

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



## DIAGNOSTIC



*Mai 2017*



# Sommaire

<b>Rappel du cadre législatif d'un PLH .....</b>	<b>5</b>
<b>Plan de la situation .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Rappel des préconisations et orientations en matière d'habitat dans les principaux documents cadres et de planification .....</b>	<b>8</b>
1.1. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays Thur-Doller (SCoT 2012-2024).....	9
1.2. Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)...	15
1.3. Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV 2013-2018) .....	15
1.4. Le schéma Gérontologique départemental.....	16
1.5. Le Contrat de Ville - Quartier Bel Air sur Cernay (2015-2020) .....	17
1.6. Le projet de rénovation urbaine du quartier Bel Air .....	18
1.7. L'articulation entre les PLU et le PLH .....	19
<b>2. La population .....</b>	<b>21</b>
2.1. Une communauté de communes de 37 578 habitants en 2012 .....	21
2.2. La dynamique démographique.....	23
2.2.1. La dynamique globale : une croissance continue de 1968 à 2012 .....	23
2.2.2. Les disparités internes à la Communauté de Communes.....	26
2.3. Les composantes de l'évolution démographique .....	28
2.3.1. Les apports migratoires et naturels de l'ensemble de la Communauté de Communes : les gains naturels comme élément moteur.....	28
2.3.2. Les disparités internes à la Communauté de Communes.....	29
2.4. La structure par âge.....	32
2.4.1. La situation en 2012 : un territoire globalement un peu plus âgé que le département, et des disparités internes .....	32
2.4.2. Évolution : un vieillissement et des disparités.....	33
2.5. Résumé des éléments saillants.....	37
<b>3. Les ménages.....</b>	<b>38</b>
3.1. Nombre de ménages en 2012 et évolution.....	38
3.2. Une réduction de la taille des ménages .....	38
3.3. Composition des ménages .....	41
3.4. La mobilité résidentielle des ménages .....	46
3.4.1. Ensemble de la CC.....	46
3.4.2. Les spécificités internes .....	46

3.5. Résumé des éléments saillants.....	47
<b>4. Les actifs au lieu de résidence.....</b>	<b>48</b>
4.1. Nombre, répartition, part de la population active.....	48
4.1.1. 17 742 actifs dans l'ensemble de la Communauté de Communes en 2012.....	48
4.1.2. Répartition et disparités internes.....	50
4.2. Répartition socio-professionnelle de la population active.....	51
4.2.1. Une légère sur-représentation des cadres et des professions intermédiaires.....	51
4.2.2. Les disparités internes : les professions intermédiaires et cadres plus présents en piémont/débouché de vallée.....	52
4.3. Les chiffres du chômage.....	52
4.3.1. Ensemble de la CC.....	53
4.3.2. Les disparités internes.....	54
4.4. Les chiffres du RSA.....	55
4.5. Lieux de travail des actifs de la CC.....	55
4.5.1. Destinations de travail à l'échelle de l'ensemble de la CC en 2012.....	55
4.5.2. Spécificités internes.....	57
4.6. Résumé des éléments saillants.....	59
<b>5. L'emploi au lieu de travail.....</b>	<b>60</b>
5.1. 15 000 emplois dans l'ensemble de la CC en 2012.....	60
5.1.1. Nombre d'emplois et provenance des actifs.....	60
5.1.2. Types d'emplois.....	62
5.1.3. Indice de concentration de l'emploi.....	64
5.1.4. Poids de l'appareil productif de la CC au sein du département.....	64
5.2. Répartition des 15 000 emplois au sein de la CC et spécificités.....	65
5.3. Résumé des éléments saillants.....	67
<b>6. Revenus médians et taux de pauvreté.....</b>	<b>68</b>
6.1. Revenus médians annuels et composition du revenu.....	68
6.2. Taux de pauvreté.....	71
6.3. Résumé des éléments saillants.....	71
<b>7. Équipements, services et transports.....</b>	<b>72</b>
7.1. Les équipements et services.....	72
7.2. Le transport.....	74
7.2.1. Moyen de transport principal utilisé lors des déplacements domicile-travail et taux de ménages sans voiture.....	74



7.2.2. Le réseau routier.....	76
7.2.3. Les transports en commun .....	77
7.3. Résumé des éléments saillants.....	79
<b>8. Évolution des caractéristiques de l'offre de logements et de la dynamique de la construction .....</b>	<b>80</b>
8.1. Les caractéristiques du parc de logement.....	80
8.1.1. Un parc de logements qui augmente légèrement entre 2011 et 2013 .....	80
8.1.2. Une plus forte intensité des flux entre les résidences principales et le parc de logements vacants entre 2011 et 2013 .....	81
8.1.3. Une évolution des statuts d'occupation favorable au parc privé.....	83
8.1.4. Des résidences principales plus âgées au Nord-Ouest du territoire.....	86
8.1.5. Des logements plus anciens dans le parc locatif privé .....	87
8.1.6. Une représentation plus forte des petits logements dans les villes-centres.....	88
8.1.7. Des copropriétés de taille moyenne principalement situées en zone urbaine .....	90
8.1.8. Une vacance en légère augmentation entre 2007 et 2012 .....	93
8.1.9. Des taux de sur-occupation dans le parc privé et public plus élevés que dans le département .	99
8.2. Une construction neuve peu dynamique entre 2012 et 2014 .....	100
8.2.1. Un essoufflement de la construction neuve depuis 2012 l'individuel groupé résiste.....	100
8.2.2. Une consommation foncière plus forte dans les communes de plaine.....	106
8.3. Le parc locatif social .....	110
8.3.1. Une offre en logement social stable mais un taux de logement social qui diminue .....	110
8.3.2. Un faible financement de nouveaux logements sociaux (2011-2014) .....	112
8.3.3. Un parc locatif public plus tendu en 2014 : vacance et rotation en baisse .....	113
8.4. Le parc locatif privé .....	114
8.4.1. Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) .....	114
8.4.2. Une part importante de propriétaires occupants en situation de fragilité .....	115
8.4.3. Des aides à l'amélioration de l'habitat privé restant ténues (2011-2014) .....	117
8.4.4. Des aides à l'amélioration – l'éco-PTZ .....	119
8.4.5. La mission de conseil de l'Espace Info Énergie du Pays Thur Doller .....	120
8.4.6. Les aides à l'accession à la propriété qui chutent entre 2012 et 2014.....	120
8.5. Le marché actuel de l'habitat et les formes d'habitat.....	121
8.5.1. Centres urbains : importance plus prononcé du collectif.....	121
8.5.2. Un habitat individuel plus majoritaire en zone périurbaine et rurale .....	125
8.6. Résumé des éléments saillants : spécialisation du marché de l'habitat selon le caractère urbain/rural.....	129
<b>9. L'effort des ménages pour se loger .....</b>	<b>130</b>

9.1. Les difficultés des ménages face au logement .....	130
9.1.1. Les aides à la personne du Conseil Départemental : le FSL .....	130
9.1.2. Les aides à la personne de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) .....	130
9.1.3. Les structures d'hébergement spécifiques (hébergements temporaires, structures pour personnes âgées) .....	131
9.1.4. Les aires d'accueil pour les Gens du Voyage .....	135
9.2. Caractéristiques de la demande de logement social.....	136
9.2.1. Une demande locative sociale globalement satisfaite .....	136
9.2.2. Les motifs des demandeurs de logement social.....	137
9.2.3. Une demande locative sociale principalement locale .....	138
9.2.4. Profil du demandeur : jeunes aux revenus très modestes cherchant un T2 .....	138
9.3. Les niveaux de loyers et de prix du marché .....	139
9.3.1. Un niveau de loyers légèrement en-dessous de la moyenne départementale .....	139
9.3.2. Les niveaux de prix de vente des logements en dessous de la moyenne départementale.....	141
9.3.3. Les niveaux de prix de vente des terrains.....	142
9.3.4. Les niveaux de revenus des ménages sur le territoire.....	145
9.3.5. La capacité d'achat des ménages du territoire de Thann-Cernay .....	147
9.4. Résumé des éléments saillants : une offre locative sociale significative et des niveaux de prix du privé dans la moyenne départementale .....	148
<b>10. Enjeux identifiés et premières questions posées à l'issue du diagnostic .....</b>	<b>149</b>
<b>Glossaire.....</b>	<b>157</b>

## Rappel du cadre législatif d'un PLH

---

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

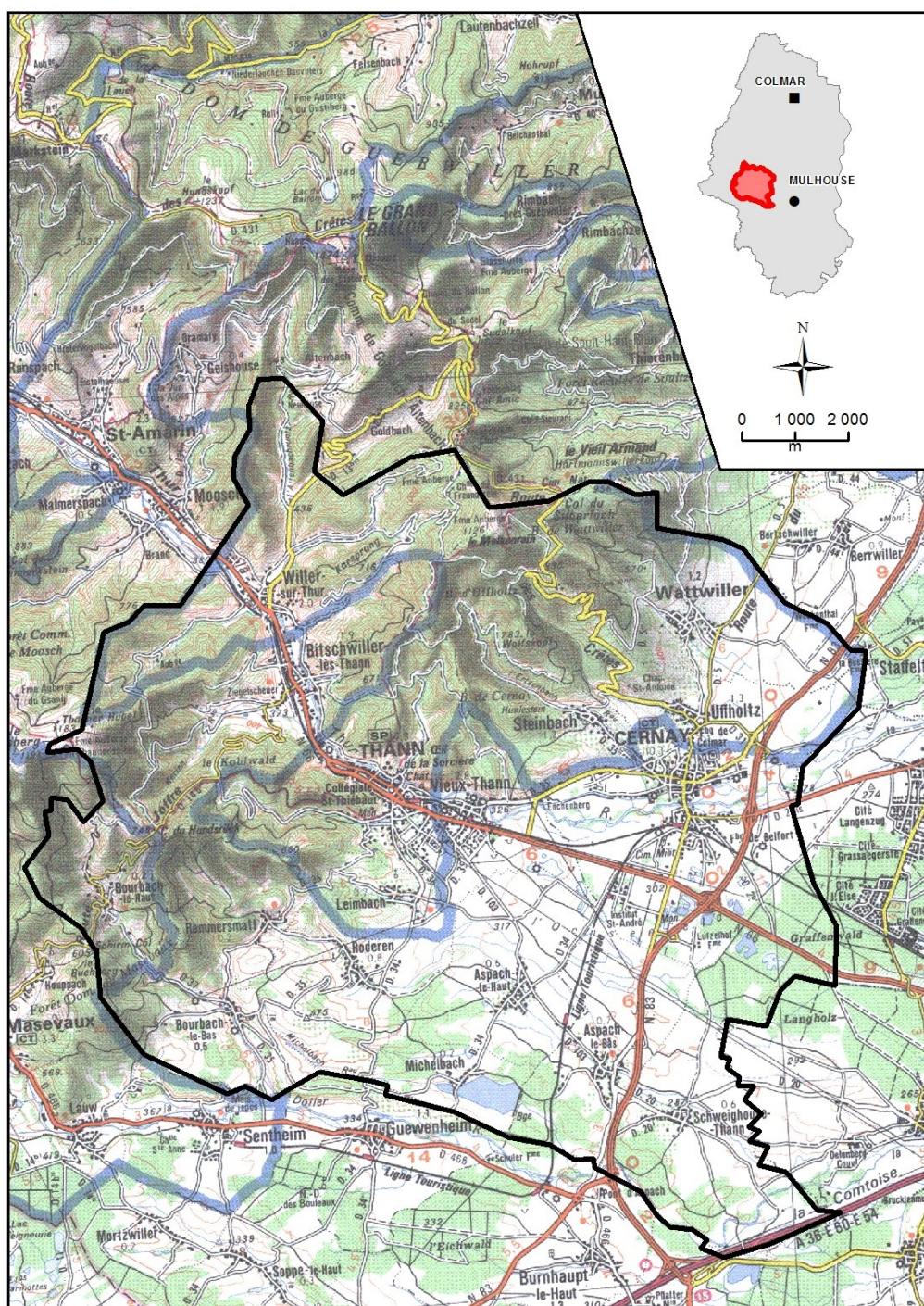
*«[...] Le programme local de l'habitat, définit sur une période de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes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

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

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

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

## Plan de la situation



Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD CARTO © IGN France 1996

01/01/2012	CC Thann-Cernay (périmètre 2014)	Poids dans le Département du Haut-Rhin	Département du Haut-Rhin
Superficie (km <sup>2</sup> )	157,83	4,5%	3 525
Population	37 578	5,0%	755 202
Population active de 15 ans ou plus	17 834	4,9%	367 616
Logements	17 138	4,8%	360 197

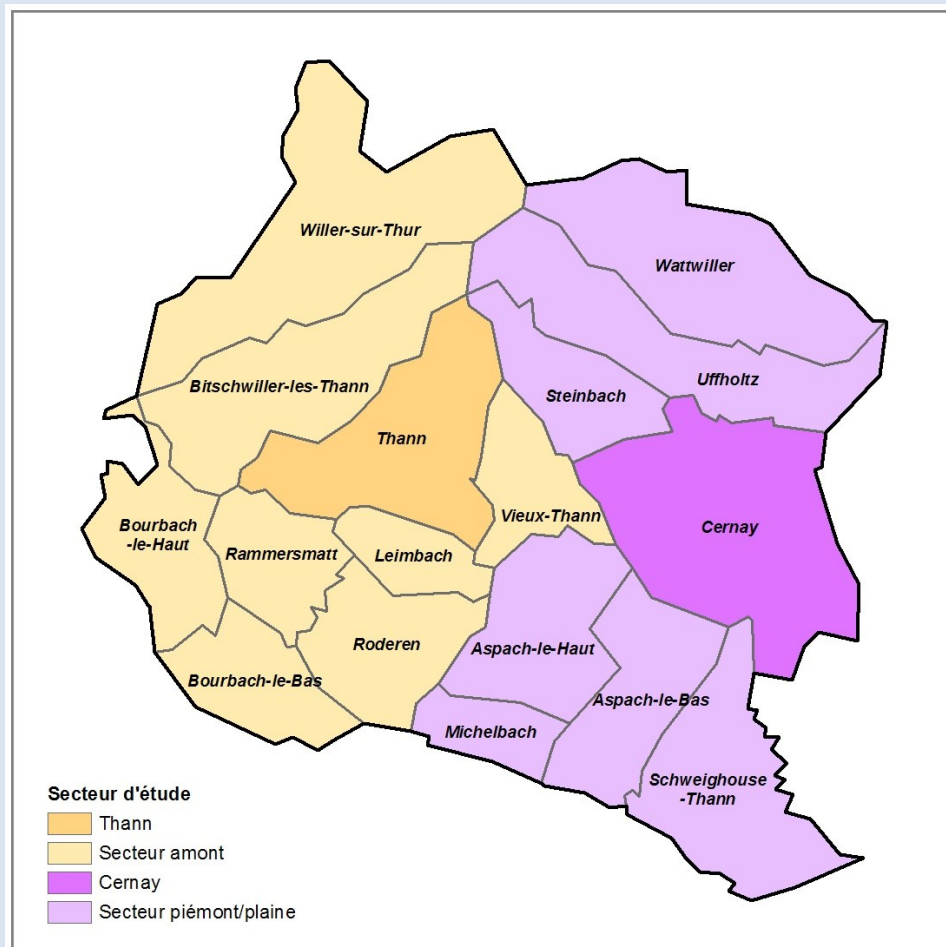


Chaque indicateur démographique dans le présent diagnostic a été analysé :

- Sur l'ensemble de la Communauté de Communes ;
- Sur des sous-secteurs de la Communauté de Communes, afin de dégager les spécificités internes du territoire.

Ces sous-secteurs comprennent les 2 villes qu'il était nécessaire d'isoler dans leurs particularités, et 2 ensembles regroupant des communes au comportement proche :

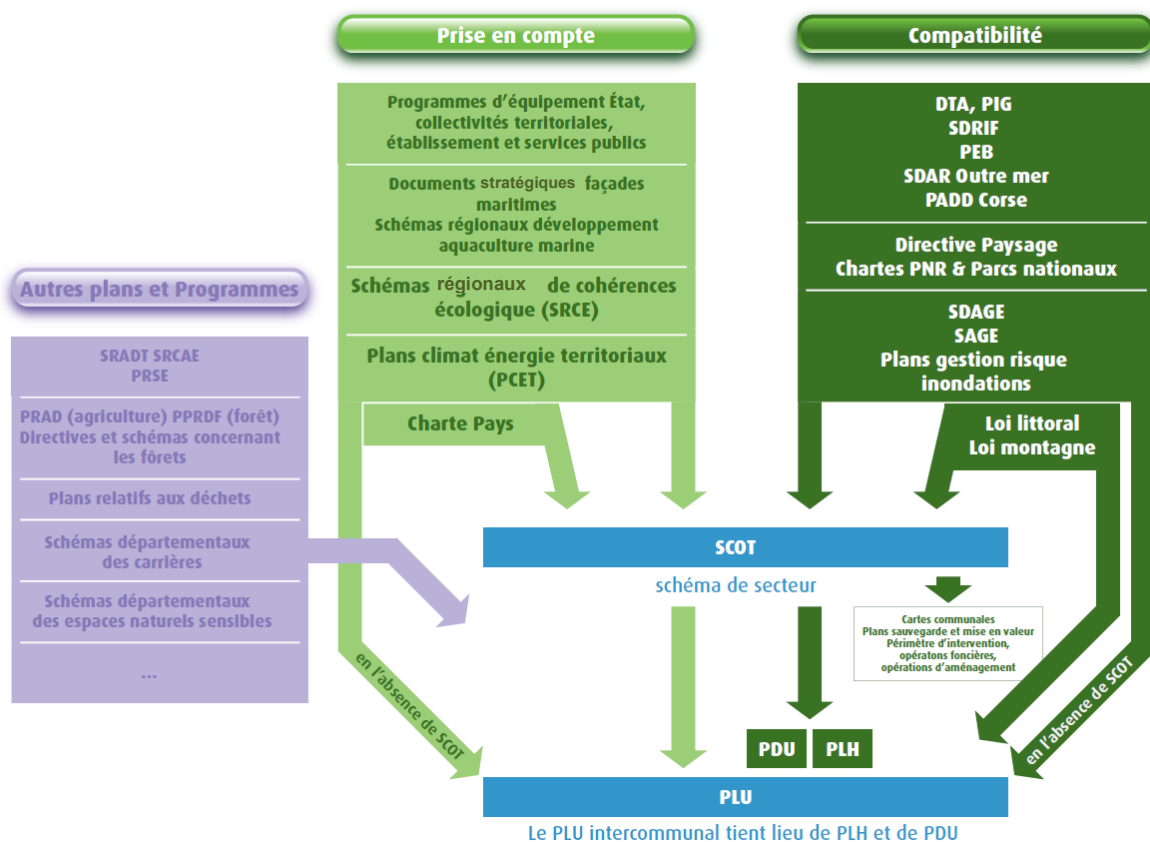
- Ville de Cernay ;
- Ville de Thann ;
- Ensemble "piémont-plaine" regroupant les communes de Schweighouse, Aspach-le-Bas, Aspach-le-Haut, Michelbach, Uffholtz, Wattwiller, Steinbach ;
- Ensemble "amont" regroupant les communes de Roderen, Bourbach-le-Bas, Bourbach-le-Haut, Rammersmatt, Leimbach, Vieux-Thann, Bitschwiller-les-Thann, Willer-sur-Thur.



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

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

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



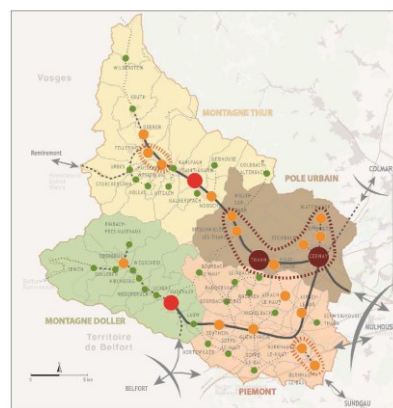
(Source : Service de l'économie, de l'évaluation et de l'intégration du développement durable)

Dans le cadre de l'élaboration du PLH et comme le préconise le Porter à Connaissances de l'État (PAC), il sera présenté dans ce diagnostic les principaux documents cadres qui méritent une attention particulière :

- Le SCoT du Pays Thur Doller ;
- Le PDALPD ;
- Le SDAGV ;
- Le Schéma Gérontologique Départemental ;
- Le Contrat de Ville
- Les PLU

### 1.1. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays Thur-Doller (SCoT 2012-2024)

Le SCoT du Pays Thur-Doller a été approuvé le 18 mars 2014. Les principales préconisations du SCoT concernant le volet habitat sont inscrites dans l'axe 4 – *Répondre aux besoins d'accueil et favoriser un urbanisme à la fois sobre en énergie et de qualité*. En matière démographique et afin de permettre le renouvellement et la lutte contre le vieillissement de la population, le SCoT du Pays de Thur-Doller a pour objectif d'aller vers une augmentation de la population, selon une progression qui devra cependant rester maîtrisée.



#### Objectif 4.1 – Contribuer à une dynamique de renouvellement de la population par la diversification de l'offre résidentielle

**Le territoire compte accueillir environ 5 500 habitants d'ici à 2024** (pour atteindre le seuil des 73 200 habitants), soit une progression annuelle maîtrisée et réaliste de l'ordre de 0,5%. Cet objectif tient compte des perspectives d'évolution démographique, mais également des mutations attendues de la société (décohabitation, familles monoparentales, jeunes, anciens, ...) et ainsi préparer un accueil satisfaisant des populations à venir. Pour se faire, il faut répondre aux besoins en logements de la population actuelle qui décohabite, de la population à venir, qui doit être suffisante pour maîtriser le vieillissement et faciliter l'implantation d'actifs, notamment jeunes.

**Le SCoT prévoit la construction d'environ 5 093 logements d'ici à 2024**, correspondant à la poursuite du desserrement des ménages, mais moins rapidement qu'avant, et de la compensation des logements détruits pour le renouvellement urbain.

#### **Prescriptions (objectif 4.1.1 : Produire les logements nécessaires à l'accueil de population)**

Afin de répondre à l'évolution de la population, le territoire du SCoT Thur Doller devra se doter de 5 093 logements supplémentaires à l'horizon 2024.

Dans le but d'en permettre l'application par les documents d'urbanisme locaux, cet objectif est réparti par commune en fonction du niveau de rayonnement des communes mais aussi des objectifs démographiques et du potentiel de développement de la capacité d'accueil des communes.

Le nombre de logements par commune est à **produire autant que possible de manière régulière et progressive dans la période 2012-2024**.

Cette répartition des besoins en construction de logements a permis de déterminer les besoins en foncier pour les espaces liés à l'habitat.

Commune	Niveau de rayonnement	Objectifs du nombre de logements à produire sur 12 ans (2012-2024)	Objectifs du nombre de logements <b>annuel moyen</b> (2012-2024)
Cernay	Ville moyenne	1 200	100,0
Thann	Ville moyenne	472	39,3
Bitschwiller-lès-Thann	Bourg intermédiaire	216	18,0
Wattwiller	Bourg intermédiaire	192	16,0
Aspach-le-Haut	Bourg intermédiaire	171	14,3
Vieux-Thann	Bourg intermédiaire d'agglo.	144	12,0
Uffholtz	Bourg intermédiaire	144	12,0
Willer-sur-Thur	Bourg intermédiaire	98	8,2
Steinbach	Bourg intermédiaire	81	6,8
Aspach-le-Bas	Bourg intermédiaire	72	6,0
Leimbach	Village	55	4,6
Schweighouse-Thann	Village	53	4,4
Roderen	Village	50	4,2
Bourbach-le-Haut	Village	45	3,8
Bourbach-le-Bas	Village	41	3,4
Rammersmatt	Village	30	2,5
Michelbach	Village	24	2,0
<b>TOTAL CCTC</b>		<b>3 088</b>	<b>257,3</b>

Ces logements devront correspondre aux besoins des différentes populations et stades et modes de vie au travers d'une politique sociale et de l'habitat servant les ambitions du projet : attirer des actifs, complémentarité entre les unités territoriales, mixité sociale et générationnelle, ...

Il s'agira pour cela :

- De diversifier les formes et types d'habitat (rural/agglomération, actifs,...) et de l'assortir d'une gestion paysagère qualitative,
- De renforcer le logement aidé en visant, en outre, l'objectif d'éviter les spécialisations de certains secteurs et le report des ménages modestes.
- De considérer les besoins spécifiques comme les personnes âgées ou à mobilité réduite dont l'autonomie passe par la mise à disposition d'un logement adapté. Sa localisation est aussi importante à proximité des lieux de commerces et de services qui facilite au quotidien la mobilité de ces personnes.
- De fixer des objectifs de réhabilitation du parc de logement, en particulier dans les secteurs où les enjeux croisent ceux de la rénovation urbaine, de la précarité énergétique et de la mixité fonctionnelle.

Les objectifs de logements se développeront dans le cadre de l'organisation que le SCOT met en place :

- Le pôle urbain recevra au moins 50% des objectifs résidentiels permettant de soutenir sa progression démographique afin de renforcer et maintenir sa place centrale dans l'armature urbaine - logique de maîtrise des déplacements et de la consommation d'espace.
- Le piémont pôle urbain a pour objectif d'atténuer sa progression démographique et de la répartir sur les polarités.



**Prescriptions (objectif 4.1.2 : Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous)**

- Les politiques locales de l'habitat contribueront à développer l'offre locative dans les secteurs où elle fait défaut (villages de vallées et débouché de la vallée de la Doller).
  - D'autre part, et afin de répondre aux besoins des ménages modestes sur son territoire, le SCoT prescrit de palier la régression globale du parc de logements locatifs sociaux, en neuf ou en l'habilitation. Il convient notamment de répondre à la demande forte exprimée dans les secteurs de Cernay, Thann et Masevaux, sans pour autant concentrer le social sur les communes du pôle urbain déjà bien dotées. La localisation des logements publics se fera de préférence à proximité des pôles de services et ou de dessertes en transports collectifs performants si des disponibilités foncières, ou de de renouvellement existent.
  - Les politiques locales de l'habitat définiront les objectifs et les actions à mener en faveur du développement de l'offre locative sociale.
  - Dans un souci de mixité sociale, les intercommunalités et les communes veillent à ne pas concentrer l'offre locative publique au sein de mêmes secteurs géographiques.
- Cette prescription sera déclinée dans les politiques locales de l'habitat.

Le SCoT se dote d'un objectif minimal de part de logements collectifs et intermédiaires à réaliser par rapport à l'ensemble des logements construits. L'objectif est modulé en fonction du niveau de rayonnement des communes.

Les documents d'urbanisme locaux pourront, au travers des OAP, préconiser des minimas de logements collectifs.

- De plus, les politiques publiques veilleront à favoriser l'adaptation du parc actuel et des nouvelles constructions à l'évolution des besoins des personnes âgées ou handicapées. Par ces politiques, il s'agit notamment de diminuer la vacance et d'accroître sur le long terme l'attractivité du parc de logements existants et de réduire ainsi les risques de son délaissement au profit de nouvelles urbanisations.

Commune	Niveau de rayonnement	Part de collectifs et intermédiaires (2012-2024)	Part d'individuel (2012-2024)
<b>Cernay</b>	<b>Ville moyenne</b>	75%	25%
<b>Thann</b>	<b>Ville moyenne</b>	75%	25%
Bitschwiller-lès-Thann	Bourg intermédiaire Piémont/Pôle urbain	45%	55%
Wattwiller	Bourg intermédiaire Piémont/Pôle urbain	45%	55%
Aspach-le-Haut	Bourg intermédiaire Piémont/Pôle urbain	45%	55%
Vieux-Thann	Bourg intermédiaire d'agglo. Pôle urbain	45%	55%
Uffholtz	Bourg intermédiaire Piémont/Pôle urbain	45%	55%
Willer-sur-Thur	Bourg intermédiaire Piémont/Pôle urbain	45%	55%
Steinbach	Bourg intermédiaire Piémont/Pôle urbain	45%	55%
Aspach-le-Bas	Bourg intermédiaire Piémont/Pôle urbain	45%	55%
Leimbach	Village - Piémont	30%	70%
Schweighouse-Thann	Village - Piémont	30%	70%
Roderen	Village - Piémont	30%	70%
Bourbach-le-Haut	Village - Piémont	30%	70%
Bourbach-le-Bas	Village - Piémont	30%	70%
Rammersmatt	Village - Piémont	30%	70%
Michelbach	Village - Piémont	30%	70%
<b>TOTAL CCTC</b>		-	-

## Objectif 4.2 – Maîtriser l'étalement, optimiser la consommation foncière à destination de l'habitat, des activités et des équipements

En matière de consommation foncière, le territoire Thur-Doller se donne comme objectif de réduire de moitié la consommation foncière globale de terres agricoles par rapport à celle observée au cours des dix dernières années.

**Le SCoT prévoit une consommation maximale de 181,5 ha pour l'activité habitat**, dans les 12 ans à venir pour l'activité résidentielle, **soit 94 ha pour le territoire de la C.C. de Thann-Cernay**. Dans l'aménagement elle devra résulter d'objectifs de qualité morphologique adaptée aux différents types d'espaces urbains et des objectifs d'économie de la consommation d'espace. Aussi, la priorité sera donnée au développement urbain s'appuyant sur les opportunités foncières présentes à l'intérieur du tissu bâti avant de s'étendre sur d'autres secteurs. **Le comblement « des dents creuses » doit être poursuivi de façon cohérente avec des outils adaptés**. Il doit s'accompagner d'une politique et une réflexion sur les espaces publics et la morphologie du bâti afin d'optimiser les densités dans le souci d'amélioration du cadre de vie.

### Prescriptions (objectif 4.2.1. : Favoriser la densité/intensité de l'urbanisation tout en préservant la nature au sein des villes et villages) :

- Le Syndicat du SCoT s'engage à mettre en œuvre des actions de pédagogie notamment sur les outils qui permettent une densification acceptable.
- La construction en densification doit être privilégiée. Cette approche doit permettre de réduire les besoins en extension et donc prévenir la disparition des terres agricoles et naturelles. Toutefois, ce choix devra être fait en regard d'une recherche d'équilibre avec un maintien de la présence de la nature au sein des espaces urbanisés, support de biodiversité et de qualité du cadre de vie.
- Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, le potentiel foncier sera étudié. Il recensera les espaces disponibles à l'urbanisation au sein du tissu urbain : dents creuses, friches...) et évaluera leur potentiel de mobilisation. Dans les espaces à 5 /10 min à pied des arrêts de transports collectifs ferroviaires fonctionnels, les documents d'urbanisme locaux devront optimiser la constructibilité (par exemple imposer un coefficient du sol) dès lors que des disponibilités foncières existent.
- Les documents d'urbanisme locaux devront contribuer à assurer toutes les conditions de la mobilisation de ce potentiel foncier, tout en prenant en compte les besoins de préservation de certains espaces présentant des atouts paysagers ou environnementaux.
- Les documents d'urbanisme locaux devront permettre dans ces espaces au sein du tissu urbain, la réalisation d'opérations présentant une forme urbaine et architecturale favorisant un usage efficace du foncier, tout en intégrant les spécificités locales (patrimoine, caractère rural,...).

**Prescription (4.2.2 Maîtriser l'extension urbaine en dehors de l'enveloppe existante) :**

Le SCoT détermine une enveloppe globale de 182 ha à destination de l'habitat sur l'ensemble du territoire, soit **94 ha pour le territoire de la C.C. de Thann-Cernay**.

- Le SCoT évalue pour chaque commune une enveloppe d'hectares qui correspond à la surface que chacune peut consommer, dans un rapport de compatibilité, pendant le temps du SCoT, pour ses extensions urbaines à vocation d'habitat (voir tableau récapitulatif de la consommation du foncier). Elles ont été établies à partir des projections démographiques, des besoins en logement et de la densité applicable sur chaque commune.

- Dans le cas où un EPCI possède ou élabore un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, le territoire concerné a la possibilité de redistribuer dans une certaine mesure la répartition des chiffres communaux indiqués dans le tableau ci-dessus. Cette redistribution mesurée ne doit cependant pas aller à l'encontre d'une autre orientation du SCoT et doit se faire en conservant la logique des niveaux de rayonnement communaux.

Commune	Niveau de rayonnement	Objectifs de consommation foncière totale sur la période 2012-2024 (enveloppe arrondie à 0,5 ha près)	Objectifs de consommation foncière totale sur la période 2012-2024 par an
Cernay	Ville moyenne	31,5	2,63
Thann	Ville moyenne	10,5	0,88
Bitschwiller-lès-Thann	Bourg intermédiaire	8,5	0,71
Wattwiller	Bourg intermédiaire	7,0	0,58
Aspach-le-Haut	Bourg intermédiaire	6,0	0,50
Vieux-Thann	Bourg intermédiaire d'agglom.	5,5	0,46
Uffholtz	Bourg intermédiaire	4,5	0,38
Willer-sur-Thur	Bourg intermédiaire	3,0	0,25
Steinbach	Bourg intermédiaire	2,5	0,21
Aspach-le-Bas	Bourg intermédiaire	2,5	0,21
Leimbach	Village	1,5	0,13
Schweighouse-Thann	Village	2,5	0,21
Roderen	Village	2,5	0,21
Bourbach-le-Haut	Village	2,5	0,21
Bourbach-le-Bas	Village	1,0	0,08
Rammersmatt	Village	1,5	0,13
Michelbach	Village	1,0	0,08
<b>TOTAL CCTC</b>		<b>94,0</b>	<b>7,83</b>

### **Prescription (4.2.2 Maîtriser l'extension urbaine en dehors de l'enveloppe existante) :**

Les documents d'urbanisme des communes doivent permettre d'atteindre le seuil de densité minimale moyen tel que défini ci-dessus. Le seuil de densité prescrit est fonction du niveau de rayonnement de la commune et de l'appartenance au secteur « Montagne » ou « Piémont pôle urbain » et se décline comme suit :

Commune	Niveau de rayonnement	Seuil de densité minimale prescrite par le SCOT (2012-2024) en logts/ha	Densité résidentielle moyenne observée (2012-2014) en logts/ha	En % par rapport aux préconisations SCOT
Cernay	Ville moyenne	35,0	27,3	78,0%
Thann	Ville moyenne	35,0	17,1	48,9%
Bitschwiller-lès-Thann	Bourg intermédiaire Piémont/Pôle urbain	25,0	16,9	67,6%
Wattwiller	Bourg intermédiaire Piémont/Pôle urbain	25,0	13,3	53,2%
Aspach-le-Haut	Bourg intermédiaire Piémont/Pôle urbain	25,0	7,2	28,8%
Vieux-Thann	Bourg intermédiaire d'agglo. Pôle urbain	25,0	17,3	69,2%
Uffholtz	Bourg intermédiaire Piémont/Pôle urbain	25,0	15,2	60,8%
Willer-sur-Thur	Bourg intermédiaire Piémont/Pôle urbain	25,0	16,1	64,4%
Steinbach	Bourg intermédiaire Piémont/Pôle urbain	25,0	12,8	51,2%
Aspach-le-Bas	Bourg intermédiaire Piémont/Pôle urbain	25,0	25,9	103,6%
Leimbach	Village - Piémont	20,0	18,5	92,5%
Schweighouse-Thann	Village - Piémont	20,0	13,8	69,0%
Roderen	Village - Piémont	20,0	14,6	73,0%
Bourbach-le-Haut	Village - Piémont	20,0	6,5	32,5%
Bourbach-le-Bas	Village - Piémont	20,0	13,1	65,5%
Rammersmatt	Village - Piémont	20,0	6,9	34,5%
Michelbach	Village - Piémont	20,0	-	-
<b>TOTAL CCTC</b>		<b>-</b>	<b>16,6</b>	<b>-</b>

### **Objectif 4.3 – Répondre aux enjeux de l'efficacité énergétique du bâti existant et du bâti neuf**

Diminuer les consommations d'énergie (et émissions de gaz à effet de serre liées) et favoriser le recours aux énergies renouvelables sont des engagements pris par le territoire au travers du *Plan Climat*. Pour les bâtiments existants, une **politique ambitieuse de rénovation et de réhabilitation thermique** pour maîtriser les consommations et **diminuer la précarité énergétique, en particulier pour le logement collectif privé**, doit être mise en place avec le soutien des collectivités locales afin de :

- Développer des formes urbaines et un habitat économes en énergie (et favoriser l'émergence des éco-quartiers et du bâti passif).
- Favoriser, dès la conception des zones à urbaniser et des projets d'aménagement, les systèmes mutualisés de production d'énergie décentralisée, soit par raccord à un réseau de chaleur existant, soit par création.
- Encourager le recours aux énergies renouvelables en valorisant les potentiels locaux (bois énergie, solaire, hydraulique, éolien...) dans l'habitat collectif et individuel, dans la construction et la rénovation.

### **Prescription (4.3.1. Améliorer prioritairement l'efficacité énergétique du bâti existant) :**

La politique locale de l'habitat se saisira de ce sujet et traduira en termes d'actions et d'outils financiers les objectifs de rénovation énergétique des bâtiments, notamment dans les secteurs présentant le plus fort potentiel de rénovation.

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

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

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

Il s'articule autour de deux axes forts :

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

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

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

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

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

Rappel des objectifs du SDGAV de 2003

L'ancienne C.C. de Cernay et environs avec 28 places répondait totalement à leurs obligations.

Pour la C.C. du Pays de Thann, une aire d'accueil permanente, soit 25 à 40 places étaient prévues sur le territoire, mais aucune place n'a été mise en service. Les constats établis dans le diagnostic du schéma départemental 2003 étaient les suivants :

- Davantage de stationnements de groupes de tailles intermédiaires de passage, que de petits groupes ;
- Un taux d'occupation faible de l'aire d'accueil permanente de Cernay proche, mais qui peut s'expliquer par différents facteurs : prix, localisation,... et pas simplement par le manque de passage dans le secteur ;
- Un objectif de 25 à 40 places qui paraît peu pertinent au regard des passages actuels de Gens du Voyage.

Nouvelles obligations du SDAGV (2013-2018)

Aménager une aire d'accueil permanente de 20 à 25 places sur l'ancienne C.C. du Pays de Thann.

#### 1.4. Le schéma Gérontologique départemental

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

Le périmètre d'étude utilisée est le « *bassin de vie solidarité* » propre au Schéma Gérontologique, constituant le zonage de référence pour l'action sociale départementale dans le Haut-Rhin depuis 2003. Le bassin de vie solidarité de Thann correspond de très près au périmètre de la Communauté de Communes de Thann-Cernay.

##### Forces et atouts

- Offre diversifiée et bien répartie sur le territoire ;
- Accueil temporaire qui fonctionne bien ;
- Bon fonctionnement de la filière gériatrique : bassin de vie bien doté en *Soins de Suite et de Réadaptation (SSR)* ;
- Établissement commercial dont le taux d'occupation plus faible permet des réponses en urgence ;
- Prise en charge Alzheimer qui va se renforcer : 2 *Unité de Vie Protégée (UVP)* et 2 *Pôles d'Activités et de Soins Adaptés (PASA)*.

##### Points de vigilance

- Établissements vieillissants, en cours de restructuration (impact à prévoir sur les prix de journée) ;
- Accueil de nombreux *Personnes Handicapées Vieillissantes (PHV)* dans les EHPAD ;
- Des GMP (*Gir Moyen Pondéré*) modérés dans 2 EHPAD.

##### Les principaux points à retenir

- Taux d'équipement qui se situe dans la moyenne départementale



- **Offre quantitativement satisfaisante sur ce bassin de vie** : une offre globalement diversifiée, permettant un accueil médicalisé (EHPAD, *Unités de Soins de Longues Durées* (USLD)) et non médicalisé (*Maison d'Accueil et de Résidence Pour l'Autonomie* (MARPA)).  
Néanmoins, il s'agit d'établissements vieillissants (seulement 2 structures neuves), dont 3 ont fait l'objet d'une restructuration (Bitschwiller, Masevaux, Oderen) ;

Dans la vallée, l'habitat est dispersé. Il apparaît donc important de pouvoir proposer des solutions souples et diversifiées.

- **Légère augmentation des places** d'EHPAD/USLD (+20 places), la création d'une MARPA (+23 places) et le renforcement modéré des solutions de répit (+6 places d'hébergement temporaire) sur la période 2004-2015.
- L'accueil temporaire y est restreint (4 places) mais 6 places sont d'ores et déjà en projet. Néanmoins, les besoins locaux sont couverts grâce à :
  - Certains EHPAD qui accueillent temporairement des résidents selon leurs disponibilités mais hors reconnaissance par les autorités de tarification. A noter que les établissements commerciaux ont généralement davantage de disponibilités : ainsi sur ce bassin de vie, « Les Trois Sapins » à Thann peut constituer une solution intéressante dans des situations d'urgence ;
  - Des séjours temporaires en SSR (encore nombreux sur le secteur) ;
- Hébergement temporaire en MARPA fonctionne très bien, surtout pendant la période hivernale.

### 1.5. Le Contrat de Ville - Quartier Bel Air sur Cernay (2015-2020)

Par un décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014, la **ville de Cernay**, pour le **quartier Bel Air**, a été retenue dans la liste nationale des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Dans ce cadre, une démarche de contractualisation a été engagée par la CCTC : le contrat de ville.

D'une durée de 6 ans (2015/2020), le contrat de ville a pour objectif de soutenir de façon renforcée et dans une approche intégrée les projets urbains, économiques, sociaux, éducatifs, culturels et sportifs.

Le **contrat de ville s'articule autour de 3 piliers : le renouvellement urbain et le cadre de vie, l'économie et l'emploi, la cohésion sociale**. Au-delà de ces trois piliers, le contrat de ville a pour objectif de lutter contre les inégalités de « tous ordres » en travaillant de manière transversale pour « concourir à l'égalité entre les hommes et les femmes » à la politique d'intégration et à la lutte contre les discriminations.

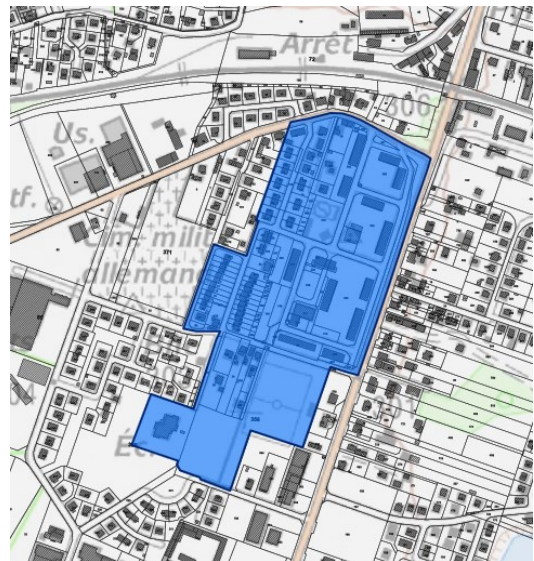
Le contrat de ville est conclu à l'échelle intercommunale entre principalement l'État, la Communauté de Communes de Thann-Cernay (C.C.T.C), la commune de Cernay, la Région Alsace, le Département du Haut-Rhin, la Caisse des Dépôts et Consignations (C.D.C), le bailleur DOMIAL.

## 1.6. Le projet de rénovation urbaine du quartier Bel Air

### Enjeux urbains repérés dans le Contrat de Ville

Quartier traité dans le cadre du PNRU1 et dont les effets sont visibles sur la partie Nord du quartier à la grande satisfaction des habitants. Le secteur Sud doit être traité dans le PNRU2 pour :

- Achever la restructuration (démolition, réhabilitation, résidentialisation, aménagements sportifs) débuté sur le PNRU1 ;
- Améliorer l'image d'un « quartier dit très social et très dégradée » habité par une population spécifique au sentiment d'insécurité très fort (violences sur personne, décès) ;
- Rendre le parc de logement plus attractif.

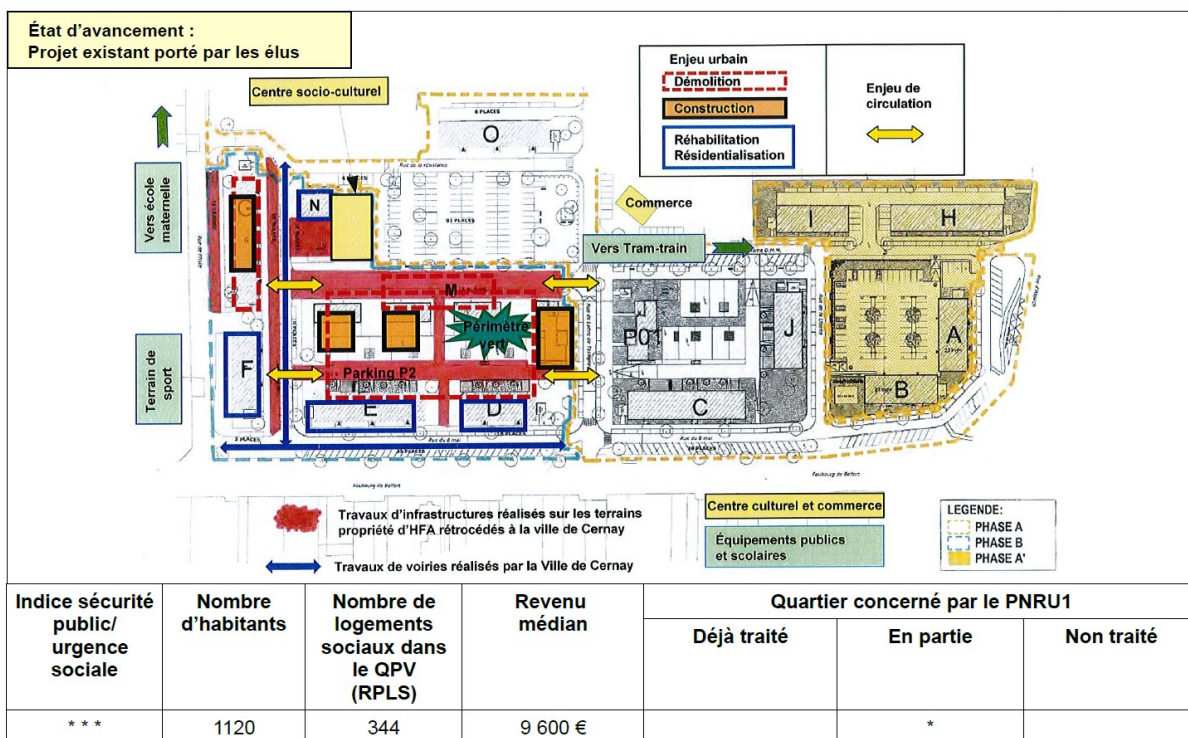


### Programme prévisionnel au 1<sup>er</sup> mars 2015 :

- **Réhabilitation et résidentialisation de 4 bâtiments (70 logts) ;**
- **Construction de 46 nouveaux logements sur site et hors site (hors QPV) ;**
- **Démolition de 2 bâtiments (54 logts) et d'un parking**
- Maillage des voiries internes à achever.







## 1.7. L'articulation entre les PLU et le PLH

La loi impose aux PLU un rapport de compatibilité avec le PLH, suivant les principes suivants :

- Délai de mise en compatibilité des documents sous 3 ans ;
- Identifier un volet foncier dans le PLH ;
- Identifier des secteurs stratégiques de développement de l'habitat.

Obligations légales concernant la compatibilité entre les PLU et le PLH

Article L. 123-1-9 (deux derniers alinéas) du code de l'urbanisme : mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) avec les orientations du programme local de l'habitat (PLH) sous trois ans ou un an pour permettre la réalisation de programmes de logements prévus par le PLH.

« Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions [...] du programme local de l'habitat. [...]. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan. »

Article L. 123-14 du code de l'urbanisme : possibilité pour le préfet de se substituer à la collectivité pour engager et approuver la procédure de mise en compatibilité en cas de défaillance ou de refus de la collectivité.

« Le préfet met également en œuvre la procédure prévue aux deux alinéas précédents lorsque :

- à l'issue du délai de trois ans mentionné à la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 123-1-9, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec les orientations [...] d'un programme local de l'habitat ;

*- à l'issue du délai d'un an mentionné à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 123-1-9, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification dudit plan. »*

## 2. La population

---

### 2.1. Une communauté de communes de 37 578 habitants en 2012

Avec un peu plus de 37 500 habitants en 2012, la Communauté de Communes de Thann-Cernay est la 5<sup>ème</sup> en nombre d'habitants sur les 26 que compte le département, derrière les communautés d'agglomérations de Mulhouse, Colmar, des Trois Frontières, et la communauté de communes de Guebwiller, cette dernière étant très proche en poids démographique.

La population de la CC représente 5 % de la population départementale.

Elle est composée de 17 communes, villes ou villages de 213 habitants pour la plus petite collectivité (Rammersmatt), à plus de 11 000 pour la plus grande (Cernay).

Population des communes de la CC en 2012, par ordre décroissant	
Cernay	11 398
Thann	7 931
Vieux-Thann	2 895
Bitschwiller-les-Thann	1 991
Willer-sur-Thur	1 873
Wattwiller	1 731
Uffholtz	1 580
Aspach-le-Haut	1 472
Steinbach	1 356
Aspach-le-Bas	1 302
Roderen	898
Leimbach	838
Schweighouse	725
Bourbach-le-Bas	605
Bourbach-le-Haut	416
Michelbach	354
Rammersmatt	213
<b>Ensemble</b>	<b>37 578</b>

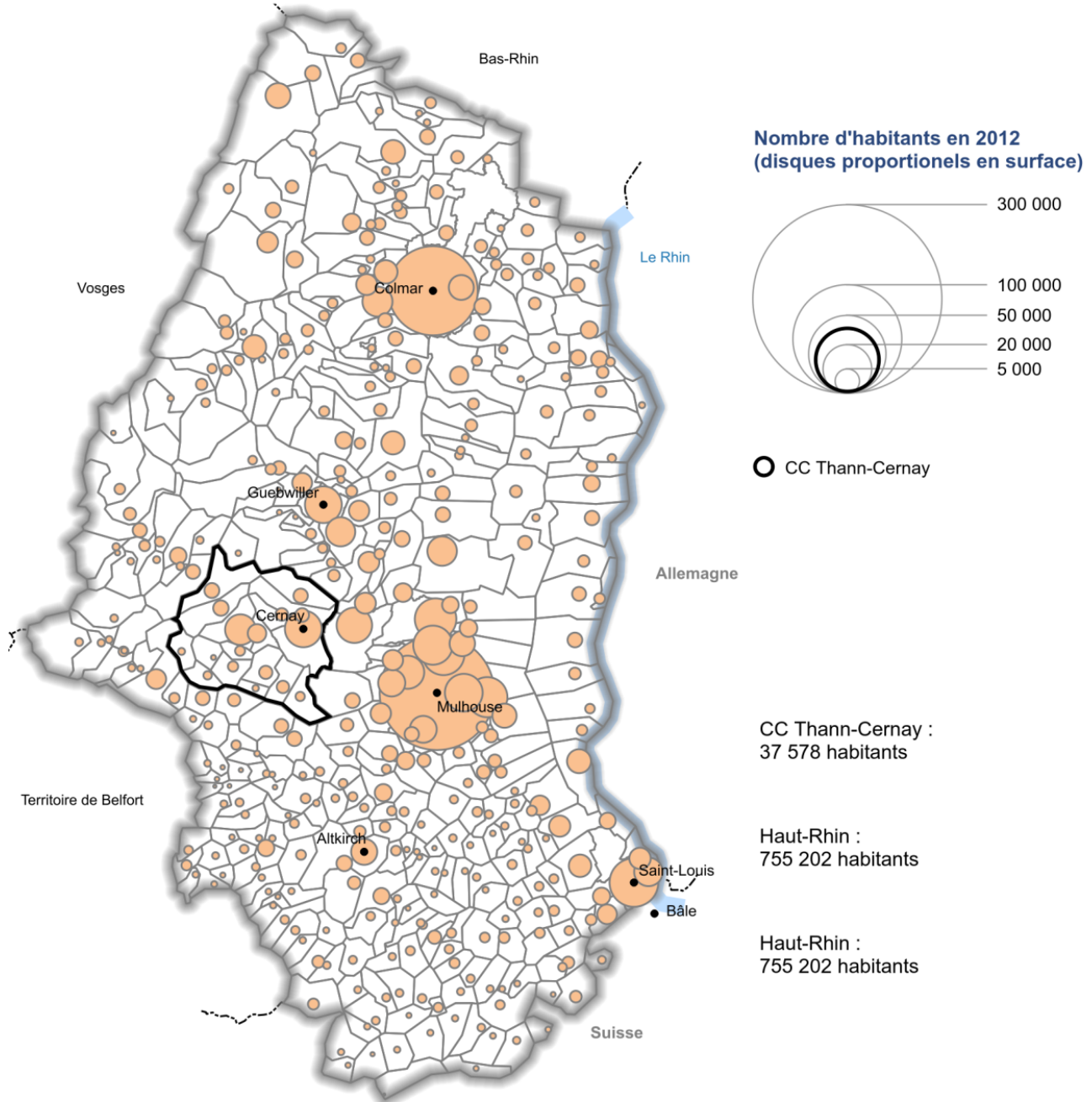
Le poids démographique de Cernay au sein de la CC est de 30,3 %, celui de Thann de 21,1 %.

Au total 51,4 % des habitants résident à Thann ou Cernay, et près de 60 % à Thann, Vieux-Thann ou Cernay.

La densité au sein de la Communauté de Communes est de 238,1 hab/km<sup>2</sup>, donc légèrement supérieure à la densité départementale (214,2 hab/km<sup>2</sup>).

Situé au niveau de la partie aval de la vallée de Thann et de son débouché vers la plaine, le territoire se situe entre les foyers de peuplement de l'agglomération mulhousienne et de Guebwiller/Soultz/Issenheim.

### Population municipale 2012 par communes

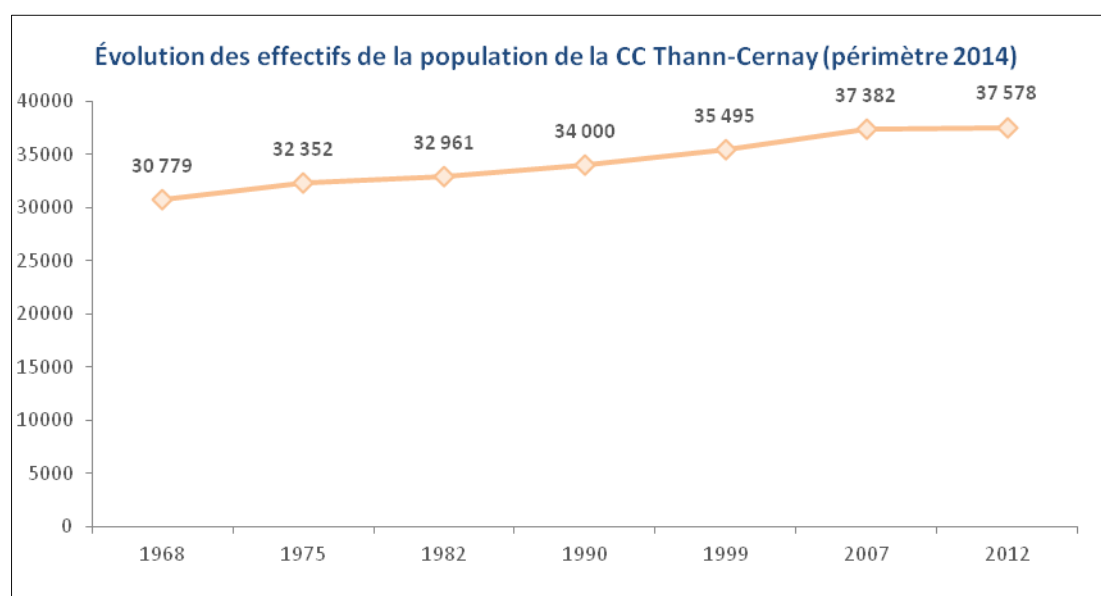


Réalisation : ADAUHR 11/2015  
Sources : BD Contours IRIS 2013 IGN Paris France, INSEE RP2012, Explotation principale

## 2.2. La dynamique démographique

### 2.2.1. La dynamique globale : une croissance continue de 1968 à 2012

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
CC Thann-Cernay (périmètre 2014)	30 779	32 352	32 961	34 000	35 495	37 382	37 578



Source : INSEE RP 2012 – Séries historiques

La population du territoire n'a cessé de croître de 1968 à 2012, enregistrant une hausse de 22,1 %, soit un gain de près de 6 800 habitants.

Les périodes de plus forte croissance ont été 1968-1975 (+ 5,1 %), 1999-2007 (+ 5,3 %), mais aussi 1990-1999 (+ 4,4 %).

La période récente 2007-2012 accuse un ralentissement des gains par rapport à la période précédente.

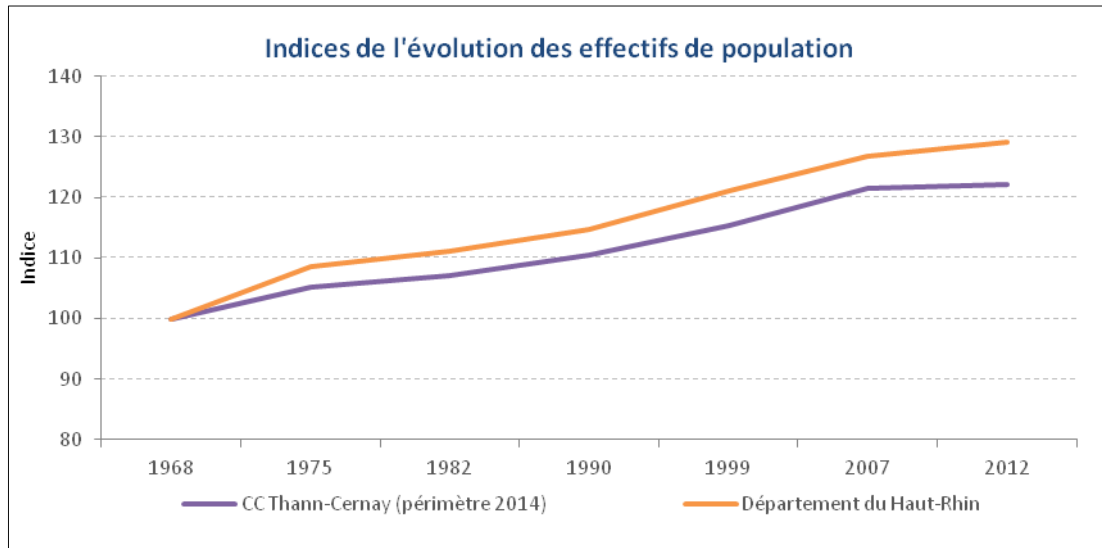
Le taux de variation annuel n'est jamais supérieur à celui du département. Il lui est égal ou quasiment similaire de 1975 à 2007, et inférieur de 1968 à 1975 et de 2007 à 2012.

		1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012
Variation absolue	CC Thann-Cernay (périmètre 2014)	+1 573	+609	+1 039	+1 495	+1 887	+196
	Département du Haut-Rhin	+50 191	+15 163	+20 947	+36 706	+34 383	+12 794
Taux de variation intercensitaire	CC Thann-Cernay (périmètre 2014)	+5,1%	+1,9%	+3,2%	+4,4%	+5,3%	+0,5%
	Département du Haut-Rhin	+8,6%	+2,4%	+3,2%	+5,5%	+4,9%	+1,7%
Taux de variation annuel	CC Thann-Cernay (périmètre 2014)	+0,7%	+0,3%	+0,4%	+0,5%	+0,6%	+0,1%
	Département du Haut-Rhin	+1,2%	+0,3%	+0,4%	+0,6%	+0,6%	+0,3%

Source : INSEE RP 2012 – Séries historiques

C'est ce que traduit également le graphique ci-dessous, comparant les évolutions démographiques du département et de la Communauté de Communes à partir d'un indice 100.

L'indice d'évolution de la Communauté de Communes se situe en-dessous de celui du département sur l'ensemble de la période.

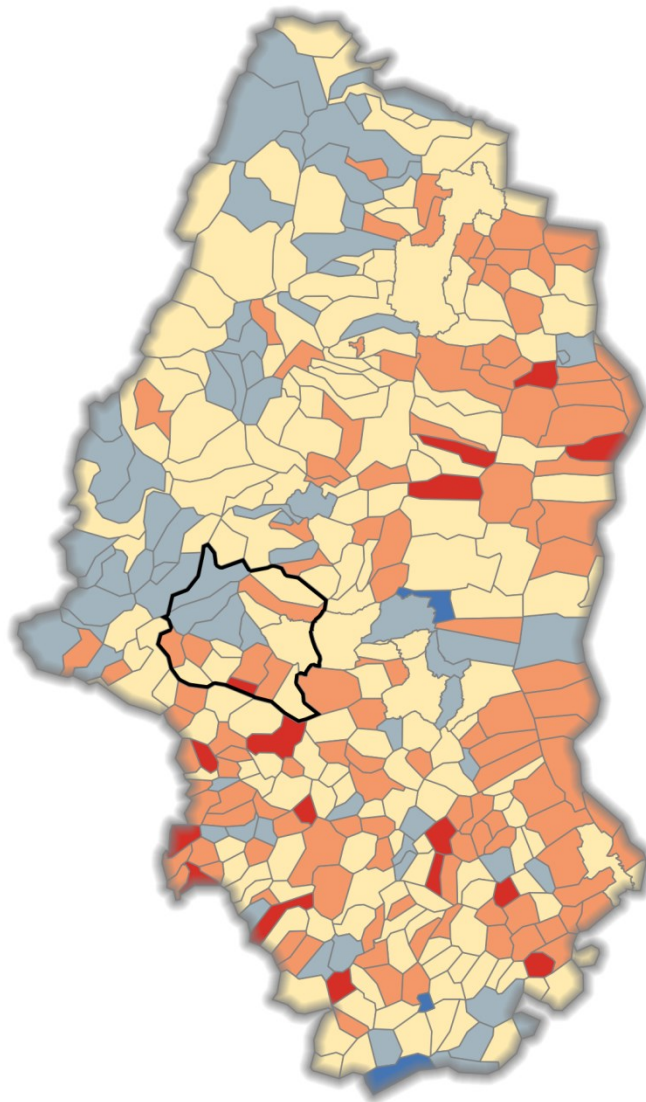


Source : INSEE RP 2012 – Séries historiques



Les cartes qui suivent sur l'évolution de la population par commune et par EPCI, situent également la CC dans le contexte départemental.

### Evolution de la population 1999-2012 par communes



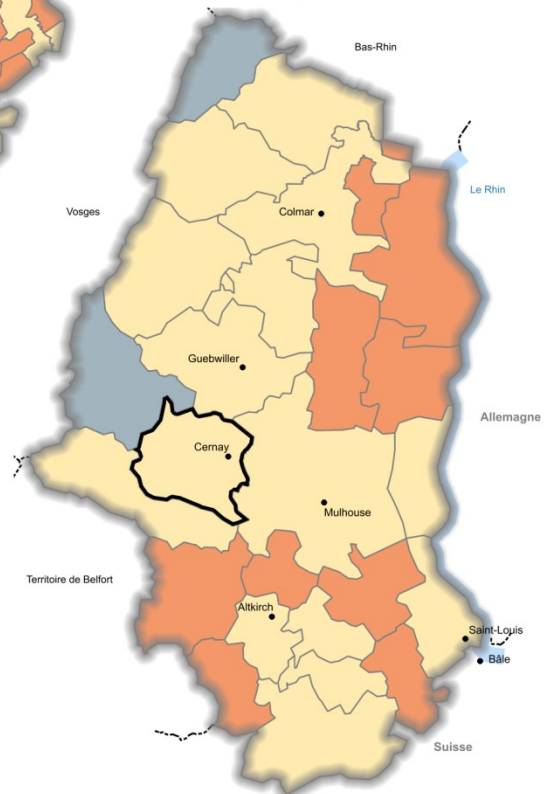
#### Taux d'évolution annuel moyen sur la période 1999-2012

- Evolution négative de -1% ou moins [3]
- Evolution négative de 0 à -1% [70]
- Evolution positive de 0% à 1% [166]
- Evolution positive de 1% à 3% [122]
- Evolution positive supérieure à 3% [16]

*Le nombre de communes appartenant à chaque classe figure entre crochets [ ]*

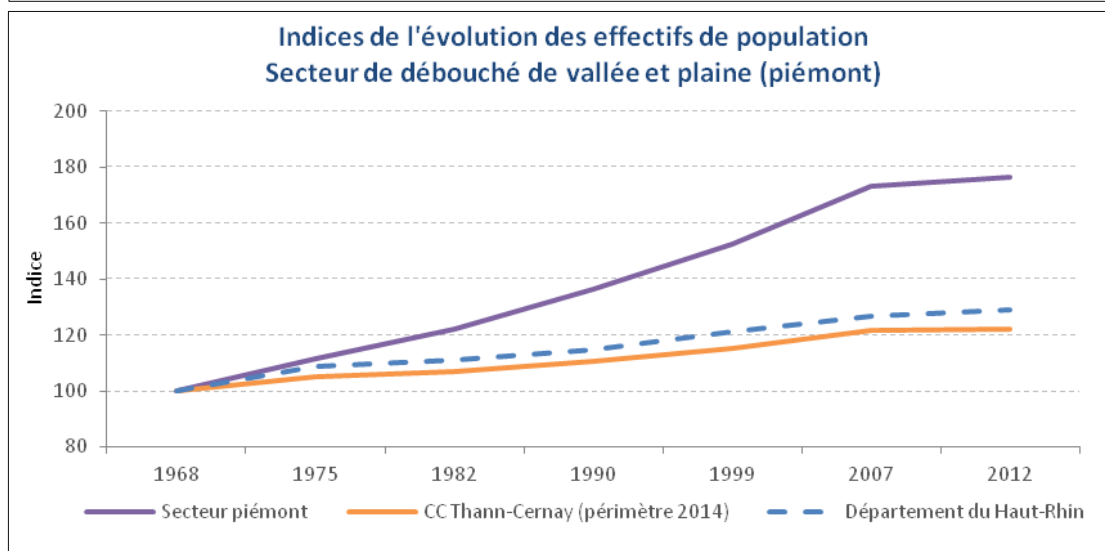
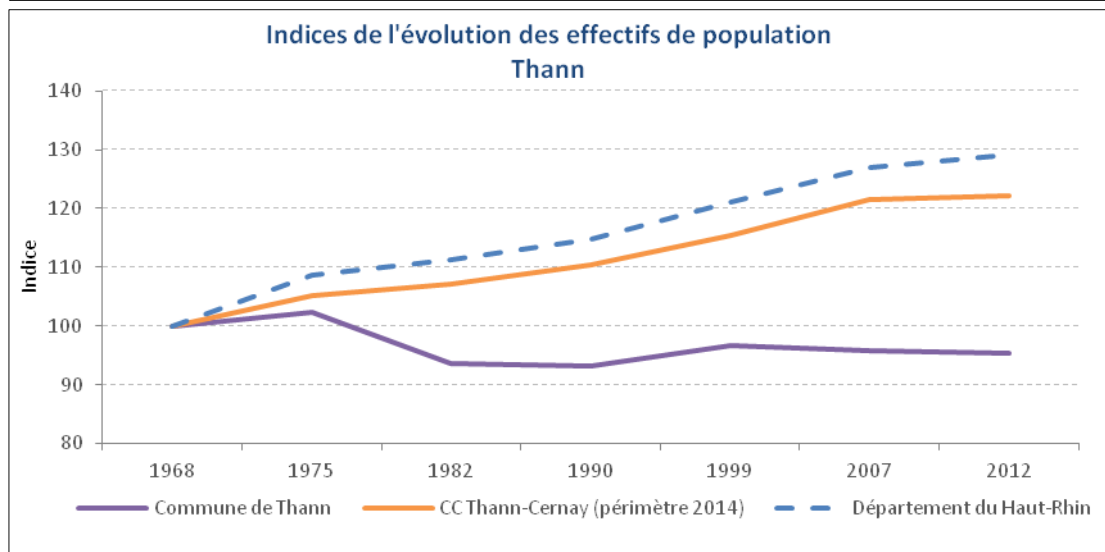
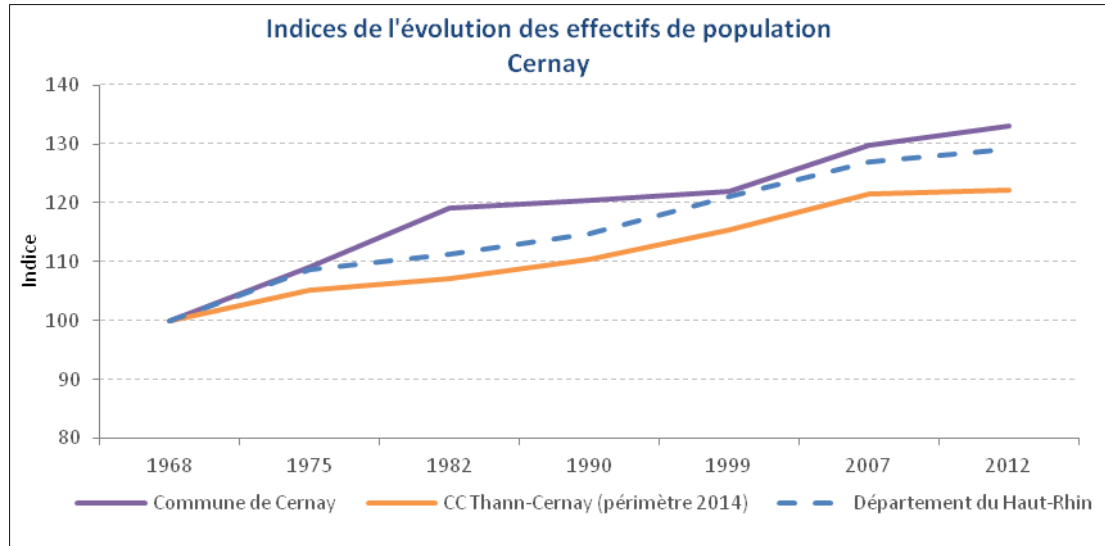
- CC Thann-Cernay : 0.44 %/an en moyenne
- Haut-Rhin : 0.5 %/an en moyenne

### et par EPCI (périmètres 2014)

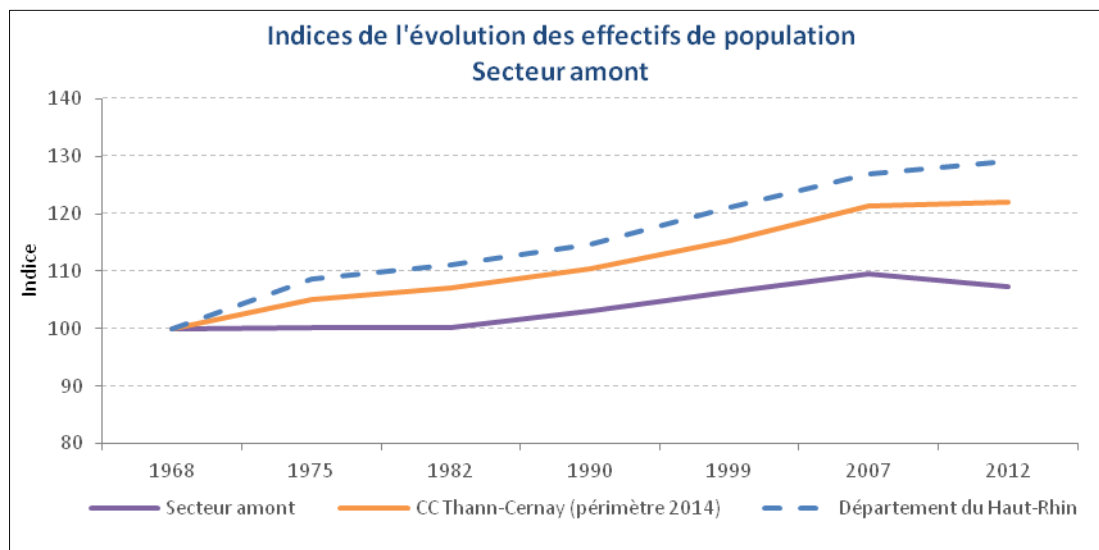


## 2.2.2. Les disparités internes à la Communauté de Communes

Les graphiques qui suivent (indice d'évolution) illustrent de grandes disparités de dynamique démographique, entre les 2 villes de Cernay et Thann d'une part, et entre le débouché de vallée/plaine et l'amont d'autre part.







Se dégagent très clairement des graphiques les constats suivants :

- Une dynamique démographique beaucoup plus favorable à Cernay qu'à Thann, la ville de Cernay connaissant un indice d'évolution constamment supérieur à ceux de l'ensemble de la Communauté de Communes comme du département. La ville de Thann à l'inverse se situe constamment en deçà, avec un décrochement entre 1975 et 1982, entraînant un écart accentué sur tout le reste de la période.
- Entraînés par leurs 2 villes centres respectives, les 2 territoires du débouché de vallée d'une part, et amont d'autre part, affichent les mêmes disparités, avec une dynamique nettement plus favorable pour le 1<sup>er</sup> ensemble.

Se dégagent ainsi deux dynamiques démographiques territoriales :

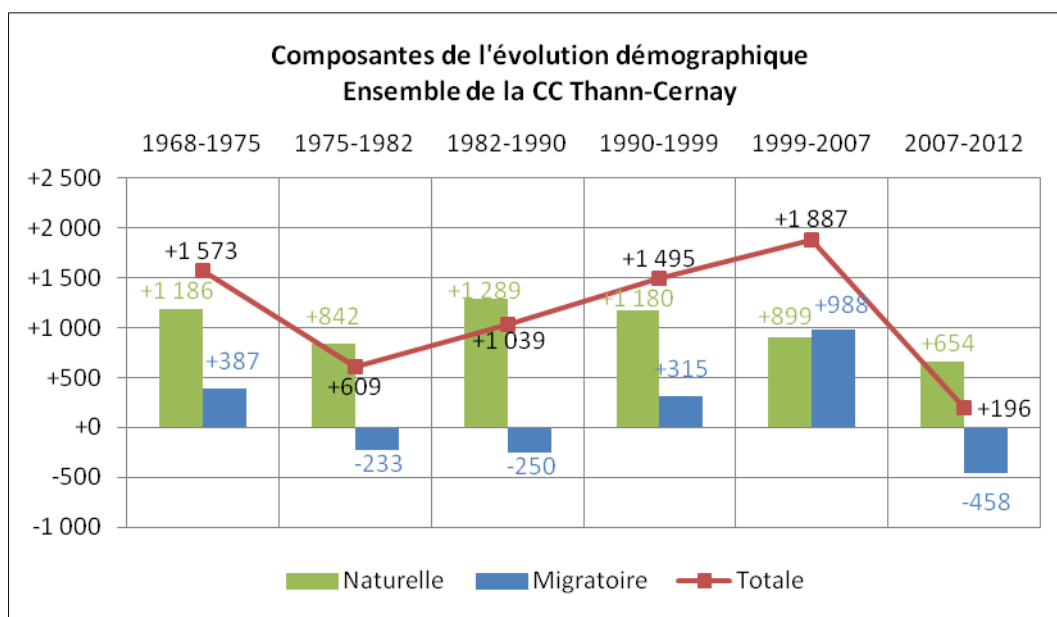
- Celle de Cernay avec le débouché de vallée et la plaine (ce secteur présentant des taux d'évolution supérieurs à ceux de la Communauté de Communes et du département).
- Celle de Thann avec les communes situées à proximité ou plus en amont dans la vallée (ce territoire affichant à l'inverse des évolutions en retrait par rapport à la Communauté de Communes et au département).

Ces disparités s'affichent également sur la carte p. 9 avec un taux d'évolution annuel moyen 1999-2012 négatif pour les communes de Vieux-Thann, Thann, Bitschwiller et Willer-sur-Thur.

## 2.3. Les composantes de l'évolution démographique

### 2.3.1. Les apports migratoires et naturels de l'ensemble de la Communauté de Communes : les gains naturels comme élément moteur

L'évolution de la population est régie par deux composantes : le solde naturel (bilan des naissances et des décès), et le solde migratoire (bilan des arrivées et des départs).



	Période	Taux de variation net total	Dû au Solde migratoire	Dû au solde naturel
CC Thann-Cernay (périmètre 2014)	1968-1975	0,71%	0,18%	0,54%
	1975-1982	0,27%	-0,10%	0,37%
	1982-1990	0,39%	-0,09%	0,48%
	1990-1999	0,48%	0,10%	0,38%
	1999-2007	0,65%	0,34%	0,31%
	2007-2012	0,10%	-0,24%	0,35%
Département du Haut-Rhin	1968-1975	1,18%	0,68%	0,50%
	1975-1982	0,34%	-0,05%	0,39%
	1982-1990	0,40%	-0,08%	0,48%
	1990-1999	0,59%	0,15%	0,45%
	1999-2007	0,59%	0,15%	0,45%
	2007-2012	0,34%	-0,08%	0,42%

Source : INSEE RP 2012 – Séries historiques

À l'exception de la période de forte croissance 1999-2007 où les apports migratoires pèsent plus que les apports naturels, ce sont sur toutes les autres périodes les gains naturels qui constituent l'élément moteur de la croissance à l'échelle de l'ensemble de la CC.

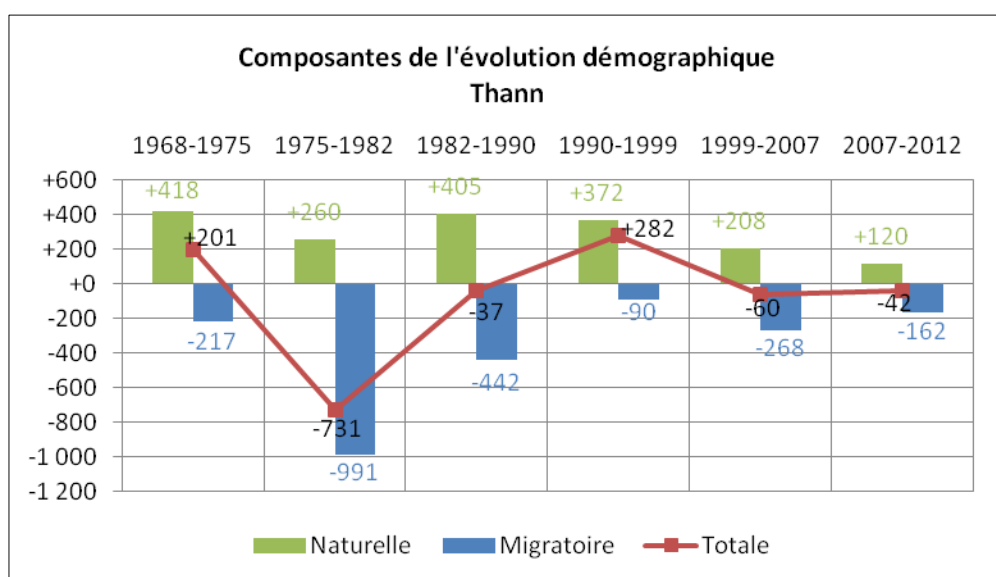
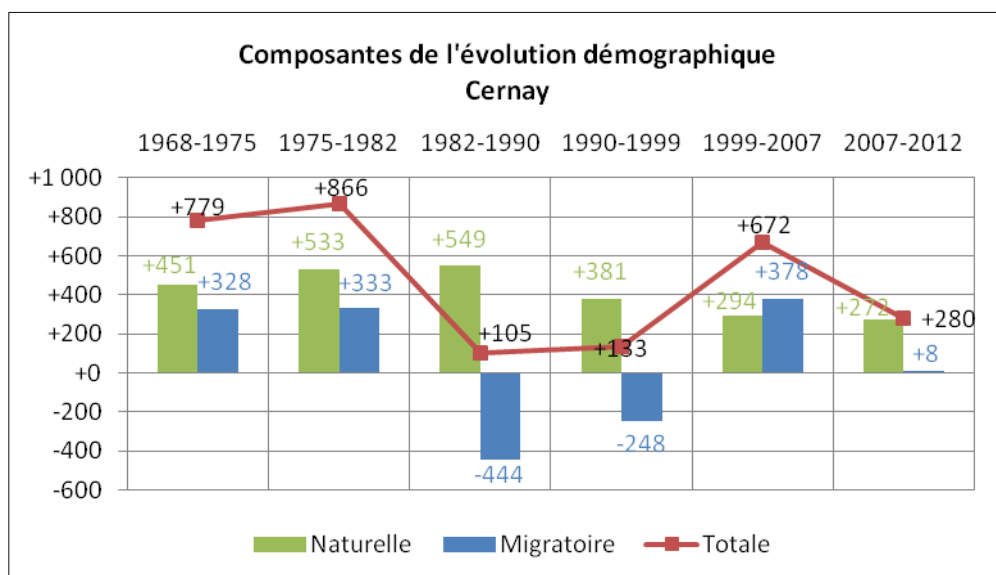
Le solde naturel positif se conjugue parfois avec des pertes migratoires et assure alors seul la croissance démographique (de 1975 à 1990, et de 2007 à 2012).

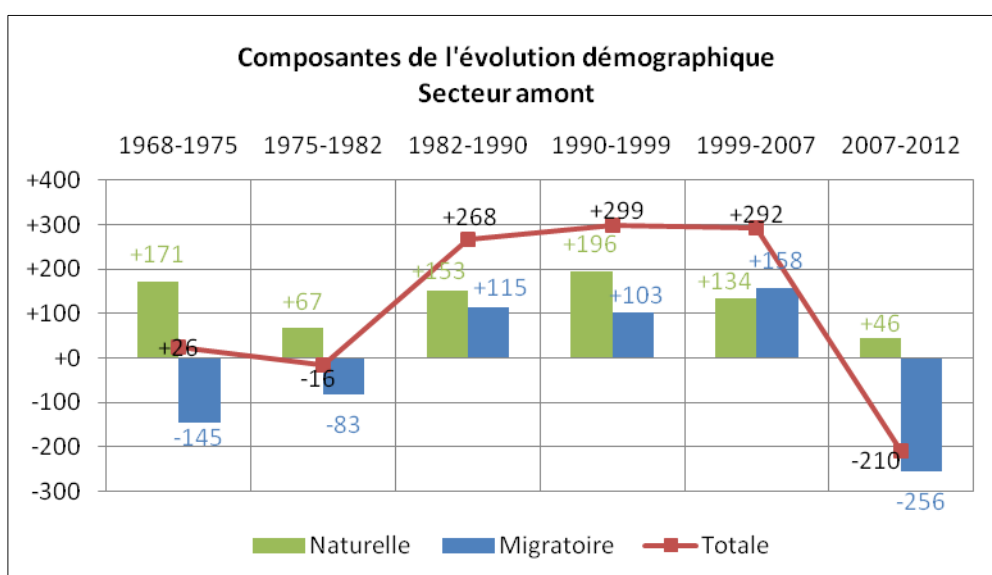
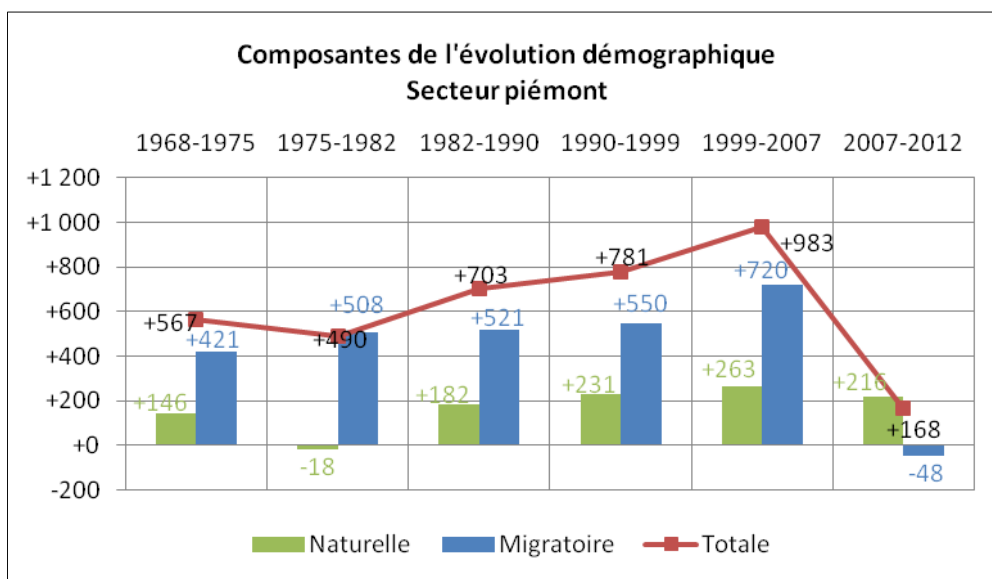
De 2007 à 2012, ce sont ainsi des pertes migratoires qui entraînent le ralentissement global de la croissance par rapport à la période précédente 1999-2007.

Les apports migratoires comme naturels sont au cours des différentes périodes presque toujours inférieurs à ceux du département.

Cette situation globale recouvre cependant de grandes disparités internes.

### 2.3.2. Les disparités internes à la Communauté de Communes





Se retrouvent ici les disparités précédemment évoquées, avec des différences marquées de dynamique démographique et migratoire, entre les 2 villes de Cernay et Thann, et entre les deux territoires aval et amont.

#### ✚ Cernay et Thann

Dans les deux cas, les apports naturels sont déterminants, le bilan naturel étant positif dans les deux villes à toutes les périodes.

Mais à Cernay, ces gains sont souvent soutenus ou complétés par des apports migratoires, alors que la population de Thann accuse des pertes migratoires en continu à toutes les périodes (celle de Cernay enregistre aussi mais uniquement de 1982 à 1999).

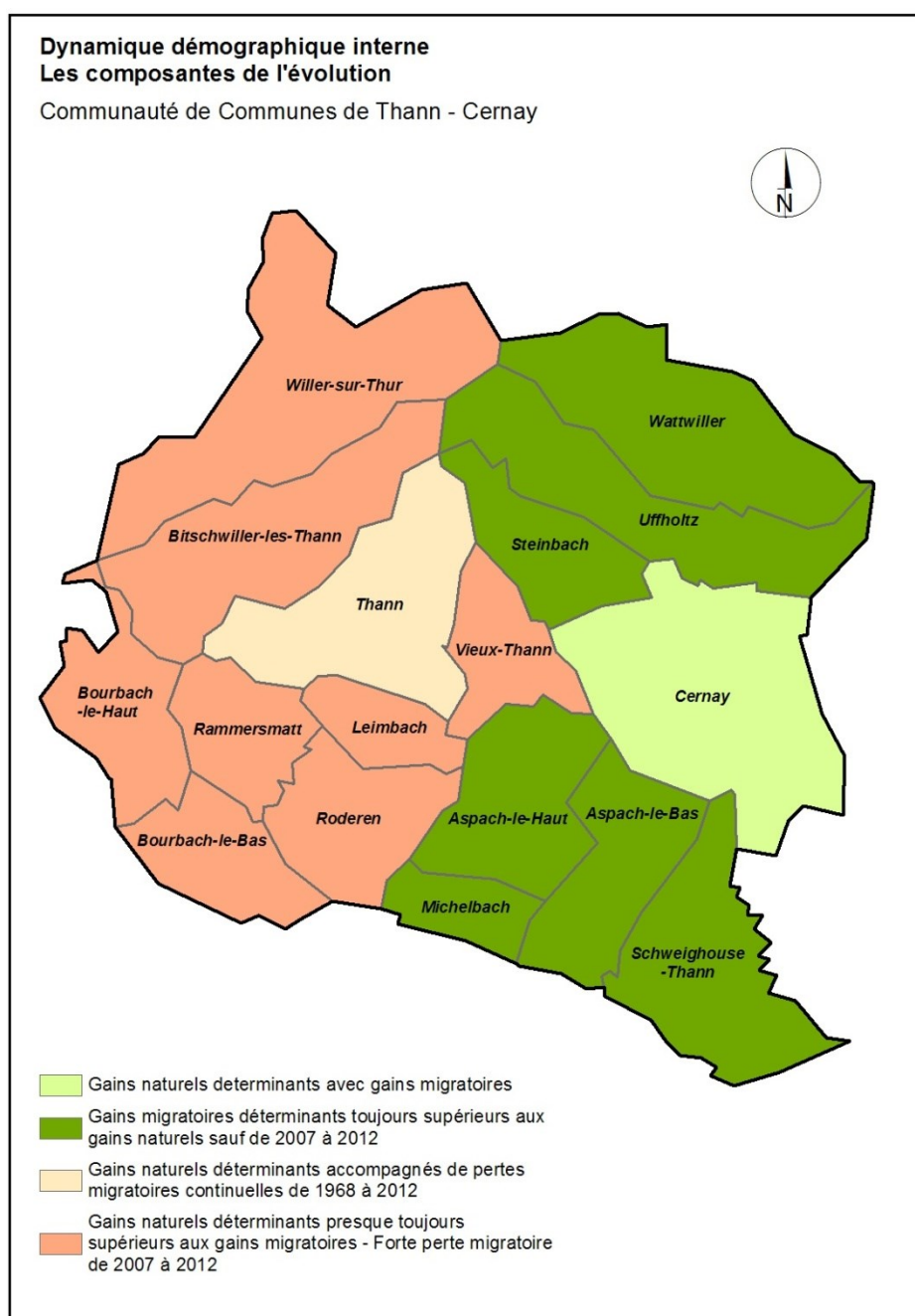
## Les deux territoires aval et amont

L'ensemble formé par les petites communes du débouché de vallée et de la plaine constitue le territoire le plus attractif de la CC au regard du bilan migratoire.

À l'exception de la période 2007-2012, le secteur enregistre en effet des gains migratoires constamment supérieurs aux apports naturels depuis 1968.

Le territoire en amont présente lui aussi des gains migratoires, mais uniquement sur trois périodes entre 1982 et 2007, et ces gains lorsqu'il y en a, sont dans 2 cas sur 3 inférieurs aux apports naturels.

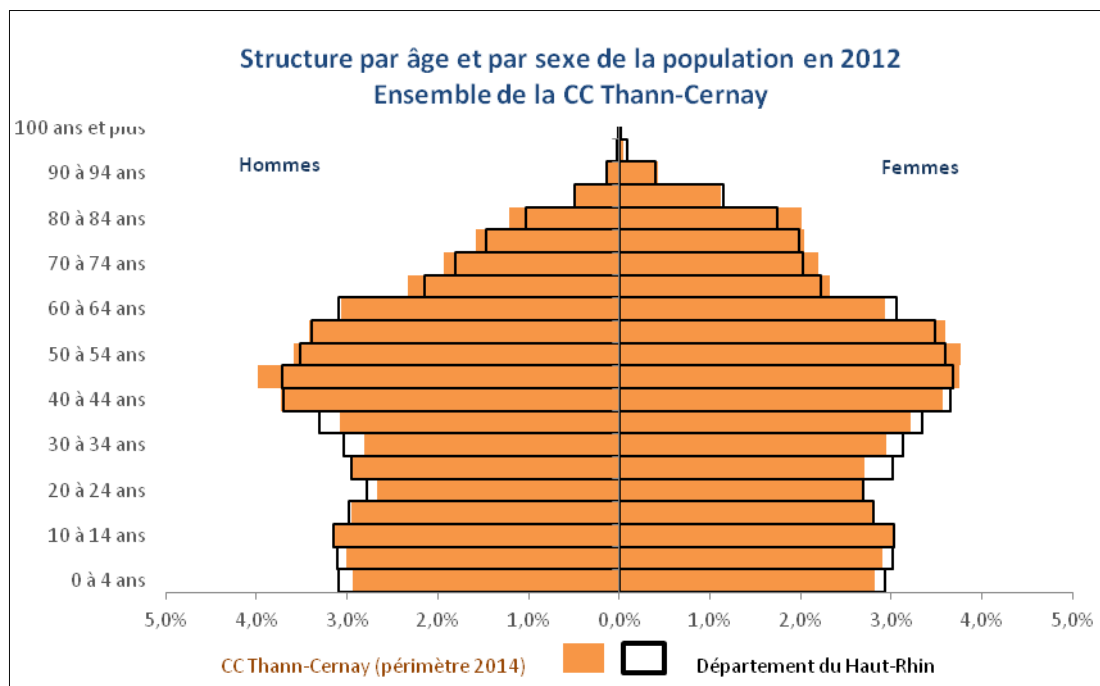
Une forte perte migratoire s'affiche sur la période récente 2007-2012, entraînant une baisse de population, les apports naturels étant insuffisants pour la compenser.



## 2.4. La structure par âge

### 2.4.1. La situation en 2012 : un territoire globalement un peu plus âgé que le département, et des disparités internes

#### ✚ Ensemble de la Communauté de Communes



Source : INSEE RP 2012 – Exploitation principale

La population de la CC présente une structure d'âge proche de la référence départementale, avec les écarts suivants :

- un déficit de la population de 0 à 44 ans ;
- à l'inverse une légère sur-représentation de la population de 45 ans et plus.

Cette situation conduit logiquement à un indice de vieillissement sensiblement supérieur à l'indice départemental.

	Indice de vieillissement en 2012 <sup>(1)</sup>
CC Thann-Cernay	0,76
Département	0,69

<sup>(1)</sup> L'indice de vieillissement est le rapport entre la population de 65 ans ou plus et la population de moins de 20 ans.

## Les disparités internes

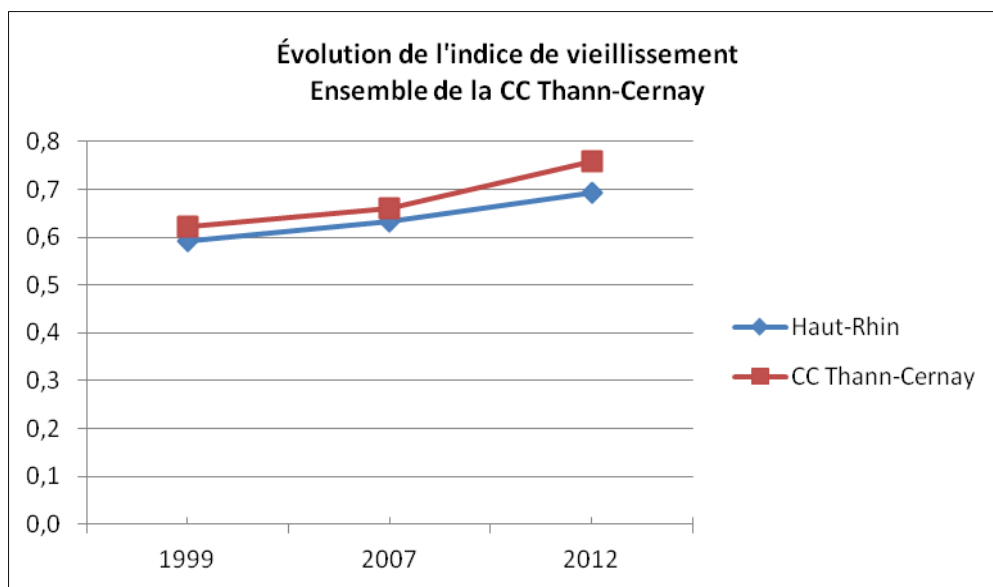
	Indice de vieillissement en 2012
Cernay	0,74
Thann	0,86
<b>Secteur piémont</b>	<b>0,61</b>
Secteur amont	0,83
Ensemble de la CC	0,76
Département	0,69

Les disparités de dynamique démographique précédemment observées se répercutent logiquement sur la structure par âge, avec :

- une structure plus jeune pour Cernay et le piémont (indice de vieillissement inférieur à l'indice moyen de la CC, celui des communes du piémont étant même inférieur à l'indice départemental) ;
- une structure plus âgée pour Thann et les communes de la vallée (indice supérieur à celui de la CC).

### 2.4.2. Évolution : un vieillissement et des disparités

#### Ensemble de la Communauté de Communes <sup>(1)</sup>



L'indice de vieillissement démographique est passé pour l'ensemble de la CC de 0,62 en 1999, à 0,66 en 2007 puis 0,76 en 2012.

L'évolution est conforme à celle du département de 1999 à 2007, mais traduit un vieillissement accéléré pour la CC de 2007 à 2012 par rapport à la courbe départementale.

<sup>(1)</sup> Rappel : l'indice de vieillissement est le rapport entre la population de 65 ans ou plus et la population de moins de 20 ans

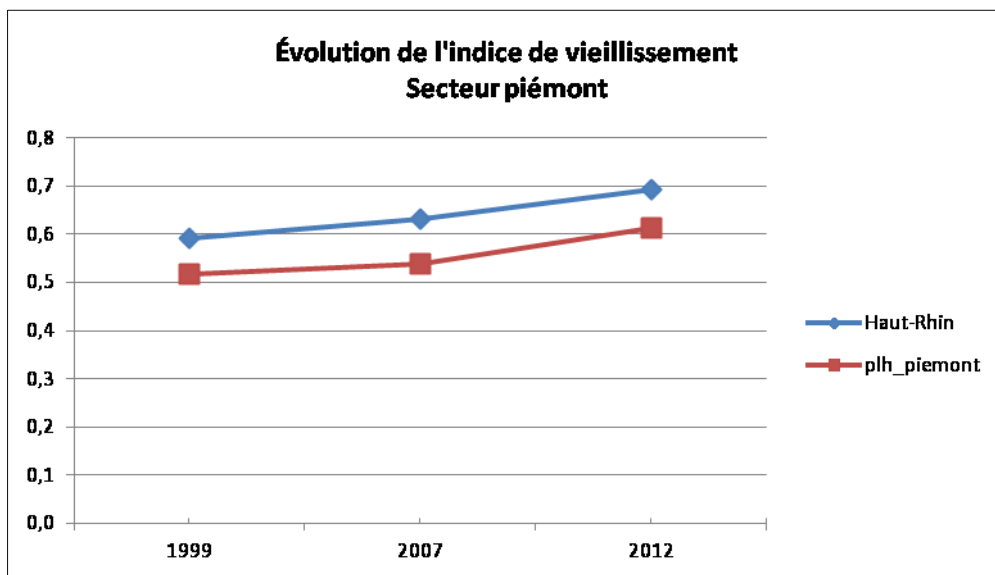
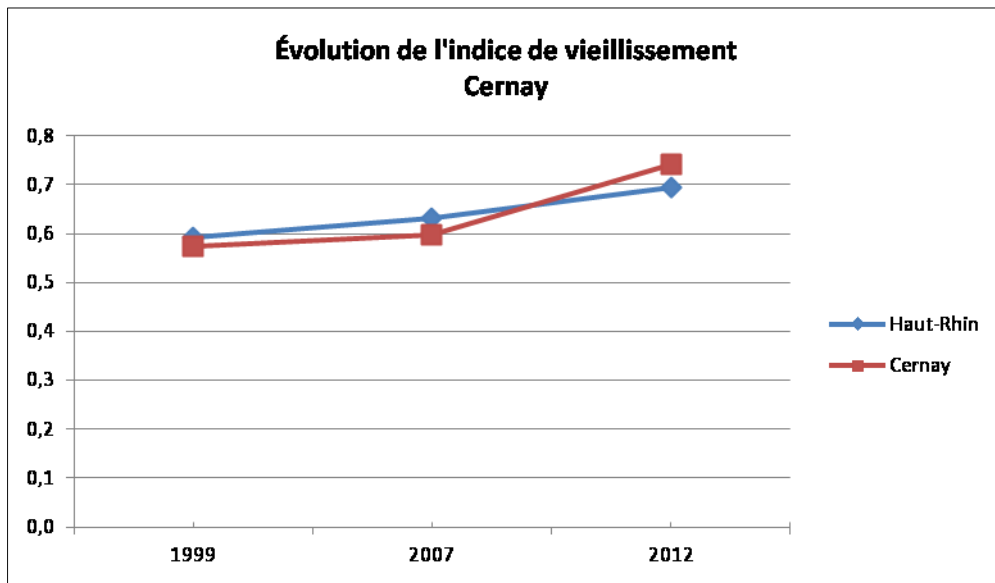
Cette situation est le résultat de l'évolution de la répartition des grands groupes d'âge au sein de la population de la CC, avec, de 1990 ou 1999 à 2012 les constats suivants :

- une diminution de la part des jeunes de 0 à 19 ans (27 % en 1990, 25 % en 1999, 24 % en 2012, soit – 3 points depuis 1990) ;
- une diminution des tranches d'âge intermédiaires de 20 à 64 ans (60 % en 1990, 59 % en 1999, 58 % en 2012, soit - 2 points depuis 1990) ;
- un accroissement marqué de la part des personnes de 65 ans et plus, cette dernière catégorie étant ainsi la seule à progresser (13 % en 1990, 16 % en 1999, 18 % en 2012, soit + 5 points depuis 1990).

Conformément à une tendance générale, tous les secteurs de la CC vieillissent. Cependant, les comportements sont contrastés, entre les territoires les plus jeunes (secteur piémont et Cernay), et les plus âgés (secteur amont et Thann).



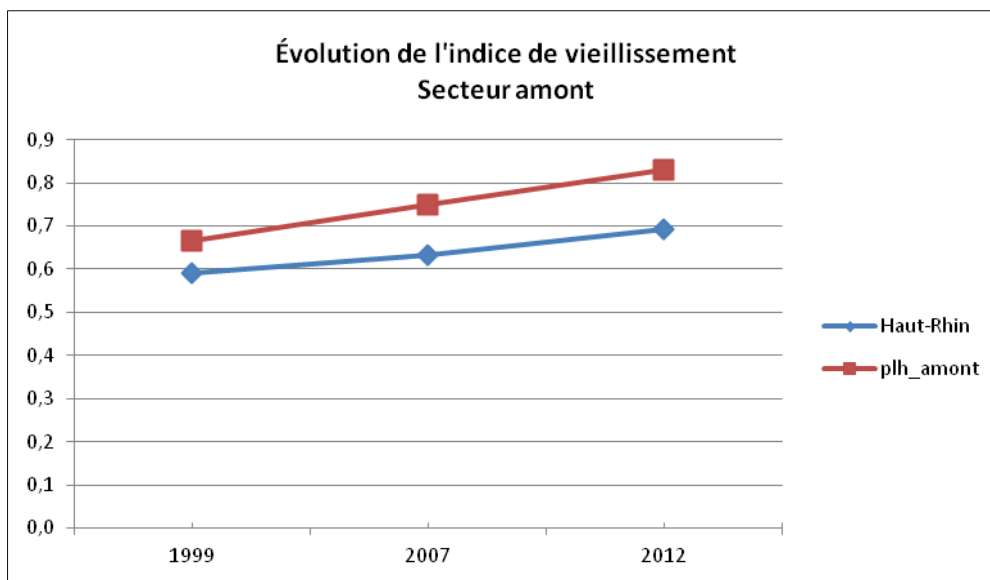
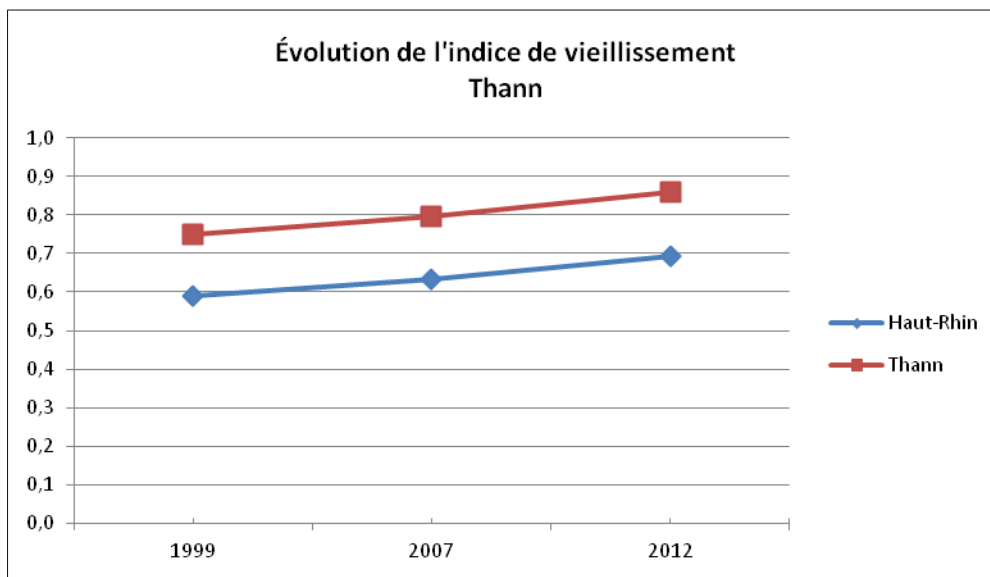
✚ Évolution pour les 2 secteurs les plus jeunes, Cernay et les communes du piémont <sup>(1)</sup>



Le secteur piémont est le seul territoire de la CC dont l'indice de vieillissement démographique demeure constamment inférieur à l'indice départemental.

<sup>(1)</sup> Rappel : l'indice de vieillissement est le rapport entre la population de 65 ans ou plus et la population de moins de 20 ans

✚ Évolution pour les 2 secteurs les plus âgés, Thann et les communes "amont"



Ces 2 indices (Thann et amont) sont constamment supérieurs à la référence départementale, l'écart le plus important s'observant pour la ville de Thann, tandis que la plus forte accélération du vieillissement revient aux communes du secteur amont.

## 2.5. Résumé des éléments saillants

Un ensemble de 37 500 habitants en 2012, soit 5 % de la population départementale, et composé de 17 communes dont Cernay (11 398 habitants), et Thann (7 931 habitants) ;

- Une hausse démographique continue de 22,1 % de 1968 à 2012, cependant l'indice d'évolution est inférieur à l'indice départemental ;
- Une dynamique démographique beaucoup plus favorable pour Cernay, et les communes du débouché de vallée (indices d'évolution supérieurs à l'indice départemental) ;
- Les gains naturels constituent l'élément moteur de la croissance à l'échelle de la CC ;
- Les gains migratoires sont plus présents sur Cernay et surtout sur les communes du piémont - débouché de vallée ;
- Une population un peu plus âgée que la population départementale, avec une structure plus jeune pour Cernay et le débouché de vallée.

### 3. Les ménages

---

L'évolution des ménages (nombre et type) conditionne les besoins en matière d'habitat. <sup>(1)</sup>

#### 3.1. Nombre de ménages en 2012 et évolution

	Nombre de ménages dans la CC de Thann-Cernay
1968	9 073
1975	10 125
1982	10 978
1990	12 092
1999	13 253
2007	14 816
2012	15 556

La CC de Thann-Cernay compte 15 556 ménages en 2012. 52,3 % résident à Thann ou Cernay.

Le nombre de ménages s'est accru de 71,4 % de 1968 à 2012 (soit + 6 483 ménages).

Les ménages augmentent ainsi beaucoup plus vite que la population totale (rappel : + 22,1 % de 1968 à 2012), cette différence d'évolution entraînant logiquement une réduction de la taille des ménages.

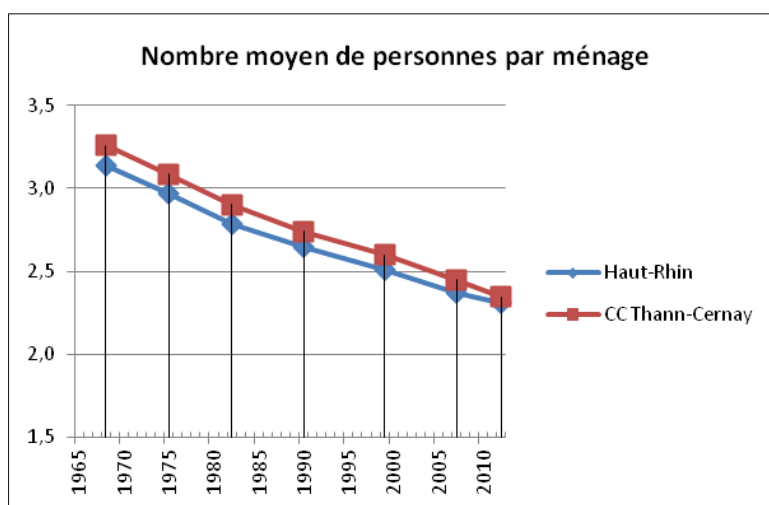
#### 3.2. Une réduction de la taille des ménages

Ce phénomène est conforme à une tendance démographique générale, et n'est pas spécifique à la CC de Thann-Cernay : pour une population identique, le nombre de ménages va en effet aujourd'hui être supérieur à ce qu'il était il y a 20 ou 30 ans, en raison de la décohabitation des générations, de l'augmentation des divorces, de l'allongement de la vie. Parallèlement, la taille des ménages se réduit.

---

<sup>(1)</sup> De manière générale, un ménage au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être composé d'une seule personne.

## Ensemble de la Communauté de Communes



La taille moyenne des ménages installés dans la CC de Thann-Cernay, est ainsi passée de 3,26 personnes en 1968 à 2,53 en 2012.

Si elle se réduit, cette taille moyenne reste néanmoins constamment supérieure à la référence départementale, avec un rapprochement progressif significatif des deux valeurs en fin de période.

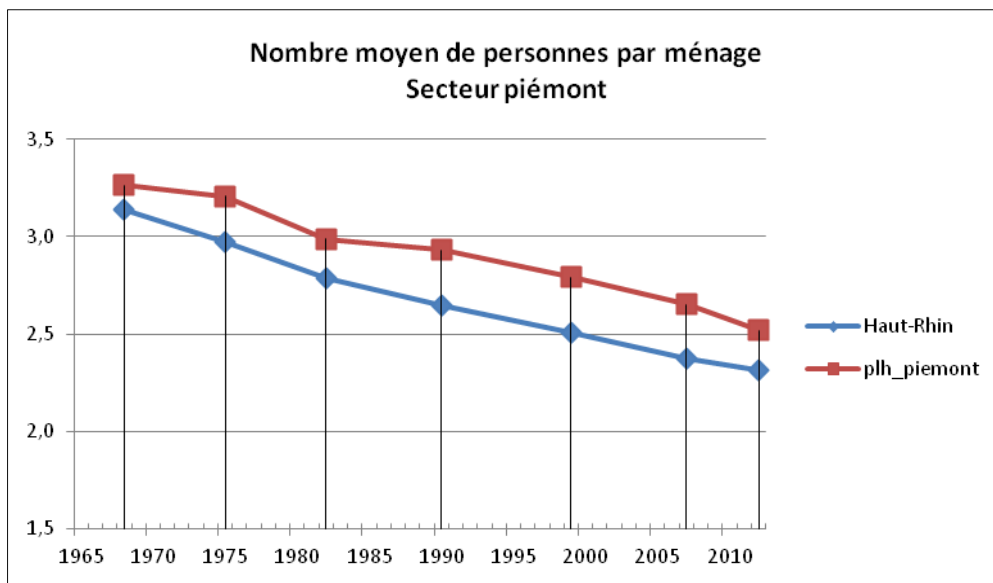
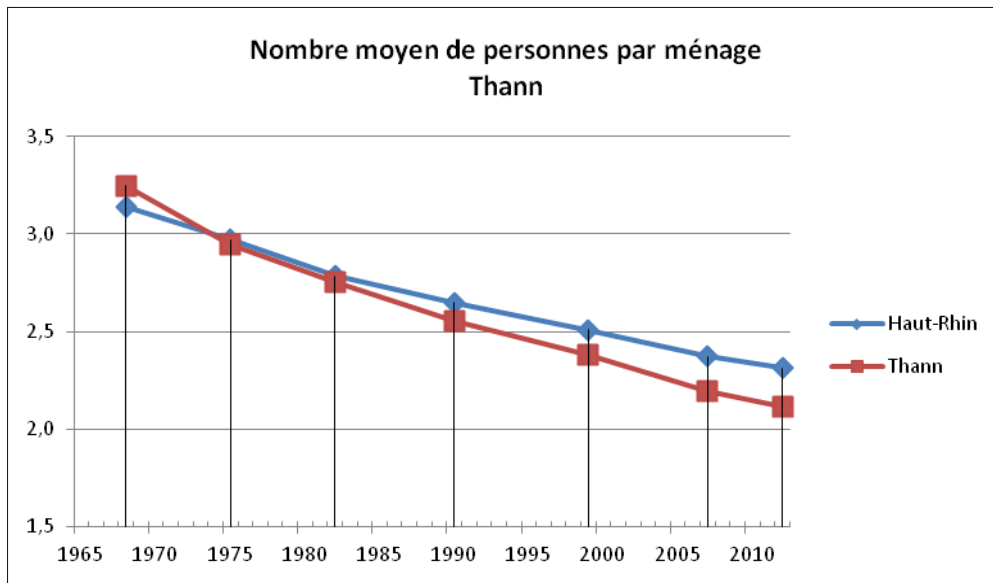
### ✚ Spécificités internes

Plus attractif pour les familles, le secteur piémont (débouché de vallée et plaine), présente des ménages de plus grande taille que le reste de la CC (2,52 personnes par ménage en 2012, pour une moyenne de 2,35 et 2,12 à Thann).

	Nombre de personnes par ménage en 2012 par ordre croissant
Thann	2,12
Cernay	2,37
Secteur amont	2,39
Secteur piémont	2,52
Ensemble de la CC	2,35

Les deux graphiques ci-dessous illustrent les deux évolutions les plus à l'opposé à savoir celles de Thann (ménages les plus petits de la CC) et du secteur piémont (ménages les plus grands).

Les ménages de Thann présentent même une taille inférieure à la référence départementale de 1982 à 2012, seul cas de figure parmi les sous territoires de la CC.



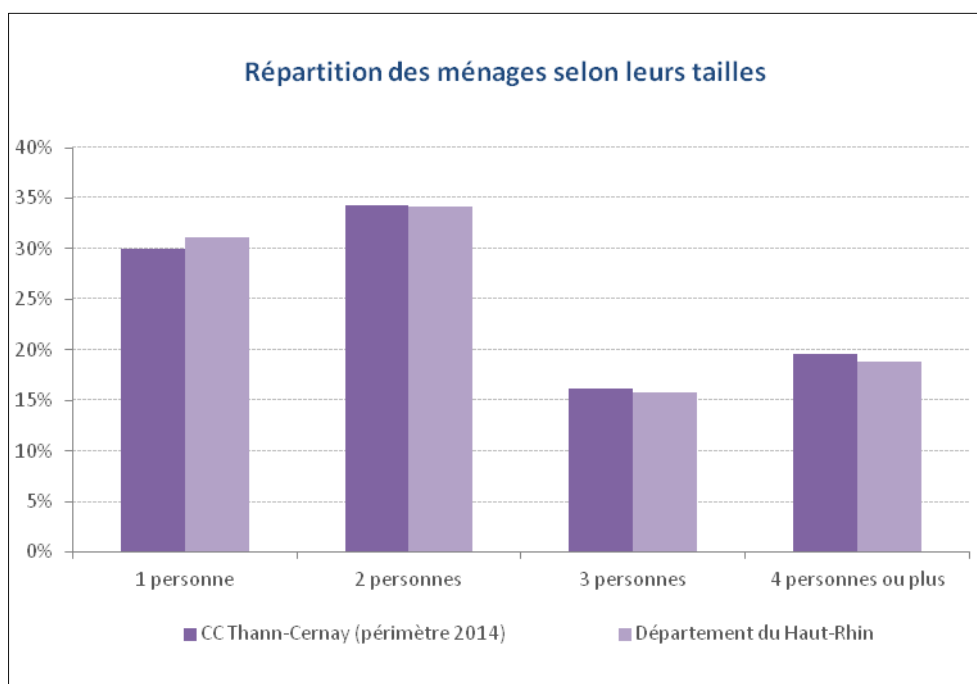
### 3.3. Composition des ménages

#### ✚ Ensemble de la Communauté de Communes

- Composition par taille : 64,3 % de ménages de 1 ou 2 personnes

Conséquence logique de la diminution de la taille des ménages, la répartition par taille présente une très large sur-représentation des petits ménages.

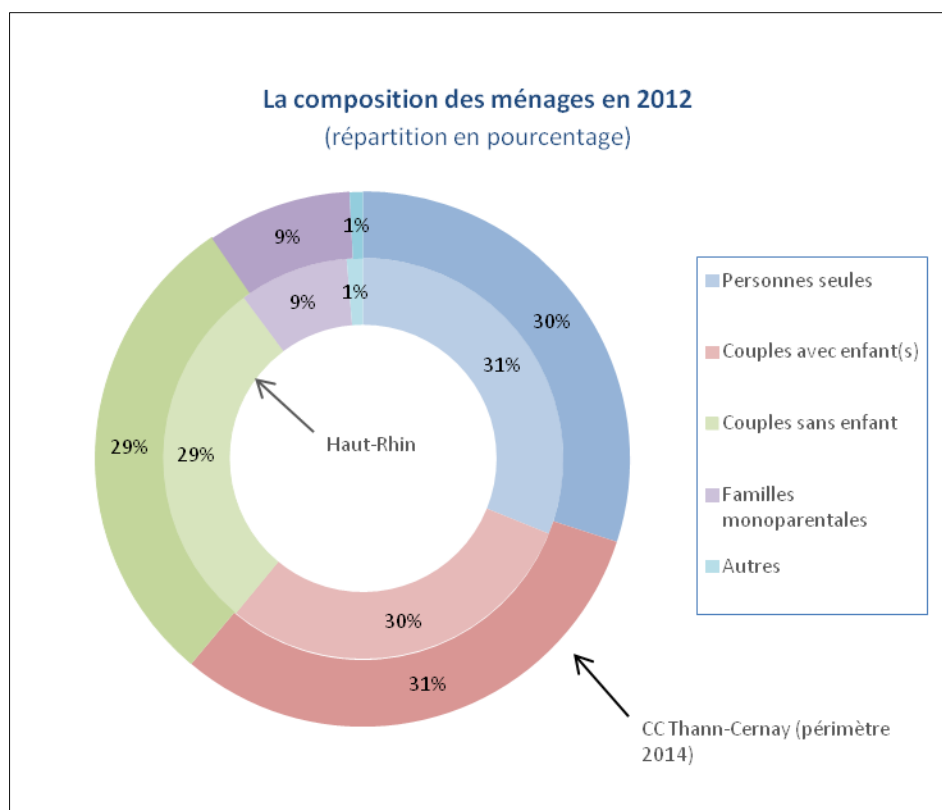
	Répartition des ménages par taille en 2012 Ensemble de la CC
1 personne	30 %
2 personnes	34,3 %
3 personnes	16,2 %
4 personnes ou +	19,5 %



Les ménages de 2 personnes représentent ainsi 34 % de l'ensemble, ceux de 1 et 2 personnes réunies, 64,3 %.

La répartition est très proche de celle du département.

➤ Composition par type : 31 % de couples avec enfants



Source : INSEE RP 2012 – Exploitation complémentaire

Les ménages de la CC de Thann-Cernay sont :

- à 31 % des couples avec enfants ;
- à 30 % des personnes seules ;
- à 29 % des couples sans enfants ;
- à 9 % des familles monoparentales.

Cette répartition est très proche de la référence départementale.

Parmi les familles avec enfants, 44 % comptent 1 enfant, 39 %, 2 enfants, 13 %, 3 enfants et 4 %, 4 enfants ou plus.

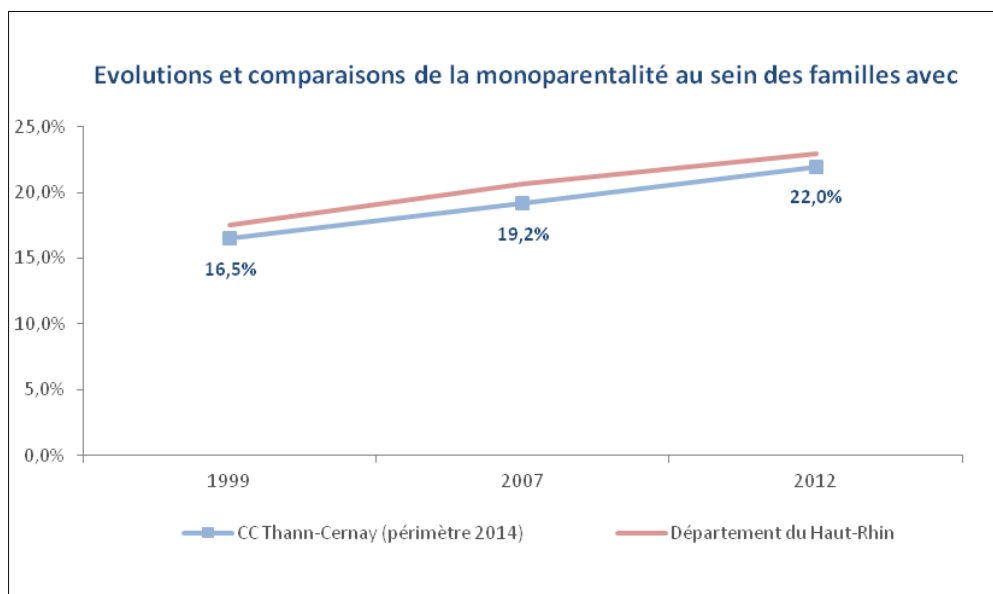
22 % des familles avec enfants sont des familles monoparentales en 2012, contre 16,5 % en 1999.



➤ Les familles monoparentales : 9 % des ménages

9 % des ménages et 22 % des familles avec enfants, sont des familles monoparentales.

Ce taux est en augmentation de 5,5 points depuis 1999, mais reste sur toute la période légèrement inférieur au taux départemental.



✚ **Les spécificités internes**

Les spécificités précédemment observées quant à l'évolution de la taille des ménages (& 2.2.), sont issues des différences de composition de ces derniers.

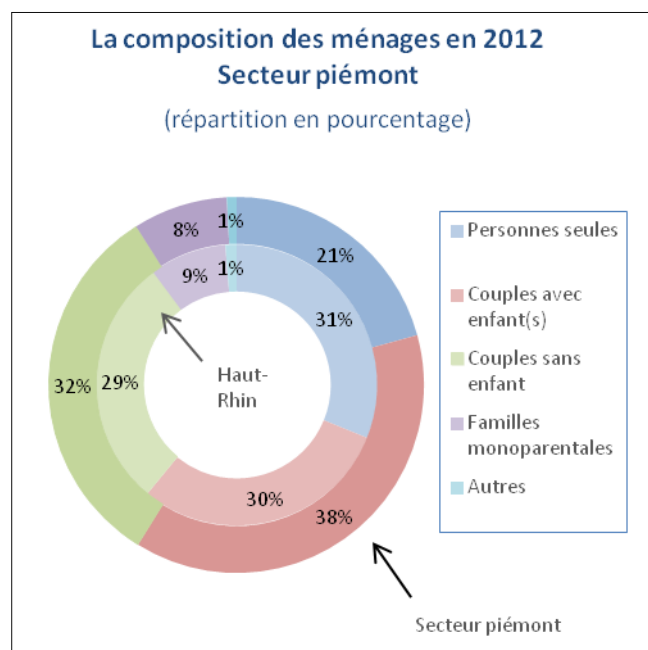
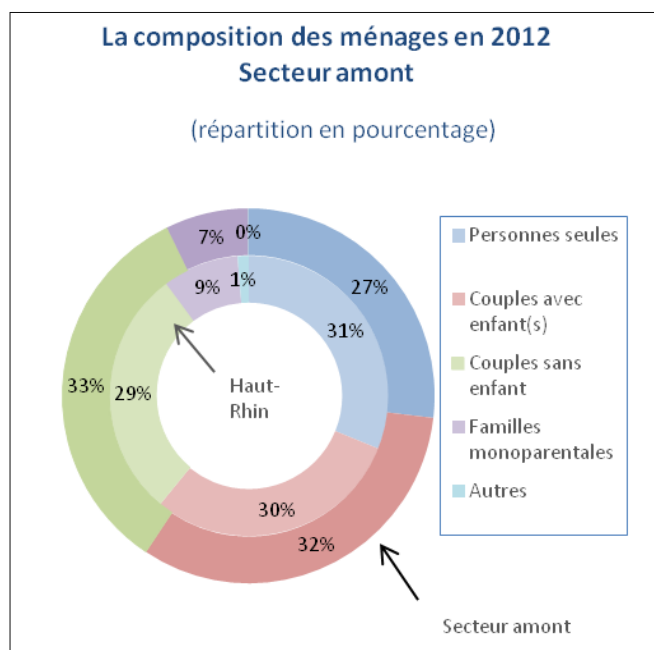
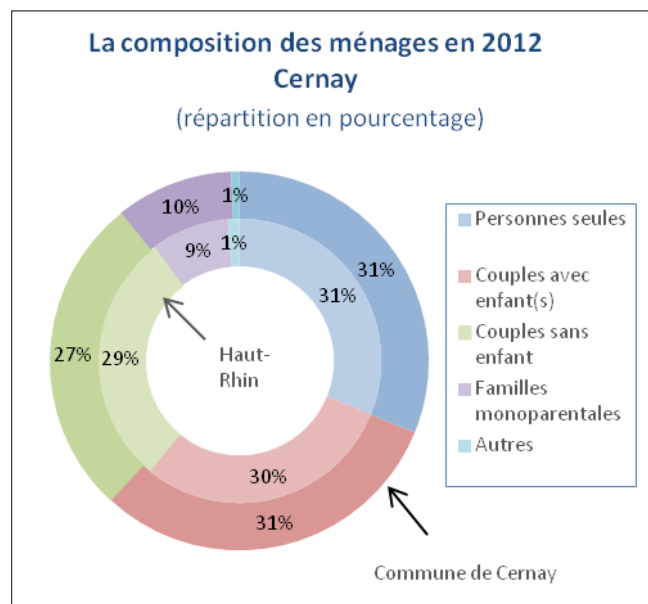
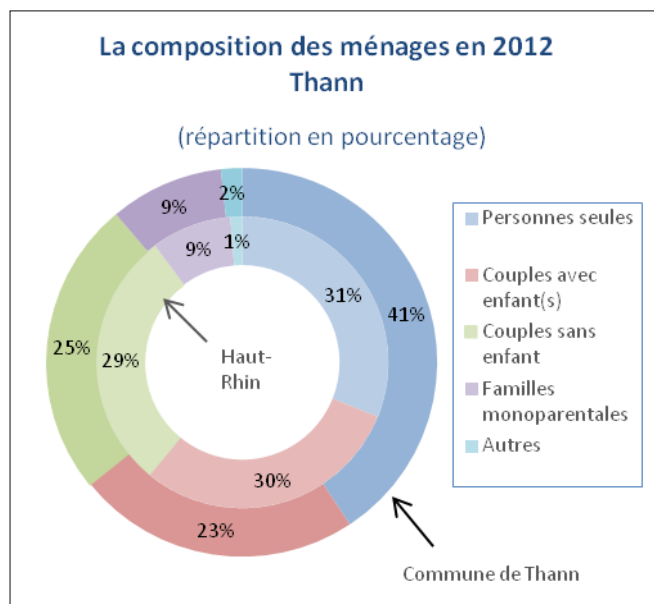
➤ Composition par taille : beaucoup de petits ménages à Thann

La ville de Thann compte ainsi 72 % de ménages de 1 ou 2 personnes, alors qu'ils ne sont que 57 % dans les communes de débouché de vallée et plaine (rappel : CC 64 %).

Les personnes seules sont particulièrement présentes à Thann (41 % des ménages, contre 20 % dans le secteur piémont et 30 % pour l'ensemble de la CC).

	Répartition des ménages par taille en 2012							
	Thann		Cernay		Secteur piémont		Secteur amont	
1 personne	40,7 %	} 71,9 %	31,2	} 64,4	20,7	} 56,9 %	26,9	} 63,4
2 personnes	31,2 %		33,2		36,2		36,5	
3 personnes	12,7 %	} 28,1 %	14,8	} 35,6	20,4	} 43,1 %	17,3	} 36,6
4 personnes ou +	15,4 %		20,8		22,7		19,3	

✚ Composition par type : les couples avec enfants sur-représentés dans le secteur piémont



Si à Thann les plus représentées sont les personnes seules, dans le secteur piémont ce sont les couples avec enfants qui représentent la première catégorie, avec 38 % de l'ensemble soit le plus fort pourcentage des 4 sous-secteurs (CC 31 %).

Les couples avec enfants arrivent en tête également dans les communes du secteur amont (32 % des ménages), et sont conformes à la moyenne de la CC à Cernay (31 % des ménages, à égalité avec les personnes seules).

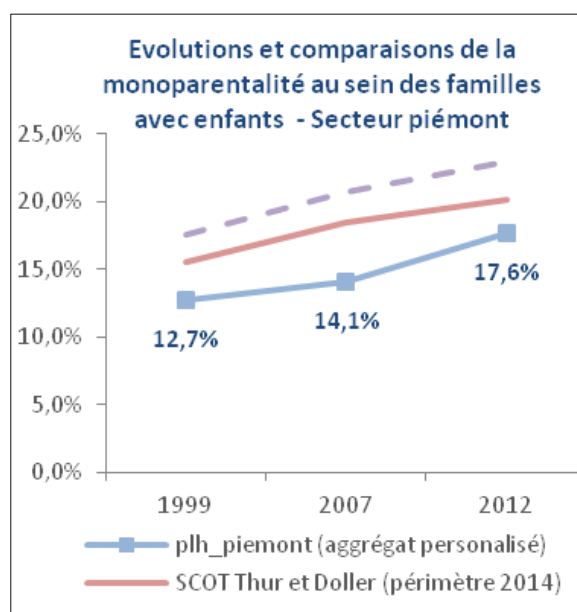
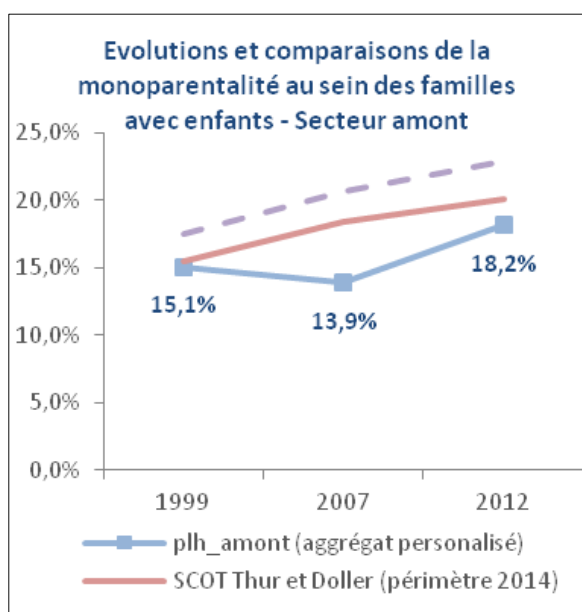
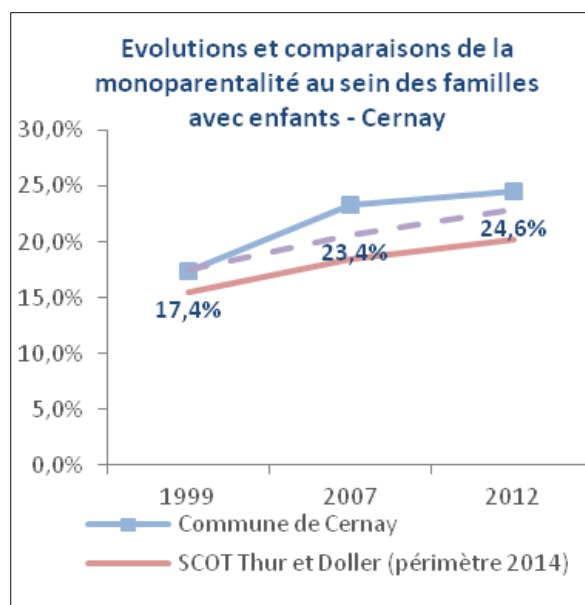
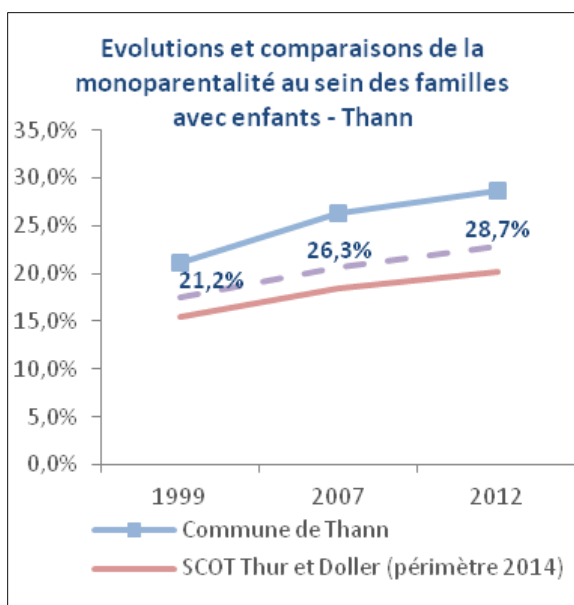
➤ Les familles monoparentales

Les familles monoparentales sont sensiblement plus nombreuses dans les deux villes (10 et 9 % des ménages à Cernay et Thann) que dans leur périphérie (8 et 7 % dans les secteurs piémont et amont).

Elles sont cependant en augmentation partout.

En 2012, 28,7 % des familles avec enfants de Thann, sont des familles monoparentales ; c'est le taux le plus élevé des 4 sous-secteurs de la CC (Cernay 24,6 %, amont 18,2 %, piémont 17,5 %).

Ce taux est en augmentation partout, et constamment supérieur au taux départemental pour les deux villes.



### 3.4. La mobilité résidentielle des ménages

#### 3.4.1. Ensemble de la CC

	Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2012	
	CC Thann-Cernay	Département
Depuis moins de 2 ans	10,3 %	11,5 %
De 2 à 4 ans	18,2 %	19,2 %
De 5 à 9 ans	17,7 %	16,7 %
10 ans ou plus	53,7 %	52,6 %
Ensemble	100 %	100 %

Source : Insee, RP 2012, exploitation principale

Plus de la moitié des ménages, 53,7 %, réside depuis 10 ans ou plus, dans le même logement.

Les valeurs sont proches de celles du département, avec une stabilité dans le même logement un peu plus grande pour les ménages de la CC.

#### 3.4.2. Les spécificités internes

	Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2012		
	Cernay	Thann	Ensemble de la CC
Depuis moins de 2 ans	11 %	14 %	10,3 %
De 2 à 4 ans	21,6 %	21 %	18,2 %
De 5 à 9 ans	21,3 %	19,5 %	17,7 %
10 ans ou plus	46,1 %	45,5 %	53,7 %
Ensemble	100 %	100 %	100 %

La mobilité résidentielle des ménages est supérieure dans les 2 villes de Cernay et Thann, par rapport à la moyenne de la CC.

Ainsi seuls 45,5 % à 46 % des ménages de Thann et Cernay résident dans le même logement depuis 10 ans ou plus, contre 53,7 % pour l'ensemble de la CC. À l'inverse toutes les durées plus courtes, de moins de 2 ans à 9 ans, sont supérieures à la moyenne dans les 2 villes.

La mobilité résidentielle est logiquement plus grande en milieu urbain où le parc locatif collectif est plus important que dans les communes périurbaines à dominante individuelle et pavillonnaire. Ces derniers logements sont occupés majoritairement par des propriétaires occupants.

### 3.5. Résumé des éléments saillants

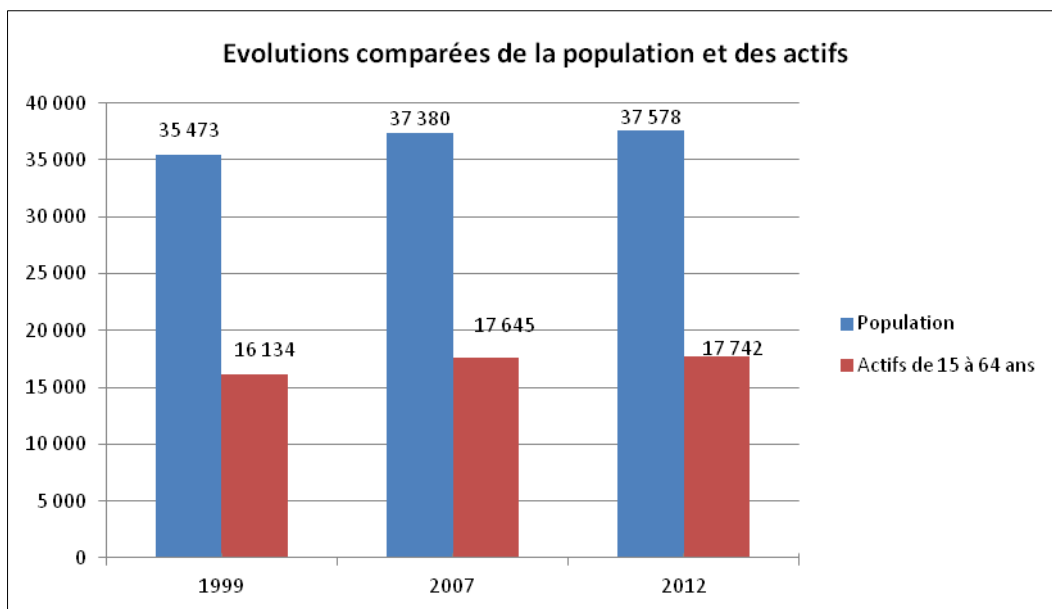
- 15 556 ménages en 2012 ;
- Un accroissement de 71,4 % de 1968 à 2012 ;
- La taille des ménages diminue, elle est passée de 3,26 personnes en 1968 à 2,35 en 2012 ;
- Plus attractif pour les familles, le secteur du piémont - débouché de vallée présente des ménages de plus grande taille, à l'opposé de Thann qui présente les ménages les plus petits ;
- 64,3 % des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes ; à Thann ce chiffre s'élève à 72 %, contre 57 % pour les communes du piémont ;
- 31 % des ménages sont des couples avec enfants, 30 % correspondent à des personnes seules ;
- 53,7 % des ménages sont dans la même résidence depuis 10 ans ou plus (département 52,6 %).

## 4. Les actifs au lieu de résidence

---

### 4.1. Nombre, répartition, part de la population active

#### 4.1.1. 17 742 actifs dans l'ensemble de la Communauté de Communes en 2012



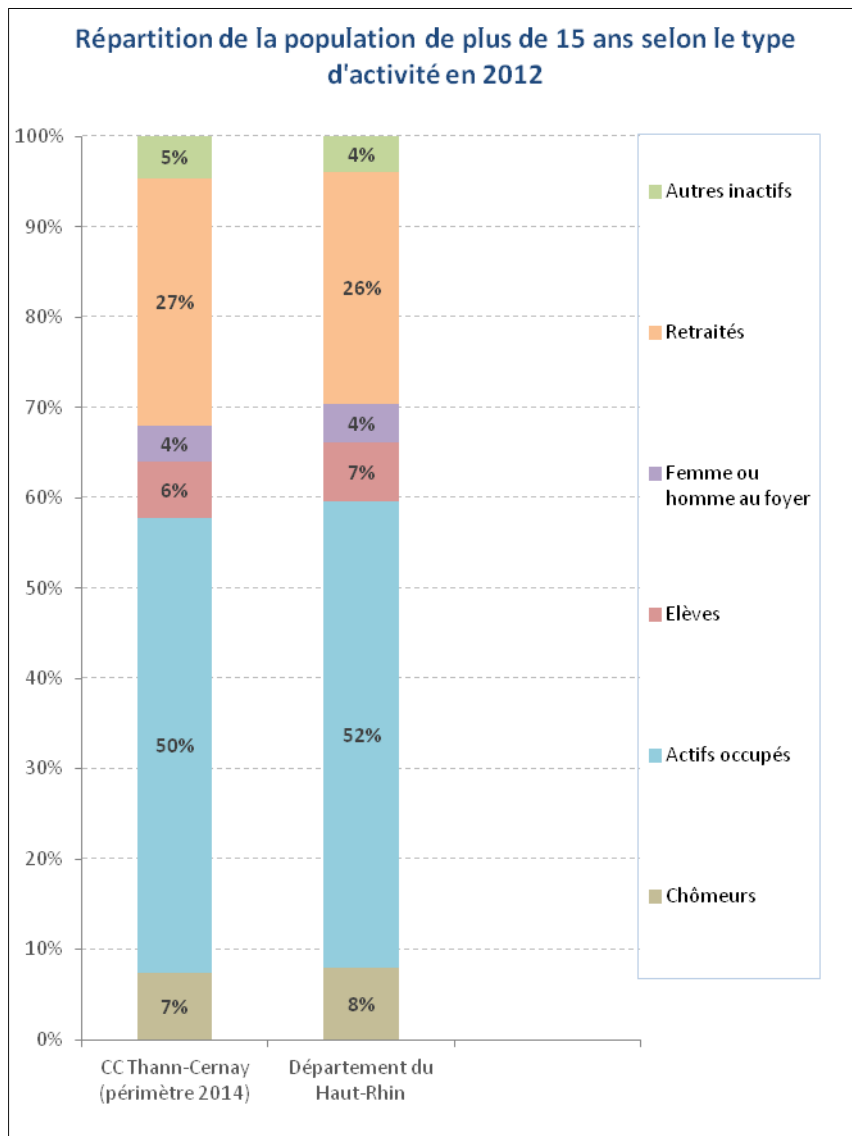
La Communauté de Communes comptait 17 742 actifs en 2012, avec un accroissement de 10 % par rapport à 1999 (population totale + 5,9 %).

La part de la population active est de 47,2 % (département 48 %).

Par rapport à la population de plus de 15 ans (graphique page suivante), la CC compte notamment :

- 50 % d'actifs réellement occupés (département 52 %) ;
- 27 % de retraités (département 26 %).

La situation est globalement proche de la référence départementale pour ce qui est de la répartition par type d'activité.



Source: INSEE RGP 2012 - Exploitation complémentaire



#### 4.1.2. Répartition et disparités internes

##### ✚ Répartition des actifs en 2012

	Nombre d'actifs en 2012
Cernay	5 208
Thann	3 668
Secteur piémont	4 336
Secteur amont	4 530
Ensemble de la CC	17 742

Les deux villes de la CC regroupent 50 % des actifs de l'ensemble (rappel & 1.1. : et 51,4 % des habitants).

##### ✚ Evolution des actifs 1999-2012 : la plus forte augmentation pour le secteur piémont

	Evolution du nombre d'actifs de 1999 à 2012	
	1999 - 2007	2007 - 2012
Cernay	+ 8,3 %	+ 1,8 %
Thann	+ 1,6 %	- 2,9 %
Secteur piémont	+ 21,6 %	+ 5 %
Secteur amont	+ 7,6 %	- 2 %
Ensemble de la CC	+ 9,4 %	+ 0,5 %

C'est de très loin dans les communes du piémont/débouché de vallée, que la population active a le plus augmenté, contrastant fortement avec Thann et les communes en amont.

Cette spécificité est à rapprocher des éléments d'observation précédents pour l'ensemble "piémont" : dynamique démographique favorable, attractivité migratoire, population jeune, familiale et active.

## ✚ Répartition selon le type d'activité : plus d'actifs occupés en aval, et de retraités en amont

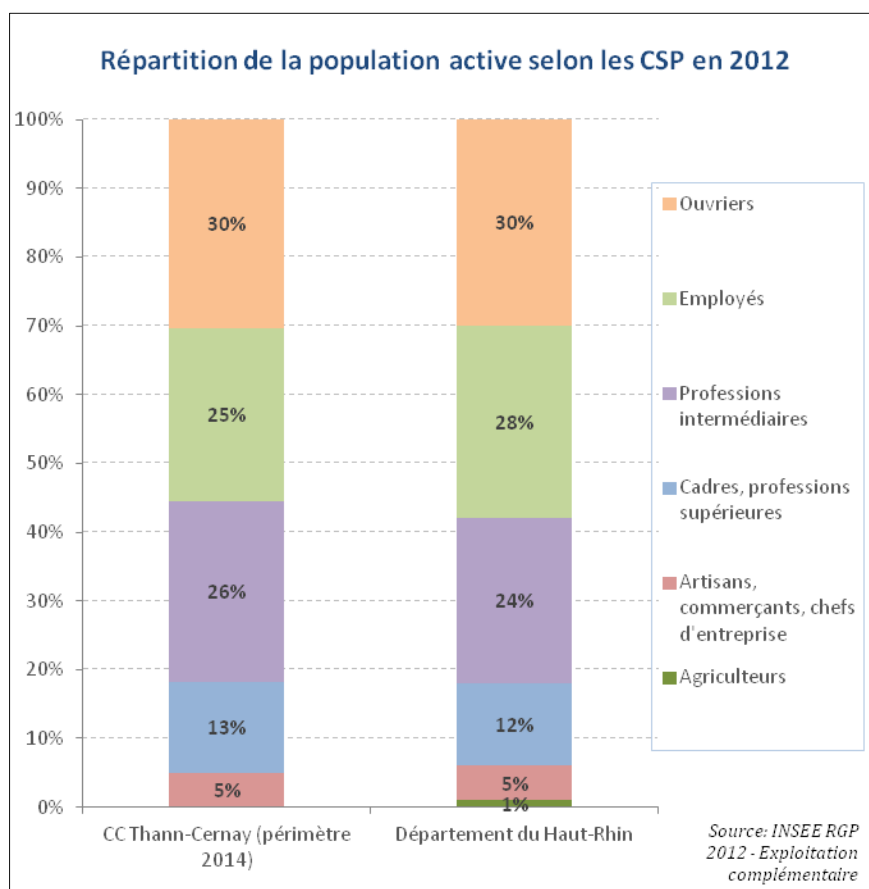
	Répartition selon le type d'activité en 2012		
	Actifs occupés	Retraités	Chômeurs
Cernay	50 %	27 %	7 %
Thann	48 %	28 %	8 %
Secteur piémont	58 %	24 %	5 %
Secteur amont	50 %	30 %	7 %
Ensemble de la CC	50 %	27 %	7 %

Le plus fort taux d'occupation des actifs revient également au secteur piémont, avec comme corolaire la plus faible part de retraités et de chômeurs.

C'est dans les communes en amont de Thann que le taux de retraités est le plus élevé, conséquence directe d'une structure démographique plus âgée (cf. & 1.4.1.).

## 4.2. Répartition socio-professionnelle de la population active

### 4.2.1. Une légère sur-représentation des cadres et des professions intermédiaires



La répartition socio-professionnelle des actifs de la CC est proche de celle du département, avec des parts identiques d'ouvriers (30 %), et d'artisans - commerçants – chef d'entreprise (5 %).

La différence réside dans une légère sur-représentation pour la CC, des cadres et professions intermédiaires, et une part moindre d'employés.

De 1999 à 2012, la part des ouvriers a fortement chuté parmi les actifs de la CC, passant de 38 à 30 %, au profit des professions intermédiaires et des cadres (respectivement + 3 et + 4 points).

#### 4.2.2. Les disparités internes : les professions intermédiaires et cadres plus présents en piémont/débouché de vallée

Au sein de la CC, toutes les communes du piémont – débouché de vallée, Wattwiller en tête, se singularisent par une sur-représentation des professions intermédiaires et des cadres, tandis que les ouvriers sont plus présents dans les 2 villes et en amont de Thann.

	Répartition en % des principales CSP			
	Ouvriers	Employés	Professions intermédiaires	Cadres
Cernay	34 %	28 %	22 %	10 %
Thann	33 %	26 %	22 %	15 %
Piémont	22 %	22 %	32 %	16 %
Wattwiller	15 %	23 %	37 %	18 %
Amont	32 %	24 %	26 %	10 %
Ensemble de la CC	30 %	25 %	26 %	13 %

#### 4.3. Les chiffres du chômage

Sont présentées ici des données issues de deux sources différentes : les premières sont des données INSEE (taux de chômage RGP), les secondes proviennent de Pôle Emploi (demandeurs d'emploi en fin de mois).

Les données INSEE portent sur les chômeurs au sens du recensement de la population, c'est-à-dire les personnes (de 15 ans ou +) qui se sont déclarées chômeurs (inscrits ou non à Pôle Emploi), sauf si elles ont dans le même temps explicitement déclaré ne pas rechercher de travail. Il s'agit aussi des personnes (15 ans ou +) qui ont déclaré rechercher un emploi sans s'être spontanément déclarées ni en emploi, ni en chômage.

Cette définition est plus large que celle utilisée pour les taux de chômage officiels trimestriels communiqués par l'Etat et Pôle Emploi.

**C'est pourquoi le taux de chômage RGP est toujours plus élevé que le taux officiel connu du public.**

### 4.3.1. Ensemble de la CC

#### ✚ 12,8 % de chômeurs dans l'ensemble de la CC en 2012 (INSEE, taux RGP)

	1999	2007	2012
Nombre de chômeurs	1 422	1 893	2 263
Taux de chômage (au sens du RP)	8,8%	10,7%	12,8%
Taux de chômage des hommes	7,1%	9,1%	12,3%
Taux de chômage des femmes	11,1%	12,6%	13,3%
Part des femmes parmi les chômeurs	54,8%	54,3%	49,4%

En 2012, le taux de chômage dans la CC est de 12,8 %, sensiblement inférieur mais proche du taux départemental à 13,4 %.

De 1999 à 2012, ont été enregistrés 841 chômeurs supplémentaires, soit un accroissement de plus de 59 %, l'accélération la plus forte s'étant produite de 1999 à 2007.

Dans le même temps (1999 - 2012), le taux de chômage s'est accru de 4 points.

La part des femmes parmi les chômeurs a quant à elle baissé de plus de 5 points depuis 1999.

Le taux de chômage féminin reste plus élevé que celui des hommes en 2012, mais l'écart s'est considérablement réduit, passant de + 4 points en 1999 à + 1 point en 2012.

Parti d'un niveau beaucoup plus élevé que le taux masculin en 1999 (11,1 % pour 7,1 %), il est en augmentation aussi mais de façon beaucoup moins marquée (hommes + 5,2 points de 1999 à 2012, femmes + 2,2 points).

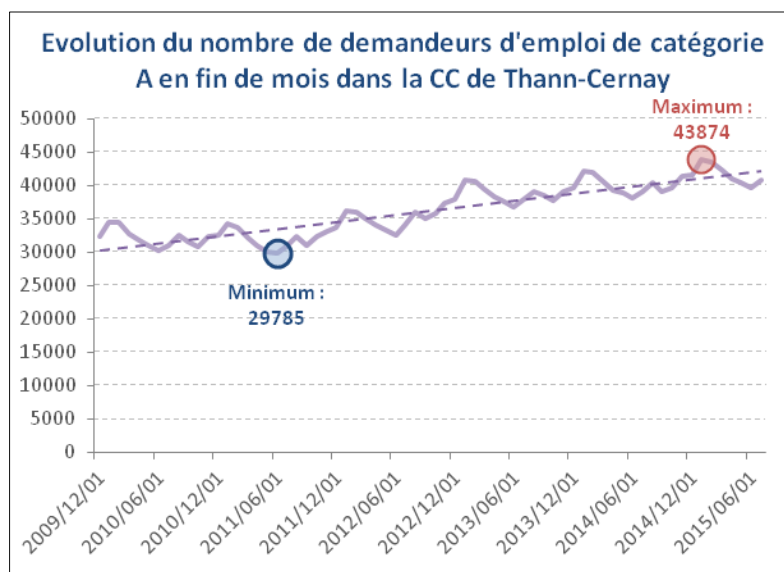
#### ✚ Les demandeurs d'emploi en fin de mois (Pôle Emploi) <sup>(1)</sup>

La CC de Thann-Cernay compte 1 896 demandeurs d'emploi de catégorie A en novembre 2015, et près de 3 000 pour l'ensemble des catégories A, B, C tenues de faire des actes positifs de recherche d'emploi.

	Ensemble de la CC Thann-Cernay Demandeurs d'emploi en fin de mois novembre 2015
Catégorie A	1 896
Catégories A, B, C	2 973
Total toutes catégories A, B, C, D, E	3 381

<sup>(1)</sup> Les demandeurs d'emploi en fin de mois sont les personnes inscrites à Pôle Emploi et ayant une demande en cours au dernier jour du mois. La catégorie A regroupe les demandeurs sans emploi. Les autres catégories (B, C, D, E) regroupent toutes les autres situations : B, demandeurs ayant exercé une activité courte au cours du mois, C une activité longue (78 heures ou +), D et E concernant toutes les personnes non tenues de faire des actes positifs de recherche d'emploi et se trouvant en stage, formation, maladie (D), ou en contrats aidés (E).

Au-delà des oscillations secondaires, la courbe ci-dessous montre bien l'évolution globale orientée à la hausse, du nombre de demandeurs d'emplois de catégorie A.



Source : Pôle emploi/Tableau de bord de l'économie 68

#### 4.3.2. Les disparités internes

##### ✚ Chômage RGP INSEE : un taux élevé à Cernay

	Taux de chômage au sein de la CC en 2012
Cernay	16 %
Thann	14,2 %
Secteur piémont	8,4 %
Secteur amont	12 %
Ensemble de la CC	12,8 %
Département	13,4 %

Caractérisée par des catégories socio-professionnelles et un emploi à profil plutôt ouvrier et industriel, la ville de Cernay présente le taux de chômage le plus élevé au sein de la CC.

Avec 16 % de chômeurs (et 17 % pour les femmes), la ville présente un taux deux fois plus élevé que les communes du piémont/débouché de vallée.

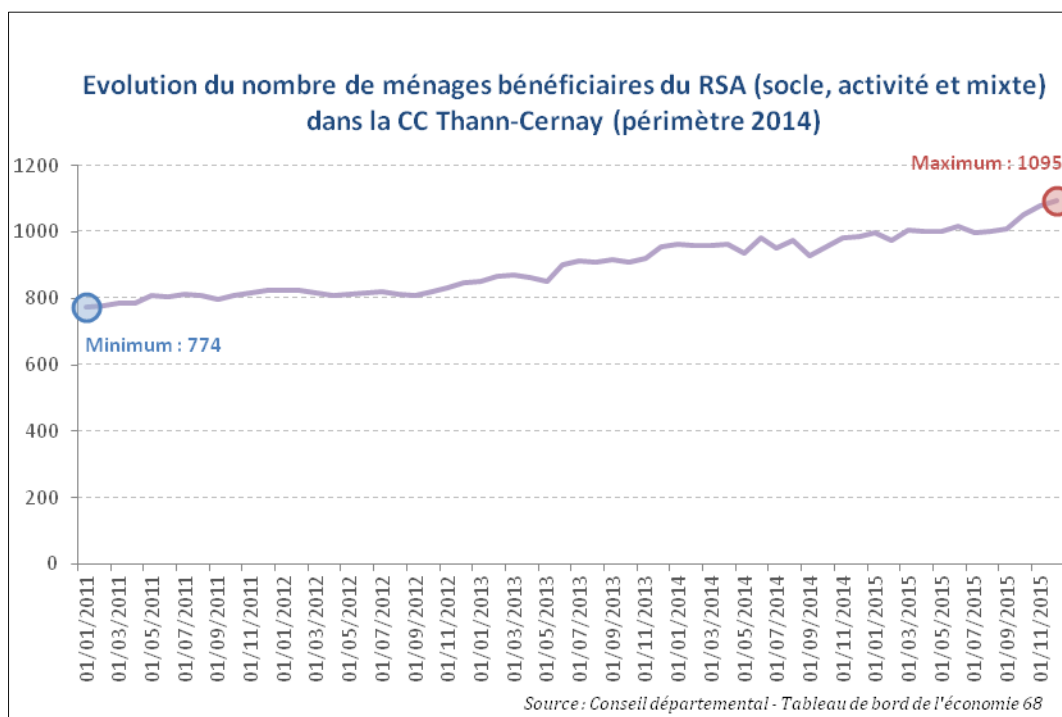
##### ✚ Les demandeurs d'emploi en fin de mois (Pôle Emploi) <sup>(1)</sup>

Près de 60 % des demandeurs d'emploi en fin de mois résident dans les deux villes de Thann et Cernay (un quart sur Thann, plus d'un tiers à Cernay).

Les courbes affichent une évolution ascendante pour tous les sous secteurs de la CC.

<sup>(1)</sup> Les demandeurs d'emploi en fin de mois sont les personnes inscrites à Pôle Emploi et ayant une demande en cours au dernier jour du mois.

#### 4.4. Les chiffres du RSA <sup>(1)</sup>



La CC compte 1 095 ménages bénéficiaires du RSA au 31/12/2015 (soit près de 4 % des bénéficiaires RSA du département).

Leur nombre est en augmentation régulière, avec + 41,5 % de janvier 2011 à décembre 2015, et le franchissement des 1 000 bénéficiaires à partir de mars 2015. La dernière valeur, du 31/12/2015, est la plus élevée de toute la période.

#### 4.5. Lieux de travail des actifs de la CC

##### 4.5.1. Destinations de travail à l'échelle de l'ensemble de la CC en 2012

Les principales destinations de travail des actifs de la CC, sont :

- la Communauté de Communes elle-même : 48,2 %
- la Communauté d'Agglomération de Mulhouse : 26,1 %

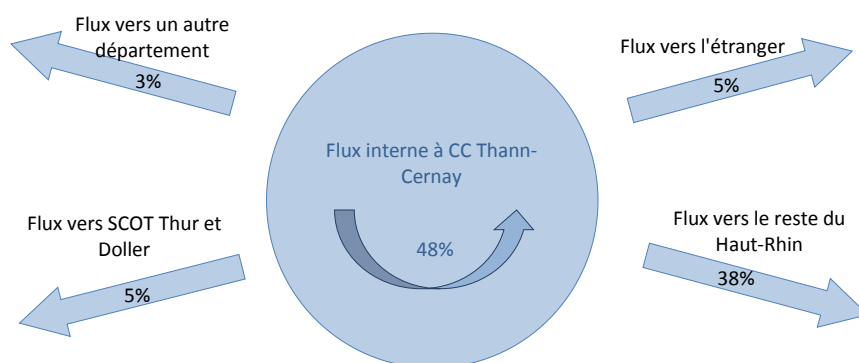
Ainsi près des trois quarts des actifs travaillent soit sur place au sein de la CC, soit dans l'agglomération mulhousienne.

<sup>(1)</sup> données uniquement pour l'ensemble de la CC

Le quart restant se répartit entre les destinations suivantes :

- **Les autres communes du Haut-Rhin** : **17,5 %**  
Parmi elles, aucune CC ne capte plus de 3 % des flux, même les plus proches : CC de la Région de Guebwiller 2,9 %, CC de la Doller 2,9 %, Communauté d'Agglomération de Colmar 2,5 %, CC de la Vallée de St Amarin : 2,3 %
- **L'étranger** : **4,9 %**  
Il s'agit à 92 % de flux vers la Suisse (un peu plus de 700 actifs frontaliers).
- **Les autres départements** : **3,2 %**

### Destinations des actifs occupés qui résident au sein de la zone en 2012

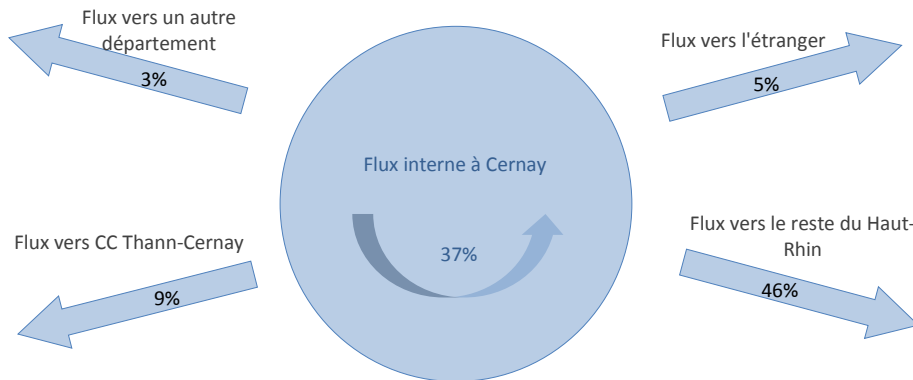


Source : INSEE, RP 2012 - Fichiers détails



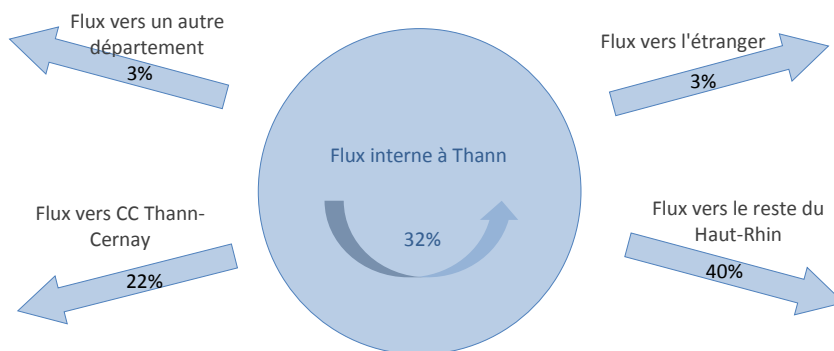
## 4.5.2. Spécificités internes

### Destinations des actifs occupés qui résident au sein de la commune en 2012



Source : INSEE, RP 2012 - Fichiers détails

### Destinations des actifs occupés qui résident au sein de la commune en 2012



Source : INSEE, RP 2012 - Fichiers détails

	Destinations de travail des actifs de Cernay et Thann			
	Cernay	Thann	Communauté d'Agglomération de Mulhouse	Etranger
Actifs de Cernay	37 %	4 %	28,9 %	5 %
Actifs de Thann	12 %	32 %	24,4 %	3 %

28,9 % des actifs de Cernay et 24,4 % des actifs de Thann travaillent dans la Communauté d'Agglomération de Mulhouse (ensemble de la CC 26,1 %).

L'agglomération mulhousienne exerce donc une attractivité un peu plus forte sur Cernay en débouché de vallée.

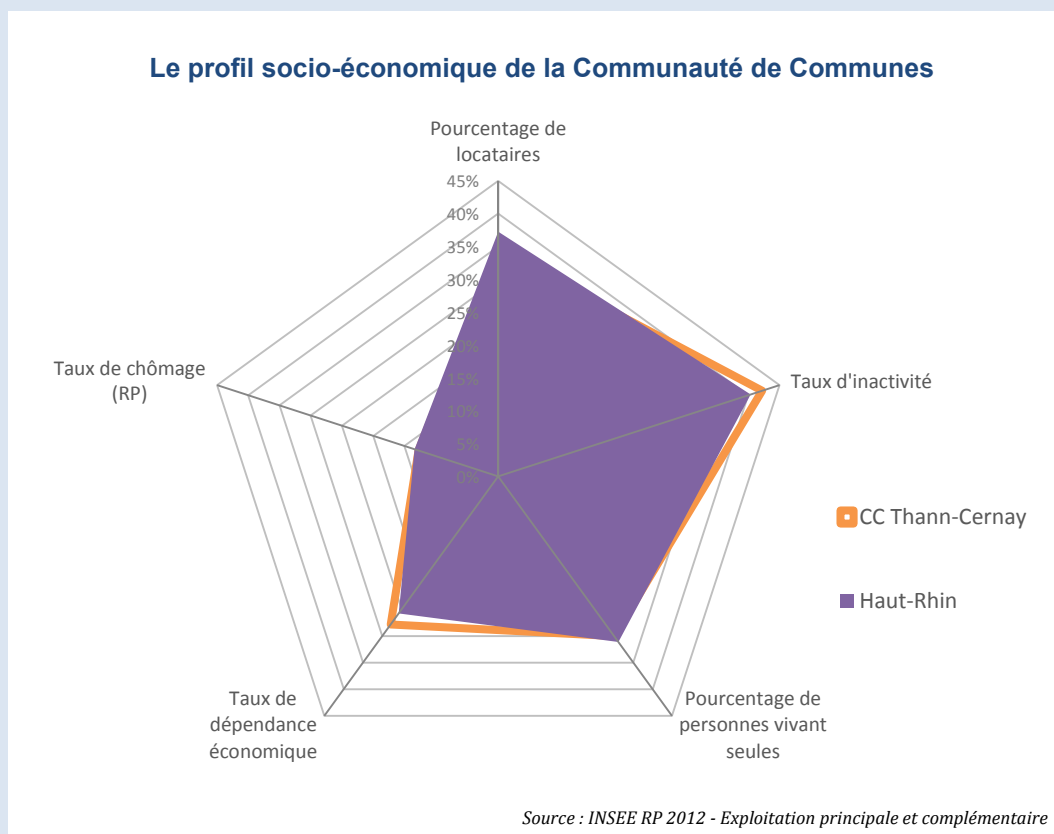
Les actifs de Thann se rendent malgré tout à près d'un quart vers Mulhouse et sa région, mais une part importante - 12 % - est attirée par Cernay ce qui n'est pas vrai en sens inverse (seulement 4 % des actifs de Cernay travaillent à Thann).

De façon générale, tout le débouché de vallée (piémont, Cernay compris), est plus orienté vers Cernay même et la région de Mulhouse, tandis que pour les actifs de Thann et du secteur amont, les flux sont plus dilués et partagés entre Thann, Cernay et la région mulhousienne.

#### 4.6. Résumé des éléments saillants

- 17 742 actifs dans la CC en 2012 soit 47,2 % d'actifs (département 48 %) ;
- un accroissement global de 10 % de 1999 à 2012 pour l'ensemble de la CC, contre 27,7 % dans les communes du piémont - débouché de vallée ;
- 27 % de retraités (département 26 %) ; 30 % dans les communes du secteur amont pour 24 % en piémont ;
- Une structure socio-professionnelle proche de celle du département, avec une légère sur-représentation des cadres et professions intermédiaires ; ces derniers sont plus présents dans les communes du piémont - débouché de vallée ;
- 12,8 % de chômeurs en 2012 (département 13,4 %) ; 16 % de chômeurs à Cernay ;
- Près de 1 100 ménages bénéficiaires du RSA, chiffre en augmentation régulière (+ 41,5 % de début 2011 à fin 2015) ;
- Les actifs travaillent à 48,2 % au sein de la CC elle-même, et à 26,1 % dans la Communauté d'Agglomération de Mulhouse.

Le graphique qui suit synthétise le profil socio-économique de la CC, qui apparaît globalement proche de celui du département.



## 5. L'emploi au lieu de travail

### 5.1. 15 000 emplois dans l'ensemble de la CC en 2012

#### 5.1.1. Nombre d'emplois et provenance des actifs

L'ensemble de la CC offre 15 036 emplois et accueille 3 019 établissements en 2012 (et 2 942 au 31/12/2013).

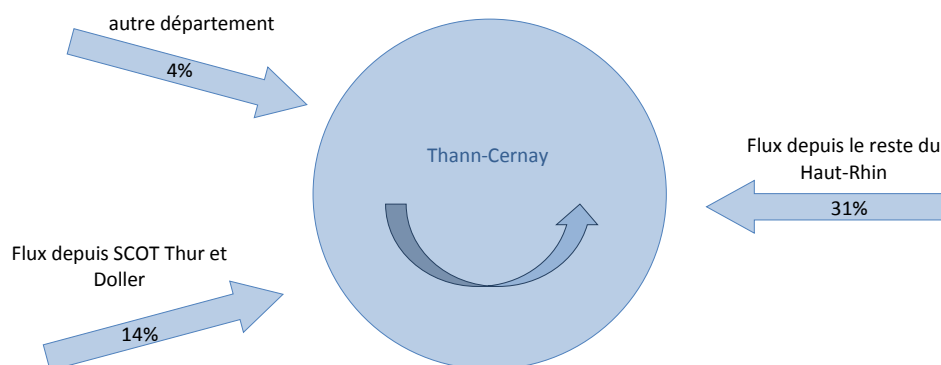
Le nombre d'emplois est en baisse de 2,2 % de 2007 à 2012, après un accroissement de 7,4 % de 1999 à 2007.

	Nombre d'emplois dans la CC
1999	14 308
2007	15 372
2012	15 036

50 % des emplois offerts dans la CC sont occupés par des actifs de la CC.

Les flux suivants proviennent de l'agglomération mulhousienne (15,4 %), et de la CC voisine de la Vallée de St Amarin (9,2 %).

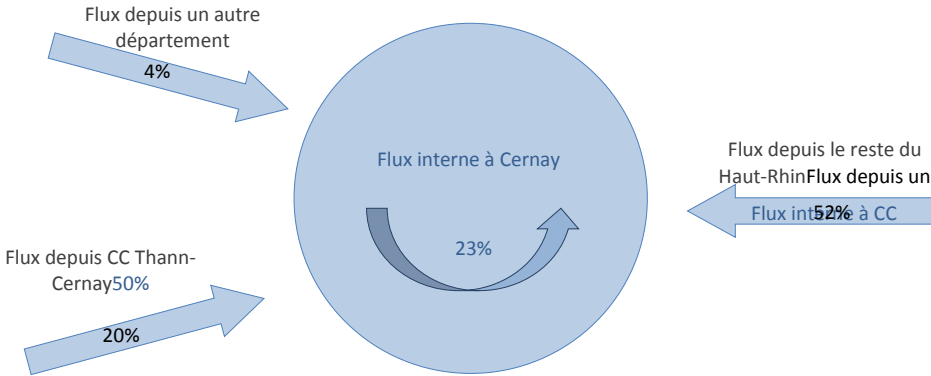
#### Origines des actifs occupés qui travaillent au sein de la zone en 2012



Source : INSEE, RP 2012 - Fichiers détails

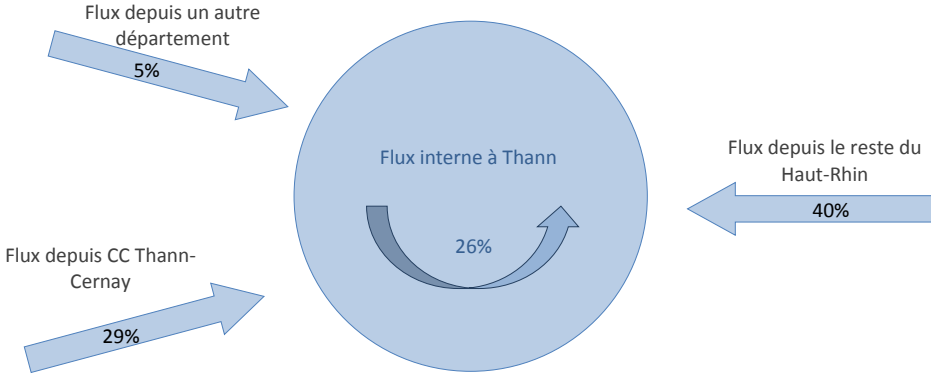
La ville de Cernay apparaît plus attractive que celle de Thann pour les actifs venant du reste du département.

### Origines des actifs occupés qui travaillent au sein de la commune en 2012



Source : INSEE, RP 2012 - Fichiers détails

### Origines des actifs occupés qui travaillent au sein de la commune en 2012

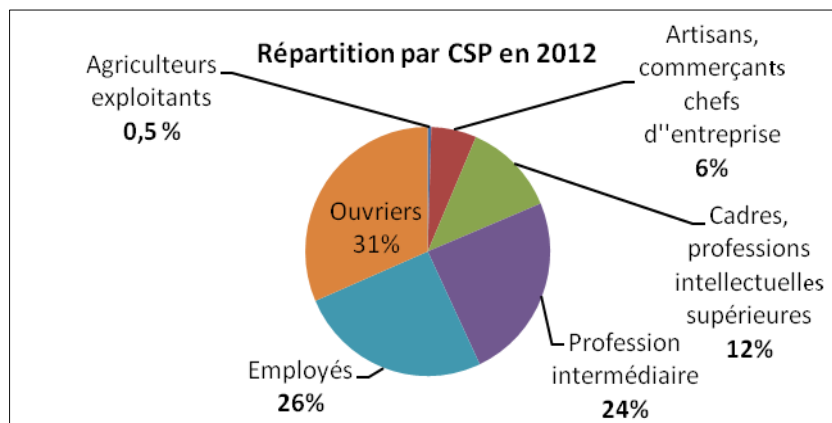
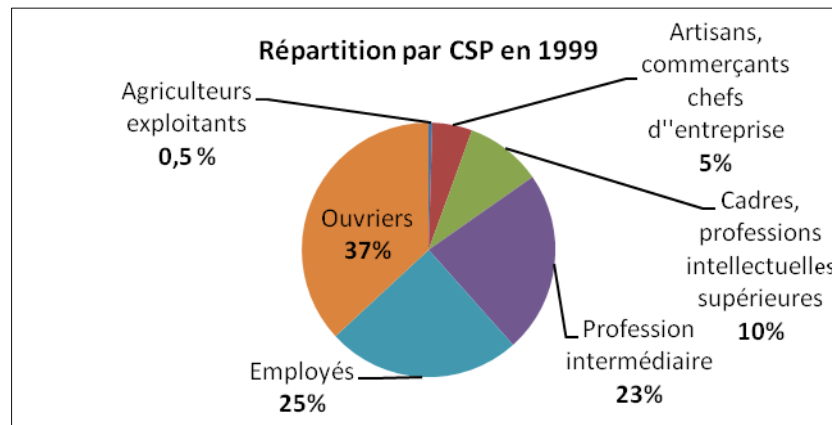


Source : INSEE, RP 2012 - Fichiers détails

### 5.1.2. Types d'emplois

Les emplois offerts sont majoritairement des emplois ouvriers en termes de CSP (31 %), tandis que le secteur d'activité prépondérant est celui des commerces, transports et services, devançant l'industrie depuis 2007.

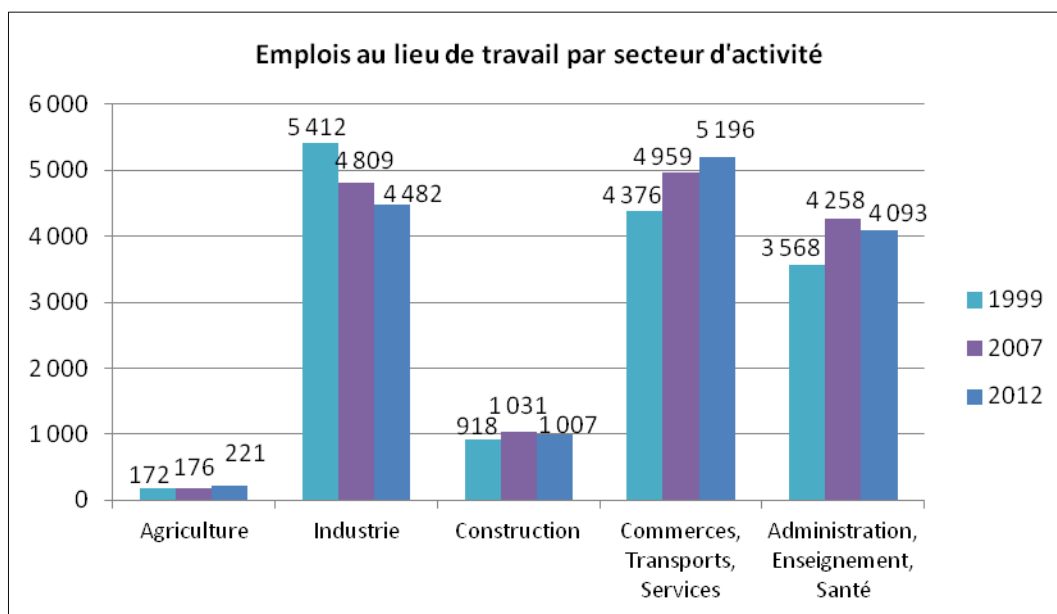
#### ✚ Emplois par CSP



L'évolution 1999-2012 des emplois offerts par CSP traduit un tassement de l'emploi ouvrier (- 6 points) au profit de toutes les autres catégories qui enregistrent toutes 1 à 2 points supplémentaires.

L'emploi ouvrier reste cependant prépondérant en 2012, devant les employés et professions intermédiaires.

## ✚ Emplois par secteur d'activité



Emplois par secteur d'activité en 2012	
Commerces, transports, services	34,6 %
Industrie	29,9 %
Administration, enseignement, santé	27,3 %
Construction	6,7 %
Agriculture	1,5 %

Le secteur des commerces, transports et services est le premier pourvoyeur d'emplois dans la CC, avec près de 35 % des emplois offerts.

Prépondérante jusqu'en 1999, la part de l'industrie a régressé, passant de 37,5 % des emplois offerts en 1999 à 29,9 % en 2012, avec une perte de 930 emplois soit - 17,2 %.

Dans le même temps, le secteur des commerces/transports/services connaissait l'évolution inverse (gain de 820 emplois, soit + 18,7 %, part évoluant de 30,3 % à 34,6 %).

L'agriculture ne représente que 1,5 % de l'ensemble même si le recensement agricole de 2010 dénombre 125 exploitations sur l'ensemble du territoire de la CC, dont 74 sont situées dans les communes du piémont/débouché de vallée.



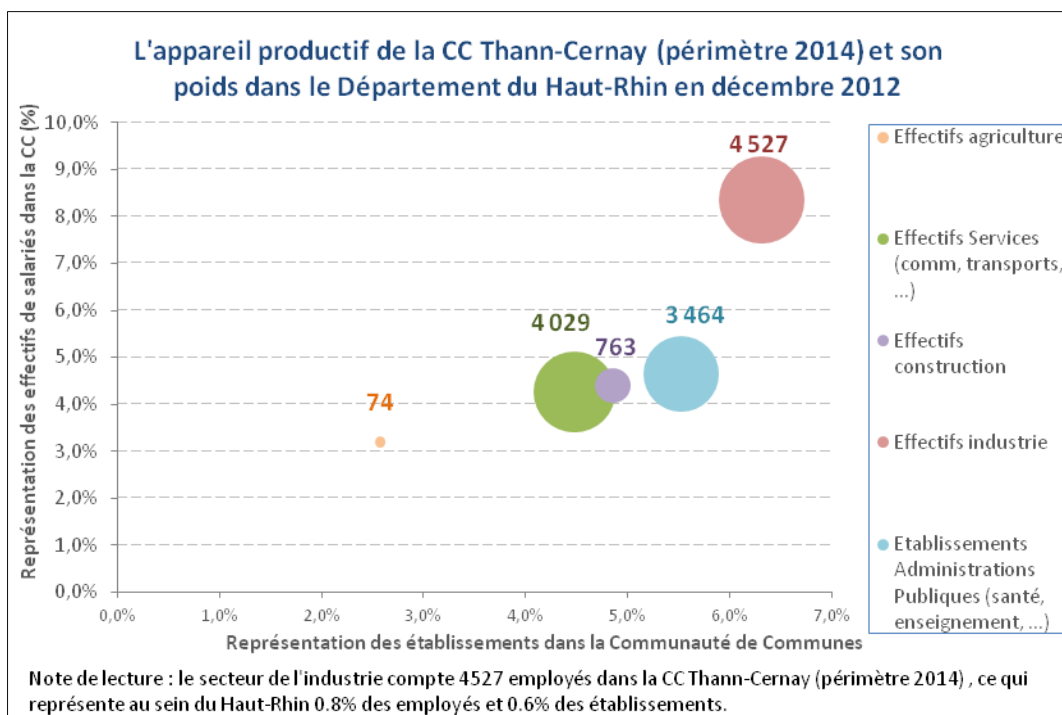
### 5.1.3. Indice de concentration de l'emploi <sup>(1)</sup>

	Indice de concentration de l'emploi – ensemble de la CC
1999	97
2007	97
2012	97

L'indice de concentration est stable à 97, pour la CC, de 1999 à 2012 (rapport de 97 emplois offerts pour 100 actifs résidents, soit un territoire à profil non "pourvoyeur d'emplois" mais presque à l'équilibre entre emplois offerts et population active résidente).

Par comparaison, en 2012, l'indice de concentration de l'emploi est respectivement de 53,7 et de 68,5 dans les CC voisines de la Vallée de St Amarin et de la Doller, et de 89 pour le département.

### 5.1.4. Poids de l'appareil productif de la CC au sein du département



Le graphique ci-dessus indique le positionnement au sein du département, de l'appareil productif de la CC.

Ce sont ses emplois industriels qui "pèsent" le plus, aussi bien en termes de part des employés, que de part des établissements<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> L'indice de concentration de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune ou secteur, et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune ou le secteur.

<sup>(2)</sup> de légers écarts de chiffres n'impactant pas l'interprétation sont à signaler avec ceux mentionnés sur le graphique page précédente "emplois par secteurs d'activités" (ex : industrie 4 482 et 4 527 emplois) ; ils sont dus à une différence de méthodologie, et de date de la comptabilisation dans l'année.

## 5.2. Répartition des 15 000 emplois au sein de la CC et spécificités

	Nombre d'emplois en 2012
Cernay	7 190
Thann	3 871
Secteur piémont	1 312
Secteur amont	2 663
Ensemble de la CC	15 036

La ville de Cernay fournit 47,8 % des emplois offerts dans la communauté de communes en 2012.

A Cernay, et dans les deux secteurs piémont et amont, les emplois ouvriers sont majoritaires par rapport aux autres catégories (respectivement 34 %, 32 % et 40 %), tandis qu'à Thann les emplois de professions intermédiaires et employés arrivent en tête (29 % chacun) devant les emplois ouvriers (22 %), avec la part la plus élevée de la CC d'emplois de cadres (16 %).

C'est logiquement dans les 2 villes, et tout particulièrement à Cernay, que l'indice de concentration de l'emploi est le plus élevé, les communes périphériques et surtout le piémont - débouché de vallée, présentant une vocation essentiellement résidentielle <sup>(1)</sup>.

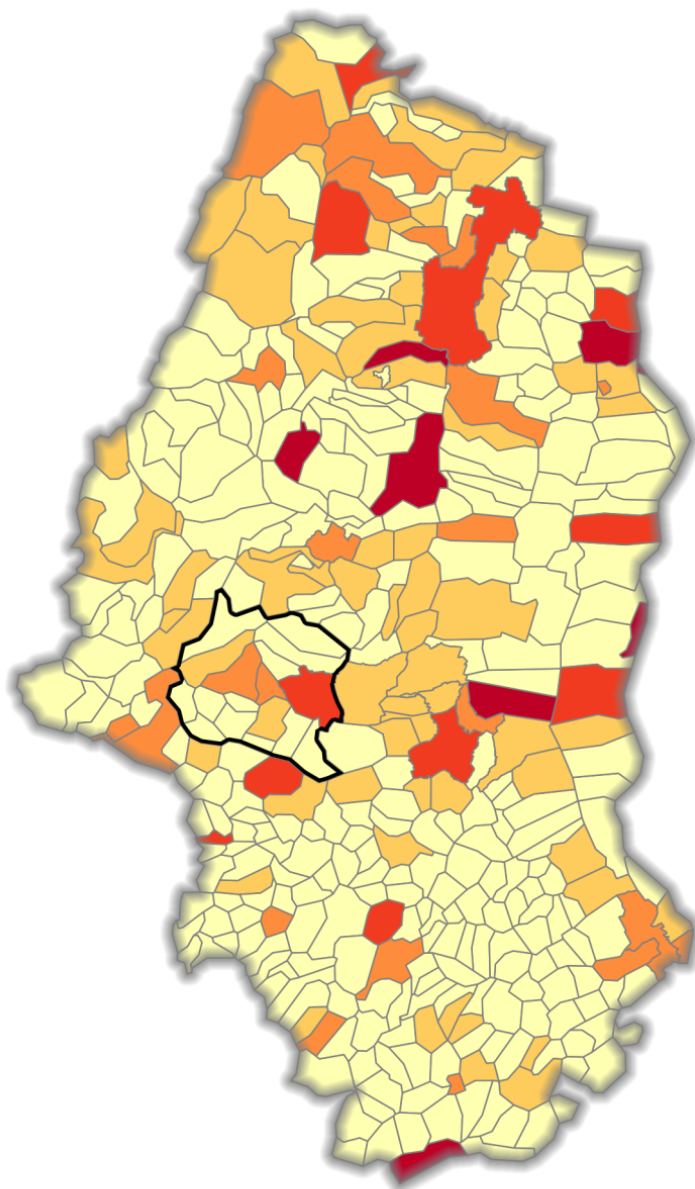
	Indice de concentration de l'emploi en 2012
Cernay	164
Thann	122
Secteur piémont	33
Secteur amont	66
Ensemble de la CC	97

La carte page suivante illustre bien ces disparités.

---

<sup>(1)</sup> L'indice de concentration de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune ou secteur, et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune ou le secteur.

## Indice de concentration de l'emploi en 2012



### Indice de concentration de l'emploi (emplois / actifs occupés x 100)

Un indice supérieur à 100 implique que la zone offre plus d'emplois qu'elle n'héberge d'actifs occupés.

50 ou moins	[272]
50 à 100	[66]
100 à 150	[22]
150 à 200	[11]
plus de 200	[6]

*Le nombre de communes appartenant à chaque classe figure entre crochets [ ]*



CC Thann-Cernay :  
Indice de concentration de l'emploi = 96.56



Haut-Rhin :  
Indice de concentration de l'emploi = 89.03

Réalisation : ADAUHR 11/2015  
Sources : BD Contours IRIS 2013 IGN Paris France, INSEE RP2012, Exploitation principale

### 5.3. Résumé des éléments saillants

- 15 000 emplois en 2012 dans l'ensemble de la CC ;
- ils sont occupés à 50 % par des actifs de la CC, à 15 % par des actifs de l'agglomération mulhousienne ;
- indice de concentration de l'emploi : 97 (département : 89) ;
- l'emploi ouvrier reste prépondérant en 2012 (31 %), même s'il est en régression ;
- le secteur des commerces/transports/services, est le premier pourvoyeur d'emplois (34,6 %) ;
- prépondérante jusqu'en 1999, l'industrie a perdu 17,2 % de ses emplois de 1999 à 2012 ;
- près de 48 % des emplois offerts dans la CC sont localisés à Cernay ; indice de concentration de l'emploi à Cernay : 164.

## 6. Revenus médians et taux de pauvreté

---

### 6.1. Revenus médians annuels et composition du revenu

#### Revenus médians annuels

Le revenu médian annuel par foyer fiscal et pour l'ensemble de la CC, est sensiblement inférieur à la moyenne départementale, l'ensemble se situant au dessus de la moyenne nationale.

Le tableau ci-dessous comme la carte ci-contre font ressortir de significatives disparités internes, avec les valeurs les plus faibles pour les deux villes<sup>(1)</sup>.

	Revenu médian annuel par foyer fiscal en 2012 <sup>(1)</sup>
Cernay	19 470 €
Thann	19 224 €
Wattwiller <sup>(2)</sup>	25 322 €
Ensemble de la CC	21 003 €
Département	21 483 €
France	19 786 €

#### Composition du revenu disponible

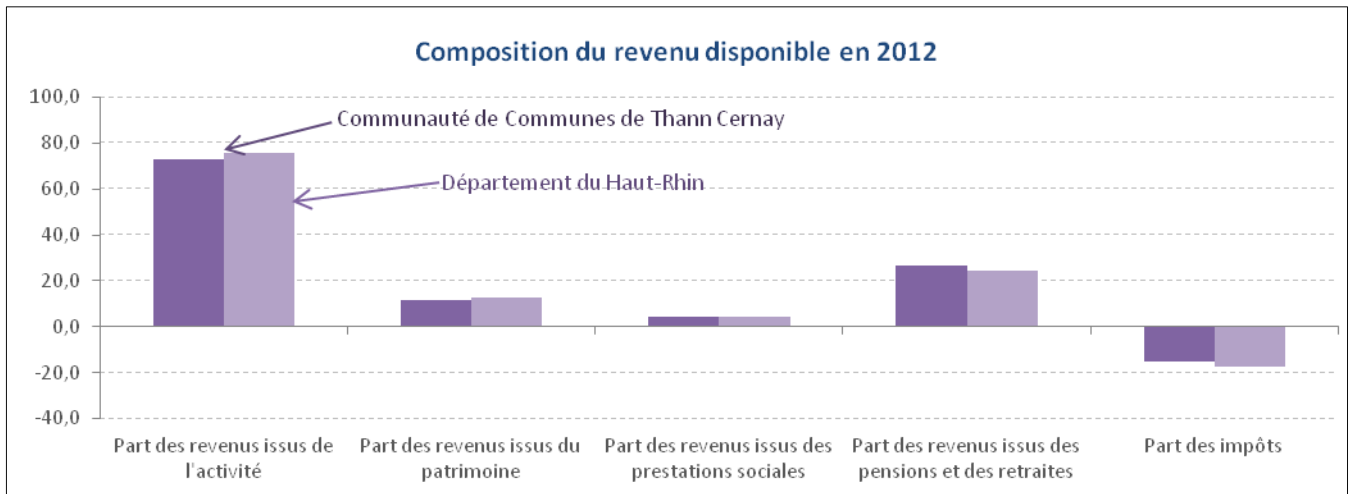
Concernant la composition du revenu disponible par ménage, les écarts par rapport à la référence départementale sont les suivants :

- une part des revenus issus de l'activité, un peu plus faible pour la CC (72,7 % contre 75,7 % pour le département), de même que pour la part des revenus issus du patrimoine (11,6 contre 12,6 %) ;
- au contraire une part issue des pensions et retraites un peu plus élevée pour la CC (26,8 % contre 24,7 % pour le département) ;
- la part des revenus issus des prestations sociales sont quasi identiques pour la CC et le département (respectivement 4,3 et 4,1 %).

---

<sup>(1)</sup> pas de valeurs pour les 2 agrégats territoriaux secteur piémont et secteur amont

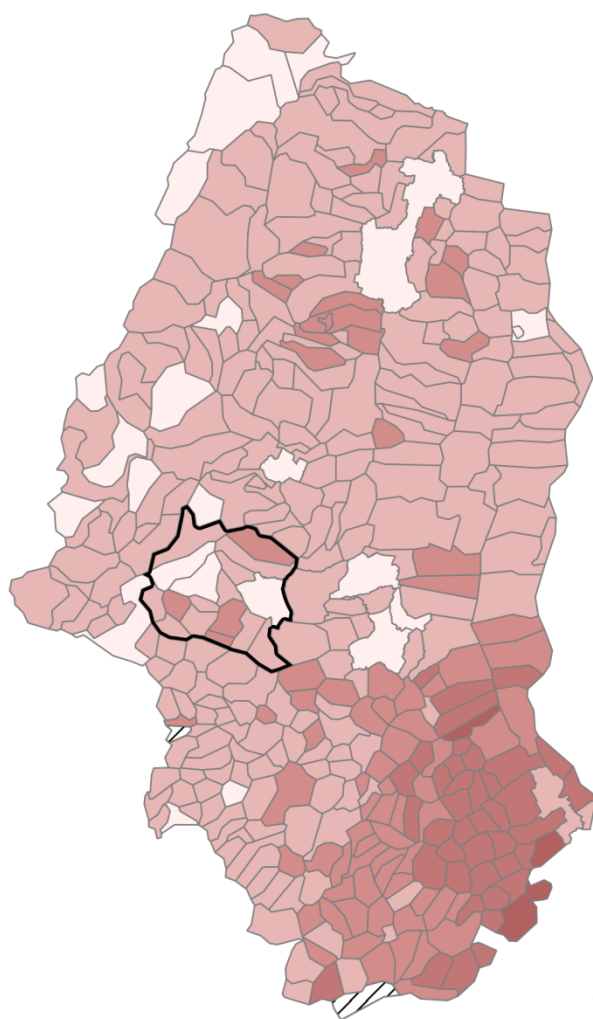
<sup>(2)</sup> commune mentionnée à titre d'exemple pour illustrer les disparités



Les deux villes de Cernay et Thann se caractérisent par :

- des parts de revenus issus de l'activité un peu plus faibles (respectivement 71,5 et 70 %, pour 72,7 % pour l'ensemble de la CC) ;
- des parts de revenus issus des prestations sociales, et des pensions et retraites, un peu plus élevées : prestations sociales respectivement 5,7 et 5,3 % (CC 4,3 %), retraites, respectivement 26,9 et 28,5 % (CC 26,8 %).

## Revenus médians 2012 par communes

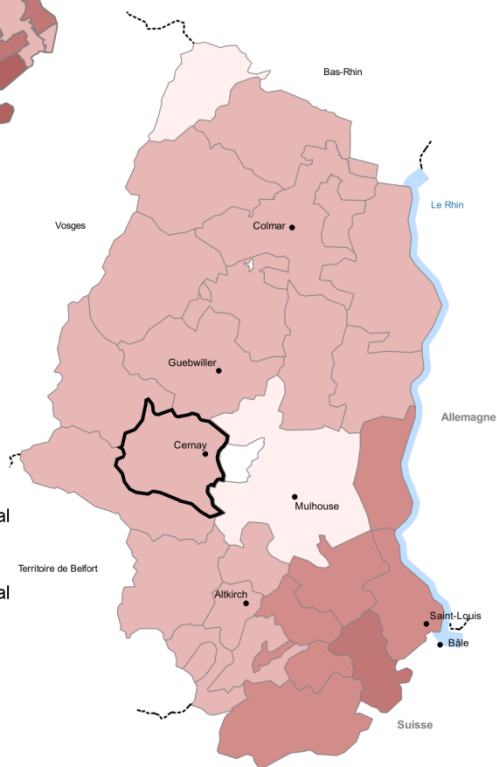


### Revenus médians annuels par foyers fiscaux en 2013



Le nombre de communes appartenant à chaque classe figure entre crochets [ ]

### et par EPCI (périmètres 2013)



- CC de Thann Cernay :  
Revenu médian 21 003 € par an et par foyer fiscal
- Haut-Rhin :  
Revenu médian 21 483 € par an et par foyer fiscal

Réalisation : ADAUHR 02/2016  
Sources : BD Contours IRIS 2013 IGN Paris France, INSEE RP2012, Exploitation principale

Pour cet indicateur, les données sont à ce jour diffusées par l'INSEE uniquement pour les périmètres des EPCI tels qu'ils existaient en 2013.

## 6.2. Taux de pauvreté <sup>(1)</sup>

L'ensemble de la CC présente un taux de pauvreté inférieur de 1 point à celui du département, avec de fortes disparités internes puisque les deux villes affichent des valeurs nettement supérieures <sup>(2)</sup> :

	Taux de pauvreté en 2012 <sup>(2)</sup>
Cernay	14 %
Thann	15,6 %
Ensemble de la CC	11 %
Département	12 %
France	14,3 %

## 6.3. Résumé des éléments saillants

- Un revenu médian annuel de 21 003 € (département 21 483 €), avec des valeurs plus faibles pour les deux villes ;
- une part de revenus issus de l'activité de 72,7 % (département 75,7 %), avec des valeurs plus faibles pour les deux villes ;
- un taux de pauvreté de 11 % en 2012 (Cernay 14 %, Thann 15,6 %, département 12 %).

---

<sup>(1)</sup> Le taux de pauvreté est la proportion de la population qui vit avec des revenus inférieurs à 60 % du revenu médian français c'est-à-dire en dessous de 11 870 € par an.

<sup>(2)</sup> Pas de valeurs pour les 2 agrégats territoriaux secteurs piémont et amont, ni pour les communes de moins de 2 000 habitants comme Wattwiller



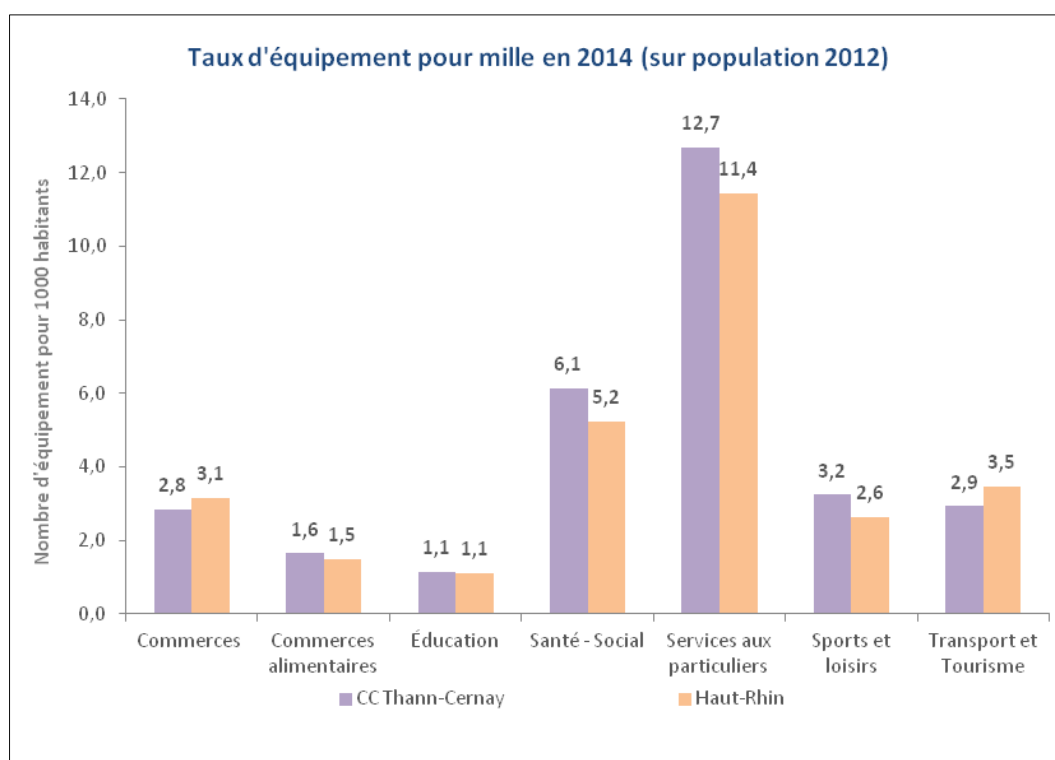
## 7. Équipements, services et transports

### 7.1. Les équipements et services

La CC de Thann-Cernay dispose d'un ensemble étoffé et complet de services, commerces, services de santé auxquels s'ajoute toute la gamme de l'offre éducative, des écoles maternelles et primaires aux collèges et lycées d'enseignement général, technique, professionnel ou spécialisé (lycée du bâtiment).

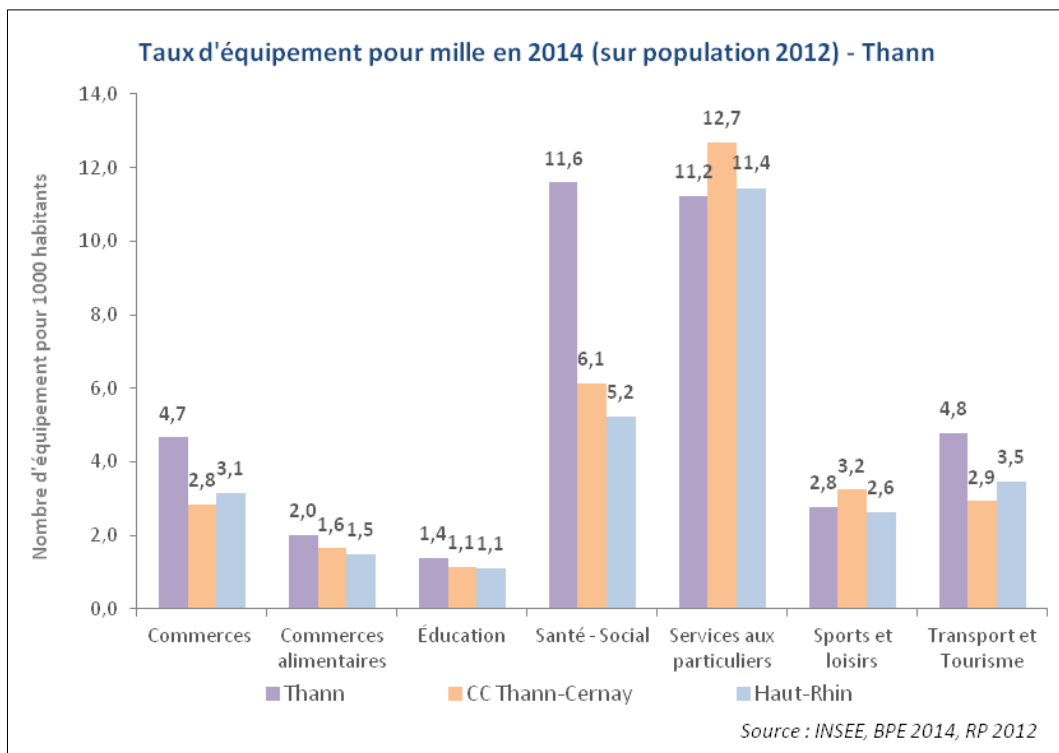
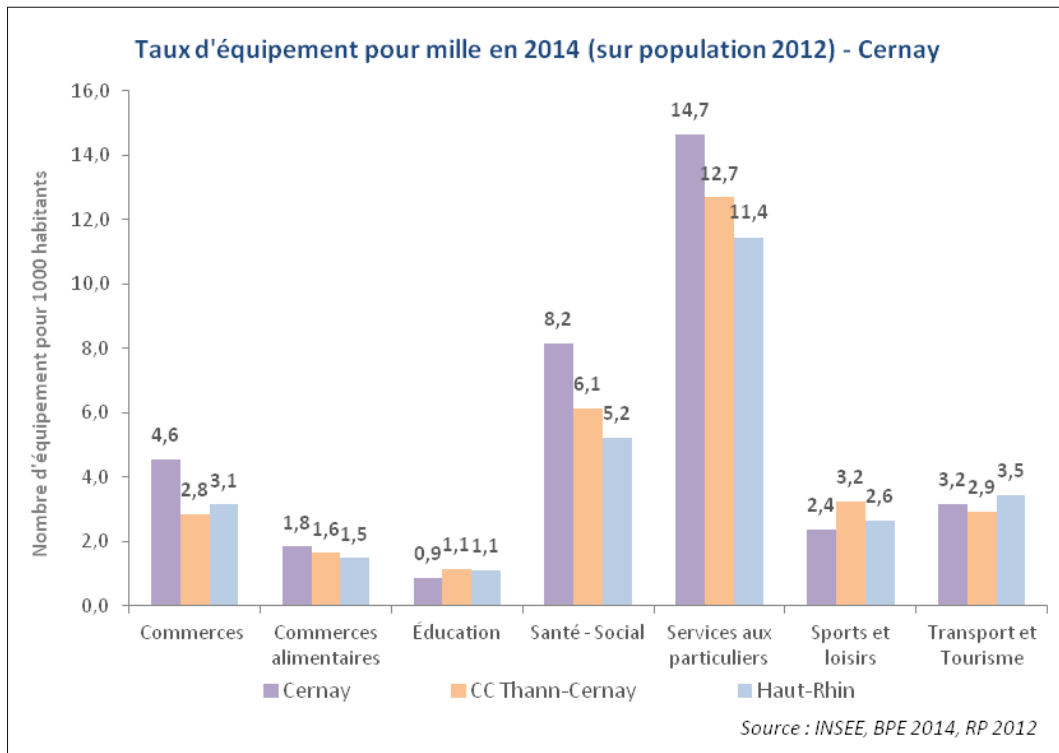
Ensemble des services recensés dans la Base Permanente des Equipements, dans la CC Thann-Cernay, en 2014.

#### ✚ Ensemble de la CC



Le taux d'équipement pour 1 000 habitants paraît satisfaisant dans la CC au regard de la référence départementale, qu'il dépasse ou rejoint pour 5 catégories sur 7.

## ✚ Disparités internes



Le niveau d'équipement pour les deux villes est logiquement presque toujours supérieur au niveau moyen de la CC.

Se dégagent en points forts, pour Thann, le secteur "santé-social", en raison de la présence de l'hôpital, tandis que Cernay présente contrairement à Thann un taux d'équipement supérieur à la moyenne pour ce qui est des services aux particuliers.

Le taux d'équipement en commerces est proche pour les deux villes, et dans les deux cas supérieur à la moyenne de la CC.

## 7.2. Le transport

### 7.2.1. Moyen de transport principal utilisé lors des déplacements domicile-travail et taux de ménages sans voiture

#### Moyen de transport

	Voitures, camions	Deux roues	Transport en commun	Marche à pied	Sans transport	Sans objet
CC Thann-Cernay (périmètre 2014)	80,5%	3,0%	5,8%	7,6%	3,1%	0,0%
Département du Haut-Rhin	78,4%	3,9%	7,7%	6,5%	3,4%	0,0%

Dans la CC de Thann-Cernay, plus de 80 % des déplacements quotidiens de travail s'effectuent en voiture particulière (département 78,4 %).

L'utilisation des transports en commun est de 5,8 %, soit un taux inférieur au taux départemental, tandis que le recours à la marche à pied est plus fréquent (7,6 %), surtout à l'usage en zone urbaine dans les deux villes de Thann et Cernay (12,8 et 10,9 %).

## Ménages sans voiture

	Taux de ménages sans voiture en 2012
Cernay	12 %
Thann	18 %
Secteur piémont	6 %
Secteur amont	11 %
Ensemble de la CC	12 %
Département	14 %

Le taux de ménages sans voiture s'élève à 12 % pour la CC, pour 14 % pour le département.

Si ce taux est naturellement plus élevé en milieu urbain où des alternatives à la voiture sont plus aisément mobilisables et où la proximité lieu de travail - lieu de résidence peut-être plus élevée, il peut exprimer aussi une plus grande fragilité financière des ménages.

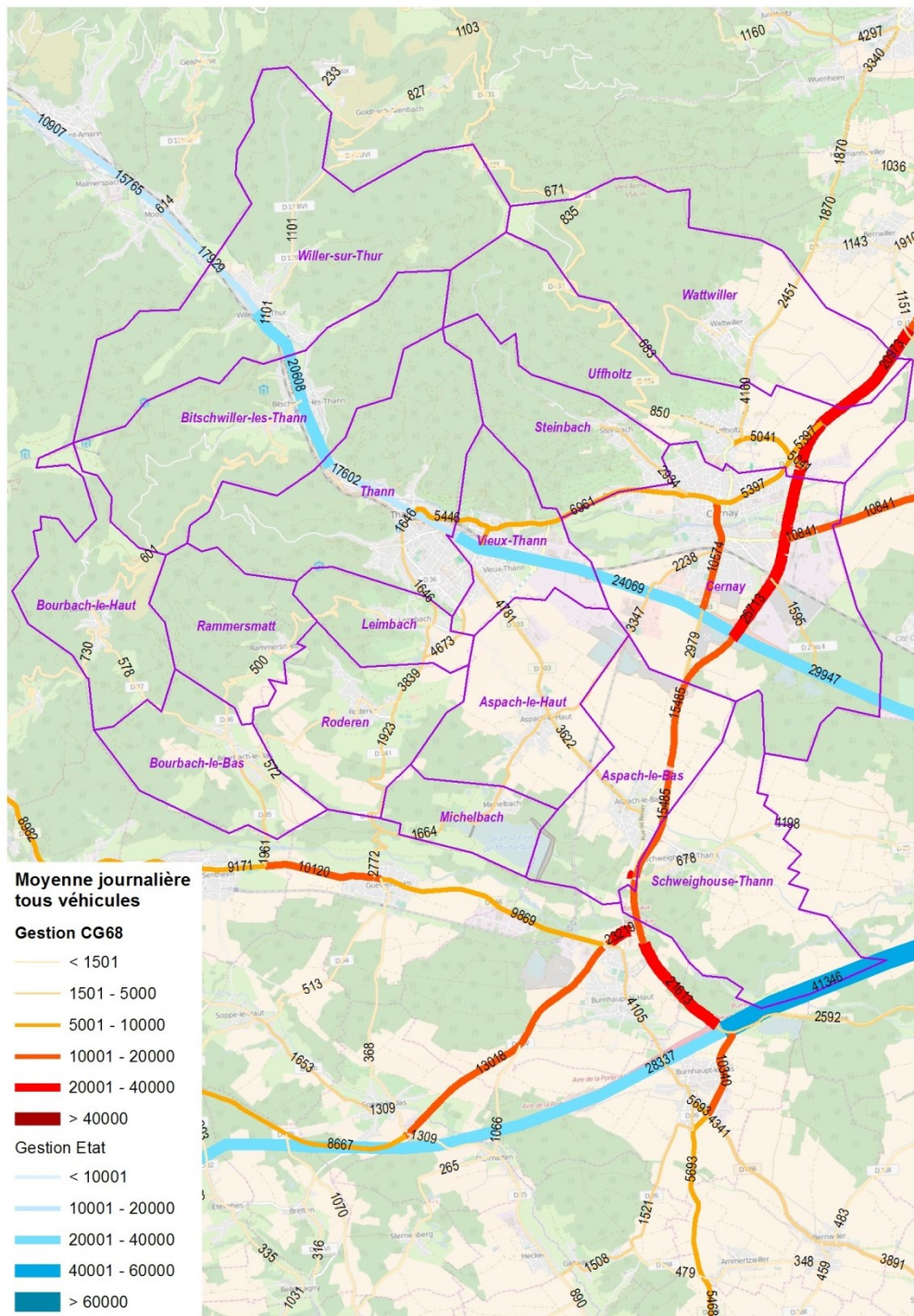
Ainsi la ville de Thann présente à la fois le plus fort taux de pauvreté de la CC (cf. 5.2.), et le plus fort taux de ménages sans voiture.

Quelqu'en soient les raisons, caractère urbain du territoire ou ressources des ménages, le taux de ménages sans voitures présente de fortes disparités au sein de la CC, entre la ville de Thann à 18 %, et le secteur piémont à 6 %.

La desserte de Thann et Cernay par le tram-train contribue aussi aux taux plus élevés de ménages sans voitures dans les deux villes.

## 7.2.2. Le réseau routier

### 📍 Réseau et trafic routier



Sources : DREAL 2010, CG68 2011

Les axes structurants à l'échelle de la CC sont la RD 83 Belfort-Colmar, et la RN 66 qui relie Mulhouse à Thann et permet de franchir les Vosges par le col de Bussang.

Ces 2 axes fréquentés qui se croisent au Sud de Cernay bordent la partie agglomérée de la ville de Cernay dont ils se tiennent à l'écart, respectivement à l'Est et au Sud, tandis que la RN 66 traverse Thann et les communes en amont.

La RN 66 est l'un des axes les plus chargés du Haut-Rhin en dehors du trafic autoroutier, en termes de fréquentation poids lourds, mais aussi en raison des migrations journalières de travail. Cet axe connaît en effet d'importants problèmes de saturation à hauteur de Thann, quotidiennement aux heures de pointes (les valeurs 2011 mentionnaient de 24 000 à 30 000 véhicules/jour). Quant à la RD 83, plus de 25 700 véhicules/jour étaient comptabilisés à hauteur de l'agglomération de Cernay en 2011.

Au Sud de la CC, l'autoroute A36 Mulhouse – Belfort longe le ban communal de Schweighouse.

### 7.2.3. Les transports en commun

#### ✚ Les bus



La CC est irriguée par le réseau des bus Kunegel/Transdev :

- Ligne 804 Altkirch-Cernay, qui dessert Cernay et le Lycée du bâtiment depuis la gare d'Altkirch en période scolaire ;
- ligne 519 Wildenstein-Thann, qui relie Thann au fond de vallée et dessert au passage Bitschwiller et Willer sur Thur ;
- ligne 520 Mulhouse-Thann, avec une desserte d'Aspach-le-Haut, Aspach-le-Bas, Schweighouse ;
- ligne 553 Mulhouse-Thann via Cernay et Wittelsheim ;
- ligne 543 Steinbach-Cernay-Guebwiller, avec des arrêts, outre Steinbach et Cernay, à Wattwiller et Uffholtz.

La plupart des lignes comptabilisent 5 à 6 allers-retours quotidiens.

Un service de transports en commun propre à la CC, le réseau Boug'En Bus, fonctionne par ailleurs sur le territoire. C'est un service de transport en minibus à la demande, qui fonctionne sur réservation téléphonique à un numéro vert.

### Le tram-train

Située sur la ligne SNCF Mulhouse-Thann-Kruth, les gares de Cernay et Thann sont desservies toutes les 40 mn par les trains et tram-trains en provenance de Mulhouse, depuis décembre 2010 pour ces derniers.

Le tram-train Mulhouse-Vallée de la Thur est le premier tram-train interconnecté de France au moment de son entrée en service en décembre 2010 (c'est-à-dire circulant sur des réseaux aux caractéristiques techniques différentes, à la fois réseau urbain, et ferré national).

Il est une réponse au désengorgement de la RN66, l'axe de la vallée de la Thur étant l'un des plus importants de tout le Sud de l'Alsace en termes de nombre de déplacements, tous types confondus.

Il donne aux voyageurs un accès direct au Centre de Mulhouse sans passer par la Gare Centrale.

Du lundi au samedi de 4 h 30 à 22 h 30, on compte un tram-train :

- Toutes les 15 mn entre Mulhouse et Lutterbach (67 allers-retours chaque jour en semaine) ;
- Toutes les demi-heures entre Thann et Mulhouse, et un TER par heure (plus d'une quarantaine de liaisons chaque jour en semaine).

Le Tram-train peut accueillir 231 passagers dont 85 en place assise.

### 7.3. Résumé des éléments saillants

- Un ensemble étoffé et complet de services/commerces/équipements ;
- 80 % des déplacements quotidiens domicile-travail s'effectuent en voiture particulière (département : 78,4 %) ;
- le taux des ménages sans voiture est de 12 % (département : 14 %) ; 18 % à Thann, 6 % en piémont ;
- une proximité immédiate avec les grands axes routiers structurants régionaux (voie rapide RD 83, autoroute A36...) ;
- une bonne irrigation du territoire par des lignes de bus ;
- une desserte par trains et tram-trains qui relie Thann et Cernay au centre de Mulhouse.



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

### 8.1. Les caractéristiques du parc de logement

#### 8.1.1. Un parc de logements qui augmente légèrement entre 2011 et 2013

Le parc total de logement de la C.C. de Thann-Cernay comptabilise environ **18 400 logements** en 2013 (*source FILOCOM*), soit 4,9% du parc haut-rhinois.

Celui-ci augmente légèrement moins vite (**+1,75% entre 2011 et 2013**) que la moyenne départementale (+1,80% sur la même période). Ce parc de logements se décline suivant un schéma classique où prédominent majoritairement les résidences principales :

- **87,6% sont des résidences principales** (*supérieure à la moyenne du Haut-Rhin : 86,2%*) ;
- **10,2% de logements vacants** (*moyenne du Haut-Rhin : 10,7%*) ;
- **2,2% sont des résidences secondaires ou occasionnelles** (*inférieure à la moyenne du Haut-Rhin : 3,1%*).

Parc de logements	Résidences principales (RP)				Résidences secondaires ou occasionnelles (RS)				Logements vacants (LV)				Parc total (RP+RS+LV) en 2011	Parc total (RP+RS+LV) en 2013	Taux d'évolution moyen annuel (2011-2013)
	Nombre de RP en 2011	Nombre de RP en 2013	Part en % en 2013	Taux d'évol. moyen annuel (2011-2013)	Nombre de RS en 2011	Nombre de RS en 2013	Part en % en 2013	Taux d'évol. moyen annuel (2011-2013)	Nombre de LV en 2011	Nombre de LV en 2013	Part en % en 2013	Taux d'évol. moyen annuel (2011-2013)			
Cernay	4 690	4 772	87,9%	0,87%	62	77	1,4%	11,44%	564	580	10,7%	1,41%	5 316	5 429	1,06%
Thann	3 662	3 634	83,7%	-0,38%	96	98	2,3%	1,04%	567	612	14,1%	3,89%	4 325	4 344	0,22%
Vieux-Thann	1 239	1 273	89,8%	1,86%	n.c.	13	n.d.	n.d.	n.c.	131	9,2%	n.d.	1 370	1 417	1,70%
Willer-sur-Thur	834	838	87,6%	0,24%	41	41	4,3%	0,00%	72	78	8,2%	4,08%	947	957	0,53%
Bitschwiller-lès-Thann	878	865	87,3%	-0,74%	20	19	1,9%	-2,53%	88	107	10,8%	10,27%	986	991	0,25%
Wattwiller	708	719	90,8%	0,77%	28	30	3,8%	3,51%	49	43	5,4%	-4,32%	785	792	0,44%
Uffholtz	694	709	86,8%	1,07%	21	23	2,8%	4,65%	77	85	10,4%	5,07%	792	817	1,57%
Steinbach	576	617	91,7%	3,50%	11	n.c.	n.d.	n.d.	62	n.c.	n.d.	n.d.	649	673	1,83%
Aspach-le-Haut	525	540	94,1%	1,42%	n.c.	n.c.	n.d.	n.d.	n.c.	n.c.	n.d.	n.d.	551	574	2,07%
Aspach-le-Bas	495	500	91,4%	0,50%	n.c.	n.c.	n.d.	n.d.	n.c.	n.c.	n.d.	n.d.	536	547	1,02%
Roderen	353	358	91,6%	0,71%	n.c.	n.c.	n.d.	n.d.	n.c.	n.c.	n.d.	n.d.	388	391	0,39%
Leimbach	339	348	91,8%	1,32%	11	11	2,9%	0,00%	24	20	5,3%	-3,71%	374	379	0,67%
Schweighouse-Thann	279	287	89,1%	1,42%	n.c.	n.c.	n.d.	n.d.	n.c.	n.c.	n.d.	n.d.	305	322	2,75%
Bourbach-le-Bas	245	246	88,2%	0,20%	13	15	5,4%	7,42%	19	18	6,5%	-1,67%	277	279	0,36%
Bourbach-le-Haut	170	180	82,6%	2,90%	27	24	11,0%	-5,72%	17	14	6,4%	-4,25%	214	218	0,93%
Michelbach	135	138	94,5%	1,11%	n.c.	n.c.	n.d.	n.d.	n.c.	n.c.	n.d.	n.d.	143	146	1,04%
Rammerstatt	97	95	79,2%	-1,04%	11	11	9,2%	0,00%	11	14	11,7%	12,82%	119	120	0,42%
TOTAL C.C. Thann-Cernay	15 919	16 119	87,6%	0,63%	384	407	2,2%	2,95%	1 774	1 870	10,2%	2,67%	18 077	18 396	0,88%
TOTAL Haut-Rhin	319 103	325 707	86,2%	1,03%	11 051	11 751	3,1%	3,12%	40 939	40 342	10,7%	-6,73%	371 093	377 800	0,90%

(Source : FILOCOM)

Par territoire, les taux d'évolution du parc de logements corrélés à ceux de la démographie, ont été nettement plus forts dans les **communes de la plaine à proximité des voies rapides (D83 et N66) et du bassin d'emploi mulhousien : Schweighouse-Thann (+2,75%/an) et Aspach-le-Haut (+2,07%/an)** par exemple. Mais en terme de volume, ce sont toujours les plus grandes communes qui ont vu leur parc de logements augmenter plus fortement (**Cernay : +113 logts** et **Vieux-Thann : +47 logts** sur 2011-2013).

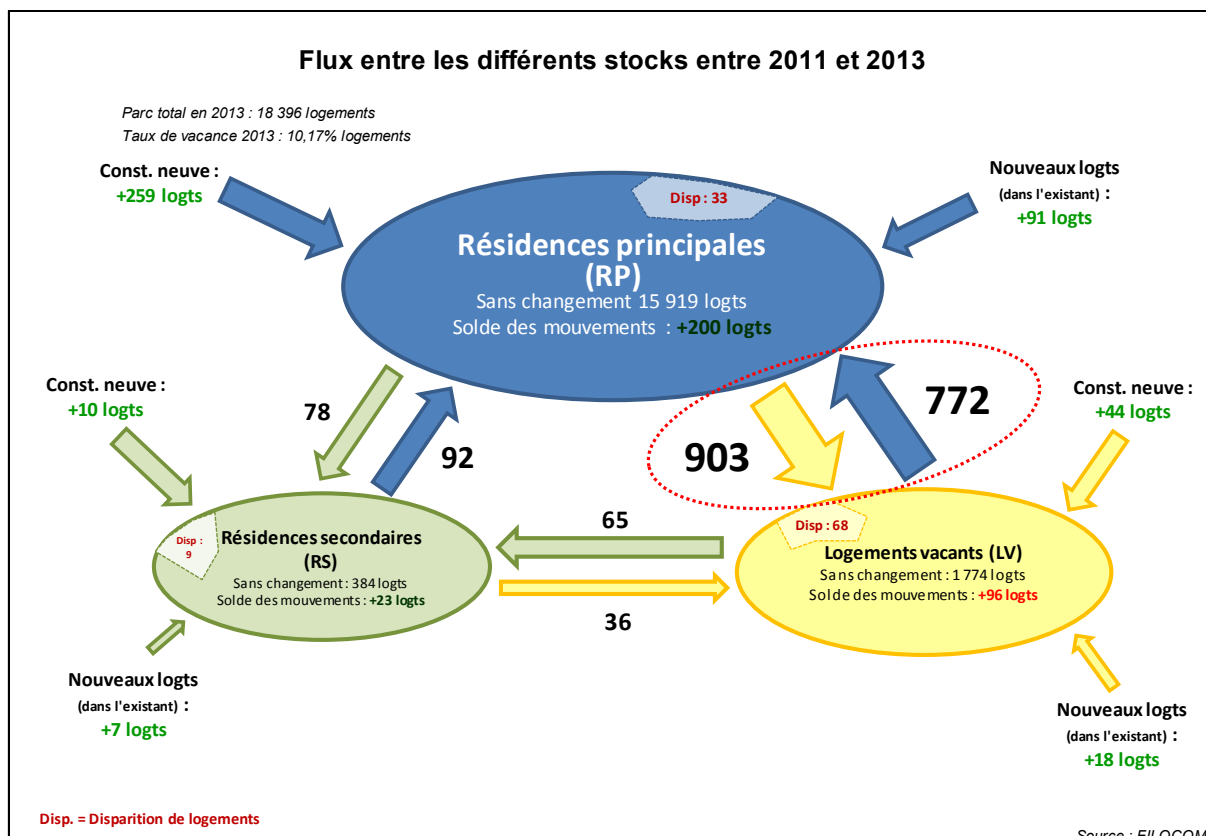
Les taux d'occupation les plus élevés se retrouvent également dans les petites communes rurales de la plaine : **Michelbach** (94,5% de leur parc de logements sont des résidences principales occupées en 2013), **Aspach-le-Haut** (94,1% de RP), **Steinbach** (91,7% de RP) et **Roderen** (91,6% de RP).

On observe les taux de résidences secondaires ou occasionnelles les plus élevés dans les communes rurales du piémont vosgien et de montagne : **Bourbach-le-Haut** (11,0% de RS) et **Rammersmatt** (9,2% de RS). Ces taux, nettement supérieurs aux moyennes départementale (3,1%) et

intercommunale (2,2%) peuvent en partie s'expliquer par le manque d'attractivité résidentielle et par le recul démographique de ces communes (2007-2012).

### 8.1.2. Une plus forte intensité des flux entre les résidences principales et le parc de logements vacants entre 2011 et 2013

Les principaux mouvements observés entre les trois principales composantes du parc de logements, entre 2011 et 2013, ont été réalisés entre le « stock » de résidences principales et le « stock » de logements vacants (Cf. graphique ci-dessous).



**Le plus gros transfert s'opère entre les résidences principales et les logements vacants (+903 logts), entre 2011 et 2013**, alors que 772 logements basculent de logement vacant à résidence principale occupée sur la même période, soit un solde négatif de -131 logts au détriment des résidences principales. Toutefois, le parc de résidences principales a cru de 200 logements sur cette période, grâce à la contribution de la **construction neuve (+259 logts)**, à l'apport de **nouveaux logements créés dans le patrimoine existant (+91 logts)**, et au solde positif avec les résidences secondaires (+14 logts).

**Le stock de logements vacants a également augmenté de 96 logements dans la même intervalle de temps.** Dans le détail (Cf. tableau ci-dessous), ce sont les RP du parc locatif privé (+52 logts) puis, plus inquiétant les logements neufs se retrouvant 2 ans plus tard sans occupant (+44 logts) qui concourent à la croissance du stock de logements vacants. Ce dernier pose la question de l'adéquation de l'offre neuve à la demande de logements.

Enfin, la construction neuve a largement contribué au développement du secteur privé (3 logements sur 4) avec une forte proportion destinée au secteur locatif privé (48,1%) devant le parc occupé en propriété (30,6%). Malgré cela, il y a 12,0% de ces logements neufs qui sont deux ans plus tard vacants.

	Statut propriétaires occupants 2011-2013		
	Entrées dans RP PO	Sorties des RP PO	Solde
Logements neufs	137	NC	137
Nouveaux logements (parc existant)	33	NC	33
RP Autres	21	11	10
RP Locatif public	ND	ND	10
RS	34	32	2
Meublés	0	0	0
Disparition	NC	17	-17
RP Locatif privé	128	147	-19
Logements vacants	194	232	-38
<b>TOTAL</b>	<b>562</b>	<b>444</b>	<b>118</b>

(Source : FILOCOM 2011-2013)

	Logements vacants 2011-2013 (FILOCOM)		
	Entrées dans Lv	Sorties des Lv	Solde
Disparition	NC	67	-67
RS	36	65	-29
Meublés	ND	ND	4
Nouveaux logements (parc existant)	13	NC	13
RP Locatif public	185	170	15
RP Autres	40	14	26
RP Propriétaires occupants	232	194	38
Logements neufs	44	NC	44
RP Locatif privé	446	394	52
<b>TOTAL</b>	<b>1 001</b>	<b>905</b>	<b>96</b>

(Source : FILOCOM 2011-2013)

	Statut Locatif privé 2011-2013		
	Entrées dans RP Lpr	Sorties des RP Lpr	Solde
Logements neufs	59	NC	59
Nouveaux logements (parc existant)	52	NC	52
RP Propriétaires occupants	147	128	19
RS	37	30	7
RP Locatif public	ND	ND	5
Meublés	ND	ND	2
RP Autres	ND	ND	-2
Disparition	NC	12	-12
Logements vacants	394	446	-52
<b>TOTAL</b>	<b>702</b>	<b>624</b>	<b>78</b>

(Source : FILOCOM 2011-2013)

Statut des logements en 2013	Logements neufs en 2011 (FILOCOM)	
	Nombre de logts	% des logts neufs
RP Propriétaires occupants	137	43,8%
RP Locatif public	63	20,1%
RP Locatif privé	59	18,8%
Logements vacants	44	14,1%
RS	10	3,2%
Meublés	0	0,0%
RP Autres	0	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>313</b>	

(Source : FILOCOM 2011-2013)

	Statut Locatif public 2011-2013		
	Entrées dans RP Lpu	Sorties des RP Lpu	Solde
Logements neufs	63	NC	63
RS	20	16	4
Nouveaux logements (parc existant)	ND	ND	4
RP Autres	ND	ND	4
Meublés	0	0	0
Disparition	NC	ND	-3
RP Locatif privé	ND	ND	-5
RP Propriétaires occupants	ND	ND	-10
Logements vacants	170	185	-15
<b>TOTAL</b>	<b>270</b>	<b>228</b>	<b>42</b>

(Source : FILOCOM 2011-2013)

	Nouv. logts 2011-2013 (dans parc existant - chang.d'usage, restruct.de logements)	
	Destination des logts	% des logts neufs
RP Locatif privé	52	48,1%
RP Propriétaires occupants	33	30,6%
Logements vacants	13	12,0%
RS	6	5,6%
RP Locatif public	4	3,7%
RP Autres	0	0,0%
Meublés	0	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>108</b>	

(Source : FILOCOM 2011-2013)

	Disparitions 2011-2013	
	Origine des logts	% des logts neufs
Logements vacants	67	61,5%
RP Propriétaires occupants	17	15,6%
RP Locatif privé	12	11,0%
RS	ND	8,3%
RP Locatif public	ND	2,8%
RP Autres	ND	0,9%
Meublés	0	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>109</b>	

(Source : FILOCOM 2011-2013)

Par exemple : 147 résidences principales occupées en propriété en 2011 sont devenues des résidences principales occupées par des locataires du parc privé en 2013

### 8.1.3. Une évolution des statuts d'occupation favorable au parc privé

Le parc des résidences principales de la C.C. de Thann-Cernay à l'instar des autres EPCI du département est **dominé par le parc des propriétaires occupants qui représente 64,2% des résidences principales**, taux supérieur à la moyenne départementale de 62,3% en 2013.

**Le parc locatif privé représente une part moins importante (19,8% des RP) que celle dans le Haut-Rhin (24,8% des RP), alors que le parc locatif public y est plus représenté (16,0% des RP) contre 12,9% des RP dans le département.**

Statuts d'occupation	Zonage en Unité Urbaine (INSEE)	Propriétaires occupants (PO)		Locataires du parc privé (Loc. privé)		Locataires du parc public (Loc. public)		Parc total en 2013 (PO + Loc. privé + Loc. public)
		Nombre (2013)	Part en % en 2013	Nombre (2013)	Part en % en 2013	Nombre (2013)	Part en % en 2013	
Cernay	Ville-Centre	2 525	53,6%	1 184	25,1%	999	21,2%	4 708
Thann	Ville-Centre	1 814	50,7%	872	24,4%	894	25,0%	3 580
Vieux-Thann	Banlieue	806	64,7%	195	15,7%	245	19,7%	1 246
Bitschwiller-lès-Thann	Banlieue	555	66,2%	116	13,8%	168	20,0%	839
Willer-sur-Thur	Banlieue	633	77,5%	103	12,6%	81	9,9%	817
Wattwiller	Banlieue	582	82,8%	99	14,1%	22	3,1%	703
Uffholtz	Banlieue	499	71,5%	168	24,1%	31	4,4%	698
Steinbach	Banlieue	471	77,5%	110	18,1%	27	4,4%	608
Aspach-le-Haut	Rural	454	85,2%	65	12,2%	14	2,6%	533
Aspach-le-Bas	Rural	385	78,7%	79	16,2%	25	5,1%	489
Roderen	Rural	320	89,9%	26	7,3%	ND	2,8%	356
Leimbach	Banlieue	304	89,1%	36	10,6%	ND	0,3%	341
Schweighouse-Thann	Rural	260	93,9%	16	5,8%	ND	0,4%	277
Bourbach-le-Bas	Rural	208	85,2%	20	8,2%	16	6,6%	244
Bourbach-le-Haut	Rural	151	88,3%	16	9,4%	ND	2,3%	171
Michelbach	Rural	118	86,8%	18	13,2%	0	0,0%	136
Rammerstatt	Rural	88	92,6%	6	6,3%	1	1,1%	95
<b>TOTAL C.C. Thann-Cernay</b>		<b>10 173</b>	<b>64,2%</b>	<b>3 129</b>	<b>19,8%</b>	<b>2 539</b>	<b>16,0%</b>	<b>15 841</b>
<b>Zone urbaine (Ville-Centres Cernay + Thann) - 2 communes</b>		<b>4 339</b>	<b>52,4%</b>	<b>2 056</b>	<b>24,8%</b>	<b>1 893</b>	<b>22,8%</b>	<b>8 288</b>
<b>Banlieue de l'agglomération Thann-Cernay - 7 communes</b>		<b>3 850</b>	<b>73,3%</b>	<b>827</b>	<b>15,7%</b>	<b>575</b>	<b>10,9%</b>	<b>5 252</b>
<b>Zone périurbaine - rurale - 8 communes</b>		<b>1 984</b>	<b>86,2%</b>	<b>246</b>	<b>10,7%</b>	<b>71</b>	<b>3,1%</b>	<b>2 301</b>
<b>TOTAL Haut-Rhin</b>		<b>198 181</b>	<b>62,3%</b>	<b>79 041</b>	<b>24,8%</b>	<b>40 930</b>	<b>12,9%</b>	<b>318 152</b>

(Source : FILOCOM)

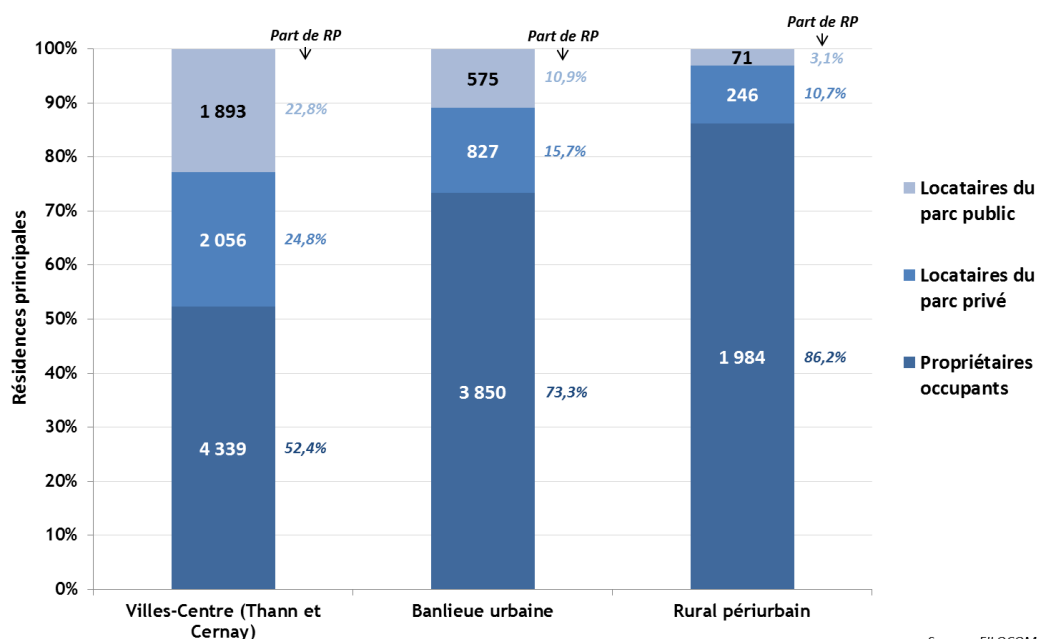
Sur les communes du territoire, le parc locatif privé est surtout présent dans les deux plus grandes villes : **Cernay** (25,1% des RP) et **Thann** (24,4%). Il en va de même pour le parc locatif public, davantage présent dans les principaux centres urbains : **Thann** (25,0% des RP) et **Cernay** (21,2% des RP).

**Dans les autres communes de la C.C. de Thann-Cernay au profil périurbain/rural, c'est le parc des propriétaires occupants qui est ultra-majoritaire**, et ce à plus de 80% des résidences principales en 2013. Les plus forts taux de propriétaires occupants (cf. tableau ci-dessus) sont sur les communes :

- **Schweighouse-Thann (93,9%),**
- **Rammersmatt (92,6%),**
- **Roderen (89,9%).**

Ainsi, on voit apparaître comme sur les autres territoires du département, une différenciation du marché de l'habitat selon le caractère urbain du territoire ; avec d'un côté les ville-centres (Cernay et Thann) au parc locatif privé et public développé (47,6% des RP), une « banlieue périurbaine » avec un profil de transition (26,6% des RP occupées par des locataires), et une zone rurale périurbaine où prédomine le statut de propriétaires occupants leur logements (86,2% des RP).

## Statuts d'occupation par type de territoire

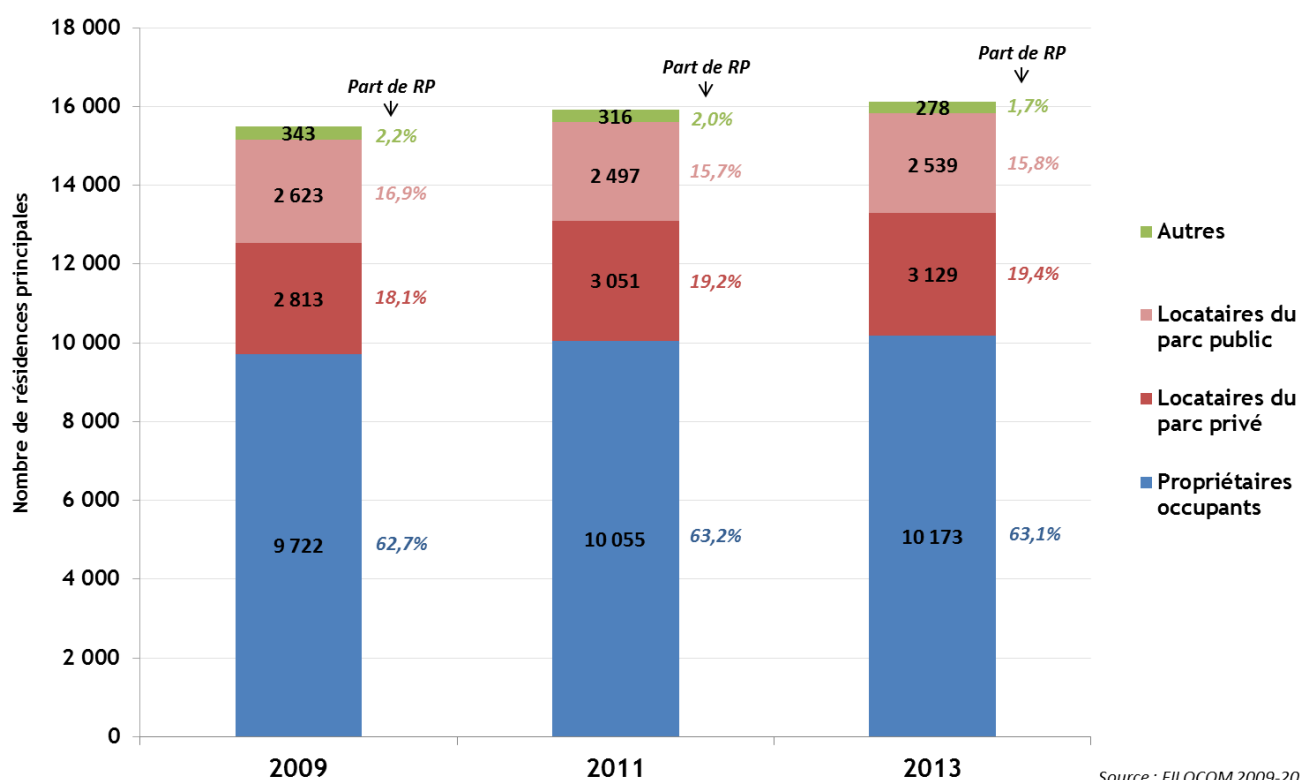


Source : FILOCOM 2013

Sur les dernières années, le parc locatif privé s'est davantage développé (+1,3 pt entre 2009 et 2013), que le parc occupé en propriété (+0,6 pt entre 2009 et 2013).

En revanche la part du parc locatif public s'est repliée de -1,1 pt sur la même période. Ceci démontre que le parc locatif public, qui continue de croître sur cette période, s'est développé moins vite que le parc privé dans son ensemble.

## Le statut d'occupation des résidences principales

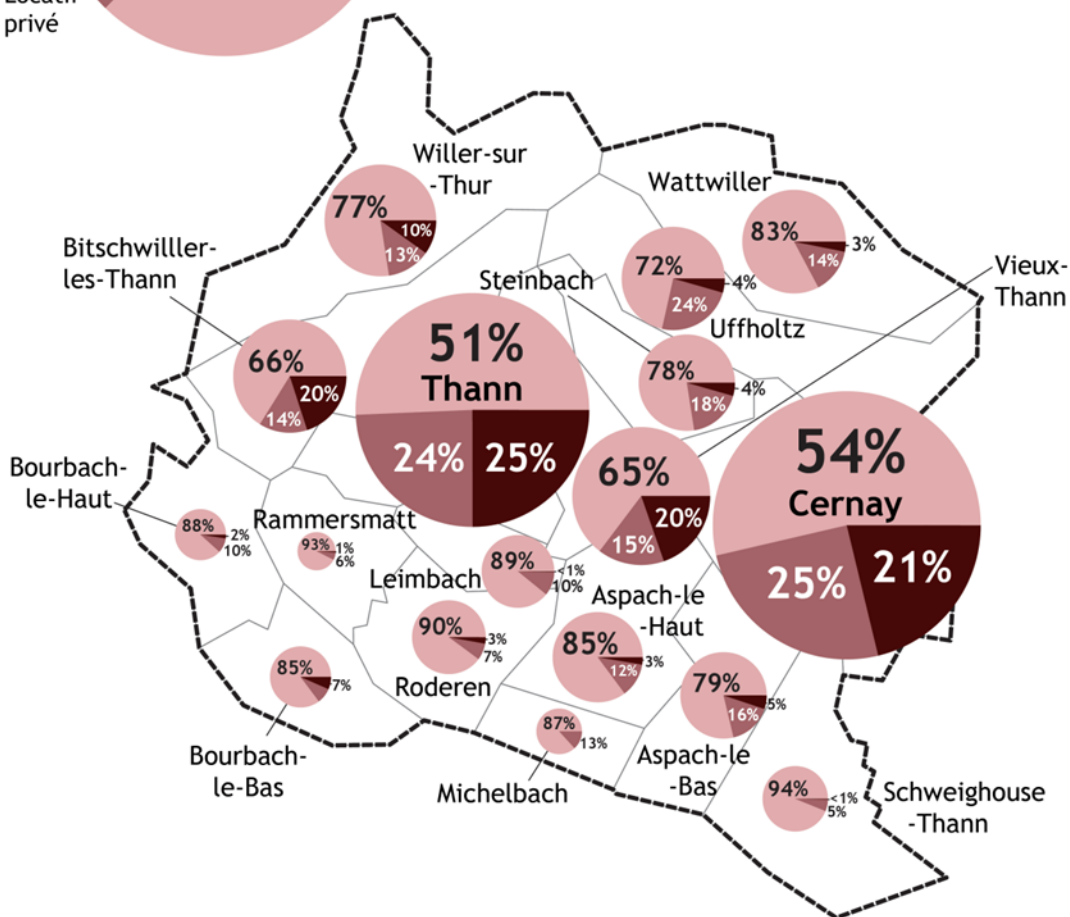
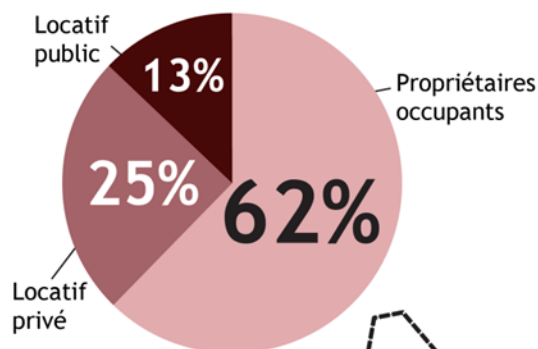


Source : FILOCOM 2009-2013

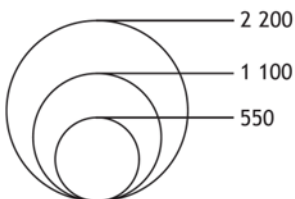
## Statut d'occupation des résidences principales sur la CCTC en 2013

### Bilan sur l'ensemble de la CCTC

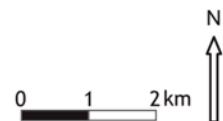
Nombre de résidences principales (PO, Locatif privé et public) : 15 841 RP réparties de la manière suivante :



Nombre de résidences principales (RP) occupées en 2013 par commune



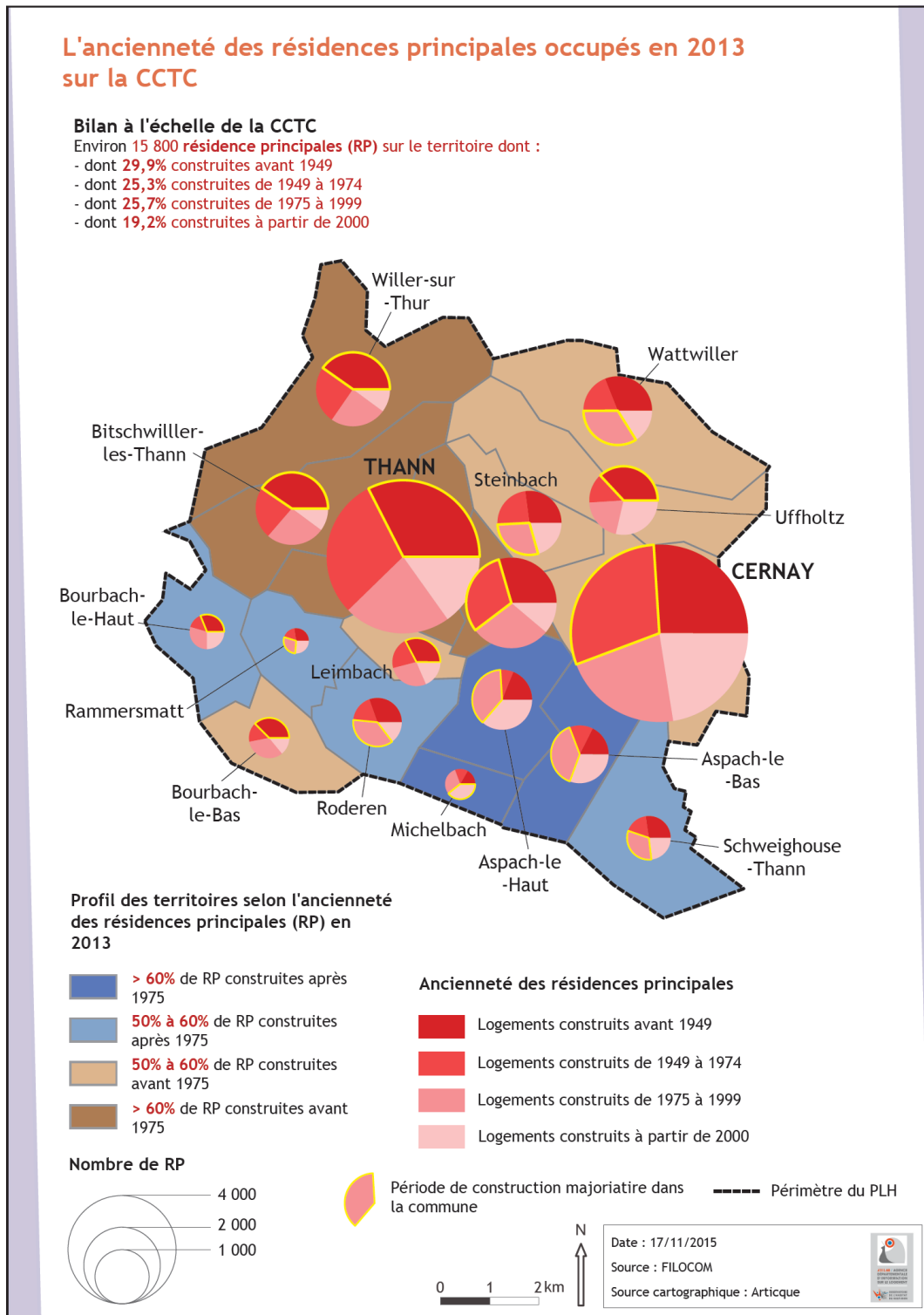
- 75% Part de RP occupées par des propriétaires
- 20% Part de RP occupées par des locataires du parc privé
- 5% Part de RP occupées par des locataires du parc public
- Périimètre du PLH



Date : 16/10/2015  
 Source : FILOCOM  
 Source cartographique : Artique

### 8.1.4. Des résidences principales plus âgées au Nord-Ouest du territoire

Le marché de l'habitat de la C.C. de Thann-Cernay est encore caractérisé par une majorité de logements anciens. En effet, presque 30% des résidences principales sont des logements construits avant 1949 et un plus d'1 résidence principale sur 4 a été construite entre 1949 et 1974 : soit une proportion de 55% des résidences principales construites avant 1975.

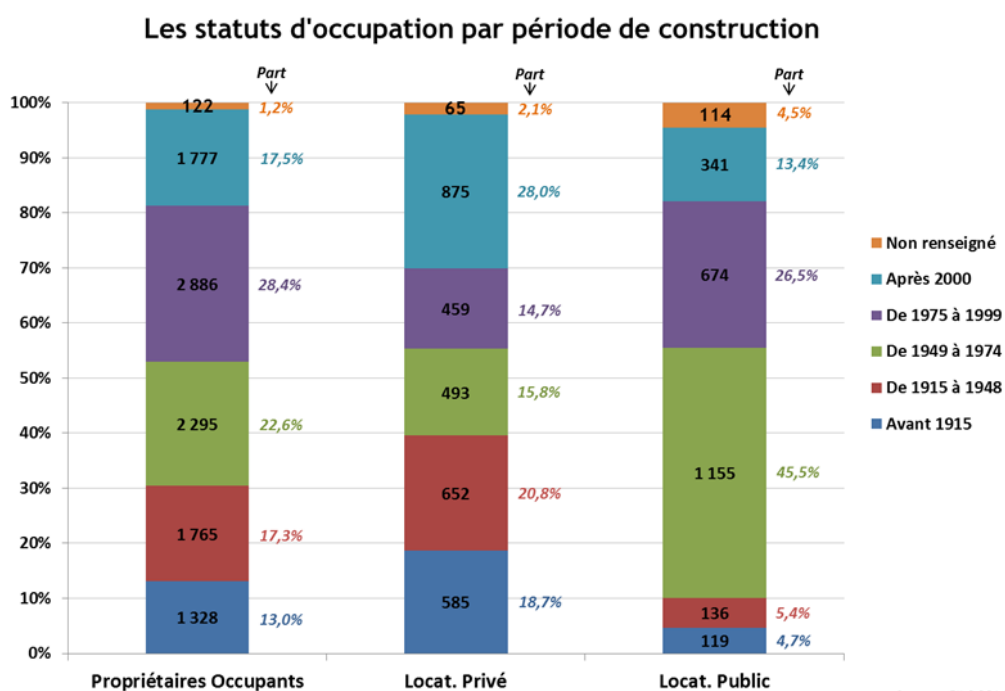




Toutefois, on observe des disparités territoriales avec trois secteurs au profil différent :

- Le **Nord-Ouest du territoire** marqué par une plus forte proportion d'anciens logements (majorité de RP construites avant 1949), révélateur d'un développement résidentiel et démographique plus ancien au XIX<sup>ème</sup> siècle et durant la 1<sup>ère</sup> moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. Il s'agit des communes du secteur amont (vallée/montagne) de **Willer-sur-Thur**, **Bitschwiller-lès-Thann** et de la ville de **Thann** ;
- Le **Nord et Nord-Est du territoire**, marqué par un meilleur équilibre entre les différentes époques de construction où on observe encore une moyenne entre 50% et 60% des RP construites avant 1975. Il s'agit des communes du secteur du piémont vosgien et de la plaine : **Wattwiller**, **Uffholtz**, **Steinbach**, et **Cernay** ;
- Enfin le **secteur au sud du territoire**, où la proportion s'inverse avec une majorité de résidences principales construites après 1975, révélateur d'un dynamisme résidentiel plus récent. Il s'agit principalement des communes de plaine : **Michelbach** (seule commune à avoir une majorité de RP construites à partir de l'an 2000), **Aspach-le-Haut** et **Aspach-le-Bas**, **Schweighouse-sur-Thann**, **Roderen**, **Rammersmatt**.

### 8.1.5. Des logements plus anciens dans le parc locatif privé



Les statuts d'occupation des résidences principales détaillées par période de construction présente également de nettes différences à l'échelle intercommunale (Cf. graphique ci-dessus) :

- Le **parc de logements occupés en propriété présente le profil le plus équilibré** : 30,3% des RP ont été construites avant 1949, environ 23% des RP ont été construites entre 1949 et 1974, et enfin 45,9% des RP ont été construites après 1975 ;
- Le **parc locatif privé présente un profil intermédiaire où les «extrêmes» prédominent** : avec une proportion importante de logements très anciens (18,7% des RP construites avant 1915 et 20,8% des RP construites entre 1915 et 1948), mais aussi une forte



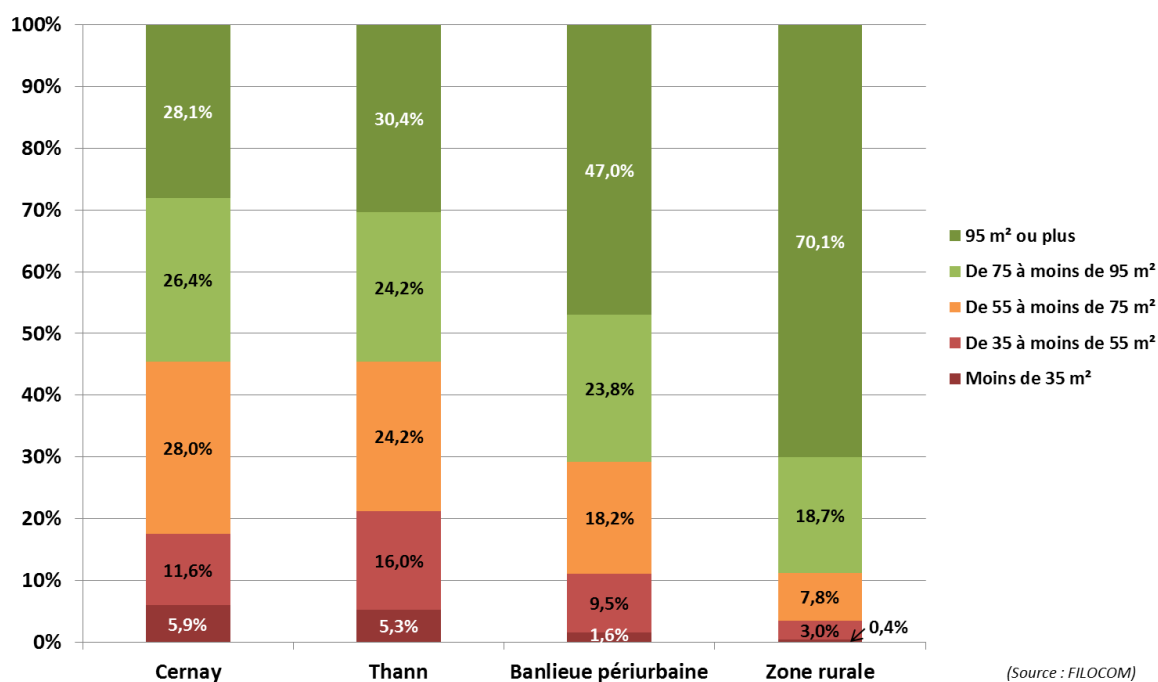
proportion de logements récents (28,0% des RP), davantage que dans le parc locatif public ;

- **Le parc locatif public est un parc qui pourrait apparaître relativement jeune par rapport à l'ensemble du parc privé avec seulement 10,4% des RP construites avant 1949.** Pourtant, lors des « trente glorieuses » à la sortie de la seconde guerre mondiale, partout dans le pays l'effort de reconstruction se concrétise par la construction rapide et massive de logements sociaux. C'est pourquoi, la plus forte proportion de RP du secteur locatif public correspond encore aujourd'hui à la tranche des années 1949-1974 (45,5% des RP du secteur locatif public). La proportion de logements récents est finalement plus faible que dans le parc privé, puisque 13,4% des RP ont été construites après l'an 2000.

### 8.1.6. Une représentation plus forte des petits logements dans les villes-centres

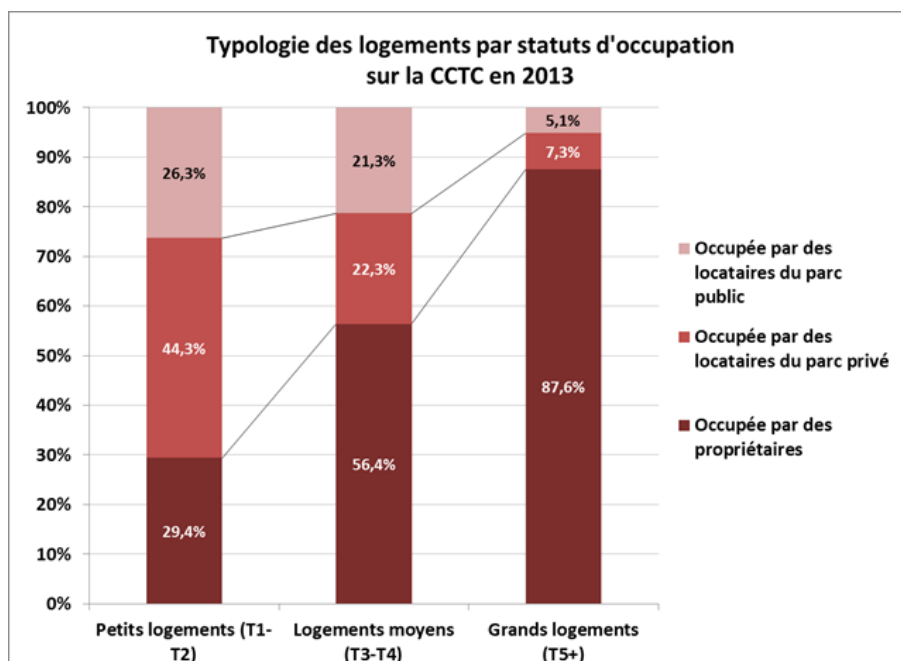
De manière assez logique, la taille des logements est d'autant plus grande qu'on s'éloigne des villes-centres, où l'on retrouve au contraire davantage de petits logements. Pour la catégorie de plus de 95 m<sup>2</sup>, la proportion atteint 28,1% de RP sur la ville de Cernay, et 30,4% des RP sur la ville de Thann. En « banlieue » périurbaine (c'est-à-dire au sens de l'INSEE : Vieux-Thann, Bitschwiller-lès-Thann, Willers-sur-Thur, Wattwiller, Uffholtz, Steinbach, Leimbach), la proportion augmente encore (47,0% des RP) et elle atteint 70,1% des RP en zone rurale (pour toutes les autres communes non mentionnées précédemment).

Taille des résidences principales selon le type de territoire en 2013



À l'inverse, l'offre en petits et moyens logements est davantage présente en milieu urbain, dans les deux villes-centres du territoire : **Thann présente le plus fort taux en petits logements (21,3% des RP ont moins de 55 m<sup>2</sup>)** devant la ville de Cernay (17,5% des RP).

Par contre cette dernière a une plus large palette de logements de taille moyenne : 28,0% des RP ont entre 55 et 75 m<sup>2</sup> contre 24,2% des RP pour la ville de Thann.



L'analyse de la typologie des logements répartis selon le statut d'occupation sur la C.C. de Thann-Cernay révèle que les grands logements (T5 et +) sont majoritairement occupés par des propriétaires (87,6%). Plus la typologie du logement diminue, plus la part des logements occupé par des locataires est importante. Sur les logements de taille moyenne (T3 et T4), les locataires représente 43,6% des occupants.

Enfin dans les petits logements (T1 et T2), les locataires sont majoritaires (70,6%) avec une part très significative des locataires du parc privé (44,3%).

### Typologie des logements par statuts d'occupation et par commune en 2013

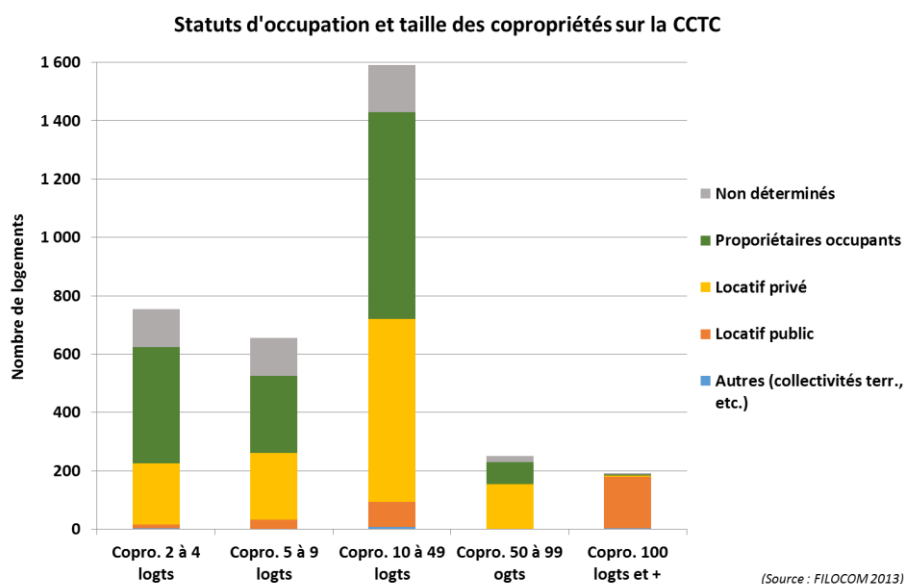
Communes	Zonage INSEE	1-2 pièces				3-4 pièces				5 pièces et +			
		PO	Loc. privé	Loc. public	TOTAL	PO	Loc. privé	Loc. public	TOTAL	PO	Loc. privé	Loc. public	TOTAL
Cernay	Ville-Centre	20,5%	51,2%	28,3%	100,0%	49,8%	24,8%	25,4%	100,0%	82,5%	9,6%	7,9%	100,0%
Thann	Ville-Centre	26,7%	41,5%	31,8%	100,0%	46,4%	25,3%	28,3%	100,0%	78,6%	8,6%	12,8%	100,0%
Vieux-Thann	Banlieue	29,4%	41,3%	29,4%	100,0%	51,9%	18,5%	29,6%	100,0%	88,8%	5,9%	5,3%	100,0%
Willer-sur-Thur	Banlieue	51,5%	33,0%	15,5%	100,0%	69,5%	15,8%	14,8%	100,0%	95,9%	2,2%	1,9%	100,0%
Bitschwiller-lès-Thann	Banlieue	37,6%	22,4%	40,0%	100,0%	56,9%	16,7%	26,5%	100,0%	91,2%	6,2%	2,6%	100,0%
Wattwiller	Banlieue	75,0%	22,9%	2,1%	100,0%	74,7%	22,6%	2,8%	100,0%	90,2%	6,3%	3,5%	100,0%
Uffholtz	Banlieue	20,3%	76,6%	3,1%	100,0%	64,7%	28,5%	6,7%	100,0%	89,3%	8,4%	2,3%	100,0%
Steinbach	Banlieue	34,9%	62,8%	2,3%	100,0%	66,2%	24,3%	9,6%	100,0%	94,2%	5,8%	0,0%	100,0%
Aspach-le-Haut	Rural	45,0%	55,0%	0,0%	100,0%	75,8%	17,7%	6,5%	100,0%	94,6%	5,4%	0,0%	100,0%
Aspach-le-Bas	Rural	52,2%	39,1%	8,7%	100,0%	63,0%	26,5%	10,5%	100,0%	89,1%	8,9%	2,0%	100,0%
Roderen	Rural	76,9%	15,4%	7,7%	100,0%	81,7%	10,8%	7,5%	100,0%	95,1%	4,9%	0,0%	100,0%
Leimbach	Banlieue	72,7%	27,3%	0,0%	100,0%	82,6%	16,7%	0,8%	100,0%	94,4%	5,6%	0,0%	100,0%
Schweighouse-Thann	Rural	28,6%	71,4%	0,0%	100,0%	92,6%	6,4%	1,1%	100,0%	97,2%	2,8%	0,0%	100,0%
Bourbach-le-Bas	Rural	80,0%	10,0%	10,0%	100,0%	84,9%	8,1%	7,0%	100,0%	85,8%	8,1%	6,1%	100,0%
Bourbach-le-Haut	Rural	93,8%	6,3%	0,0%	100,0%	90,4%	7,2%	2,4%	100,0%	84,7%	12,5%	2,8%	100,0%
Michelbach	Rural	83,3%	16,7%	0,0%	100,0%	83,7%	16,3%	0,0%	100,0%	88,5%	11,5%	0,0%	100,0%
Rammersmatt	Rural	90,0%	10,0%	0,0%	100,0%	94,6%	5,4%	0,0%	100,0%	91,7%	6,3%	2,1%	100,0%
<b>TOTAL CCTC</b>		<b>29,4%</b>	<b>44,3%</b>	<b>26,3%</b>	<b>100,0%</b>	<b>56,4%</b>	<b>22,3%</b>	<b>21,3%</b>	<b>100,0%</b>	<b>87,6%</b>	<b>7,3%</b>	<b>5,1%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Thann et Cernay</b>		<b>23,6%</b>	<b>46,4%</b>	<b>30,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>48,4%</b>	<b>25,0%</b>	<b>26,6%</b>	<b>100,0%</b>	<b>80,8%</b>	<b>9,2%</b>	<b>10,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Banlieue périurbaine</b>		<b>40,3%</b>	<b>40,7%</b>	<b>19,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>63,1%</b>	<b>20,0%</b>	<b>16,9%</b>	<b>100,0%</b>	<b>91,6%</b>	<b>5,8%</b>	<b>2,7%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Zone rurale</b>		<b>66,7%</b>	<b>29,5%</b>	<b>3,8%</b>	<b>100,0%</b>	<b>79,6%</b>	<b>14,5%</b>	<b>5,8%</b>	<b>100,0%</b>	<b>91,8%</b>	<b>6,9%</b>	<b>1,3%</b>	<b>100,0%</b>

(Source : FILOCOM 2013)

Comme nous l'avons vu précédemment, où la présence du parc locatif est plus forte en milieu urbain, il en ressort que selon la typologie de logement, la part des propriétaires occupants sera toujours plus importante en zone rurale qu'en milieu urbain. Par exemple, les logements de taille moyenne (T3-T4) sont occupés par environ 80% de propriétaires en milieu rural, contre 63% occupés par des propriétaires en banlieue périurbaine, et 48% occupés par des propriétaires dans les deux villes-centres (Thann et Cernay).

### 8.1.7. Des copropriétés de taille moyenne principalement situées en zone urbaine

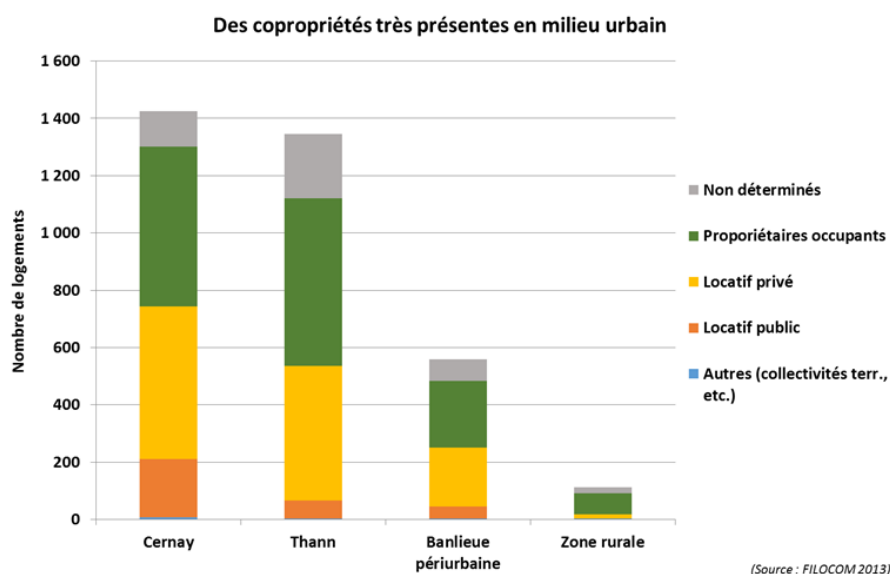
Le territoire de Thann-Cernay compte en 2013 environ **3 450 logements en copropriétés (19% environ de l'ensemble des logements)**. La majorité de ces logements sont occupés par des **locataires du parc privé et public (44,7% des logements)**, dont 8 logements sur 10 relèvent du secteur privé, et 2 logements sur 10 du secteur public. Les propriétaires occupent quant à eux 42,4% de ces logements.



Une grande partie des logements (46,2%) sont situés dans des copropriétés de taille intermédiaire (10 à 49 logements), où l'occupation est à l'équilibre entre les locataires et les propriétaires. Les plus grandes copropriétés de plus de 50 logements sont localisées dans les deux grandes villes de Cernay et Thann.

Enfin, selon le type de territoire, on observe qu'il existe une plus grande proportion de locataires (privé + public) en milieu urbain (Cernay et Thann (45,7%)) et en banlieue périurbaine (44,2%) qu'en zone rurale où la proportion tombe à 14,2%.

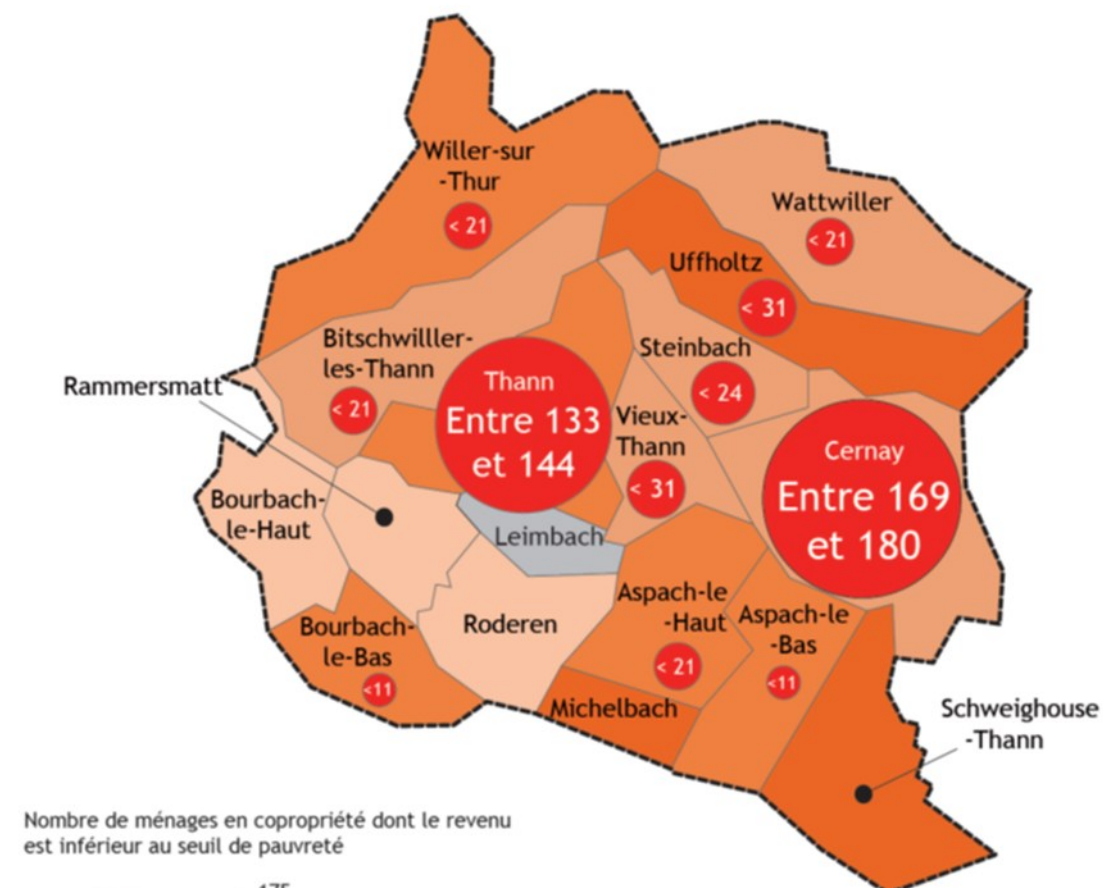
Entre **330 et 505 ménages vivaient sous le seuil de pauvreté en 2013**, essentiellement dans les villes de Cernay et de Thann, soit environ 9,7% à 14,8% des ménages vivant en copropriété. Le taux de vacance moyen dans les copropriétés est relativement élevé (11,0%) et dépasse les 15% en milieu périurbain et rural, là où le nombre de logements en copropriété reste tout de même marginal.



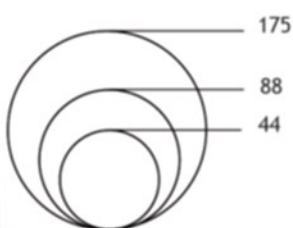
## Indicateur de fragilité des copropriétés en 2013

Bilan sur l'ensemble de la CCTC

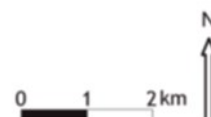
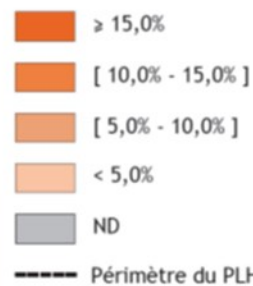
- Taux de vacance moyen dans le parc des copropriétés : **11,0%**
- Nombre de ménages en copropriété sous le seuil de pauvreté : **entre 331 et 505 ménages**



Nombre de ménages en copropriété dont le revenu est inférieur au seuil de pauvreté



Part des logements vacants dans le parc des copropriétés en 2011



Date : 10/12/2015

Source : FILOCOM

Source cartographique : Artique



- Les copropriétés fragiles issues du fichier de l'ANAH :

En 2013, l'ANAH avait constitué un fichier statistique sur les copropriétés fragiles ou pouvant potentiellement être en situation de grande fragilité. Pour cela, plusieurs indicateurs avaient été prise en compte (taille de la copropriété, ancienneté du bâti, part des locataires/propriétaires, taux de vacance locative, et revenus des ménages occupant ces copropriétés).

Ainsi, il en est ressortie qu'il y avait en 2013 environ 1 000 copropriétés repérées comme fragiles (*classées D*) dans le Haut-Rhin - phénomène majoritairement urbain (Mulhouse, Colmar et Saint-Louis) dont :

- 68% des copropriétés classées D sur le département étaient construites avant 1949 ;
- 45% des copropriétés classées D affichent un taux de vacance locative compris entre 25 et 50 %.

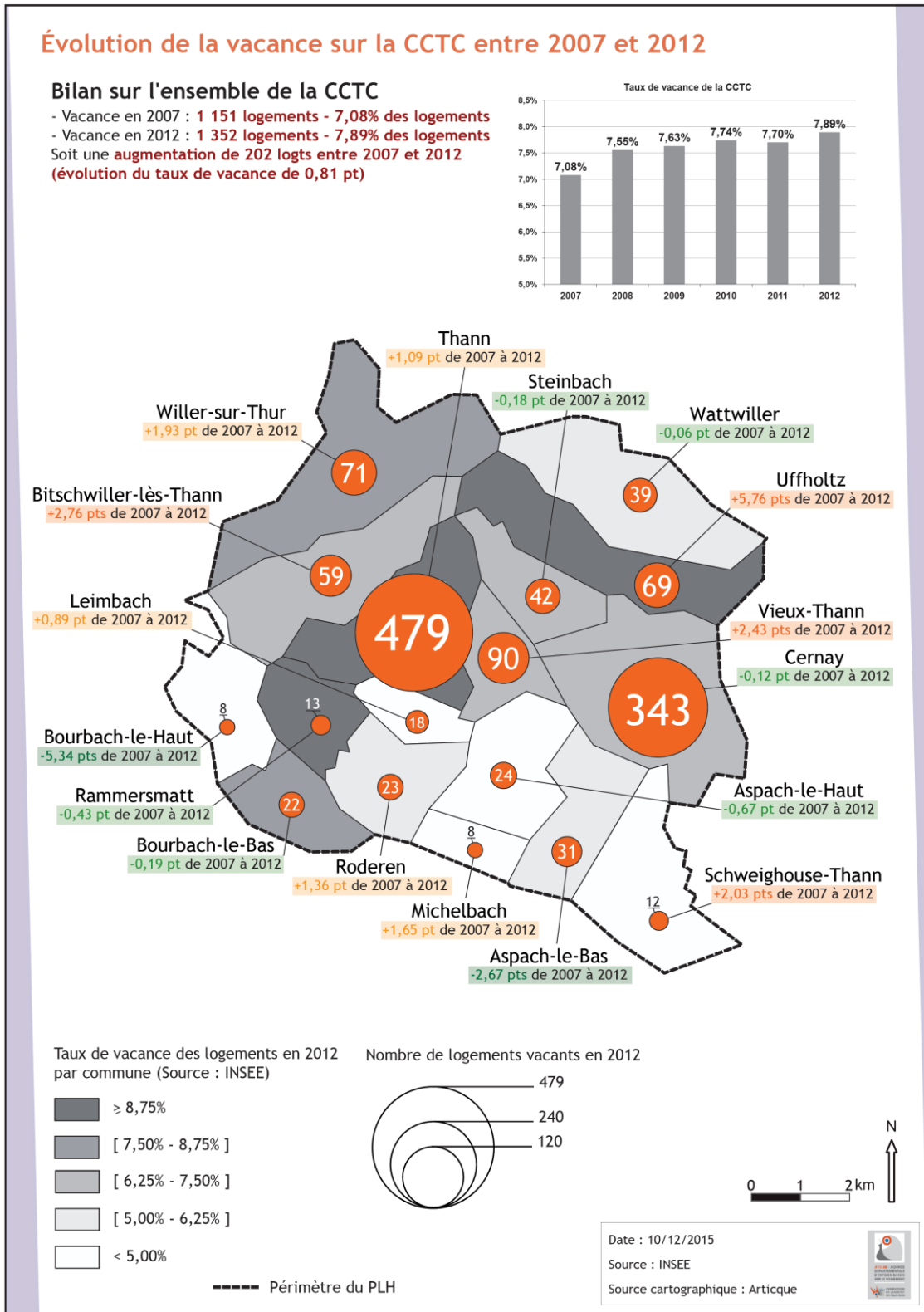
Dans la C.C. de Thann-Cernay, on dénombre environ 58 copropriétés repérées comme potentiellement fragiles dont 95% sont de petites copropriétés (*taille inférieure à 11 logements*). 62% de ces copropriétés sont également anciennes puisqu'elles ont été construites avant 1949. Enfin, 62% des copropriétés sont concentrées sur le bipôle de Thann et de Cernay, les autres copropriétés fragiles étant localisées en banlieue périurbaine (Cf. détails dans le tableau ci-dessous).

Territoire	Nombre de copropriétés en difficulté classées D (ANAH)	Taille des copropriétés classées D					Époque de construction des copropriétés classées D				
		2 à 11 logts	12 à 25 logts	26 à 50 logts	51 à 100 logts	> 100 logts	Avant 1949	1949 à 1975	1975 à 1993	Après 1993	Non déterminé
Thann	24	24	0	0	0	0	15	0	3	4	2
Cernay	12	11	0	0	0	1	9	2	0	1	0
Bitschwiller-lès-Thann	7	7	0	0	0	0	4	0	2	1	0
Willer-sur-Thur	6	6	0	0	0	0	6	0	0	0	0
Vieux-Thann	5	4	1	0	0	0	1	0	1	1	2
Uffholtz	3	2	0	1	0	0	0	0	1	2	0
Steinbach	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
<b>TOTAL CA</b>	<b>58</b>	<b>55</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>36</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>4</b>
Thann et Cernay	36	35	0	0	0	1	24	2	3	5	2
Banlieue périurbaine	22	20	1	1	0	0	12	0	4	4	2
Zone rurale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(Source : ANAH 2013)

### 8.1.8. Une vacance en légère augmentation entre 2007 et 2012

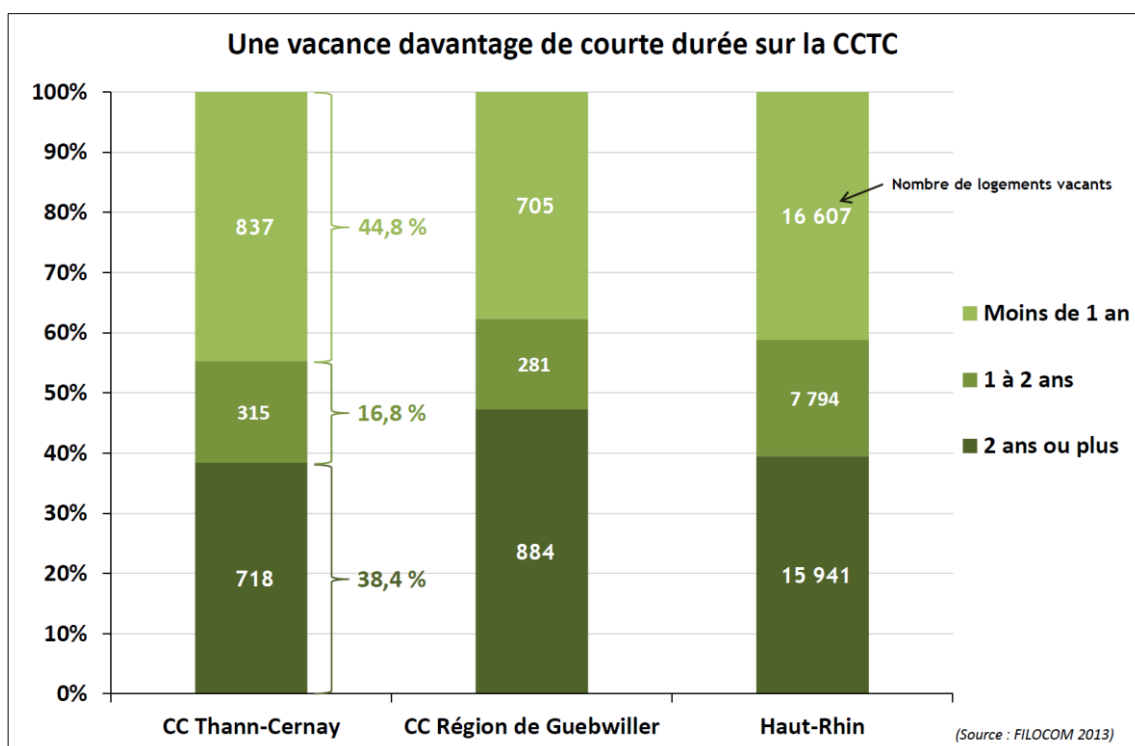
Les données présentées dans cette section proviennent de deux sources différentes : l'INSEE et le fichier fiscal FILOCOM (Cf. annexe pour la définition exacte de la vacance). Les deux sources ont tendance à surestimer le phénomène, et plus particulièrement FILOCOM. Au-delà du chiffre ou du ratio brut, l'intérêt de l'analyse réside dans la comparaison des niveaux de vacance entre territoires et à suivre les tendances de longue durée.



Schweighouse-Thann. Le Nord du territoire affiche des taux plus importants supérieurs à 6,25%, certaines dépassant la moyenne départementale : Uffholtz (9,3%) avec une nette augmentation de la vacance (+5,8 pts entre 2007-2012), Rammersmatt (11,1%) et surtout Thann avec le taux de vacance le plus élevé (11,5%) et qui, plus inquiétant, a continué d'augmenter sur la dernière période (+1,1 pt entre 2007 et 2012).

Enfin la vacance sur la commune de Cernay reste à un niveau moyen de 7,1% et a très légèrement décru sur la dernière période (-0,1 pt entre 2007 et 2012), preuve d'une meilleure attractivité résidentielle que sa voisine Thann.

**Globalement, la majorité de la vacance relève d'une vacance de courte durée (moins de 1 an), correspondant davantage à une vacance « frictionnelle » de marché où la rotation dans les**



**logements est plus importante. Quasiment 1 logement sur 2 est vacant depuis moins de 1 an (44,8%) en 2013**, le temps que le logement retrouve un nouveau locataire où un nouvel acquéreur. En cela, la CCTC se démarque du territoire voisin de la Région de Guebwiller du département, territoire où la vacance de courte durée est moins importante.

16,8% des logements vacants le sont entre 1 à 2 ans et **38,4% des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans, soit environ 720 logements**. Une durée de vacance très longue nous renvoie dans ce cas aux problématiques suivantes : obsolescence et vétusté prononcées des logements, inadéquation de l'offre au marché, problème de succession, refus des propriétaires à relouer par peur d'impayés ou de dégradation, etc...

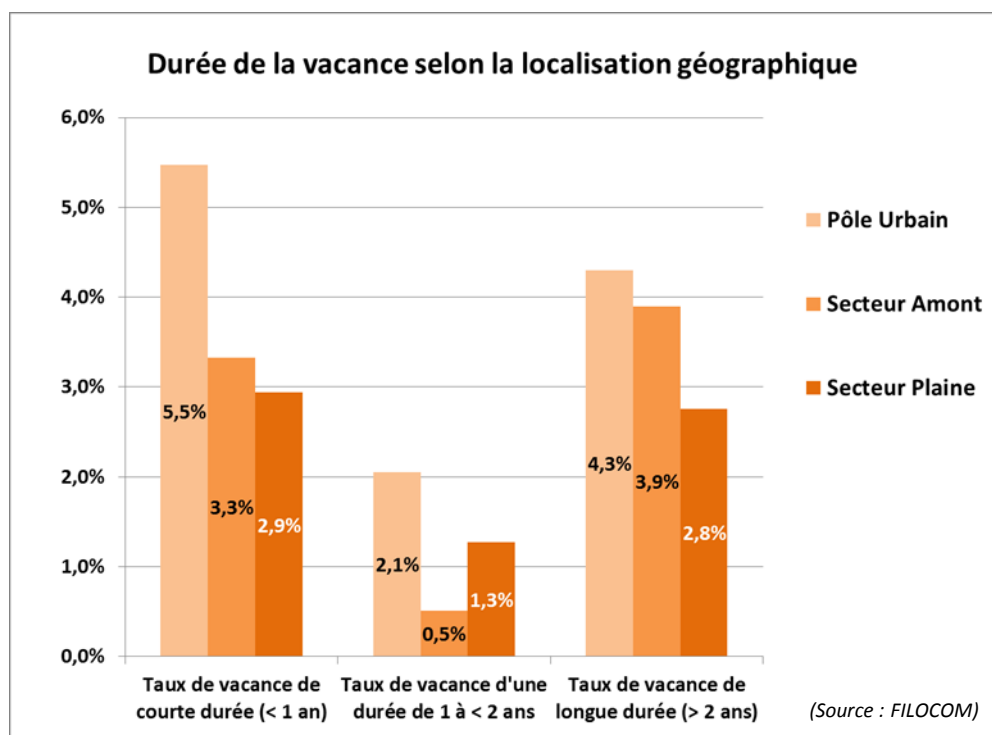
Dans ce dernier cas, la vacance de longue durée, qui est une vacance structurelle est plus difficile à résorber.



- La durée de la vacance par secteur géographique

Par sous-secteur géographique, on observe également des disparités de la durée de la vacance selon la localisation géographique. Le taux de vacance global dans le pôle urbain (Cernay, Thann et Vieux-Thann) est le plus élevé (**11,9%** - source FILOCOM), devant les secteurs amont (7,7%) et secteur plaine (7,0%). Comme nous l'avons vu précédemment, le poids de Thann dans le taux du pôle urbain est très significatif. Toutefois, plus de la moitié de cette vacance (5,5%) relève d'une vacance de courte durée inférieure à 1 an, témoignant d'une mobilité des ménages beaucoup plus affirmée en milieu urbain qu'en milieu périurbain et rural.

**Les taux de longue durée (supérieurs à 2 ans), sont relevés sur le pôle urbain (4,3%) et le secteur amont (3,9%)** sont au contraire plus problématique pour un territoire car généralement plus difficile à résorber, surtout quand il s'agit de vieux logements obsolètes qui ne répondent plus à la demande des ménages.

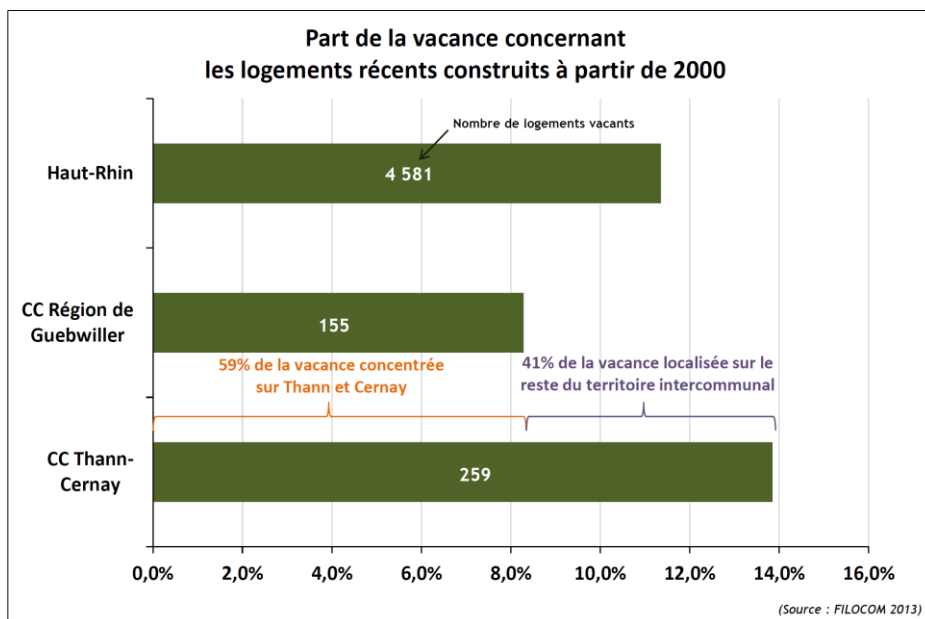


- Les taux de vacance par ancienneté de logements

La part de la vacance des logements dits « récents » construits à partir de 2000 est également un indicateur pertinent quand on veut analyser la bonne santé d'un marché de l'habitat. À grande échelle, on observe une part plus importante de cette vacance sur le territoire de Thann-Cernay (13,8% de la vacance) que sur les territoires de la CC de la Région de Guebwiller ou de celle du département (Cf. graphique ci-dessous). Cette **vacance des « logements récents » s'observe très souvent sur les territoires où la vacance de courte durée est également importante**, c'est-à-dire sur les pôles urbains de Thann et Cernay, où des logements récents rendus vacants par la forte mobilité des ménages, sont souvent loués généralement plus rapidement.

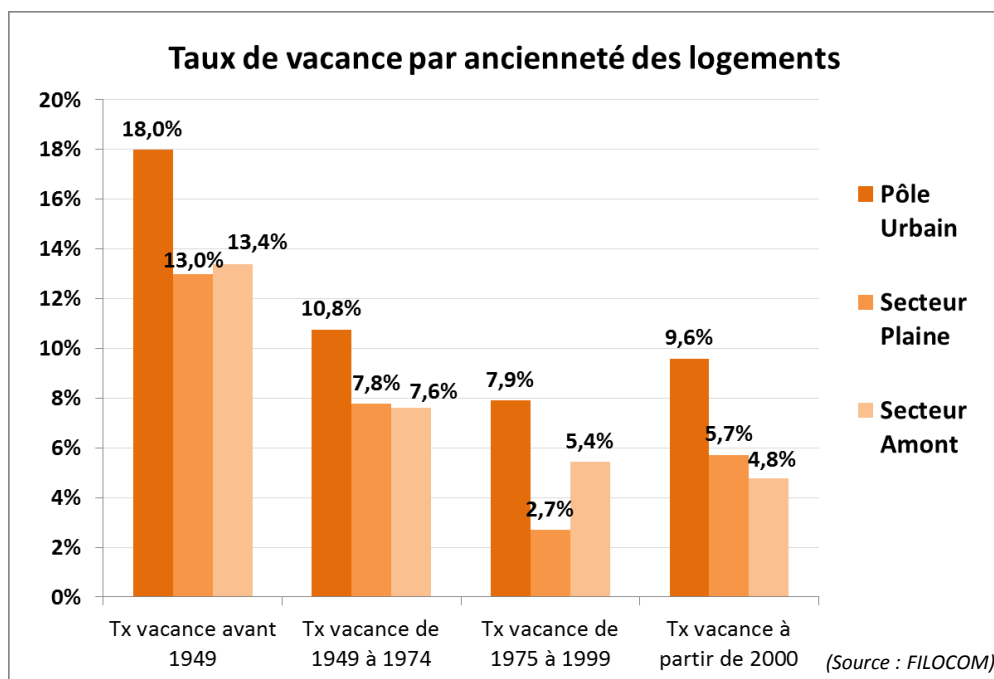
Ainsi, 59% de la vacance des logements récents sur la CCTC se concentrent sur les deux communes de Thann et Cernay. Ces deux mêmes communes concentrent également 66% de la vacance de courte durée de moins de 1 an.





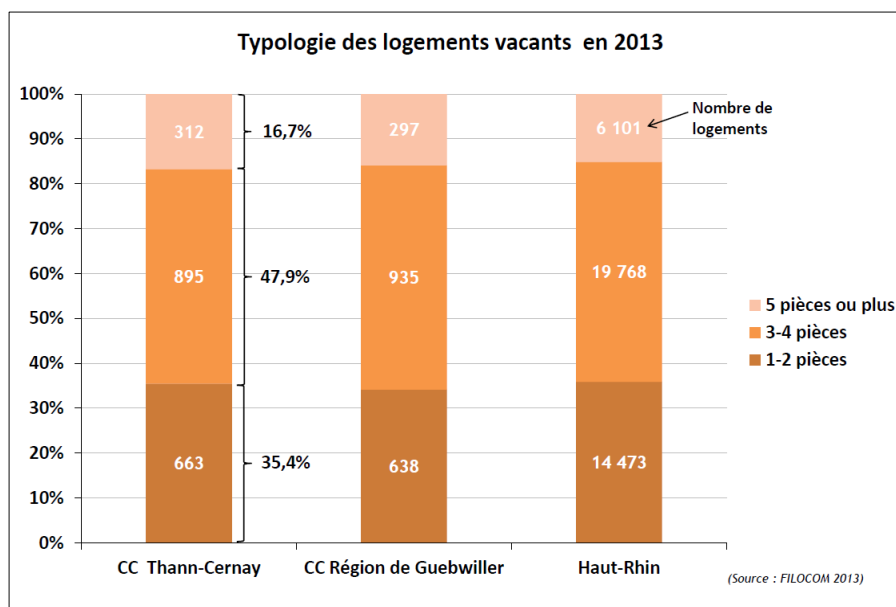
De manière assez logique, les taux de vacance des logements seront d'autant plus élevés que ces derniers sont anciens. Le graphique ci-dessous tend à le démontrer hormis deux exceptions, concernent le pôle urbain et le secteur plaine. En effet, on observe une tendance inverse sur les derniers intervalles de temps. Les taux de vacance des logements dits « récents », c'est-à-dire construits à partir de 2000 sont supérieurs aux taux de vacance des logements construits sur la période précédente de 1975 à 1999. Ceci pourrait être interprété comme un volume conséquent de logements construits sur cette période n'ayant pas été absorbé par le marché, la croissance de population s'affaiblissant également sur la dernière décennie, une partie de ces logements sont disponibles.

**Le taux de vacance des logements récents sur le pôle urbain (9,6%) est d'ailleurs bien plus élevé que sur les autres secteurs (5,7% sur le secteur plaine et 4,8% sur le secteur amont), qui correspond au secteur le plus dynamique en termes de construction neuve.**



- Les taux de vacance par typologie des logements

En volume, la vacance touche essentiellement les logements de 3-4 pièces (47,9% de la vacance (typologie majoritairement représenté sur le territoire), légèrement inférieure à la moyenne départementale (49,0%). Ensuite elle touche les petits logements de 1 à 2 pièces (35,4%) et enfin les grands logements dans une moindre mesure (16,7% de la vacance totale).

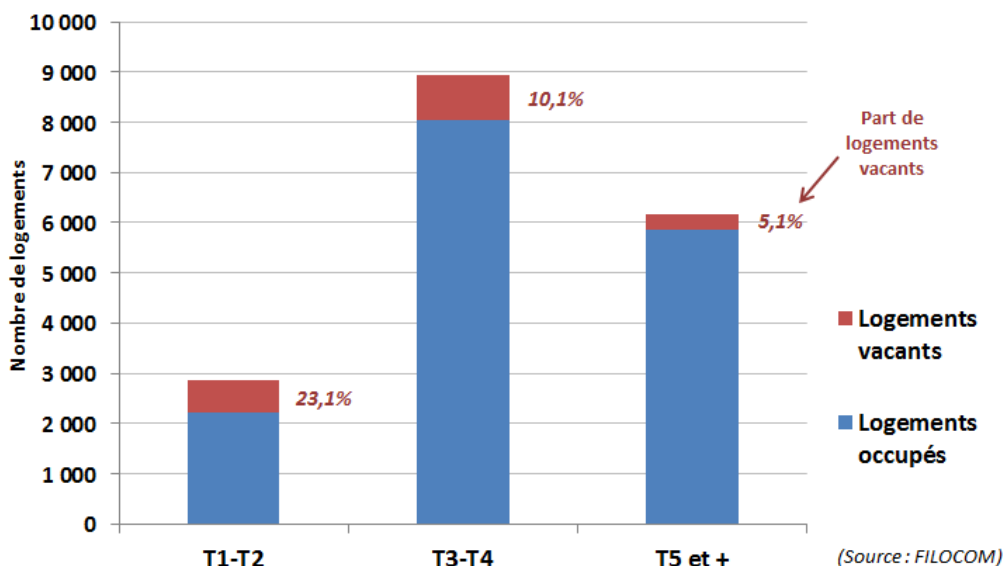


Les logements moyens (T3 et T4) sont les plus nombreux sur le territoire (environ 8 000 sont occupés par un ménage soit 90% des logements) – et **10% de ces logements moyens sont vacants en 2013** (environ 1 millier).

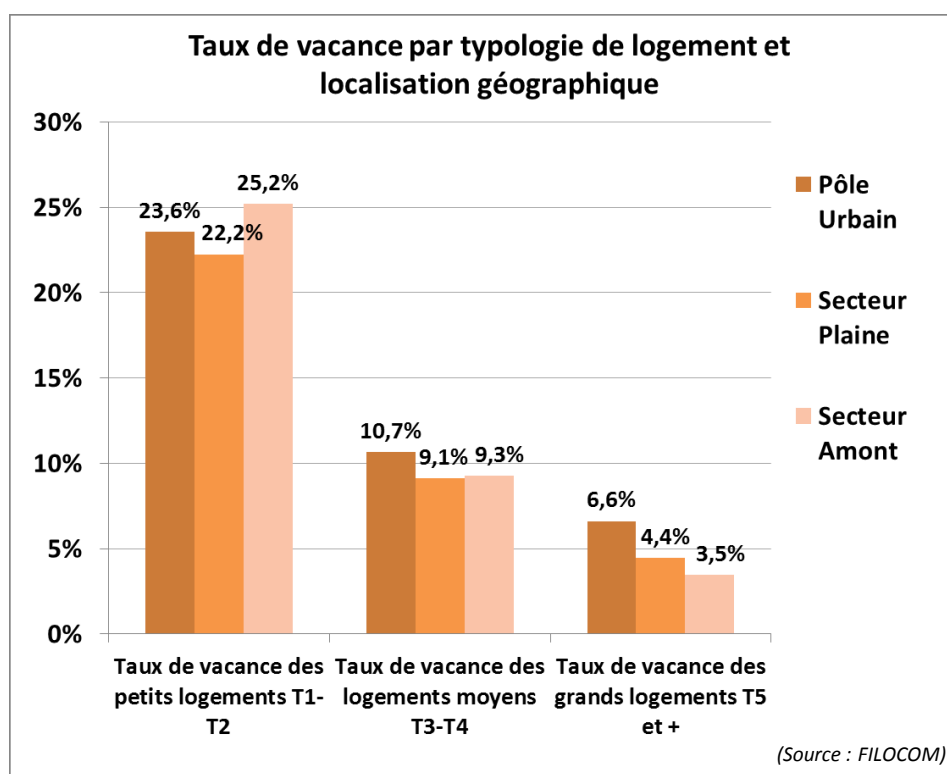
La part de vacance est plus élevée dans les petits logements (T1-T2), environ 23% sont vacants. Cela peut s’expliquer en partie par une plus grande rotation dans les studios.

Enfin, la **part de la vacance dans les grands logements (T5 et +) est la plus faible des trois vacances évoquées**, puisque seulement **5% des grands logements sont vacants**. Ils représentent le deuxième parc (environ 6 000 logements) après celui de logements moyens.

**Vacance des logements par typologie sur la CCTC en 2013**



Il s'avère donc que les grands logements sont assez recherchés par les ménages de la CCTC. Ceci conforte l'analyse des taux de vacance par typologie. En effet, plus les logements sont grands, plus les taux de vacance sont faibles. Les taux observés sur les différents secteurs de l'intercommunalité sont inférieurs à 7%. Il est plus élevé sur le pôle urbain (6,6%) et est le plus faible sur le secteur amont (3,5%). Par contre les taux de vacance des petits logements tournent entre 20% et 25% selon le secteur géographique, avec un taux maximal de 25,2% pour le secteur amont. Enfin les taux de vacance des logements moyens sont compris entre 9% et 10%.



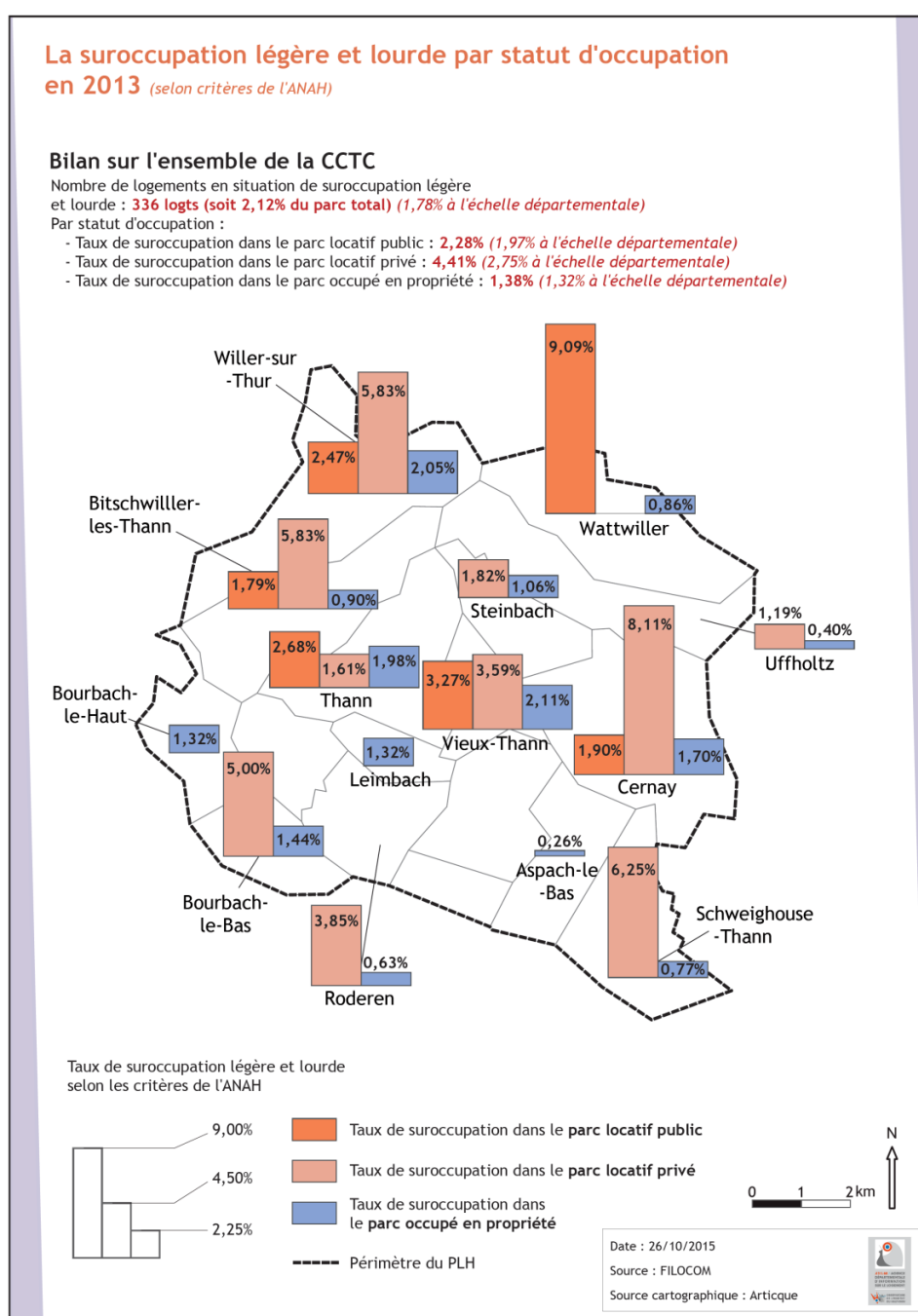
#### Les éléments à retenir sur la vacance :

1. **Un taux de vacance qui augmente sur la CCTC**, passant de 7,1% en 2007 à **7,9% en 2012 (source INSEE)**, mais qui reste inférieur à celui observé sur le département (8,7% en 2012) ;
2. Une **vacance plus élevée sur le pôle urbain** (Thann, Vieux-Thann et Cernay) et **sur le secteur en amont de Thann**, à surveiller ;
3. Une **vacance des logements récents (construits à partir de 2000) plus importante sur le pôle urbain** (9,6% - FILOCOM) qu'en secteur de plaine et secteur amont ;
4. Une **vacance touchant davantage les petits logements** (environ 23% pour les T1 et T2) pouvant s'expliquer par une plus forte rotation dans les studios, que les **grands logements** (T5 et +) où le taux de vacance ne dépasse pas les 7% (source FILOCOM).

### 8.1.9. Des taux de sur-occupation dans le parc privé et public plus élevés que dans le département

Globalement, le territoire de Thann-Cernay connaît un taux de sur-occupation élevé (pointant les problèmes d'inadéquation entre la taille des ménages et la taille des logements, voir définition en annexe) dans le parc de logements (**2,1% de l'ensemble des logements en 2013**) **taux supérieur de 0,3 pt à la moyenne départementale (1,8%)**.

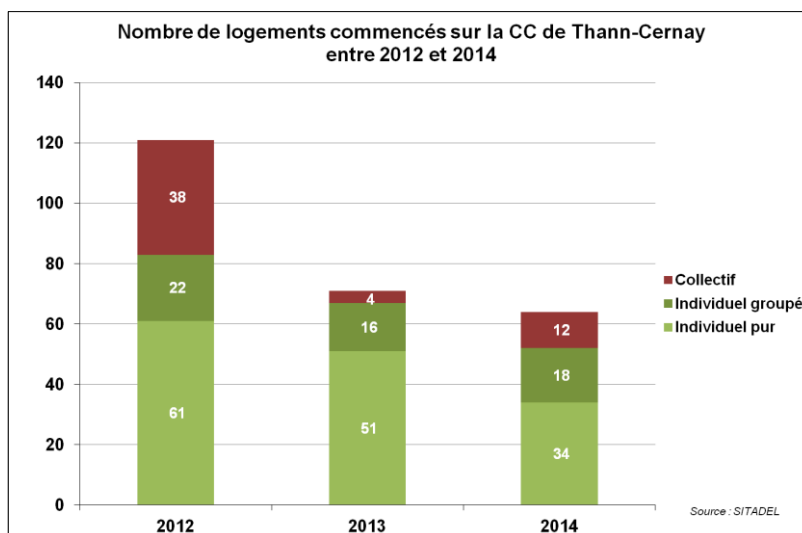
Par statut d'occupation, la sur-occupation touche davantage le parc locatif privé (4,4% des logements sur la CCTC) que le parc locatif public (2,3% des logements). Dans ce segment du marché, les communes les plus touchées par ce phénomène est la commune de **Cernay avec un taux élevé de 8,1%**, devant Schweighouse-Thann (6,3%), Bitschwiller-lès-Thann et Willer-sur-Thur (5,8%). Dans le parc locatif public, la sur-occupation touche davantage les communes de Wattwiller (9,1%), Vieux-Thann (3,3%) et Thann (3,3%).



## 8.2. Une construction neuve peu dynamique entre 2012 et 2014

### 8.2.1. Un essoufflement de la construction neuve depuis 2012 l'individuel groupé résiste

Sur l'ensemble de la CTC, la construction neuve est marquée par un fort ralentissement entre 2012 et 2014. Le nombre de logements commencés sur la période est divisé par deux, passant de 121 logements en 2012 à 64 logements mis en chantier en 2014. Cette tendance s'explique dans un premier temps par la chute du nombre de logements collectifs commencés entre 2012 et 2013, et dans un second temps par la baisse de la construction de logements individuels purs entre 2013 et 2014.



Cette situation diffère légèrement de celle du département où la production de logements s'était stabilisée sur la période 2012-2013 (autour de 2 700 logements commencés) avant de baisser encore une fois en 2014 à 2 600 logements commencés.

- Un niveau de construction en dessous des prescriptions du SCoT

Selon l'orientation 4.1.1. *Produire les logements nécessaires à l'accueil des populations du SCOT*, le nombre de logements devant répondre à l'évolution de population est de **5 093 logements** (2012-2024) sur le territoire du SCOT .

Sur le territoire de la CCTC, il s'agit de 3 088 logements à produire, soit un niveau de production proche de **258 logts/an (Cf. tableau page suivante)** pour répondre aux besoins sur la période 2012-2024.

-> Sur la période 2012-2013-2014, la construction réalisée n'a été que de **85 logts/an**

Commune	Niveau de rayonnement	Objectifs du nombre de logements à produire sur 12 ans (2012-2024)	Objectifs du nombre de logements annuel moyen (2012-2024)	Nombre de logements commencés (2012-2014)	Nombre de logements commencés / an (2012-2014)	% par rapport à la préconisation SCOT
Cernay	Ville moyenne	1 200	100,0	47	15,7	15,67%
Thann	Ville moyenne	472	39,3	48	16,0	40,68%
Bitschwiller-lès-Thann	Bourg intermédiaire	216	18,0	9	3,0	16,67%
Wattwiller	Bourg intermédiaire	192	16,0	1	0,3	2,08%
Aspach-le-Haut	Bourg intermédiaire	171	14,3	15	5,0	35,09%
Vieux-Thann	Bourg intermédiaire d'agglo.	144	12,0	16	5,3	44,44%
Uffholtz	Bourg intermédiaire	144	12,0	26	8,7	72,22%
Willer-sur-Thur	Bourg intermédiaire	98	8,2	19	6,3	77,55%
Steinbach	Bourg intermédiaire	81	6,8	13	4,3	64,20%
Aspach-le-Bas	Bourg intermédiaire	72	6,0	16	5,3	88,89%
Leimbach	Village	55	4,6	23	7,7	167,27%
Schweighouse-Thann	Village	53	4,4	7	2,3	52,83%
Roderen	Village	50	4,2	11	3,7	88,00%
Bourbach-le-Haut	Village	45	3,8	2	0,7	17,78%
Bourbach-le-Bas	Village	41	3,4	2	0,7	19,51%
Rammersmatt	Village	30	2,5	1	0,3	13,33%
Michelbach	Village	24	2,0	0	0,0	0,00%
<b>TOTAL CCTC</b>		<b>3 088</b>	<b>257,3</b>	<b>256</b>	<b>85,3</b>	<b>33,16%</b>

(Source : SCOT – SITADEL)

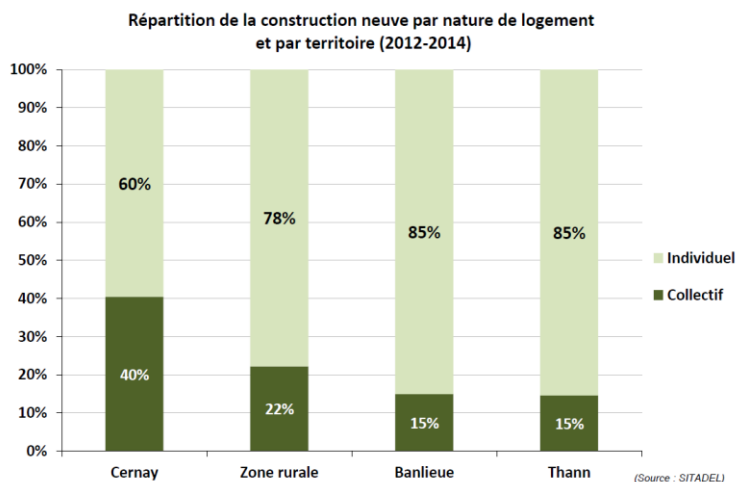
- Une intensité de la construction neuve plus prononcée au Sud du territoire

La répartition des formes d'habitats construits sur la période 2012-2014 est la suivante (Cf. carte page suivante) :

- **57,0%** sont des logements individuels purs ;
- **21,9%** sont des logements individuels groupés (maisons en bandes/accolées) ;
- **21,1%** sont des logements collectifs.

Une grande part de ces logements individuels (purs et groupés) ont été construits dans les territoires périurbains de la « banlieue de Thann-Cernay » (85%), dans la ville de Thann (85%) et en milieu rural dans une

moindre mesure (78%), où la commune d'Aspach-le-Bas se démarque des autres avec une construction de logements collectifs plus importante (4 logts/an en moyenne sur la période 2012-2014). Seule la commune de Cernay présente un profil plus équilibrée entre la construction de logements individuels (60%) et celle des logements collectifs (40%).



Rapporté aux nombre de ménages, l'intensité de la construction neuve a été plus forte au Sud du et à l'est du territoire intercommunal, dans les communes de plaine essentiellement.

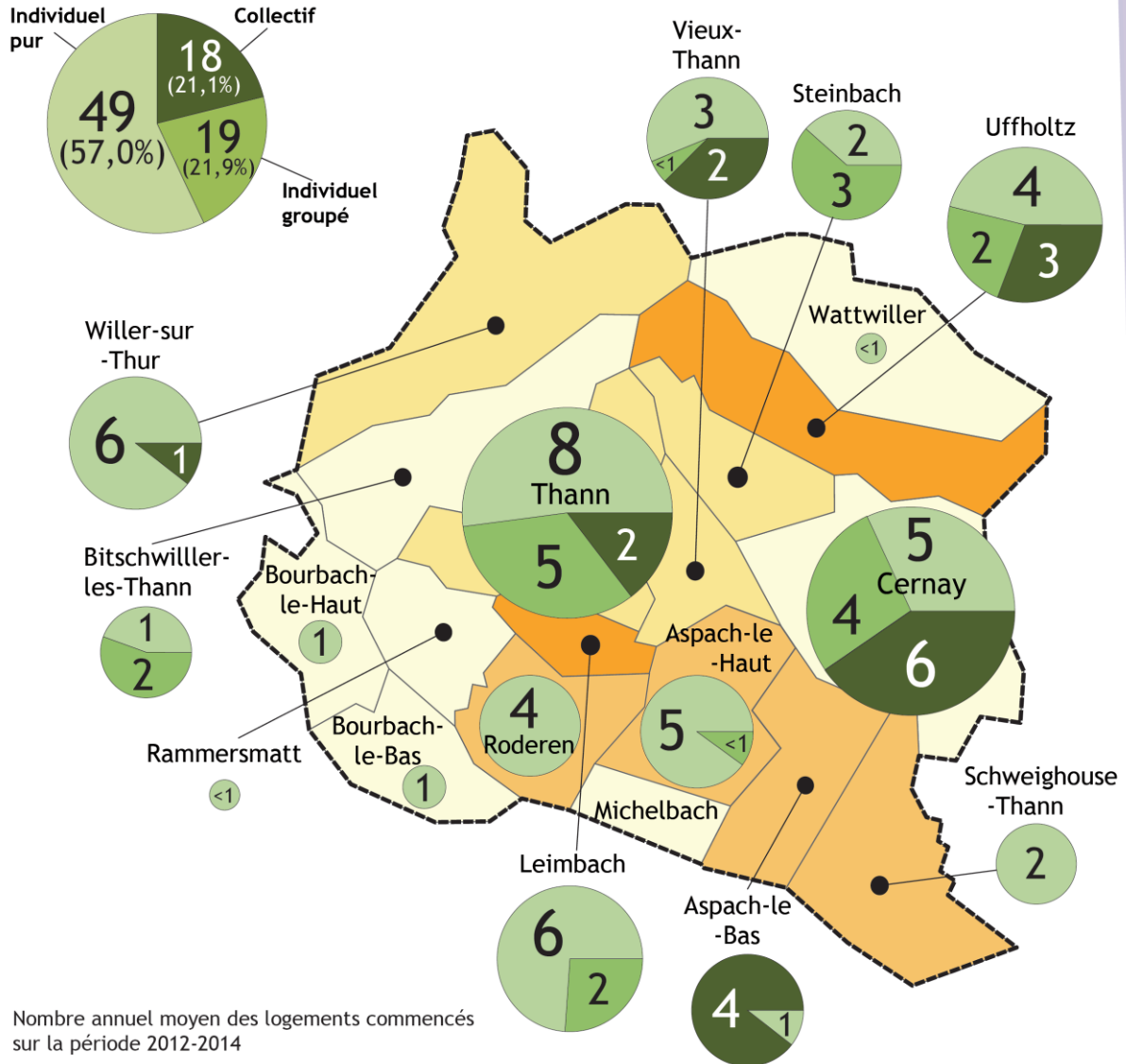
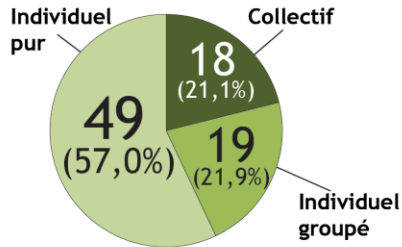
## Construction neuve annuelle dans la CCTC de 2012 à 2014

### Bilan sur l'ensemble de la CCTC

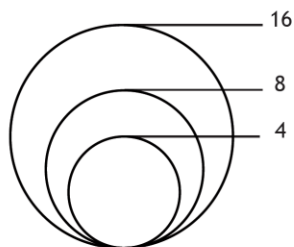
Nombre de logements total commencés de 2012 à 2014 : **256 logts**

Nombre annuel moyen de logements commencés : **85 logts**

répartis de la manière suivante :



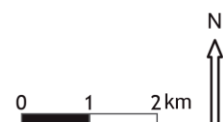
Nombre annuel moyen des logements commencés sur la période 2012-2014



- Logement collectif/Nombre annuel moyen
- Logement individuel groupé/Nombre annuel moyen
- Logement individuel pur/Nombre annuel moyen
- Périmètre du PLH

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

- < 4 logts/1000 mén.
- [ 4 - 8 logts/1000 mén. [
- [ 8 - 12 logts/1000 mén. [
- > 12 logts/1000 mén.



Date : 10/11/2015  
 Source : SITADEL/INSEE  
 Source cartographique : Articque



- Un accroissement des résidences principales très soutenu sur la dernière période 2000-2013

Commune	Accroissement annuel des résidences principales							Moyenne annuelle
	1915 - 1948	1949 - 1967	1968 - 1974	1975 - 1981	1982 - 1989	1990 - 1999	Depuis 2000	
Cernay	29,3	48,2	89,7	62,2	38,1	43,4	81,8	45,6
Thann	11,1	41,3	51,2	29,2	30,9	45,0	41,1	28,0
Vieux-Thann	5,8	18,3	8,2	15,3	17,0	15,6	10,5	10,8
Wattwiller	6,2	4,3	9,5	8,8	16,0	8,3	8,8	7,1
Uffholtz	7,3	2,9	7,7	8,5	4,9	6,6	15,5	7,0
Willer-sur-Thur	3,0	7,3	12,7	16,7	6,4	6,3	6,4	6,0
Bitschwiller-lès-Thann	2,8	6,5	11,0	10,2	12,9	6,2	6,2	5,7
Aspach-le-Haut	2,5	1,0	3,3	6,2	10,3	10,6	15,1	5,3
Steinbach	NC	2,9	15,5	13,8	6,0	5,7	9,8	4,6
Aspach-le-Bas	NC	1,7	5,8	8,2	8,0	9,8	11,8	4,2
Schweighouse-Thann	1,9	1,5	3,8	5,2	3,6	4,0	5,1	2,8
Leimbach	1,0	2,2	5,8	6,8	4,3	2,7	4,9	2,7
Roderen	0,5	1,9	5,0	8,5	4,4	5,4	4,0	2,7
Bourbach-le-Bas	NC	1,3	2,3	4,0	2,6	4,2	2,6	1,6
Bourbach-le-Haut	NC	0,7	2,2	2,8	3,9	NC	3,5	1,2
Michelbach	NC	NC	NC	NC	NC	NC	4,2	0,6
Rammersmatt	NC	NC	NC	NC	NC	1,2	1,9	0,4
<b>C.C. de Thann-Cernay</b>	<b>79,6</b>	<b>142,9</b>	<b>237,2</b>	<b>211,8</b>	<b>171,1</b>	<b>177,0</b>	<b>233,1</b>	<b>140,0</b>

Source : FILOCOM 2013

Depuis 1915, la CCTC a connu plusieurs périodes propices à la construction de logements, que révèlent le nombre de résidences principales, qui par définition sont des logements occupés par des ménages (Voir tableau ci-dessus).

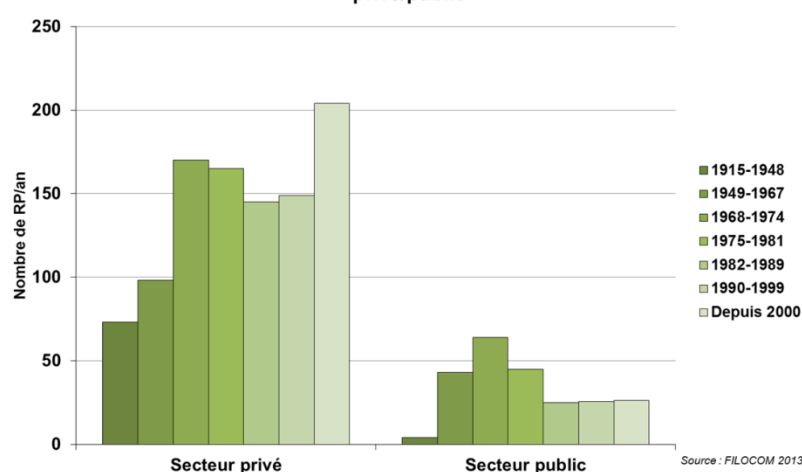
Sur l'ensemble du territoire de Thann-Cernay, on observe une forte accélération de la construction après la seconde guerre mondiale (+143 RP/an entre 1949 et 1967), pour atteindre **un premier pic durant la période 1968-1974 avec une augmentation de 237 RP/an. Cette période correspond également au pic des deux plus grandes communes : Cernay (+90 RP/an) et de Thann (+51 RP/an)**, rythme de croissance qu'elles ne retrouveront plus. Après le 1<sup>er</sup> choc pétrolier de 1973, la construction de logement fléchit pour descendre à +171 RP/an sur la période 1982-1989.

Enfin s'engage une dernière phase d'accélération depuis 1990, où la croissance résidentielle passe de + 177 RP/an entre 1990 et 1999 à + 233 RP/an depuis l'année 2000, soit un rythme très soutenu. Sur cette dernière période, Cernay est la commune qui connaît l'accroissement de RP le plus important (+82 RP/an).

Sur le graphique ci-contre, on peut observer la nette croissance du parc privé depuis 2000, où celui-ci atteint le niveau le plus élevé.

Concernant le développement du parc public, celui-ci a atteint son maximum durant la période 1968-1974, correspondant à l'apogée de la construction des grands ensembles. Ce profil est identique également dans les autres territoires du département, voire à l'échelle nationale.

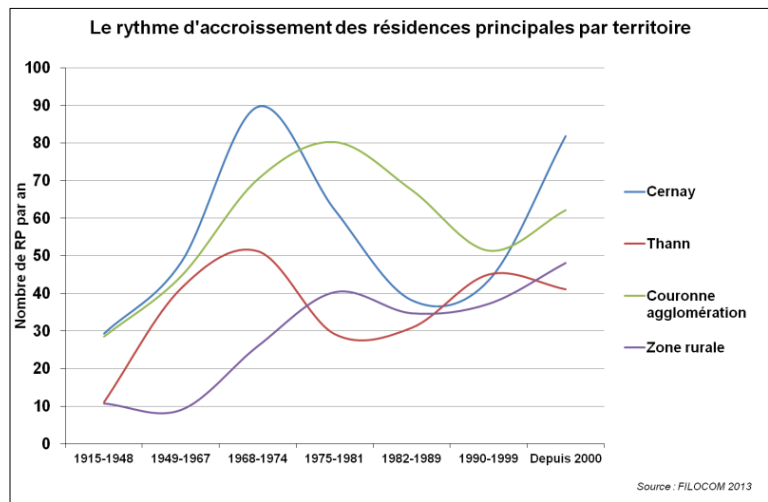
Rythme d'accroissement des résidences principales par secteur privé/public



Source : FILOCOM 2013



Par type de territoire, cet accroissement des résidences principales s'est largement accentué sur la ville de Cernay depuis 2000. La couronne d'agglomération (banlieue de Thann-Cernay) connaît une période intense dans les années 1975-1981 avec une croissance de +80 RP/an pour retomber à un peu plus de +60 RP/an sur la dernière période. Quant à la zone rurale du territoire, ces deux pics de croissance correspondent aux années 1968-1974 et lors de la période de forte périurbanisation de 1990-1999.



- 92,5% de la production de logements sur la période 2006-2011 a permis de maintenir le niveau démographique de la CCTC

**Une analyse rétrospective de la production de logement au regard des besoins du territoire peut être également réalisée par le biais de la méthode dite du « point mort ». Celui-ci correspond au seuil minimal de logements qui ont été nécessaires pour maintenir le niveau démographique d'une population locale sur un territoire et une période donnée.** Cet indicateur prend en compte trois éléments :

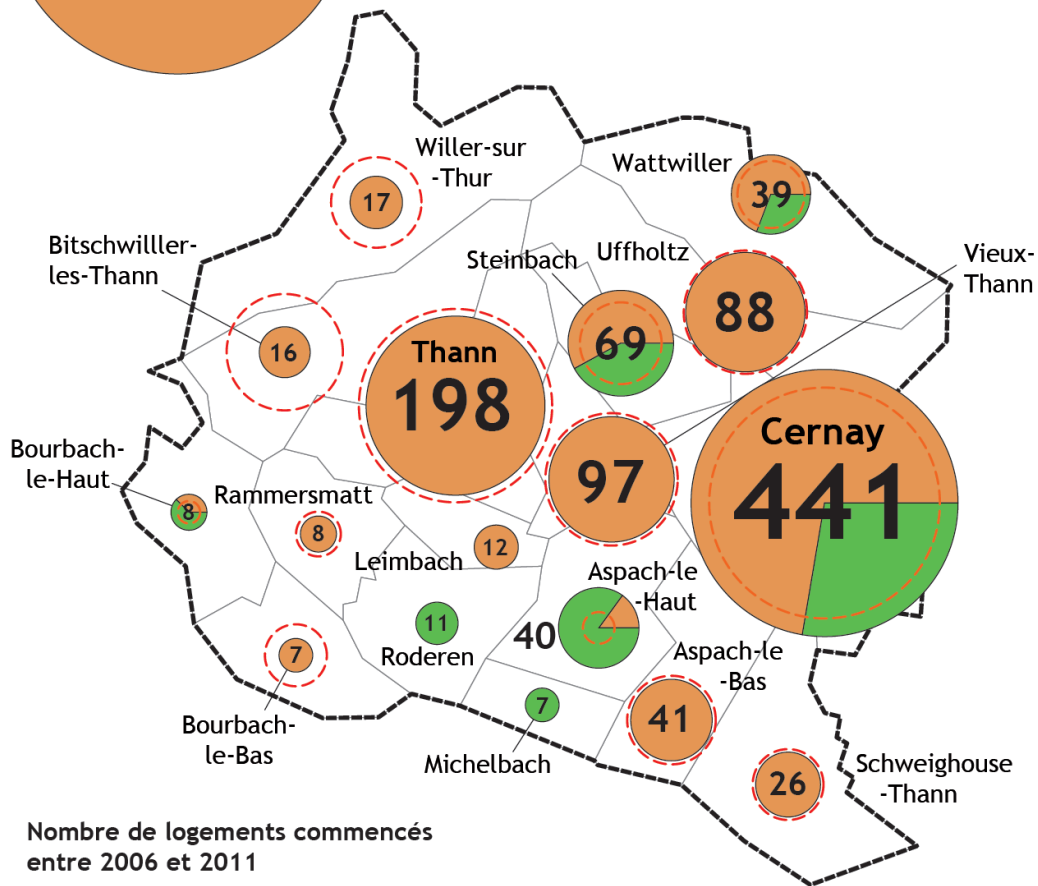
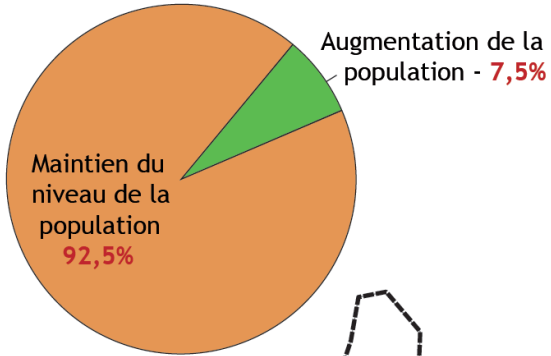
- Les **besoins en renouvellement du parc** : il s'agit en fait de la part de la construction neuve venant en compensation des logements qui sortent du parc, soit par destruction-démolition de logements sociaux, par désaffectation/changement d'usage de logements (réaffectation des logements à une autre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

Ainsi sur la période 2006-2011, le « point mort » a représenté environ 1 040 logements construits, soit 92,5% de la construction neuve dédiés au maintien démographique, et environ 85 logements ont été construits (7,5% de la construction neuve) pour l'accueil de nouveaux ménages participant à l'augmentation démographique du territoire de la CCTC.

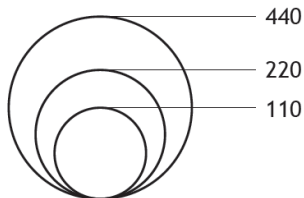
## Production de logements sur la période 2006-2011 sur la CCTC

### Bilan à l'échelle de la CCTC

- Nombre de logements commencés entre 2006 et 2011 (SITADEL) : **1 125 logements** qui ont contribué au :



Nombre de logements commencés entre 2006 et 2011



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

--- Périmètre du PLH

■ Part de la construction ayant contribué au maintien du niveau de population des ménages

■ Part de la construction ayant contribué à l'augmentation de la population des ménages

0 1 2 km



Date : 06/11/2015

Source : INSEE / SITADEL

Source cartographique : Artique

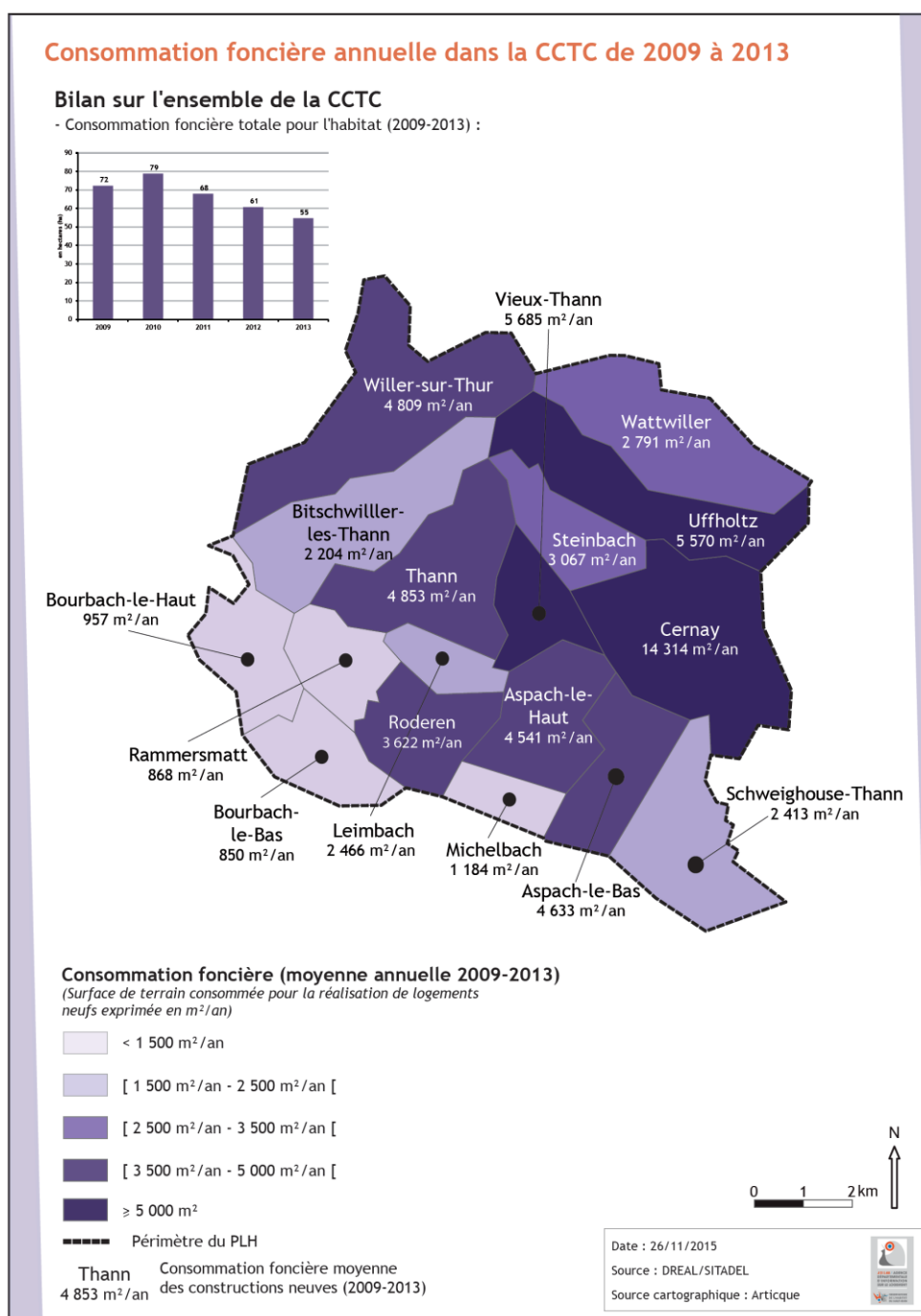


À une échelle plus fine (Cf. carte précédente), on observe que les communes qui enregistrent une baisse de leurs populations municipales entre 2007 et 2012 sont également celles qui ont un « point mort » supérieur à la production neuve de logements sur la période correspondante. Au contraire et en toute logique, les communes qui ont vu une augmentation de leurs populations sont celles dont la production de logements est supérieure au « point mort ».

Seules les communes de **Roderen** et **Michelbach** ont vu la totalité de leurs productions « affectées » à l'augmentation de leurs populations.

## 8.2.2. Une consommation foncière plus forte dans les communes de plaine

La consommation foncière a baissé de manière continue entre 2010 et 2013 sur le territoire de Thann-Cernay (-30,3%), liée à la diminution de l'activité de la construction de logements.



Celle-ci a atteint 55 hectares en 2013. La ville de **Cernay** est la commune qui consomme le plus de foncier pour l'activité résidentielle, avec une moyenne de 143 ares/an sur la période 2009-2013, devant la commune de **Vieux-Thann** (57 ares/an) et d'**Uffholtz** (56 ares/an).

Les communes de la zone périurbaine et rurale qui consomment beaucoup de foncier sont également celles qui construisent une part significative de logements individuels, comme **Aspach-le-Haut** et **Aspach-le-Bas**, **Willer-sur-Thur**, et **Roderen**, où la consommation foncière oscille entre 35 et 50 ares/an.

Les communes qui consomment le moins sont celles du piémont et de montagne au Sud-Ouest du territoire, avec moins de 10 ares/an sur 2009-2013 : **Bourbach-le-Haut**, **Rammersmatt** et **Bourbach-le-Bas**.

- Une densité résidentielle des nouveaux logements plus forte dans le pôle urbain de Thann-Cernay

La densité résidentielle moyenne sur la période 2009-2013 est légèrement inférieure à 20 logts/ha sur la Communauté de communes de Thann-Cernay, soit un niveau sous le seuil de préconisation du SCOT fixé à environ 25 logts/ha.

De manière attendue, **les densités résidentielles les plus fortes sont relevées dans le pôle urbain du territoire**, là où les programmes de logements collectifs sont les plus nombreux : Cernay (33,8 logts/ha en moyenne sur 2009-2013) présente la densité résidentielle moyenne la plus élevée, Vieux-Thann (27,4 logts/ha), et Thann (17,4 logts/ha).

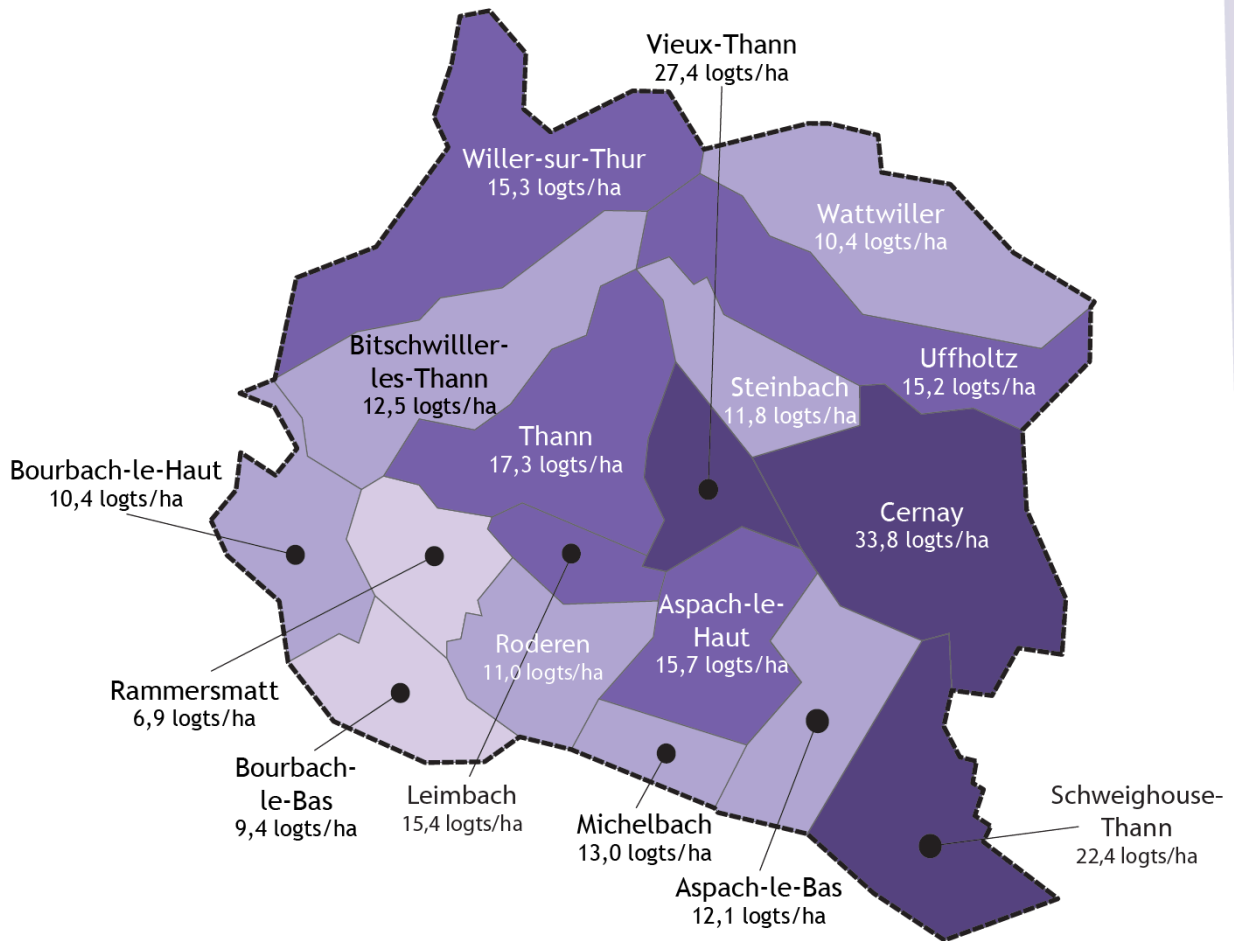
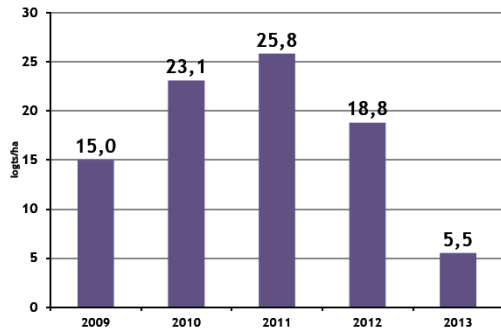
La densité résidentielle « élevée » observée sur la commune Schweighouse-Thann (22,4 logts/ha) tient à la construction de nombreux logements collectifs ces dernières années.

Enfin, les densités les plus faibles (< 10 logts/ha sur 2009-2013) se situent dans les communes rurales du Sud-Ouest du territoire où les logements construits, exclusivement de l'individuel, sont plus consommateur de foncier : Bourbach-le-Bas et Rammersmatt.

Densité résidentielle sur la C.C. de Thann-Cernay (2009-2013) en logts/ha							
Communes de la C.C. de Thann-Cernay	Densité résidentielle moyenne 2009	Densité résidentielle moyenne 2010	Densité résidentielle moyenne 2011	Densité résidentielle moyenne 2012	Densité résidentielle moyenne 2013	Moyenne densité résidentielle sur 2009-2013	Rappel des prescriptions du SCOT
Aspach-le-Bas	5,7	25,7	10,9	34,3	0,0	12,1	25,0
Aspach-le-Haut	13,1	22,8	8,4	14,9	14,5	15,7	25,0
Bitschwiller-lès-Thann	11,6	0,0	13,3	8,6	21,8	12,5	25,0
Bourbach-le-Bas	7,3	0,0	0,0	10,8	16,7	9,4	20,0
Bourbach-le-Haut	15,6	20,0	18,3	14,0	4,2	10,4	20,0
Cernay	26,2	24,5	52,4	45,4	13,7	33,8	35,0
Leimbach	0,0	9,5	13,7	13,9	19,4	15,4	20,0
Michelbach	13,0	0,0	0,0	0,0	0,0	13,0	20,0
Rammersmatt	0,0	0,0	6,9	0,0	0,8	2,0	20,0
Roderen	6,0	0,0	10,8	15,7	13,0	11,0	20,0
Schweighouse-Thann	9,2	26,1	39,1	9,8	17,2	22,4	20,0
Steinbach	16,0	11,9	9,3	20,2	9,1	11,8	25,0
Thann	0,0	15,9	17,2	18,7	13,6	17,3	35,0
Uffholtz	16,3	15,5	14,7	14,2	15,2	15,2	25,0
Vieux-Thann	22,3	40,5	21,4	11,7	21,7	27,4	25,0
Wattwiller	8,9	10,2	13,9	13,3	0,0	10,4	25,0
Willer-sur-Thur	15,1	19,2	14,9	16,5	0,6	3,4	25,0
<b>C.C. de Thann-Cernay</b>	<b>15,0</b>	<b>23,1</b>	<b>25,8</b>	<b>18,8</b>	<b>5,5</b>	<b>15,4</b>	<b>-</b>

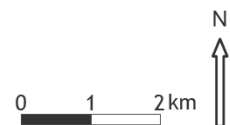
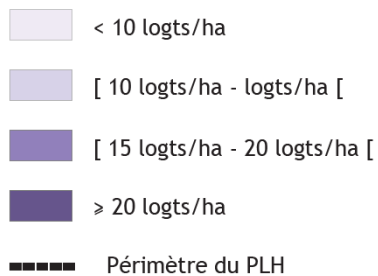
## Densité résidentielle des constructions dans la CCTC de 2009 à 2013

A l'échelle de la CCTC :



### Densité résidentielle des constructions (moyenne annuelle 2009-2013)

(Nombre de logements prévus / Surface de terrain pour les programmes de logements commencés exprimée en hectare)



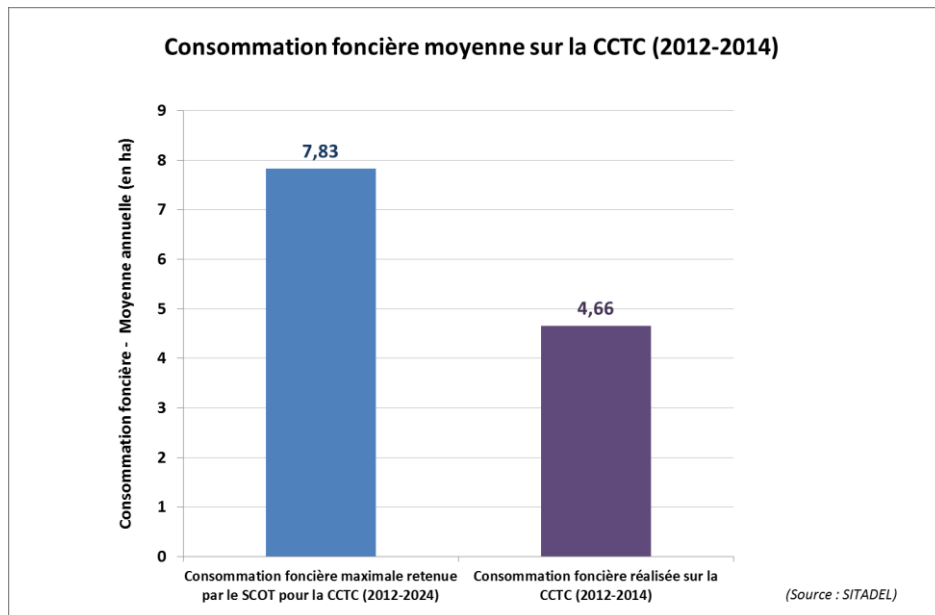
Date : 26/11/2015  
 Source : DREAL/SITADEL  
 Source cartographique : Artique



- Comparaison des objectifs de consommation foncière du SCoT avec la consommation réelle (2012-2014)

Les objectifs de consommation foncière maximale sur la période 2012-2024 est de **94 ha** soit **7,8 ha/an**

La consommation foncière réelle observée sur 2012-2014 est bien inférieure au seuil maximal préconisé par le SCOT qui est de **4,7 ha/an**

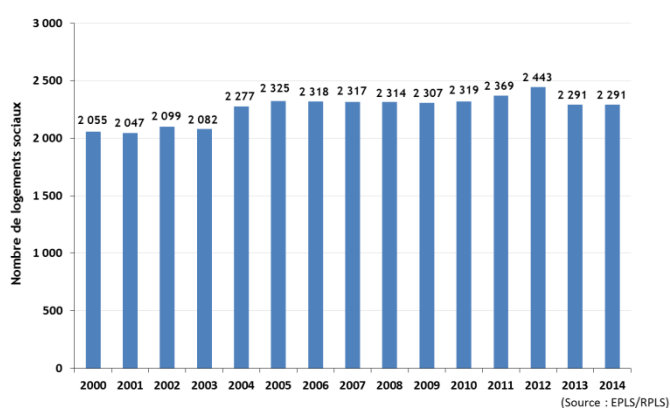


## 8.3. Le parc locatif social

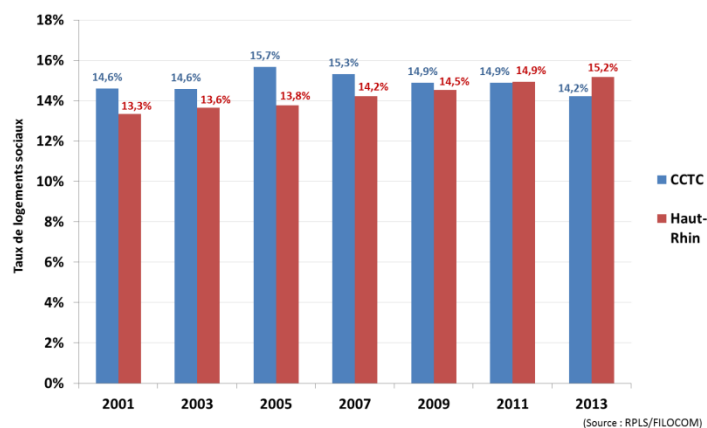
### 8.3.1. Une offre en logement social stable mais un taux de logement social qui diminue

L'offre en logement social sur l'ensemble de la CCTC connaît une stagnation en volume depuis une dizaine d'années, et voit son taux baisser depuis l'année 2005. En effet, le territoire proposait à la location 2 277 logements sociaux ordinaires en 2004, et 10 ans plus tard, il en offrait 2 291, **soit une très faible hausse de +0,6% sur cette période (2004-2014)**. Dans le même, son taux de logement social qui était supérieur à celui du Haut-Rhin sur la période 2001-2009 a continué à baisser à partir de 2005 pour tomber sous le taux départemental à partir de 2011. En 2005, le taux de logements sociaux de la C.C. de Thann-Cernay était de 15,7%, soit 1,9 pt de plus que le taux départemental (13,8%). Huit ans plus tard en 2013, la tendance s'est bien inversée, et le **taux de la C.C. de Thann-Cernay qui était de 14,2% est inférieur d'1pt au taux départemental (15,2%)**.

Évolution du nombre de logements sociaux sur la CCTC



Un taux de logements sociaux en baisse depuis 2005



Malgré une stagnation de l'offre globale en logement social observée sur le territoire intercommunale, il y a bien eu des variations plus nettes à l'échelon communal. Les plus fortes augmentations du parc public l'ont été sur les communes de Cernay (+31 LLS) et de Steinbach (+21 LLS) entre 2004 et 2014. **Cernay devient également la commune avec le plus grand parc de logements locatifs publics, passant devant la commune de Thann depuis 2011.**

Communes de la CCTC	Nombre de logements sociaux en 2004	Nombre de logements sociaux en 2014	Evolution brute 2004-2014	Evolution en pourcentage 2004-2014
CERNAY	868	899	+31	+3,4%
THANN	883	863	-20	-2,3%
VIEUX-THANN	219	213	-6	-2,8%
BITSCHWILLER-LÈS-THANN	159	154	-5	-3,2%
WILLER-SUR-THUR	72	72	-	0,0%
STEINBACH	24	45	+21	+46,7%
BOURBACH-LE-BAS	18	18	-	0,0%
WATTWILLER	12	10	-2	-20,0%
BOURBACH-LE-HAUT	6	2	-4	-200,0%
RODEREN	6	6	-	0,0%
ASPACH-LE-BAS	5	4	-1	-25,0%
ASPACH-LE-HAUT	5	5	-	0,0%
<b>C.C. de Thann-Cernay</b>	<b>2 277</b>	<b>2 291</b>	<b>+14</b>	









(Source : RPLS)

Les plus fortes baisses sont enregistrées sur les communes de Thann (-20 LLS) et Vieux-Thann (-6 LLS) sur la même période.

Une grande majorité des logements sociaux sont détenus par un seul bailleur social, le **Groupe Domial** (Cf. tableau ci-dessous) qui détient **94,4% des logements HLM du territoire**, à travers ses deux entités juridiques que sont : la *société anonyme d'HLM de l'Habitat Familial d'Alsace* (1 578 LLS) et l'*office public d'habitat de Thann* (584 LLS exclusivement situés dans la commune de Thann).

Les 7 autres bailleurs sociaux sont quant à eux présents de manière très marginale (5,6% du parc HLM du territoire) et leurs logements sont souvent localisés dans la plus grande commune du territoire à Cernay, comme Immobilières 3F, Habitats de Haute-Alsace, la SEMCLOHR ou Mulhouse Habitat.

### Répartition des logements locatifs sociaux ordinaires entre bailleurs sur la CCTC en 2014

COMMUNES	BAILLEURS SOCIAUX									TOTAL
										
	SA HLM Habitat Familial d'Alsace	OPH de Thann	SA HLM Immobilière 3F Alsace	OPH du département du Haut-Rhin	SEM pour la construction de logements dans le Haut-Rhin	OPH Mulhouse Habitat	SA HLM mulhousienne des Cités ouvrières	NÉOLIA	Société foncière d'habitat et d'humanisme	
CERNAY	821		14	24	24	12	4			899
THANN	261	584	18							863
VIEUX-THANN	213									213
BITSCHWILLER-LÈS-THANN	148			5					1	154
WILLER-SUR-THUR	72									72
STEINBACH	24		21							45
BOURBACH-LE-BAS	18									18
WATTWILLER	10									10
RODEREN	6									6
ASPACH-LE-HAUT	5									5
ASPACH-LE-BAS								4		4
BOURBACH-LE-HAUT							2			2
<b>TOTAL</b>	<b>1 578</b>	<b>584</b>	<b>53</b>	<b>29</b>	<b>24</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>2 291</b>

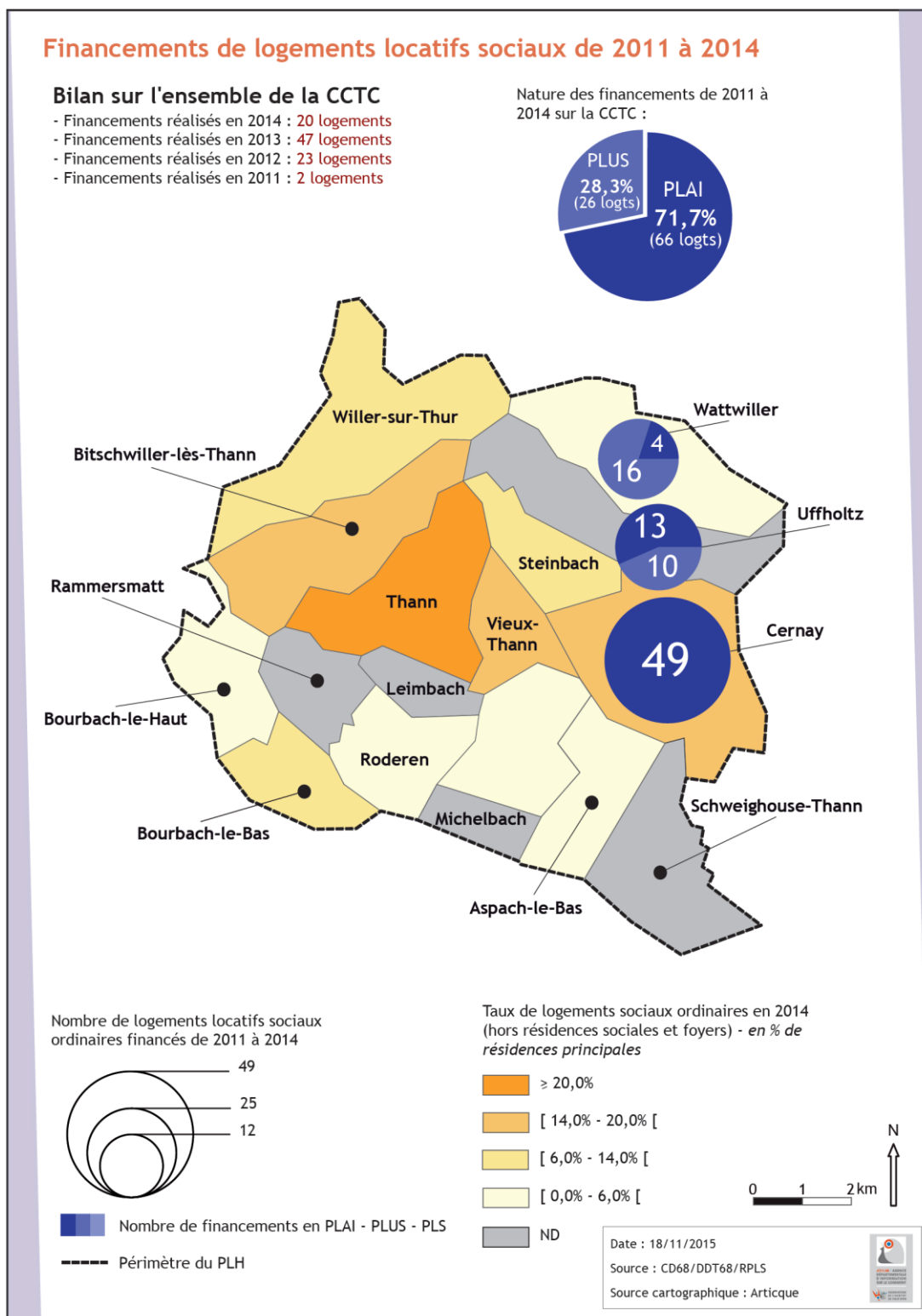
(Source : DDT68)



### 8.3.2. Un faible financement de nouveaux logements sociaux (2011-2014)

Sur les 4 dernières années recensées (2011-2014), le financement de nouveaux logements sociaux (PLUS et PLA-I) a été faible, suivant la tendance départementale : 23 logements sociaux par an sur cette période, dont quasiment  $\frac{3}{4}$  des logements financés en PLA-I (correspondant aux plafonds de ressources les plus bas – 60% des plafonds du PLUS), les autres étant financés en PLUS.

Seules trois communes de la CCTC ont vu la mise en chantier de nouveaux logements sociaux cet intervalle : 49 LLS sur Cernay, 23 LLS sur Uffholtz et 20 LLS sur Wattwiller.



### 8.3.3. Un parc locatif public plus tendu en 2014 : vacance et rotation en baisse

L'évolution des principaux indicateurs d'occupation (*taux de vacance et taux de rotation*) montrent une baisse de fluidité du marché locatif public. En effet, **la mobilité des ménages dans le parc public a baissé entre 2011 (15,0%) et 2014 (10,4%)**, soit une baisse de 4,6 pts sur 3 ans dans le C.C. de Thann-Cernay. De même **le taux de vacance a atteint un point bas depuis 4 ans, pour atteindre 3,2% en 2014** (-0,2 pt entre 2011 et 2014). Ainsi ces deux indicateurs se situent nettement en-dessous de la moyenne haut-rhinoise (Taux de vacance 2014 : 4,0% - taux de rotation 2014 : 12,1%).

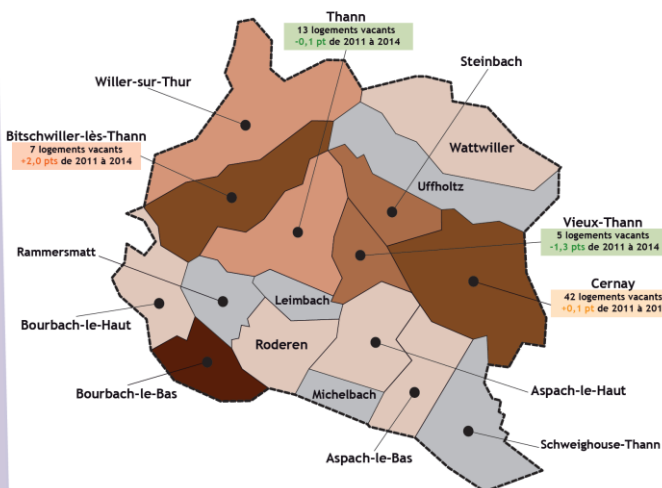
Au niveau communal, les taux de vacance les plus élevés sont relevés sur les communes de **Bourbach-le-Bas (22,2%)**, tenant davantage au faible volume de logements sociaux (18 LLS), suivi de **Cernay (4,7% du parc public, soit 42 logements vacants)** et de **Bitschwiller-lès-Thann (4,6% du parc public, soit 7 logements vacants)**. Les taux de vacances nuls (0,0%) se situent dans les communes périurbaines où l'offre sociale est très limitée (< 11 logements) : Aspach-le-Bas et Aspach-le-Haut, Bourbach-le-Haut, Roderen et Wattwiller.

Concernant le taux de rotation des ménages dans le parc public, celui-ci est plus élevé dans les communes situées au Sud du territoire et à l'Ouest à l'entrée de la vallée de la Thur : **Aspach-le-Bas (20,0%)**, devant **Roderen (16,7%)**, **Thann (12,1%)** et **Bitschwiller-lès-Thann (11,2%)**.

#### Evolution de la vacance dans le parc public de la CCTC de 2011 à 2014

##### Bilan sur l'ensemble de la CCTC

- Vacance en 2011 : 80 logements - 3,4% des logements  
 - Vacance en 2014 : 74 logements - 3,2% des logements  
 Soit une diminution de 6 logts entre 2011 et 2014 (évolution du taux de vacance de -0,2 pt)

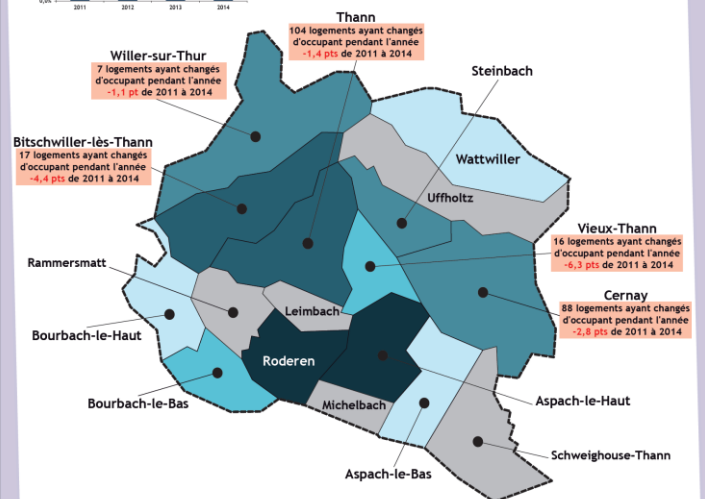


Date : 16/11/2015  
 Source : RPLS  
 Source cartographique : Artique

#### Evolution de la rotation dans le parc public de la CCTC de 2011 à 2014

##### Bilan sur l'ensemble de la CCTC

- Rotation en 2011 : 354 logements - 15,0% des logements  
 - Rotation en 2014 : 239 logements - 10,4% des logements  
 Soit une diminution de 115 logts entre 2011 et 2014 (évolution du taux de rotation de -4,6 pts)



Date : 17/11/2015  
 Source : RPLS  
 Source cartographique : Artique

## 8.4. Le parc locatif privé

### 8.4.1. Le parc privé potentiellement indigne (PPPI)

Les logements indignes dégradés ou inconfortables constituent le cœur de cible de l'ANAH. L'appareil statistique ne permet toutefois qu'imparfaitement de saisir cet aspect des conditions d'habitat. L'INSEE aborde indirectement la question par le niveau d'équipement. L'absence de douche ou de pièces dédiées à cet usage est un indicateur très discriminant qui permet d'identifier le noyau dur de l'inconfort. C'est toutefois insuffisant pour quantifier les situations d'indignité ou de dégradation. C'est pourquoi le **Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)** offre un autre type d'approche. C'est une méthode statistique qui constitue un outil d'aide au repérage des situations d'indignité dans le logement dans une perspective pré-opérationnelle. **La méthode de repérage du PPPI est construite sur le croisement de la qualité de la résidence principale et des ressources de ses occupants.** Elle ne concerne que le parc privé locatif ou occupé par son propriétaire. Une faible qualité du logement et son occupation par un ménage modeste sont considérées comme le signe d'une forte présomption de situation d'indignité. Il ne s'agit donc pas d'un recensement exhaustif mais d'une méthode permettant de repérer et de localiser les secteurs dans lesquels les situations d'indignité sont potentiellement plus fréquentes. Les critères de sélection retenus sont :

- Pour la qualité de la résidence principale : à partir du classement cadastral, les logements des catégories 6, 7 et 8, c'est-à-dire ceux de plus faible qualité ;
- Pour les ressources des ménages : le revenu déclaré par unité de consommation exprimé par rapport au seuil de pauvreté calculé en fonction du zonage Scellier (en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2011) pour tenir compte des différents niveaux de tensions des marches.

Ainsi, sur la communauté de communes de Thann-Cernay, le **taux de parc privé potentiellement indigne en 2011 est de 2,59% des RP du parc privé**, un taux qui reste inférieur au taux départemental équivalent à 3,22%. Cela représente un effectif compris entre 311 et 389 logements du territoire intercommunal.

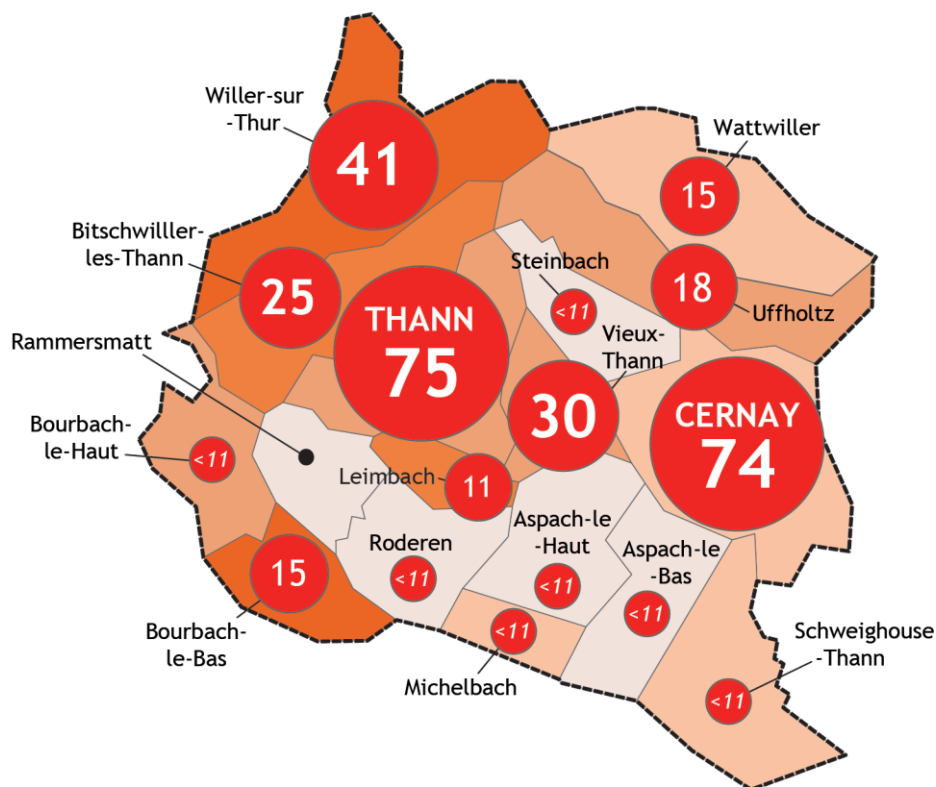
De fortes disparités existent au sein même de la collectivité. Dans son ensemble, l'Est du territoire situé en zone montagnaise présente les taux de parc privé potentiellement indigne les plus élevés : **Bourbach-le-Bas** (6,7% des RP du parc privé), **Willers-sur-Thur** (5,6% des RP du parc privé), **Bitschwiller-lès-Thann** (3,7 % des RP du parc privé), **Leimbach** (3,3% des RP du parc privé) et **Bourbach-le-Haut** (3,1 % des RP du parc privé).

L'Ouest du territoire en plaine présente quant à lui des taux de parc privé potentiellement indigne plus faible voire nul : **Rammersmatt** (0,0 %), **Steinbach** (0,9%), et les deux communes d'Aspach, **Aspach-le-Haut** (1,0%) et **Aspach-le-Bas** (1,1%).

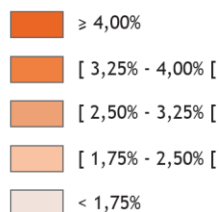
## Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) en 2011

Bilan sur l'ensemble de la CCTC

- Taux de parc privé potentiellement indigne en 2011 : **2,59% en 2011 (3,22% dans le Haut-Rhin)**
- Nombre de logements du PPPI : **entre 311 et 389 logements**

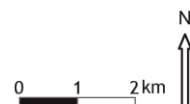
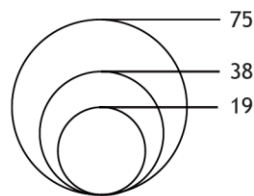


Part du parc privé potentiellement indigne en 2011 sur l'ensemble du parc privé



----- Périmètre du PLH

Nombre de logements du parc privé potentiellement indigne en 2011



Date : 21/01/2016

Source : PPPI - DDT68

Source cartographique : Articque



### 8.4.2. Une part importante de propriétaires occupants en situation de fragilité

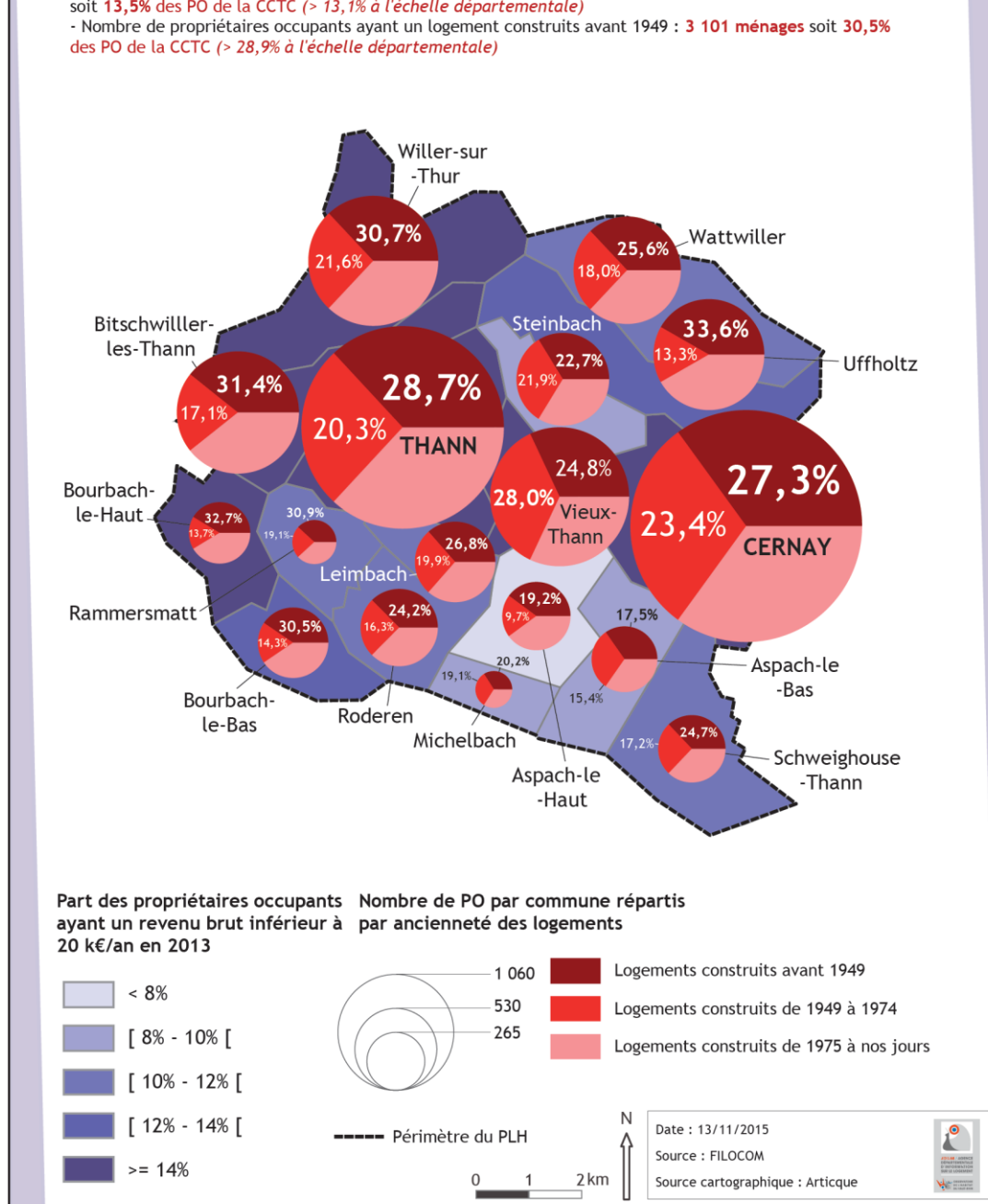
Le croisement des deux indicateurs des revenus faibles des PO et de l'ancienneté du logement dans lesquels ils habitent nous aide au pré-repérage, au même titre que le PPPI, d'un phénomène de double fragilisation économique et de précarité énergétique des propriétaires occupants (Cf. carte ci-dessous).

Environ 1 380 propriétaires occupants en 2013 avaient des revenus bruts (*avant cotisations sociales et fiscales*) inférieurs à 20 000 €/an, soit 13,5% des PO de la C.C. de Thann-Cernay, un taux

## Les propriétaires occupants en situation de fragilité dans la CCTC en 2013

### Bilan à l'échelle de la CCTC

- Nombre de propriétaires occupants ayant des revenus bruts annuels inférieurs à 20 k€ : **1 373 ménages** soit **13,5% des PO de la CCTC** (> **13,1%** à l'échelle départementale)
- Nombre de propriétaires occupants ayant un logement construits avant 1949 : **3 101 ménages** soit **30,5% des PO de la CCTC** (> **28,9%** à l'échelle départementale)



légèrement supérieur au taux départemental (13,1%). Ils sont plus nombreux dans les centres urbains et les communes de la vallée de la Thur : **19,3%** à **Willer-sur-Thur**, **16,0%** à **Bitschwiller-lès-Thann**, **15,5%** à **Thann**, **15,4%** à **Vieux-Thann** et **14,1%** dans la ville de **Cernay**.

Le **taux de propriétaires occupant un logement construit avant 1949 est de 30,5%**, supérieur de 1,1 pt au taux départemental (28,9% des PO). Cela représente environ 3 100 ménages, dont la plupart se retrouvent dans les principales communes de la collectivité : Cernay (741 ménages soit 27,3% des PO), Thann (596 ménages soit 28,7% des PO), Willer-sur-Thur (246 ménages soit 30,7% des PO), et Vieux-Thann (243 ménages)

La frange Sud-Ouest du territoire qui va d'**Aspach-le-Haut** à **Schweighouse-Thann** présente au **contraire les taux les plus faibles parmi ces deux indicateurs**, correspondant finalement au territoire qui a connu ces dernières années une construction neuve de logements individuels plus intense comme nous l'avons vu précédemment.

#### **8.4.3. Des aides à l'amélioration de l'habitat privé restant ténues (2011-2014)**

Comme dans le reste du département, ces dernières années n'ont pas été propices aux conventionnements de logements locatifs privés avec travaux que délivrent le Conseil Départemental, faute à une baisse des enveloppes financières des aides de l'ANAH dédiées à l'amélioration du parc privé. Ce conventionnement ANAH avec travaux, comme son nom l'indique, doit faire au préalable l'objet de travaux éligibles permettant au propriétaire bailleur de relouer son bien à un loyer plafonné à un locataire soumis également à un plafond de ressources.

Ainsi, sur une période de 4 ans (2011-2014), **seuls 13 logements ont été conventionnés avec travaux sur le territoire de Thann-Cernay.**

Les aides à l'amélioration du parc privé les plus importantes sur cette période (2011-2014) restent les **aides du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART)**, qui ont pour objectif l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et la lutte contre la précarité énergétique. Les aides FART permettent aux propriétaires occupants aux ressources modestes de réaliser des travaux d'économie d'énergie et de bénéficier :

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

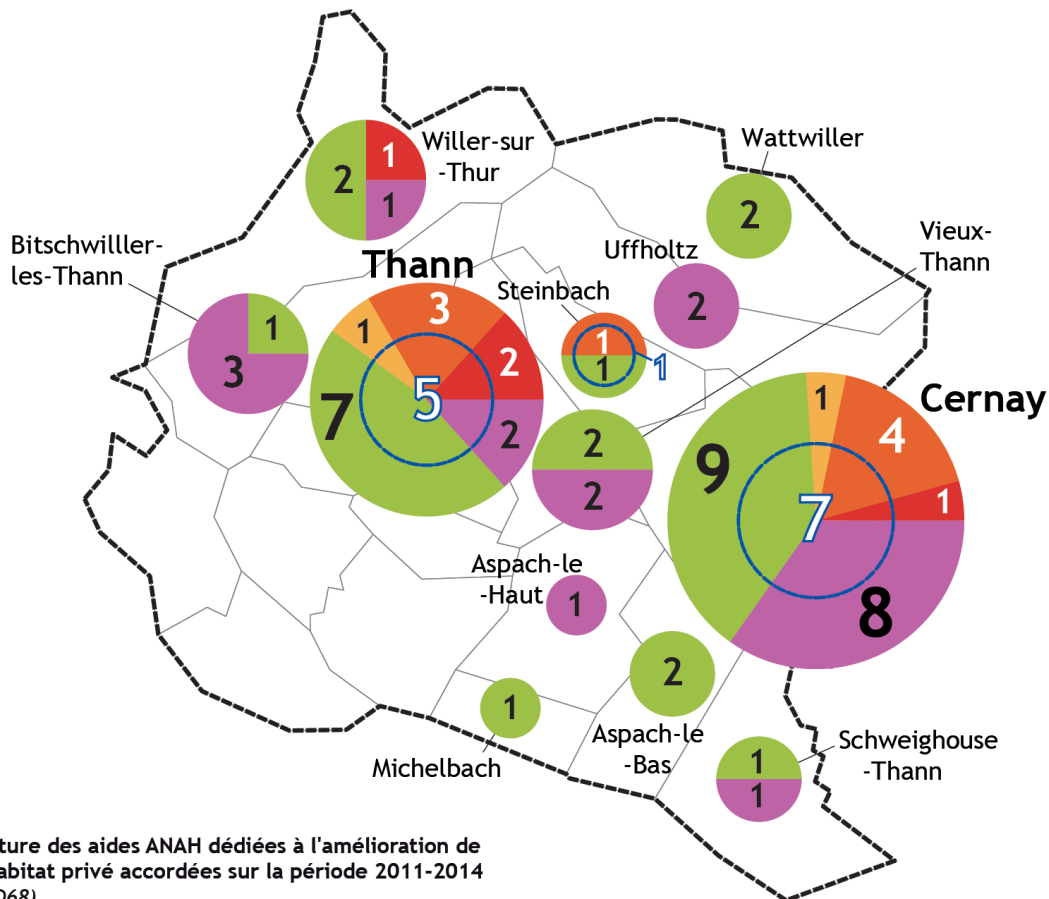
- **28 logements ont bénéficié des aides FART**, dont 26 étaient des propriétaires occupants.
- **4 logements ont bénéficié de travaux pour sortir d'une situation indigne ou d'insalubrité**, localisés sur Thann, Cernay et Willer-sur-Thur.

## Les aides à l'amélioration de l'habitat privé sur la CCTC (2011-2014)

### Bilan sur l'ensemble de la CCTC (2011-2014) :

- Lutte contre l'habitat indigne : **4 logements** - dont 3 PO\* et 1 PB\*
- Travaux d'amélioration de logements très dégradé : **8 logements** - dont 1 PO\* et 7 PB\*
- Travaux d'amélioration de logements moyennement dégradé : **2 logements** de PB\*
- Travaux d'amélioration de performance énergétique : **28 logements** - dont 26 PO\* et 2 PB\*
- Travaux d'adaptation de logement liée à la perte d'autonomie : **20 logements** de PO\*
- Conventionnement ANAH avec travaux : **13 logements** de PB\* - dont 4 à loyer très social, 7 à loyer social et 2 à loyer intermédiaire

(\*PO : Propriétaire occupant - PB : Propriétaire bailleur)



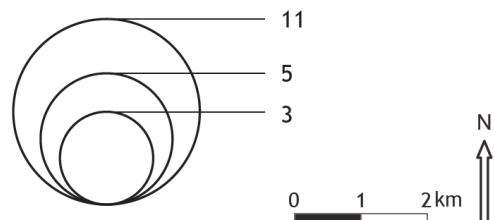
### Nature des aides ANAH dédiées à l'amélioration de l'habitat privé accordées sur la période 2011-2014 (CD68)

- Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) - sortie de situation indigne ou d'insalubrité (destinés aux PO et PB)\*
- Travaux d'amélioration pour les logements très dégradés - (destinés aux PO et PB)\*
- Travaux d'amélioration pour les logements moyennement dégradés - (destinés aux PB)\*
- Travaux d'amélioration de performance énergétique - Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) du programme national « Habiter Mieux » (destinés aux PO et PB)\*
- Travaux d'adaptation du logement destinés aux personnes en perte d'autonomie liée au vieillissement ou à l'handicap - (destinés aux PO)\*
- Conventionnement ANAH avec travaux - à loyer très social, social et loyer intermédiaire - (destiné aux PB)\*

\*PO : Propriétaire occupant - PB : Propriétaire bailleur

----- Périmètre du PLH

### Nombre de dossiers d'aides à l'amélioration de l'habitat et de conventionnement ANAH accordés sur la période 2011-2014



Date : 20/11/2015

Source : CD68

Source cartographique : Artique





Par ailleurs, parallèlement aux aides de l'ANAH, il existe également **une aide régionale dédiée à la rénovation énergétique « Je rénove BBC »**, disponible aux propriétaires occupant et sans conditions de ressources. L'espace info-énergie qui délivre des conseils à tous les ménages du Pays Thur-Doller permet un accompagnement technique et financier pour mener à bien ce projet.

À ce jour, **5 à 10 maisons** (*chiffre en attente de précision par l'EIE*) sur le territoire de Thann-Cernay ont pu bénéficier de cette aide régionale à la rénovation énergétique.

#### 8.4.4. Des aides à l'amélioration – l'éco-PTZ

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

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

Les travaux éligibles à l'éco-PTZ sont :

- soit des travaux répondant à 2 des 6 actions du bouquet de travaux suivant :
  - Isolation performante de la toiture,
  - Isolation performante des murs donnant sur l'extérieur,
  - Isolation performante des fenêtres et portes donnant sur l'extérieur,
  - Installation ou remplacement d'un chauffage ou d'une production d'eau chaude sanitaire,
  - Installation d'un chauffage utilisant les énergies renouvelables,
  - Installation d'une production d'eau chaude sanitaire utilisant les énergies renouvelables.
- soit des travaux de réhabilitation de votre système d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie ;
- soit des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale de du logement déterminé par une étude thermique. Ce seuil est de 150 kWh/m<sup>2</sup>/an si la consommation d'énergie du logement avant les travaux est supérieure ou égale à 180 kWh/m<sup>2</sup>/an (80 kWh/m<sup>2</sup>/an si la consommation est inférieure à 180 kWh/m<sup>2</sup>/an).

Nombre d'Éco-PTZ distribués sur la CCTC en 2013		
Commune	Nb d'Éco-PTZ	Nb d'Éco-PTZ / % ménages
Aspach-le-Bas	2	4,00
Aspach-le-Haut	2	3,70
Bitschwiller-lès-Thann	2	2,31
Bourbach-le-Haut	3	16,67
Cernay	4	0,84
Michelbach	1	7,25
Roderen	4	11,17
Thann	2	0,55
Willer-sur-Thur	2	2,39
<b>TOTAL CCTC</b>	<b>22</b>	<b>1,36</b>
<b>TOTAL Haut-Rhin</b>	<b>466</b>	<b>1,43</b>

(Source : SGFGAS)

Nombre d'Éco-PTZ distribués sur la CCTC en 2014		
Commune	Nb d'Éco-PTZ	Nb d'Éco-PTZ / % ménages
Aspach-le-Bas	1	2,00
Cernay	6	1,26
Leimbach	1	2,87
Schweighouse-Thann	1	3,48
Thann	10	2,75
Vieux-Thann	3	2,36
Watwiller	1	1,39
Willer-sur-Thur	2	2,39
<b>TOTAL CCTC</b>	<b>25</b>	<b>1,55</b>
<b>TOTAL Haut-Rhin</b>	<b>349</b>	<b>1,07</b>

(Source : SGFGAS)



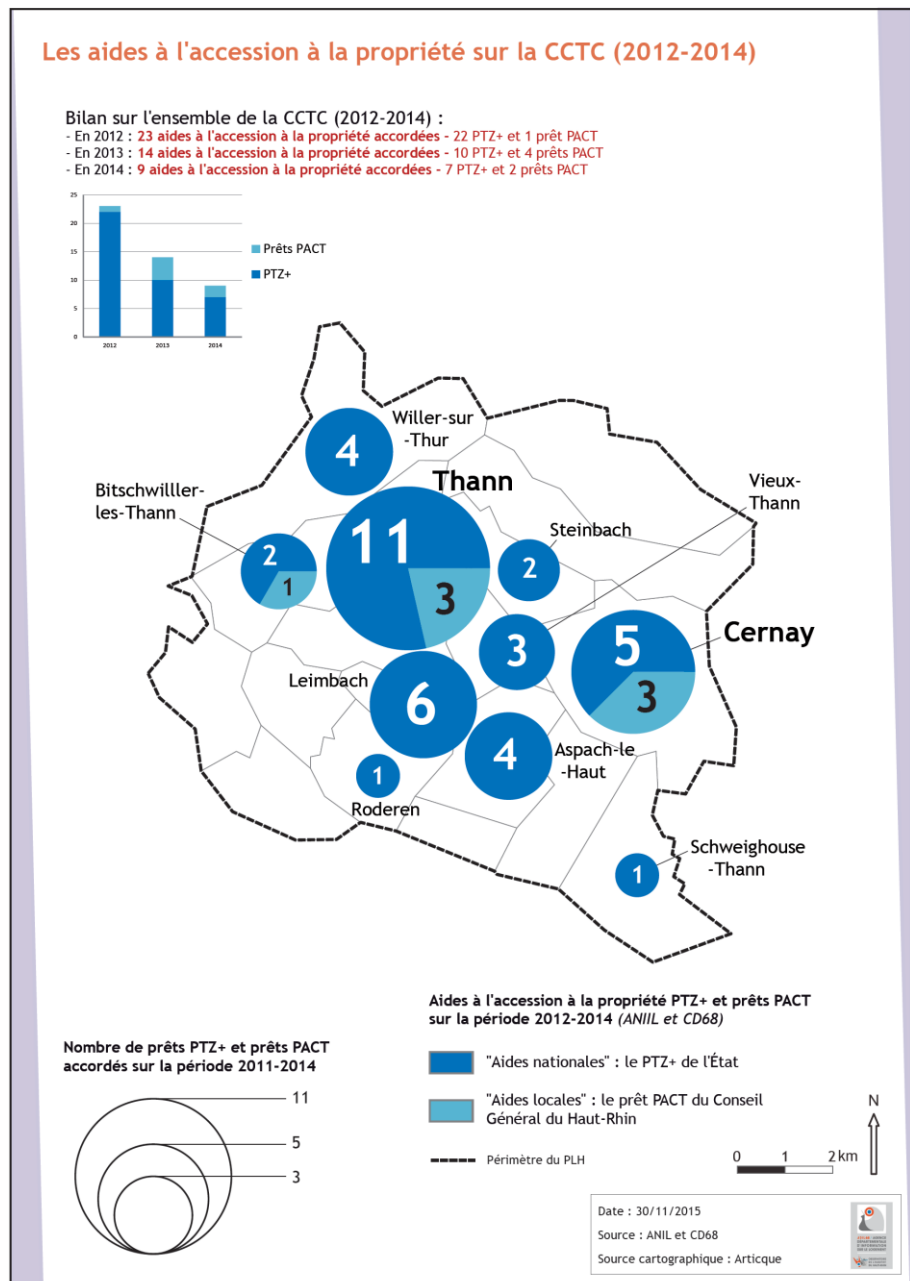
### 8.4.5. La mission de conseil de l'Espace Info Énergie du Pays Thur Doller

L'Espace Info Energie s'adresse à l'ensemble de la population du Pays Thur Doller, à savoir les particuliers, professionnels et collectivités des 3 communautés de communes (vallée de la Doller et du Soultzbach, Vallée de Saint-Amarin, Thann-Cernay).

Sur les dernières années, l'EIE délivre environ 125 conseils auprès de particuliers ou de professionnels de l'habitat sur le territoire de la C.C. de Thann-Cernay, afin de les aider dans leurs démarches de rénovation énergétique. Plusieurs programmes de rénovation vont être prochainement lancés sur le territoire.

### 8.4.6. Les aides à l'accèsion à la propriété qui chutent entre 2012 et 2014

On observe sur cette période de 3 ans (2012-2014) une **baisse continue des PTZ+** (Prêts à Taux Zéro) distribués, passant de 22 PTZ+ en 2012 à 7 PTZ+ en 2014. Les modalités d'octroi du PTZ+, destiné à l'achat uniquement de logements neufs, marque d'autant plus la difficulté des ménages du territoire à acheter leur premier logement. En parallèle de cette aide nationale, le Conseil Départemental proposait également des aides à l'accèsion – le prêt PACT – qui ont été accordées mais dans des volumes plus faibles : 7 prêts PACT de 2012 à 2014. Les ménages qui ont bénéficié de ces prêts (PTZ+ et prêts PACT) étaient localisés sur les communes de Thann (14 ménages), Cernay (8 ménages), Leimbach (6 ménages), Willer-sur-Thur et Aspach-le-Haut (4 ménages).



## 8.5. Le marché actuel de l'habitat et les formes d'habitat

### 8.5.1. Centres urbains : importance plus prononcée du collectif



Au Nord de la vieille ville de Cernay (Collectifs année 1960-1970)



Petits collectifs rue de Guebwiller - Cernay



Immeubles Centre-Ville de Cernay (avant 1960)



Collectifs récents de moins de 15 ans - Centre-ville de Cernay





Collectifs anciens (avant 1949) sur les rives de la Thur – Centre-Ville de Thann



Collectifs du parc privé (années 1980-1990) près de la Thur – Thann



Collectifs privés (années 1980 ?) sur les rives de la Thur - Thann



Collectifs privés récents à la bodure des communes de Cernay-Uffholtz



### 8.5.2. Un habitat individuel plus majoritaire en zone périurbaine et rurale



Logement individuel récent – Schweighouse-Thann



Lotissement de pavillons individuels à Aspach-Michelbach



Logement individuel rénové avec bardage bois – Bourbach-le-Bas



Logements individuels groupés – maisons jumelées – Aspach-le-Haut





Logement individuel ancien - Rammersmatt



Lotissement récent – Les Wolfmatten – Willer-sur-Thur





Ex : Réhabilitation d'une ancienne maison en petits collectifs (2 logts) – Aspach-le-Bas



Ex : Changement d'usage – réaffectation d'une grange en petits collectifs (3 logts) – Aspach-le-Bas

## 8.6. Résumé des éléments saillants : spécialisation du marché de l'habitat selon le caractère urbain/rural

Compte tenu des éléments précédents, le marché de l'habitat du territoire de Thann-Cernay présente une **spécialisation de l'habitat selon la nature des territoires, qu'il soit à caractère urbain, périurbain (« banlieue de l'agglomération de Thann-Cernay ») ou bien à caractère rural.**

En effet, les villes-centres offrent un marché de l'habitat plus diversifié, avec un parc locatif privé et public bien présents, jouant un rôle social majeur pour y accueillir les populations les plus modestes, à proximité des services et des commodités. La couronne périurbaine présente un profil intermédiaire entre celui de la ville et le milieu rural. Ce dernier voit s'installer plus facilement des ménages plus aisés et très souvent propriétaires de leurs logements, où s'y développe plus facilement de l'individuel pur.

Nous relevons également d'autres éléments saillants :

- Le **développement important du parc privé**, et notamment du **parc locatif privé** sur les dernières années (**+1,3 pt** en part entre 2009 et 2013) ;
- Des **parcs locatifs public et privé plus développés dans les villes-centres de Thann et Cernay qu'en zone rurale**, où les propriétaires occupants sont ultra-majoritaires et qui se caractérisent par un ancrage dans le territoire beaucoup plus fort qu'en milieu urbain (*part des emménagés de +10 ans très importante*) ;
- Un **parc de logement globalement âgé construit avant 1975** (plus de 50 % des résidences principales - tout statut d'occupation confondu), dont l'ancienneté est plus marquée dans la moitié Nord du territoire surtout dans l'avant-vallée (s'étirant de Willer-sur-Thur jusqu'à Vieux-Thann) ;
- La **problématique singulière de la vacance sur la Ville de Thann (11,5% en 2012** (environ 480 logts), et continue d'augmenter de +1,1 pt entre 2007 et 2012 (INSEE)) ;
- La **baisse très nette de la production de logements neufs sur les 3 dernières années**, qui s'observe également dans le reste du département et même à l'échelle nationale, et qui s'est limitée à la construction de logements individuels purs sur cette dernière période.

## 9. L'effort des ménages pour se loger

### 9.1. Les difficultés des ménages face au logement

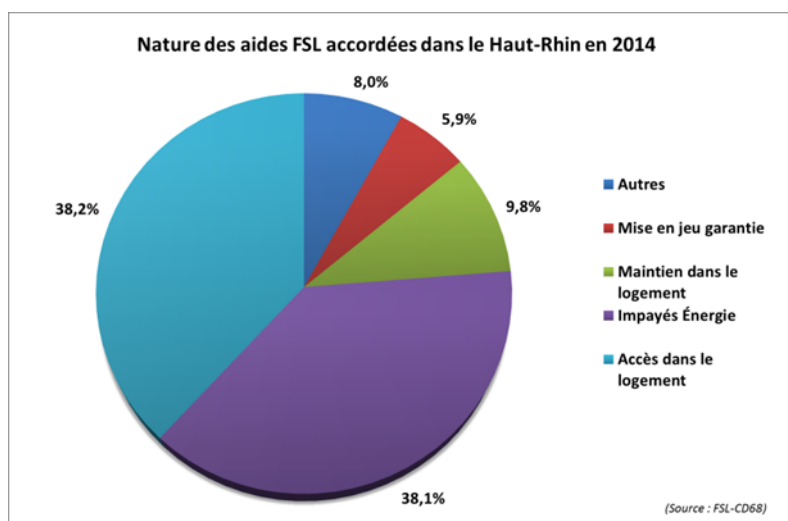
#### 9.1.1. Les aides à la personne du Conseil Départemental : le FSL

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

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

Le nombre d'aides accordées par le Conseil Départemental en 2014 sur le territoire de Thann-Cernay représente 211 dossiers, soit 4% des aides accordées dans le département.

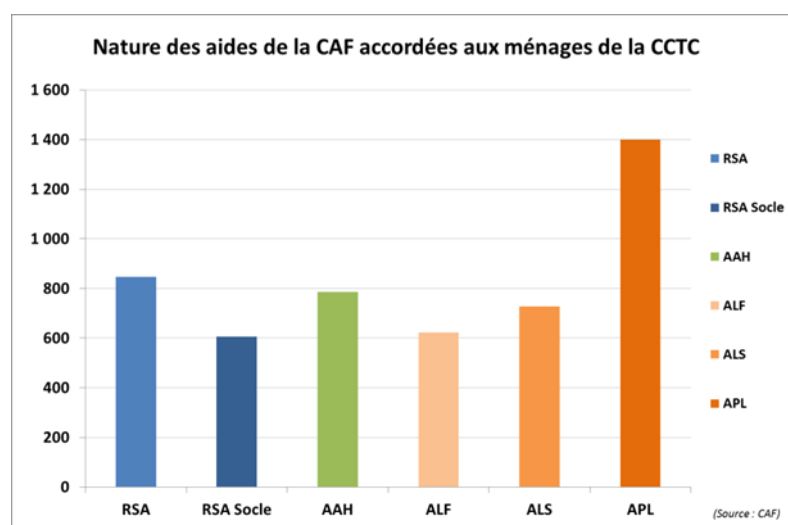
Sur l'année 2014, il y a eu 5 300 aides FSL accordées, **dont les ¾ étaient dédiées à l'accès dans le logement (38,2%)** et liées **aux impayés de factures d'énergie (38,1%)**.



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

Environ 5 750 allocataires vivent sur le territoire de Thann-Cernay en 2013. (soit 15,1% de la population) au même niveau que la moyenne départementale (15,3%).

Les allocataires et les ayants-droits représentent au final 16 330 personnes (couvertes par les aides de la CAF), soit environ 43,5% de la population de la CCTC (Taux de couverture départemental : 42,2%).



Pour information, 55% des allocations versées par la CAF dans le Haut-Rhin en 2013, sont des aides aux logements (APL, ALS et ALF).

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

La Communauté de Communes de Thann-Cernay a sur son territoire plusieurs structures d'hébergements dédiées à des populations spécifiques, s'adressant à des personnes en difficultés sociale, des demandeurs d'asiles ou des personnes âgées. Sur le territoire intercommunal, on dénombre quatre **centres de stabilisation** (18 places), un **Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale** (3 places) et une **résidence sociale** (133 places), tous localisés sur Thann et Cernay.

Structure	Structures d'hébergement - foyer - résidence sociale sur la CCTC			
	Gestionnaire	Catégorie	Commune	Nombre de places
Centre de stabilisation	ALEOS	Résidence sociale	68700 Cernay	3
Centre de stabilisation	SURSO	Appartement diffus	68700 Cernay	5
Centre de stabilisation	Armée du Salut	Appartement diffus	68800 Thann	3
Centre de stabilisation	SURSO	Appartement diffus	68800 Thann	7
CHRS Insertion	ALEOS	Résidence sociale	68700 Cernay	3
Résidence sociale <i>Hors maison relais</i>	ALEOS	-	68700 Cernay	133

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

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

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

Le territoire intercommunal est également doté de **4 EHPAD** (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes), soit 328 places permanentes et provisoires de l'EPCI.

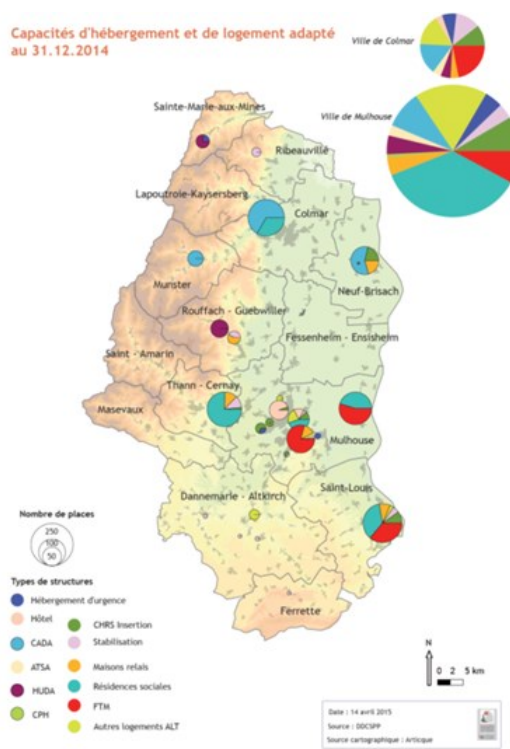
Structure	Offre médico-sociale et d'hébergement pour les personnes âgées sur la C.C. de Thann-Cernay								
	Commune	Adresse	Mode d'accueil				Spécificité de la structure		
			Hébergement permanent (Nb de places)	Hébergement provisoire (Nb de places)	Accueil de jour (Nb de places)	Accueil de nuit et week-end (Nb de places)	Unité Alzheimer (UVP, UHR, PASA)	Unité pour personnes handicapées vieillissantes	Unités de Soins Longue Durée (USLD)
EHPAD - Jules Scheurer	Bitschwiller-lès-Thann	41 rue Joffre 68620 Bitschwiller-lès-Thann	69	1	Non	Non	Oui	Non	Non
EHPAD - Les Cigognes	Cernay	7 Rue Risler 68700 Cernay	108	Non	Non	Non	Non	Non	Oui 30 lits
EHPAD du Centre Hospitalier Saint	Thann	1 Rue Saint Jacques 68800 Thann	78	Non	Non	Non	Non	Non	Non
Korian Les Trois Sapins	Thann	24 Avenue de Gubbio 68800 Thann	72	Non	Non	Non	Non	Non	Non

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



Un EHPAD est une structure médicalisée qui accueille des personnes de plus 60 ans, seules ou en couples, en situation de perte d'autonomie physique ou psychique et pour lesquelles un maintien à domicile n'est plus envisageable.

Un EHPAD peut être spécialisé dans les maladies comme Alzheimer, Parkinson, ou dans des maladies dégénératives. L'EHPAD assure la plupart du temps l'hébergement, la restauration et la blanchisserie, des animations, une aide à la vie quotidienne, une surveillance médicale, ainsi que des soins.



### Taux d'occupation moyen des logements proposés

#### par ALEOS en résidence sociale - Cernay

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Cernay</b>						
Nombre de logements proposés	195	191	187	196	76	153
Taux occupation	80,90%	83,71%	84,02%	65,85%	60,79%	99,16%

(Source : ALEOS)

Comme le démontre les statistiques venant de l'association ALEOS (Cf. tableau ci-dessus), les taux moyens d'occupation des logements proposés ont nettement baissé entre 2011 (84%) et 2013 (61%). Ceux-ci partent fortement à la hausse pour atteindre 99% en 2014. L'offre en logements et en hébergements adaptée à ces populations spécifiques semble donc, d'un point de vue quantitatif, répondre aux besoins et à la demande du territoire.

### Différentes offres en hébergements et logements pour personnes âgées

(Schéma Gérontologique 2012-2016)

OFFRE D'EQUIPEMENT	RESIDENCE SERVICE	LOGEMENT-FOYER	PETITE UNITE DE VIE	ETABLISSEMENT D'HEBERGEMENT POUR PERSONNES AGEES (EHPA)	ETABLISSEMENT D'HEBERGEMENT POUR PERSONNES AGEES DEPENDANTES (EHPAD)	UNITES DE SOINS DE LONGUE DUREE (USLD)
<b>PUBLIC ACCUEILLI</b>	Valide	Valide et dépendant (en nombre limité)	Valide et dépendant	Valide et dépendant (en nombre limité)	Dépendant	Dépendant (pathologie chronique ou polyopathie)
<b>PRESTATION OFFERTE</b>	Résidence de standing avec ou sans service d'aide à domicile associé	Logement autonome assorti d'équipements ou services à caractère facultatif	< 25 lits Présence de personnel en continu Restauration complète Interventions extérieures	Prise en charge globale hébergement, repas, animation, présence constante, soin externe	Prise en charge globale hébergement, repas, animation, présence constante et soins	Prise en charge globale hébergement, repas, animation, présence constante + surveillance médicale continue
<b>QUI AUTORISE</b>	Libre entreprise Promoteur immobilier	PCG*	PCG et ARS (si forfait soins)	PCG*	PCG* et ARS**	PCG* et ARS**
<b>SOLVABILISATION DE LA DEPENDANCE</b>	APA à domicile	APA à domicile		APA à domicile	APA en établissement sous forme de dotation globale	APA en établissement sous forme de dotation globale

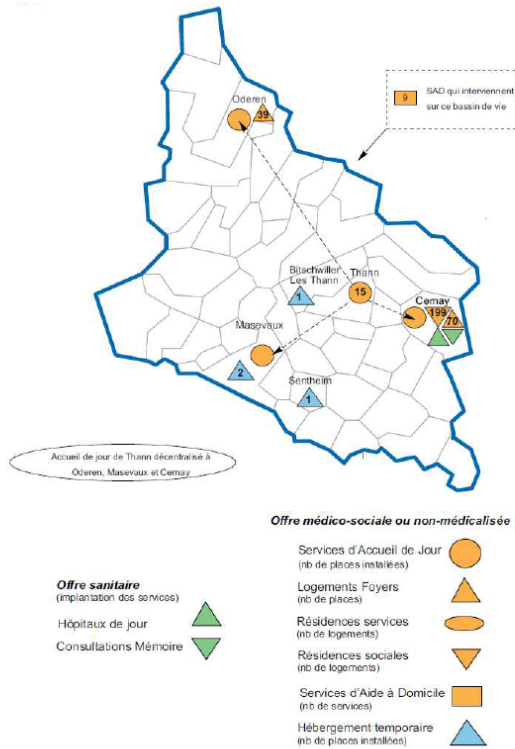
\* PCG : Président du Conseil Général

\*\* ARS : Agence Régionale de Santé

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

**Bassin de vie de THANN**

**Le maintien à domicile**



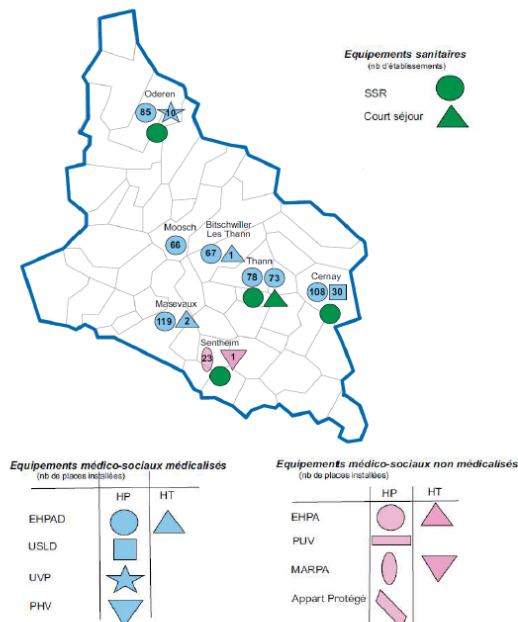
**Forces et atouts**

- bonne coordination favorisant largement le maintien à domicile
- accueil de jour qui offre une réponse de proximité (journées décentralisées)
- offre variée en logements pour personnes âgées (2 logement foyers, 1 résidence sociale)
- fort taux d'équipement en SSIAD
- des relais spécialisés qui fonctionnent bien : hôpital de jour, équipe mobile, consultation mémoire
- situation plutôt favorable du point de vue de la précarité et des associations caritatives réactives

**Points de vigilance**

- offre en SAD peu diversifiée en fond de vallée
- secteur identifié par l'ARS comme prioritaire pour une meilleure répartition des professionnels de santé (cantons de Saint-Amarin et Masevaux)
- populations âgées et dépendante (part importante de GIR1-2 à domicile)

**La prise en charge en établissement**



**Forces et atouts**

- offre diversifiée, bien répartie sur le territoire
- accueil temporaire qui fonctionne bien
- bon fonctionnement de la filière gériatrique : BVS bien doté en SSR,
- un établissement commercial dont le taux d'occupation plus faible permet des réponses en urgence
- prise en charge Alzheimer qui va se renforcer : 2 UVP et 2 PASA

**Points de vigilance**

- des établissements vieillissants, en cours de restructuration (impact à prévoir sur les prix de journée)
- Accueil de nombreuses PHV dans les EHPAD
- des GMP modérés dans 2 EHPAD

- Orientations prévues dans le diagnostic à 360° :

Le diagnostic à 360° identifie certaines pistes de travail prioritaires. Certaines de ces priorités peuvent concerner le territoire de la CCTC.

- La première priorité est de développer l'observation sociale, favoriser la production et l'analyse d'un socle d'indicateurs pertinents dans les champs hébergement/logement. Ce socle de connaissance s'articulera avec les diagnostics et suivi des PLH.
- La deuxième priorité est d'optimiser la gouvernance et la coordination des partenaires pour améliorer l'efficacité des dispositifs de prise en charge. Au niveau territorial, il est mentionné de renforcer le rôle des EPCI, en particulier pour les CC de plus de 30 000 habitants ayant une compétence en matière d'habitat et de les positionner comme acteurs centraux de la politique de l'habitat et du logement social.
- La troisième priorité est de renforcer la territorialisation des dispositifs et l'articulation des politiques d'hébergement et de logement sur les territoires. On remarque notamment sur le secteur de Thann-Cernay une nécessité d'évaluer plus finement les besoins.
- La quatrième priorité est de procéder à un rééquilibrage et optimiser le maillage des dispositifs de logements sociaux, hébergement et logement adapté sur le territoire. La poursuite du développement d'une offre en hébergement et en logement adapté, en ciblant les publics prioritaires comme les jeunes jugés prioritaires pour le secteur de Thann-Cernay.

#### 9.1.4. Les aires d'accueil pour les Gens du Voyage

Il existe une aire d'accueil pour les Gens du Voyage sur le territoire intercommunal de Thann-Cernay. Il se situe plus exactement sur la commune de Cernay et répond aux préconisations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) couvrant la période 2013-2018.



##### **Aire de Cernay**

Aire située le long de la RD 83

Points positifs :

Caractéristiques :

14 emplacements (28 caravanes)

*Source : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2013-2018*



Emplacement de l'aire de Cernay, localisé le long de la voie rapide D83

Nouvelles obligations du SDAGV (2013-2018)

Aménager une aire d'accueil permanente de 20 à 25 places sur l'ancienne C.C. du Pays de Thann.

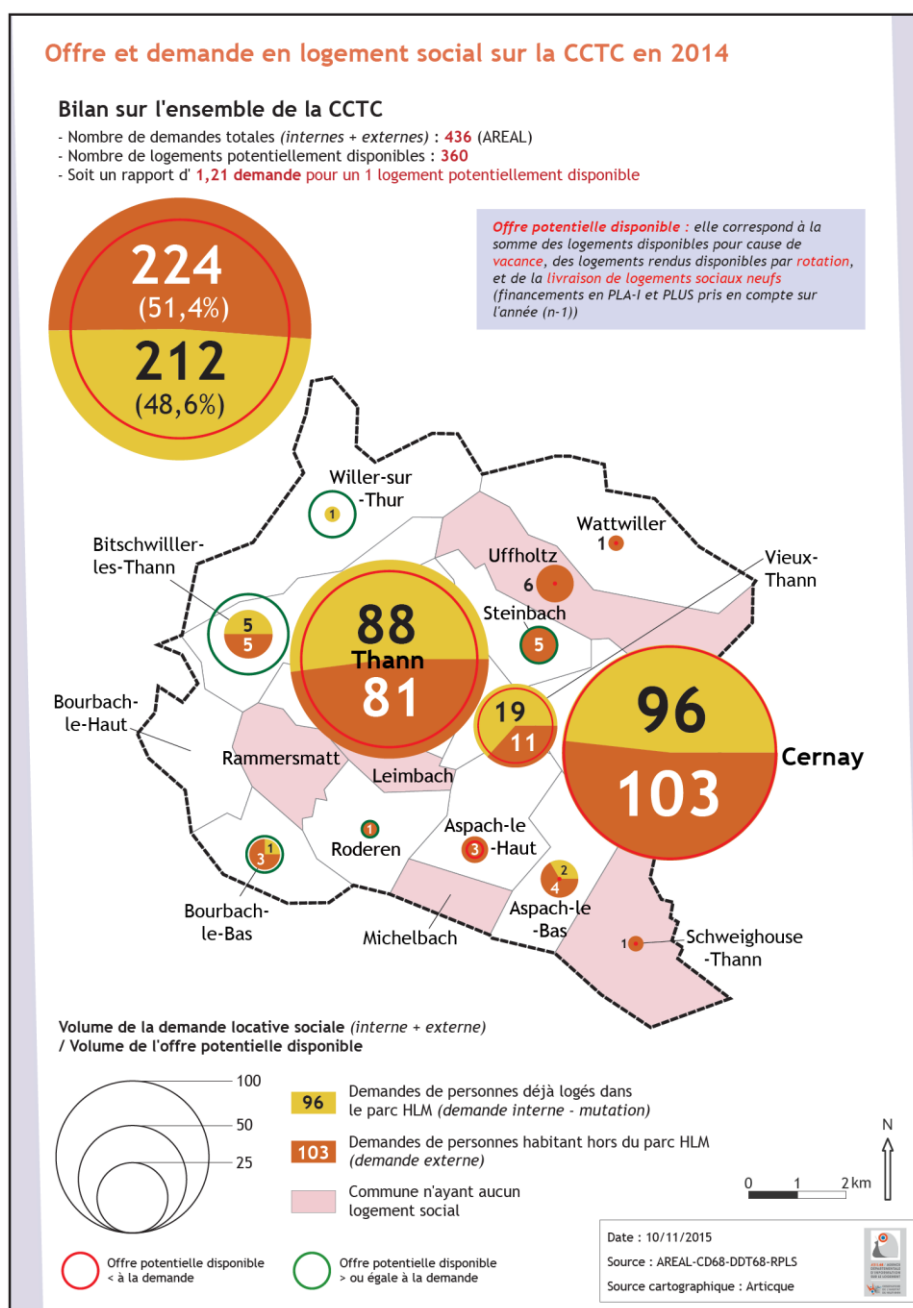


## 9.2. Caractéristiques de la demande de logement social

### 9.2.1. Une demande locative sociale globalement satisfaite

Le rapport entre la demande de logement social et l'offre en logements est en 2014 de 1,21 demande pour 1 logement potentiellement disponible (*déf. Cf carte ci-dessous*), en baisse par rapport à 2013 où le ratio avait atteint 1,49. Malgré cela, il y a une persistance d'une certaine tension qui s'exerce sur le parc locatif public, comme en témoignent les chiffres clés du cycle de la demande de logement social :

- **436 demandes actives** (janv. 2014), dont 51,4% émanent de personnes externes au parc HLM ;
- **360 logements potentiellement disponibles durant l'année 2014** (rendus disponibles par la vacance, la rotation et la livraison de logements neufs) ;
- **261 attributions réalisées en 2014**, dont 68,2% dédiés à des ménages externes au parc HLM ;
- **266 propositions de logements sociaux en 2014.**



Dans le détail, les communes dont la demande en 2014 a été supérieure à ses capacités d'offre en logements sociaux sont :

- **Thann** (ratio de 1,43 demande pour 1 logement disponible)
- **Vieux-Thann** (ratio de 1,42)
- **Cernay** (ratio de 1,13)

Puis dans des volumes beaucoup plus faible : Aspach-le-Haut, Aspach-le-Bas, Uffholtz, Wattwiller et Schweighouse-Thann.

À l'inverse les communes qui semblent répondre à la demande exprimée sur leurs territoires ou qui sont en « surcapacité d'offre » sur l'année 2014 sont :

- **Willer-sur-Thur** (ratio de 0,13 demande pour 1 logement disponible)
- **Bitschwiller-lès-Thann** (ratio de 0,41)
- **Bourbach-le-Bas** (ratio de 0,80)

Et celles qui sont à l'équilibre, c'est-à-dire que la demande est égale à l'offre disponible : Roderen et Steinbach.

### 9.2.2. Les motifs des demandeurs de logement social

Les principaux motifs des demandeurs externes au parc HLM, pour 27,8% des demandes, relèvent de personnes dépourvues de logement propre suivi de 26,2% de demandes invoquées pour cause familiale. Le 3<sup>ème</sup> motif est d'ordre monétaire et financier pour 17,1% des demandes. Enfin, 14,8% des demandeurs le font pour des raisons d'adaptation du logement pour la perte d'autonomie. Ce dernier motif est généralement lié à des personnes plus âgées comme nous le verrons plus loin.

Concernant les demandeurs habitant déjà le parc social (demandeurs internes), 1/3 de ces derniers demandent un logement social pour motif d'adaptation du logement, suivi de 22,3% des demandes pour cause de santé.

Motifs de la demande externe	Nombre de demandes	%
Dépourvu de logement	73	27,8%
Familial	69	26,2%
Financier	45	17,1%
Adaptation du logement	39	14,8%
Autres	15	5,7%
Santé	10	3,8%
Problème d'environnement ou de voisinage	6	2,3%
Professionnel	6	2,3%

AREAL 2015

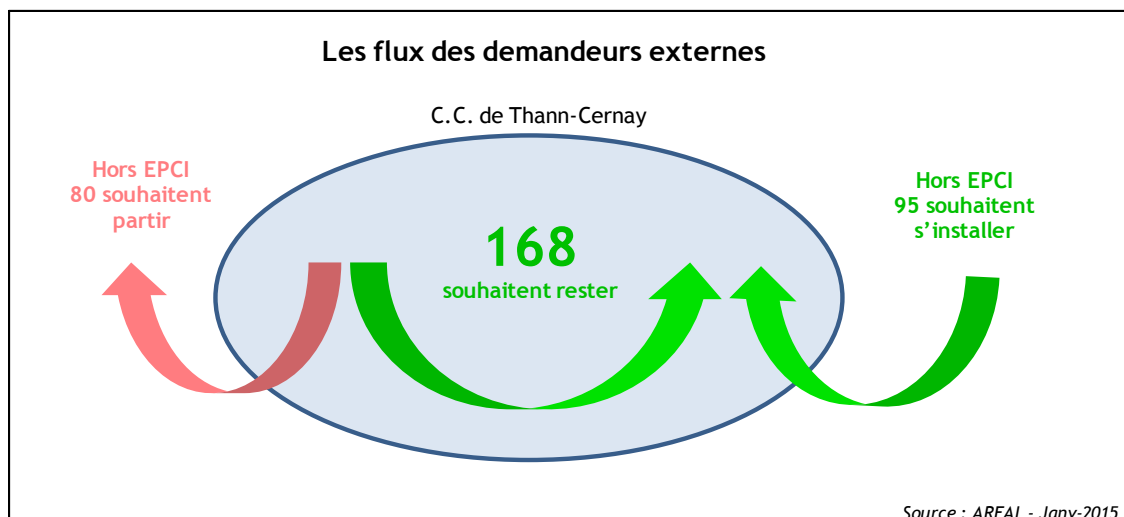
Enfin, le troisième motif de la demande concerne des rapprochements familiaux dans la plupart des cas (14,3%).

Motifs de la demande interne (mutation)	Nombre de demandes	%
Adaptation du logement	58	33,1%
Santé	39	22,3%
Familial	25	14,3%
Problème d'environnement ou de voisinage	16	9,1%
Financier	12	6,9%
Autres	9	5,1%
Dépourvu de logement	9	5,1%
Professionnel	7	4,0%

AREAL 2015

### 9.2.3. Une demande locative sociale principalement locale

Les demandeurs externes au parc social sont essentiellement des personnes qui habitent le territoire de Thann-Cernay (**63,9% des demandes exprimées sur le territoire de la CCTC** – soit 168 demandeurs en 2015).

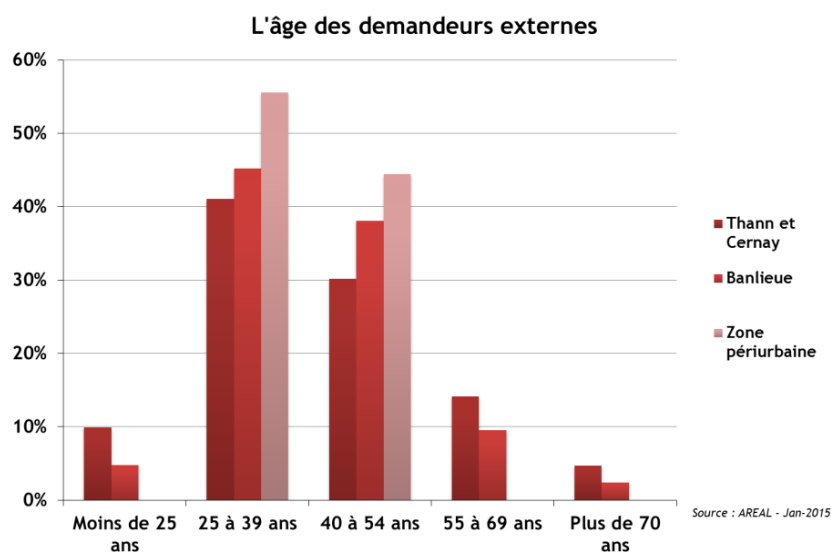


- **95 demandeurs souhaitent s'installer dans le territoire de Thann-Cernay** et sont d'origine géographique diverse en provenance du Haut-Rhin en grande majorité.
- **80 demandeurs souhaitent en sortir**, dont 2/3 souhaitent aller dans la m2A.

### 9.2.4. Profil du demandeur : jeunes aux revenus très modestes cherchant un T2

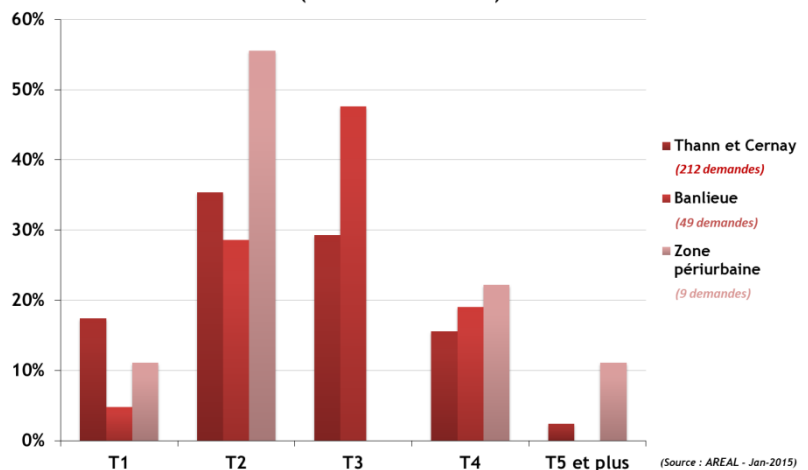
Fait marquant, **plus de 40% des demandeurs externes ont entre 25 et 39 ans** sur les villes-centres du territoire (Thann et Cernay). Ce taux est plus élevé en « banlieue » et dépasse les 50% des demandeurs externes en zone périurbaine et rurale.

La deuxième tranche d'âge la plus représentée est celle des 40 à 54 ans. Ils représentent entre 30% des demandeurs externes (Thann et Cernay) et 45% en zone périurbaine et rurale.



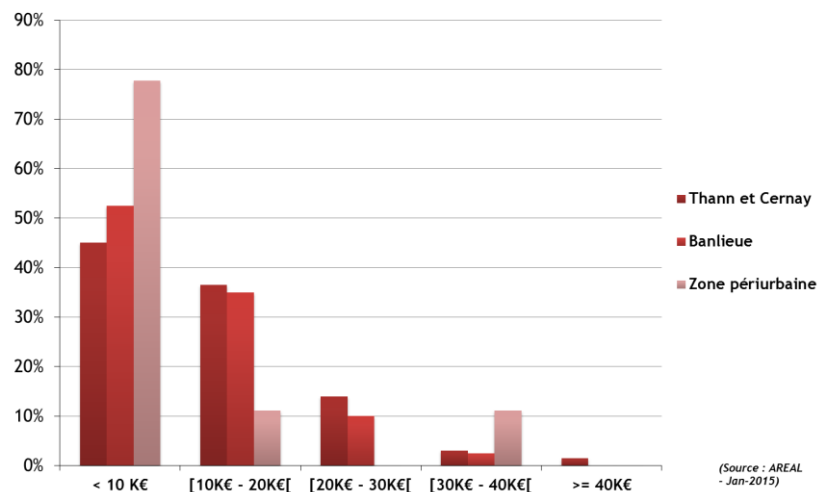
- Les logements demandés sur les communes de Thann-Cernay sont majoritairement des petits logements T2 (35%) et des tailles moyennes T3 (un peu moins de 30%) ;
- En banlieue, les logements très recherchés sont des T3 (un peu moins de 50%) ;
- Enfin, en zone périurbaine, les petits logements sont également très recherchés (> 50%)

La typologie de logement demandée (demande externe)



- Les demandeurs externes sont en grande majorité plongés dans la précarité financière. Plus de 40% d'entre eux ont moins de 10 000 € de revenus par an selon le territoire (> 50% des demandeurs de logements en banlieue) ;
- Un peu plus de 10% des demandeurs externes ont entre 20 k€ et 30 k€ sur le pôle urbain (Villes-centres et banlieue)

Les revenus des ménages des demandeurs externes

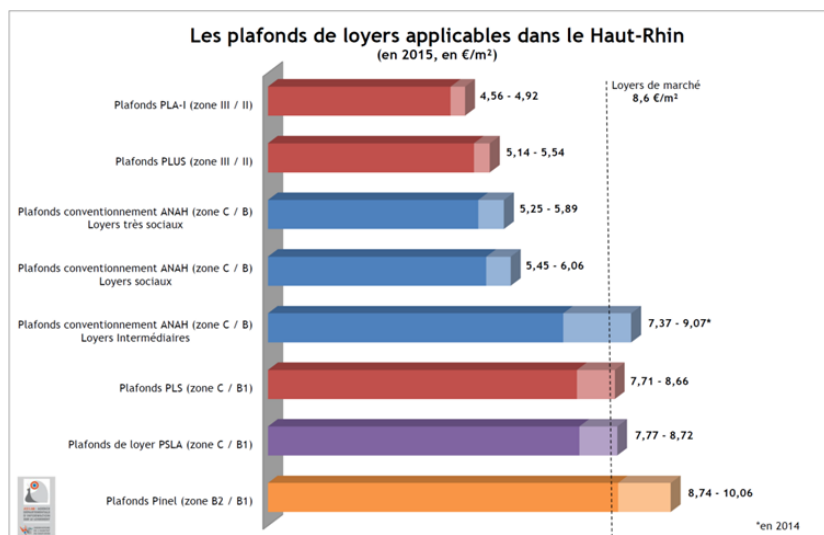


### 9.3. Les niveaux de loyers et de prix du marché

#### 9.3.1. Un niveau de loyers légèrement en-dessous de la moyenne départementale

Les niveaux des loyers dans le parc locatif privé sur le territoire de Thann-Cernay (8,1 €/m<sup>2</sup> en 2014 pour les appartements), se situent très légèrement sous la moyenne départementale qui est de 8,6 €/m<sup>2</sup>.

Le niveau moyen des loyers sur Thann-Cernay en comparaison à un niveau de loyer plafonné d'un logement



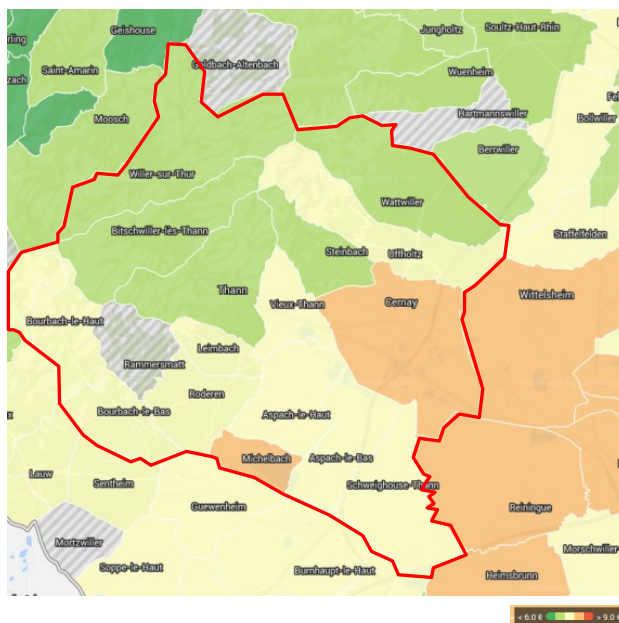
neuf financé par un PLS (Prêt Locatif Social), où les ménages pouvant y rentrer doivent avoir des ressources inférieurs à 130% des plafonds de référence HLM.

Concernant la typologie moyenne (T3), les niveaux de loyers sont les suivants :

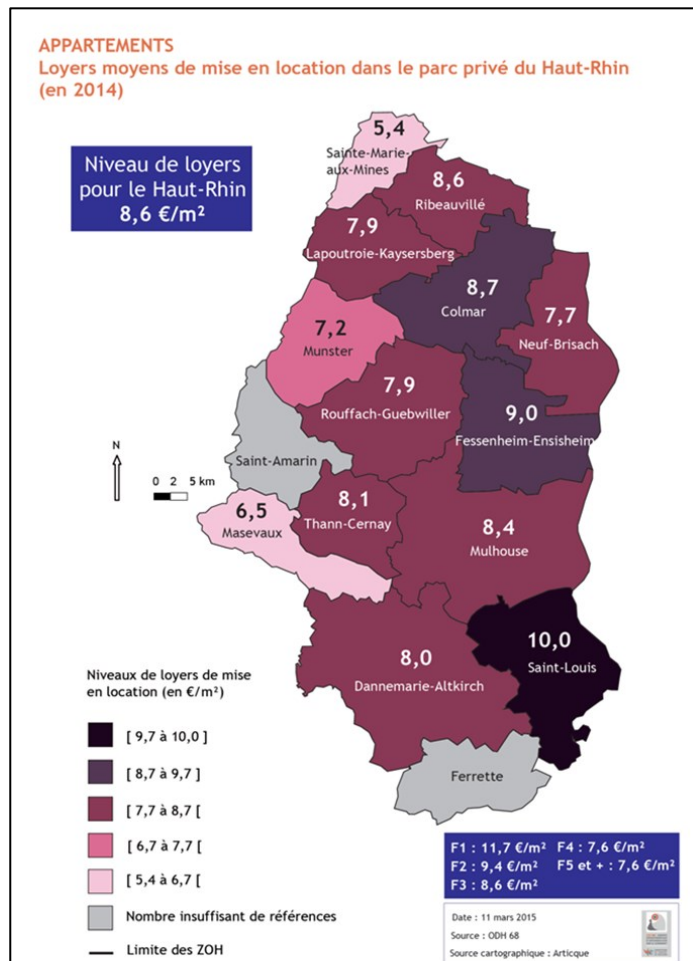
- **Loyer médian : 8,3 €/m<sup>2</sup> Shab**
- **Loyer moyen : 8,7 €/m<sup>2</sup> Shab**

**Estimation du niveau de loyer** (source : [meilleursagent.com](http://meilleursagent.com) – mars 2016)

Communes	Estimation des prix moyen des locations de logements (en €/m <sup>2</sup> ) (tous types de bien confondus)
Cernay	8,8 €/m <sup>2</sup>
Michelbach	8,7 €/m <sup>2</sup>
Aspach-le-Bas	8,5 €/m <sup>2</sup>
Roderen	8,3 €/m <sup>2</sup>
Aspach-le-Haut	8,1 €/m <sup>2</sup>
Bourbach-le-Bas	8,0 €/m <sup>2</sup>
Uffholtz	7,9 €/m <sup>2</sup>
Leimbach	7,9 €/m <sup>2</sup>
Vieux-Thann	7,8 €/m <sup>2</sup>
Schweighouse-Thann	7,7 €/m <sup>2</sup>
Bourbach-le-Haut	7,6 €/m <sup>2</sup>
Steinbach	7,4 €/m <sup>2</sup>
Thann	7,4 €/m <sup>2</sup>
Wattwiller	7,0 €/m <sup>2</sup>
Bitschwiller-lès-Thann	6,8 €/m <sup>2</sup>
Willer-sur-Thur	6,7 €/m <sup>2</sup>
Rammersmatt	/



(Source : [meilleursagents.com](http://meilleursagents.com))

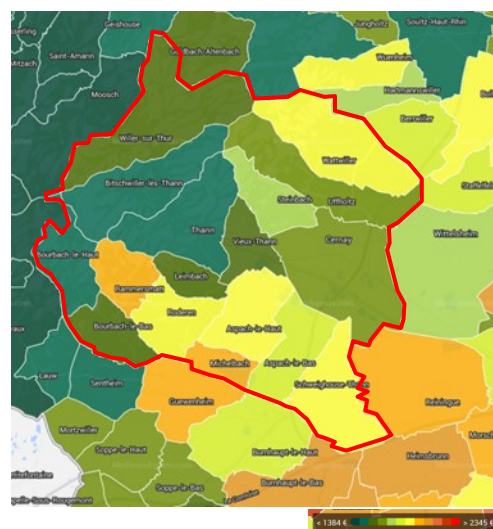


### 9.3.2. Les niveaux de prix de vente des logements en dessous de la moyenne départementale

Les niveaux de loyers du parc locatif privé étant corrélés à ceux des prix de vente, nous retrouvons également les mêmes communes aux prix les plus élevés du territoire, c'est-à-dire les communes de plaine et du piémont à l'Est du territoire : **Michelbach, Rammersmatt, Aspach-le-Haut, Wattwiller, Roderen, Schweighouse-Thann**, et **Aspach-le-Bas** dont le prix de vente moyen estimé est supérieur à 1 800 €/m<sup>2</sup> (source : *meilleursagents.com* – mars 2016).

Communes	Prix moyen d'un logement mis en vente (en €/m <sup>2</sup> ) (tous types de bien confondus (ancien et neuf))		
	Moyenne	Appartement	Maison
Michelbach	1 944	1 968	1 942
Rammersmatt	1 924	1 550	1 990
Aspach-le-Haut	1 883	2 182	1 839
Wattwiller	1 874	1 565	1 918
Roderen	1 868	2 011	1 863
Schweighouse-Thann	1 845	1 529	1 864
Aspach-le-Bas	1 809	1 730	1 826
Steinbach	1 708	1 648	1 719
Uffholtz	1 669	1 513	1 728
Cernay	1 640	1 628	1 653
Bourbach-le-Bas	1 636	1 429	1 656
Leimbach	1 630	1 632	1 629
Willer-sur-Thur	1 612	1 373	1 685
Vieux-Thann	1 570	1 468	1 621
Bourbach-le-Haut	1 491	1 296	1 508
Thann	1 453	1 395	1 557
Bitschwiller-lès-Thann	1 394	1 417	1 383

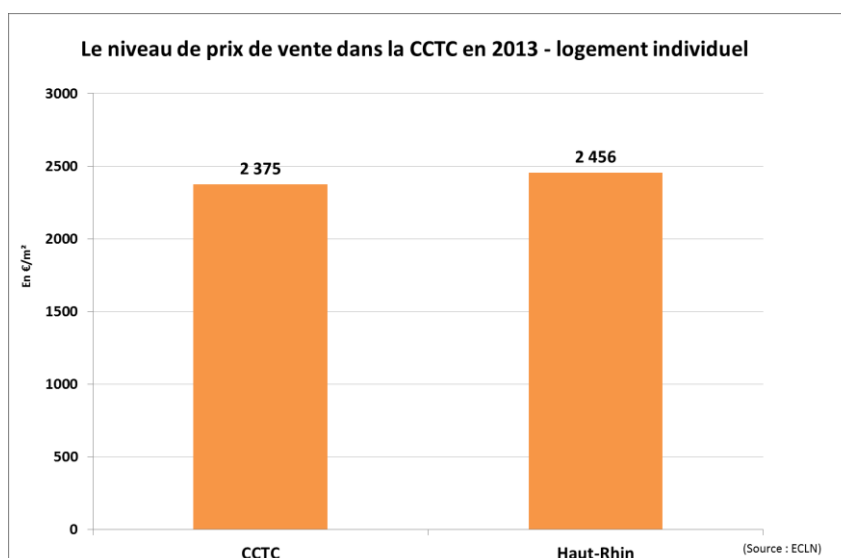
(Source : *meilleursagents.com* - mars 2016)



EPCI	Prix moyen d'un logement neuf en vente (en €/m <sup>2</sup> )	
	Logt individuel	Logt collectif
C.C. Thann-Cernay	2 375	-

(Source : *ECLN-DREAL* - 2013)

Concernant la vente de logements neufs, le prix moyen observé en 2013 sur la vente de logements individuels est de 2 375 €/m<sup>2</sup> Shab. C'est un niveau qui se situe toutefois sous la moyenne départementale (2 456 €/m<sup>2</sup> Shab.).





### 9.3.3. Les niveaux de prix de vente des terrains

Voici quelques exemples de terrains viabilisés ou non qui étaient mis en vente sur le territoire de Thann-Cernay sur les derniers mois.



Terrain viabilisé de 540 m<sup>2</sup> -  
Bitschwiller-lès-Thann  
Prix de vente : 47 000 € - (soit 8 700 €/are)



Terrain viabilisé de 689 m<sup>2</sup> -  
Bitschwiller-lès-Thann  
Prix de vente : 47 000 € - (soit 6 821 €/are)



Terrain à viabiliser ? de 815 m<sup>2</sup> -  
Uffholtz  
Prix de vente : 138 550 € - (soit 17 000 €/are)





Terrain viabilisé de 1 955 m<sup>2</sup> -  
Steinbach  
Prix de vente : 135 000 € - (soit 6 905 €/are)



Terrain viabilisé de 996 m<sup>2</sup> -  
Cernay  
Prix de vente : 150 000 € - (soit 15 060 €/are)



Terrain viabilisé de 1 266 m<sup>2</sup> -  
Willer-sur-Thur  
Prix de vente : 95 000 € - (soit 7 504 €/are)



Terrain de 500 m<sup>2</sup> -  
Wattwiller  
Prix de vente : 95 000 € - (soit 19 000 €/are)



Terrain de 585 m<sup>2</sup> -

Leimbach

Prix de vente : 79 500 € - (soit 13 590 €/are)



Terrain de 660 m<sup>2</sup> -

Willer-sur-Thur

Prix de vente : 77 200 € - (soit 11 697 €/are)



Terrain 1 000 m<sup>2</sup> -

Bourbach-le-Haut

Prix de vente : 65 000 € - (soit 6 500 €/are)



Terrain 366 m<sup>2</sup> -

Thann

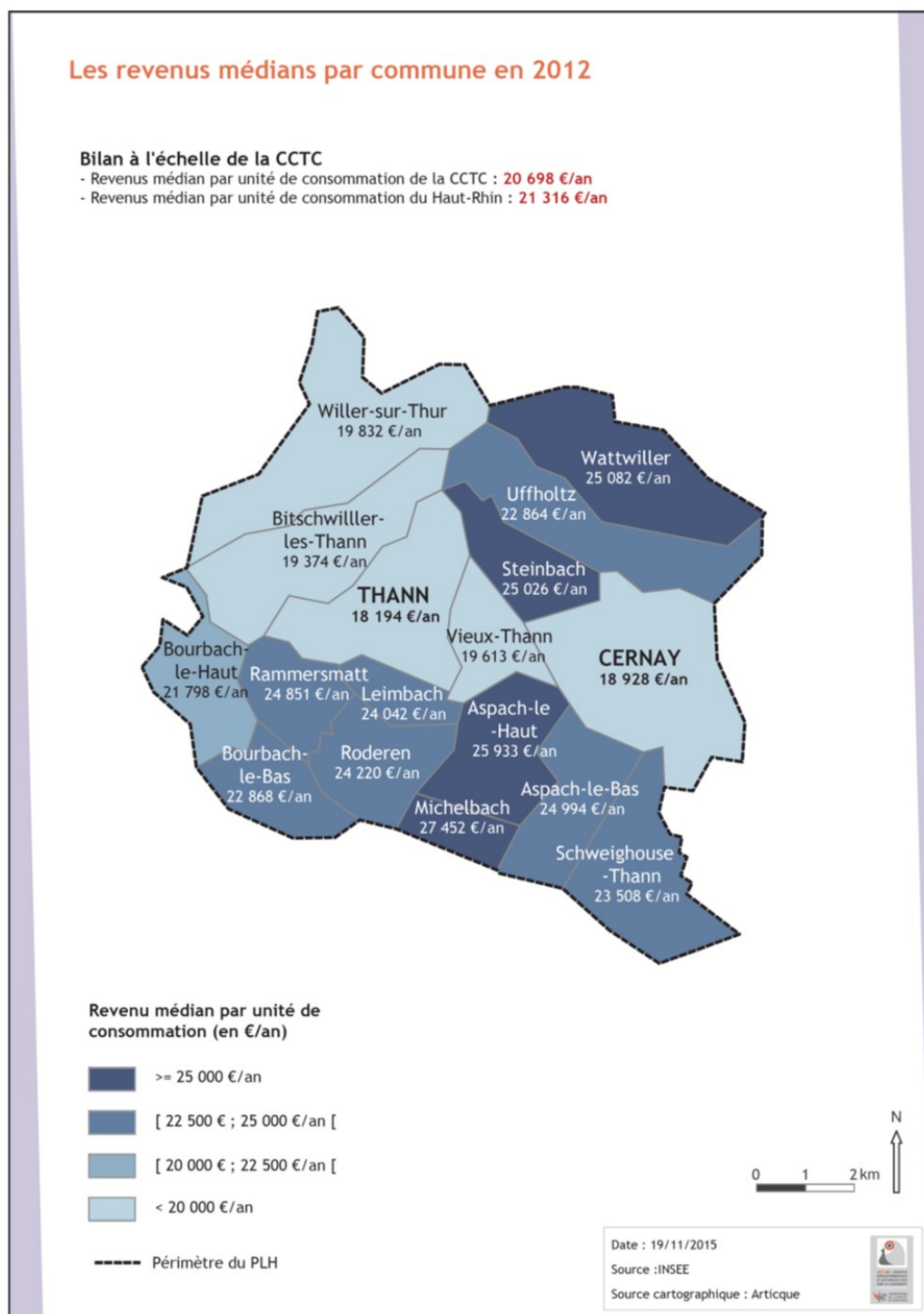
Prix de vente : 53 150 € - (soit 14 522 €/are)

### 9.3.4. Les niveaux de revenus des ménages sur le territoire

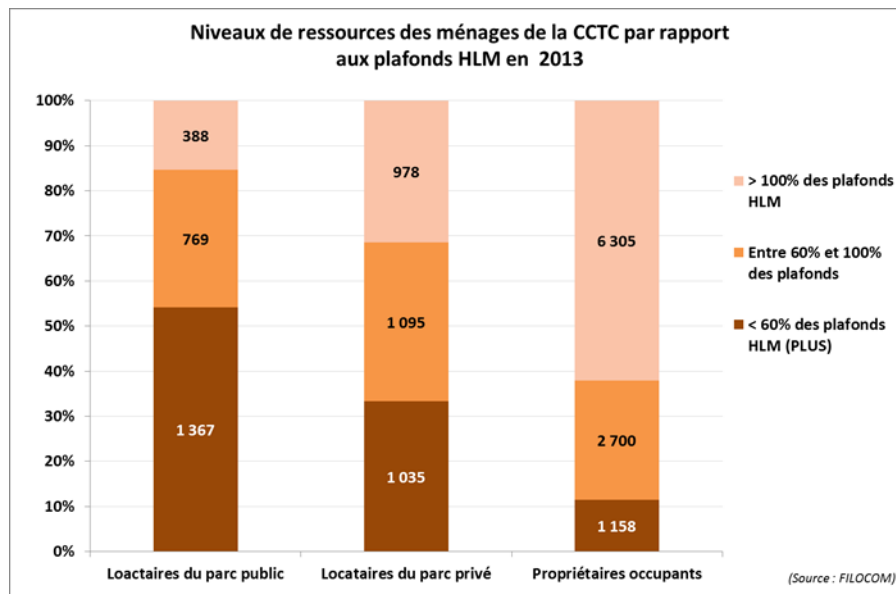
Le **niveau de revenus médian des ménages calculés par unité de consommation** (pondération selon la taille des ménages) est d'environ **20 700 €/an en 2012** (INSEE) à l'échelle intercommunale, soit 600 € en dessous du niveau médian haut-rhinois.

Les ménages au plus hauts revenus se situent dans les communes de piémont et de plaine au Nord-Est et au Sud du territoire.

**Quatre communes affichent des revenus médians supérieurs à 25 000 €/an** : Michelbach, Aspach-le-Haut, Watwiller et Steinbach.



L'analyse des revenus de ménages aux regards des plafonds HLM est aussi très intéressante pour appréhender la **précarité financière de propriétaires occupant** et de la « **demande potentielle en logement social** », c'est-à-dire le nombre de ménages éligibles susceptibles de pouvoir déposer un jour une demande de logement social.



D'après le graphique ci-dessus, on observe qu'une certaine frange des ménages du parc privé est touchée par la précarité financière :

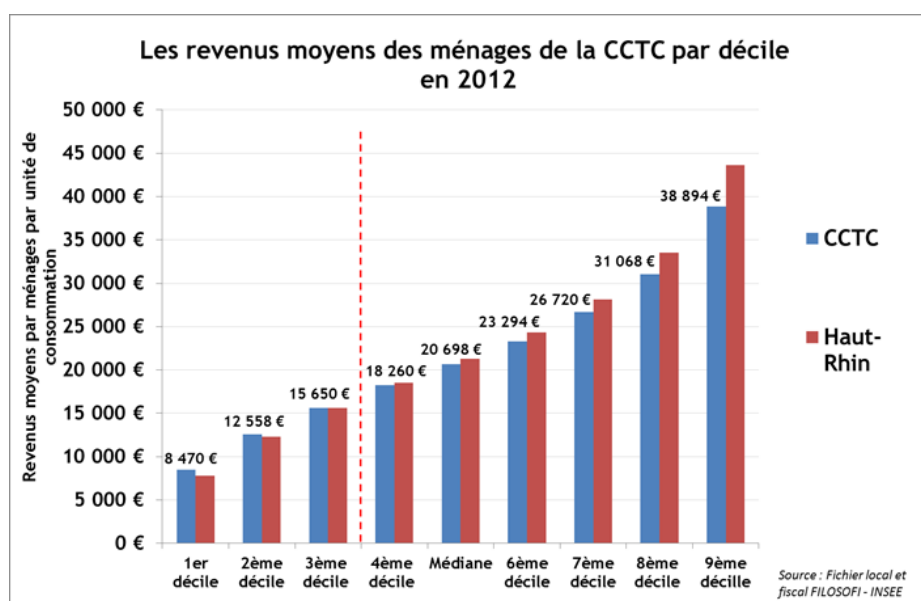
- **33,3% des locataires du parc privé** ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM
- **11,4% des propriétaires occupants** ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM (*éligible au logement très social financé en PLA-I*)

Un peu moins de 70% des ménages du parc locatif privé et de 40% des propriétaires occupants sont éligibles au logement social.

*Pour information, le plafond HLM de référence du PLUS était en 2013 26 487 €/an (Revenu fiscal de référence n-1) pour un ménage de 2 personnes sans enfant.*

La répartition des revenus par décile fait apparaître deux faits marquants :

- Les 3 premiers déciles de la CCTC sont supérieurs ou égaux à ceux du département et,
- À partir du 4<sup>ème</sup> décile, on assiste à une inversion de ce rapport avec le département,





où les revenus de la CCTC sont inférieurs à ceux du département, avec un décrochage beaucoup plus net sur les 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> décile. En résumé, cela revient à dire que les ménages les plus précaires du territoire le sont relativement moins par rapport aux ménages haut-rhinois et que les ménages les plus aisés de Thann-Cernay le sont également moins que les ménages haut-rhinois.

### 9.3.5. La capacité d'achat des ménages du territoire de Thann-Cernay

En prenant en compte les éléments financiers tels qu'ils pouvaient être encore en fait d'année dernière (à partir des données et simulations financières de l'ADIL68), c'est-à-dire un taux de prêt bancaire moyen d'environ 3% à la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2015 (sur une durée de 25 ans) et dont le taux d'endettement maximum est fixé à 33%, nous pouvons estimer la capacité financière d'un ménage pour l'acquisition d'un logement en fonction de leurs revenus (déclinés par décile)

15 518 ménages sur la CCTC	Revenus annuels des ménages par UC	Estimation des revenus mensuels	Montant empruntable* (simulation financière adil68)	Budget maximal* (simulation financière adil68)	Estimation de la surface maximale d'acquisition (tout type de bien, ancien et neuf)	Montant empruntable (avec apport 10% du budget d'acquisition)	Budget maximal (avec apport 10% du budget d'acquisition)	Estimation de la surface maximale d'acquisition (tout type de bien, ancien et neuf)	Montant empruntable (avec apport 25% du budget d'acquisition)	Budget maximal (avec apport 25% du budget d'acquisition)	Estimation de la surface maximale d'acquisition (tout type de bien, ancien et neuf)
1er décile	8 470 €	706 €	45 561 €	45 561 €	26	45 561 €	50 623 €	29	45 561 €	60 748 €	35
2ème décile	12 558 €	1 047 €	67 751 €	67 751 €	39	67 751 €	75 279 €	44	67 751 €	90 335 €	52
3ème décile	15 650 €	1 304 €	84 444 €	84 444 €	49	84 444 €	93 827 €	54	84 444 €	112 592 €	65
4ème décile	18 260 €	1 522 €	92 103 €	92 103 €	53	92 103 €	102 337 €	59	92 103 €	122 804 €	71
5ème décile - médiane	20 698 €	1 725 €	111 741 €	111 741 €	65	111 741 €	124 157 €	72	111 741 €	148 988 €	86
6ème décile	23 294 €	1 941 €	125 684 €	125 684 €	73	125 684 €	139 649 €	81	125 684 €	167 579 €	97
7ème décile	26 720 €	2 227 €	144 144 €	144 144 €	84	144 144 €	160 160 €	93	144 144 €	192 192 €	111
8ème décile	31 068 €	2 589 €	167 710 €	167 710 €	97	167 710 €	186 344 €	108	167 710 €	223 613 €	130
9ème décile	38 894 €	3 241 €	209 932 €	209 932 €	122	209 932 €	233 258 €	135	209 932 €	279 909 €	162

\* sans apport initial

Taux moyen des prêts bancaires au 4ème trimestre 2015 : 3,00% pour un taux fixe (ANIL)

Durée d'emprunt : 25 ans

Taux d'endettement : 33%

Il en ressort que le ménage au revenu médian (20 698 € de revenu en 2012) peut sans apport personnel espérer acquérir un logement à un prix ne dépassant pas 111 800 € (soit environ 65 m<sup>2</sup> équivalent à un logement de 3 pièces).

Avec un apport personnel correspondant à 10% du budget d'acquisition (12 500 €), il pourrait toutefois espérer acheter un logement de 72 m<sup>2</sup>.

Enfin avec un apport de 25% du budget d'acquisition (37 250 €), ce même ménage pourrait acheter un logement d'une valeur proche de 150 000 €, correspondant à environ 86 m<sup>2</sup> de surface.

#### 9.4. Résumé des éléments saillants : une offre locative sociale significative et des niveaux de prix du privé dans la moyenne départementale

Au regard des éléments qui ont été balayés sur cette partie, les éléments qui en ressortent sont les suivants :

- Une **demande locative sociale globalement satisfaisante** (*1,21 demande/1 logt potentiellement disponible*) ratio qui reste inférieur à celui du département (1,40 en 2014), mais avec une valeur plus élevée sur Thann (1,43) et Vieux-Thann (1,42) ;
- **51,4% de la demande locative sociale en 2014 émane de personnes externes au parc public**, et 48,6% proviennent de ménages habitant déjà un logement social ;
- **Des demandeurs externes souvent jeunes et ayant peu de ressources** (< 10 000 €/an) **cherchant souvent des petits logements T2 et T3**
- **Un territoire qui répond partiellement au Schéma Départemental des Gens du Voyage (2013-2018)**
- **Un niveau de loyer dans le parc privé de 8,1 €/m<sup>2</sup> Shab en 2014, légèrement au-dessous de la moyenne départementale (8,6 €/m<sup>2</sup> Shab)**
- **Un revenu médian de la CCTC inférieur à celui du département en 2012**  
-> Les revenus à la commune les plus importants (> 25 000 €/an) sont relevés au Nord-Est et Sud-Est du territoire

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

---

Ce diagnostic permet d'identifier **5 principaux enjeux** qui serviront de base à la poursuite de nos réflexions lors des phases suivantes du PLH :

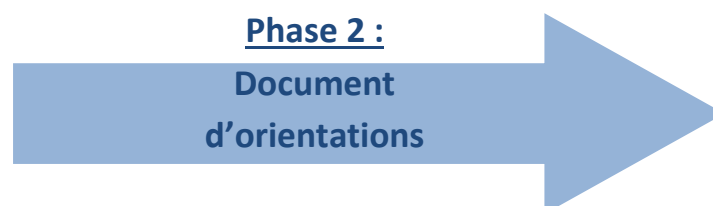
- La **tendance à la spécialisation résidentielle du territoire** : des communes de montagne moins attractives, un débouché de vallée qui accueille la majorité des nouvelles constructions, et un pôle urbain à la vocation sociale affirmée ;
- À l'image du département, un **marché de l'habitat dont la dynamique semble s'estomper**, hormis dans la plaine et plus spécifiquement sur le segment de l'individuel ;
- La **question de la vacance, notamment en zone urbaine et en amont de Thann** ;
- La **question de la répartition de l'offre locative**, actuellement largement localisée sur les communes urbaines ;
- Des enjeux qui dépassent le cadre local : **lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, accès et maintien dans le logement des plus fragiles, fragilisation des copropriétés...**

Les principaux questionnements qui sont alors identifiés à l'issue du diagnostic sont les suivants :

- **Comment ajuster au mieux l'offre en logements aux aspirations et capacités des ménages ?**
- **Comment éviter la trop grande spécialisation résidentielle du territoire ?**
- **Comment mobiliser ou reconquérir le parc existant fragilisé et peu attractif ?**
- **Comment répondre aux besoins en logements des populations fragiles ?**
- **Comment accompagner le développement de la sobriété énergétique dans l'habitat ?**

Ces questionnements pourraient être regroupés en 3 grands thèmes à approfondir avec le territoire et les acteurs de l'habitat lors de la deuxième phase du PLH (Document d'orientations), à savoir celle qui doit conduire de l'identification des enjeux du diagnostic à l'identification des grandes orientations de la future politique locale de l'habitat.

**Phase 1 :**  
**Diagnostic**



**Phase 2 :**  
**Document**  
**d'orientations**

**Phase 3 :**  
**Programme**  
**d'actions**



## **Code de la Construction et de l'Habitation**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

intercommunale, qui en délibère. Cet établissement public adopte ensuite le programme local de l'habitat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le diagnostic comprend :

- a) Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Elle comprend :
  - l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière, sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;
  - l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes

défavorisées, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;

- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;

b) Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :

- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en œuvre ;

- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement ;

c) Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteurs quand ils existent. En absence de schéma de cohérence territoriale, le programme local de l'habitat indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat mentionné à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes.

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

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

a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;

d) Les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;

e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 ;

f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;

g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des étudiants.

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

Le programme d'actions indique :

a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;

b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme

local de l'habitat. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine envisagées, en précisant les modalités de reconstitution de l'offre de logement social liée à ces opérations ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme. Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

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

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

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

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

## Définitions de la vacance

---

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

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

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

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

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

---

La **sur-occupation légère** est définie comme une surface d'au moins **16 m<sup>2</sup>** pour la première personne habitant le logement et de **11 m<sup>2</sup>** pour les personnes suivantes, habitant ce même logement. Cette règle de calcul a été mise en place par l'ANAH.

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

---

La **sur-occupation lourde** est définie comme une surface d'au moins **9 m<sup>2</sup>** pour personne habitant le logement. Cette règle de calcul a été mise en place par l'ANAH.



## Glossaire

---

### A

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

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

**AREAL** : Association Régionale des Organismes HLM d'Alsace

### C

**CCTC** : Communauté de Communes de Thann-Cernay

**CCH** : Code la Construction et de l'Habitation

**CD** : Conseil Départemental

**CDC** : Caisse des Dépôts et Consignations

**CSP** : Catégorie Socio-Professionnelle

### D

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

**DDT** : Directions départementales des territoires

**DGFIP** : Direction Générale des Finances Publiques

### E

**EHPAD** : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

**EPCI** : Établissement Public de Coopération Intercommunale

### F

**FSL** : Fonds de Solidarité pour le Logement

### H

**HLM** : Habitation à Loyer Modéré

## I

**INSEE** : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

## P

**PAC** : Porter à Connaissances de l'État

**PASA** : Pôles d'Activités et de Soins Adaptés

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

**PHV** : Personnes Handicapées Vieillissantes

**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

**PLH** : Programme Local de l'Habitat

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social

**PLS** : Prêt Locatif Social

**PPPI** : Parc Privé Potentiellement Indigne

**PTZ** : Prêt à taux Zéro

## R

**RPLS** : Répertoire du Parc Locatif Social

**RSA** : Revenu de Solidarité Active

## S

**SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale

**SDAGV** : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

## U

**UC** : Unité de Consommation

**USLD** : Unité de Soins de Longue Durée

**UVP** : Unité de Vie Protégée

Document réalisé avec la collaboration du groupement ADIL/ADAUHR/CITIVIA :



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

31 avenue Clemenceau 68 000 Colmar

Tél. : 03 89 21 75 39 - Fax. : 03 89 61 91 - [www.adil68.org](http://www.adil68.org)

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



## DOCUMENT D'ORIENTATION



2018 - 2023



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

31 avenue Clemenceau 68 000 Colmar

Tél. : 03 89 21 75 39 - Fax. : 03 89 61 91 - [www.adil68.org](http://www.adil68.org)



## 1. RAPPEL DU CADRE LEGISLATIF

**L'article R302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation précise le contenu du document d'orientation du futur PLH.**

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

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la [loi n° 2003-710](#) du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la [loi n° 2009-323](#) du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

**Le document d'orientation correspond au cadre fixé par les élus du territoire dans lequel vont s'inscrire les actions du futur PLH de la communauté de communes.**

## 2. RAPPEL DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

L'élaboration du diagnostic du PLH de la CCTC s'est faite entre décembre 2015 et mars 2016.

Le projet de diagnostic, réalisé par l'ADIL du Haut-Rhin et l'ADAUHR, a fait l'objet de deux temps d'échanges et d'analyses :

- Avec la Commission Aménagement de la CCTC le 15 février 2016 ;
- Avec les élus et les acteurs de l'habitat le 7 mars 2016.

À l'issue des travaux du diagnostic, plusieurs enjeux ont été identifiés et confirmés par les acteurs du logement et au final par la CCTC :

- La **tendance à la spécialisation résidentielle du territoire** : des communes de montagne moins attractives, un débouché de vallée qui accueille la majorité des nouvelles constructions, et un pôle urbain à la vocation sociale affirmée ;
- À l'image du département, un **marché de l'habitat dont la dynamique semble s'estomper**, hormis dans la plaine et plus spécifiquement sur le segment de l'individuel ;
- La **question de la vacance, notamment en zone urbaine et en amont de Thann** ;

- La **question de la répartition de l'offre locative**, actuellement largement localisée sur les communes urbaines ;
- Des enjeux qui dépassent le cadre local : **lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, accès et maintien dans le logement des plus fragiles, fragilisation des copropriétés...**

Les principaux questionnements qui ont émergé à l'issue du diagnostic sont les suivants :

- **Comment ajuster au mieux l'offre en logements aux aspirations et capacités (notamment financières) des ménages ?**
- **Comment éviter la trop grande spécialisation résidentielle du territoire ?**
- **Comment mobiliser ou reconquérir le parc existant fragilisé et peu attractif ?**
- **Comment répondre aux besoins en logements des populations fragiles ?**
- **Comment accompagner le développement de la sobriété énergétique dans l'habitat ?**

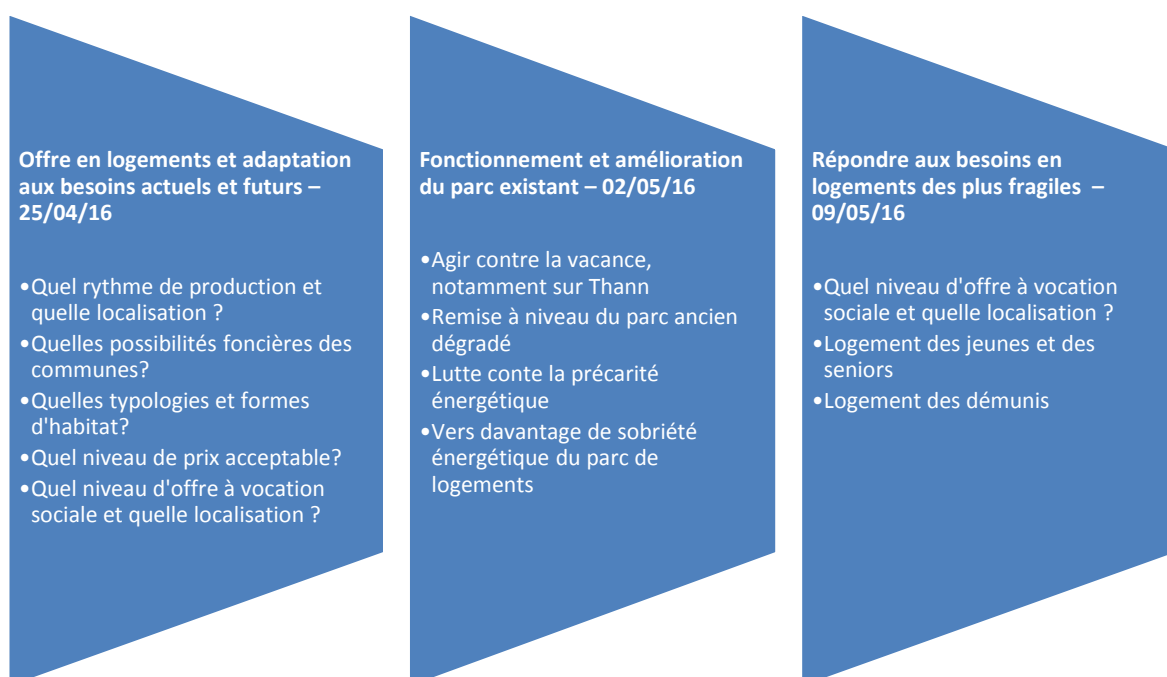
Ces éléments, qui ont servi de support au lancement de la seconde phase, à savoir l'identification des orientations, ont été abordés et discutés dans le cadre d'ateliers thématiques.

## 2. APPROCHE METHODOLOGIQUE

Les enjeux et questionnements issus du diagnostic ont fait l'objet de trois ateliers thématiques, rassemblant élus du territoire et acteurs du logement. Les objectifs poursuivis à travers ces ateliers étaient les suivants :

- Confirmer et préciser les éléments du diagnostic ;
- Echanger autour des problématiques évoquées ;
- Esquisser des solutions et pistes d'actions.

Intitulés et principales questions posées dans le cadre des trois ateliers :





Les principaux éléments issus de ces ateliers sont synthétisés ici :

#### **Atelier 1 : Offre en logements et adaptation aux besoins actuels et futurs**

- Une production neuve actuelle bien inférieure aux objectifs du SCOT ;
- Pas de remise en cause des objectifs du SCOT / maintien du cap ;
- Comment accompagner le frémissement actuel et l'amplifier ?
- La problématique du foncier : quelle stratégie ? Quels outils ?
- La question du niveau de prix acceptable pour les ménages candidats à l'accession / Tenir compte des capacités financières des acheteurs dans le calibrage des opérations ;
- Les questions de densité ;
- Des communes peut-être un jour soumises à l'article 55 de la loi SRU et à l'obligation des 20% de logements sociaux ?
- Une implantation du parc locatif social qui semble globalement cohérente avec la demande exprimée ;
- Une demande qui se porte prioritairement sur le T2 / T3 ;
- L'amélioration du parc existant comme priorité du principal bailleur social et de l'inter-organisme (AREAL).

#### **Atelier 2 : Fonctionnement et amélioration du parc existant**

- Vacance : un phénomène en progression (précautions par rapport aux sources de données/ Géographie de la vacance à préciser sur Thann) ;
- Réflexion sur les outils (incitatifs et coercitifs) pouvant être mise en place pour lutter contre la vacance / Prendre en compte la « peur de louer » / Communiquer sur les dispositifs de conventionnement et d'intermédiation locative ;
- Besoin d'information et d'accompagnement de la part des propriétaires bailleurs / Aides restreintes ;
- Difficulté de mobiliser un Éco-PTZ / Question du reste à financer ;
- Poursuivre la dynamique locale d'amélioration et de rénovation du parc existant (PTER, EIE, ANAH, Je Rénove BBC...);
- ANAH : le CD68 rend la délégation de compétences fin 2017 : quel accompagnement des propriétaires pour le montage de leurs dossiers de demandes de subvention ANAH?
- L'amélioration du parc existant comme priorité du principal bailleur social / Nécessité de contenir le niveau des charges.

#### **Atelier 3 : Répondre aux besoins en logements des plus fragiles**

- Une offre en logements et en hébergements destinée aux populations fragiles qui semble satisfaire les besoins actuels du territoire ;
- L'intermédiation locative identifiée comme levier pour sécuriser les rapports locatifs, loger des populations fragiles et lutter contre la vacance ;
- Proposer une offre en logements adaptée au vieillissement de la population, notamment dans le secteur amont où le vieillissement de la population est plus marqué ;
- Face à la fragilisation de nombreux ménages, un besoin fort d'accompagnement dans les étapes et la réussite de son parcours résidentiel.

Ces trois ateliers ont rassemblé plus de 60 participants. Ils ont permis de fructueux échanges entre élus et acteurs du logement sur les enjeux du territoire. Une territorialisation des principaux enjeux en matière d'habitat a ainsi pu être établie :

## Territorialisation des principaux enjeux habitat

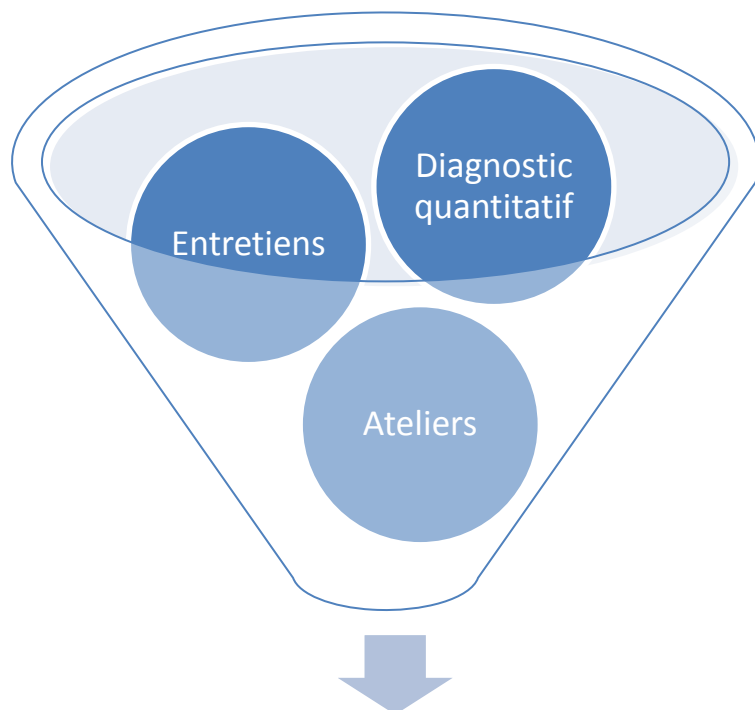
	Pôle urbain Thann-Cernay	Secteur Piémont-Plaine	Secteur Amont
<b>Construction neuve</b>	Adaptation de l'offre nouvelle à la demande exprimée (coûts, typologie...)	Maintenir l'attractivité, notamment pour les primo-accédants	Enjeux d'attractivité / Réduction du déficit migratoire
<b>Foncier</b>	Permettre la mobilisation du foncier à des coûts raisonnables		
<b>Parc privé existant</b>	Agir contre la vacance et remettre sur le marché une offre à loyers abordables		Adaptation de l'offre au vieillissement plus marqué de la population Agir contre la vacance
<b>Logement locatif social</b>	Maintenir l'offre au-dessus des 20% (hypothèse article 55 de la loi SRU)	Maintenir l'offre existante / Opportunités ponctuelles	Maintenir l'offre existante L'adapter à la perte d'autonomie et au vieillissement
<b>Rénovation</b>	Propriétaires (occupants et bailleurs ) Enjeux de rénovation du parc locatif social existant (thermique, amiante, accessibilité...) ANRU sur Cernay		
<b>Offre à vocation très sociale</b>	Offre significative (bailleurs sociaux, ALEOS, Emmaüs...)	Peu opportun de développer une offre en logements ou hébergements pour public fragile hors des pôles urbains (services, transports...)	

Élaboration du Programme Local de l'Habitat - Phase n°2 : Documents d'orientations

Cette approche territorialisée des enjeux devra permettre d'ajuster le programme d'actions, voir de le différencier par type de territoire (pôle urbain, piémont-plaine, zone amont...).

### 3. ORIENTATIONS ET PISTES D'ACTIONS

Ce sont 4 grandes orientations qui constitueront demain le cadre de la politique de l'habitat de la communauté de communes :



Définition des orientations générales de la future politique locale de l'habitat

#### **Orientation 1 : Accompagner le développement du territoire et répondre aux besoins en logements**

Il s'agit de l'orientation-cadre, celle qui va fixer le cap du développement de l'habitat sur le territoire de la communauté de communes.

Idées-forces :

- Objectif de production à situer entre 210 et 260 logements par an.
  - 208 logements par an : seuil minimum estimé statistiquement pour répondre aux besoins locaux en logements et maintenir la population en place (sur la période 2006-2012)
  - 257 logements par an: objectif fixé par le SCOT pour la période 2012-2024
- Maintenir l'offre locative sociale à son niveau actuel et veiller et étudier ponctuellement la possibilité d'un léger renforcement de l'offre hors du pôle urbain ;
- Veiller à maintenir un taux de logements sociaux supérieur à 20% pour Thann et Cernay, dans l'hypothèse où le projet de loi Egalité et Citoyenneté conduirait à soumettre ces deux communes à l'article 55 de la loi SRU.
- Activer les outils et dispositifs fonciers disponibles en faveur de la production de logements ;

- Accompagner le développement et répondre aux besoins en logements
- Améliorer et rénover le parc existant
- Proposer des solutions de logement d'hébergement pour tous
- Mettre en œuvre, animer et évaluer la politique locale de l'habitat

- Travailler, en lien avec les opérateurs privés, sur le calibrage des offres nouvelles afin de tenir compte de la demande exprimée et potentielle.

### **Orientation 2 : Améliorer et rénover le parc existant**

A côté de la production nouvelle, le parc existant représente un enjeu fondamental du futur Programme Local de l'Habitat. Avec une part de vacance significative et des prix souvent inférieurs aux logements neufs, il est important de tenir compte de ce parc dans la future politique de l'habitat et de faire en sorte qu'il constitue une réponse aux besoins en logements pour de nombreux ménages du territoire.

Idées-forces :

- Accompagner la rénovation énergétique dans l'habitat existant ; Travailler sur l'articulation entre les différents dispositifs existants (OKtave, ANAH...) ;
- Mettre en place la participation de la Communauté de communes au futur Programme d'Intérêt Général départemental portant sur la lutte contre la précarité énergétique dans le parc privé existant (démarrage au second trimestre 2018) ;
- Mieux cibler qualitativement et géographiquement le phénomène de vacance des logements en s'appuyant notamment sur le fichier DGFIP qui pourrait servir de base de travail à une analyse ciblée et qualitative ;
- Prévenir et lutter contre la vacance en faisant mieux connaître aux propriétaires les outils de sécurisation des rapports locatifs, le dispositif d'intermédiation locative, les aides à la rénovation... ;
- Accompagner les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne et non-décent (DDT68, CD68, CAF, ARS...)
- Participer au suivi de la situation des copropriétés potentiellement fragiles sur le territoire.

### **Orientation 3 : Proposer des solutions de logement et d'hébergement pour tous**

La future politique locale de l'habitat doit permettre à l'ensemble des ménages d'accéder et se maintenir dans un logement ou un hébergement adapté à sa situation. Il apparaît que le territoire est d'ores et déjà bien doté quantitativement en logements sociaux et en structures d'hébergement.

Idées-forces :

- Mettre en œuvre l'article 97 de la loi ALUR pour piloter, en lien avec l'Etat et les bailleurs sociaux les politiques d'attribution de logements sociaux sur le territoire ;
- Accompagner le rattachement de l'OPH de la ville de Thann à la communauté de communes et réfléchir à un accompagnement pour les communes de l'EPCI souhaitant produire des logements locatifs sociaux
- Garantir le maintien d'une offre en hébergement et logement adaptée suffisante pour répondre aux besoins locaux ;

- Faire connaître les outils de sécurisation des rapports locatifs et de défiscalisation (garantie Visale, intermédiation locative, assurances, conventionnement avec ou sans travaux...) afin de contribuer au développement d'une offre locative à loyer abordable dans le parc privé existant ;
- Accompagner l'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie.

#### **Orientation 4 : Mettre en œuvre, animer et coordonner la politique locale de l'habitat**

Les récentes lois ALUR et NOTRE positionnent l'EPCI comme échelon pertinent de mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat. Il appartient donc au territoire de se doter des instances et outils pour coordonner et suivre cette politique.

La mise en place d'un dispositif d'observation et de suivi permettra aux élus de suivre l'évolution de la situation de l'habitat durant les 6 années du PLH et de réajuster les actions engagées si des évolutions venaient à l'exiger.

Idées-forces :

- Assurer au niveau de l'intercommunalité le pilotage de la politique locale de l'habitat ;
- Faire du PLH un espace de dialogue, d'échanges et de mise en cohérence des interventions des différents acteurs, qu'ils soient publics ou privés ;
- Coordonner la mise en place, au niveau intercommunal, d'un dispositif d'observation et de suivi du Programme Local de l'Habitat

\* \* \*

Ces orientations et les idées-force qui en découlent seront précisées et affinées dans le cadre de l'écriture du programme d'actions.

Cette dernière phase d'élaboration du PLH sera l'occasion de travailler :

- Avec les élus pour le choix des actions prioritaires et les moyens pouvant être mobilisés;
- Avec les partenaires acteurs du logement, afin de calibrer les futures actions au plus près des besoins des ménages et des problématiques locales.

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



## PROGRAMME D' ACTIONS



2018 - 2023

**adil**  
du Haut-Rhin



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

31 avenue Clemenceau 68 000 Colmar

Tél. : 03 89 21 75 39 - Fax. : 03 89 61 91 - [www.adil68.org](http://www.adil68.org)

# SOMMAIRE

---

<b>OBJECTIFS DU DOCUMENT .....</b>	<b>3</b>
<b>1. AXE 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE EN NEUF SUFFISANTE, DIVERSIFIÉE ET ÉQUILIBRÉE .....</b>	<b>4</b>
1.1 Fiche action n°1 : Produire une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins de la population .....	5
1.2 Fiche action n°2 : Le parc locatif social : Maintenir le niveau d'offre actuel, notamment sur le pôle urbain .....	8
1.3 Fiche action n°3 : Mobiliser les outils fonciers existants pour produire du logement .....	10
<b>2. AXE 2 : AMÉLIORER ET ADAPTER L'OFFRE DU PARC EXISTANT .....</b>	<b>13</b>
2.1 Fiche action n°1 : Agir contre la vacance.....	14
2.2 Fiche action n°2 : Rénovation de l'Habitat : Mettre en place le rôle d'animation de la CCTC .....	17
2.3 Fiche action n°3 : Amplifier les actions d'information et de sensibilisation des habitants à l'amélioration des performances énergétiques des logements du parc privé (Plateforme OKTAVE).....	18
2.4 Fiche action n°4 : Favoriser la prise en compte de la question du logement des jeunes.....	20
<b>3. AXE 3 : AMÉLIORER LA RÉPONSE FAITE AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES .....</b>	<b>22</b>
3.1 Fiche action n°1 : Mobiliser le parc privé pour développer une offre locative abordable .....	23
3.2 Fiche action n°2 : Soutenir les actions relatives au logement des personnes âgées, à mobilité réduite ou en perte d'autonomie.....	25
3.3 Fiche action n°3 : Répondre aux exigences du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage .....	26
<b>4. AXE 4 : RENFORCER LE RÔLE COMMUNAUTAIRE EN MATIÈRE D'HABITAT .....</b>	<b>27</b>
4.1 Fiche action n°1 : Mise en place d'un observatoire de l'habitat .....	28
4.2 Fiche action n°2 : l'Office Public de l'Habitat Intercommunal, un outil au service des communes de la CCTC.....	30
4.3 Fiche action n°3 : Mise en place des outils de pilotage de la politique locale de l'habitat : La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'informations des demandeurs (PPGDLSID) et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) .....	31
4.4 Fiche action n°4 : Animation du PLH .....	33



## OBJECTIFS DU DOCUMENT

---

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de Thann-Cernay tend à conforter de manière progressive le rôle moteur de la CCTC sur les questions de l'habitat de son territoire, en lien avec les volontés des communes.

Le travail d'élaboration de ce PLH a abouti à la formulation des axes de travail suivants :

- **Axe 1** : Développer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée
- **Axe 2** : Améliorer et adapter l'offre de logements existants
- **Axe 3** : Améliorer la réponse faite aux publics spécifiques
- **Axe 4** : Renforcer le rôle communautaire dans le marché du logement

Ces quatre axes sont déclinés en actions, qui présentent les interventions nécessaires pour répondre aux enjeux de manière opérationnelle.

Ce programme d'actions doit permettre à la CCTC et à ses communes de répondre progressivement aux objectifs de la politique locale de l'habitat définis dans le document d'orientations.

## 1. AXE 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE EN NEUF SUFFISANTE, DIVERSIFIÉE ET ÉQUILIBRÉE

---

<b>Rappel des enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Produire une offre en neuf en lien avec les objectifs du SCOT et accompagner le frémissement actuel</li><li>- Produire une offre qui réponde à la demande : prix acceptable pour les ménages candidats à l'accession / Tenir compte des capacités financières des acheteurs dans le calibrage des opérations / typologies</li><li>- Rendre l'offre attractive</li><li>- L'offre en logement social</li><li>- Les questions foncières</li></ul>
<b>Points de difficulté à lever</b>	Attractivité du territoire
<b>Conditions de réussite</b>	Disposer d'indicateurs fiables du marché du logement

## 1.1 Fiche action n°1 : Produire une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins de la population

### Objectif de l'action

#### Deux dynamiques démographiques territoriales se dégagent :

- Celle de Cernay avec le débouché de vallée et la plaine. Ce secteur présentant des taux d'évolution supérieurs à ceux de la Communauté de Communes et du département
- Celle de Thann avec les communes situées à proximité ou plus en amont dans la vallée. Ce territoire affichant à l'inverse des évolutions en retrait par rapport à la Communauté de Communes et au département

L'objectif est de permettre aux communes de poursuivre leur croissance démographique mais de façon maîtrisée, en développant une offre de logements adaptée.

Il faudra pour ce faire disposer progressivement de documents d'urbanisme cohérents avec le PLH favorisant la mise en œuvre des orientations et l'atteinte des objectifs :

Secteur piémont : maintenir l'attractivité notamment pour les primo-accédants en s'assurant du développement d'une offre significative en accession

Secteur Amont : enjeu d'attractivité/Réduction du déficit migratoire

Les objectifs de production de l'offre en logements du PLH s'inscriront en lien avec ceux du SCOT. Sur le territoire de la CCTC, il s'agit de 1 544 logements à produire, soit un niveau de production proche de 258 logts/an pour répondre aux besoins sur la période 2017-2022.

Commune	Objectifs du nb de logements à produire sur 12 ans (2012-2024)	Objectifs du nb de logements annuel moyen (2012-2024 = SCOT)	Objectifs du nb de logements sur la durée du PLH (2017-2022)
Cernay	1200	100,0	600
Thann	472	39,3	236
Bitschwiller-lès-Thann	216	18,0	108
Watwiller	192	16,0	96
Aspach-le-Haut	171	14,3	85,5
Vieux-Thann	144	12,0	72
Uffholtz	144	12,0	72
Willer-sur-Thur	98	8,2	49
Steinbach	81	6,8	40,5
Aspach-le-Bas	72	6,0	36
Leimbach	55	4,6	27,5
Schweighouse-Thann	53	4,4	26,5
Roderen	50	4,2	25
Bourbach-le-Haut	45	3,8	22,5
Bourbach-le-Baut	41	3,4	20,5
Rammersmatt	30	2,5	15
Michelbach	24	2,0	12
<b>TOTAL CCTC</b>	<b>3088</b>	<b>257,3</b>	<b>1544,0</b>

Pilotage et Instance de pilotage	
Pilotage et instances de pilotage	CCTC et Communes
Partenaires associés	Service urbanisme des communes, ADIL, bailleurs sociaux, Promoteurs et Aménageurs, PETR Thur-Doller, DDT
Outils et moyens de mise en œuvre	
<p>Il s'agit pour la Communauté de Communes, personne publique réglementairement associée à l'élaboration des documents d'urbanisme communaux, d'apporter à ses communes membres, compétentes en matière d'urbanisme, ses conseils lors de l'élaboration de leurs documents de planification pour assurer leur compatibilité et permettre une bonne adéquation de leurs objectifs dans une vision communautaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'assurer que les orientations et les outils réglementaires mis en place dans les PLU soit cohérents avec les objectifs du PLH</li> <li>• Assurer via la CCTC un rôle de conseil et d'ingénierie pour les projets en matière de logement à la demande des communes, quelle que soit l'envergure du projet d'habitat</li> <li>• Engager un travail étroit CCTC et les communes de veille sur la consommation foncière et arbitrer le maintien ou non des zones d'extension</li> <li>• Introduire et faire référence aux objectifs du PLH dans les Plans d'Aménagement de Développement Durable (PADD) des PLU</li> </ul> <p>Appui ingénierie CCTC : Contribuer aux réflexions en faveur de la planification intercommunale par la pédagogie et la sensibilisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner, informer, et sensibiliser les acteurs du territoire et notamment les communes pour une meilleure prise en compte dans les PLU et les OAP des enjeux de diversification des formes d'habitat (développement de l'habitat intermédiaire, densification des centres-village).</li> <li>• Renforcer la sensibilisation des élus, habitants et professionnels de l'immobilier aux enjeux du PLH sur le développement de formes d'habitat alternatives à l'individuel (mises en place d'ateliers dédiés, expositions, visites, retours d'expériences, réalisation d'un guide, etc.).</li> </ul> <p>Objectifs pour la CCTC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser le développement de l'offre abordable (locatif conventionné et accession sociale)</li> <li>• Envisager la mise en place de conventions d'objectifs « CC Thann Cernay – Communes – Opérateurs » afin de s'assurer de l'atteinte et du respect des objectifs</li> <li>• Mettre en place un document de référence pour apporter un conseil éclairé aux communes de la CCTC. Ce document reprend par commune : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le type d'habitat</li> <li>• Les formes urbaines</li> <li>• Le volume de logements à créer</li> <li>• La cible visée</li> <li>• Etc...</li> </ul> </li> <li>• Mettre en place un conseil en ingénierie externe à la collectivité, qui pourra être sollicité au besoin par les collectivités</li> </ul> <p>Les indicateurs d'évaluation de l'action sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre, typologie des logements construits. L'indicateur retenu concerne les logements commencés, disponible par le biais des données relatives aux permis de construire communiqués par les communes Indice de construction : nombre de logements commencés pour 1 000 habitants</li> <li>- Nombre d'outils réglementaires mis en place dans les PLU</li> <li>- Évolution du nombre et de la part des résidences principales, des résidences secondaires et des logements vacants</li> </ul>	

Le cap et les tendances retenus quant à la répartition de l'offre de logement sont celles fixées par le SCOT :

<i>Communes</i>	<i>Niveau de rayonnement</i>	<i>Densité moyenne en logt/ha</i>	<i>Enveloppe arrondie (au 0,5 supérieur)</i>	<i>Part des collectifs &amp; intermédiaires</i>	<i>Part de l'individuel</i>
Cernay	Ville moyenne	35	31,5	75%	25%
Thann	Ville moyenne	35	10,5	75%	25%
Vieux-Thann	Bourg intermédiaire d'agglomération	25	5,5	45%	55%
Aspach-le-Bas	Bourg intermédiaire	25	2,5	45%	55%
Aspach-le-Haut	Bourg intermédiaire	25	6	45%	55%
Bitschwiller-lès-Thann	Bourg intermédiaire	25	8,5	45%	55%
Steinbach	Bourg intermédiaire	25	2,5	45%	55%
Uffholtz	Bourg intermédiaire	25	4,5	45%	55%
Wattwiller	Bourg intermédiaire	25	7	45%	55%
Willer-sur-Thur	Bourg intermédiaire	25	3	45%	55%
Bourbach-le-Bas	Village	15	1	30%	70%
Bourbach-le-Haut	Village	15	2,5	30%	70%
Leimbach	Village	20	1,5	30%	70%
Michelbach	Village	20	1	30%	70%
Rammersmatt	Village	15	1,5	30%	70%
Roderen	Village	15	2,5	30%	70%
Schweighouse-Thann	Village	20	2,5	30%	70%

#### **Budget annuel et calendrier**

Budget	Moyens humains : Les Services de la CCTC accompagnera les communes sur demande pour les aider à adapter au mieux leur PLU au regard des enjeux du PLH.
Calendrier	Tout au long du PLH

#### **Territorialisation de l'action**

Disposer d'un document cadre de répartition de la production / commune

## 1.2 Fiche action n°2 : Le parc locatif social : Maintenir le niveau d'offre actuel, notamment sur le pôle urbain

### Objectif de l'action

L'objectif est de tendre vers le maintien, sur le pôle Thann-Cernay, de l'offre actuelle qui est supérieure aux 20% de logements sociaux demandés et répondre à la réalité des besoins en LLS des ménages.

L'offre locative sociale représente actuellement sur la CCTC plus de 14% des résidences principales

Sur le pôle urbain, ce parc représente plus de **20% des résidences principales**.

Le niveau d'offre actuel semble, selon les acteurs de terrain, satisfaire globalement la demande (pas de tension sur le marché locatif public).

Il s'agit pour la CCTC :

- D'inciter au maintien du niveau d'offre en logement social sur le territoire de la CCTC
- D'inciter au maintien d'une offre supérieure à 20% dans le pôle urbain (notamment dans l'hypothèse où les communes du pôle urbain venaient à être concernées par l'article 55 de la loi SRU et donc l'obligation de disposer de 20% de logements sociaux).
- De veiller, en lien avec acteurs concernés, à la poursuite de la politique de rénovation du parc social existant
- D'analyser avec précision les éventuelles opportunités en secteur piémont ou amont (niveau de la demande réelle, proximité des transports et des services, éloignement des pôles d'emplois, public visé...)
- De travailler étroitement et de manière continue avec les opérateurs sur les typologies recherchées (T2 et T3, notamment pour les jeunes ménages)

Commune	Secteur	Taux de logements sociaux ordinaires (LLS/RP) en 2015	Nombre de logements sociaux ordinaires (LLS) en 2015
Thann	Pôle urbain	23,7%	861
Cernay	Pôle urbain	18,8% <i>22% Inventaire SRU</i>	899
Bitschwiller-lès-Thann	Secteur Amont	17,7%	153
Vieux-Thann	Pôle urbain	16,7%	213
Willer-sur-Thur	Secteur Amont	8,6%	72
Bourbach-le-Bas	Secteur Amont	7,3%	18
Steinbach	Secteur Plaine	7,3%	45
Uffholtz	Secteur Plaine	3,2%	23
Roderen	Secteur Amont	1,7%	6
Watwiller	Secteur Plaine	1,4%	10
Bourbach-le-Haut	Secteur Amont	1,1%	2
Aspach-le-Bas	Secteur Plaine	0,8%	4
Aspach-Michelbach	Secteur Plaine	0,7%	5
Leimbach	Secteur Amont	0,0%	0
Rammersmatt	Secteur Amont	0,0%	0
Schweighouse-Thann	Secteur Plaine	0,0%	0
<b>Pôle urbain</b>		<b>20,4%</b>	<b>1 971</b>
<b>Secteur Amont</b>		<b>8,6%</b>	<b>251</b>
<b>Secteur Plaine</b>		<b>1,8%</b>	<b>87</b>
<b>C.C. de Thann-Cernay</b>		<b>14,3%</b>	<b>2 309</b>
<b>Haut-Rhin</b>		<b>15,1%</b>	<b>49 333</b>

(Source : RPLS)

#### Pilotage et Instance de pilotage

Pilotage et instances de pilotage	CCTC et Communes, Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
Partenaires associés	Service urbanisme des communes, ADIL, bailleurs sociaux, DDT...

#### Outils et moyens de mise en œuvre

Les indicateurs de l'évaluation de l'action sont :

- L'évolution du nombre et du taux de logements sociaux
- L'évolution de la satisfaction de la demande locative sociale
- Le nombre de logements locatifs sociaux rénovés

Ces éléments seront intégrés au dispositif d'observation qui sera mis en place par la CCTC (voir fiche-action 4.1)

#### Budget annuel et calendrier

Budget	Ingénierie interne
Calendrier	Tout au long du PLH

#### Territorialisation de l'action

Ensemble de la CCTC et communes



### 1.3 Fiche action n°3 : Mobiliser les outils fonciers existants pour produire du logement

Le constat :

- Les communes du pôle urbain sont les plus consommatrices de fonciers, avec une densité plus forte : Cernay, Vieux-Thann, Uffholtz
- Les communes rurales qui consomment du foncier le font principalement à destination du logement individuel = densité résidentielle plus faible

#### Objectif de l'action

La CCTC souhaite accompagner le développement résidentiel des six prochaines années, afin que celui-ci soit cohérent avec les principes édictés par le SCOT et le PLH.

Une des conditions de la maîtrise du développement est la maîtrise du foncier. Celle-ci permet à la collectivité d'encadrer la production de logements afin de :

- mieux orienter la production de logements dans le territoire ;
- accompagner les projets communaux et créer les conditions de la maîtrise des opérations de logements ;
  - se donner les moyens d'anticiper et de hiérarchiser l'action dans le temps et dans l'espace.
  - Promouvoir des formes urbaines et une densité plus économes en foncier mais toujours en réponse aux attentes des ménages et participer à la diversification de l'offre (innovation, adaptation...)
  - Disposer d'une vision précise du foncier représentant un intérêt stratégique en matière de développement de l'habitat, que ce soit en extension ou en renouvellement urbain, afin de rendre plus efficace l'action foncière.

Objectifs stratégiques :

- Passer d'une logique d'opportunité à une logique de projet communautaire afin de disposer d'une stratégie d'urbanisation cohérente et territorialisée et mieux phaser la production de logements,
- Promouvoir des formes urbaines et une densité plus économes en foncier mais toujours en réponse aux attentes des ménages et participer à la diversification de l'offre (innovation, adaptation,...),
- Disposer d'une vision précise du foncier représentant un intérêt stratégique en matière de développement de l'habitat, que ce soit en extension ou en renouvellement urbain, afin de rendre plus efficace l'action foncière.

Objectifs quantitatifs :

- Méthodologie de calcul du foncier nécessaire à mobiliser pour l'habitat (en dents creuses, renouvellement urbain, extension urbaine) afin de répondre aux objectifs de production du PLH.

<b>Pilotage et Instance de pilotage</b>	
Pilotage et instances de pilotage	CCTC et Communes
Partenaires associés	Service urbanisme des communes, ADIL, bailleurs sociaux, Promoteurs et Aménageurs, PETR Thur-Doller, DDT
<b>Outils et moyens de mise en œuvre</b>	
<p>1.) Accompagner et assister les communes dans la définition de stratégie foncière à court et moyen terme permettant d'anticiper les besoins en foncier liés au développement de l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Repérer les fonciers stratégiques (centre-village, secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, etc.) en fonction des objectifs du PLH.</li> <li>- Sur la base de ce repérage, il s'agira ensuite de hiérarchiser, prioriser le foncier selon des critères à définir par la CCTC ; l'objectif étant de visualiser le foncier qui pourra faire l'objet d'une intervention mais également d'identifier les outils les plus adaptés pour mobiliser ce foncier : DPU, emplacements réservés, intervention d'un opérateur, etc. ;</li> </ul> <p>2.) Aider les communes qui révisent leur document d'urbanisme à mettre en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et à définir les conditions pour les rendre opérationnelles</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les formes d'habitat à développer pour répondre aux objectifs du PLH et faciliter la faisabilité d'une opération d'habitat social, densité, nombre de place de stationnement...</li> <li>- l'approche pré-opérationnelle et la mobilisation des acteurs.</li> </ul> <p>3.) Sensibilisation des communes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner informer, et sensibiliser les acteurs du territoire et notamment les communes pour une meilleure prise en compte dans les PLU et les OAP des enjeux de diversification des formes d'habitat (développement de l'habitat intermédiaire, densification des centres-village).</li> <li>- contribuer à l'information des communes sur les outils et dispositifs fonciers mobilisables (Etablissement Public Foncier, prêts GAIA de la CDC...)</li> <li>- Renforcer la sensibilisation des élus, habitants et professionnels de l'immobilier aux enjeux du PLH sur le développement de formes d'habitat alternatives à l'individuel (mises en place d'ateliers dédiés, expositions, visites, retours d'expériences, réalisation d'un guide, etc.).</li> <li>- Renforcer la présence d'un architecte conseil pour garantir la qualité des projets</li> </ul> <p>4.) S'appuyer sur les études en cours engagées par le PETR Thur-Doller concernant le devenir d'une dizaine de friches sur le territoire.</p> <p>Moyens de mise en œuvre de la stratégie foncière passe par la mise en place d'un Groupe de travail réunissant élus et techniciens des communes et piloté par la CCTC.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Partir de l'enveloppe foncière destinée à l'habitat identifiée dans le PLH</li> <li>• Repérer les fonciers stratégiques (centre-village, secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, etc.) en fonction des objectifs PLH.</li> </ul> <p>Ce travail a d'ores et déjà été initié dans le cadre du référentiel foncier PETR.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur la base de ce repérage PETR, il s'agit de hiérarchiser et prioriser le foncier selon des critères à définir par la CCTC ;</li> </ul> <p>l'objectif étant de visualiser le foncier qui pourra faire l'objet d'une intervention prioritaire mais également d'identifier les outils les plus adaptés pour mobiliser ce foncier (intervention EPF ou communes) : DPU, emplacements réservés, intervention d'un opérateur.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Convention partenariale</li> <li>• Lien avec la mise en conformité des PLU des communes</li> </ul>	

<b>Budget annuel et calendrier</b>	
Budget	Ingénierie interne
Calendrier	Tout au long du PLH
<b>Territorialisation de l'action</b>	
CCTC et Communes	

## **2. AXE 2 : AMÉLIORER ET ADAPTER L'OFFRE DU PARC EXISTANT**

---

<b>Rappel des enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Quantifier la vacance</li><li>- Mobiliser les outils pour contribuer à la requalification du parc de logements existants</li></ul>
<b>Points de difficulté à lever</b>	Fiabilité des sources
<b>Conditions de réussite</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Mettre en place des dispositifs opérationnels adaptés à l'objectif de lutte contre la vacance</li><li>- Mobiliser des moyens financiers incitatifs.</li><li>- Deux paramètres clés dans la réussite de la démarche :<ul style="list-style-type: none"><li>- l'animation et la communication</li><li>- L'implication des communes pour le repérage et le contact avec les propriétaires</li></ul></li></ul>

## 2.1 Fiche action n°1 : Agir contre la vacance

Objectif de l'action	
<p>Le diagnostic a souligné une légère augmentation de la vacance sur le territoire de la CCTC. La vacance, qui concerne prioritairement les logements de petite taille, est plus élevée sur le pôle urbain et le secteur Amont</p> <p>Dans le cadre de ce PLH, il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de bien connaître la vacance</li> <li>- d'identifier les causes de la vacance (peur de louer, logement vétuste, succession...)</li> <li>- d'envisager les solutions qui s'offrent aux propriétaires bailleurs (conventionnement, aides ANAH, assurances impayés...)</li> </ul> <p>L'objectif est de sortir des logements de la vacance pour</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revitaliser les centres-bourgs</li> <li>• Répondre à la crainte de certains propriétaires qui refusent de mettre leur bien en location</li> <li>• Sécuriser la mise en location : formules de garantie locative (VISALE, assurances impayés etc...)</li> </ul>	
Pilotage et Instance de pilotage	
Pilotage et instances de pilotage	CCTC, Communes
Partenaires associés	ADIL, autres collectivités engagées dans des démarches similaires, DDT
Outils et moyens de mise en œuvre	
<p><b>1.) <u>VOLET REPÉRAGE</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CAPITALISER LES DONNÉES EXISTANTES :</li> </ul> <p>Les données INSEE issues du recensement de la population sont les plus accessibles. Les données FILOCOM et MAJIC 2 fournissent des informations plus précises sur la vacance (conjoncturelle, structurelle, durée, typologie etc...).</p> <p>La CCTC peut récupérer gratuitement le fichier 1767 BISCOCM auprès de la DGFIP. Ce fichier contient des informations plus fines sur les logements vacants (section cadastrale, propriétaire...)</p> <p>Un croisement de ces différentes données est possible pour préciser au mieux l'analyse. En effet, si certaines bases de données permettent de distinguer la vacance conjoncturelle de la vacance structurelle (durée de la vacance), qui n'ont pas les mêmes causes, certaines données permettent une localisation à l'adresse et une identification du propriétaire.</p> <p>Cet aspect quantitatif de la vacance doit être croisé avec des éléments qualitatifs afin de caractériser la vacance, d'en déterminer les causes et les moyens d'intervention.</p> <p>Les données des fichiers de quittance EDF/Eau sont également des indicateurs de recoupement permettant d'identifier la vacance.</p> <p>Ces données seront capitalisées dans l'observatoire de l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traitement des données existantes</li> <li>- Création de l'observatoire avec des indicateurs à définir</li> <li>- Alimentation de l'observatoire avec mise en place de cartographies</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- AFFINER LES DONNÉES EXISTANTES</li> </ul> <p>Des sources d'informations supplémentaires peuvent enrichir les données quantitatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Informer les élus sur les dispositifs existants afin qu'ils puissent être le relais de l'information dans leur commune : rencontre des 16 communes</li> <li>- enquête de voisinage/agences immobilières/syndic</li> </ul>	

- courriers d'informations aux propriétaires de logements vacants sur les dispositifs d'aides existants seront envoyés aux propriétaires de logements vacants afin de favoriser la remise en location/vente de leur bien (enquête) :
  - Un contact avec les propriétaires, identifiés grâce aux données, permet de déterminer la réalité de la vacance et ses raisons. Un entretien avec le propriétaire clarifie ses intentions (vacance volontaire, travaux onéreux, etc.). Plus encore, il permet d'informer le propriétaire des différents dispositifs existants pour une remise sur le marché de son logement.
  - Une enquête de terrain apporte des informations subsidiaires, dans la mesure où la prise de contact avec le propriétaire se révèle impossible.
- Cette étape demande un travail conséquent et sa réalisation est à séquencer par secteurs géographiques préalablement priorités.
- Un croisement avec d'autres éléments est à envisager : entretiens avec les voisins, les copropriétaires, syndics, bailleurs, etc.

## **2.) VOLET ACTIONS**

### **Accompagner les communes dans les procédures de lutte contre le logement vacant, par une animation dynamique :**

- Rencontre des propriétaires de logements vacants (entretiens) = 743 logements
- Mobilisation de partenaires techniques et financier (structure de gestion, CD 68, communes...)= 10% des logements avec suivi des propriétaires
- Accompagnement dans la remise sur le marché du logement (visite du logement)
  - = convention partenariale intercommunalité/opérateur/état

Cette démarche proposée ici pourrait faire l'objet d'une expérimentation avec une ou deux communes volontaires. A noter que la commune de Vieux-Thann s'est montrée d'ores et déjà intéressée par cette démarche.

Ces actions seront observées via :

- une cartographie mise à jour 1 fois/an
- un suivi du taux de vacance
- un suivi de la mobilisation des propriétaires

Différentes cartographies permettent plusieurs niveaux de lecture :

- Une cartographie de la vacance à l'échelle de l'EPCI : la vacance peut être cartographiée en stock, en taux ou en flux, selon ce que l'on souhaite mettre en évidence. Cette échelle de représentation met en exergue d'autres enjeux territoriaux que l'habitat : la vacance prononcée au sein d'un territoire peut s'expliquer par un manque de desserte, par des impôts importants, etc...
- Une cartographie de la vacance à l'adresse : réalisée suite à des entretiens et une enquête de terrain. Elle précisera au logement les causes de la vacance. Certains recoupements pourront être faits (îlot insalubre etc.) afin que des dispositifs adéquats et mutualisés soient mis en œuvre (campagne de sensibilisation auprès des propriétaires, OPAH au sein d'un périmètre défini grâce à la cartographie, etc.)
- Actualiser les données au sein d'un observatoire afin de prévenir l'accentuation du phénomène.

<b>Budget annuel et calendrier</b>	
Budget	<p>Le budget sera évalué en fonction du nombre de communes impliquées dans ce dispositif, ceci suite au travail réalisé sur le repérage de la vacance.</p> <p>Le temps passé pourrait s'évaluer comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>VOLET REPÉRAGE</b> : mobiliser un stagiaire (formation M2 en urbanisme, aménagement etc...)</li> <li>- <b>VOLET ACTIONS</b> : (estimation du temps passé) <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Rencontre des propriétaires de logements vacants (entretiens) = env. 743 logements = 10 journées/an</li> <li>▫ Mobilisation de partenaires techniques et financier (structure de gestion, CD 68, communes...) = 10% des logements avec suivi des propriétaires</li> <li>▫ Accompagnement dans la remise sur le marché du logement (visite du logement) = convention partenariale intercommunalité/opérateur/état = 3 journées</li> </ul> </li> </ul>
Calendrier	Tout au long du PLH
<b>Territorialisation de l'action</b>	
CCTC, Communes volontaires (dont Thann et Vieux-Thann)	



## 2.2 Fiche action n°2 : Rénovation de l'Habitat : Mettre en place le rôle d'animation de la CCTC

Descriptif et objectif de l'action	
<p>L'amélioration du parc existant et la rénovation de l'habitat sont des enjeux majeurs pour le territoire, tant au niveau environnemental, qu'économique et social.</p> <p>Il s'agit pour la CCTC d'accompagner la dynamique de la rénovation de l'habitat déjà à l'œuvre sur le territoire.</p> <p>L'objectif de l'action est d'assurer un rôle d'animation auprès des communes autour de la question de la rénovation du parc privé existant</p> <p>Créer les conditions favorables à la réalisation, par les ménages du territoire, de travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements.</p>	
Pilotage et Instance de pilotage	
Pilotage et instances de pilotage	Conseil Départemental, CCTC
Partenaires associés	ADIL, ANAH, DDT, Conseil Régional, Pays Thur-Doller Communes, CAF
Outils et moyens de mise en œuvre	
<p>Le PLH doit préciser les actions à mener en vue de l'amélioration du parc privé existant et de lutte contre l'habitat indigne.</p> <p>Au stade de ce premier PLH, <b>la communauté de communes va progressivement s'attacher à assurer un rôle d'animation et de coordination des actions et dispositifs déjà en place sur le territoire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dispositif OKTAVE (cf. fiche-action suivante)</li> <li>• Les aides de l'ANAH et l'accompagnement apporté par le CD68 dans le cadre de la délégation des aides à la pierre (avec l'ADIL 68 comme porte d'entrée et CITIVIA comme opérateur)</li> <li>• L'Espace Info Energie porté par le Pays Thur-Doller</li> <li>• Le pôle départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI, porté par la DDT68).</li> </ul> <p><b>La CCTC assurera un rôle de relais et de diffusion d'informations auprès des communes et des habitants en :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'assurant de la bonne articulation entre les dispositifs à travers un dialogue régulier au niveau des acteurs</li> <li>• S'assurant, en lien avec les communes, de la diffusion de l'information au plus près des habitants (mailing, bulletins communaux et intercommunaux, médias locaux, réunions d'information, animations, conférences...).</li> </ul> <p><b>La CCTC participera financièrement au futur Programme d'Intérêt Général départemental de lutte contre la précarité énergétique dans le parc privé existant</b>, et ce à hauteur de <u>10 000 € par an pour 20 dossiers (soit 500€ par dossier)</u>. Le dispositif est ouvert aux propriétaires occupants mais également aux copropriétés. Les critères d'éligibilité seront définis ultérieurement, sur la base des besoins identifiés localement et des priorités de l'ANAH. Le bilan de l'opération sera établi annuellement.</p> <p>Les indicateurs de l'évaluation de l'action sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de ménages aidés par les aides de la CCTC et de l'ANAH et nombre de logements améliorés</li> <li>• Evènements organisés et documents diffusés</li> </ul>	
Budget annuel et calendrier	
Budget	Ingénierie interne
Calendrier	Tout au long du PLH
Territorialisation de l'action	
Communes, CCTC	

## 2.3 Fiche action n°3 : Amplifier les actions d'information et de sensibilisation des habitants à l'amélioration des performances énergétiques des logements du parc privé (Plateforme OKTAVE)

Descriptif et objectif de l'action	
<p>Assurer un rôle d'animation auprès des communes autour de la question de la rénovation du parc privé existant Créer les conditions favorables à la réalisation, par les ménages du territoire, de travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements</p> <p>La Plateforme OKTAVE a comme objectif de favoriser la rénovation énergétique complète des maisons pour atteindre un haut niveau de performance énergétique à coût maîtrisé. OKTAVE s'adresse à tout particulier d'une maison individuelle ou mitoyenne (de préférence datant d'après-guerre).</p> <p>Il s'agit d'un dispositif créé par l'ADEME et la Région Grand Est qui est porté localement par le PETR du Pays Thur-Doller.</p> <p>OKTAVE propose aux ménages intéressés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un groupement d'artisans formés à la rénovation énergétique complète</li> <li>- Un accompagnement dans le montage financier</li> </ul> <p>À noter que c'est à Leimbach, sur le territoire de la CCTC, que le premier chantier alsacien d'OKTAVE a été réalisé.</p> <p><b>À travers son PLH, la CCTC :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>informera les élus sur les dispositifs existants (aides) afin qu'ils puissent être le relais de l'information dans leur commune</b></li> <li>- <b>participera à des actions de sensibilisation sur la rénovation énergétique et les économies d'énergie avec l'Espace Info Energie ;</b></li> <li>- <b>veillera à son articulation avec les autres dispositifs mobilisables par les ménages (cf. fiche-action précédente)</b></li> </ul>	
Pilotage et Instance de pilotage	
Pilotage et instances de pilotage	CCTC
Partenaires associés	Pays Thur-Doller, DDT, EIE, ADIL...
Outils et moyens de mise en œuvre	
<p>C'est un dispositif créé par l'ADEME* et la Région Alsace Champagne-Ardenne Lorraine qui s'étend sur tout le territoire alsacien. Il est porté localement par le PETR du Pays Thur Doller.</p> <p>Le principe est de proposer aux particuliers volontaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un groupement d'artisans formés et entraînés à la rénovation énergétique complète et performante d'une maison,</li> <li>- un accompagnement personnalisé dans le montage du plan de financement (analyse et formalisme des devis, recherche des aides financières : montage des dossiers de certificats d'économie d'énergie, accès à des prêts à des taux préférentiels...).</li> </ul> <p>Ces actions seront évaluées au travers des indicateurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de chantiers OKTAVE sur le territoire de la CCTC</li> <li>• Nombre de chantiers OKTAVE couplés aux aides de l'ANAH</li> </ul>	

- Actions de communication miss en place
- Evolution du nombre de contacts

<b>Budget annuel et calendrier</b>	
Budget	
Calendrier	Tout au long du PLH
<b>Territorialisation de l'action</b>	
CCTC et communes	

## 2.4 Fiche action n°4 : Favoriser la prise en compte de la question du logement des jeunes

Descriptif et objectif de l'action	
<p>On constate à travers le diagnostic une difficulté récurrente et croissante des jeunes de moins de 25 ans à trouver un logement à l'échelle de la CCTC.</p> <p>L'objectif est :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'accorder une priorité à l'amélioration de la prise en charge de certains publics-cibles : publics jeunes (18 – 25 ans).</li> <li>- De proposer une offre adaptée. La demande porte davantage sur des petits logements (majorité de personnes seules)</li> </ul>	
Pilotage et Instance de pilotage	
Pilotage et instances de pilotage	CCTC
Partenaires associés	Pays Thur-Doller, DDT etc...
Outils et moyens de mise en œuvre	
<p>1. Diagnostic : Distinguer les différentes catégories de jeunes, car tous n'ont pas les mêmes besoins et les mêmes ressources :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jeunes en formation</li> <li>- Jeunes actifs en recherche d'un premier emploi de moins de 25 ans, n'ayant pas droit au RSA</li> <li>- Jeunes en recherche d'emploi de plus de 25 ans, ayant droit au RSA</li> <li>- Jeunes salariés en contrat précaire pouvant se trouver dans la situation de travailleur pauvre.</li> <li>- Les saisonniers notamment dans les sites touristiques</li> <li>- Jeunes salariés en CDI</li> </ul> <p>Selon les cas, les problématiques pour trouver un logement peuvent être plus ou moins accentuées.</p> <p>2. Animation / pédagogie</p> <p>Identifier les acteurs qui apportent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la connaissance des différentes situations rencontrées par les jeunes dans le territoire et de leurs évolutions probables (Ex : Points infos jeunes, ...)</li> <li>- des réponses en termes de logement et d'hébergement dans les parcs publics et privés (Ex : bailleurs HLM, FJT, administrateurs de biens, représentant du 1% logement...)</li> </ul> <p>Mettre en place un atelier permettant d'échanger sur les différentes situations identifiées, sur les réponses existantes et celles à mettre en œuvre.</p> <p>Les différentes réunions de cet atelier permettront ainsi un diagnostic partagé et la définition d'actions pour lesquels les acteurs à mobiliser sont déjà associés à la démarche.</p> <p>L'identification préalable des acteurs concernés et la mise en place d'un atelier faciliteront la définition des actions.</p> <p>3. Actions et territorialisation</p> <p>La territorialisation sera surtout liée aux types de situations qui pour certaines seront spécifiques à certains secteurs (accueil de jeunes en formation par exemple) et d'autres concerneront tout le territoire (accès au parc locatif privé par exemple).</p> <p>Les registres d'actions sont ensuite diversifiés selon les catégories de situations et de jeunes à favoriser leur accès au logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Points information pour sensibiliser et former sur les difficultés liées à l'accès au logement autonome</li> </ul>	

- Dispositifs (cautionnement, avance de frais, garantie) visant à faciliter leur entrée dans le parc privé libre
- Attention portée à leur représentation dans les attributions de logement social et dans la programmation de logements

Réunir une fois par an l'atelier mis en place pendant l'élaboration du PLH pour échanger sur les évolutions constatées dans les situations des jeunes et sur les réponses apportées.

**Budget annuel et calendrier**

Budget	Moyens humains de la CCTC
Calendrier	Tout au long du PLH

**Territorialisation de l'action**

CCTC et communes

### 3. AXE 3 : AMÉLIORER LA RÉPONSE FAITE AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES

---

<b>Rappel des enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Une offre en logements et en hébergements destinée aux populations fragiles qui semble satisfaire les besoins actuels du territoire</li><li>• L'intermédiation locative identifiée comme levier pour sécuriser les rapports locatifs, loger des populations fragiles et lutter contre la vacance</li><li>• Proposer une offre en logements adaptée au vieillissement de la population, notamment dans le secteur amont où le vieillissement de la population est plus marqué</li><li>• Face à la fragilisation de nombreux ménages, un besoin fort d'accompagnement dans les étapes et la réussite de son parcours résidentiel.</li><li>• Répondre aux exigences du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage</li></ul>
<b>Points de difficulté à lever</b>	
<b>Conditions de réussite</b>	

### 3.1 Fiche action n°1 : Mobiliser le parc privé pour développer une offre locative abordable

Objectif de l'action	
Mobiliser tous les leviers permettant de sécuriser les rapports locatifs, de loger des populations fragiles et de lutter contre la vacance dans le parc privé	
Pilotage et Instance de pilotage	
Pilotage et instances de pilotage	CCTC, communes
Partenaires associés	Bailleurs sociaux, DDT, Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS), ADIL...
Outils et moyens de mise en œuvre	
<p>• <b>Soutenir les opérations d'acquisition-amélioration du parc privé existant par les bailleurs sociaux ou investisseurs</b></p> <p>Afin de favoriser la mobilisation du bâti vacant en centre-ville/centre-village, la CCTC peut accompagner les projets en acquisition-amélioration, à l'initiative des communes ou de leurs partenaires (bailleurs publics), pour la réalisation d'opérations de logements locatifs aidés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Repérer, tant avec les communes concernées qu'avec les opérateurs, de l'ensemble des propriétés qui pourraient faire l'objet d'opérations d'acquisition – amélioration.</li> <li>• Assurer une veille sur les logements ou ensembles de logements pouvant faire l'objet d'une opération de ce type notamment par le biais du suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) à l'échelle communale.</li> <li>• Dès qu'une opportunité est identifiée, un rapprochement serait à opérer avec les bailleurs afin de définir quel est celui le plus à même de réaliser l'opération.</li> <li>• S'appuyer sur les conventions d'objectifs « CCTC – communes – opérateurs »</li> </ul> <p>• <b>Relancer la communication sur les avantages du conventionnement</b> avec ou sans travaux à destination des bailleurs privés et les locataires, via la réalisation d'une plaquette d'information :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ouverture de droits à l'APL ;</li> <li>• Avantage fiscal : déduction fiscale sur les revenus fonciers bruts de 30% (convention à loyer intermédiaire) à 60% (convention à loyer social ou très social) ;</li> <li>• Possibilité de cumuler l'aide de l'ANAH pour le conventionnement avec la prime complémentaire « Habiter Mieux » à condition que les travaux réalisés permettent un gain énergétique d'au moins 35%.</li> <li>• Diffuser de l'information dans des secteurs cibles : présence de bâti vacant avec un potentiel de réaffectation, propriétaires spécifiques (association, ...)</li> <li>• Informer les élus sur les dispositifs existants afin qu'ils puissent être le relais de l'information dans leur commune</li> </ul> <p>• <b>Intermédiation locative :</b></p> <p>Mobiliser le parc privé via l'intermédiation locative en s'inscrivant dans le nouveau dispositif « Louer Abordable », mis en place au niveau national par le ministère du Logement et l'ANAH.</p> <p>Pour ce faire, il est préconisé l'intervention d'un tiers (opérateur, organisme agréé ou association) entre le propriétaire et la personne occupant le logement, afin de sécuriser la relation locative. La sélection du parc privé sera réalisée sur la base d'une étude plus fine recensant le parc vacant mobilisable.</p> <p>L'objectif est double :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliter le logement de ménages pouvant présenter des difficultés</li> <li>- Et inciter les bailleurs à mettre en location leur logement (permettant ainsi un effet levier sur les problématiques de vacance)</li> </ul>	



Les indicateurs de l'évaluation de l'action sont :

- Nombre de logements conventionnés avec ou sans travaux
- Nombre de logements en intermédiation locative
- Nombre d'évènements d'information et de sensibilisation

#### **Budget annuel et calendrier**

Budget	Ingénierie interne
Calendrier	Tout au long du PLH

#### **Territorialisation de l'action**

CCTC, communes

### 3.2 Fiche action n°2 : Soutenir les actions relatives au logement des personnes âgées, à mobilité réduite ou en perte d'autonomie

Objectif de l'action	
<p>Faciliter le maintien à domicile des seniors par l'adaptation de leur logement et le développement d'une offre nouvelle adaptée ou adaptable.</p> <p>Développer des solutions alternatives pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées autonomes</p>	
Pilotage et Instance de pilotage	
Pilotage et instances de pilotage	CCTC et Communes
Partenaires associés	ANAH, Conseil Départemental, Organismes HLM, Etat, Conseil Régional, Promoteurs, Professionnels du bâtiment, Associations locales, Acteurs du champ médico-social et gériatrique, MDPH, DDT
Outils et moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées / handicapées en mobilisant les aides aux travaux d'adaptation dans le cadre réglementaire de l'ANAH</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apporter un conseil aux personnes âgées pour faciliter le maintien à domicile</li> <li>• Aider les propriétaires occupants à réaliser des travaux de rénovation / d'adaptation via une aide financière pour la réalisation de travaux d'adaptation du logement,</li> <li>• Permanence d'un ergothérapeute : conseil sur les adaptations. Il est proposé d'envisager un partenariat avec le CICAT (Centre d'Information et de Conseil en Aides Techniques) de Mulhouse, dont la vocation est d'offrir toutes informations et conseils sur les moyens techniques de prévention et de compensation des situations de handicap.</li> </ul> </li> <li>• <b>Développer l'offre en logements adaptés</b></li> </ul> <p>Il s'agit de faciliter la négociation avec les opérateurs publics et privés pour développer une offre adaptée dans le neuf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser l'offre neuve de logement social à destination des personnes âgées vers les centres-villes / bourg, en lien avec les bailleurs ; en identifiant les fonciers adaptés.</li> <li>• Poursuivre la création d'une offre en petites typologies (studio, T1-T2) dans la programmation des nouveaux logements.</li> <li>• Elaborer des conventions d'objectifs avec les opérateurs sur le nombre de logements à adapter à leurs locataires âgés et/ou handicapés.</li> </ul>	
Budget annuel et calendrier	
Budget	Ingénierie interne
Calendrier	Tout au long du PLH
Territorialisation de l'action	
Principalement le secteur amont	

### 3.3 Fiche action n°3 : Répondre aux exigences du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Descriptif et objectif de l'action	
Répondre aux obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Haut-Rhin (SDAGV) 2013-2018.	
Pilotage et Instance de pilotage	
Pilotage et instances de pilotage	CCTC
Partenaires associés	Communes, DDT
Outils et moyens de mise en œuvre	
<p>La CCTC doit répondre aux obligations posées pour le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de 2013-2018.</p> <p>Deux options lui sont proposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménager une aire d'accueil permanente de 20 à 25 places</li> <li>• OU (le choix est laissé à la collectivité) réalisation d'une aire intermédiaire de 40 à 70 places.</li> </ul> <p>La CCTC s'est engagée à identifier le foncier permettant l'implantation de cette aire afin de répondre à ces obligations au courant de l'année 2018.</p>	
Budget annuel et calendrier	
Budget	environ 90€/m <sup>2</sup> pour une aire permanente et 15€/m <sup>2</sup> pour une aire intermédiaire
Calendrier	2018 à 2022
Indicateurs d'évaluation de l'action	
Constat de la mise en place de l'aire d'accueil	
Territorialisation de l'action	
CCTC	

#### **4. AXE 4 : RENFORCER LE RÔLE COMMUNAUTAIRE EN MATIERE D'HABITAT**

---

<b>Rappel des enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Organiser l'animation du PLH</li><li>- Accompagner le frémissement actuel du marché immobilier et l'amplifier</li></ul>
<b>Points de difficulté à lever</b>	
<b>Conditions de réussite</b>	Implication des opérateurs Implication des collectivités

## 4.1 Fiche action n°1 : Mise en place d'un observatoire de l'habitat

Objectif de l'action	
<p>L'Observatoire a, comme premier objectif, de fournir très régulièrement et rapidement des données et informations précises, exhaustives et sectorisées sur l'ensemble des items du PLH : Suivi de la vacance, Suivi de l'offre et de la demande locative sociale, Suivi des aides à l'accès et au maintien (FSL, CAF...), impayés, accession aidée..., suivi de l'activité immobilière...</p> <p>Les objectifs sont de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Positionner l'observatoire de l'habitat comme outil de partage et de diffusion de la connaissance du marché du logement sur le territoire communautaire CCTC,</li> <li>• Dresser les bilans annuels de la mise en œuvre du PLH,</li> <li>• Réaliser, au terme de chaque période triennale, une évaluation plus conséquente, complète et détaillée.</li> </ul>	
Pilotage et Instance de pilotage	
Pilotage et instances de pilotage	CCTC, Communes
Partenaires associés	ADIL, Bailleurs, Promoteurs, acteurs de l'habitat, DDT, PETR...
Outils et moyens de mise en œuvre	
<p>L'Observatoire devra fonctionner à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- comme un espace de capitalisation de la connaissance des dynamiques en matière d'habitat sur le territoire</li> <li>- comme un espace de dialogue entre les acteurs du logement</li> </ul>	
Items	Indicateurs à suivre
Dynamiques démographiques et économiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution de la population et de sa structure</li> <li>- Evolution de la dynamique de l'emploi</li> </ul>
Dynamiques du marché immobilier	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Évolution des prix de vente des logements et des terrains à bâtir</li> <li>- Évolution du volume des transactions immobilières</li> <li>Niveaux des loyers du parc privé</li> </ul>
Programmation de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements produits (parc social et privé) et typologie</li> <li>- Segmentation de l'offre sociale selon le financement</li> </ul>
Demande en logements et en hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Évolution de la demande en logement social et en hébergement</li> <li>- Suivi des attributions de logement social</li> <li>- Demande de produits en accession aidée à la propriété</li> </ul>
Aides à l'accession	Suivi du nombre de PSLA, PTZ et autres dispositifs d'accession aidée
Action foncière	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi de la consommation du foncier à vocation d'habitat</li> <li>- Suivi de la mobilisation des outils d'intervention foncière par les communes</li> </ul>
Dispositifs d'amélioration du parc privé	Détail des aides de l'ANAH délivrées, suivi des dispositifs PIG, OPAH etc...

Dispositifs d'accueil des publics spécifiques	Suivi du nombre d'offres d'accueil pour les personnes défavorisées, personnes âgées ou handicapées
Effort des ménages pour se loger	Allocataires CAF, ménages aidés par le FSL (Fonds de Solidarité Logement)
<p>Ateliers thématiques :</p> <p>Organisation et animation d'ateliers / tables-rondes thématiques avec les opérateurs et acteurs du logement, permettant d'échanger sur les indicateurs de l'observatoire.</p> <p>Modalités de mise en œuvre (à définir par la CCTC) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Internalisation de l'observatoire au sein de la CCTC</li> <li>- Partenariat avec les dispositifs et organismes existants (ADIL, ADAUHR...)</li> <li>- Externalisation / Prestataire extérieur</li> </ul> <p>Différents indicateurs d'évaluation de l'action seront mis en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Publications de l'Observatoire</li> <li>○ Ateliers / séminaires organisés</li> <li>○ Rencontre annuelle en vue d'une communication auprès du grand public</li> </ul> <p>Dans un esprit d'articulation des différents documents de planification, il sera nécessaire de veiller à ce que les travaux issus du SCOT puissent alimenter l'observatoire de l'habitat et du PLH.</p>	
<b>Budget annuel et calendrier</b>	
Budget	Entre 4 000 et 15 000 € / an en fonction de la formule retenue
Calendrier	Tout au long du PLH Notes de conjoncture trimestrielle et annuelle
<b>Territorialisation de l'action</b>	
Les communes de la CCTC	

## 4.2 Fiche action n°2 : l'Office Public de l'Habitat Intercommunal, un outil au service des communes de la CCTC

Les Offices **construisent et réhabilitent** des logements locatifs destinés aux personnes à revenus modestes dont ils assurent la **location**, la **gestion** et l'**entretien**.

Ils construisent également pour l'accèsion sociale à la propriété. Ils peuvent réaliser par ailleurs des opérations **d'urbanisme et d'aménagement**.

Descriptif et objectif de l'action	
<p>L'article 114 de la loi ALUR a rendu obligatoire le rattachement des offices communaux à un EPCI doté de la compétence habitat. Il s'agit pour la CCTC de profiter de cette disposition et accompagner la mise en place de l'Office Public de l'Habitat à l'échelle de la CCTC, qui permettra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De mettre en cohérence les objectifs de la politique intercommunale avec les stratégies de développement de l'Office</li> <li>- De proposer un panel de solutions adaptées aux besoins locaux (locatif, résidences-seniors, location-accession, vente HLM...) sur le territoire.</li> </ul> <p>La gouvernance de l'OPH reflètera les différentes sensibilités qui s'expriment sur le territoire et pourra si nécessaire ajuster sa stratégie aux objectifs du PLH.</p>	
Pilotage et Instance de pilotage	
Pilotage et instances de pilotage	Instance de gouvernance de l'OPH, CCTC
Partenaires associés	L'OPHLM, Domial Esh & les communes de la CCTC, DDT
Outils et moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Désignation par l'EPCI de ses représentants au sein du Conseil d'Administration</li> <li>• Composition qui peut refléter les sensibilités qui s'expriment sur les territoires de l'EPCI et ajuster sa stratégie aux objectifs du PLH</li> <li>• La capacité à déployer un panel de solutions adaptées aux besoins locaux (location, résidences-seniors, location-accession, vente HLM...)</li> </ul>	
Budget annuel et calendrier	
Budget	Ingénierie interne
Calendrier	Tout au long du PLH
Territorialisation de l'action	
Les communes de la CCTC	

### 4.3 Fiche action n°3 : Mise en place des outils de pilotage de la politique locale de l'habitat : La Conférence Intercommunale du Logement (CIL), le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'informations des demandeurs (PPGDLSID) et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

Descriptif et objectif de l'action	
<p>Les articles 97 et 98 de la loi ALUR, ainsi que la loi Égalité et Citoyenneté (art.70) visent à positionner l'EPCI comme chef de file de la politique du logement social dans les territoires, en créant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) – (CCH L. 441-1-5)</li> <li>- Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) – (CCH L L.441-2-8 et L.442-2-9)</li> <li>- La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) (art.70 de la loi EC / CCH L.441-1, L.441-1-1 et L.441-1-5)</li> </ul> <p>La mise en place de ces outils, obligatoires pour les EPCI dotés d'un PLH, s'inscrit dans l'objectif d'amélioration de la lisibilité des politiques publiques du logement social.</p>	
Pilotage et Instance de pilotage	
Pilotage et instances de pilotage	CCTC
Partenaires associés	Communes, Bailleurs et AREAL, Etat, associations, DDT
Outils et moyens de mise en œuvre	
<p><b>La Conférence Intercommunale du Logement</b> Coprésidée par le Préfet et le Président de l'EPCI et réunissant l'ensemble des acteurs concernés (bailleurs, communes, associations...), la mise en place de cette CIL a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La définition des modalités d'attribution de logements</li> <li>- Le suivi de la mise en œuvre du PPGDLSID</li> <li>- La formulation de propositions concernant l'offre en logements et l'accompagnement des personnes</li> </ul> <p><b>Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)</b> définit les orientations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour organiser la gestion partagée de la demande</li> <li>- Pour satisfaire le droit à l'information des demandeurs</li> <li>- Pour traiter les demandes émanant des ménages en difficultés</li> </ul> <p><b>La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)</b> définit, le cas échéant, en cohérence avec les objectifs du Contrat de Ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements par bailleur social</li> <li>- Les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial par bailleur social</li> <li>- Les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain</li> <li>- Les conditions dans lesquelles les réservataires de logements sociaux et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats</li> </ul> <p><b>La CCTC va poursuivre son engagement pour mettre en place de ces deux dispositifs</b>, en lien avec les acteurs concernés et les outils préexistants. Elle travaillera de manière étroite avec les services de l'Etat (CCT et DDCSPP) ainsi qu'avec l'association régionale des organismes HLM d'Alsace (l'AREAL), gestionnaire depuis 2011 d'un fichier partagé de la demande locative sociale en Alsace.</p> <p><b>Indicateurs d'évaluation de l'action :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Finalisation du PPGDLSID et de la CIA</li> <li>• Travaux de la CIL</li> </ul>	



<b>Budget annuel et calendrier</b>	
Budget	Ingénierie interne
Calendrier	Tout au long du PLH
<b>Territorialisation de l'action</b>	
CCTC et communes	

#### 4.4 Fiche action n°4 : Animation du PLH

Objectif de l'action	
<p>Il s'agit pour la CCTC de mobiliser les partenaires, communes et acteurs de l'habitat, autour de la mise en œuvre du PLH et de la satisfaction des besoins en logements sur le territoire.</p> <p>Cela se traduira par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un pilotage de la politique locale de l'habitat au niveau intercommunal</li> <li>- Un travail partenarial avec l'ensemble des acteurs du logement (publics et privés)</li> <li>- Un travail de communication à destination du grand public.</li> </ul>	
Pilotage et Instance de pilotage	
Pilotage et instances de pilotage	CCTC et communes
Partenaires associés	Ensemble des acteurs associés au PLH, DDT etc...
Outils et moyens de mise en œuvre	
<p><b>Pérenniser le <u>Comité Technique du PLH</u>, instance qui se réunira de façon régulière et sera chargée de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivre la mise en œuvre du PLH et des différentes actions ;</li> <li>• D'alerter l'ensemble de la CCTC en cas de constats de dysfonctionnements ;</li> <li>• Superviser le dispositif d'observatoire</li> </ul> <p>Composition à minima : CCTC (élus et services), Etat, OPH...</p> <p>• <b>S'appuyer sur le <u>Comité de Pilotage</u> qui se réunira au moins une fois par an pour :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valider les bilans annuels, triennal et final ;</li> <li>• proposer d'éventuels ajustements aux orientations et/ou au programme d'actions en cas de nécessité.</li> </ul> <p>Composition à minima : comité technique, communes, PETR, associations, opérateurs privé et publics...</p> <p>• <b>Développer l'<u>ingénierie interne</u> à la CCTC pour:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Animer les différents groupes de travail nécessaires à la mise en œuvre des actions du PLH ;</li> <li>• Accompagner et sensibiliser les communes via des actions de conseil, de sensibilisation et d'information sur les questions liées à l'habitat (législation, outils et procédures, formes d'habitat, normes environnementales, amélioration du parc privé, financement du logement, etc.) ;</li> <li>• S'assurer de la cohérence entre le PLH et les actions au niveau communal ;</li> <li>• Permettre des échanges sur les problèmes éventuellement rencontrés au niveau des communes et les faire remonter à l'ensemble des partenaires ;</li> <li>• Assurer le suivi du PLH : élaborer les bilans annuels, bilan triennal, bilan final.</li> <li>• Animer l'Observatoire de l'Habitat</li> </ul> <p>• <b>Développer et consolider les partenariats, y compris sur de nouveaux champs, notamment :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Promoteurs, aménageurs, bailleurs sociaux, communes...</li> <li>• Etat, Conseil Départemental, structures associatives... pour l'hébergement</li> <li>• ADEME, ANAH, Région/FEDER, ... pour la conversion du bâti existant</li> <li>• CAF, Conseil Départemental... pour l'accompagnement des personnes dépendantes</li> </ul> <p><b>Mettre en place une communication appropriée autour des actions phares auprès du grand public</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Articles dans la presse locale sur les aides dans le domaine de l'habitat</li> <li>• Informations sur les dispositifs habitat en vigueur sur le territoire</li> <li>• Réunions publiques</li> </ul>	

**Indicateurs d'évaluation de l'action :**

- Nombre de réunions du Comité Technique et du Comité de Pilotage - participation des partenaires associés
- Nombre de représentants au sein des groupes de travail
- Projets issus des groupes de travail partenariaux

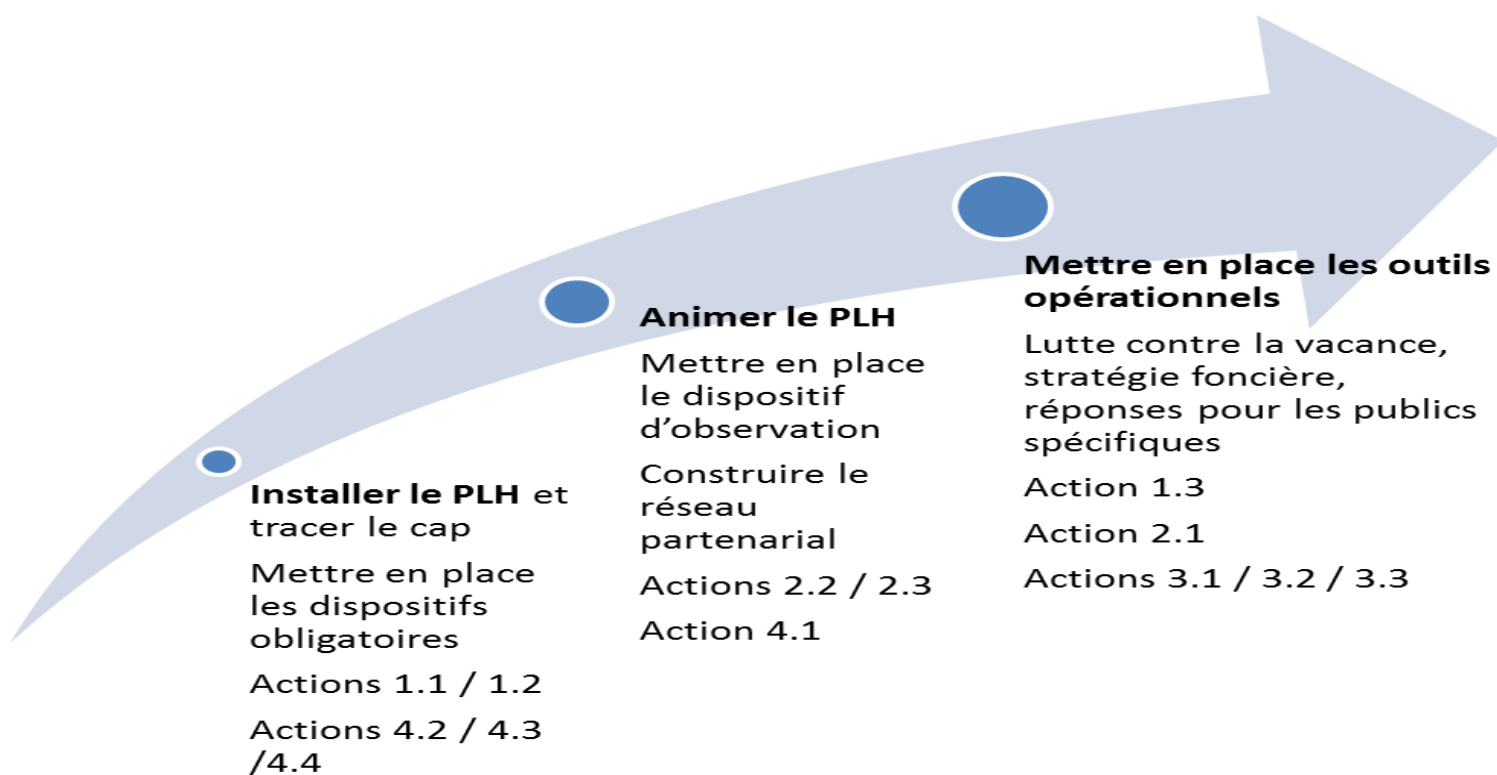
**Budget annuel et calendrier**

Budget	Ingénierie interne
Calendrier	Tout au long du PLH

**Territorialisation de l'action**

CCTC et communes

## Une évolution progressive du programme d'actions



Document réalisé avec la collaboration du groupement ADIL/ADAUHR/CITIVIA :

