les Césars Localisation : rue d'argentovaria | Zone AUa | 0,6 | 18 | 10 | | 0% | X | |
| 17 | Localisation : rue de Mulhouse Opérateur : NEOLIA | Zone AUe1 | 0,8 | 35 | 29 | 29 | 100% | X | <i>Dont 11 PLAI-4PLS-14PLUS</i> |
| 18 | Localisation : rue de la Krutenau | Zone AUa | 0,3 | 11 | 3 | | 0% | X | |

| Secteurs de développement | | | | Programmation résidentielle | | | | | |
|--|--|-----------------|-------------|-----------------------------|--------------------------------|---|------------------------|-----------------------------------|--|
| Numéro d'identification (carte) | Dénomination-description | Type de secteur | Surface | Densité (logt/ha) | Nombre de logements programmés | Dont logements locatifs sociaux ou PSLA | Part logements sociaux | Contribution aux objectifs du PLH | Précisions |
| 1 | Opérateur : AFUA (logements sociaux prévus) | Zone AUa | 2,7 | 40* | 108 | NR | NR | A définir | |
| 2 | Localisation : Allée du commandant Pépin / rue de l'abattoir | Zone UA | 1,2 | 40* | 50 | NR | NR | A définir | |
| 4 | Localisation : 19 Grand'Rue Réhabilitation et création de logements collectifs | Zone AUa | 0,5 | 40* | 18 | NR | NR | A définir | Projet à l'arrêt (cause : archéologie) |
| 7 | Localisation : rue des écoles/rue des jardins | Zone UA | 1,0 | 40* | 39 | NR | NR | A définir | |
| 9 | Localisation : zone nord Kreuzfeld (lotissement) | Zone AU | 5,6 | 40* | 225 | NR | NR | A définir | |
| 10 | Localisation : chemin du Kreuzfeld | Zone AUa | 0,7 | 40* | 28 | NR | NR | A définir | |
| 11 | Localisation : rue du 11 novembre (pas de projet à ce jours) | Zone UC | 0,4 | 40* | 16 | NR | NR | A définir | |
| 15 | Opération : lotissement les Césars Localisation : rue d'argentovaria (lots non attribués) | Zone AUa | 0,3 | 40* | 11 | NR | NR | A définir | |
| 19 | Localisation : wihr rue des mélèzes (pas de projet) | Zone AUa | 1,3 | 40* | 52 | NR | NR | A définir | |
| TOTAL | | | 17,5 | | 741 | | | | |
| Dont programmation potentielle à court terme | | | 3,8 | | 194 | 107 | 55% | | |
| Dont emprises foncières potentiellement mobilisables à moyen et long termes | | | 13,7 | | 547 | | | | |
| <i>40* : densité projetée, celle-ci évoluera nécessairement en fonction de la programmation réelle</i> | | | | | | | | | |

La cartographie des capacités foncières et des projets résidentiels



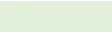
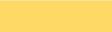
Les objectifs de production et la programmation résidentielle ont été co-construits avec la commune d'Horbourg-Wihr.

La programmation potentielle sur la période 2020-2025 devrait permettre d'atteindre les objectifs définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat.

En effet, au sein des opérations potentielles (en vert), 201 logements pourraient être construits. Un volume correspondant peu ou prou à l'objectif global de production de 204 logements sur six ans.

Au sein de cette programmation potentielle à court terme 112 logements sociaux sont envisagés, soit 56% de la production attendue.

D'autres opérations pourraient voir le jour (en jaune).

| Légende (tableau et carte) | |
|---|---|
|  | Programmation potentielle à court terme |
|  | Emprises foncières potentiellement mobilisables à plus long terme |

Ingersheim

Quelques chiffres clés

| | Ingersheim | Colmar Agglomération |
|---|-----------------|----------------------|
| Population en 2015 (<i>Insee</i>) | 4 641 | 113 975 |
| Evolution moyenne de la population entre 2010 et 2015 (<i>Insee</i>) | -0,20% | 0,70% |
| <i>Dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %</i> | 0,30% | 0,40% |
| <i>Dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %</i> | -0,50% | 0,30% |
| Part des plus de 60 ans dans la population en 2015 (<i>Insee</i>) | 27% | 24% |
| Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2015, en euros (<i>Insee</i>) | 21 778 € | 21 115€ |
| Part des ménages imposés en 2015 (<i>Insee</i>) | 61,7% | 58,6% |
| Taux de pauvreté en 2015 (<i>Insee</i>) | 10,8% | 14,4% |
| Nombre de logements en 2015 (<i>Insee</i>) | 2300 | 55 714 |
| Part des résidences principales en 2015 (<i>Insee</i>) | 89,0% | 91,0% |
| Taux de vacance (<i>Insee</i>) | 6,2% | 6,7% |
| Nombre de logements autorisés en moyenne sur la période 2012-2017 (<i>Sitadel</i>) | 9 | 562 |
| Taux de logement social (<i>inventaire SRU 2017</i>) | 18,9% | 24% |
| Nombre de demandeurs de logements sociaux - toutes demandes confondues (<i>SNE</i>) | 128 | 3981 |
| Taux de satisfaction - toutes demandes confondues (<i>SNE</i>) | 23% | 34% |

Le PLH 2020-2025 : les objectifs de production

La production globale de logements

| Objectifs de production neuve globale 2020-2025 | Objectifs de production neuve annuelle |
|---|--|
| 174 | 29 |

La production locative sociale

La production neuve

- ▶ Un objectif plancher de production de logements sociaux :
 - 58 logements sociaux en six ans, soit 10 logements par an ;
 - 33% de la production dédiée au logement social durant la période de mise en œuvre du PLH.
- ▶ Une part minimum de 30% de PLAI au sein de la production neuve : 17 PLAI à produire en six ans, soit 3 en moyenne par an.

Le réinvestissement du parc existant

- ▶ Un objectif annuel de 5 logements conventionnés par an, soit 30 sur la période 2020-2025.

Les orientations qualitatives de la commune

La commune d'Ingersheim dispose d'un petit ban communal (environ 7,5 km²) par rapport aux communes voisines de la couronne urbaine. A titre de comparaison Wintzenheim s'étend sur 19 km². La commune s'est développée de manière équilibrée entre :

- Un secteur urbanisé, la Fecht constituant le point de convergence entre centre-bourg ancien et la zone résidentielle développée plus récemment ;
- Une zone viticole, Ingersheim bénéficie également de l'Appellation d'Origine Contrôlée « Alsace Grand Cru » ;
- La coulée verte protégée grâce, notamment, au Plan de Prévention des Risques de la Fecht.

Chaque espace représente environ un tiers de la surface d'Ingersheim. La commune souhaite s'inscrire dans un développement mesuré afin de préserver cet équilibre territorial.

La taille de la commune, la faiblesse des réserves foncières, la volonté de protéger la qualité du cadre de vie qu'offre Ingersheim...viennent alimenter le projet résidentiel de la commune qui porte, notamment, deux objectifs :

- La création de logements dans ou en continuité du tissu urbain ;
- Le réinvestissement du bâti existant. Pôle Habitat, en partenariat avec la municipalité, a d'ores et déjà réalisé une opération d'acquisition-amélioration.

Les ambitions en matière de développement démographique sont également mesurées. A travers les différentes opérations en cours ou à venir, la population devrait dépasser, à terme, les 5 000 habitants.

D'un point de vue qualitatif, la commune souhaite notamment :

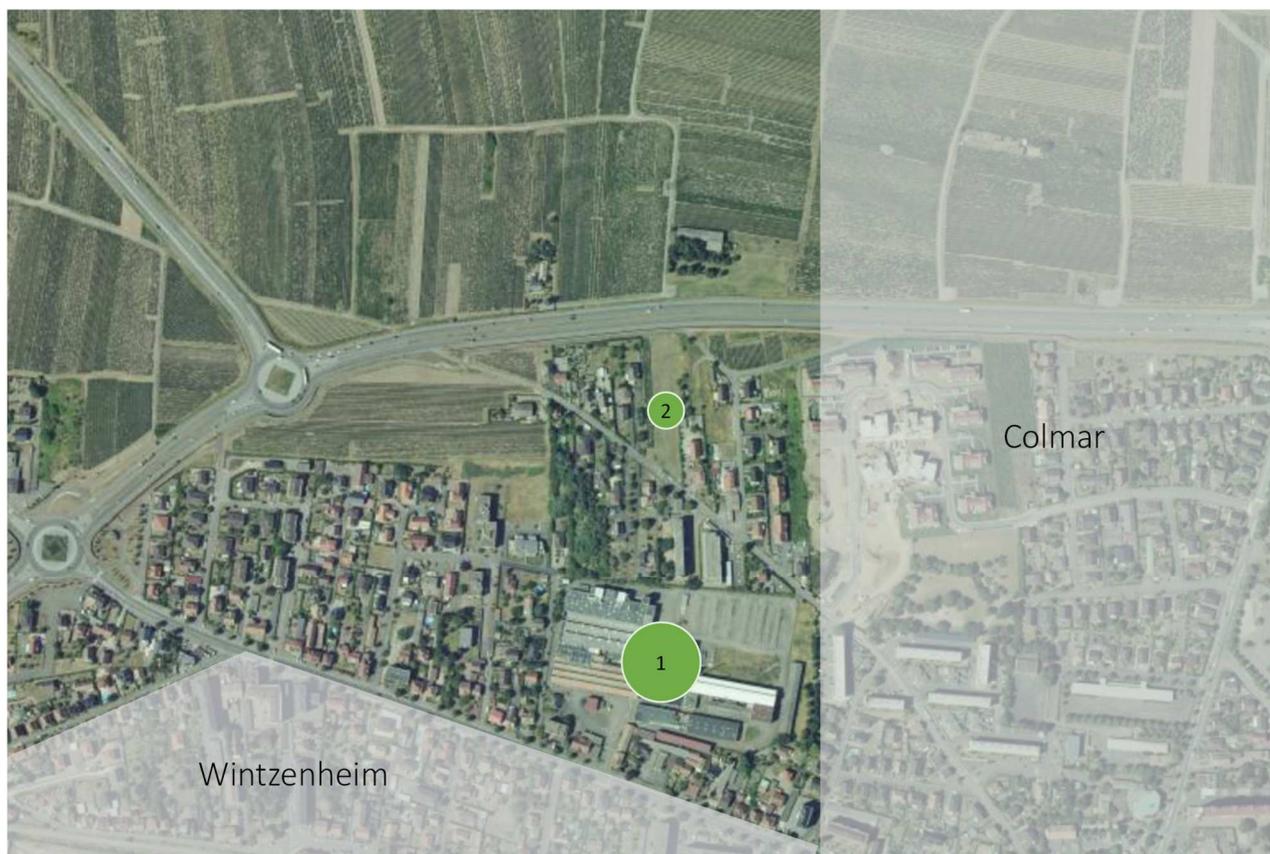
- Préserver la diversité de l'offre de logements présente sur la commune. Avec près de 19% de logements sociaux au sein de son parc de résidences principales, Ingersheim répond quasiment aux obligations de l'article 55 de la loi SRU ;
- Fidéliser jeunes ménages grâce au développement d'une offre abordable, en accession (Prêt Social Location-Accession) et en location (création de logements locatifs sociaux dans des proportions limitées).

Les potentiels fonciers et projets résidentiels qui contribueront à l'atteinte de ces objectifs

La programmation résidentielle – février 2019

Ingersheim dispose d'un ban communal peu étendu. **Faute de réelles réserves et capacités foncières, deux projets conséquents seront menés et contribueront aux objectifs du Programme Local de l'Habitat.**

Deux emprises foncières seront mobilisées dans le cadre du projet résidentiel de la commune :



- Le site Mahle-Piston, où 160 logements verront le jour ;

- **Un autre terrain, de petite taille, situé à proximité de l'opération « le Clos des Vignes » réalisée sur Colmar, pourra être dédié à la production de logements.** Le projet reste à définir.

Légende (tableau et carte)

| | |
|--------------------|---|
| Light green square | Programmation potentielle à court terme |
| Yellow square | Emprises foncières potentiellement mobilisables à plus long terme |

Turckheim

Quelques chiffres clés

| | Turckheim | Colmar Agglomération |
|---|----------------|----------------------|
| Population en 2015 (<i>Insee</i>) | 3 759 | 113 975 |
| Evolution moyenne de la population entre 2010 et 2015 (<i>Insee</i>) | 0,10% | 0,70% |
| <i>Dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %</i> | 0,00% | 0,40% |
| <i>Dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %</i> | 0,10% | 0,30% |
| Part des plus de 60 ans dans la population en 2015 (<i>Insee</i>) | 34% | 24% |
| Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2015, en euros (<i>Insee</i>) | 23 471€ | 21 115€ |
| Part des ménages imposés en 2015 (<i>Insee</i>) | 67,5% | 58,6% |
| Taux de pauvreté en 2015 (<i>Insee</i>) | 8,2% | 14,4% |
| Nombre de logements en 2015 (<i>Insee</i>) | 2155 | 55 714 |
| Part des résidences principales en 2015 (<i>Insee</i>) | 82,0% | 91,0% |
| Taux de vacance (<i>Insee</i>) | 7,6% | 6,7% |
| Nombre de logements autorisés en moyenne sur la période 2012-2017 (<i>Sitadel</i>) | 31 | 562 |
| Taux de logement social (<i>inventaire SRU 2017</i>) | 11.76% | 24% |
| Nombre de demandeurs de logements sociaux - toutes demandes confondues (<i>SNE</i>) | 65 | 3981 |
| Taux de satisfaction - toutes demandes confondues (<i>SNE</i>) | 20% | 34% |

Le PLH 2020-2025 : les objectifs de production

La production globale de logements

| Objectifs de production neuve globale 2020-2025 | Objectifs de production neuve annuelle |
|---|--|
| 322 | 54 |

La production locative sociale

La production neuve

- ▶ Un objectif plancher de production de logements sociaux :
 - **130 logements sociaux** en six ans, soit environ 22 logements par an ;
 - **40% de la production** dédiée au logement social durant la période de mise en œuvre du PLH.
- ▶ Une part minimum de 30% de PLAI au sein de la production neuve : 40
- ▶ PLAI à produire en six ans, soit 7 en moyenne par an.

Le réinvestissement du parc existant

- ▶ Un objectif annuel de 5 logements conventionnés par an, soit 30 sur la période 2020-2025

Les orientations qualitatives de la commune

La commune de Turckheim a identifié les potentiels fonciers qui lui permettront de mener à bien son projet de développement résidentiel. Celui-ci passera, à court et moyen termes, par la réalisation de quatre projets phares (cf. infra). La mobilisation de la friche Scherb, ancien site économique, contribuera, en partie, à la réalisation des objectifs du PLH mais la configuration et les enjeux de réinvestissement qui caractérisent cette emprise induisent un déploiement progressif de la programmation de logements.

La municipalité est pleinement consciente des défis à relever dans les années à venir :

- **Limiter le vieillissement de la population** à travers, notamment, la **fidélisation des jeunes ménages** pour lesquels il est difficile de s'inscrire dans un parcours résidentiel ascendant au regard des prix de l'immobilier observés à Turckheim (le coût du foncier s'élève entre 220 et 270 euros / m²). En parallèle, la commune souhaite améliorer les conditions d'accueil des personnes âgées présentant des niveaux de ressources limités à travers la création d'une résidence seniors sur le futur quartier qui sera créée sur la friche Scherb ;
- **Poursuivre les efforts engagés en matière de développement de l'offre locative aidée** au regard de l'obligation faite à Turckheim de compter 20% de logements sociaux dans son parc de résidences principales à horizon 2025. A noter que la commune a d'ores et déjà engagé des moyens importants en faveur de la production locative sociale à travers la mise en place d'aide financière aux bailleurs sociaux ;
- **Préserver la mixité sociale**, aux différentes échelles territoriales, en favorisant la création d'opérations de logements proposant une diversité dans les statuts d'occupation.

Pour autant, la commune se heurte à plusieurs freins à la production de logements, relatifs à la mobilisation du foncier notamment:

- Compte tenu de la valeur patrimoniale du **centre ancien, la construction de logements neufs y est complexe**. C'est pourquoi le développement de ce secteur passera essentiellement par le réinvestissement du parc existant. La création de logements sociaux via le conventionnement dans le parc privé constitue, à ce titre, un levier intéressant ;
- Turckheim fait partie des 47 communes du Haut-Rhin et du Bas-Rhin appartenant à l'aire géographique de production des vins ayant droit à l'**Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) « Alsace Grand Cru », concourant fortement aux contraintes de développement résidentiel de la ville ;**
- Enfin, le **réinvestissement de la friche Scherb** (6 hectares environ en zone habitable) mentionnée précédemment et **constituant un des principaux sites de création de logements** dans les années à venir pose plusieurs difficultés, telle que l'a démontré une première étude urbaine :
 - o Tout d'abord, elle est située en zone inondable (Plan de Prévention des risques inondation de la Fecht) ce qui sous-entend la nécessité de surélever les futurs bâtiments et empêche la création de parkings souterrains. La surélévation du bâti constitue une source de renchérissement des logements qui seront produits. La réalisation de places de stationnement en plein air limite se fera au détriment du volume final de logements créés ;
 - o En outre, le site comprend aujourd'hui une réserve d'incendie artificielle qui devra potentiellement être conservée, venant là-aussi limiter la constructibilité de l'emprise
 - o Ce site, ancienne usine papetière, comporte des contraintes qui réduisent la surface constructible et génèrent des coûts supplémentaires : une ligne SNCF au nord, une conduite de gaz haute pression au sud, un canal usinier au centre.
 - o Enfin les services de la DRAC demandent la conservation sur le site de quelques vestiges rappelant l'histoire du site.

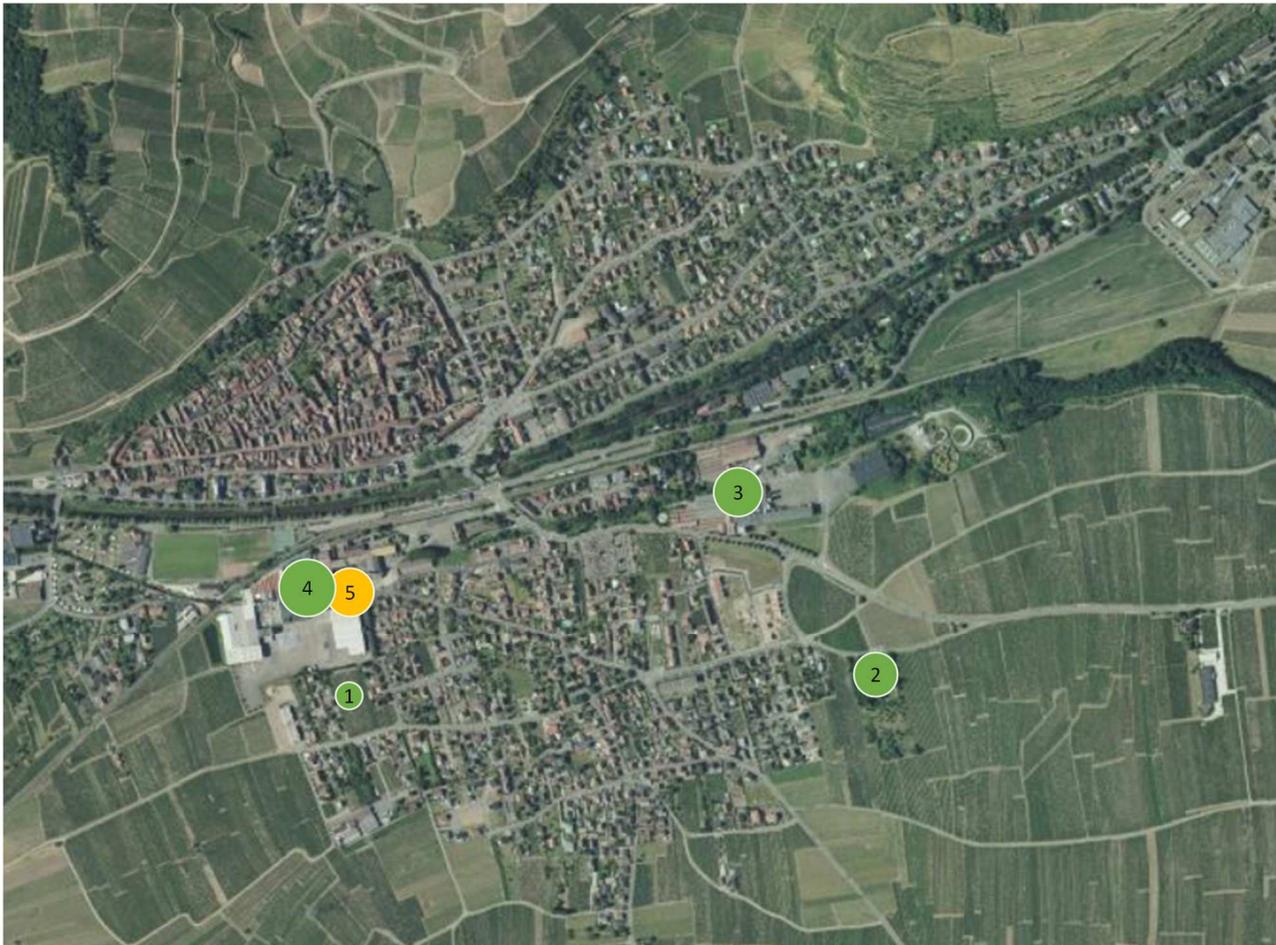
Malgré cette situation, Turckheim souhaite porter un projet résidentiel ambitieux, répondant aux objectifs du PLH.

Les potentiels fonciers et projets résidentiels qui contribueront à l'atteinte de ces objectifs

La programmation résidentielle à fin 2018

| Secteurs de développement | | | Programmation résidentielle | | | |
|--|--|-----------------|--------------------------------|--|------------------------|-----------------------------------|
| Numéro d'identification (carte) | Dénomination-description | Type de secteur | Nombre de logements programmés | Dont logements sociaux ou PSLA | Part logements sociaux | Contribution aux objectifs du PLH |
| 1 | Lotissement Route Romaine | Zone UB | 12 | 6 | 50% | X |
| 2 | Lotissement Le Mercure Localisation : Ancienne route de Colmar, entrée Est de la ville Opérateur : lotissement Centre Alsace | Zone Aa | 108 | 42 | 39% | X |
| 3 | Les Berges du Muhlbach Localisation : Friche papetière, entrée Est de la ville | Zone Aa | 102 | 38 | 37% | X |
| 4 | Friche Scherb programmation (2022/2024) | Zone Ubb | 100 | 20 logements sociaux + 30 logements en résidence senior | 50% | X |
| 5 | Friche Scherb Réalisation 2025/2028 | Zone Ubb | 150 | 55 | 37% | |
| TOTAL potentiel à court et moyen termes | | | 472 | 191 | 40,5% | |

La cartographie des capacités foncières et des projets résidentiels



Les objectifs de production et la programmation résidentielle ont été co-construits avec la commune de Turckheim à l'occasion de plusieurs rencontres.

La programmation potentielle sur la période 2020-2025 devrait permettre d'atteindre les objectifs définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat. En effet, 472 logements pourraient voir le jour dans ce laps de temps, ce qui correspond aux perspectives de développement de la commune. La deuxième tranche de réalisation de l'opération Friche Scherb contribuerait plutôt à une programmation (en jaune sur la carte) post-PLH.

Au sein de cette programmation à court terme, 191 logements aidés sont envisagés, soit 40% de l'ensemble. 55 logements sociaux supplémentaires pourraient être créés dans le cadre de la deuxième tranche de l'opération prévue sur la Friche Scherb.

Wintzenheim

Quelques chiffres clés

| | | Wintzenheim | Colmar Agglomération |
|--|---|----------------|----------------------|
| Les caractéristiques de la population | Population en 2015 (<i>Insee</i>) | 7 535 | 113 975 |
| | Evolution moyenne de la population entre 2010 et 2015 (<i>Insee</i>) | -0,20% | 0,70% |
| | <i>Dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %</i> | 0,30% | 0,40% |
| | <i>Dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %</i> | -0,40% | 0,30% |
| | Part des plus de 60 ans dans la population en 2015 (<i>Insee</i>) | 29% | 24% |
| Niveaux de revenus et enjeux socio-économiques | Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2015, en euros (<i>Insee</i>) | 22 637€ | 21 115€ |
| | Part des ménages imposés en 2015 (<i>Insee</i>) | 65,1% | 58,6% |
| | Taux de pauvreté en 2015 (<i>Insee</i>) | 8,5% | 14,4% |
| Le parc de logements | Nombre de logements en 2015 (<i>Insee</i>) | 3 632 | 55 714 |
| | Part des résidences principales en 2015 (<i>Insee</i>) | 91,5% | 91,0% |
| | Taux de vacance (<i>Insee</i>) | 7,2% | 6,7% |
| | Nombre de logements autorisés en moyenne sur la période 2012-2017 (<i>Sitadel</i>) | 60 | 562 |
| | Taux de logement social (<i>inventaire SRU 2017</i>) | 14% | 24% |
| Demande locative sociale | Nombre de demandeurs de logements sociaux - toutes demandes confondues (<i>SNE</i>) | 176 | 3981 |
| | Taux de satisfaction - toutes demandes confondues (<i>SNE</i>) | 28% | 34% |

Le PLH 2020-2025 : les objectifs de production

La production globale de logements

| Objectifs de production neuve globale 2020-2025 | Objectifs de production neuve annuelle |
|---|--|
| 290 | 49 |

La production locative sociale

La production neuve

- ▶ Un objectif plancher de production de logements sociaux :
 - 117 logements sociaux en six ans, soit 20 logements par an ;
 - 40% de la production dédiée au logement social durant la période de mise en œuvre du PLH.
- ▶ Une part minimum de 30% de PLAI au sein de la production neuve : 35 PLAI à produire en six ans, soit 6 en moyenne par an.

Le réinvestissement du parc existant

- ▶ Un objectif annuel de 5 logements conventionnés par an, soit 30 sur la période 2020-2025;
- ▶ Un projet de 25 logements conventionnés est d'ores et déjà en cours de définition sur la commune (cf. infra).

Les orientations qualitatives de la commune

La commune de Wintzenheim définit, dans le cadre de son PLU en cours d'élaboration, son **projet de développement résidentiel à long terme**.

A cette occasion, un **repérage fin des capacités foncières** de la commune a été réalisé. Sur cette base, une programmation résidentielle **potentielle** a été définie. Celle-ci s'inscrit dans une double temporalité :

- Des **opérations réalisables à court terme** et pouvant directement alimenter les objectifs définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat ;
- Des **emprises foncières mobilisables à moyen et long termes**.

Ces dernières seront mobilisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (des Zones d'Aménagement Concertées sont ainsi prévues), la ville de Wintzenheim étant soucieuse de porter un **développement durable, garant de la préservation du cadre de vie dans le temps et de la mixité sociale**.

Dans cette perspective, la commune s'engage à **poursuivre ses efforts de production de logement social** souhaitant à la fois de répondre aux attendus de la loi SRU et apporter des solutions à l'ensemble des habitants de la commune, actuels et futurs.

Wintzenheim souhaite par ailleurs préserver les équilibres sociaux au sein de la commune à travers l'accueil de familles, la réponse aux besoins des personnes âgées et l'accompagnement des jeunes dans leur parcours résidentiel. C'est notamment dans cette optique que la création de logements sociaux s'inscrit. Par ailleurs, Wintzenheim (qui se caractérise par des prix immobiliers relativement élevés) souhaite promouvoir le développement de l'accession abordable à la propriété à destination de jeunes ménages (via le PSLA notamment).

Quant au **développement résidentiel**, celui-ci passera par :

- Le réinvestissement du parc existant à travers :
 - o La lutte contre la vacance (dans la continuité de l'instauration de la taxe sur les logements vacants) ;
 - o La création de logements sociaux via le conventionnement dans le parc privé (une opération de 25 logements est déjà envisagée).
- La production d'une offre neuve :
 - o En priorité en densifiant via la construction de logements dans le tissu déjà urbanisé : malgré les difficultés que cela représente, la commune souhaite notamment mobiliser progressivement les dents creuses ;
 - o Dans un deuxième temps, en extension mais dans le cadre d'opérations d'aménagement globales et qualitatives ;

Par ailleurs, la commune souhaite poursuivre la diversification de l'offre de logements à travers notamment :

- Comme évoqué précédemment, la création de logements sociaux ;
- La création de logements en accession abordables et à destination des jeunes familles notamment.

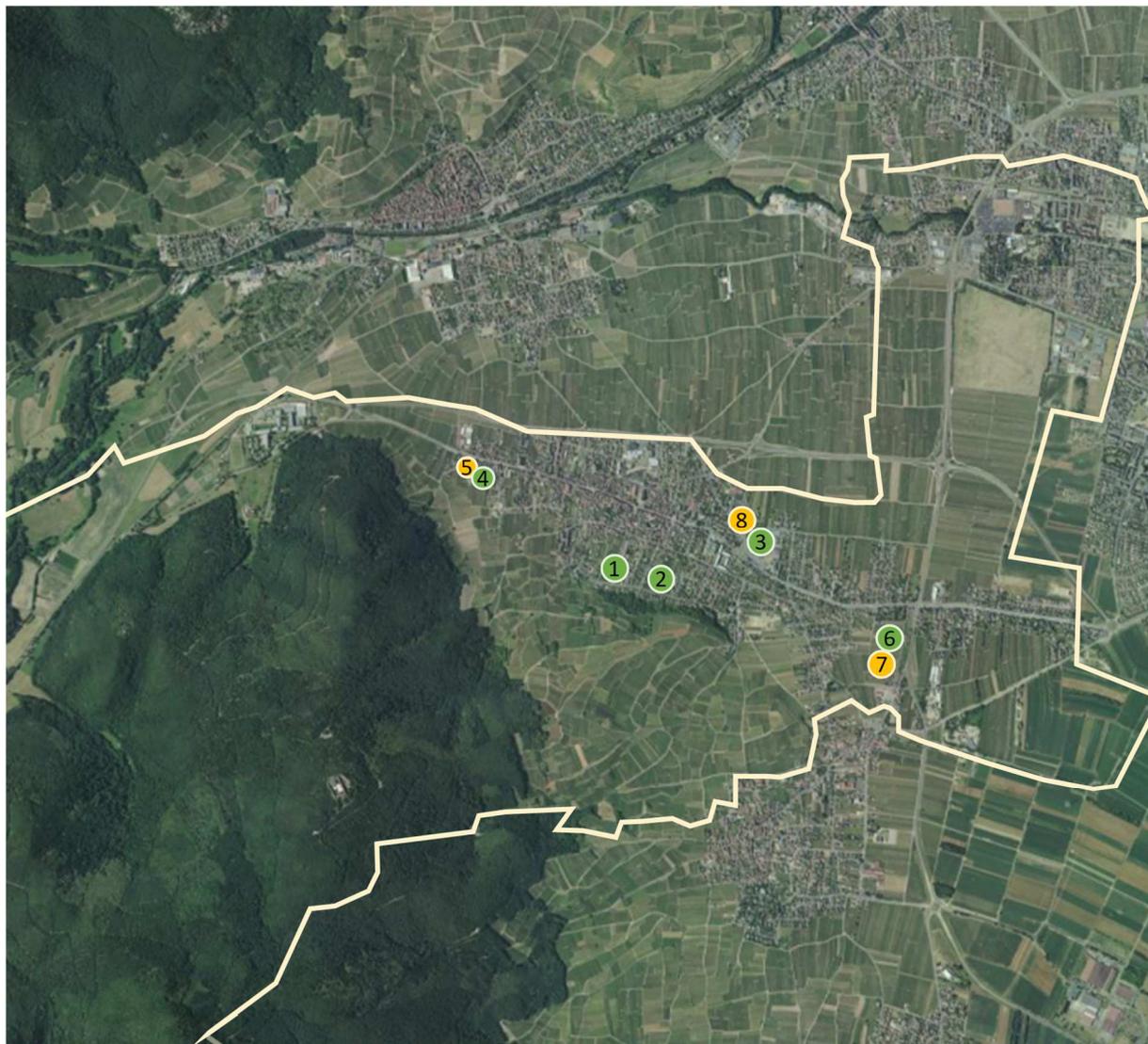
Les potentiels fonciers et projets résidentiels qui contribueront à l'atteinte de ces objectifs

La programmation résidentielle à fin 2018

| Secteurs de développement | | | Programmation résidentielle | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---|--|
| Numéro d'identification (carte) | Dénomination-description | Surface (ha) | Densité (logt/ha) | Nombre de logements programmés | Dont logements sociaux ou PSLA | Part et répartition des logements sociaux | Contribution aux objectifs du PLH |
| 3 | Secteur Jaz | 2 | 40 | 70 | 21 | 30% de LLS dont 30% mini de PLAI + 30 % maxi de PLS | X |
| | | | | 25 | 25 | 100% de logements sociaux | X |
| | | | | 10 | 3 | 30% de LLS (PLUS ou PLS) | X |
| 4 | Rue du Chêne | 0,4 | 25 | 10 | 3 | 30% de LLS (PLUS ou PLS) | X |
| / | Zone secteur sud-rue Feldkirch | 0,6 | 25 | 15 | 5 | 30% de LLS (PLUS ou PLS) | |
| / | Emplacements réservés | 0,6 | 30 | 18 | 6 | 30% de LLS (PLUS ou PLS) | Deux ER mobilisables sur la période 2029-2031 |
| Diffus | Dents creuses | 6,4 | 10 | 64 | 14 | / | Mobilisation progressive des dents creuses, sur la période 2020-2034 |
| Total Opérations en densification | | | | 202 | 74 | | |

| Secteurs de développement | | | Programmation résidentielle | | | | |
|---|------------------------------|--------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---|-----------------------------------|
| Numéro d'identification (carte) | Dénomination-description | Surface (ha) | Densité (logt/ha) | Nombre de logements programmés | Dont logements sociaux ou PSLA | Part et répartition des logements sociaux | Contribution aux objectifs du PLH |
| 1 | Secteur Schweitzer Ouest | 1,2 | 40 | 48 | 15 | 30% de LLS dont 30% mini de PLAI + 30 % maxi de PLS | X |
| 5 | Poisson rouge | 1,9 | 40 | 75 | 23 | 30% de LLS dont 30% mini de PLAI + 30 % maxi de PLS | |
| 6 | Flachsland zone nord | 2,5 | 50 | 125 | 50 | 40% de LLS dont 30% mini de PLAI + 30 % maxi de PLS | X |
| 7 | Flachsland zone sud | 2,6 | 50 | 130 | 52 | 40% de LLS dont 30% mini de PLAI + 30 % maxi de PLS | |
| 8 | Secteur rue Sontag / Schmitt | 1,3 | 40 | 52 | 16 | 30% de LLS dont 30% mini de PLAI + 30 % maxi de PLS | |
| 2 | Secteur Schweitzer Est | 2,2 | 40 | 88 | 26 | 30% de LLS dont 30% mini de PLAI + 30 % maxi de PLS | |
| Total Opérations en extension | | | | 518 | 182 | | |
| TOTAL | | | | 720 | 256 | 36% | |
| Dont programmation potentielle à court terme | | 6,1 | | 278 | 114 | 41% | |
| Dont emprises foncières potentiellement mobilisables à plus long terme | | 16 | | 442 | 142 | | |

La cartographie des capacités foncières et des projets résidentiels

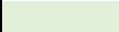
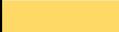


Les objectifs de production et la programmation résidentielle ont été co-construits avec la commune de Wintzenheim. Les travaux réalisés dans le cadre du PLU communal en cours d'élaboration ont largement alimenté la présente fiche.

La programmation potentielle sur la période 2020-2025 devrait permettre d'atteindre les objectifs définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat. **En effet, 278 logements pourraient voir le jour dans ce laps de temps (hors dents creuses)**, pour un objectif de 290 logements à construire dans le cadre du PLH. Au sein de cette programmation potentielle, **114 logements aidés** sont envisagés (hors dents creuses), soit **41% de l'ensemble**.

Compte tenu du **potentiel que représentent les dents creuses**, on peut estimer à 25 logements qui seront produits sur ce type de foncier à horizon 2025, dont 6 ou 7 pourraient relever du parc social.

La commune s'inscrit dans un développement équilibré fondé à la fois sur la densification du tissu existant (202 logements) et une construction en continuité des zones déjà urbanisées (518 logements prévus à moyen et longs terme en extension).

| Légende (tableau et carte) | |
|---|---|
|  | Programmation potentielle à court terme |
|  | Emprises foncières potentiellement mobilisables à plus long terme |

La programmation résidentielle sur les pôles secondaires de proximité et les villages

| Libellé géographique | Zonage spécifique | Objectifs annuels travaillés avec les communes | Objectifs retravaillés avec les communes post-négociation - sur 6 ans | Objectifs qualitatifs - projets - capacités foncières | Projets comportant des logements sociaux identifiés à horizon 2025 | Objectifs de production de logement social |
|-------------------------|-------------------|--|---|---|---|--|
| Andolsheim | Village | 5 | 30 | Le foncier est insuffisant pour créer un nombre important de logements La commune est au RNU, les constructibilités sont limitées. A horizon 6 ans, 30 logements pourraient être créés sur le ban communal | | Objectifs qualitatifs |
| Bischwihr | Village | 8 | 48 | Le PLU de la commune est en cours de réalisation. Une ambition démographique a été définie sur la base de laquelle des besoins en logements ont été établis. Ceux-ci se répartissent ainsi : 37 logements pour accueillir une nouvelle population et 77 pour répondre au desserrement des ménages. L'objectif de construction est donc de 114 logements sur la période 2017-2030 répartis comme suit : 41 logements en renouvellement urbain (35%) et 73 en extension urbaine (représentant 3,65 ha) | | Objectifs qualitatifs |
| Fortschwihr | Village | 5 | 30 | La commune se caractérise par des possibilités de développement limitées reposant essentiellement sur : des dents creuses en centre-bourg (parcelles aujourd'hui cultivées et appartenant à des exploitants agricoles), deux zones AUD et une zone AU dans le centre-bourg également. Par ailleurs, la commune identifie une zone potentielle de développement à plus long terme à proximité de la zone commerciale. Pôle Habitat, soutenu par la commune, a réalisé une opération d'acquisition-amélioration (ancienne ferme) qui a permis la création de 15 logements sociaux. C'est une opération très qualitative faisant l'objet d'une demande importante. La commune serait favorable au développement de nouveaux programmes de ce type. | | Objectifs qualitatifs |
| Herrlisheim-près-Colmar | Village | 10 | 60 | Le PLU table plutôt sur 6 logements / an afin de préserver le caractère rural / village de Herrlisheim. 10 logements / an : 50% collectif / 50% individuel. 20 logements / ha en densité PC instruits depuis juillet 2015 : 8 maisons / an et du petits collectifs (3 maisons accolées de 2 logements chacune, mise en chantier fin 2018), sur l'ancien site de l'usine Vincent (renouvellement urbain). Commune souhaite utiliser les dents creuses au maximum. Celles-ci représentent 6,2 ha. Néanmoins phénomène de rétention important. PLU amorcé en 2015, arrêté fin d'année. Il contient 2 zones AU de taille conséquente (opérations d'ensemble), en tout 5,44 ha en tout dont 2,74 pour l'habitat. Des OAP ont été réalisées | Réhabilitation du presbytère (bail emphytéotique) : 6 logements aidés portés par Colmar Habitat | Objectifs qualitatifs |

| Libellé géographique | Zonage spécifique | Objectifs annuels travaillés avec les communes | Objectifs retravaillés avec les communes post-négociation - sur 6 ans | Objectifs qualitatifs - projets - capacités foncières | Projets comportant des logements sociaux identifiés à horizon 2025 | Objectifs de production de logement social |
|----------------------|------------------------------|--|---|--|---|--|
| Porte du Ried | Village | 10 | 60 | Riedwihr n'a pas de PLU. L'ancien village a un projet de lotissement comportant une trentaine de logements (maisons + petits collectifs). Il y a un terrain communal dans le lotissement Holtzwihr : un lotissement en cours de finalisation (reste 3 ou 4 parcelles appartenant à Sovia, 7 maisons accolées, 2 petits collectifs de 4 logements) Par ailleurs, les dents creuses sont progressivement comblées Projet de réinvestissement du Presbytère de Riedwihr dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration portée par HHA. Par le passé les PC : en 2015 : 15 / 2016 : 8 / 2017 : 20 / 2018 : 21 | Projet de réinvestissement du Presbytère de Riedwihr dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration portée par HHA. | Objectifs qualitatifs |
| Houssen | Village | 8 | 48 | La commune bénéficie d'une localisation attractive, est bien desservie et souhaite poursuivre son développement via l'accueil de nouveaux habitants, dans des proportions limitées. Beaucoup de jeunes ménages sont venus s'y installer ces dernières années. La commune dispose, par ailleurs, de 70 logements sociaux et bénéficie d'une attractivité non négligeable vis-à-vis des opérateurs du logement, privés comme publics. | | Objectifs qualitatifs |
| Jepsheim | Village | 10 | 60 | Commune au RNU. Lancement d'un PLU en 2019. Les logements se construisent / se construiront en partie en dents creuses. La faible rétention foncière s'explique aussi par la forte dynamique démographique. Projet structurant de lotissement communal, finalisation à horizon 2026. Critères très qualitatifs : maisons passives, abordables...Publics-cibles : les jeunes, les familles, les personnes âgées qui peuvent rester chez elles Dans le cadre du PRU, travail autour de la mixité des formes urbaines (individuel, individuel dense, petits collectifs) Périscolaire inauguré en cette fin d'année | 5 logements communaux conventionnés avec l'ANAH prochainement | Objectifs qualitatifs |
| Muntzenheim | Pôle secondaire de proximité | 12 | 72 | Le PLU (finalisé mais bloqué) définit des objectifs et une ambition démographique : à horizon 2030, la ville souhaite accueillir 1450 habitants. Entre 2017 et 2030, 157 logements devraient être construits. La commune s'inscrit dans son rôle de pôle secondaire de proximité du SCoT. Les projets et capacités foncières > Des petits collectifs > Des maisons accolées > Des OAP sont définies > Des dents creuses vont être exploitées (grâce, notamment, d'une entreprise sur la zone d'activités) > Deux zones AU pourront être mobilisées à horizon 2030 La commune a du logement social : une quinzaine de logements géré par Colmar Habitat. Il y a un projet de logements conventionnés (une ferme achetée par la commune et vendue à des investisseurs privés) La commune s'inscrit dans les principes du SCoT en matière de densité et de consommation foncière | | Objectifs qualitatifs |

| Libellé géographique | Zonage spécifique | Objectifs annuels travaillés avec les communes | Objectifs retravaillés avec les communes post-négociation - sur 6 ans | Objectifs qualitatifs - projets - capacités foncières | Projets comportant des logements sociaux identifiés à horizon 2025 | Objectifs de production de logement social |
|------------------------|------------------------------|--|---|---|--|--|
| Niedermorschwihr | Village | 5 | 30 | La commune s'inscrit dans des perspectives de développement mesurées, en lien notamment avec la présence de vignobles AOC limitant les possibilités de construction. La population devrait atteindre 600 habitants à horizon 2020-2021. Une des priorités de la municipalité est de valoriser le centre ancien du village à travers le réinvestissement du bâti existant. De plus, la commune souhaite permettre aux jeunes de rester sur le territoire (pour limiter notamment le phénomène de vieillissement) où l'accession à la propriété est rendue difficile par la cherté du foncier. | | Objectifs qualitatifs |
| Sainte-Croix-en-Plaine | Pôle secondaire de proximité | 25 | 150 | La commune se développe de manière importante (beaucoup de secteurs urbanisés au cours des dernières années, en dents creuses comme en extension). A horizon 10-15 ans, la commune devrait atteindre 3 500 habitants, ce seuil induit des obligations vis-à-vis de l'article 55 de la loi SRU. Des logements sociaux existent d'ores et déjà sur le territoire. En parallèle de la dynamique de construction, des opérations de réinvestissement de bâtis existants sont réalisées (cf. corps de ferme transformés en logement). La commune dispose d'une réserve foncière de plus de 4 ha dont le devenir reste à définir. Une Association Foncière Urbaine développe, par ailleurs un projet de lotissement. Sainte-Croix-en-Plaine propose une offre résidentielle diversifiée, tant du point de vue des formes (petits collectifs, individuel dense, lotissement, individuel pur) que des statuts d'occupation (locatif, privé / social, et accession) | | Objectifs qualitatifs |
| Sundhoffen | Village | 17 | 102 | > Dans le cadre du PLU , un besoin estimé à 300 logements sur une période de 15 ans (horizon 2030) dont 205 logements dans le tissu urbain existant (dont 10 dans le cadre du renouvellement du parc) et 95 en extension urbaine (besoin foncier estimé : 4,75 ha) > Volonté d'approuver le PLU d'ici la fin 2018 Projets avancés : > 1 ha rue des peupliers, permis d'aménager retoqué (projet en attente): 4 résidences de 4 logements (16) et 21 parcelles (35 logements en tout) > transformation d'un ancien corps de ferme (40 ares) : la maison d'habitation reste en place, le reste de la parcelle accueillera 12 maisons accolées > Environ 8 corps de ferme pourraient faire l'objet d'un réinvestissement | La commune est favorable au développement du logement conventionné. Il en existe déjà (11 logements conventionnés sociaux et très sociaux) | Objectifs qualitatifs |
| Walbach | Village | 2 | 12 | Projets : Pesbyère et annexes (en discussion) : 6 réhabilitations + 2 logements neufs Immeuble envisagé dans lotissement : 10 logements neufs En cours : Immeuble en cours de finalisation dans un lotissement : 12 logements neufs en attente de commercialisation Sur les 10 dernières années logements neufs réalisés suite à la réalisation d'un lotissement : 33 maisons et 10 appartements | | Objectifs qualitatifs |

| Libellé géographique | Zonage spécifique | Objectifs annuels travaillés avec les communes | Objectifs retravaillés avec les communes post-négociation - sur 6 ans | Objectifs qualitatifs - projets - capacités foncières | Projets comportant des logements sociaux identifiés à horizon 2025 | Objectifs de production de logement social |
|----------------------|-------------------|--|---|--|--|--|
| Wettolsheim | Village | 7 | 42 | <p>Par le passé : une construction dynamique (résidences seniors (56 logements), trentaine de logements en face de l'école, une douzaine de logements, 24 logements en face de la poste (en cours de finalisation), 6 logements au niveau du cimetière --> 130 logements)</p> <p>De manière prospective : il y a peu de capacités foncières. Il y a un projet de 8 logements dans les cartons</p> <p>Une dizaine d'ha éparpillés dans la commune (dents creuses). Volonté de maintenir le caractère village de Wettolsheim, la commune s'inscrit donc dans un développement résidentiel maîtrisé.</p> <p>Il y a une bonne vingtaine de maisons à vendre, une quinzaine de logements vacants dans la résidence senior.</p> <p>La commune se crée des réserves foncières (utilisation du DPU)</p> | | Objectifs qualitatifs |
| Wickerschwihr | Village | 5 | 30 | <p>La commune dispose d'un PLU récent portant une ambition démographique mesurée. A horizon 2030, la commune devrait accueillir 1000 habitants (contre 753 en 2015). Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune prend en compte les principes du SCoT tant en termes de densité que de consommation foncière.</p> | | Objectifs qualitatifs |
| Zimmerbach | Village | 3 | 18 | <p>La commune dispose d'un potentiel foncier limité. Son développement résidentiel passera essentiellement par la mobilisation des dents creuses. Les unités foncières appartiennent, pour l'essentiel, à des propriétaires multiples impliquant une forte rétention foncière et rendant complexe le développement d'opérations de logements.</p> <p>La commune souhaite maintenir sa population à 900 habitants et attirer de jeunes ménages afin de préserver l'école.</p> | | Objectifs qualitatifs |