

Chapitre 1

RAPPEL DU CADRE D'ETUDE ET MÉTHODOLOGIE

Problématique et cadre d'étude

La Communauté d'Agglomération de Colmar regroupe huit communes :

- Colmar, ville centre de l'agglomération ;
- les communes du vignoble : Wintzenheim, Wettolsheim, Turckheim, Ingersheim ;
- les communes de plaine : Horbourg-Wihr, Houssen, Sainte Croix-en-Plaine.

Un certain nombre d'indicateurs montrent que le territoire ne bénéficie pas d'un fort dynamisme (augmentation limitée de la population, vieillissement de la population,...). Ces évolutions sont toutefois contrastées selon les communes.

Les évolutions différenciées des communes sur ce territoire, ainsi que les obligations légales (cf. Loi SRU du 13 décembre 2000) motivent les élus à vouloir disposer rapidement :

- dans un premier temps, **d'une vision globale de l'ensemble des problèmes d'habitat** qui se posent sur leur territoire ;
- pour pouvoir dans un deuxième temps, **définir une politique locale de l'habitat** en lien avec leur politique de développement
- et s'engager dans **l'élaboration d'un Programme Local d'actions** de mise en œuvre de leur politique.

Le parti pris méthodologique de notre démarche est d'appréhender l'habitat, au sens large, à savoir le logement et son environnement, comme une composante indissociable des éléments économiques, sociaux et environnementaux au sein de projets de développement.

S'il est illusoire - diverses expériences en France l'ont montré - de penser qu'une politique de l'habitat peut à elle seule être moteur du développement, a contrario l'absence de politique adaptée peut constituer un frein.

C'est pourquoi l'enjeu majeur des projets de développement, quel que soit leur cadre de contractualisation, est de pouvoir articuler avec la plus grande cohérence l'ensemble des politiques sectorielles. C'est dans cet esprit que s'est inscrit notre démarche méthodologique. Il s'agit de mettre l'habitat en perspective avec les éléments auxquels il peut être lié : développement économique, enjeux de solidarité... C'est l'objet de ce premier document.

Ces éléments permettront de repérer en quoi la situation actuelle de l'habitat dans la Communauté d'Agglomération de Colmar est compatible avec les intentions exprimées par les élus et de repérer les évolutions nécessaires. Il s'agira également de mettre en lumière les nécessaires arbitrages entre des choix qui pourraient, dans un premier temps, paraître antagonistes (développement résidentiel et préservation d'un cadre de qualité).

Aussi deux types d'échelles sont pris en compte :

- **Les échelles des enjeux** : il s'agit des différentes échelles auxquelles se posent les enjeux en matière d'habitat tels qu'ils ressortiront du pré-

sent diagnostic (par exemple : les échelles correspondant à des marchés locaux de l'habitat, les échelles où peut se jouer la solidarité...). Selon les enjeux ces échelles peuvent varier.

- **Les échelles de l'action** : Il s'agit des différents niveaux opérationnels, lieux de débats et de mise en oeuvre des actions. Celles-ci se traduiront à des niveaux communaux et au niveau intercommunal. Elles seront déterminées au cours de la deuxième phase de la démarche, à savoir construire une politique locale de l'habitat.

Méthodologie et sources mobilisées

La démarche d'élaboration du PLH de la Communauté d'Agglomération de Colmar a été engagée par les élus en février 2004. Elle s'est construite en trois temps :

1. Le temps de la connaissance

Il s'agit de produire des éléments de connaissances du territoire à partir desquels les enjeux en matière d'habitat pourront être déterminés.

→ Cette étape se matérialise par la production d'un document diagnostic (objet du présent document).

2. Le temps de l'appropriation : le diagnostic partagé

Il s'agit de faciliter le partage et la réappropriation par les différents acteurs locaux (élus, administrations, collectivités, professionnels de l'immobilier,...) de l'état des lieux posé en phase 1.

→ Objet des groupes de travail qui se sont déroulés, courant mai.

3. Le temps de construction d'une politique : élaboration du programme d'actions

Il s'agit de construire à partir du diagnostic et des enjeux qui ont été dégagés, un programme d'actions avec les élus.

→ Cette étape se concrétise par la production d'une proposition de programme d'actions (cf. document 2 : mai 2004 - Proposition de programme d'actions).

Trois grands types d'investigations ont alimenté le diagnostic :

1. **Entretiens et enquête réalisés auprès des huit communes de la Communauté d'Agglomération de Colmar.**

2. **Mobilisation et traitement des données statistiques concernant :**

- Le logement, la population, l'économie ; sources : les cinq recensements INSEE de 1968 à 1999.
- Le logement social, la construction neuve, les consommations ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) et PAH (Prime à l'Amélioration de l'Habitat,...) ; sources : DDE du Haut-Rhin.
- Les demandes et l'occupation du parc social ; sources : les fichiers des différents bailleurs.
- Le type d'offre et le niveau des prix en fonction de la localisation ; sources : dépouillement de petites annonces dans les journaux et les gratuits parus dans le secteur.

3. **Des entretiens individuels et en groupes, auprès :**

- Des professionnels de l'immobilier : agences immobilières, notaires, promoteurs.
- Des élus locaux.
- Des travailleurs sociaux de secteur du Conseil Général du Haut-Rhin.
- Des associations intervenant dans le secteur du logement : Association Espoir, Les Epis, Logement Jeune 68,...
- Du CAHR (Comité d'Action économique du Haut-Rhin).

Le document diagnostic s'articule autour de cinq axes.

- ❶ Le positionnement et le contexte territorial de la Communauté d'Agglomération de Colmar.
- ❷ Le fonctionnement de l'habitat à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Colmar.
- ❸ Les facteurs qui influencent le fonctionnement du marché du logement.
- ❹ Les conséquences d'un tel fonctionnement en matière d'habitat à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Colmar.
- ❺ Les enjeux et orientations de travail seront dégagés à partir de la compréhension du fonctionnement, de ses causes et de ses conséquences.
Les perspectives souhaitables et souhaitées par les élus seront travaillées lors de cette phase.

Chapitre 2

LE POSITIONNEMENT GLOBAL DU SECTEUR

Aceif.st

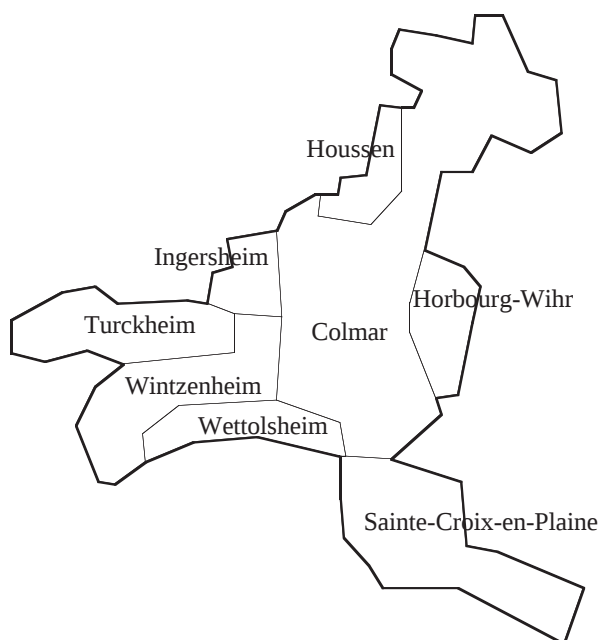
Du point de vue géographique

La communauté d'Agglomération de Colmar occupe une position géographique stratégique.

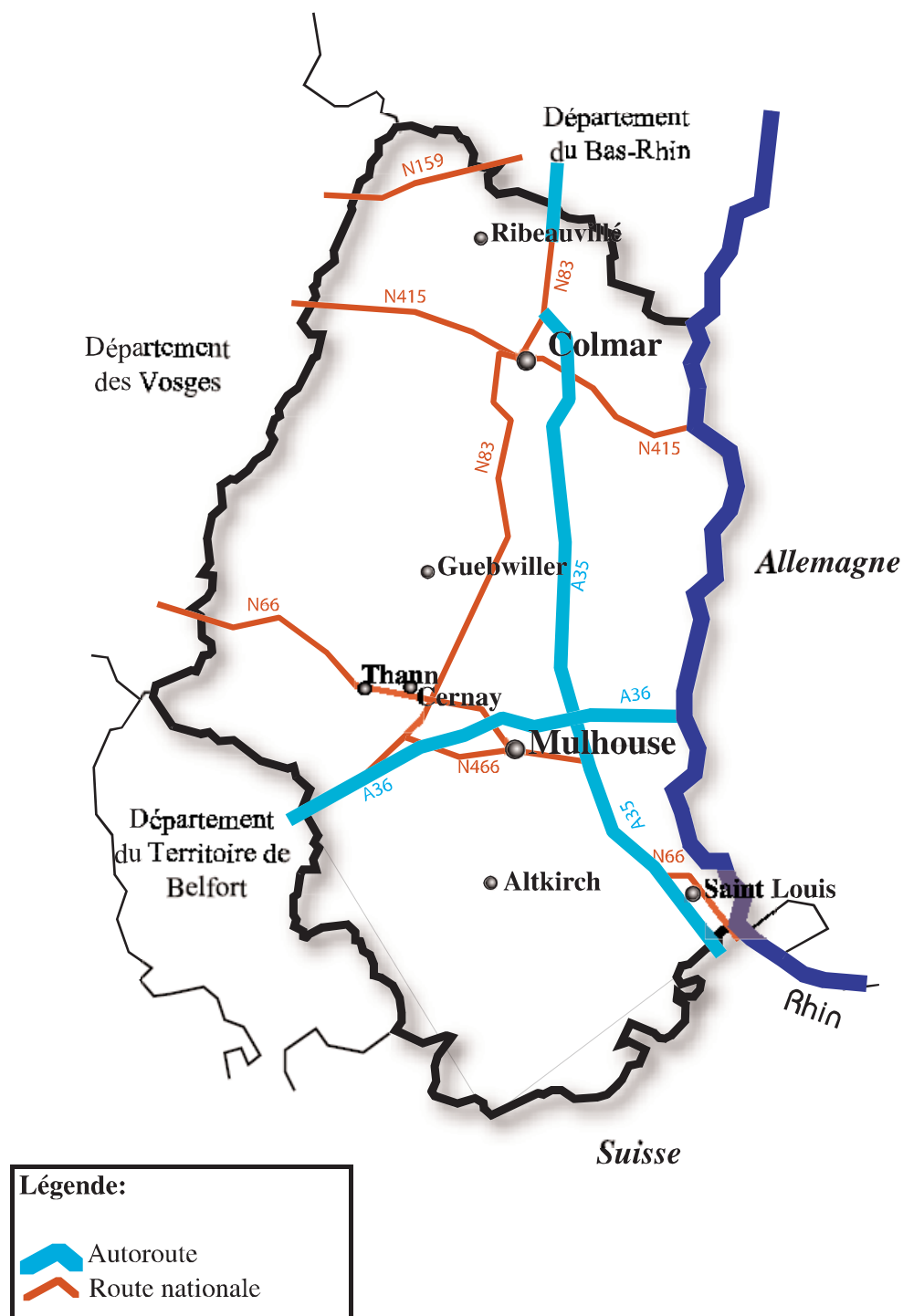
Elle se positionne au croisement des infrastructures routières qui desservent :

- d'une part, le Nord au Sud du département et de l'Alsace ;
- d'autre part, l'Est et l'Ouest vers l'Allemagne et les vallées vosgiennes.

Communes de la Communauté d'Agglomération de Colmar



Principaux axes structurants du Haut-Rhin



Sources: DDE68

Aceif.st

Du point de vue démographique : des évolutions contrastées dans le temps

- La Communauté d'Agglomération de Colmar (CAC) compte en 1999, 90 531 habitants – soit 84 % de la population du bassin d'habitat (108141 habitants) et 13 % de la population du Haut-Rhin.
- Le pôle principal de l'agglomération, Colmar concentre 64 835 habitants en 1999 (71,6 % de la CAC).

Les principaux pôles secondaires regroupent 22 % de la population de la CAC :

- Wintzenheim
7 140 habitants
- Horbourg-Wirh
5 014 habitants
- Ingersheim
4 168 habitants
- Turckheim
3 596 habitants

L'analyse comparative des taux annuels de croissance depuis 1968 montre des évolutions contrastées dans le temps :

Evolution du taux annuel de croissance

	1968/75	1975/82	1982/90	1990/94
CAC	+ 1,6	- 0,3	+ 2,2	+0,4

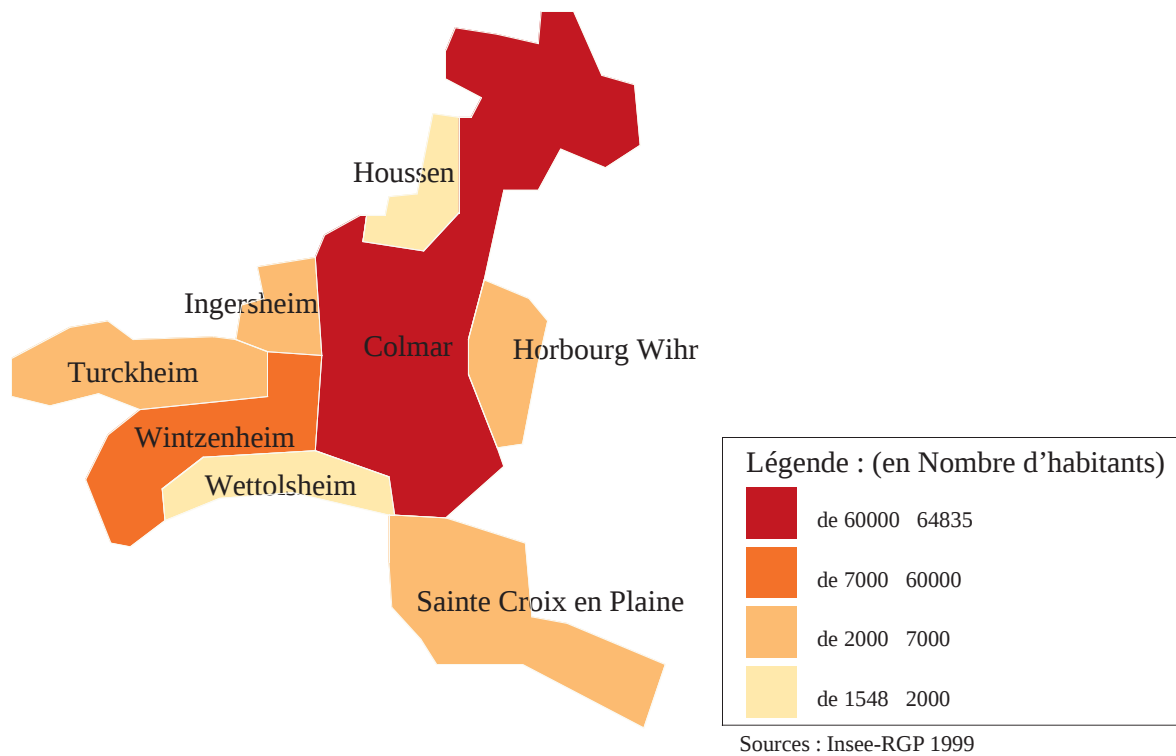
Sources : INSEE - RGP de 1968, 1975, 1982, 1990, 1999

- Depuis 1982, le taux de croissance démographique est à nouveau positif, il connaît un ralentissement depuis 1990, et se situe entre 1990 et 1999 à un niveau inférieur au département et à la région.

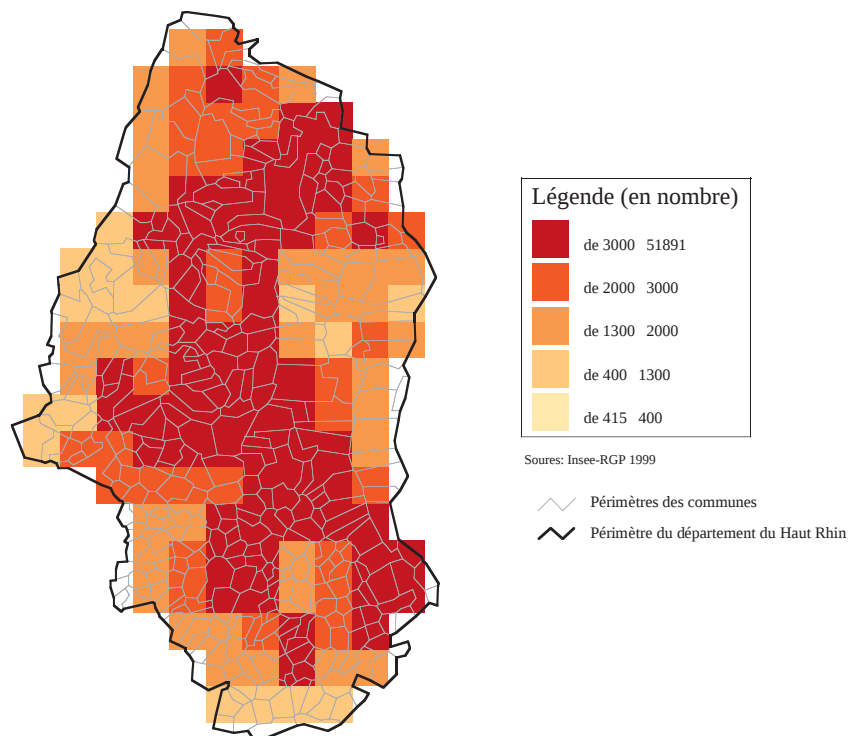
	Evolution du taux annuel de croissance de 1990 à 1999
CAC	+ 0,40
Haut-Rhin	+ 0,59
Bas-Rhin	+ 0,82
Alsace	+ 0,73
France	+ 0,37

Sources : INSEE - RGP 1990, 1999

Population des communes de la CAC en 1999



Moyenne de la population Haut-Rhinoise en 1999



Le phénomène du vieillissement de la population, à l'instar d'autres territoires, s'observe à l'échelle de la CAC : en 1999, la répartition de la population par âge se décomposait comme suit :

- 20 % de plus de 60 ans
- 32 % de moins de 25 ans
- 30 % de 20 à 39 ans.

La population des moins de 25 ans a diminué de 1990 à 1999 dans l'ensemble des communes (de - 14 % à Turckheim, à - 1,5 % à Sainte Croix en Plaine) hormis deux communes :

- Stabilisation à Wintzenheim : + 0,1 %
- Augmentation à Houssen : + 6,1 %

Alors que la population de plus de 60 ans a augmenté de 1990 à 1999 dans l'ensemble des communes : + 12,6 % à l'échelle de la CAC.

- Les plus fortes augmentations sont enregistrées à Houssen, Wettolsheim et Horbourg-Wihr.

	Evolution de la population de 1999 à 1999	
	en %	en nombre
Houssen	+ 40 %	+ 75
Wettolsheim	+ 42 %	+ 236
Horbourg-Wihr	+ 33 %	+ 118

Sources : INSEE - RGP 1990, 1999

Du point de vue de l'attractivité résidentielle et économique

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Colmar, quelles que soient les communes considérées, bénéficie d'une attractivité résidentielle. Cependant, les disponibilités foncières sont contraintes, de façon importante pour les communes du vignoble. Le corollaire est une pression foncière accrue qui pénalise l'installation de ménages jeunes.

Le bassin d'emploi constitué par la CAC attire des actifs (27 840 actifs non résidant dans la CAC et qui viennent travailler quotidiennement dans l'agglomération).

Toutefois, le secteur est concurrencé par des pôles économiques voisins actifs :

- le pôle européen de Bâle,
- Mulhouse, ville industrielle et moteur de l'économie,
- et secondaire : Thann/Cernay, Guebwiller, Altkirch, qui ont su préserver un tissu économique et industriel.

Chapitre 3

L'HABITAT DANS LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR AUJOURD'HUI

Les caractéristiques du parc de logements*

Une concentration du parc de logement à Colmar

La Communauté d'Agglomération de Colmar compte 41 174 logements en 1999, soit 86 % de la zone d'habitat.

La commune de Colmar (30 278 logements) concentre près des 3/4 des logements de la Communauté d'Agglomération.

Les communes de la plaine disposent d'un parc de 3 392 logements en 1999 (soit 8 %) et les communes du vignoble comptent 6 640 logements (soit 16 %).

Un parc peu diversifié hors Colmar et Ingersheim, essentiellement composé de propriétaires et de maisons individuelles

Le parc de logement de la Communauté d'Agglomération de Colmar est quasi exclusivement

composé de résidences principales (92 %).

Les résidences secondaires se concentrent à Turckheim (216 logements, soit 50 % des résidences secondaires de la Communauté d'Agglomération).

L'offre en hébergement saisonnier se localise principalement dans les communes du vignoble, mais ne constitue pas un marché concurrentiel du marché locatif classique.

Colmar et Ingersheim sont les deux communes de la Communauté d'Agglomération qui offrent un parc de logements diversifié du point de vue du statut de l'occupation et du type de logement :

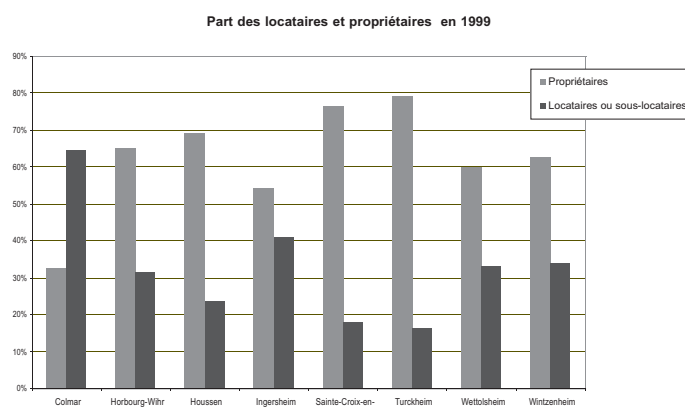
- 79 % des logements colmariens et 46 % des logements d'Ingersheim se localisent en immeuble collectif.
- 64,4 % du parc de logements de Colmar et 41 % du parc de logement d'Ingersheim est occupé par des locataires.

* L'ensemble des données statistiques traitées dans cette première partie est issu des Recensements Généraux de la Population de l'INSEE de 1968 à 1999.

A contrario, les six communes périphériques ont une part importante de maisons individuelles : de 56 % à 87 % selon les communes et proposent peu de logements locatifs : de 16,5 % à 34 % selon les communes.

	Part des locataires en 1999
CAC	56 %
Zone d'Habitat de Colmar	50 %
Zone d'Habitat Ouest	8 %
Zone d'Habitat Est	13,5 %
Zone d'Habitat Sud	15 %
Haut-Rhin	38 %
France	41 %

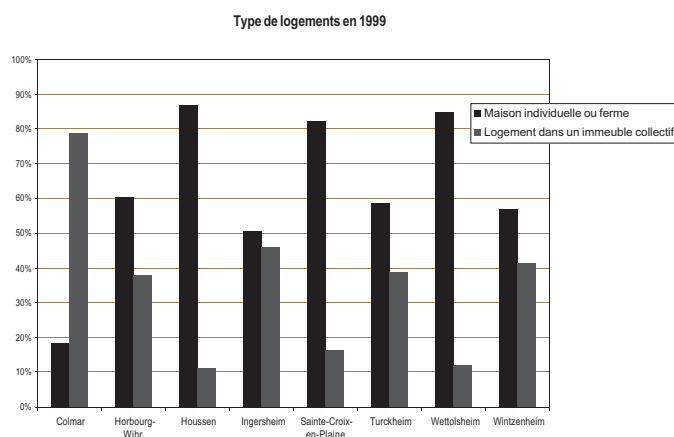
Sources : INSEE - RGP 1999



Sources : INSEE - RGP 1999

	Part de maisons individuelles en 1999
CAC	30 %
Haut-Rhin	52 %
Zone d'Habitat de Colmar	38 %
Alsace	49 %

Sources : INSEE - RGP 1999



Sources : INSEE - RGP 1999

Une majorité de logements de taille moyenne

68 % du parc de la Communauté d'Agglomération de Colmar est composé de logements de type F3/F4/F5.

Les logements de plus petite taille se concentrent à Colmar, alors que les plus grands logements se localisent dans les communes périphériques. Une part importante des logements est sous-occupée (44 % à l'échelle de la Communauté d'Agglomération) avec des taux supérieurs à 50 % dans les communes hors Colmar.

- 6 769 logements de trois pièces et plus sont occupés par une personne seule.

- 6 683 logements de quatre pièces et plus sont occupés par deux personnes.

Des résidences principales relativement récentes dotées d'un bon niveau de confort

La quasi totalité du parc de la Communauté d'Agglomération de Colmar dispose de logements tout confort (baignoire ou douche avec WC intérieur).

Seuls 1 544 logements, d'après le recensement effectué par l'INSEE* en 1999 ne disposent pas de tous les éléments de confort.

Ni baignoire,
ni douche,
ni WC intérieur



182 logements

- Colmar 126
- Ste Croix 16
- Houssen 12

Ni baignoire,
ni douche
avec WC intérieur



347 logements

- Colmar 295
- Wettolsheim 16

Baignoire ou douche
sans WC intérieur



1015 logements

- Colmar 767
- Wintzenheim 84
- Horbourg-Wihr 68
- Turckheim 40

* Le recensement s'effectue sur une base déclarative.

Les résidences principales sont plutôt récentes : 49 % ont été construites après 1968 et un quart après 1981.

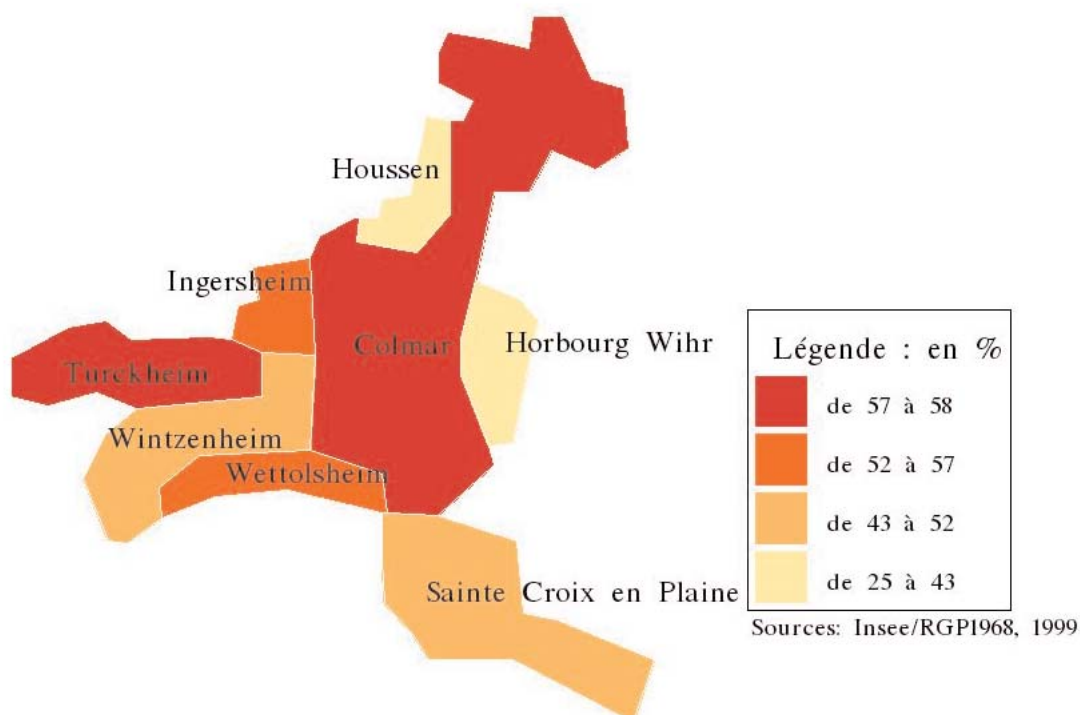
Proportionnellement, le parc le plus récent se situe à Horbourg-Wihr et à Houssen (35 % des résidences principales construites après 1982).

Toutefois, des disparités existent entre l'Est et l'Ouest de la zone d'habitat.

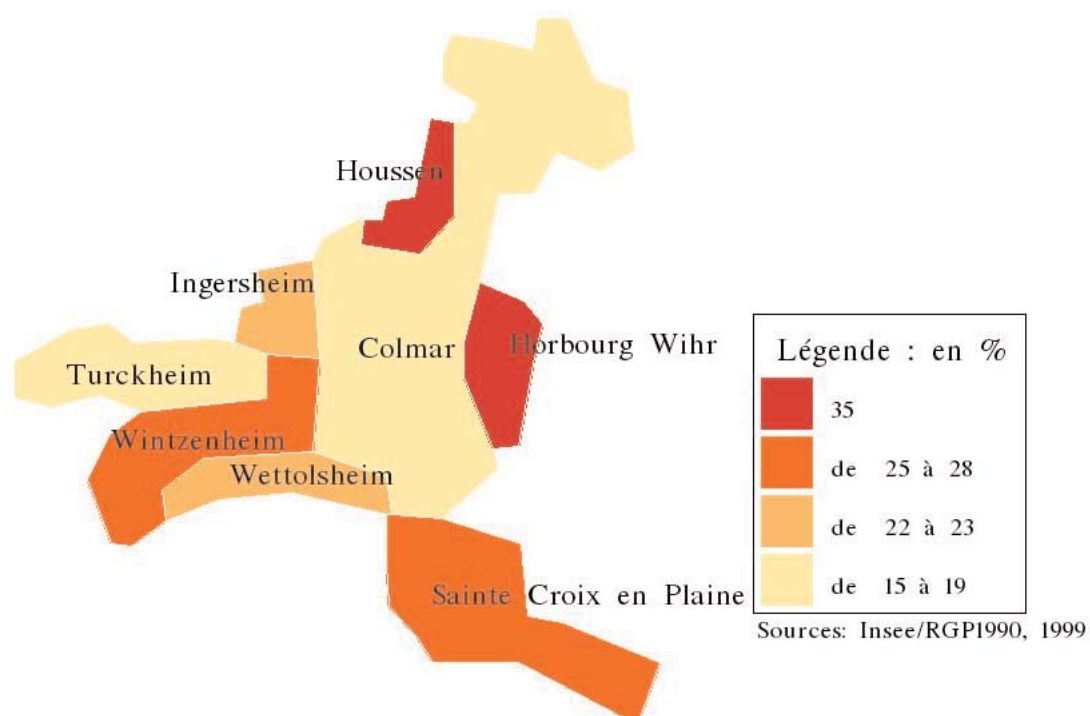
	Résidences Principales construites avant 1967	Résidences Principales construites après 1982
CAC	54 %	20,8 %
Bassin d'Habitat de Colmar	52 %	22 %
Zone d'habitat Ouest	25 %	
Zone d'habitat Est		39 %

Sources : INSEE - RGP 1999

Part des logements construits avant 1967



Part des logements construits après 1982

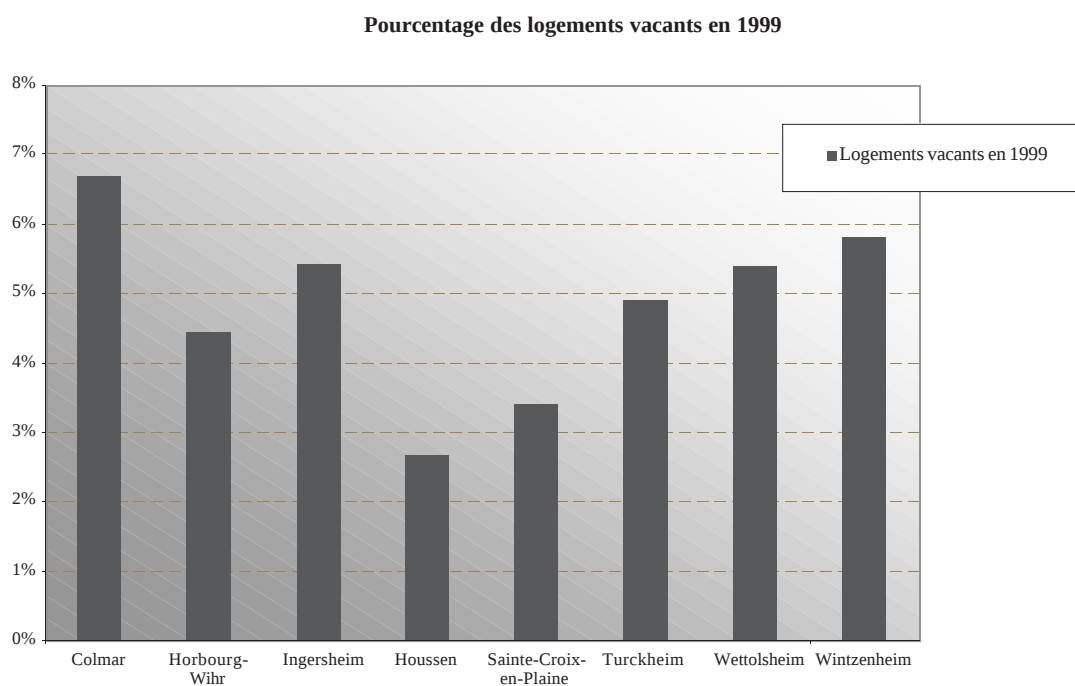


Aceif.st

Des taux de vacance peu élevés

Le taux de vacance est moyen à Colmar (6,7 %), il se situe dans la moyenne nationale. Les OPAH successives ont permis de mobiliser une part des logements vacants du centre ville. La vacance est faible pour les autres communes de la Communauté d'Agglomération de Colmar (de 2,7 % à 5,8 % selon les communes).

Les logements construits avant 1915 et entre 1949 et 1967 sont les plus touchés : 45 % de la vacance totale.



Sources : INSEE - RGP 1999

Une concentration du parc de logement social à Colmar (données au 1.1.2003)

Près de la totalité (99,77 %) du logement social du Bassin d'habitat de Colmar se concentre dans la Communauté d'Agglomération de Colmar.

La Communauté d'Agglomération de Colmar compte 10 272 logements sociaux au 31 décembre 2003, soit 27 % des résidences principales. Toutefois, 96 % des locatifs sociaux de la Communauté d'Agglomération sont concentrés à Colmar

Les autres communes bénéficient de locatifs à loyers abordables dans des proportions variables (données au 31 décembre 2003) :

Wintzenheim	: 334 logements
Ingersheim	: 225 logements
Turckheim	: 39 logements
Horbourg-Wihr	: 78 logements
Wettolsheim	: 1 logement
Houssen	: 31 logements
Ste Croix-en-P.	: 24 logements

Ste Croix-en-P. (3 %), Wettolsheim et Houssen (5 %), Horbourg-Wihr (4 %) et Turckheim (3 %) présentent des taux de locatifs à loyers modérés bas.

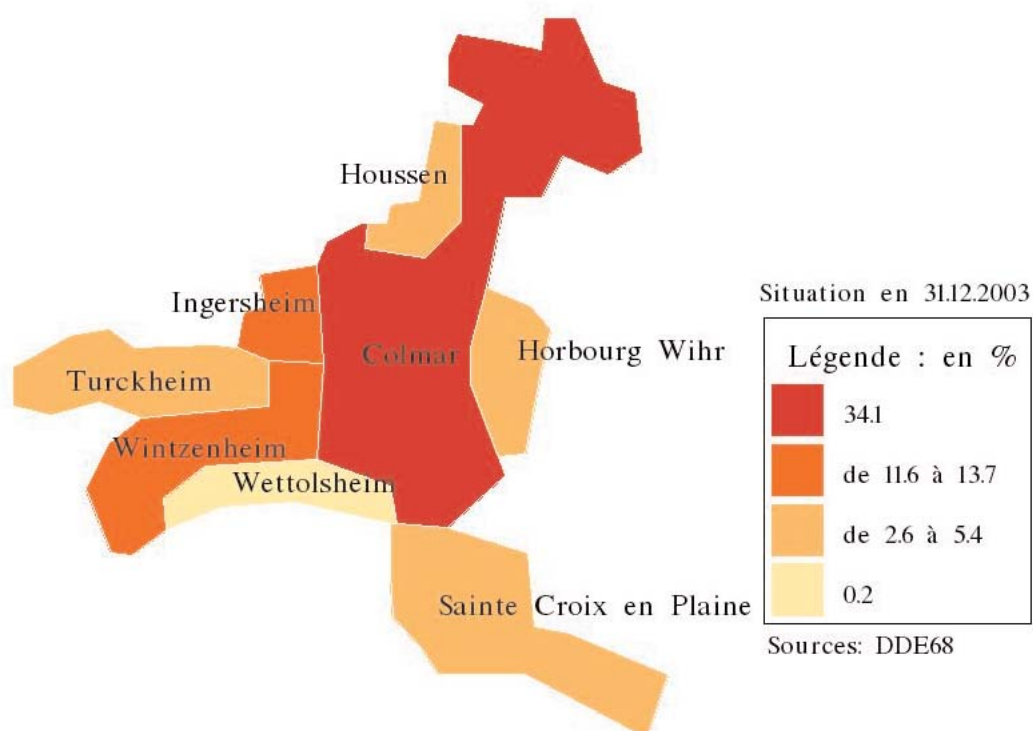
Wintzenheim et Ingersheim ont des taux de locatifs à loyers modérés moyens : 10 % et 15,5 %.

→ **La répartition du parc locatif social témoigne d'un déséquilibre spatial de l'offre.**

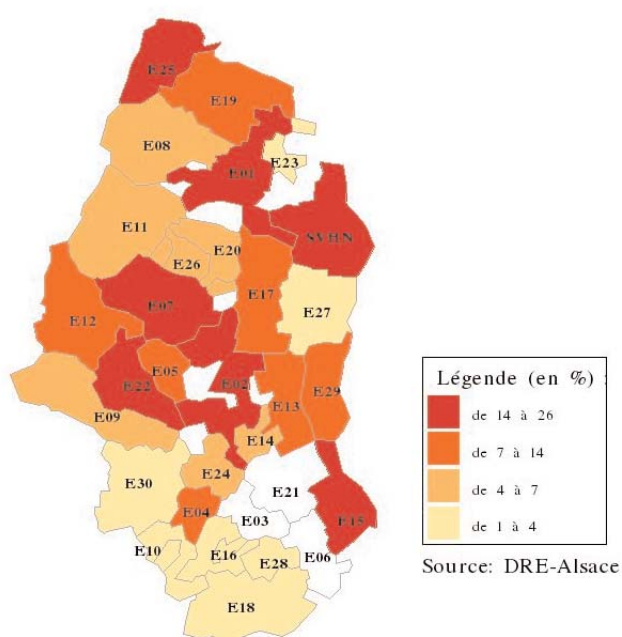
Une des caractéristiques du parc social de l'agglomération est la concentration de la gestion des logements sociaux par deux bailleurs qui gèrent 90 % du parc locatif social de la zone d'habitat (données au 1.1.2002) :

- Le pôle habitat Centre Alsace :
7 213 logements.
- Colmar habitat :
1 922 logements.

Part des logements sociaux dans les résidences principales



Part des logements sociaux par rapport aux résidences principales en 2001



Aceif.st

L'évolution du parc de logements et la dynamique de la construction neuve

Une évolution des résidences principales inférieures à la moyenne régionale, de fortes disparités selon les secteurs et les communes.

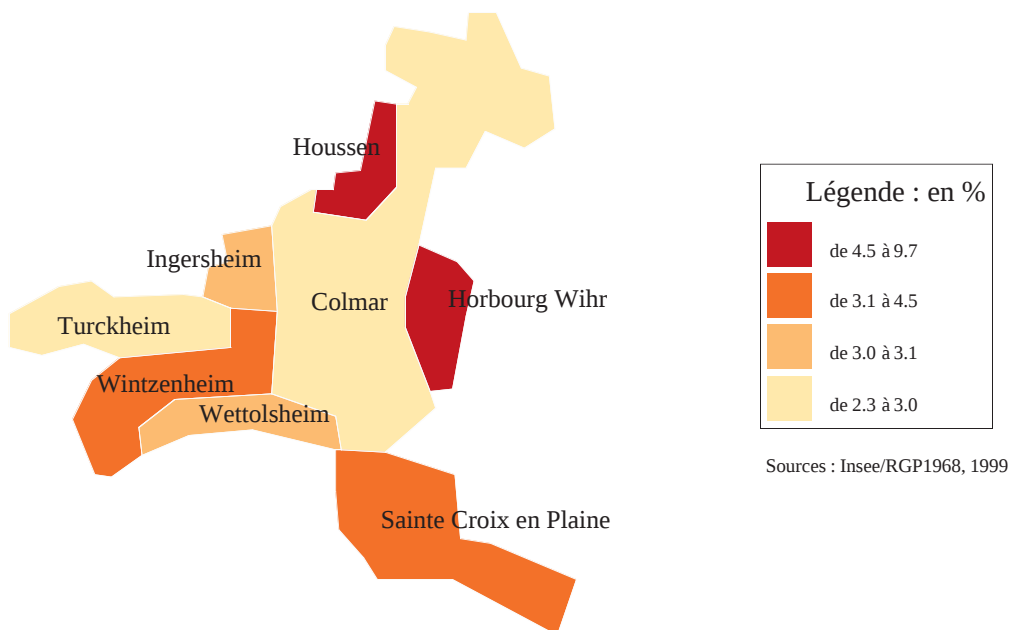
C'est la zone périurbaine Est du bassin d'habitat de Colmar qui connaît une évolution des résidences principales fortement positive (+ 28 % de 1990 à 1999). A l'échelle de la Communauté d'Agglomération,

Houssen et Horbourg-Wihr et Ste Croix-en-Plaine sont les communes qui enregistrent les hausses les plus importantes d'évolution de leurs résidences principales comparativement à Colmar et aux communes de l'Est de l'agglomération, Wintzenheim présente cependant un taux de + 16,6 %.

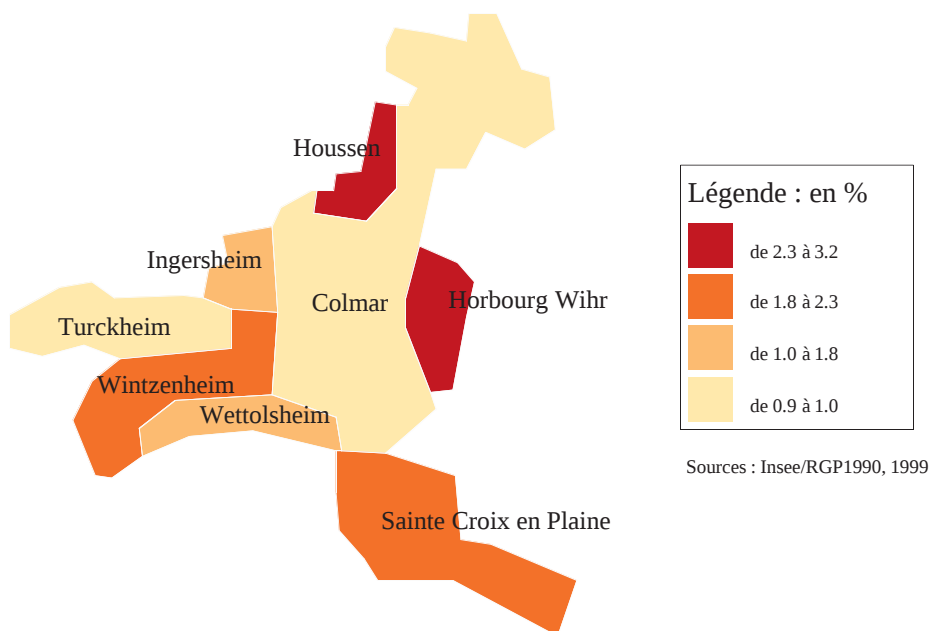
Cette évolution sur la période récente se confirme sur une plus longue période (1968 à 1999).

	Evolution des Résidences Principales entre 1990 et 1999
Alsace	+ 13 %
Zone habitat de Colmar	+ 11 %
Haut-Rhin	+ 11 %
Zone périurbaine Est	+ 28 %
Zone périurbaine Ouest	+ 22 %
CAC	+ 9,5 %
Houssen	+ 29 %
Horbourg-Wihr	+ 21 %
Turckheim	+ 8 %
Colmar	+ 7,4 %
Ingersheim	+ 9 %
Sainte Croix	+ 19 %
Wettolsheim	+ 10,5 %
Wintzenheim	+ 16,6 %

Evolution moyenne annuelle des résidences principales entre 1968 et 1999

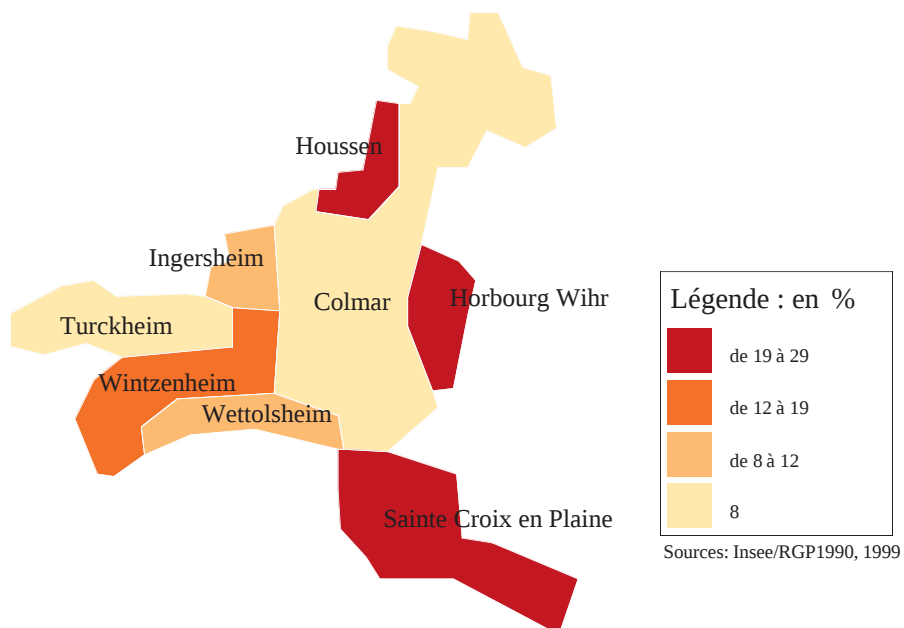


Evolution moyenne annuelle des résidences principales entre 1990 et 1999

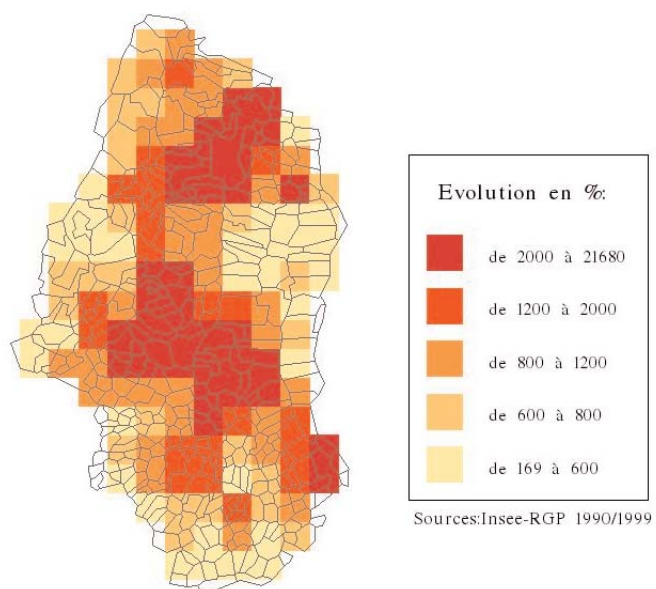


Aceif.st

Evolution des résidences principales entre 1990 et 1999



Evolution des résidences principales au Haut Rhin entre 1990 et 1999



Un ralentissement de la construction neuve entre 2000 et 2002*

La diminution de la construction neuve entre 2000 et 2002 observée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Colmar, suit la tendance départementale.

→ à l'échelle départementale :

- ↳ 3 412 logements ont été commencés en 2002
- ↳ 3 611 logements ont été commencés par an en moyenne sur les 25 dernières années

→ à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Colmar :

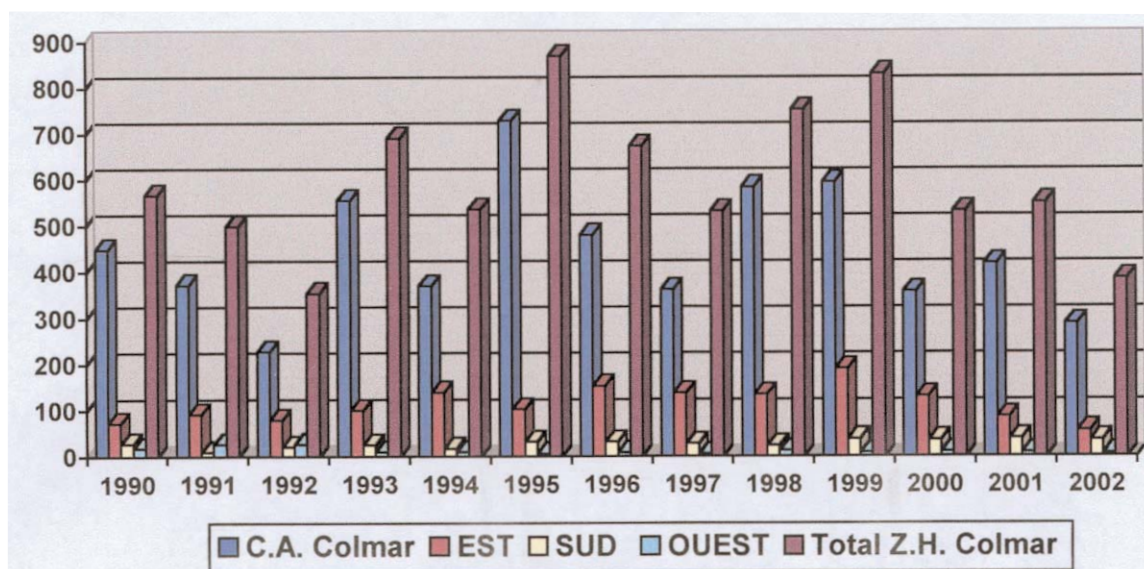
- ↳ 300 à 400 logements produits par an de 2000 à 2002
- ↳ 400 à 700 logements produits par an de 1995 à 1999

Les logements sont majoritairement produits en immeubles collectifs : 63 % en 2003, une moyenne de 3/4 sur les dix dernières années.

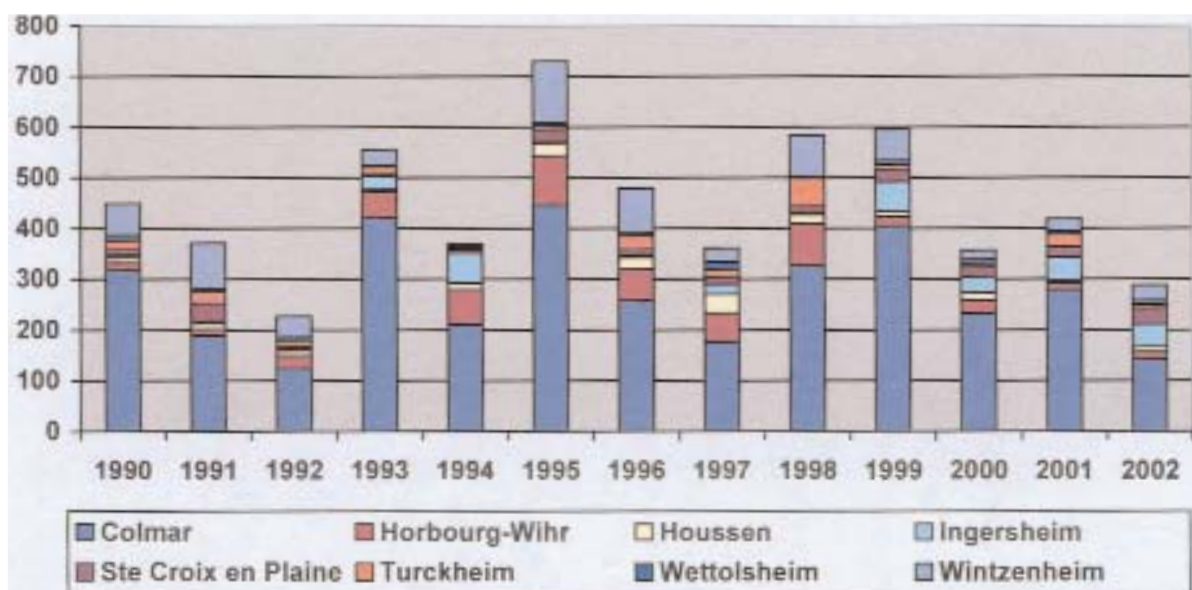
De fortes disparités existent toutefois entre Colmar et les communes périphériques : proportionnellement la production de logements collectifs se concentre à Colmar et dans les communes du vignoble, hors Wettolsheim, alors que celle de maisons individuelles se concentre dans les communes périphériques Est et à Wettolsheim.

* L'ensemble des données de ce chapitre est issu de la DDE du Haut-Rhin

Evolution de la construction neuve sur la période



Evolution de la construction neuve sur la période



Aceif.st

Les taux de production de logements neufs par habitant sont les plus élevés à Houssen (11 logements neufs par an pour 1000 habitants), Sainte Croix-en-Plaine (10 logements neufs par an pour 1000 habitants), Horbourg-Wihr et Ingersheim (8 logements neufs par an pour 1000 habitants).

Il convient d'ajouter à la production neuve de logement, les logements vacants mobilisés dans le cadre de l'OPAH de Colmar (151 logements de 2001 à 2003) et 20 logements vacants mobilisés dans les sept autres communes.

Dossiers ANAH de 2001 à 2003	Logements			
	Subventionnés (travaux sur immeuble)	Améliorés (travaux dans les logements uniquement)	Mis aux normes (un des trois éléments de confort a été amené lors des travaux)	Mis sur le marché (logements vacants avant travaux)
Colmar	546	378	32	151
Horbourg-Wihr	22	21	1	
Houssen	1			
Ingersheim	27	25	2	6
Ste Croix-en-Plaine	7	7	4	5
Turckheim	14	8	1	4
Wettolsheim	10	8		3
Wintzenheim	32	17	4	2

D'autre part, certains propriétaires (par exemple à Houssen), créent

des locatifs dans l'habitat ancien des coeurs de village.

Aceif.st

L'évolution de la production de logements sociaux : un ralentissement depuis 2000

De 2000 à 2003, 367 locatifs sociaux ont été produits à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Colmar, soit **en moyenne 98 logements par an**.

Colmar reste avec 307 logements produits en quatre ans, la commune qui produit en nombre et en proportion par rapport à ses résidences principales et constructions neuves, le plus de logements sociaux. Les communes de Houssen, Turckheim, Wintzenheim et Wettolsheim ont néanmoins produit 60 logements sociaux de 2000 à 2003 (soit en moyenne 15 logements par an).

De 1990 à 1999, 2310 logements sociaux ont été produits à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Colmar, soit en moyenne **231 logements par an**. **Toute la production a été réalisée à Colmar.**

↳ **La production de logements sociaux s'est donc ralentie depuis 2000.**

Alors que **1 094 logements sociaux devraient être produits** au regard de la Loi SRU* du 13 décembre 2000.

Quatre communes sont concernées par cette Loi.

	Nombre de LLS au 01/01/2003 ⁽¹⁾	Taux/RP au 01/01/2003 ⁽²⁾	Nombre de logements manquants	Engagement triennal minimum
Colmar	8 965	30,34 %	0	0
Horbourg-Wihr	34	1,53 %	414	61
Ingersheim	284	15,54 %	81	13
Turckheim	39	2,40 %	285	43
Wintzenheim	324	10,15 %	314	45

Sources : DDE du Haut-Rhin

* La loi "Solidarité et Renouvellement Urbain" du 13 décembre 2000, oblige les communes de plus de 3500 habitants qui sont incluses dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, de disposer au moins de 20 % de logements sociaux.

(1) : LLS : Logements Locatifs sociaux

(2) : RP : Résidences Principales

Les projets de création de logements

territoire est l'enquête et des entretiens qualitatifs auprès des communes de la Communauté d'Agglomération de Colmar.

La principale source qui a été mobilisée pour évaluer les projets de développement de l'habitat sur le

Projet de développement par type d'habitat

Communes	Type et nombre de constructions prévues						Cadre Foncier (lotissement, ZAC, PAE..)	Échéance de livraison prévue
	Nombre de logements en accession à la propriété		Nombre de logement en locatif					
			Social		Privé			
	En maison individuelle	En immeuble collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif		
Houssen		8		8 (livraison prévue en avril 2004)				
Ingersheim			13				lotissement	2005
Turckheim								
Wettolsheim								
Ste Croix-en-Plaine	40			7				
Wintzenheim			9	4				2005
Total hors Colmar et Horbourg-Wihr	40	8	22	11				
	48		33					
Evolution du nombre de logements en fonction de la production antérieure 1995-2000	277							

Sources: mars 2004. Aceif.St. Enquête Communes

Hors Colmar, les projets de développement de l'habitat sous forme de maisons individuelles restent prépondérants : 3/4 de la production prévue.

Les principales intention exprimées par les communes sont toutefois en contradiction avec la programmation prévue :

- ↳ Privilégier le développement de l'habitat dans des dents creuses.
- ↳ Maîtriser le développement et l'étalement urbain.
- ↳ Développer du logement pour jeunes ménages.
- ↳ Favoriser les opérations d'acquisition amélioration pour développer le locatif social.

L'environnement paysa- ger de la Communauté d'Agglomération de Colmar

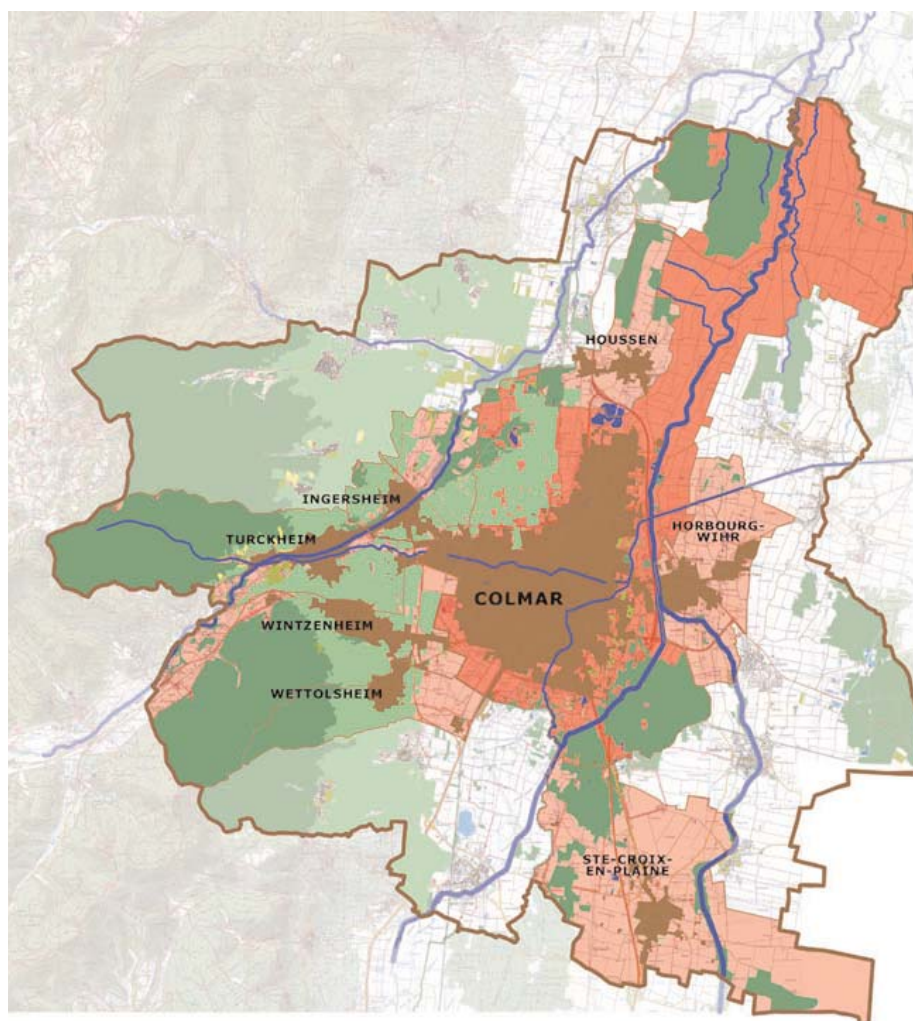
La composition spatiale de la Communauté d'Agglomé- ration de Colmar

Colmar et son agglomération sont situées au pied des Vosges, dans la plaine d'Alsace. Ce territoire est irrigué par le passage de l'Ill venant du haut de la plaine d'Alsace, la Fecht, la Lauch, le Logelbach, la Thur.

Colmar et les environs (Houssen, Ste Croix en Plaine, Horbourg) sont à l'altitude moyenne de 185 à 190 m. Les villages du Piémont (Ingersheim, Turckheim, Wettolsheim, Wintzenheim) sont à une altitude oscillant entre 210 et 235 m.

Ce territoire bénéficie d'un paysage qui lui apporte une forte attractivité, tant résidentielle qu'économique et touristique. Cette attractivité repose sur la qualité urbaine et architecturale des centres anciens (Colmar et également les villages environnants et sur la qualité du paysage viticole du Piémont des Vosges au droit de Colmar (petits

villages bien enchâssés dans le relief du pied des Vosges, coteaux presque exclusivement utilisés pour la viticulture, sommets largement boisés).



Son paysage s'organise en trois unités qui s'interpénètrent :
 Vert foncé : bois
 Vert clair viticulture
 Brun : zones urbanisées
 Rouge et rose : agriculture sur la CAC

Aceif.st

L'agglomération de Colmar

Cette ville, implantée dans la plaine du Rhin, à l'Ouest des berges de l'III, présente un cœur ancien bien identifiable et bien circonscrit dont la structure reflète bien son origine médiévale. Le bâti est grandement préservé. La densité du bâti y est forte.

Une deuxième période de développement est identifiable et a affirmé le rôle de ville, centre de la plaine d'Alsace et capitale de la Haute Alsace : de la fin du XIX^e siècle au début du XX^e siècle (période allemande principalement).

La deuxième moitié du XX^e siècle a vu apparaître le développement

d'un habitat résidentiel moins organisé et de vastes opérations mono spécifiques comme les grands ensembles d'habitat social (quartier Europe) ou d'habitat résidentiel (lotissements).

Parallèlement, une vaste zone d'activités s'est développée au Nord, poumon économique de la ville. Le quartier des maraîchers au Sud Est s'est également bâti petit à petit avec une densité très faible sans schéma d'organisation particulier, donnant une image très champêtre à ce site.

La périphérie se disperse petit à petit tant vers l'Ouest et le pied des Vosges que vers l'Est, le Nord et le Sud dans la plaine du Rhin



Quartier des Maraîchers qui s'est développé autour des exploitations et des habitations des exploitants, de manière lâche et libre.

Aceif.st

Le piémont des Vosges

Les contreforts des Vosges sont composés de villages d'origine viticole dont la plupart font partie de la Communauté d'Agglomération de Colmar. Ils sont tous nichés à l'origine en pied de relief, sur les terres les moins propices à l'exploitation viticole ou les plus proches de ces terres.

Cette approche a donné naissance à des agglomérations trapues, bien intégrées dans le paysage et avares de terrain pour réserver le plus de terrain possible à l'exploitation agri-

cole et viticole.

Le développement économique de la deuxième moitié du XX^e siècle puis le développement résidentiel, des années 1970 à 2000, ont fortement entamé les terres agricoles et viticoles.

Ils ont provoqué des amorces de conurbation plus ou moins abouties, entre les villages et avec la ville de Colmar.



La plaine du Rhin

Les villages à l'Est, au Sud et au Nord de Colmar sont des villages agricoles classiques basés sur la polyculture céréalière et l'élevage à l'origine. Leur conception est organisée soit autour d'un cœur ou soit le long d'une rue principale. Ils se caractérisent par des bâtiments resserrés rassemblant habitations et annexes agricoles (séchoirs à tabac, granges, étables).

Les sorties d'exploitation débutées dans les années 1980 ont libéré les centres, provoquant petit à petit l'abandon des bâtiments d'usage agricole et une dédensification de

la population de cœur de village. Parallèlement, le développement résidentiel est venu ceinturer les cœurs des villages et modifier leur inscription dans le paysage de façon non maîtrisée, par un développement étalé et dispersé à la composition essentiellement résidentielle et mono spécifique (maisons individuelles).



L'espace agricole

La périphérie de Colmar est caractérisée par :

- Une activité agricole céréalière dans la plaine.
- Une activité viticole sur le piémont des Vosges.

Cette activité a préservé jusqu'à la deuxième moitié du XX^e siècle de vastes territoires de toute urbanisation. Les agglomérations étaient compactes et leur développement gérait parcimonieusement les emprises sur le domaine agricole.

Les terres agricoles qui sont le fondement de l'activité qui a forgé les spécificités locales (organisation urbaine, qualité paysagère, gestion de l'espace), sont devenues la réserve de terrain quasi-exclusive pour le développement résidentiel des villes et villages. La reconstruction des agglomérations existantes n'a presque pas été utilisée comme ressource d'accueil de logements nouveaux.

Les trente dernières années (1970/2000) se sont soldées en termes de développement urbain par une forte consommation de cet espace agricole pour une augmentation limitée de population. Le modèle urbain très lâche en est la cause. Il est à noter une densité moyenne de 8 à 12 habitations à l'hectare.

Les villes et les villages ont consommé de 2 à 4 fois la valeur de la superficie de leur centre ancien sans accroissement notoire de la population.

Cette faible densité qui a généré cette surconsommation d'espace a induit parallèlement une pénurie de terrains constructibles et une spéculation foncière forte, les terres agricoles et viticoles restant devant être préservées pour la pérennisation de l'activité agricole et viticole.

Parallèlement, le paysage environnant est également perturbé. Ce qui est particulièrement dommageable au fort potentiel touristique de la région qui repose surtout sur la qualité de ses paysages, qu'ils soient urbains, viticoles, forestiers ou agricoles.



La gestion des infrastructures liées à ces développements alourdit fortement les finances communales.

Commune de Sainte-Croix-en-Plaine

En rouge : centre ancien

En jaune : extensions urbaines récentes (70/2003)

Chapitre 4

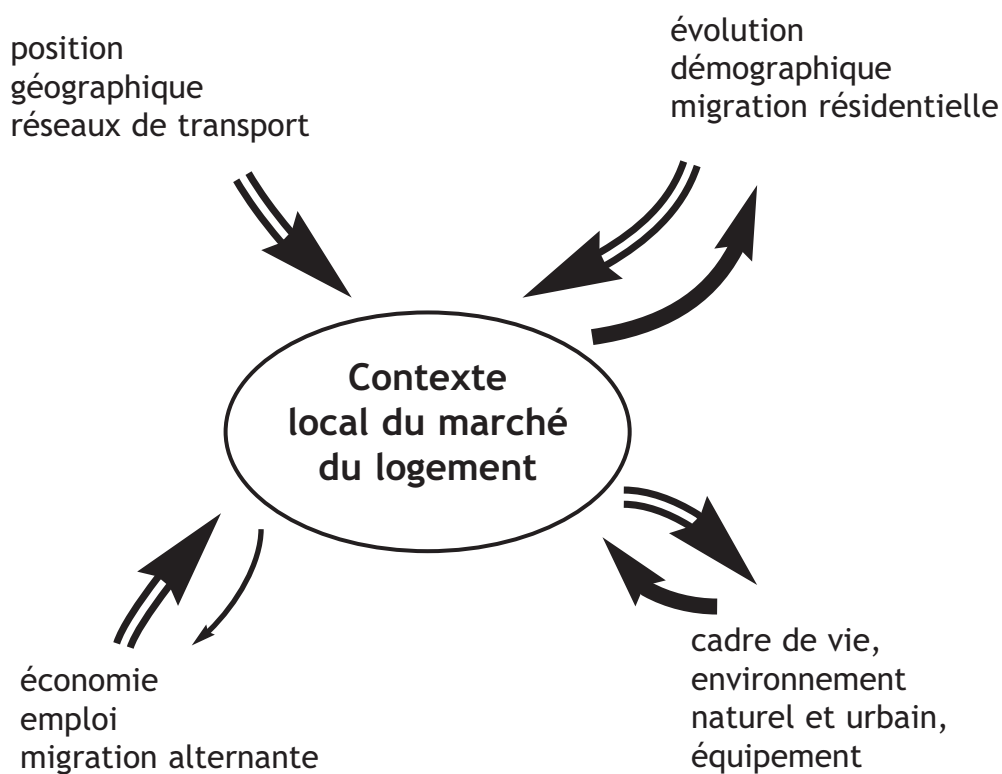
LES FACTEURS QUI INFLUENCENT LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

Le marché de l'habitat fonctionne en interaction avec différents éléments.

L'analyse des facteurs structurels et conjoncturels qui expliquent le fonctionnement du marché de l'habitat, permet de repérer les conséquences probables dans un avenir proche et surtout de déterminer les enjeux de développement d'une

politique de l'habitat à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Colmar et des communes qui la composent.

Il ne s'agit pas ici de prétendre à l'exhaustivité, ce d'autant, qu'il s'agit de systèmes complexes : seront développés les facteurs qui apparaissent localement comme des facteurs lourds.



Une position centrale par rapport aux axes routiers et ferroviaires structurants⁽¹⁾

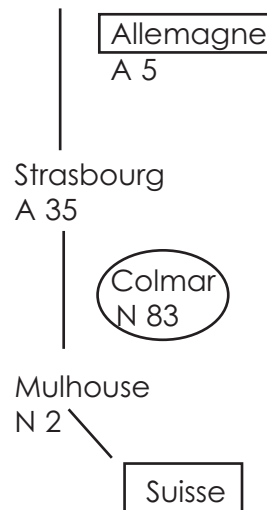
La Communauté d'Agglomération de Colmar comme déjà souligné dans le chapitre 2, bénéficie d'une situation centrale privilégiée sur l'axe Nord-Sud et Est-Ouest.

Elle dispose d'une offre de transport diversifiée alliant route, système ferroviaire, aéroport et équipement portuaire.

- **Axe Nord-Sud**

L'A 35 est connectée aux autoroutes allemande et suisse.

La voie ferrée régionale de la plaine d'Alsace dessert Colmar sur l'axe Strasbourg-Mulhouse-Saint-Louis-Bâle.



→ La RN 83 de Colmar en direction de Belfort et des vallées vosgiennes connaît un trafic important (50000 voitures par jour ; sources : carte de trafic CDES 2002).

- **Axe Est-Ouest.**

→ La RN 415 est le principal itinéraire de transit entre l'Allemagne et la Lorraine.
La ligne Colmar - Munster - Metzeral qui a bénéficié de travaux de modernisation, constitue le réseau ferroviaire secondaire.

(1) : cf. porter à connaissance de l'Etat "Une offre multimodale en développement"

Infrastructures principales



Aceif.st

Une évolution de la population contrastée et limitée comparativement à la dynamique départementale

Une évolution de population limitée comparativement au département

En 1999, la Communauté d'Agglomération compte 90 504 habitants, soit 4 % (3 419 habitants) de plus qu'en 1990.

Cette évolution, bien que positive reste en-deça du taux de croissance départemental et régional :

Taux de croissance annuel entre 1990 et 1999	
Communauté d'Agglomération de Colmar	+ 0,4 %
Haut-Rhin	+ 0,6 %
Alsace	+ 0,73 %

L'histoire démographique de l'agglomération se décompose en trois phases :

- Une croissance rapide et forte de 1968 à 1975 : (+ 1,6 % annuel), avec un gain de population de + 8 917 habitants en 7 ans. Ce gain de population est supérieur à celui enregistré ces 25 dernières années : + 3 184 habitants (soit + 0,15 % annuel). Ce sont les années de croissance économique, phénomène connu à l'échelle nationale.
- Une perte de population de 75 à 82 : - 1 769 habitants (- 0,3 % annuel).
- Puis une stabilisation et une légère reprise depuis 1982.

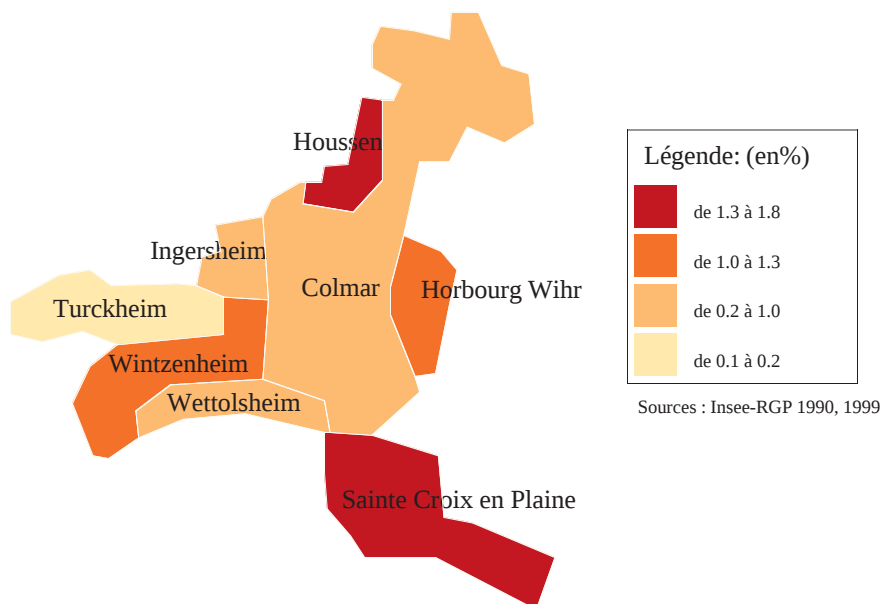
Une évolution de la population contrastée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Colmar

La Communauté d'Agglomération de Colmar a gagné 12 101 habitants en trente ans (de 1968 à 1999).

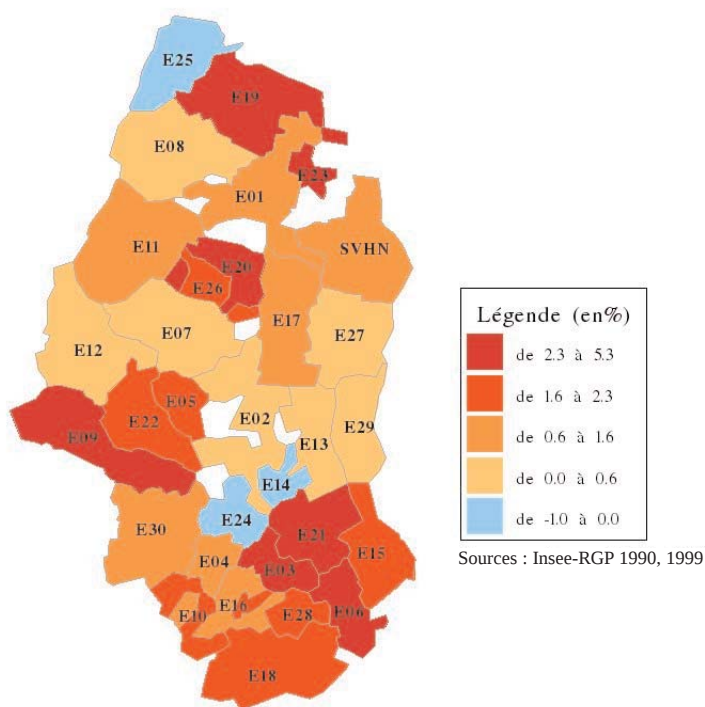
Variation	CAC	
	Nombre	% annuel
82/90	+ 1897	+ 0,3
90/99	+ 3056	+ 0,4

Sources : INSEE - RGP 82-90-99

Evolution moyenne annuelle de la population entre 1990 et 1999

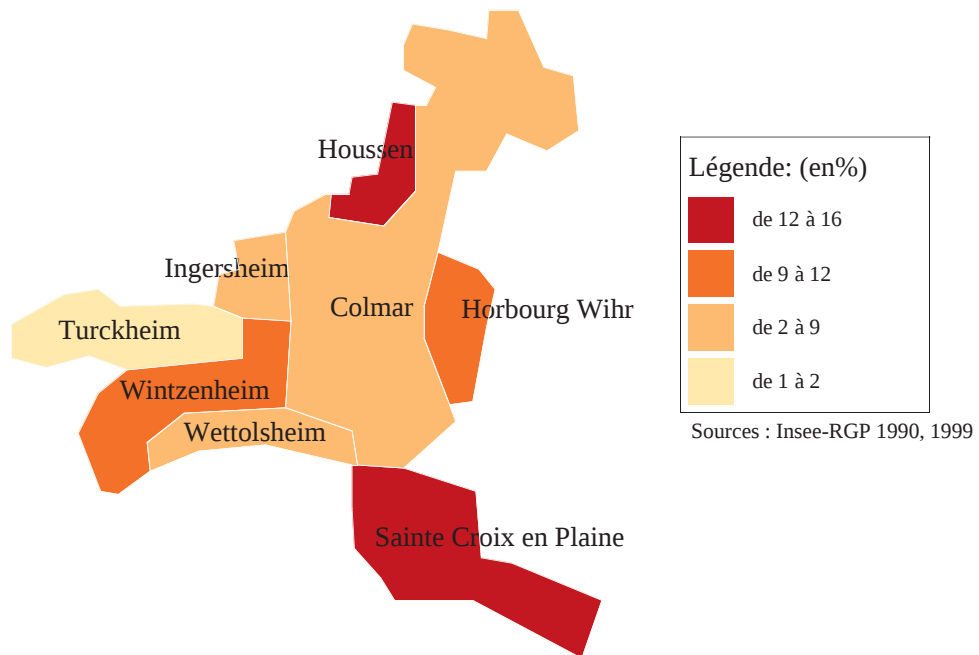


Evolution moyenne annuelle de la population des EPCI entre 1990 et 1999

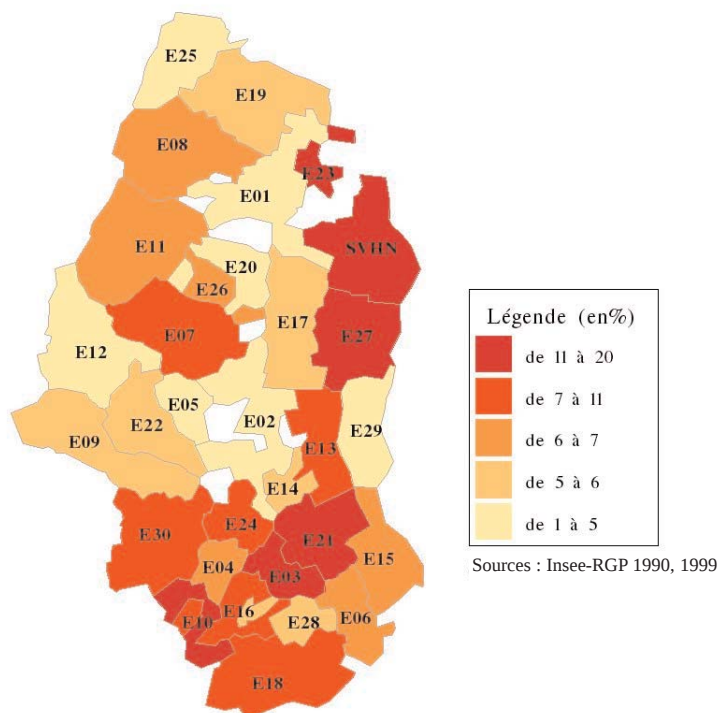


Aceif.st

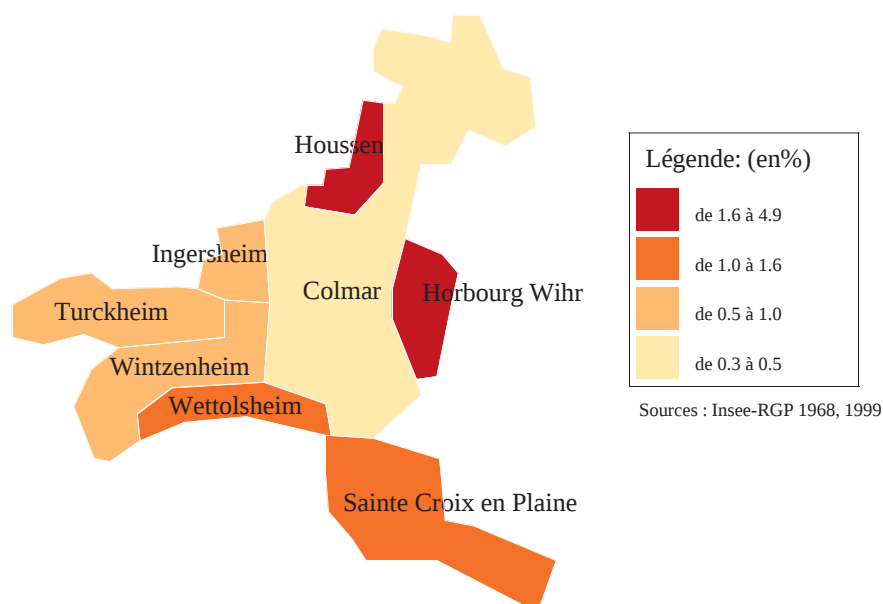
Evolution de la population entre 1990 et 1999



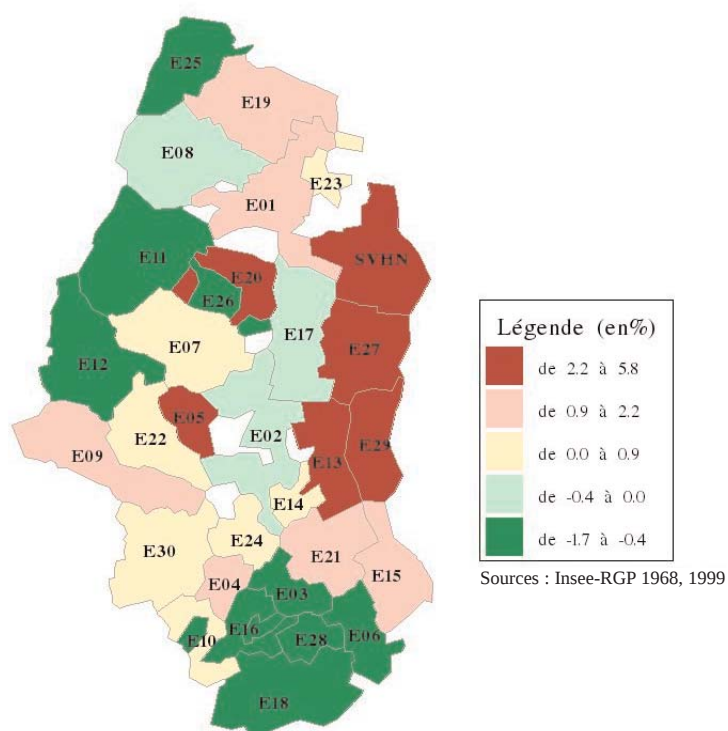
Evolution de la population des EPCI du Haut-Rhin entre 1990 et 1999



Evolution moyenne annuelle de la population entre 1968 et 1999

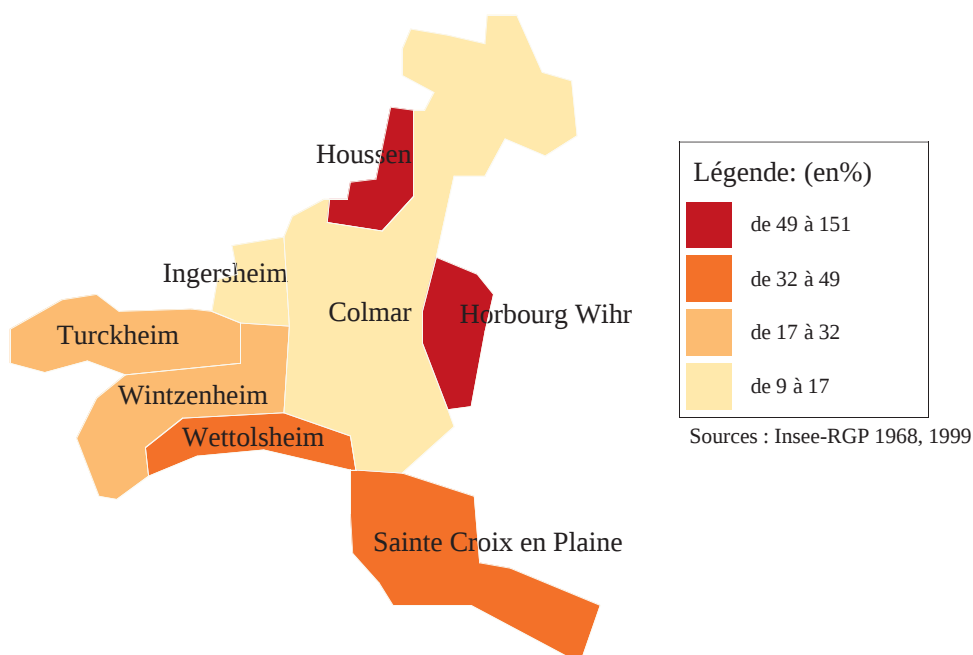


Evolution moyenne annuelle de la population des EPCI du Haut-Rhin entre 1968 et 1999

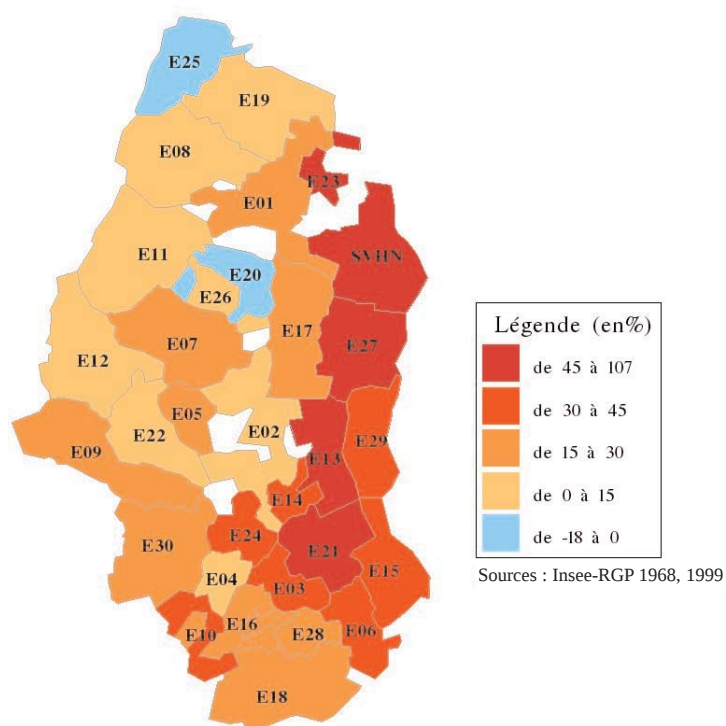


Acéif.st

Evolution de la population entre 1968 et 1999



Evolution de la population des EPCI du Haut-Rhin entre 1968 et 1999



De fortes disparités sont observées entre les communes

A l'instar d'autres communes centres, telles que Strasbourg, Mulhouse, **Colmar connaît une croissance faible** de sa population, sous l'effet du phénomène de péri-urbanisation :

- évolution négative de 1975 à 1982 : - 0,7 % par an ;
- qui se stabilise à partir de 1982 : + 0,2 % par an.

Trois communes connaissent une croissance continue de 1968 à 1999 :

- **Horbouurg-Wihr** et **Houssen** bénéficient d'une croissance importante, supérieure à 1 % par an quelque soit la période
- **Wintzenheim** bénéficie d'une croissance moyenne de 0,5 à 1 % par an (sauf de 1982 à 1990 : 0,1 %).

Quatre communes (Ingersheim, Ste Croix-en-Plaine, Turckheim, Wettolsheim) **connaissent une croissance importante** de 1968 à 1975 (supérieure à 3 % par an) et **une perte de population** de 1975 à 1982 (de 0,4 % par an à - 2,2 % par an). Turckheim enregistre la plus forte baisse de population durant cette dernière période.

Cependant :

- **Turckheim et Wettolsheim** stabilisent à partir de 1982 (0,1 % à 1 % par an).

- **Ingersheim et Ste Croix en Plaine** perdent de la population jusqu'en 1990, mais stagnent à partir de 1990 (+ 1,9 % par an : Ingersheim)
(+ 1,3 % par an : Ste Croix en Plaine)

Sur une longue période (entre 1975 et 1999) **trois communes perdent toutefois de la population** :

- Colmar (- 0,4 %)
- Ingersheim (- 5,2 %)
- Turckheim (- 5,2 %).

Un solde migratoire négatif

La Communauté d'Agglomération de Colmar maintient une évolution positive de sa population entre 1990 et 1999 grâce à son solde naturel⁽¹⁾. En effet, le **solde migratoire⁽²⁾ est négatif à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Colmar, dû exclusivement à des départs de la ville de Colmar supérieurs aux arrivées**, qui confirme le phénomène de péri-urbanisation.

Seule la commune de Turckheim connaît un solde naturel négatif de 1990 à 1999 : - 0,3 % (soit - 93 habitants).

- Depuis 1975, le solde migratoire est négatif à l'échelle de la ville de Colmar et de la Communauté d'Agglomération de Colmar.
De 1990 à 1999, le solde migratoire est de :
 - moins 0,4 % par an à Colmar (soit - 2 295 habitants),
 - moins 0,1 % par an dans la Communauté d'Agglomération de Colmar (soit - 1 033 habitants).
- Les soldes migratoires les plus élevés bénéficient aux communes de la périphérie Est :
 - Houssen : + 1,5 % par an de 1990 à 1999,
 - Sainte en Croix Plaine : + 1 % par an de 1990 à 1999,
 - Horbourg-Wihr : + 0,9 % par an de 1990 à 1999.

(1) : Solde naturel = naissance dans une zone géographique - décès dans la même zone géographique.

(2) : Solde migratoire = arrivée de population dans un secteur géographique - départ de population du même secteur géographique.

Les migrations résidentielles en faveur des secteurs environnants

Les migrations résidentielles internes à la Communauté d'Agglomération de Colmar se réalisent au bénéfice des communes périphériques de Colmar.

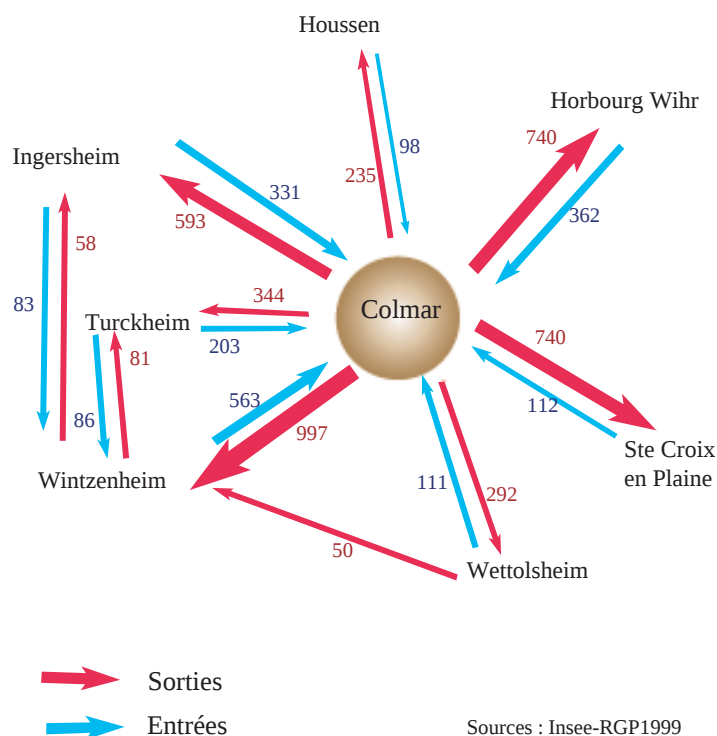
Le nombre de personnes qui quittent Colmar pour une commune de la Communauté d'Agglomération (3308 personnes) est supérieur au nombre de personnes d'une com-

mune de la Communauté d'Agglomération qui emménagent à Colmar (1780 personnes).

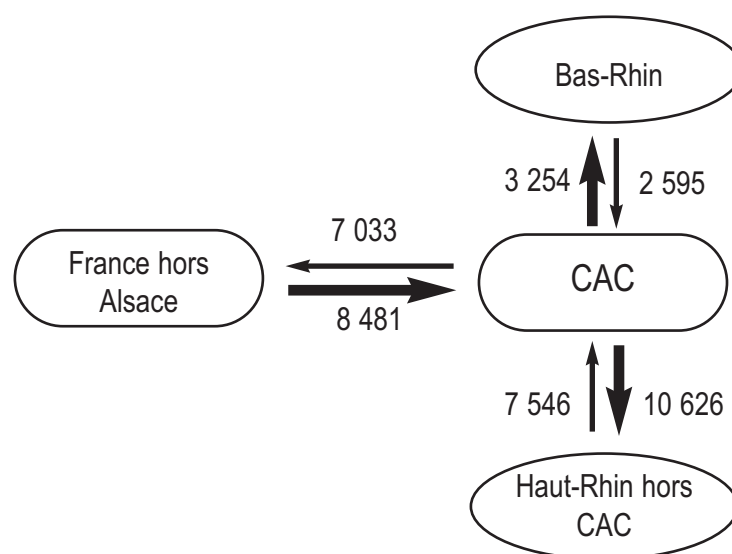
Les principaux flux de sortie de Colmar se dirigent vers Horbourg-Wihr, Ste Croix en Plaine et Wintzenheim.

Les migrations résidentielles les plus importantes entre communes de la Communauté d'Agglomération de Colmar, hors Colmar, se réalisent entre les communes de l'Ouest avec Wintzenheim.

Migrations résidentielles entre les communes de la CAC de 1990 à 1999



Les migrations résidentielles entre la Communauté d'Agglomération de Colmar et le Bas-Rhin ou le Haut-Rhin (hors Communauté d'Agglomération) sont déficitaires. Alors qu'elles sont bénéficiaires avec la France (hors Alsace).



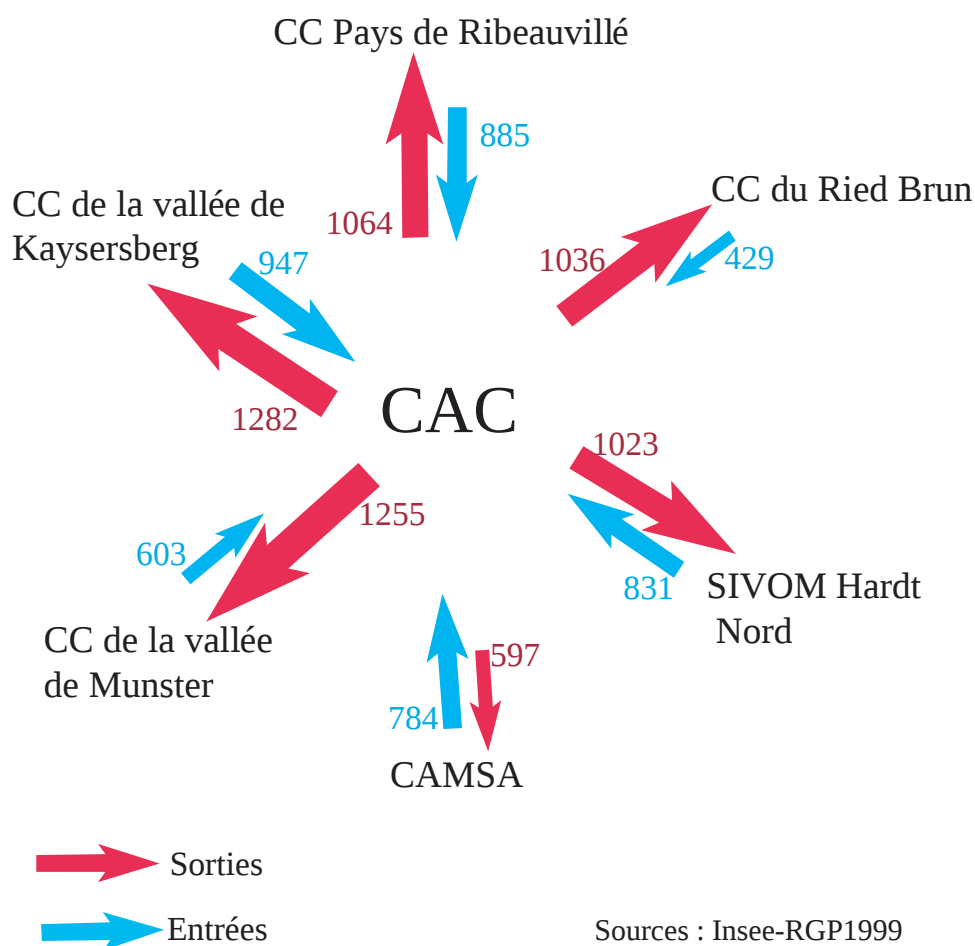
Le nombre de personnes qui quittent la CAC pour une autre intercommunalité du département est supérieur au nombre de personnes qui emménagent dans la CAC (cf. carte).

Les principaux flux s'opèrent avec :

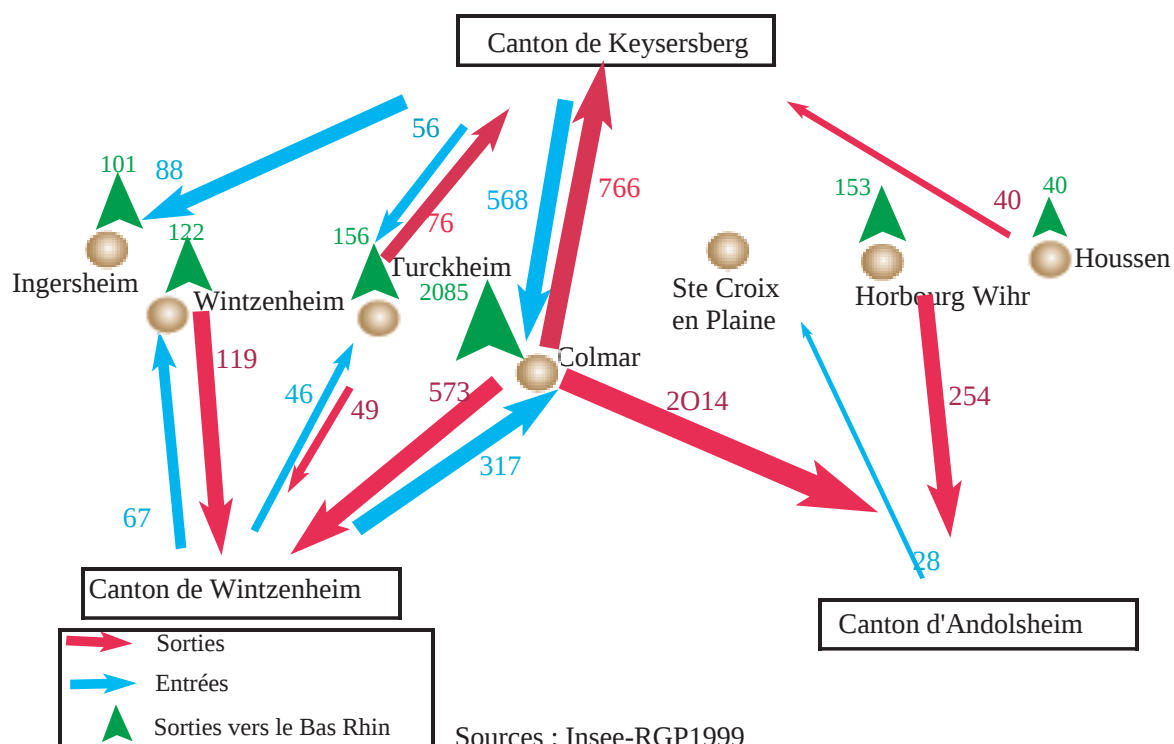
- la CAMSA (Communauté d'Agglomération de Mulhouse et Sud Alsace) ;
- la Communauté de Communes de la Vallée de Kaysersberg ;

- la Communauté de Communes de la Vallée de Munster ;
- la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé ;
- le SIVOM Hardt Nord ;
- la Communauté de Communes du Ried Brun.

Principales migrations résidentielles entre la CAC et les EPCI du Haut-Rhin de 1990 à 1999



Migrations résidentielles entre les communes de la CAC, les cantons environnants et le Bas-Rhin de 1990 à 1999



Un vieillissement de la population

La Communauté d'Agglomération de Colmar accuse un vieillissement de sa population. Ce phénomène s'observe à l'échelle de la France.

La classe d'âge des plus de 60 ans a augmenté dans l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération de 1990 à 1999 : + 12,6 %, soit + 2 076 personnes âgées de plus de 60 ans. Alors que durant la même période, les moins de 25 ans ont diminué de 5,8 %, soit - 1 678 personnes âgées de moins de 25 ans.

Les plus fortes augmentations des personnes âgées de plus de 60 ans se localisent :

en %	en nombre
Houssen + 40 %	+ 75
Wettolsheim + 42 %	+ 236
Horbours-Wirh + 33 %	+ 118

Le recul le plus important de 1990 à 1999 des moins de 25 ans est subit par Turckheim (- 14 %).

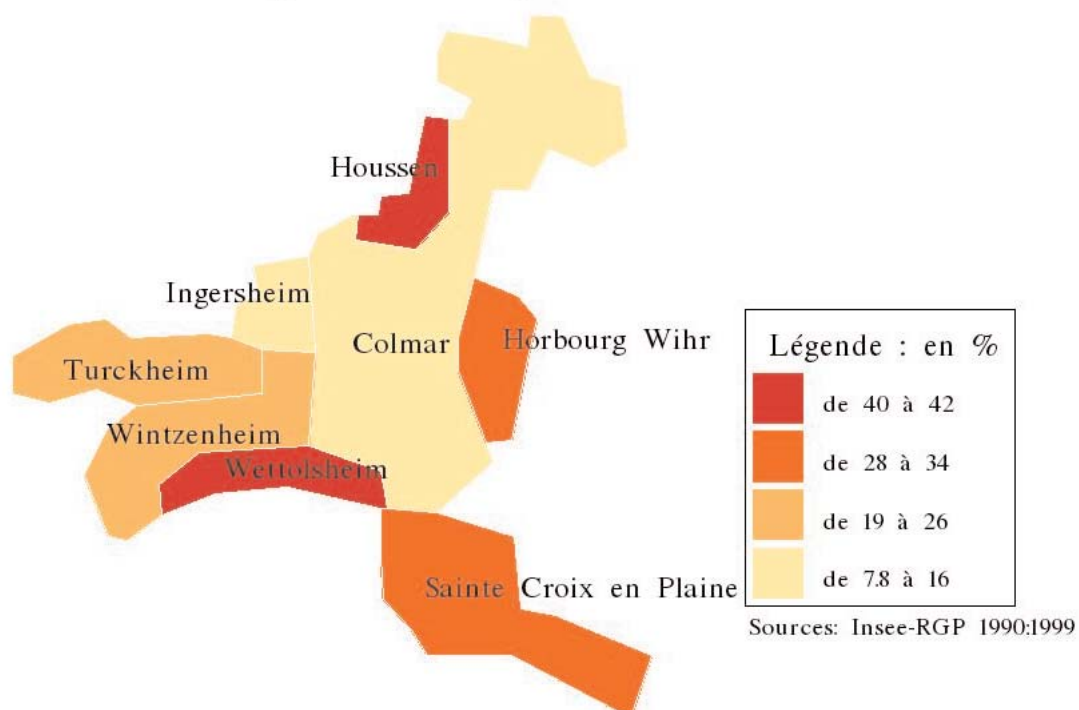
En 1999, la population des plus de 60 ans s'établit à 18 565 personnes et représentent 20 % de l'ensemble de la population.

6 560 personnes ont plus de 75 ans (soit 7 % de la population).

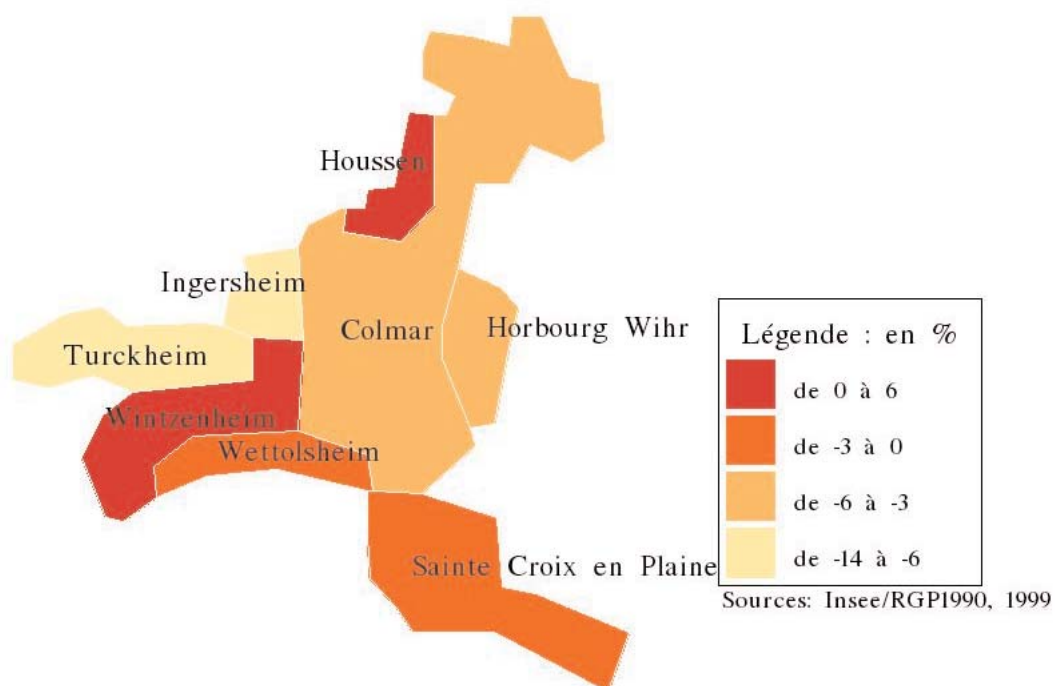
L'indice de jeunesse⁽¹⁾ de ces communes recule d'ailleurs de façon significative.

(1) : $\text{indice de jeunesse} = \frac{\text{population âgée de moins de 25 ans}}{\text{population âgée de plus de 60 ans}}$

Evolution des personnes de plus de 60 ans entre 1990 et 1999

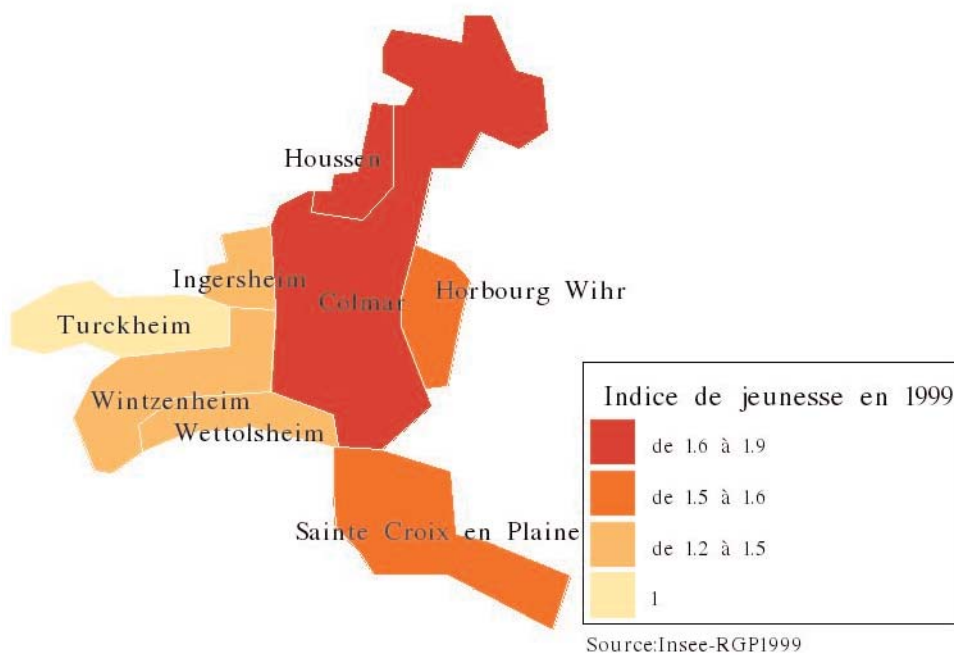


Evolution des personnes de moins de 25 ans entre 1990 et 1999

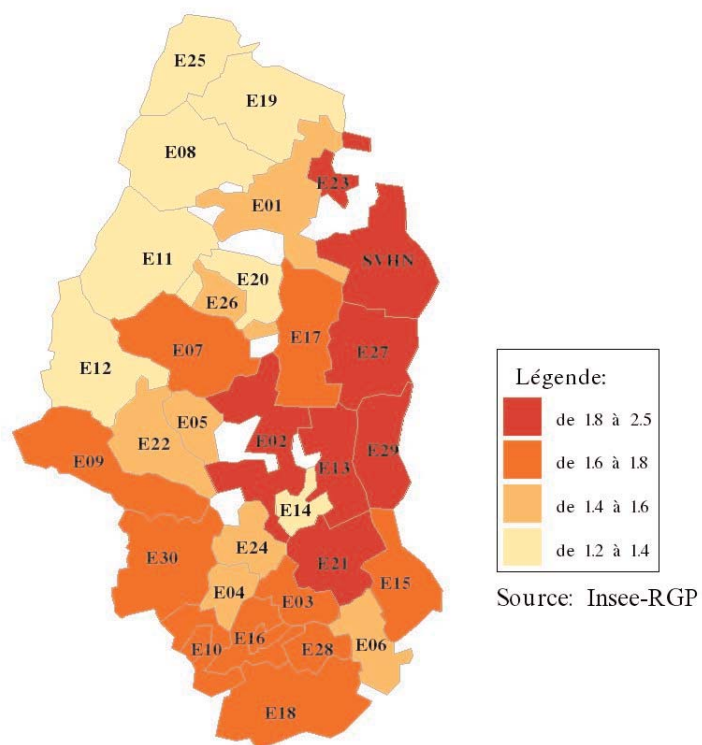


Aceif.st

Indice de jeunesse des communes de la CAC en 1999



Indice jeunesse des EPCI du Haut-Rhin en 1999



Aceif.st

Une augmentation continue du nombre de ménages

Le nombre de ménages est en constante augmentation depuis 1975 (+ 13 266 ménages en 24 ans). En effet, la taille des ménages tend régulièrement à diminuer. Ce phénomène alimente les besoins en logement sur le secteur.

Aujourd'hui, à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Colmar, un ménage est composé en moyenne de 2,32 personnes.

L'agglomération, un pôle d'emploi excédentaire

Colmar constitue le pôle d'emploi de la Communauté d'Agglomération de Colmar avec 82 % des emplois de l'ensemble de l'agglomération.

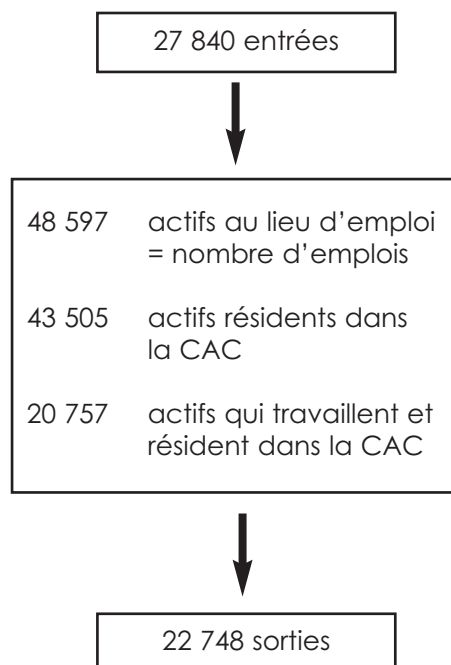
L'agglomération concentre en effet d'importants services commerciaux, des activités industrielles et des services publics qui rayonnent à une échelle régionale (l'hôpital, l'Université de Haute Alsace,...).

Communes	Part de l'emploi
Colmar	82 %
Horbourg-Wihr	2,3 %
Houssen	1,6 %
Ingersheim	3 %
Sainte Croix-en-Plaine	1,3 %
Turckheim	3,2 %
Wettolsheim	2,5 %
Wintzenheim	4,3 %
Communauté d'Agglomération de Colmar	100 %

La Communauté d'Agglomération de Colmar est un pôle d'emploi bénéficiaire.

En effet, le nombre d'emplois (48597) est supérieur à la population active ayant un emploi (43505).

L'Agglomération constitue un pôle d'emploi attractif : plus de la moitié des emplois sont occupés par des actifs qui ne résident pas dans une commune de la Communauté d'Agglomération, et les emplois de l'agglomération captent 48 % des actifs résidents.



	Colmar	Horbourg-Wihr	Houssen	Ingersheim	Turckheim	Wettolsheim	Wintzenheim	Ste Croix-en-Plaine
% d'emplois de la commune occupés par un résident de la commune	46	31	16	30	26	17	31	31
% d'emplois de la commune occupés par un résident de la CAC (hors commune)	13	28	45	29	33	42	32	27
% d'emplois de la commune occupés par un résident extérieur à la CAC	41	41	39	41	41	41	37	42
	100	100	100	100	100	100	100	100

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Colmar (cf. carte), les déplacements domicile - travail s'effectuent essentiellement entre Colmar et les communes périphériques.

Les flux les plus importants s'observent de Wintzenheim vers Colmar et de Horbourg-Wihr vers Colmar.

Les déplacements domicile - travail, hormis les échanges avec Colmar, sont plus importants entre les communes de l'Ouest.

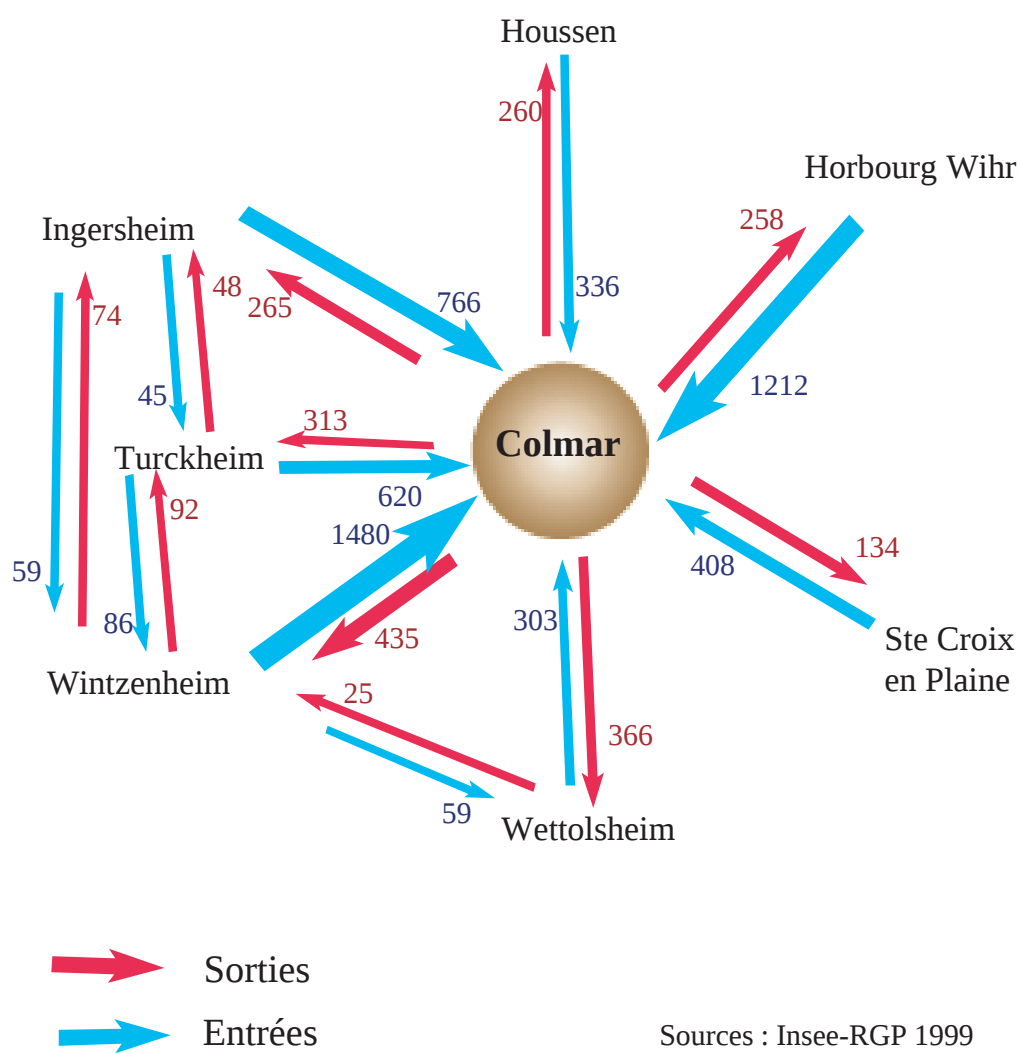
A l'échelle du haut-Rhin, les principaux flux domicile - travail vers la CAC s'effectuent avec les secteurs environnants (canton d'Andolsheim, Ingersheim, Wintzenheim), mais aussi avec le Bas-Rhin, la CAMSA - Communauté d'Agglomération de Mulhouse et Sud

Alsace), la Communauté de Commune du Pays de Ribeauvillé et environs (cf. carte).

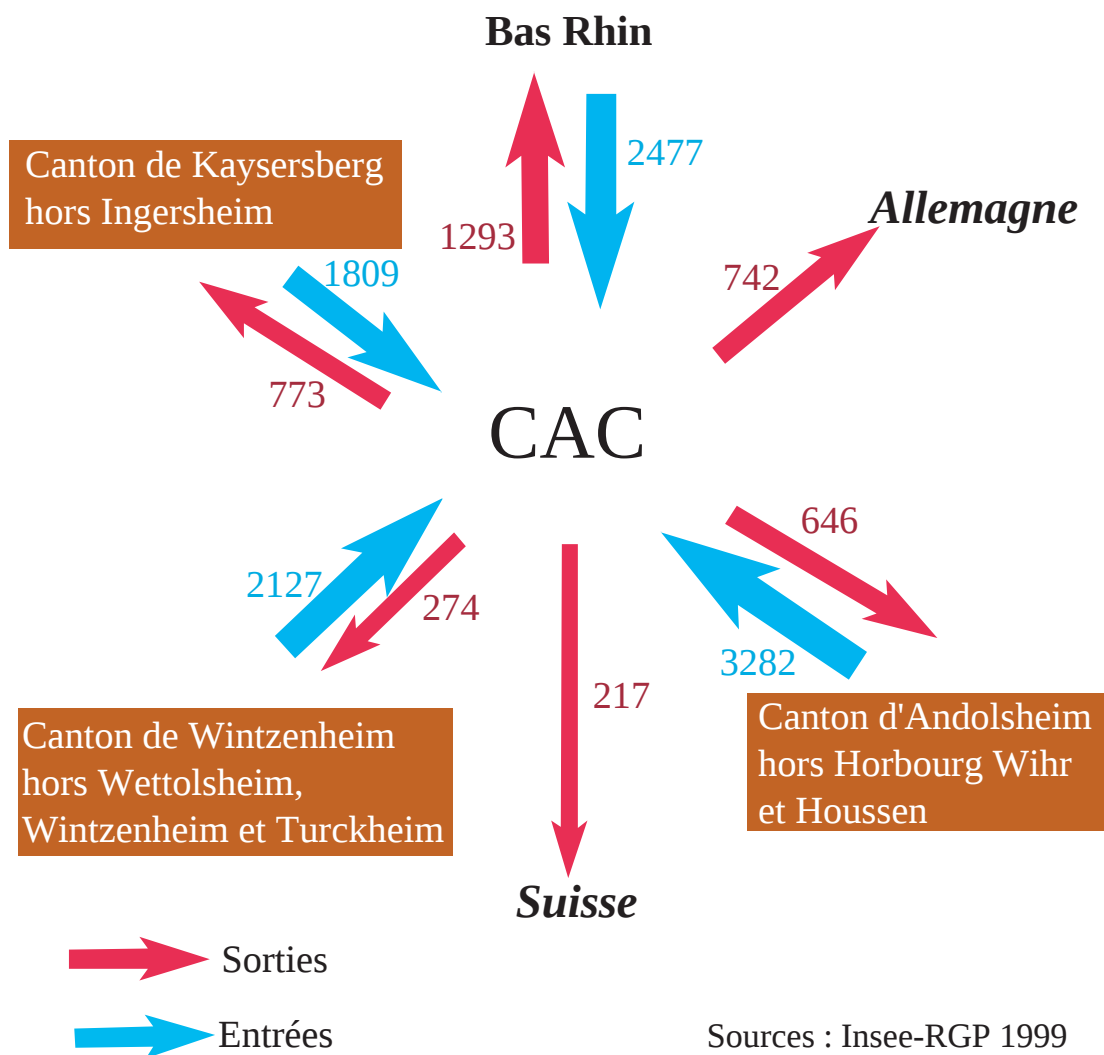
Les principaux flux de sortie (c'est-à-dire résidant à Colmar et travaillant dans un autre secteur) s'effectuent avec la CAMSA et la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé et environs.

	Flux entrée vers la CAC (en nombre d'actifs)	Flux sortie vers la CAC (en nombre d'actifs)
CAMSA	909	1157
Communauté de Communes de Kaysersberg	2 086	682
Communauté de Communes de la Vallée de Munster	2 107	310
Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé et envi- rons	1 868	1 257
Communauté de Communes du Ried Brun	1 452	177

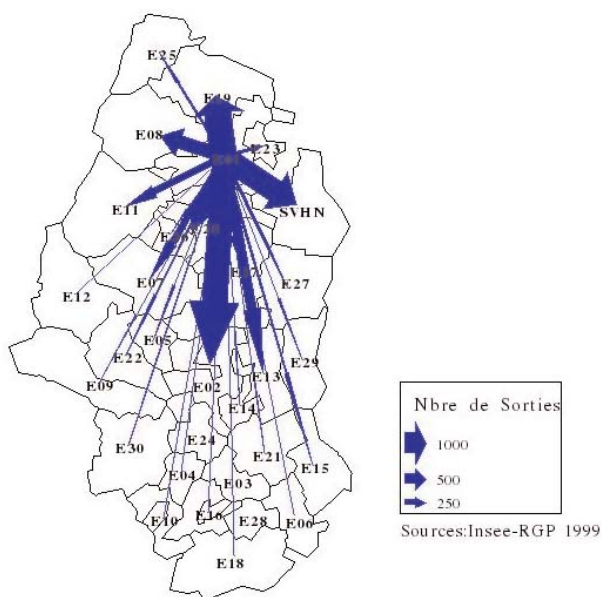
Principale migrations alternantes entre la CAC et les secteurs environnants



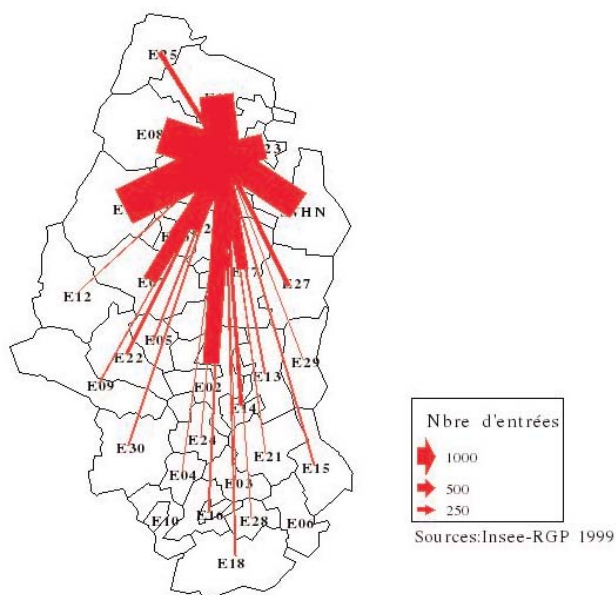
Principale migrations alternantes internes à la CAC



Migration alternantes entre la CAC et les autres EPCI du Haut-Rhin entre 1990 et 1999



Migration alternantes entre la CAC et les autres EPCI du Haut-Rhin entre 1990 et 1999



Liste des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale du Haut-Rhin	
code EPCI	Nom de l'EPCI
E01	Communauté d'Agglomération de Colmar
E02	Communauté d'Agglomération MULHOUSE Sud Alsace
E03	Communauté de Communes de la Vallée de HUNDSBACH
E04	Communauté de Communes d'ALTKIRCH
E05	Communauté de communes de CERNAY et environs
E06	Communauté de communes de la Porte du Sundgau
E07	Communauté de communes de la région de GUEBWILLER
E08	Communauté de communes de la Vallée de Kayersberg
E09	Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach
E10	Communauté de Communes de la Vallée de la Largue
E11	Communauté de Communes de la Vallée de MUNSTER
E12	Communauté de communes de la vallée de SAINT-AMARIN
E13	Communauté de communes de l'Île Napoléon
E14	Communauté de communes des Collines
E15	Communauté de communes des Trois Frontières
E16	Communauté de Communes du canton de HIRSINGUE
E17	Communauté de communes du CENTRE HAUT-RHIN
E18	Communauté de Communes du Jura Alsacien
E19	Communauté de communes du pays de RIBEAUVILLE et environs
E20	Communauté de communes du pays de ROUFFACH
E21	Communauté de communes du Pays de SIERENTZ
E22	Communauté de communes du pays de THANN
E23	Communauté de communes du pays du Ried Brun
E24	Communauté de Communes du Secteur d'ILLFURTH
E25	Communauté de communes du Val d'Argent
E26	Communauté de Communes du Val de SOULTZMATT - La Vallée Noble
E27	Communauté de communes Essor du Rhin
E28	Communauté de Communes ILL ET GERSBACH
E29	Communauté de Communes PORTE DE FRANCE-RHIN SUD
E30	La Porte d'Alsace Communauté de Communes de la région de DANNEMARIE
SVHN	SIVOM du Hardt du Nord

Aceif.st

→ Hormis Colmar, quatre communes, dans le cadre de l'enquête qui leur a été adressée, avaient connaissance de projets de développement ou d'installation d'entreprises, créatrices d'emplois.

Colmar, en lien avec le projet "quartier gare" vise à renforcer le caractère tertiaire de ses activités ; les "anciens abattoirs" constituent un potentiel de développement d'une zone artisanale.

Enfin, la Communauté d'Agglomération de Colmar dispose d'un potentiel de développement économique dans sa zone Sud (~ 25 hectares à aménager sur la commune de Sainte Croix-en-Plaine).

→ L'attractivité économique du secteur peut générer des demandes en logements : motivation de rapprochement domicile - travail.

Projet de développement économique dans votre commune

Communes	Projet d'extension de zones d'activités			Projet de création de zones d'activités			Projet de développement ou d'installation d'entreprises			
	OUI ou NON	Taille	Type	OUI ou NON	Taille	Type	OUI ou NON	Type	Nombre d'emplois créés	Échéance
Houssen	NON (zone d'activité saturée)			OUI (Sud du village)	~4 ha		OUI	Commercial	?	moyen terme (?)
Ingersheim	NON			NON			OUI , création d'entreprise	lavage de voitures	?	mai-04
							OUI , création d'entreprise	contrôle technique de voitures	?	?
							OUI , création d'entreprise	restauration rapide	?	avr-04
							OUI, développement d'entreprise	fabrication d'emballages carton	?	?
Turckheim										
Wettolsheim	NON			OUI	7,35 ha		OUI			en cours de finalisation
Sainte Croix en Plaine	OUI	6 ha	zone artisanale	NON			Non connu			
Wintzenheim	NON			OUI, LA FORGE			OUI, Site JAZ	Commercial	?	2 ou 3 ans

Sources : mars 2004. Aceif.St - Enquête Communes

L'application du droit des sols, les règlements d'urbanisme pratiqués dans la CAC

La situation actuelle (pénurie de terrains de construction, spéculation foncière, faiblesse de la dynamique démographique, ségrégation urbaine et sociale, ...), repose sur des tendances structurelles lourdes et nationales, mais également sur le contexte spécifique de la communauté d'agglomération de Colmar :

- Les centres de villages sont sous exploités pour l'habitat comme pour l'activité économique.
- Un vieillissement de la population ; les ménages jeunes connaissent des difficultés d'accès au marché (coûts trop élevés).

Le développement urbain mono spécifique de la maison individuelle et le zonage des activités humaines sont des pratiques qui ont été affirmées durant la deuxième moitié du vingtième siècle sur l'ensemble du territoire français.

Le fort dynamisme économique de la région de Colmar a accentué les effets de ces pratiques par la forte demande en zones d'activités et en zones d'habitat.

Les problématiques liées sont de ce fait accentuées :

- La spéculation foncière est très présente (cf. partie impacts : un marché du logement tendu),
- La ségrégation urbaine est très marquée (les cœurs de village sont noyés dans de vastes étendues pavillonnaires, les secteurs de mixité urbaine et humaine sont réservés aux centres urbains ou villageois) ;

Les documents d'urbanisme

Du fait de la dynamique économique de la deuxième moitié du 20^{ème} siècle, les documents d'urbanisme ont formalisé et accentué les attentes de la population à court terme sans prise en compte des effets à long terme de leurs prescriptions :

- Les coefficients d'occupation du sol sont très faibles (0,3 à 0,5), même sur des documents récents (Wintzenheim).
- Les prescriptions architecturales qui permettraient de valoriser et de promouvoir les spécificités locales sont quasi absentes,

- Le zonage très spécialisé, n'autorise pas la mixité des usages du territoire.

Ces pratiques perdurent depuis une génération. Une forte inertie apparaît par rapport à des possibilités de changement vers une plus grande densité, une mixité urbaine, démographique, sociale ou économique. Les documents d'urbanisme actuellement en vigueur ne sont plus adaptés à l'évolution urbaine et sociale en cours.

- Des reculs importants par rapport aux limites séparatives entravent souvent la densification du bâti existant dans de nombreux secteurs.
- Les documents d'urbanisme gèrent comme des zones déjà urbanisées (zones UB, UC, UD) des espaces dont la densité bâtie supporterait des opérations groupées coordonnées de densification, de restructuration.
- Les documents d'urbanisme utilisent des voies de communication existantes comme des vecteurs de développement, facteurs de l'accroissement de la conurbation.

Pression foncière et diversité démographique

La croissance urbaine mono spécifique importante des trente dernières années combinée à une activité agricole forte a provoqué une raréfaction des terrains à construire et une spéculation difficile à juguler.

La population qui habite ces secteurs résidentiels est plutôt stable et induit un vieillissement inéluctable, une perte de dynamique démographique et une baisse des effectifs des équipements scolaires.

La conjoncture économique actuelle induit une plus grande mobilité humaine liée à la vie professionnelle des habitants. L'habitat majoritaire de la CAC semble peu adapté à cette flexibilité nouvelle. Il apparaît la nécessité de développer une offre d'habitat alternative pour :

- Les jeunes en début de carrière professionnelle,
- Les personnes dont la mobilité professionnelle est importante,
- Les personnes âgées à la recherche de logements de qualité, proche des centres et des services.



Sud-Ouest de Colmar : le quartier Europe et au premier plan, des extensions pavillonnaires récentes.



Entrée Sud de Colmar depuis Herrlisheim

Aceif.st

Chapitre 5

LES CONSEQUENCES SUR LE MARCHE DU LOGEMENT, LES POPULATIONS ET LE PAYSAGE

Un marché du logement tendu

Le marché du logement de la CAC se caractérise par une **tension importante sur le segment de l'accession à la propriété, et des produits locatifs de grande taille.**

L'analyse du marché du logement s'appuie sur les entretiens réalisés auprès de professionnels de l'immobilier (agents immobiliers et notaires) ainsi que sur l'analyse des petites annonces parues sur une période de deux semaines (fin mars - début avril 2004) : 508 annonces ont ainsi été traitées.

Un marché locatif privé tendu pour les grands logements, difficile d'accès pour les ménages à revenus moyens

En 1999, la Communauté d'Agglomération comptait **21 089 logements locatifs. 85 % de l'offre est concentrée à Colmar** ⁽¹⁾.

217 offres de locations ont été recensées (sans double compte) sur une période de 15 jours dans quatre journaux et petites annonces

locaux.

L'offre se localisait quasi exclusivement à Colmar : 83 % de l'offre.

Localisation	Offre locative parue dans les journaux
Non réponse	2
Colmar	178
Horbourg-Wihr	4
Houssen	1
Ingersheim	11
Turckheim	9
Sainte Croix en Plaine	6
Wettolsheim	1
Wintzenheim	5
Total	217

Sources : DNA Immobilier

BANCO

PAC

L'Offre immobilière

Les offres de location sont quasi exclusivement des appartements (89 %). Seules 24 maisons sont proposées à la location.

Le marché locatif de l'agglomération est essentiellement un marché de particuliers à particuliers. Les agences immobilières gèrent peu de biens pour le compte des propriétaires.

(1) : Sources : INSEE

Depuis un à deux ans, les professionnels observent une **pression moins importante sur les petits logements**, car le volume de l'offre a augmenté. Les studios et deux pièces connaissent des délais de placement plus longs ; alors que **l'offre et la demande en grands logements (5, 6 pièces) s'équilibrent plus difficilement**, l'offre en grands logements étant moins importante. L'offre en 5, 6 pièces ne représente que 9,7 % de l'ensemble des offres locatives relevées dans les petites annonces.

Les professionnels font état d'une offre de bonne qualité et n'observent pas de produits de mauvaise qualité, inconfortable.

Le profil des demandeurs est majoritairement des ménages locaux, qui travaillent dans l'agglomération. Les ménages qui recherchent un locatif sont principalement des couples jeunes avec ou sans enfant, des étudiants, et depuis quelques années une demande grandissante des personnes retraitées âgées, qui cherchent à se rapprocher du centre ville de Colmar pour bénéficier des équipements et services de proximité.

Leur demande porte sur des logements confortables, avec ascenseur et commodités pour palier les problèmes de mobilité.

Les secteurs les plus attractifs sont le centre ville de Colmar et le quartier des maraîchers, Horbourg-Wihr qui bénéficie d'une image de "*campagne à la ville*"⁽¹⁾. Les secteurs les moins attractifs, pour lesquels il est difficile de placer des produits est le quartier Europe à Colmar.

Sous l'effet de la pression de la demande, les niveaux de loyers sont élevés quelle que soit la commune et le quartier considéré (hors quartier de l'Europe).

Les professionnels évaluent en moyenne les niveaux de loyers à :

Loyers hors charges	Type de logement	Exemple de loyers sans charges
9 à 10 €/m ²	F1 - F2	350 € pour un F2
7 à 8 €/m ²	F3 - F4	400 € pour un F3 750 € pour un F4 neuf
7 à 8 €/m ²	F5 - F6	1 000 € pour un F5

Sources : entretiens auprès d'agences immobilières

(1) : Sources : Propos de professionnels de l'immobilier

L'analyse des petites annonces parues dans les journaux locaux et gratuits confirme les tendances observées par les professionnels :

- les logements de une et deux pièces se louent entre 300 et 400 € hors charges ;
- les logements de trois et quatre pièces se louent entre 450 et 700 € hors charges ;

- les logements de cinq et six pièces se louent entre 700 et 1000 € hors charges ;
- les maisons se louent entre 700 et 1200 € hors charges.

Loyers en fonction du type de logement (en nombre de logements)

	Nombre de pièces										Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Moins de 300	3		1								4
de 300 à moins de 450	19	30	2	1							52
de 450 à moins de 700		23	33	17	1						74
de 700 à moins de 1200			1	10	9	5					25
Total	22	53	37	28	10	5	0	0	0	0	155

Sources : analyse des petites annonces parues fin mars-début avril 2004 dans les journaux et gratuits locaux

Loyers en fonction du type de logement (en %)

	Nombre de pièces										Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Moins de 300	13,6		2,7								2,6
de 300 à moins de 450	86,4	56,6	5,4	3,6							33,5
de 450 à moins de 700		43,4	89,2	60,7	10						47,7
de 700 à moins de 1200			2,7	35,7	90	100					16,1
Total	100	100	100	100	100	100					100

Sources : analyse des petites annonces parues fin mars-début avril 2004 dans les journaux et gratuits locaux

Les problèmes d'adéquation entre les ressources des ménages et les niveaux de loyer sont de plus fréquents.

Plusieurs agences observent fréquemment des loyers avec charges qui représentent 40 à 50 % du budget d'un ménage aux revenus moyens.

En conséquence, les situations de suroccupation de logement se développent et les jeunes éprouvent de plus en plus de difficultés à décohabiter.

Certains ménages se tournent alors vers des secteurs financièrement plus attractifs (ex. la Vallée de Munster).

Un marché de l'accession à la propriété très tendu, des professionnels alarmistes

Le marché de l'accession à la propriété est très attractif depuis plusieurs années. Les professionnels notent depuis 1999, une augmentation significative du coût du foncier et une accélération de la hausse depuis les six derniers mois (sous l'effet d'une demande importante combinée surtout à une offre en terrains à bâtir limitée). Par conséquent les produits à l'achat suivent cette tendance.

La demande est essentiellement locale. Les candidats à l'accession sont plutôt des ménages âgés de plus de 40 ans dont les niveaux de revenus sont élevés. Les primo-accédants jeunes peuvent en effet difficilement accéder au marché de l'accession dont les coûts sont trop élevés.

Les professionnels de l'immobilier (notaires, agences, promoteurs) évoquent des niveaux de prix "astronomiques", "dramatiques",...⁽¹⁾.

Professionnels et élus observent des coûts du foncier viabilisé qui s'échelonnent début 2004, de 15 000 €/are à 20 000 voire 25000 €/are dans les communes du vignoble.

Les professionnels évaluent que le phénomène de l'augmentation du coût du foncier risque d'aller en

s'accentuant, sous l'effet conjugué de la rareté de l'offre, d'une demande qui reste importante (malgré les niveaux de prix élevés) et de la surenchère pratiquée par les promoteurs. Un promoteur peut généralement offrir 20 à 30 % de plus au propriétaire vendeur, comparativement au particulier.

D'après l'enquête sur le coût du foncier réalisée par la DRE Alsace, en 2000, le coût du foncier à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Colmar est supérieur à la moyenne départementale. En 2002, la valeur foncière de l'unité urbaine de Colmar est de 11 300 €/are. A titre comparatif, à la même date, celle de Strasbourg est de 17 300 €/are, celle de Mulhouse de 8 800 €/are et celle de Saint-Louis 12 100 €/are⁽²⁾.

En 2002, la Communauté d'Agglomération de Colmar fait partie des quatre intercommunalités dont le coût du mètre carré du foncier est le plus élevé après les Communautés de Communes des Collines, Communauté de Communes des Trois Frontières, Communauté de Communes de l'Île Napoléon.

291 annonces de vente de biens immobiliers (appartements ou maisons) ont été relevés dans les journaux. Il s'agit d'une majorité d'appartements (68 % des ventes proposées).

(1) : Sources : *Propos d'acteurs*

(2) : Sources : CAC - *Porté à connaissance de l'Etat - DDE 68*

L'offre se localise principalement à Colmar.

Localisation	Offre en vente parue dans les journaux
Non réponse	2
Colmar	211
Horbouurg-Wihr	17
Houssen	5
Ingersheim	9
Turckheim	15
Sainte Croix en Plaine	3
Wettolsheim	9
Wintzenheim	20
Total	291

Sources : DNA Immobilier
BANCO
PAC
L'Offre immobilière

Le marché des biens bâtis, en maison individuelle ou logement collectif suit les tendances, à la hausse du marché foncier.

Le coût moyen d'une maison de 140 à 160 m², sans travaux à effectuer est évalué entre minimum 220 000 et 300 000 Euros.

Le marché de l'accession en logements collectifs anciens constitue le fond de roulement des professionnels (mutations, demande de militaires,...). Il a connu des hausses importantes de prix, mais plus limitées comparativement à l'accession dans des opérations neuves. Les professionnels évaluent les prix de vente de 900 € à 1 000 €/m². Ils sont moindres dans le quartier Europe à Colmar : de 750 à 800 €/m².

Ce secteur paraît de moins en moins attractif, alors que des biens sont à vendre. Les délais de placement sont longs et les professionnels observent une augmentation de la vacance dans ce secteur.

Toutefois, une Opération de Renouvellement Urbain a été mise en place en octobre 2001 par la ville de Colmar dont l'objectif est de redynamiser ce quartier dans ses fonctions urbaines, sociales et économiques (dédensification, réhabilitation, aménagement d'espaces extérieurs, de voiries et paysagers,...).

L'inadéquation entre l'offre et la demande est forte pour le marché de l'accession en appartement collectif neuf.

La demande est importante, alors que l'offre est restreinte. Les agences et les promoteurs évaluent en moyenne à 1 800 - 1 900 € le prix du m² en collectif neuf. L'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération sont attractives. Les niveaux de prix de vente au m² à Colmar restent toutefois supérieurs, bien que ceux des communes environnantes ont tendance à les rattraper.

L'analyse des petites annonces montre que :

- les prix de vente des maisons s'échelonnent de 100 000 à plus de 380 000 €. La majorité des biens (62 %) se vendent entre 150 000 et 300 000 €.

- Les appartements se vendent entre 50 000 et 250 000 €. La majorité (56,5 %) se vend entre 100 000 et 250 000 €.

55 % des logements de 100 à 150 m² se vendent entre 200 000 et 250 000 €.

58,4 % des logements de 150 à 200 m² se vendent à plus de 250 000 €.

63 % des logements de 30 à 60 m² se vendent de 50 000 à 75 000 €.

71 % des logements de 60 à 80 m² et 50 % des logements de 80 à 100 m² se vendent entre 100 000 et 150 000 Euros.

Prix de vente en fonction de la surface (en nombre de logements)

Prix de vente en Euros	Surface en m2							Total
	Moins de 30	de 30 à moins de 60	de 60 à moins de 80	de 80 à moins de 100	de 100 à moins de 150	de 150 à moins de 200	200 et plus	
moins de 20000								
de 20000 à moins de 50000	1							1
de 50000 à moins de 75000		7	1	1				9
de 75000 à moins de 100000		4	5	1				10
de 100000 à moins de 150000			17	10	2	1		30
de 150000 à moins de 200000			1	7	13	1		22
de 200000 à moins de 250000				1	23	3	1	28
de 250000 à moins de 300000					4	3	1	8
de 300000 à moins de 380000						2	1	3
380000 et plus						2		2
Total	1	11	24	20	42	12	3	113

Sources : DNA Immobilier

BANCO

PAC

L'Offre immobilière

Prix de vente en fonction de la surface (en %)

Prix de vente en Euros	Surface en m2							Total
	Moins de 30	de 30 à moins de 60	de 60 à moins de 80	de 80 à moins de 100	de 100 à moins de 150	de 150 à moins de 200	200 et plus	
moins de 20000								
de 20000 à moins de 50000	100							0,9
de 50000 à moins de 75000		63,6	4,2	5				8
de 75000 à moins de 100000		36,4	20,8	5				8,8
de 100000 à moins de 150000			70,8	50	4,8	8,3		26,5
de 150000 à moins de 200000			4,2	35	31	8,3		19,5
de 200000 à moins de 250000				5	54,8	25	33,3	24,8
de 250000 à moins de 300000					9,5	25	33,3	7,1
de 300000 à moins de 380000						16,7	33,3	2,7
380000 et plus						16,7		1,8
Total	100	100	100	100	100	100	100	100

Sources : DNA Immobilier

BANCO

PAC

L'Offre immobilière

Aceif.st

Prix de vente en fonction du type de bien (en nombre de logements)

Prix de vente en Euros	Type de bien		
	Maison	Appartement	Total
moins de 20000			
de 20000 à moins de 50000		8	8
de 50000 à moins de 75000		16	16
de 75000 à moins de 100000		25	25
de 100000 à moins de 150000	6	46	52
de 150000 à moins de 200000	14	40	54
de 200000 à moins de 250000	28	24	52
de 250000 à moins de 300000	16	2	18
de 300000 à moins de 380000	5		5
380000 et plus	7		7
Total	76	161	237

Sources : DNA Immobilier
BANCO
PAC
L'Offre immobilière

Prix de vente en fonction du type de bien (en %)

Prix de vente en Euros	Type de bien		
	Maison	Appartement	Total
moins de 20000			
de 20000 à moins de 50000		5,0	3,4
de 50000 à moins de 75000		9,9	6,8
de 75000 à moins de 100000		15,5	10,5
de 100000 à moins de 150000	7,9	28,6	21,9
de 150000 à moins de 200000	18,4	24,8	22,8
de 200000 à moins de 250000	36,8	14,9	21,9
de 250000 à moins de 300000	21,1	1,2	7,6
de 300000 à moins de 380000	6,6		2,1
380000 et plus	9,2		3
Total	100	100	100

Sources : DNA Immobilier
BANCO
PAC
L'Offre immobilière

Un marché locatif social tendu qui ne répond pas à la demande

Une concentration de la gestion des logements sociaux

Deux bailleurs gèrent 90 % du parc locatif social :

- le pôle habitat Centre Alsace (71 % du parc) ;
- Colmar Habitat (19 % du parc).

Huit autres bailleurs sont présents dans la Communauté de Communes :

- Logis Est : 388 logements
- Habitat de Haute Alsace : 358 logements
- La SEM CLOHR : 173 logements
- Habitat Familial d'Alsace : 71 logements
- La SNI : 40 logements
- Espace Rhénan : 32 logements
- Région Nord Est : 6 logements
- La SOMCO : 4 logements

Sources : DDE 68
Porté à connaissance de l'Etat - CAC

Une offre qui ne répond pas à la demande

La Communauté d'Agglomération de Colmar compte en 2003, 10 188 logements. Le taux de mobilité moyen à l'échelle de la Communauté d'Agglomération (11,5 %) ne permet de libérer environ que 1 171 logements par an, alors que le nombre de demandeurs en instance (sans double compte) en 2004 s'établit à 6 587 ménages, **soit en moyenne, six demandes pour un logement.**

Taux de mobilité dans le parc social

Communes demandées	HLM taux de mobilité 1998	HLM taux de mobilité 1999	HLM taux de mobilité 2000	HLM taux de mobilité 2001
Colmar	12,8	11,7	11,2	11,2
Herrlisheim				
Horbourg-Wihr	7,4	0,0	56,1	56,1
Houssen				
Ingersheim	5,2	8,6	14,9	12,0
Muntzenheim	8,3	8,3	8,3	0,0
Riedwihr	0,0	83,3	16,7	0,0
Ste Croix en Plaine	12,5	20,8	12,5	16,7
Turckheim	2,0	3,1	18,8	6,3
Wintzenheim	8,5	11,3	8,5	9,69,6
PLH CAC	12,5	11,6	11,5	11,4

Sources : DDE 68

La demande s'exprime principalement dans les communes où l'offre est disponible.

De fait, Colmar est la commune qui est fortement demandée par les ménages : 5 877 demandeurs (soit 89 % des demandeurs).

Les communes périphériques sont néanmoins demandées par 710

ménages, alors qu'elles ne concentrent que 7 % du logement social de l'agglomération et qu'en moyenne 84 logements sociaux sont disponibles à la location par an : **soit 8 demandes pour un logement disponible.**

Nombre de demandeurs et nombre de demandes en instance en février 2004

Communes demandées	Nombre de demandeurs	Nombre de demandes
Colmar	5 877	7 478
Ingersheim	303	349
Horbours-Wihr	157	158
Houssen	47	47
Turckheim	35	35
Sainte Croix en Plaine	19	19
Wettolsheim	4	4
Wintzenheim	145	157
Sous total Agglomération	6587	8 247
Husseren les Châteaux	44	44
Eguisheim	29	29
Herrlisheim près Colmar	23	23
Muntzenheim	11	12
Zimmerbach	9	9
Obermorschwihr	7	7
Riedwihr	3	3
Andolsheim	1	1
Voegtlinshoffen	1	1
Sous-total bassin hors agglomération	128	129
Total bassin	6 715	8 379

↓
plus d'1/4 des demandes en instance du Haut-Rhin

Sources : DDE 68

405 ménages n'ont pas reçu de propositions satisfaisantes dans un délai de 30 mois (soit 2,5 ans).

Ils représentent 56 % des 727 demandeurs "hors délais" du département.

Aceif.st

Le déséquilibre du rapport offre - demande, à savoir, six demandes pour un logement disponible à l'échelle de la Communauté d'Agglomération et huit demandes pour un logement disponible dans les communes périphériques de Colmar, montre la nécessité de produire du locatif à loyer abordable à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération et plus particulièrement les communes périphériques.

Quatre communes sont concernées par la loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2001⁽¹⁾ :

	Nombre de Logements Locatifs Sociaux au 01/01/2003	Taux de Logements Locatifs Sociaux/Résidences Principales au 01/01/2003	Nombre de logements manquants	Engagement triennal minimum
Colmar	8 965	30,34 %	0	0
Horbourg-Wihr	34	1,53 %	414	61
Ingersheim	284	15,54 %	81	13
Turckheim	39	2,40 %	285	43
Wintzenheim	324	10,15 %	314	45

Sources : DDE 68

1094 logements sociaux sont donc à produire au 1/1/2003

(1) : L'article 55 de la loi SRU du 13/12/01 oblige les communes de plus de 3500 habitants qui sont incluses dans une agglomération de plus de 50 000 habitants de disposer au moins de 20 % de logements locatifs sociaux.

Le profil de la demande : des ménages locaux qui ont une activité professionnelle

La détermination du profil des demandeurs de logements locatifs sociaux s'est effectuée à partir de l'analyse de trois fichiers de bailleurs sociaux : la Colmarienne, Habitat de Haute Alsace, Habitat Familial d'Alsace (HFA) et Logis Est.

Les critères retenus pour qualifier la demande diffèrent selon les bailleurs. Aussi, avons-nous opéré une analyse séparée de chaque fichier. De plus, un ménage a pu déposer sa demande auprès de plusieurs bailleurs.

Néanmoins, dans un objectif de synthèse, nous ne présenterons pas les résultats de l'analyse par bailleur ; nous relèverons les grandes tendances qui se dégagent par critère.

La situation matrimoniale des demandeurs

Les demandeurs sont principalement des couples mariés (près de 40 % des demandes) et célibataires (près de 30 %).

L'âge

Les ménages de moins de 30 ans représentent 1/3 des demandeurs.

La moitié des demandeurs sont âgés de 30 à 50 ans.

Il est à souligner que les demandeurs de plus de 60 ans sont proportionnellement plus importants chez le bailleur HFA comparativement à la Colmarienne :

HFA	demandeurs de plus de 60 ans : 30 % en 2004
La Colmarienne	demandeurs de 50 à 64 ans : 14 % en 2003
La Colmarienne	demandeurs de plus de 65 ans : 6 % en 2004

La catégorie socio-professionnelle du chef de famille

Une forte majorité des demandeurs exerce une activité professionnelle ou est retraité : entre 70 et 80 % des chefs de famille en moyenne selon le bailleur sollicité.

Il s'agit principalement d'ouvriers /employés (environ 46 %).

Les conditions actuelles de logement

Les demandeurs sont majoritairement locataires (environ 60 %). Cependant, plus d'un quart sont en situation d'hébergement (famille, amis, foyer).

Le lieu d'origine du demandeur

Les demandeurs résident principalement, au moment de leur demande à Colmar :

Logi Est	61 % des demandes
HFA	45 % des demandes
La Colmarienne	75 % des demandes

Type de logement demandé

Plus de la moitié des ménages souhaitent un 3 à 4 pièces. Une importante demande porte sur le 1 et 2 pièces (20 à 38 %).

Les motifs de la demande

Les demandes sont essentiellement motivées par un problème lié au logement actuel (40 à 49 % des demandes) : il s'agit principalement d'un logement trop petit (de 11 à 19 %), d'un ménage hébergé par un tiers ou en foyer (12 à 14 %), ou d'un loyer trop cher (7 à 12 %).

L'environnement désagréable ou l'insatisfaction de la localisation du logement actuel est cité par 10 à 18 % des demandeurs.

Des populations exclues du marché du logement

Certaines catégories (population jeune,...) et profils de populations (gens du voyage, ménages dont les problèmes de comportement rendent l'accès à un logement classique difficile,...) ne trouvent pas de réponse à leur besoin de logement dans l'état actuel du marché local du logement. Il s'agit principalement :

- de l'hébergement et du maintien à domicile des personnes âgées ;
- des jeunes qui accèdent difficilement à un premier logement ;
- de familles qui nécessiteraient un logement d'intégration adapté à leur mode de vie ;
- des problèmes d'accès au parc social ;
- de ménages en rupture qui nécessitent un hébergement en urgence ou temporaire ;
- des demandeurs d'asile ;
- des gens du voyage qui ne disposent pas localement d'un nombre de places suffisant en terrain d'accueil aménagé ;

Des besoins en logements adaptés aux personnes à mobilité réduite non couverts

Une population vieillissante

La population de la Communauté d'Agglomération de Colmar, âgée de plus de 60 ans représente 20 % de la population en 1999.

La part des plus de 60 ans a augmenté de 12,6 % de 1990 à 1999, alors que la population de moins de 25 ans a diminué (- 5,8 %).

La tendance au vieillissement de la population (tendance nationale par ailleurs) et ses conséquences en termes d'adaptation à l'environnement de vie (dont le logement est une composante) constituera alors une préoccupation majeure.

Les agents immobiliers observent des demandes de personnes âgées qui souhaitent vendre leur maison individuelle ou grand appartement pour accéder à un logement situé en centre ville, proche des équipements et services et qui offre les caractéristiques adaptées à leurs besoins : ascenseurs,... Ces demandes sont difficiles à satisfaire faute d'offre existante sur le marché.

Le logement pour les personnes handicapées :

La problématique de la dépendance et de la nécessité d'adapter une offre logement et de développer des services à domicile est également nécessaire pour les personnes souffrant d'un handicap physique ou mental.

d'accueil sont aujourd'hui insuffisantes pour répondre à l'ensemble des besoins.

Par ailleurs, l'offre et les services sont inadaptés aux besoins de personnes très âgées. Aussi, est-il nécessaire de définir les conditions d'évolution des foyers de travailleurs migrants.

L'adaptation des foyers de travailleurs migrants au vieillissement de leurs résidents :

L'Agglomération de Colmar recense deux foyers Sonacotra pour travailleurs migrants : un foyer de 11 studios et 214 chambres à Colmar et un foyer de 70 places (dont 10 places en CADA) à Ingersheim. Ce mode d'habitat au vu des niveaux de loyer peu élevés et couverts par l'APL rend ses résidents captifs de leur logement.

Les foyers ont connu une évolution du profil de leurs résidents au fil du temps.

Aujourd'hui, le foyer se trouve confronté :

- au vieillissement de résidents, anciens travailleurs migrants ;
- à la cohabitation difficile entre ces résidents et l'arrivée de résidents jeunes qui connaissent des problématiques sociales. Le foyer constitue également une solution de recours pour héberger des demandeurs d'asiles. Les capacités

ETABLISSEMENTS POUR PERSONNES AGEES existants ou dont l'ouverture
a été autorisée, habilités ou non à l'aide sociale
au 15 mars 2004

	LITS DE MAISON DE RETRAITE				LITS DE SOINS DE LONGUE DUREE	
	Autorisés	Installés	Dont section de Cure médicale		Autorisés	Installés
			Autorisés	Installés		
Canton de COLMAR	715 dont 4 HT	713 dont 4 HT	271	246	366	361
Centre pour Personnes Agées COLMAR	183	181	91	66	166	161
Centre Départemental de Repos et de Soins COLMAR	310	310	180	180	120	120
Fondation Ostermann COLMAR	19	19	-	-	-	-
Maison de Retraite St Gilles COLMAR	107 dont 4 HT	107 dont 4 HT	-	-	-	-
Maison de Retraite Notre Dame des Apôtres COLMAR	30	30	-	-		-
Maison de Retraite St Joseph (Religieuses) COLMAR	45	45	-	-	-	-
Maison de retraite Couvent des capucins (Religieux) COLMAR	10	10				
Maison d'Accueil du Diaconat COLMAR	-	-	-	-	80	80
Maison de retraite Ste Thérèse (Religieuses) COLMAR	11	11	-	-	-	-
Canton d'ENSISHEIM	80 dont 3 HT	80 dont 3 HT	31	31	46	46
Hôpital Civil ENSISHEIM	80 dont 3 HT	80 dont 3 HT	31	31	46	46
Canton de KAYSERSBERG	231 dont 10 HT	215 dont 2 HT	89	89	50	50
Maison de retraite AMMERSCHWIHR	64	56	30	30	-	-
Maison de retraite Petit Château BEBLENHEIM	63 dont 10 HT	55 dont 2 HT	30	30	-	-
Hôte du Florimont INGERSHEIM	70	70	15	15	-	-
Hôpital Rural KAYSERSBERG	27	27	14	14	50	50
Maison de retraite du monastère des Clarisses à SIGOLSHEIM	7	7				
Canton de WINTZENHEIM	133	133	52	52	30	30
Hôpital Local TURCKHEIM	53	53	27	27	30	30
Maison de retraite WINTZENHEIM	80	80	25	25	-	-
TOTAL CAC	918	916	338	313	396	391
TOTAL DEPARTEMENT	5 508 dont 123 HT	5 320 dont 107 HT	2 016	1 938	1 782	1 734

* HT : Hébergement temporaire

** HAS : Habilitation à l'aide sociale

Capacités en lits :

* lits de maison de retraite :

source PSOL (mars 2004)

* lits de cure médicale :

source PSOL (septembre 2002)

Des problèmes d'hébergement et d'accès à un premier logement pour les jeunes

L'association logement jeunes 68 se trouve confrontée à une demande importante de jeunes en difficulté d'accès à un hébergement ou à un logement (cf. données ci-après).

Les situations de jeunes nécessitant un hébergement d'urgence ou temporaire trouvent difficilement une réponse sur l'agglomération de Colmar, les structures d'hébergement étant engorgées.

Les jeunes à la recherche d'un logement se heurtent à deux problèmes majeurs :

- le manque d'offre accessible dans un contexte de marché tendu :
 - les niveaux de loyers élevés dans le parc privé (minimum 400 €uros pour un 2 pièces) ne permettent pas à un jeune dont les ressources sont limitées (exemple : environ 600 €uros pour un contrat de qualification) d'accéder à un logement.
 - Les délais d'attente sont longs dans le parc social.
- ils ne constituent pas un public prioritaire pour les bailleurs, souvent réticents à leur louer un logement.

Toutefois, tous les jeunes ne connaissent pas la même problématique logement : allongement de l'entrée dans la vie active et de la cohabitation au sein du foyer parental, jeunes étudiants, jeunes isolés - avec enfant, jeunes couples avec charge familiale, jeunes en rupture,...

Elle se décline différemment selon la situation du jeune et requiert des mesures d'accompagnement ou des produits logement spécifiques.

Logement Jeunes 68

Extrait du rapport d'activité 2003

SITUATION PROFESSIONNELLE

	Demandeur		Co-Locataire		Total	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CDI	329	52,1%	105	42,9%	434	49,5%
INTERIMAIRE	63	10,0%	25	10,2%	88	10,0%
CDD	59	9,4%	22	9,0%	81	9,2%
NON ACTIF INDEMNISE	75	11,9%	24	9,8%	99	11,3%
ETUDIANT	28	4,4%	17	6,9%	45	5,1%
NON ACTIF	27	4,3%	30	12,2%	57	6,5%
NON ACTIF, EMPLOI JEUNE	11	1,7%	8	3,3%	19	2,2%
CONTRAT DE QUALIFICATION	10	1,6%	3	1,2%	13	1,5%
CONTRAT D'APPRENTISSAGE	11	1,7%	7	2,9%	18	2,1%
STAGIAIRE	18	2,9%	4	1,6%	22	2,5%
TOTAL	631	100,0%	245	100,0%	876	100,0%

Sources : Logement Jeune 68 - données 2003

SITUATION FAMILIALE COLMAR

	Nombre	%
Célibataire homme	213	29,0%
Célibataire femme	218	34,0%
Concubinage	200	30,0%
Parent isolé	14	3,0%
Couple sans enfant	103	23,0%
Couple avec enfant	70	5,0%
Couple marié	27	6,0%
TOTAL	631	100,0%

Sources : Logement Jeune 68 - données 2003

CATEGORIE D'AGE DU PUBLIC ACCUEILLI

	Demandeur		Co-Locataire		Total	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
18-19 ans	104	16,5%	23	9,4%	127	14,5%
20 -21 ans	130	20,6%	49	20,0%	179	20,4%
22 -23 ans	174	27,6%	63	25,7%	237	27,1%
24 - 25 ans	106	16,8%	28	11,4%	134	15,3%
26 - 27 ans	58	9,2%	27	11,0%	85	9,7%
28 - 30 ans	59	9,4%	55	22,4%	114	13,0%
TOTAL	631	100,0%	245	100,0%	876	100,0%

Sources : Logement Jeune 68 - données 2003

CATEGORIE PROFESSIONNELLE

	Demandeur		Co-Locataire		Total	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
employé de commerce	91	14,4%	26	10,6%	117	13,4%
employé de bureau	22	3,5%	9	3,7%	31	3,5%
secteur agricole	2	0,3%	5	2,0%	7	0,8%
fonction publique	11	1,7%	8	3,3%	19	2,2%
service médical et social	32	5,1%	15	6,1%	47	5,4%
armée et police	12	1,9%	11	4,5%	23	2,6%
ouvrier	167	26,5%	44	18,0%	211	24,1%
cadre / technicien	56	8,9%	15	6,1%	71	8,1%
étudiant	29	4,6%	17	6,9%	46	5,3%
artisanat / restauration	69	10,9%	27	11,0%	96	11,0%
non actif	90	14,3%	54	22,0%	144	16,4%
personnel de service	50	7,9%	14	5,7%	64	7,3%
TOTAL	631	100,0%	245	100,0%	876	100,0%

Sources : Logement Jeune 68 - données 2003

ORIGINE RESIDENTIELLE

	Demandeur		Co-Locataire		Total	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Colmar	368	58,32%	120	48,98%	488	55,71%
Département 68	169	26,78%	89	36,33%	258	29,45%
Autre département	26	4,12%	8	3,27%	34	3,88%
Ingersheim	15	2,38%	5	2,04%	20	2,28%
Turckheim	11	1,74%	2	0,82%	13	1,48%
Wintzenheim	14	2,22%	6	2,45%	20	2,28%
Munster	17	2,69%	10	4,08%	27	3,08%
Mulhouse et environs	11	1,74%	5	2,04%	16	1,83%
TOTAL	631	100,00%	245	100,00%	876	100,00%

Sources : Logement Jeune 68 - données 2003

MOTIVATION DE LA RECHERCHE

	Demandeur	
	Nombre	%
Indépendance	178	28,21%
Concubinage	135	21,39%
problèmes familiaux	29	4,60%
Mariage / naissance	25	3,96%
Séparation / Divorce	34	5,39%
Fin de bail	8	1,27%
Manque de confort	63	9,98%
Logement trop cher	26	4,12%
Rapprochement du lieu de travail	55	8,72%
Autres, ne se prononcent pas	78	12,36%
TOTAL	631	100,00%

Sources : Logement Jeune 68 - données 2003

Aceif.st

Des besoins en logement d'intégration non satisfaits

Lorsque des problèmes sociaux et de comportements se cumulent, la forme de réponse classique en logement social ou très social peut s'avérer insuffisante.

Le public concerné présente des situations sociales lourdes par rapport au logement : problème de comportement, mode de vie incompatible avec une vie en immeuble collectif,...

Aussi est-il souvent nécessaire, d'adapter le logement (type de construction, localisation,...) aux besoins particuliers du ménage.

Le montage de ce type d'opération est complexe et nécessite des compétences spécifiques dans des domaines humains, techniques et financiers.

Les travailleurs sociaux ont connaissance de situations de ménages qui nécessiteraient ce type de réponse logement. Toutefois, **aucun repérage n'est effectué afin d'identifier plus précisément les besoins.**

Des problèmes d'accès à un logement à loyer abordable

L'ensemble des acteurs interviewés (travailleurs sociaux de secteur, associations,...) observent une difficulté pour les ménages à accéder à un logement dont le loyer est adapté à leurs ressources :

- les loyers du parc locatif privé, dans un contexte de marché du logement tendu, sont élevés ;
- l'offre en locatif social (10 188 logements sociaux au 1er janvier 2003 à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Colmar) reste insuffisant en regard des demandes. Aujourd'hui le parc social de la CAC est confronté à 6 demandes pour un logement disponible.

Les ménages qui restent en marge d'un logement ne sont pas constitués uniquement par des familles à faibles ressources (minima sociaux) mais aussi par des familles au niveau de revenus moyen de 1 à 1,5 fois le SMIC (cf. partie "Un marché locatif social tendu qui ne répond pas à la demande).

Un problème d'engorgement de l'hébergement d'urgence et temporaire, lié en partie à une demande forte des demandeurs d'asile

Différentes structures d'hébergements d'urgence et temporaire existent dans la Communauté d'Agglomération de Colmar (cf. tableau ci-dessous).

Les intervenants sociaux observent un **problème d'engorgement du dispositif d'hébergement d'urgence et temporaire**.

La saturation de ce dispositif se situe à deux niveaux :

A l'entrée dans le dispositif :

L'arrivée de demandeurs d'asile (dont le dispositif d'accueil est géré à l'échelle nationale) et les délais administratifs en CADA (Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile) conduisent ces derniers à se tourner vers l'hébergement d'urgence.

STRUCTURES D'HEBERGEMENT D'URGENCE, TEMPORAIRE, CADA A L'ECHELLE DE LA CAC

	Etablissements	Adresses	Places		Public accueilli
			Etat	C.G.	
CHRS	Les Epis	2 rue du Lycée 68000 COLMAR	21	10	Femmes seules ou avec enfants en situation de rupture familiale ou institutionnelle
CHRS	Espoir	79 rue de la Fecht	25		Hommes seuls en situation difficile, sans ressources emploi
	Tjibaou et Schoelcher	38 rue de Turckheim	19		Hommes et femmes en difficultés
CHRS	Espoir Espace 3	35 rue Ampère 68000 COLMAR	45		
CADASONACOTRA		18 rue de l'Entlen 68640 INGERSHEIM	70		70 départs. 10 places pour réfugiés sous convocation Schengen-dublin
AUDASONACOTRA	Europe à Colmar		29		Centre d'accueil pour Demadeurs d'Asile. Tout public
Pré-CADAA.C.C.E.S.	Diffusion nord de Colmar		41		Centre d'accueil pour Demadeurs d'Asile. Tout public
Pré-CADAA.C.C.E.S.	Hôtel Primo Colmar		59		Centre d'accueil pour Demadeurs d'Asile. Tout public
Pré-CADAA.C.C.E.S.	Fecht Colmar		28		Centre d'accueil pour Demadeurs d'Asile. Tout public

Sources : DDE 68/ DDASS 68

Aujourd'hui, des demandeurs d'asile sollicitent localement leur famille, amis, ou réseau de connaissance, qui leur ont procuré une attestation d'hébergement.

Or, plus ou moins rapidement, la cohabitation se détériore et les personnes hébergées sont demandeurs d'un hébergement d'urgence ou temporaire.

A la sortie du dispositif :

- Le déficit de logement à loyer accessible retarde la sortie des structures d'hébergement d'urgence ou temporaire.
 - Des personnes "stagnent" dans les dispositifs faute de type d'offre et d'hébergement adapté à leur profil. Certaines de ces personnes ne sont pas en mesure de gérer un logement autonome, ne relèvent pas d'une structure type CHRS, mais nécessiteraient un hébergement de type sous-location, logement adapté,...
- Pour les autres, les délais d'accès au parc social sont longs.

Des besoins en terrain d'accueil pour gens du voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du voyage (SDAGDV) signé le 21/01/2003, préconise :

	Nombre de places	Nombre d'aires
Colmar	40 à 50	2 à 3
Horbouurg-Wihr	20 à 25	1
Wintzenheim	20 à 25	1

La ville de Colmar a créé en 2003, une aire d'accueil de 20 places (avenue de la Foire aux Vin). L'usage de l'aire par des nomades semi-sédentarisés, voire sédentarisés, pose problème.

Aussi, il est nécessaire et utile de rappeler que :

- La Loi Besson du 31 mai 1990, fait obligation aux communes de plus de 5 000 habitants (Colmar, Horbouurg-Wihr et Wintzenheim sont les communes à dépasser 5 000 habitants dans la Communauté d'Agglomération) d'aménager un terrain d'accueil pour les gens du voyage.
- Toutefois, l'existence d'un terrain d'accueil ne suffit pas à régler le problème du stationnement et maîtriser le stationnement sauvage. La diversité des situations de stationnement, liée aux types de groupes de voyageurs, à leur plus

ou moins grande mobilité, à leur taille, aux motifs de leur stationnement, aux évolutions de leur mode de vie sont autant d'éléments explicatifs.

Pour pouvoir apporter une réponse publique satisfaisante prenant en compte, conjointement, les besoins liés aux différentes situations de stationnement et les intérêts de la collectivité locale d'accueil (maîtrise du stationnement sauvage, respect des lieux, éviter les tensions et conflits,...), **l'aménagement physique de terrains d'accueil** dans la CAC est **un élément sans doute nécessaire, mais non suffisant**. Ce réaménagement doit être **replacé au sein d'une politique d'accueil plus large** (dépassant le cadre communal et éventuellement le cadre de la Communauté d'Agglomération) qui permette de définir **la vocation d'accueil de ce terrain** au regard de la complexité des différentes situations de stationnement, ainsi que **le mode de gestion du site qui constitue un enjeu majeur**.

Une perte des qualités paysagères

Le paysage originel du territoire de la communauté d'Agglomération de Colmar illustre bien une grande cohérence entre ses spécificités physiques, ses potentialités et les pratiques économiques humaines. Même les premières activités industrielles se sont insérées dans cette logique en se plaçant dans l'agglomération de Colmar, de Turckheim, de Wintzenheim, ... Ce n'est que tout récemment que cette logique d'usage et d'économie de territoire s'est perdue au profit d'une expansion forte et très spécialisée, indépendamment des spécificités locales. (cf chapitre 3 "L'environnement paysager de la CAC").

La consommation d'espace

Le développement passé a induit une consommation d'espace sans aucune mesure avec l'accroissement démographique du territoire. Ce développement a presque exclusivement consisté en une dédensification urbaine.

Les conséquences premières sont :

- l'accroissement de la spéculation foncière et l'exclusion d'une partie de la population à l'accession à la

propriété

- une grande difficulté à trouver de nouveaux terrains de construction permettant des développements urbains qui répondent aux attentes de la population et qui permettent de satisfaire ceux des générations futures.

Les communes sont devant la nécessité d'une gestion beaucoup plus fine et parcimonieuse de leur ban, d'une réutilisation des zones bâties existantes (reconversion des bâtiments agricoles désaffectés en zone urbaine, construction des terrains enclavés, ...).

La pauvreté des typologies urbaines

Parallèlement à la raréfaction des terrains de construction, il est apparu un appauvrissement des typologies bâties et de la qualité urbaine des villes et villages.

Cette qualité est un des vecteurs forts de l'attractivité résidentielle, touristique et économique de la région. Il apparaît indispensable de corriger cette situation pour ne pas la détruire définitivement.

Les habitants qui composent les

nouvelles zones résidentielles sont essentiellement des citadins en mal d'espace et de nature, à la recherche de la qualité de vie villageoise. L'offre qui leur est faite d'habiter à

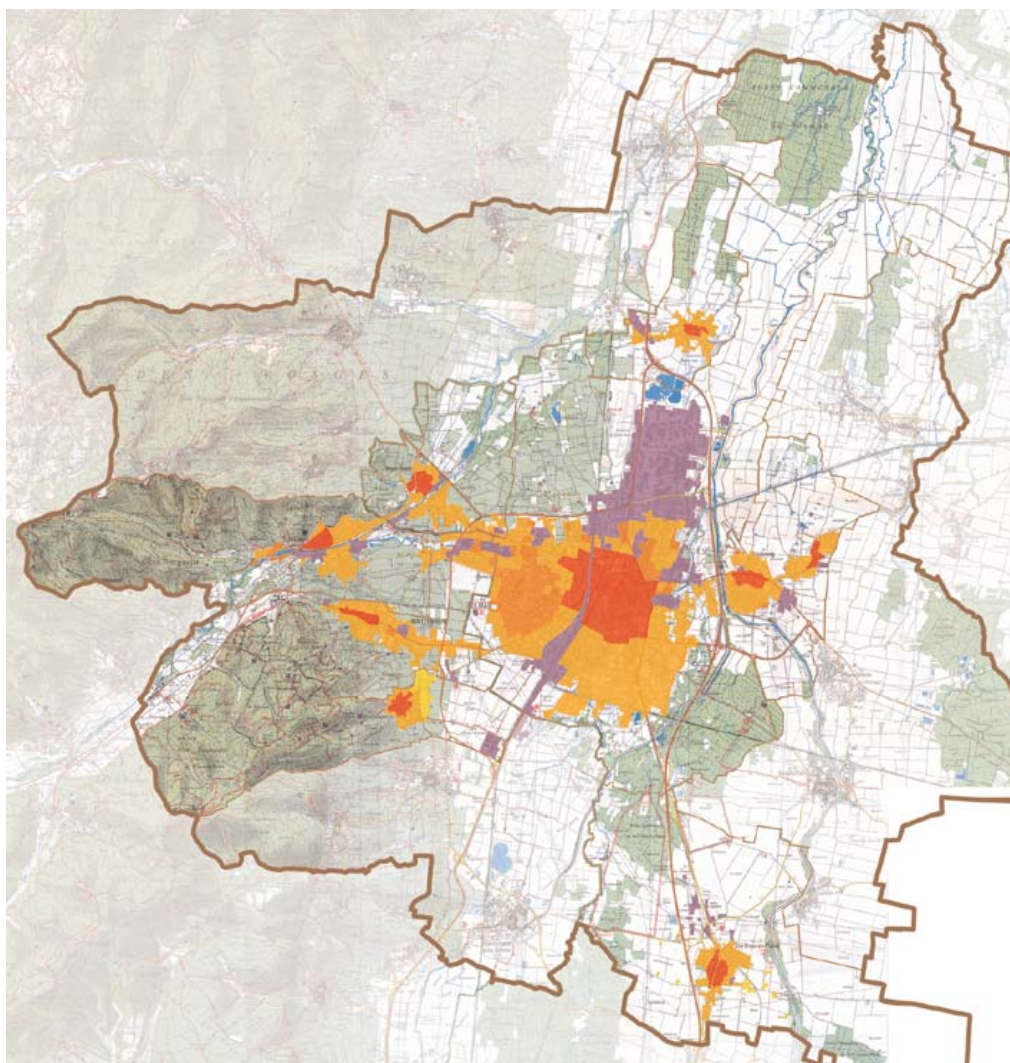
la campagne, hors de la ville, détruit la forme villageoise même qui les pousse à quitter les centres-villes.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération et son développement

En rouge les centres anciens

En violet les extensions de parcs d'activités économiques

En jaune les extensions résidentielles des trente dernières années



La conurbation et la perte de la qualité paysagère du site

L'étalement urbain, pensé de manière expansionniste et peu organisée a colonisé les voies de communication existantes et a provoqué des conurbations qui sont dommageables :

- pour la lecture de l'identité des communes,
- pour la qualité du cadre de vie,
- pour la qualité de vie et la sécurité des habitants par le trafic automobile induit.

La structure paysagère qui était très lisible encore il y a trente ans, se dilue à travers une expansion urbaine mono spécifique et sans référence à l'identité locale, étalement des zones bâties hors de limites communales anciennes, de manière désordonnée la plupart du temps, et sans respect des composantes paysagères d'origine.

Il en résulte :

- Une perte de l'identité locale,
- Une conurbation qui provoque la "phagocytation" des villages périphériques par l'agglomération de Colmar. Les villages les plus proches n'apparaissent plus que comme des extensions résidentielles de la ville centre.



Conurbation entre Colmar et Wintzenheim.

Les villages présentent une continuité urbaine, une conurbation qui entrave la lecture de leurs spécificités.



Conurbation entre Wintzenheim et Wettolsheim

Aceif.st

Chapitre 6

LES ENJEUX EN MATIERE D'HABITAT POUR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

Aceif.st

Le diagnostic montre que les logiques de fonctionnement de l'habitat sont en étroite interaction avec des facteurs tels que l'économie, l'accessibilité, la démographie, les politiques publiques,...

Facteurs explicatifs :

- Offre en logement peu diversifiée.
- Evolution constatée de la population selon les communes.
- Solde migratoire négatif.
- Vieillesse de la population.
- Prescription de règlements d'urbanisme non adaptés.
- Consommation importante d'espace pour un ratio, surface consommée / nombre de logements, élevé.



Fonctionnement du marché de l'habitat

Impacts :

- Marché du locatif et de l'accession tendu.
- Difficulté d'accès au logement pour les ménages jeunes et à revenus moyens et modestes.
- Rétrécissement des espaces potentiels d'urbanisation.
- Potentiel de développement inégaux selon les communes.
- Perte des qualités paysagères.

Au vu du fonctionnement du marché de l'habitat de la CAC, des facteurs explicatifs de ce fonctionnement et des impacts repérés, trois enjeux forts se dégagent du diagnostic :

① **Redynamiser la démographie**

↳ L'objectif sera de fixer et d'attirer de jeunes ménages avec des enfants en bas âge.

⇒ Pistes de réflexion :

- diversification de l'offre
- locatif à loyers maîtrisés ;
- accession : niveau de prix inférieurs à 150 000 €uros ;
- développer l'habitat en lien avec les équipements ;
- assurer une mixité sociale et des activités.

② **Maîtriser et optimiser l'utilisation de l'espace**

↳ L'objectif sera de densifier, plutôt qu'étendre.

⇒ Pistes de réflexion :

- optimiser l'espace libre ;
- développer d'autres formes urbaines ;
- organiser la densification de l'existant ;
- permettre l'évolution du bâti existant.

③ **Répondre aux besoins des exclus du marché**

↳ L'objectif sera de chercher une réponse logement adaptée aux populations exclues de l'accès à un logement.

Ces enjeux validés par les élus de la Communauté d'Agglomération de Colmar, se déclineront dans la deuxième phase de la démarche en programme d'actions opérationnel.

SOMMAIRE

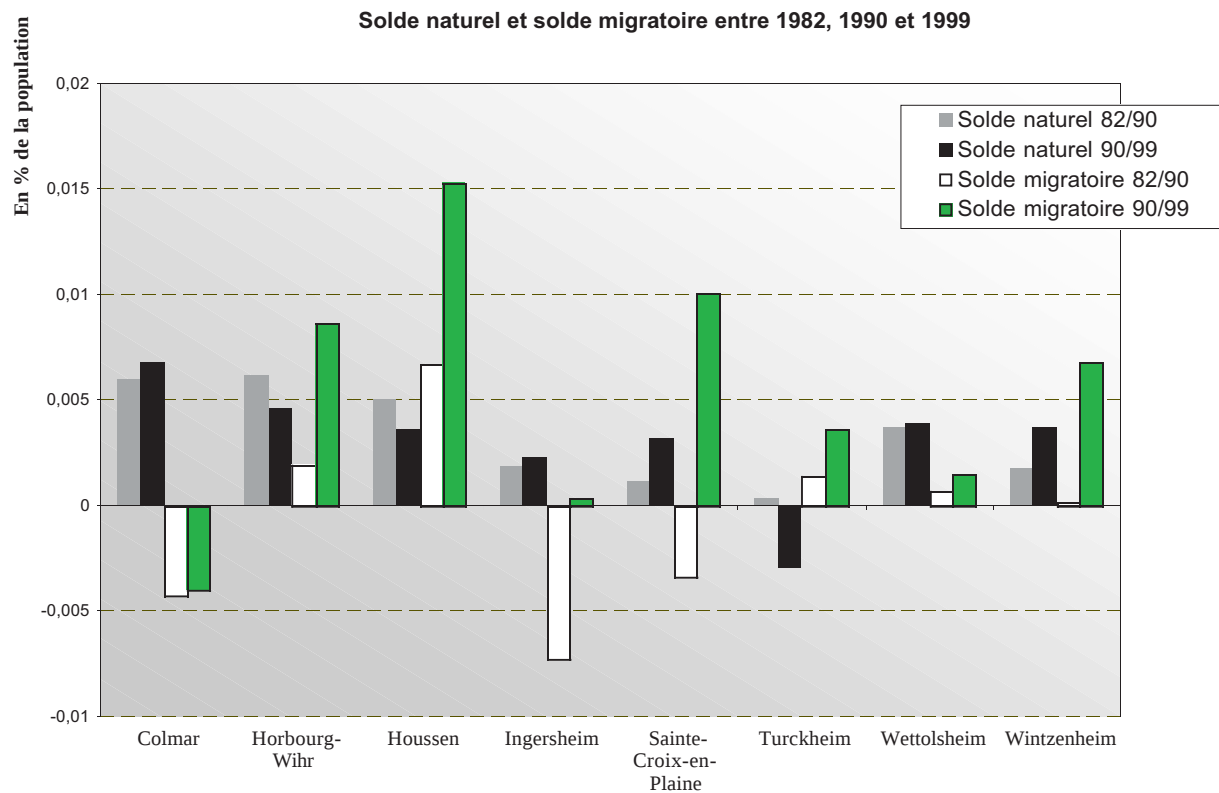
Chapitre 1 :	
RAPPEL DU CADRE D'ÉTUDE ET MÉTHODOLOGIE	1
Problématique et cadre d'étude	2
Méthodologie et sources mobilisées	4
 Chapitre 2 :	
LE POSITIONNEMENT GLOBAL DU SECTEUR	7
Du point de vue géographique	8
Du point de vue démographique : des évolutions contrastées dans le temps	10
Du point de vue de l'attractivité résidentielle et économique	13
 Chapitre 3 :	
L'HABITAT DANS LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR AUJOURD'HUI	14
Les caractéristiques du parc du logement	15
Une concentration du parc de logement à Colmar	15
Un parc peu diversifié hors Colmar et Ingersheim, essentiellement composé de propriétaires et maisons individuelles	15
Une majorité de logements de taille moyenne	17
Des résidences principales relativement récentes dotées d'un bon niveau de confort	17
Des taux de vacance peu élevés	20
Une concentration du parc de logement social à Colmar (données au 1.1.2003)	21

L'évolution du parc de logement et la dynamique de la construction neuve	23
Une évolution des résidences principales inférieures à la moyenne régionale, de fortes disparités selon les secteurs et les communes	23
Un ralentissement de la construction neuve entre 2000 et 2002 ...	26
L'évolution de la production de logements sociaux : un ralentissement depuis 2000	29
Les projets de création de logements	30
L'environnement paysager de la Communauté d'Agglomération de Colmar	31
La composition spatiale de la Communauté d'Agglomération de Colmar	31
L'Agglomération de Colmar	33
Le piémont des Vosges	34
La plaine du Rhin	35
L'espace agricole	37

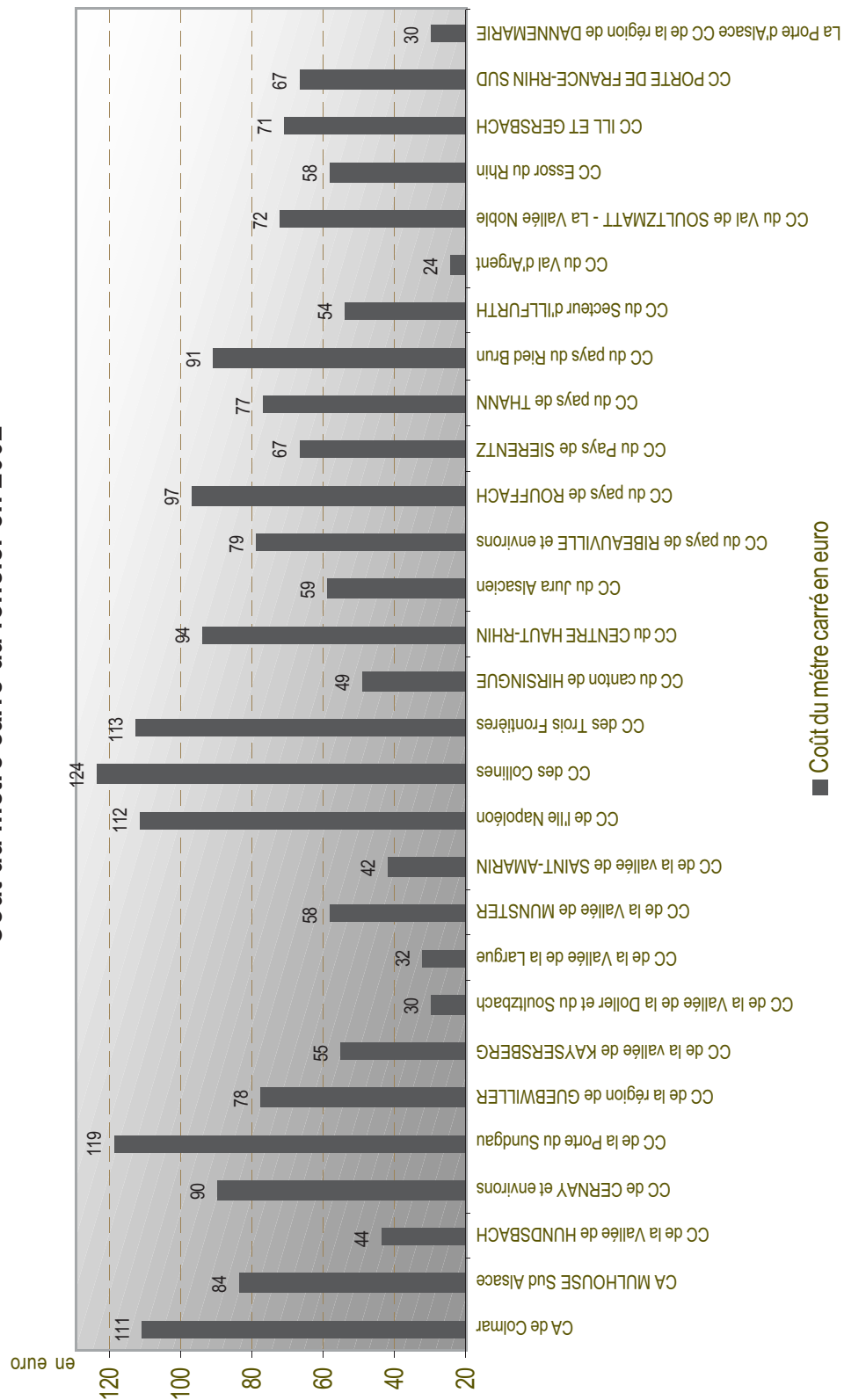
Chapitre 4 : **LES FACTEURS QUI INFLUENCENT LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DE** **L'HABITAT DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE COLMAR 38**

Une position centrale par rapport aux axes routiers et ferroviaires structurants	40
Une évolution de la population contrastée et limitée comparativement à la dynamique départementale	42
Une évolution de population limitée comparativement au département	42
Une évolution de la population contrastée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Colmar	42
De fortes disparités sont observées entre les communes ...	47
Un solde migratoire négatif	48
Les migrations résidentielles en faveur des secteurs environnants	49
Un vieillissement de la population	53
Une augmentation continue du nombre de ménages	56
L'agglomération, un pôle d'emploi excédentaire	57
L'application du droit des sols, les règlements d'urbanisme	64

Chapitre 5 :	
LES CONSEQUENCES SUR LE MARCHE DU LOGEMENT, LES POPULATIONS ET LE PAYSAGE	.67
Un marché du logement tendu	.68
Un marché locatif privé tendu pour les grands logements, difficile d'accès pour les ménages à revenus moyens	.68
Un marché de l'accession à la propriété très tendu, des professionnels alarmistes	.71
Un marché locatif social tendu qui ne répond pas à la demande	.75
Le profil de la demande : des ménages locaux qui ont une activité professionnelle	.78
Des populations exclues du marché du logement	.80
Des besoins en logements adaptés aux personnes à mobilité réduite non couverts	.80
Des problèmes d'hébergement et d'accès à un premier logement pour les jeunes	.83
Des besoins en logement d'intégration non satisfaits	.86
Des problèmes d'accès à un logement à loyer abordable	.86
Un problème d'engorgement de l'hébergement d'urgence et temporaire, lié en partie à une demande forte des demandeurs d'asile	.87
Des besoins en terrain d'accueil pour gens du voyage	.88
Une perte des qualités paysagères	.90
La consommation d'espace	.90
La pauvreté des typologies urbaines	.90
La conurbation et la perte de la qualité paysagère du site	.92
 Chapitre 6 :	
LES ENJEUX EN MATIERE D'HABITAT POUR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR	.94

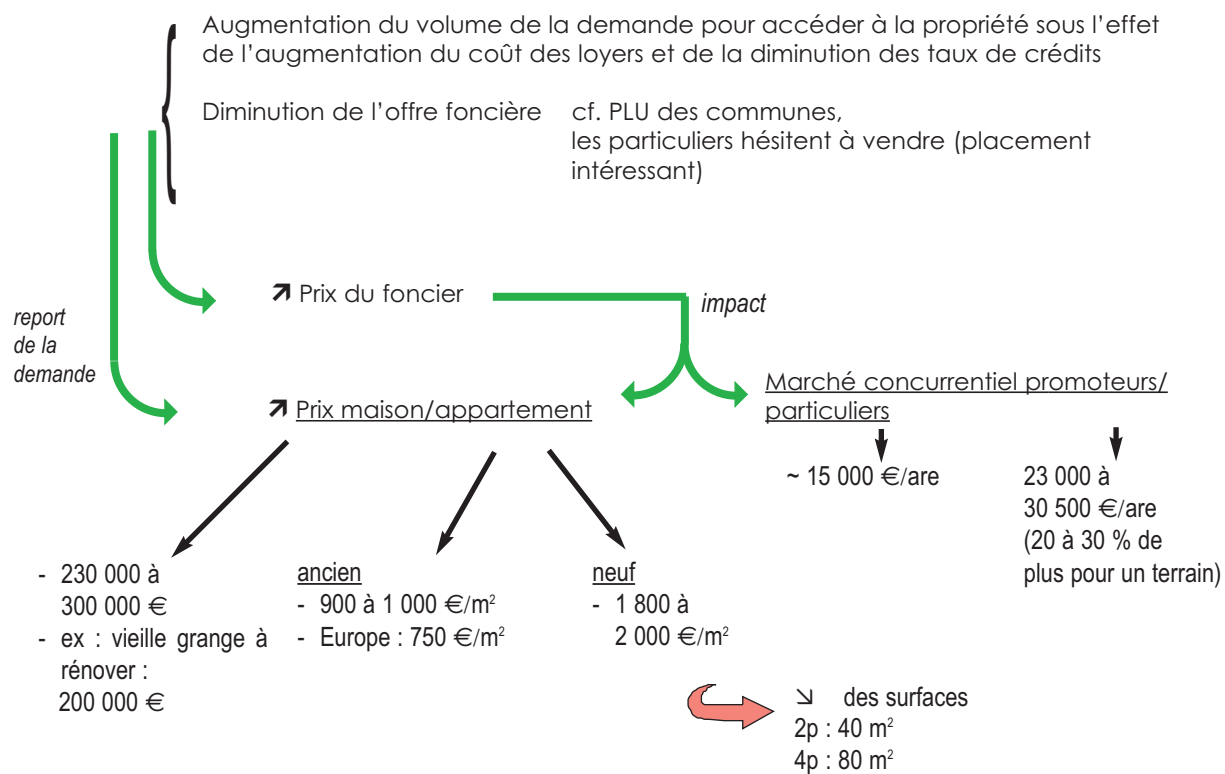


Coût du mètre carré du foncier en 2002



■ Coût du mètre carré en euro

Sources : DRE Alsace



POPULATION

LOGEMENT

Aceif.st

MIGRATIONS RESIDENTIELLES ET MIGRATIONS ALTERNANTES

Aceif.st

LE LOGEMENT SOCIAL

Aceif.st

TRAITEMENT DES FICHIERS DES BAILLEURS SOCIAUX

Habitat de Haute Alsace (358 logements)

Logis Est (388 logements)

**Colmarienne (le groupe Pôle Habitat
Centre Alsace compte 7 241 logements)**

Habitat Familial d'Alsace (71 logements)

ENQUETE AUPRES DES COMMUNES DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERA- TION DE COLMAR

Aceif.st