



**Horbourg-Wihr**  
commune

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Document de travail*

**Etudes préalables :**

**I/5. Diagnostic socio-économique**



Octobre 2023



# Sommaire

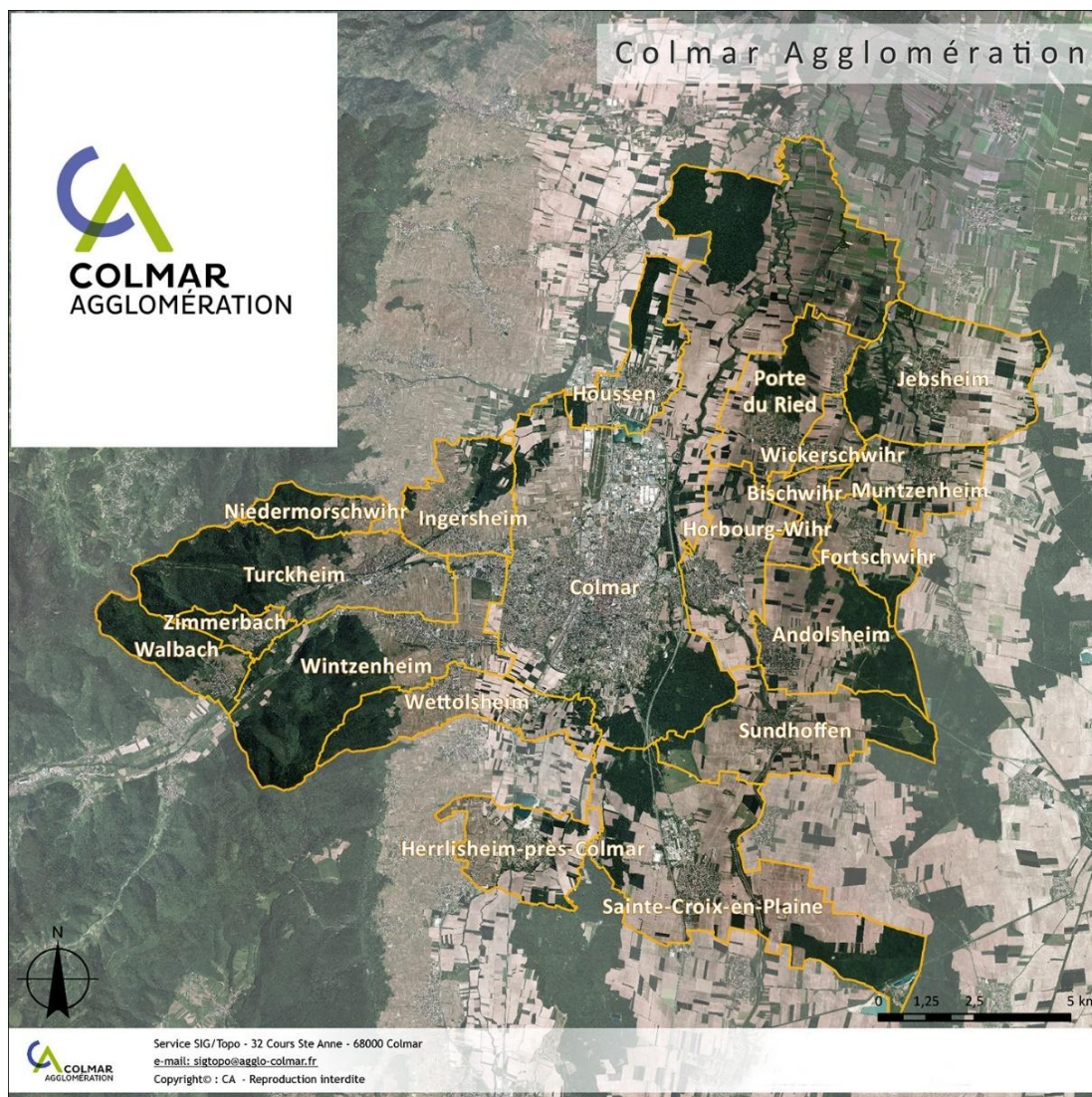
<b>1.</b>	<b>La population</b> .....	<b>4</b>
1.1.	L'évolution démographique dans la commune .....	4
1.2.	Sa place dans la communauté d'agglomération .....	5
1.3.	Les sources de variation .....	7
1.4.	La structure par âge de la population .....	9
1.5.	Les ménages .....	12
<b>2.</b>	<b>Les logements</b> .....	<b>13</b>
2.1.	L'évolution des résidences principales .....	13
2.2.	Le nombre de personnes par résidence principale .....	15
2.3.	La typologie des logements .....	16
2.4.	L'occupation des logements .....	17
2.5.	La taille des résidences principales .....	21
2.6.	Les logements construits récemment .....	22
2.7.	L'âge des logements .....	27
2.8.	Les logements sociaux .....	28
<b>3.</b>	<b>Les activités</b> .....	<b>31</b>
3.1.	Le profil professionnel des habitants .....	31
3.2.	L'indice de concentration de l'emploi .....	32
3.3.	Les emplois offerts à Horbourg-Wihr par secteur d'activités .....	33
3.3.	Les catégories socio-professionnelles des actifs domiciliés à Horbourg-Wihr .....	35
3.4.	Les catégories socio-professionnelles des emplois offerts à Horbourg-Wihr .....	36
3.5.	L'origine des actifs travaillant à Horbourg-Wihr .....	37
3.6.	Destinations de travail des habitants de Horbourg-Wihr .....	38
3.7.	Les déplacements professionnels .....	39
<b>4.</b>	<b>Les équipements, entreprises et services</b> .....	<b>40</b>
4.1.	Les transports en commun .....	40
4.2.	Les liaisons cyclables .....	40
4.3.	Les équipements scolaires, sportifs et culturels .....	42
4.4.	Les entreprises de la commune .....	42
	<b>Synthèse du diagnostic socio-économique</b> .....	<b>45</b>

## Caractéristiques principales

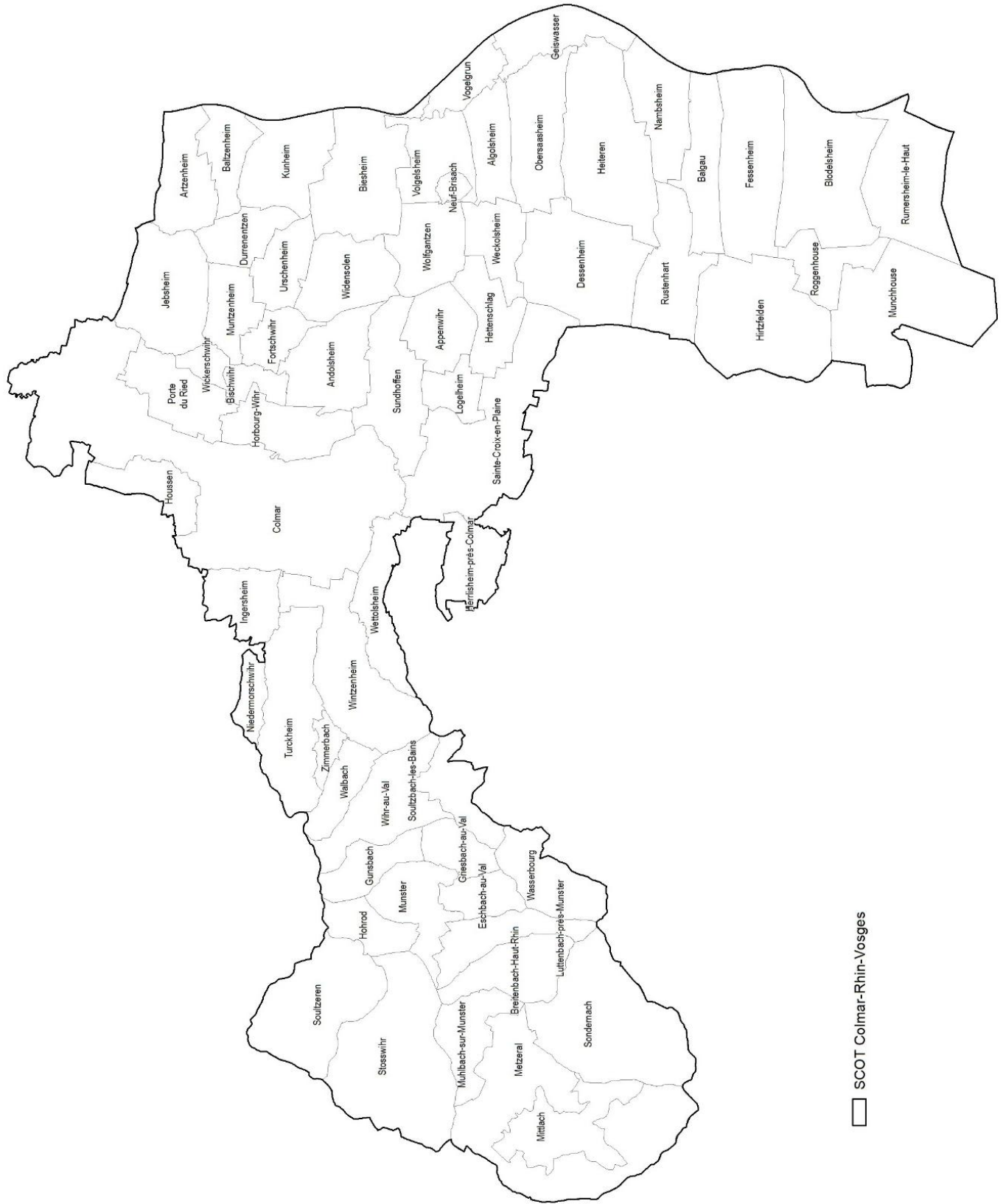
01/01/2020	Superficie (km <sup>2</sup> )	Population	Population active de 15 ans ou plus	Emplois dans la zone	Logements
Horbourg-Wihr	9,4	6 244	3 085	1 392	3 092
CA Colmar Agglomération	244,4	113 968	55 897	58 842	58 293
SM pour le SCOT Colmar-Rhin-Haut-Rhin	768,5	163 896	81 008	72 615	83 484
Haut-Rhin	3 525,2	767 842	369 572	282 822	386 082
<b>Poids dans CA Colmar Agglomération</b>	<b>3,9%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,5%</b>	<b>2,4%</b>	<b>5,3%</b>
<b>Poids dans SM pour le SCOT Colmar-Rhin-Vosges</b>	<b>1,2%</b>	<b>3,8%</b>	<b>3,8%</b>	<b>1,9%</b>	<b>3,7%</b>

Source : INSEE RP 2020 - Exploitation principale

Périmètre de la communauté d'agglomération « Colmar Agglomération » :



Aire du SCoT<sup>1</sup> Colmar-Rhin-Vosges :



□ SCOT Colmar-Rhin-Vosges

<sup>1</sup> Schéma de Cohérence Territoriale

## I. La population

### I.1. L'évolution démographique dans la commune

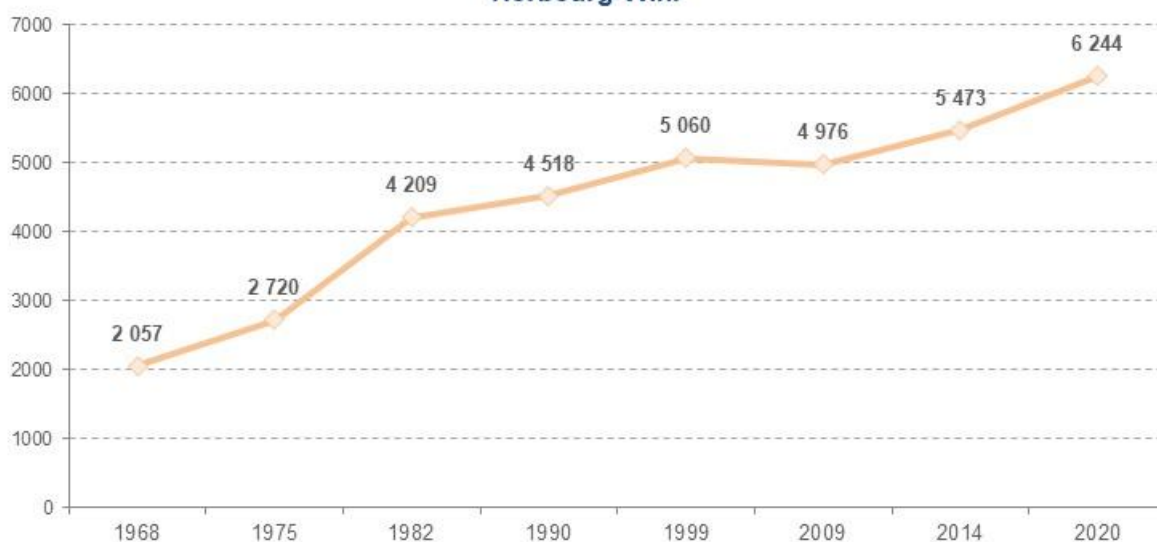
La croissance démographique de Horbourg-Wihr a été soutenue et pratiquement continue depuis les années 70.

En 50 ans, **la population a plus que triplé**, avec 4 187 habitants supplémentaires en 2020 par rapport à 1968 (+203%).

La période de 1975 à 1982 a connu une hausse notable, avec une augmentation de près de 1500 habitants en 7 ans, soit une croissance de 54%.

La fonction résidentielle s'est renforcée, près de 300 biens immobiliers ont été construits entre 1975 et 1982 ; de nombreux lotissements (les Saules, les Pommiers, le Château) et quelques ensembles de collectifs se sont implantés.

Évolution des effectifs de la population  
Horbourg-Wihr



Source : INSEE RP 2020 - Séries historiques

Nombre d'habitants :

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
<b>Horbourg-Wihr</b>	2 057	2 720	4 209	4 518	5 060	4 976	5 473	6 244

Source : INSEE RP 2020 - Séries historiques

Les 6 années de la période la plus récente (2014-2020) ont vu la population de la commune croître de 771 habitants, ce qui représente en moyenne une augmentation d'environ 130 habitants supplémentaires par an pendant 6 ans.

Quelques constructions se sont implantées dans les espaces déjà bâtis, dans les dents creuses ou en fond de parcelles, des rénovations ont permis d'accroître le nombre de logements dans certains bâtiments, mais l'origine essentielle de cette croissance se trouve dans l'aménagement de lotissements, dans les secteurs d'extension « AUa » prévus par le PLU approuvé en 2012, et de logements collectifs sur les terrains rendus disponibles après démolition de bâtiments anciens.

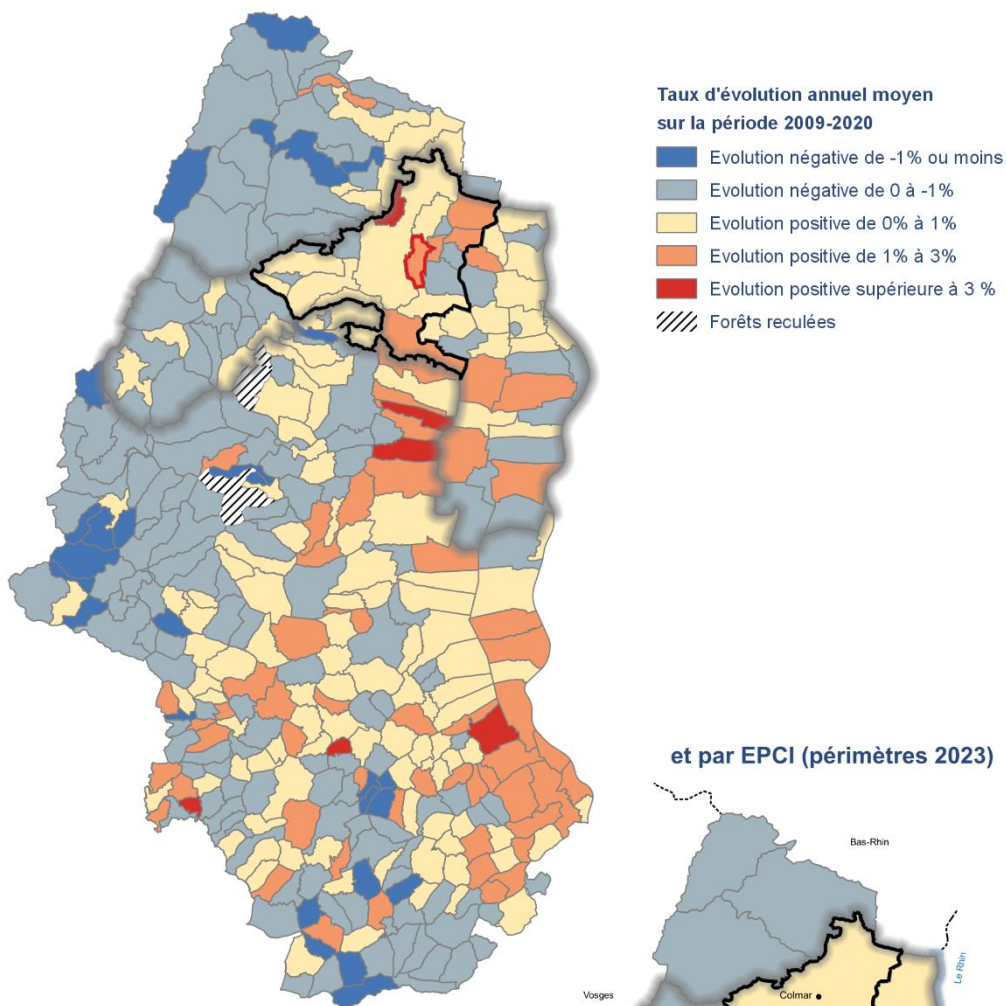
Environ 150 constructions ont été implantées dans 3 des secteurs AUa, notamment au lieu-dit Schlossfeld, au sud de la ville, mais aussi entre les anciennes entités de Horbourg et Wihr-en-plaine, au Kreuzfeld, et au nord de la rue des Vosges en direction de l'écurie du lac.

## I.2. Sa place dans la communauté d'agglomération




Entre 2009 et 2020, Colmar Agglomération a connu un taux d'évolution annuel moyen positif mais faible.

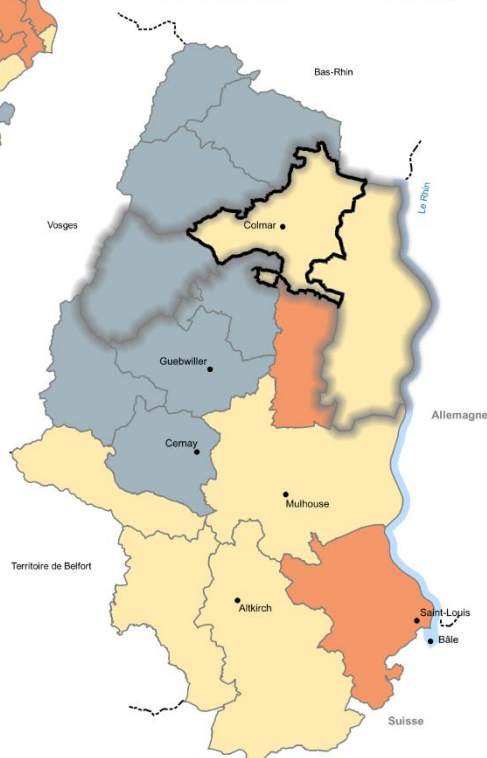
Seules 6 de ses communes (sur 20) ont enregistré un taux d'évolution plus significatif, dont Horbourg-Wihr et des communes de l'est de Colmar (Bischwihr, Muntzenheim, Jepsheim).

### Evolution de la population 2009-2020 par commune



### et par EPCI (périmètres 2023)

-  Horbourg-Wihr : 2,085 %/an en moyenne
-  CA Colmar Agglomération : 0,370 %/an en moyenne
-  SM pour le SCOT Colmar-Rhin-Vosges : 0,313 %/an en moyenne
- Haut-Rhin : 0,231 %/an en moyenne

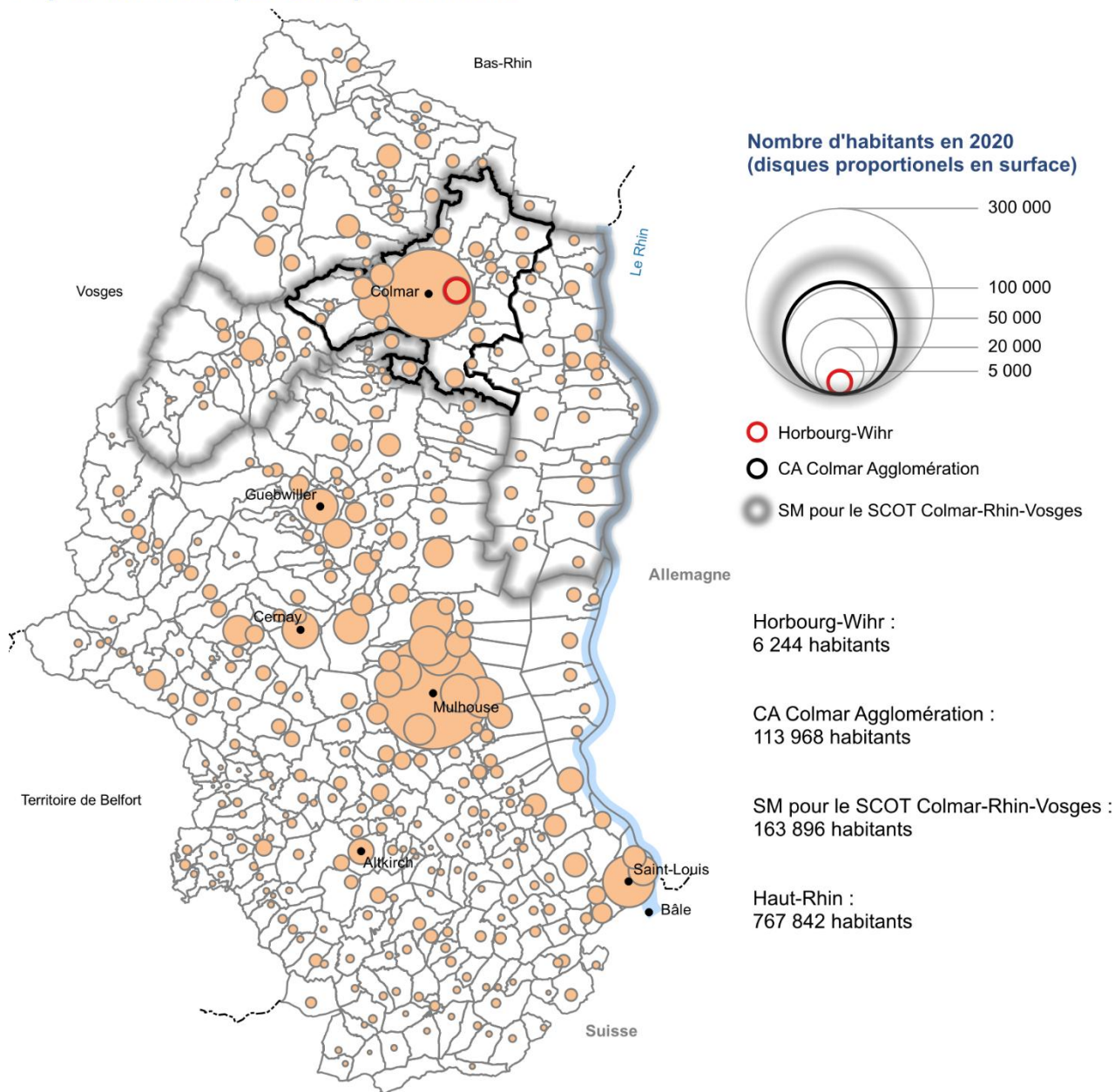


Réalisation : ADAUHR 07/2023  
Sources : BD ADMIN-EXPRESS-COG 2023 IGN Paris France, INSEE RP 2020, Exploitation principale

En 2020, Horbourg-Wihr est la troisième commune de Colmar Agglomération sur 20, en termes de population.

Elle se place après Colmar (68294 habitants) et Wintzenheim (7933 habitants), et avant Ingersheim (4680 habitants), Turckheim (3820 habitants), etc ....

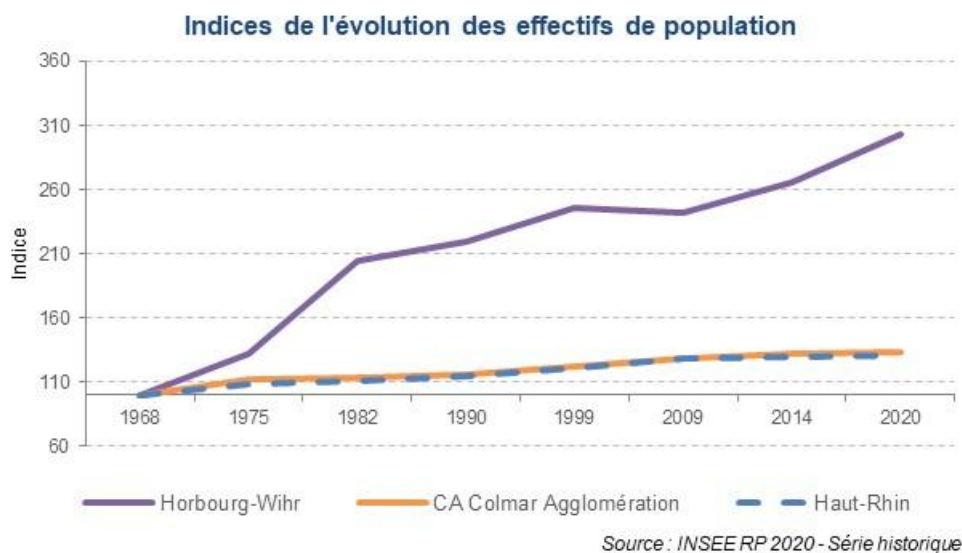
### Population municipale 2020 par commune



Réalisation : ADAUHR 07/2023  
Sources : BD ADMIN-EXPRESS-COG 2023 IGN Paris France, INSEE RP 2020, Exploitation principale

Le graphique ci-dessous<sup>1</sup> montre que la dynamique démographique de Horbourg-Wihr a été beaucoup plus forte et plus rapide, depuis les années 70, que celles de l'ensemble des communes de la communauté d'agglomération et du département.

On remarque le poids du développement particulièrement massif des années 70.



### 1.3. Les sources de variation

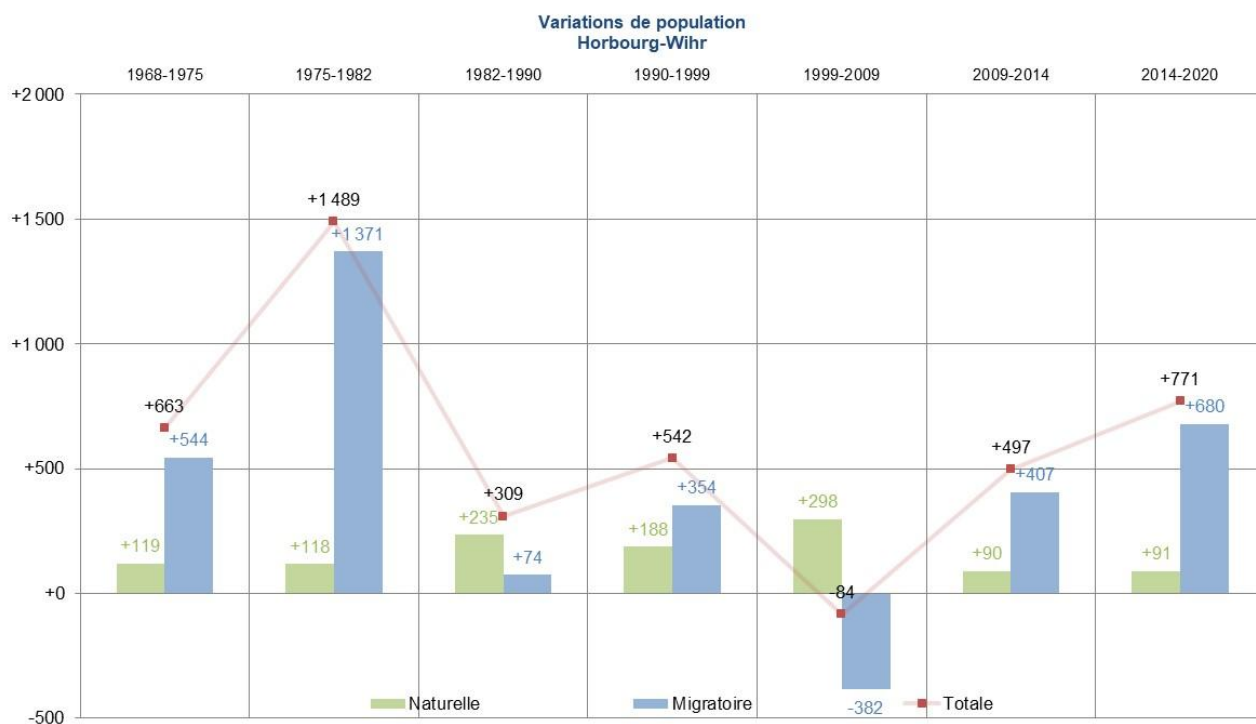
Le solde migratoire (différence entre le nombre de personnes qui sont arrivées dans la commune et le nombre de personnes qui en sont parties) et le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès) expliquent les variations démographiques dans une commune.

A Horbourg-Wihr, même si pour certaines périodes le solde naturel a contribué à la croissance démographique (surtout consécutivement à une vague migratoire), **c'est le solde migratoire qui a réellement impulsé les variations de population, à la suite de l'envolée de l'offre de logements.**

---

<sup>1</sup> Les indices permettent de calculer et de comparer facilement les évolutions de plusieurs grandeurs entre deux périodes données.

Cela revient à imaginer que la « base » de l'indice vaut 100, et que les autres grandeurs sont calculées relativement à cette grandeur de référence.



Source : INSEE RP 2020 - Séries historiques

L'évolution de la population est calquée sur le développement des lotissements dans la commune, dans les années 1970 et 2010 (solde migratoire de +1087 entre 2009 et 2020).

Entre 1968 et 1982, le solde migratoire a contribué à 88% à l'évolution de la population, 92% pour la période 1975 à 1982.

Entre 2014 et 2020, le solde migratoire a encore contribué à 86% à l'évolution de la population de la commune.

Le taux de variation annuel moyen de la population de Horbourg-Wihr a été beaucoup plus élevé que celui de la communauté d'agglomération, du territoire du SCoT et du département, pour presque toutes les périodes intercensitaires depuis 50 ans.

Il est bien sûr particulièrement élevé pour les années 1970, et reste notable pour les années 2010 (+2,22% entre 2014 et 2020).

Le taux de variation annuel moyen de la population de Horbourg-Wihr, dû au solde migratoire, est resté positif même quand il était négatif pour les autres entités de comparaison.

Le taux de variation annuel moyen de la population de Horbourg-Wihr, dû au solde naturel, a été quant à lui plus proche de celui des entités de comparaison.

Comparaisons des facteurs de variation démographique :

	Période	Variation brute	Taux de variation annuel moyen	Dû au Solde migratoire	Dû au solde naturel
<b>Horbourg-Wihr</b>	1968-1975	663	4,07%	3,34%	0,73%
	1975-1982	1 489	6,43%	5,92%	0,51%
	1982-1990	309	0,89%	0,21%	0,68%
	1990-1999	542	1,27%	0,83%	0,44%
	1999-2009	-84	-0,17%	-0,76%	0,59%
	2009-2014	497	1,92%	1,57%	0,35%
	2014-2020	771	2,22%	1,96%	0,26%
<b>CA Colmar Agglomération</b>	1968-1975	10 070	1,61%	0,88%	0,73%
	1975-1982	1 012	0,15%	-0,35%	0,50%
	1982-1990	2 582	0,33%	-0,22%	0,55%
	1990-1999	5 425	0,60%	0,05%	0,54%
	1999-2009	5 278	0,50%	0,02%	0,48%
	2009-2014	2 570	0,47%	0,07%	0,39%
	2014-2020	1 971	0,29%	0,02%	0,27%
<b>SM pour le SCOT Colmar-Rhin-Vosges</b>	1968-1975	13 995	1,63%	0,98%	0,65%
	1975-1982	3 166	0,34%	-0,11%	0,45%
	1982-1990	4 937	0,45%	-0,07%	0,52%
	1990-1999	9 527	0,74%	0,24%	0,50%
	1999-2009	9 874	0,65%	0,18%	0,46%
	2009-2014	2 790	0,35%	-0,02%	0,37%
	2014-2020	2 753	0,28%	0,08%	0,20%
<b>Haut-Rhin</b>	1968-1975	50 191	1,18%	0,68%	0,50%
	1975-1982	15 163	0,34%	-0,05%	0,39%
	1982-1990	20 947	0,40%	-0,08%	0,48%
	1990-1999	36 706	0,59%	0,15%	0,45%
	1999-2009	40 589	0,56%	0,11%	0,45%
	2009-2014	11 520	0,31%	-0,06%	0,37%
	2014-2020	7 708	0,17%	-0,04%	0,21%

Source : INSEE RP 2020 - Séries historiques

#### I.4. La structure par âge de la population

##### Par rapport à l'ensemble du département

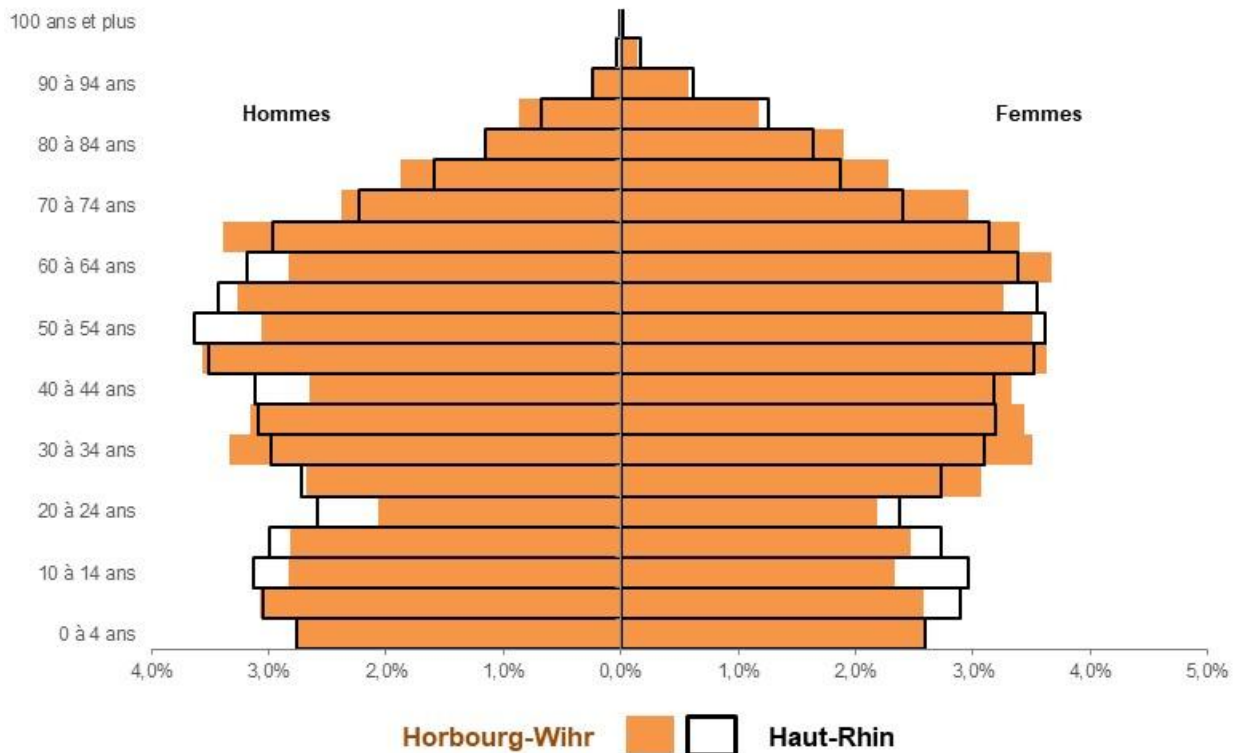
En 2020, par rapport à l'ensemble du département, la population de Horbourg-Wihr présente, entre autres :

- une part plus importante de personnes de 65 ans et plus ;
- une part plus faible de personnes de moins de 25 ans, notamment d'enfants de 5 à 14 ans.

On note aussi une légère sur-représentation de la population âgée de 30 à 39 ans par rapport à leur proportion dans le département.

Ce profil reflète le mode de croissance essentiel de la commune par flux migratoires, plus marquants à certaines périodes.

### Structure par âge et par sexe de la population en 2020

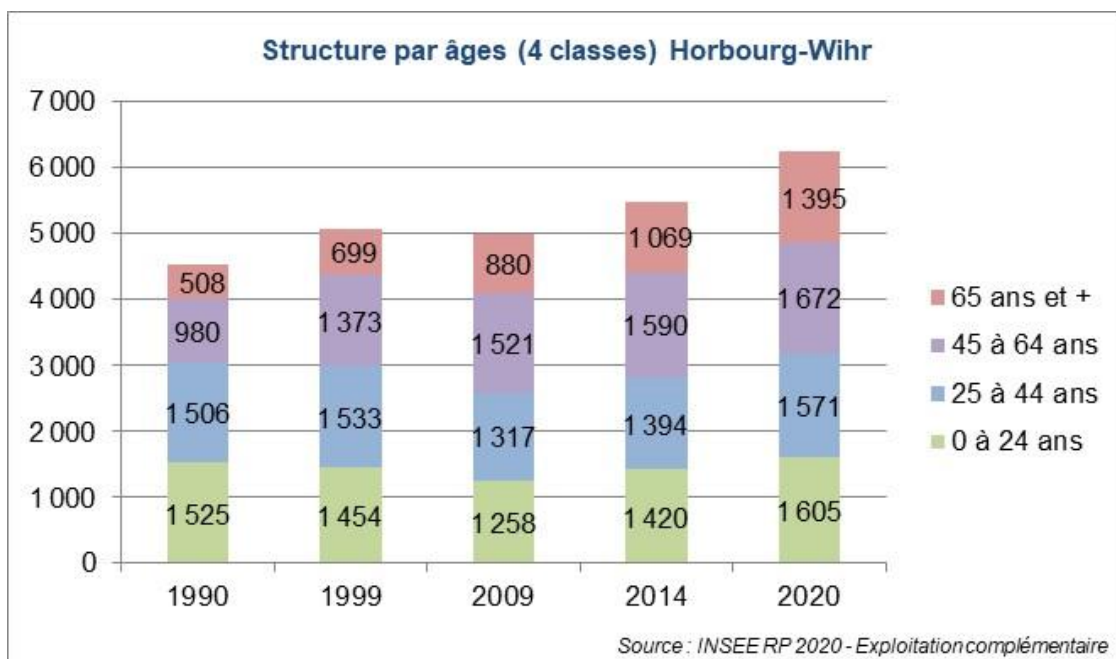


Source : INSEE RP 2020 - Exploitation principale

### L'évolution des classes d'âge

Lorsqu'on scinde la population en 4 classes d'âge, on constate que la population de la commune, en 2020, est relativement équilibrée en termes de tranches d'âge.

Chaque classe d'âge considérée représente approximativement un quart de la population, un peu moins pour les personnes âgées.



Source : INSEE RP 2020 - Exploitation complémentaire

La population a vieilli en 30 ans, même si **la moitié des habitants a moins de 45 ans en 2020**.  
En 1990, 67% des habitants avaient moins de 45 ans.

Pendant la période 1990-2020, le nombre d'habitants de 45 ans et plus a cru de 95%, et plus précisément le nombre d'habitants de 65 ans et plus a été multiplié par 2,6.

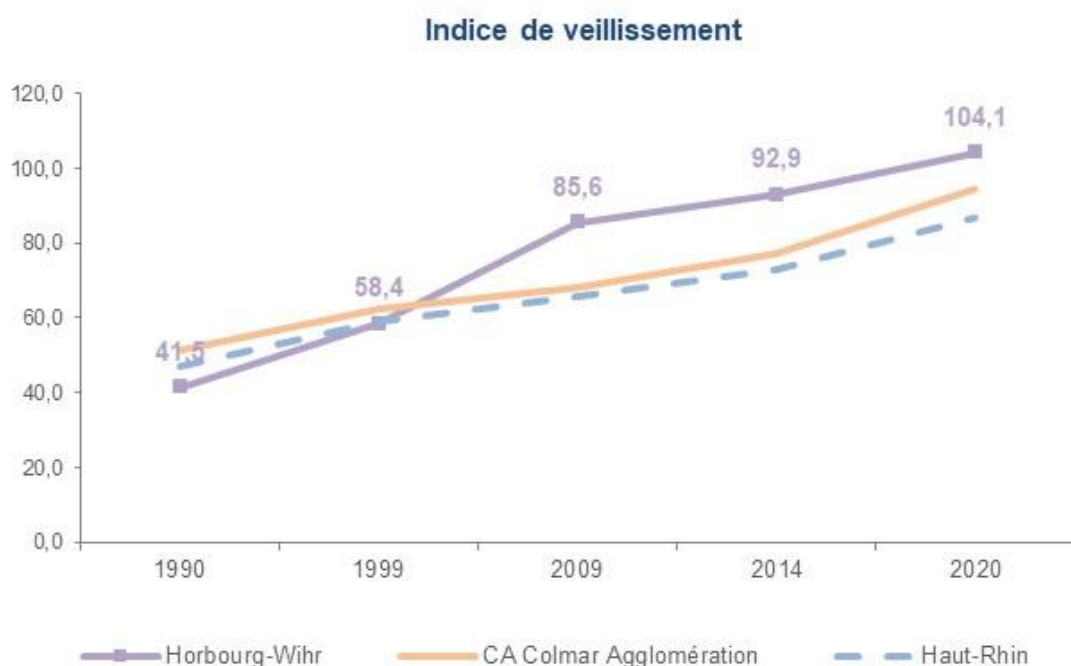
### Le vieillissement

L'indice de vieillissement<sup>1</sup> permet de confronter les effectifs de la population âgée à ceux des plus jeunes qui viennent renouveler la population. Plus l'indice est bas, plus la commune est jeune.

Pour Horbourg-Wihr, l'indice de vieillissement a connu une forte hausse depuis 1990, plus importante et rapide que celle de l'indice de vieillissement de la communauté d'agglomération et du département à partir des années 2000.

Pourtant, auparavant, l'indice de vieillissement de la commune était inférieur à celui des entités de comparaison.

En 2020, on compte, à Horbourg-Wihr, davantage de personnes de 65 ans ou plus que de moins de 20 ans.



Source : INSEE RP 2020 - Exploitation principale

	1990	1999	2009	2014	2020
<b>Horbourg-Wihr</b>	41,5	58,4	85,6	92,9	104,1
<b>CA Colmar Agglomération</b>	51,5	62,2	68,1	77,4	94,7
<b>SM pour le SCOT Colmar-Rhin-Vosges</b>	48,0	59,5	64,9	74,7	92,4
<b>Haut-Rhin</b>	47,3	59,1	65,6	73,1	86,7

Source : INSEE RP 2020 - Exploitation principale

<sup>1</sup> Rapport entre les effectifs des individus de 65 ans et plus et des moins de 20 ans, multiplié par 100.

## I.5. Les ménages<sup>1</sup>

### La structure familiale

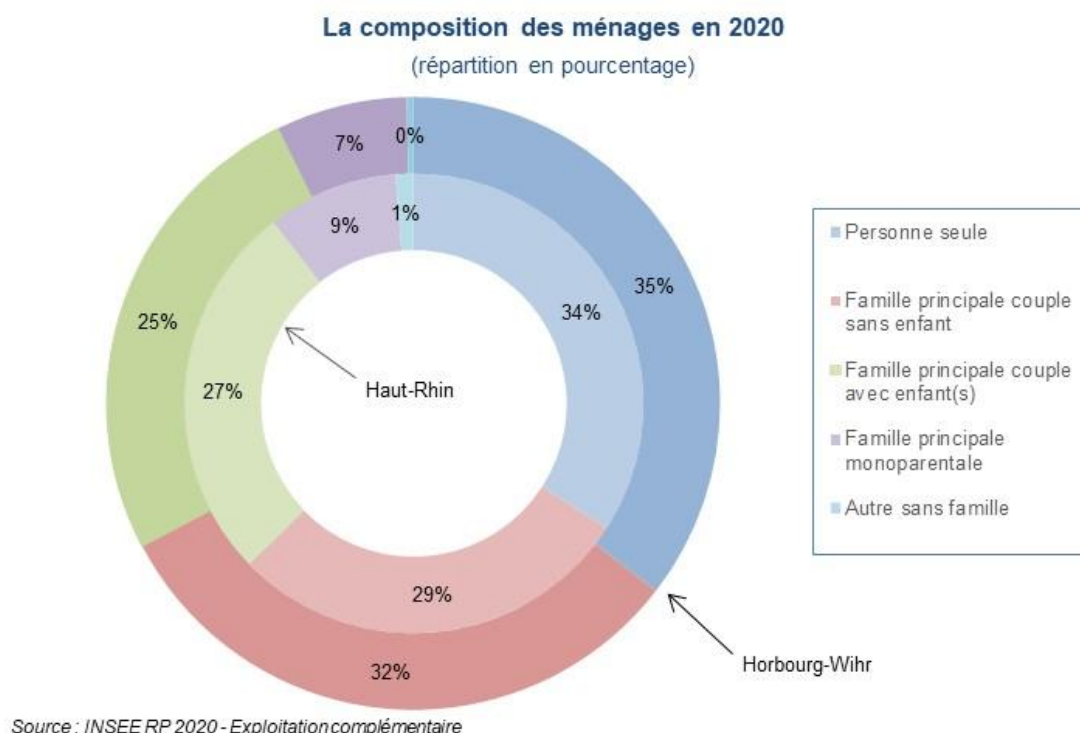
En 2020, les personnes seules représentent plus du tiers des ménages de Horbourg-Wihr.

Près d'un autre tiers des ménages est composé d'un couple sans enfants.

Ces proportions sont plus importantes que dans l'ensemble du département, surtout pour les couples sans enfant.

Seul un quart des ménages comprend un couple avec enfants.

**Au total, les familles avec enfant représentent moins du tiers des ménages de la commune.**



Cette structure est compatible avec la répartition par âge de la population et ses origines migratoires : elle se compose de nombreuses personnes âgées ou foyers dont les enfants ont quitté le domicile familial, de personnes/couples jeunes qui n'ont pas encore d'enfants, ou encore de personnes avançant en âge qui migrent à Horbourg-Wihr pour se rapprocher des services et équipements de Colmar.

### La taille des ménages

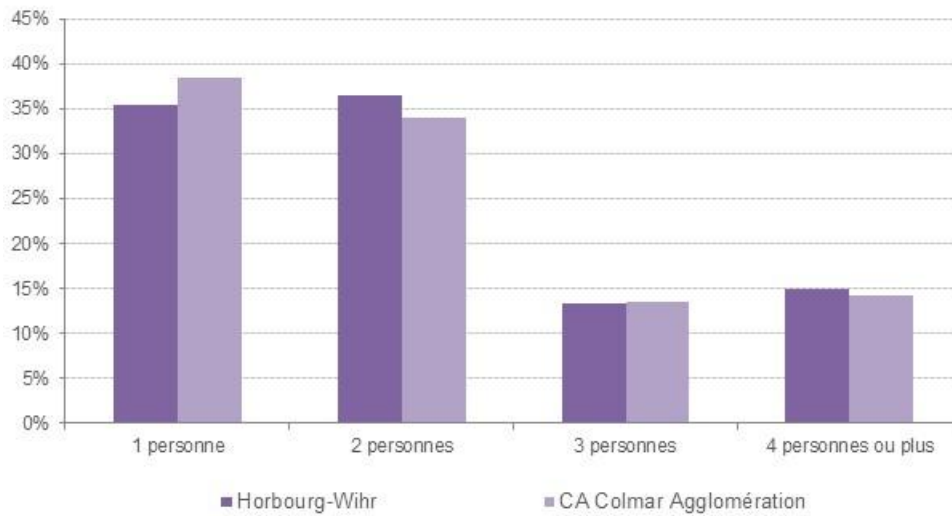
En 2020, **72% des ménages de Horbourg-Wihr se composent d'une ou deux personnes.**

Ce taux est à peu près équivalent à celui de la communauté d'agglomération, mais dans les 2 cas les ménages de plus de 2 personnes apparaissent comme très minoritaires.

Une partie des petits ménages est appelée à s'agrandir avec la constitution de familles, mais l'effet du vieillissement de la population est général.

<sup>1</sup> Un ménage correspond à l'ensemble des habitants d'une même résidence principale.

### Répartition des ménages selon la taille en 2020



Source : INSEE RP 2020 - Exploitation complémentaire

	Horbourg-Wihr	CA Colmar Agglomération
<b>1 personne</b>	35,5%	38,4%
<b>2 personnes</b>	36,4%	34,0%
<b>3 personnes</b>	13,2%	13,4%
<b>4 personnes ou plus</b>	14,8%	14,2%

Source : INSEE RP 2020 - Exploitation complémentaire

## 2. Les logements

### 2.1. L'évolution des résidences principales

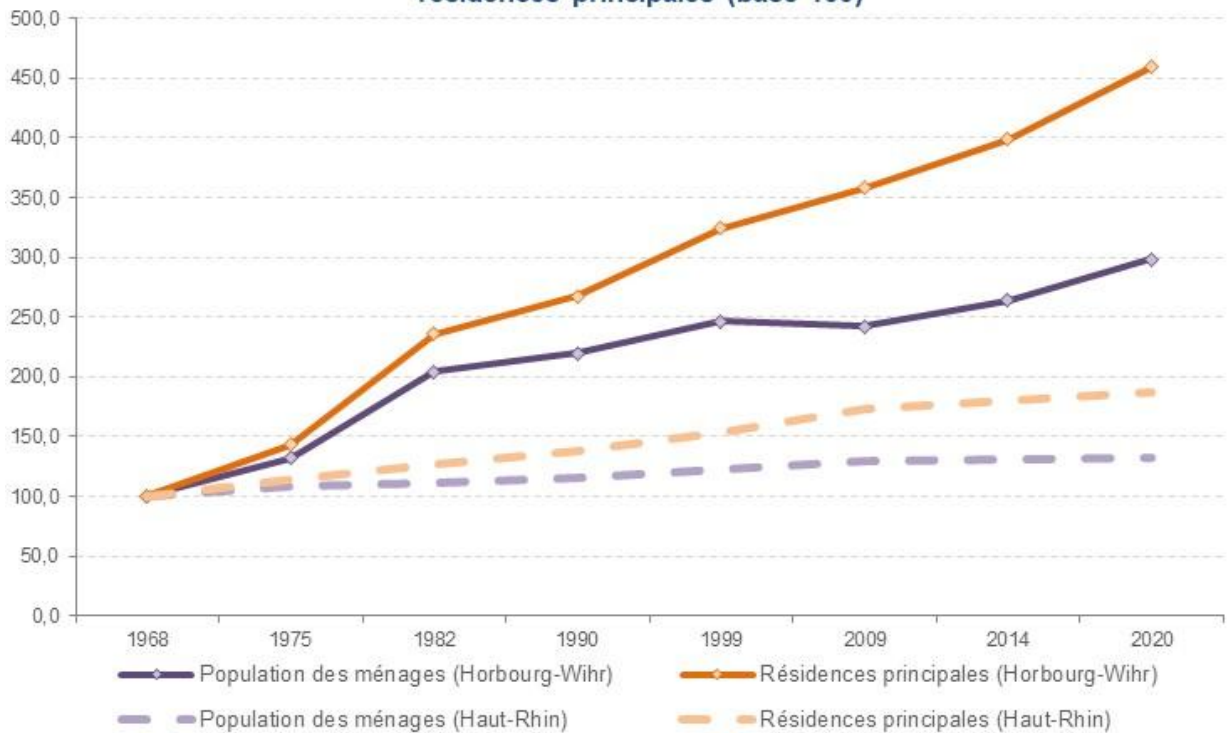
Comme partout, depuis les années 1970, l'évolution des résidences principales à Horbourg-Wihr a été encore plus importante et plus rapide que l'évolution de la population.

Le nombre de résidences principales a même augmenté de plus de 200 unités pendant une période, alors que la population baissait.

Il semble qu'un grand écart particulier se soit formé entre le rythme de développement des résidences principales et celui des ménages à Horbourg-Wihr.

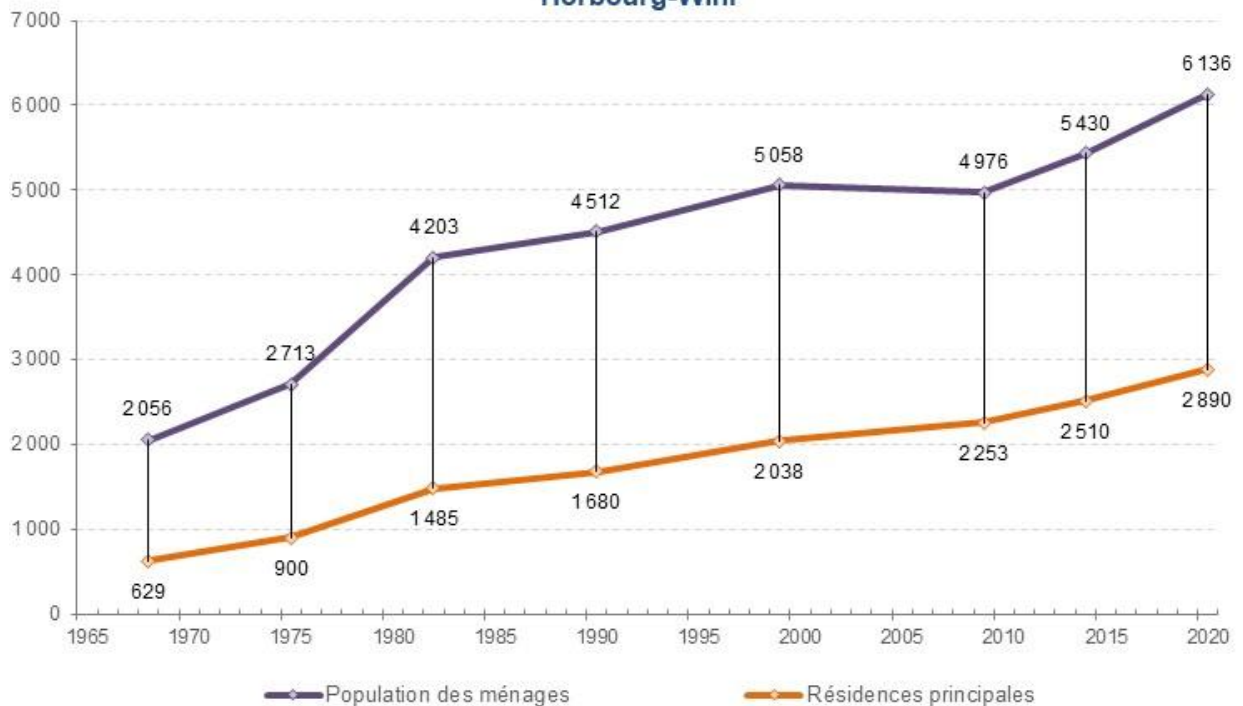
La dynamique de l'évolution des résidences principales et des ménages a été beaucoup plus importante à Horbourg-Wihr que dans l'ensemble du département, qui comprend pourtant des communes en forte croissance.

### Rythmes de l'évolution du nombre d'habitants conjointement à celle du nombre de résidences principales (base 100)



Source : INSEE RP 2020 - Séries historiques

### Evolutions comparées de la population et des résidences principales Horbourg-Wihr



Source : INSEE RP 2020 - Séries historiques

La commune est passée d'une fonction rurale à une fonction résidentielle aux portes de Colmar.

En 50 ans, de 1968 à 2020, la commune a gagné 2261 résidences principales, **le nombre de résidences principales a donc été multiplié par 4,6.**

Ainsi, 78% des résidences principales de la ville ont été créés après 1968, la métamorphose est donc assez récente.

La population des ménages a, sur la même période, cru de 4080 personnes ; elle a donc triplé.

## 2.2. Le nombre de personnes par résidence principale

Le nombre de personnes par ménage/résidence principale ne cesse en effet de diminuer.

Cette situation résulte de phénomènes généraux : décohabitation des générations, séparations de certaines familles, allongement de la durée de vie, ...

Avant les années 1970, le nombre de personnes par ménage à Horbourg-Wihr témoignait du caractère un peu plus rural de la commune au sein du département ; il est par la suite devenu comparable au taux départemental, dès l'afflux des migrants.

Depuis les années 2000, le nombre de personnes par ménage à Horbourg-Wihr est inférieur à celui du Haut-Rhin, donc depuis que l'indice de vieillissement de Horbourg-Wihr a commencé à être très fort par rapport à celui du département.



En 2020, on compte 2,1 personnes par ménage à Horbourg-Wihr, contre 2,2 pour l'ensemble du Haut-Rhin.

Par contre, le nombre de personnes par ménage à Horbourg-Wihr est resté, jusqu'aux années 2000, légèrement supérieur à celui de l'ensemble de Colmar Agglomération.

Celle-ci a également connu une hausse de son indice de vieillissement en moins de 30 ans, mais moins forte qu'à Horbourg-Wihr.

Depuis la fin des années 2000, le nombre de personnes par ménage à Horbourg-Wihr est équivalent à celui de la communauté d'agglomération.

Evolution de la population et des résidences principales :

		1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
<b>Horbourg-Wihr</b>	Population des ménages	2 056	2 713	4 203	4 512	5 058	4 976	5 430	6 136
	Résidences principales	629	900	1 485	1 680	2 038	2 253	2 510	2 890
	Nombre de personnes par ménage	3,3	3,0	2,8	2,7	2,5	2,2	2,2	2,1
<b>CA Colmar Agglomération</b>	Population des ménages	81 758	91 463	92 710	95 941	101 300	106 137	109 064	110 745
	Résidences principales	26 641	31 502	34 725	38 395	42 630	47 542	49 813	52 748
	Nombre de personnes par ménage	3,1	2,9	2,7	2,5	2,4	2,2	2,2	2,1
<b>SM pour le SCOT Colmar-Rhin-Vosges</b>	Population des ménages	113 049	126 348	130 083	135 566	145 021	154 420	157 619	160 081
	Résidences principales	36 164	42 422	47 087	52 252	59 064	66 904	69 905	73 946
	Nombre de personnes par ménage	3,1	3,0	2,8	2,6	2,5	2,3	2,3	2,2
<b>Haut-Rhin</b>	Population des ménages	567 633	615 467	634 082	656 920	692 112	731 764	744 382	751 425
	Résidences principales	180 804	207 218	227 586	247 982	275 945	312 347	324 626	338 153
	Nombre de personnes par ménage	3,1	3,0	2,8	2,6	2,5	2,3	2,3	2,2

Source : INSEE RP 2020 - Séries historiques

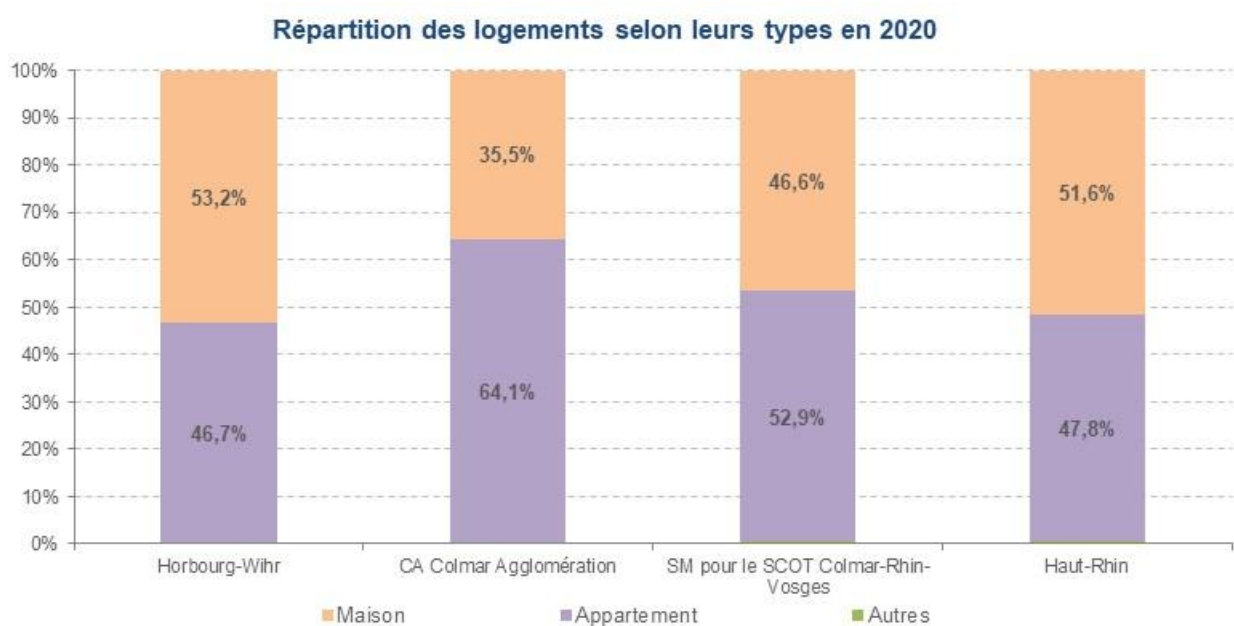
### 2.3. La typologie des logements

A Horbourg-Wihr en 2020, la part des appartements parmi les logements de la commune tend vers la moitié.

Elle n'a pas encore atteint le taux d'appartements du territoire du SCoT et de Colmar Agglomération (qui incluent Colmar et ses villes couronnes), mais se rapproche du taux d'appartements de l'ensemble du département.

La mixité des types d'habitat, et la mixité sociale corrélée, se renforcent encore dans la commune après ces constats.

De plus, on observe une grande, et déjà relativement ancienne, diversité dans les types de maisons, avec des maisons accolées, groupées, en bande, ...



	Appartements	Maisons	Autres	Total
<b>Horbourg-Wihr</b>	1 443	1 645	4	3 092
<b>CA Colmar Agglomération</b>	37 345	20 700	248	58 293
<b>SM pour le SCOT Colmar-Rhin-Vosges</b>	44 125	38 896	463	83 484
<b>Haut-Rhin</b>	184 502	199 211	2 369	386 082

Source : INSEE RP 2020 - Exploitation principale

## 2.4. L'occupation des logements

	Nombre de logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
<b>Horbourg-Wihr</b>	3 092	2 890 93,4%	39 1,3%	164 5,3%
<b>CA Colmar Agglomération</b>	58 293	52 748 90,5%	2 245 3,9%	3 300 5,7%
<b>SM pour le SCOT Colmar-Rhin-Vosges</b>	83 484	73 946 88,6%	4 213 5,0%	5 325 6,4%
<b>Haut-Rhin</b>	386 082	338 153 87,6%	13 211 3,4%	34 718 9,0%

Source : INSEE RP 2020 - Exploitation principale

Sur les 3092 logements que compte Horbourg-Wihr en 2020, on observe peu de résidences secondaires.

### La vacance des logements

- En 2020 selon l'INSEE

En 2020, la commune comprenait, selon l'INSEE, 164 logements vacants, soit un peu plus de 5% des logements.

Il convient de remarquer que le nombre de logements vacants inclut les logements neufs pas encore habités.

D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 6 à 7 %, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Supérieur à 7 %, le taux de vacance peut signifier, entre autres, une surabondance de l'offre vis-à-vis de la demande.

Mais, en deçà de 6 %, il peut refléter une forte tension sur le marché du logement : faiblesse de l'offre au regard de la demande.

Un logement reste peu de temps sur le marché de la vente ou de la location.

Le taux de vacance de 5,3% à Horbourg-Wihr correspond à la « vacance structurelle », qui représente le délai entre une vente et un emménagement par exemple.

On peut noter de plus que la diversité des types de logements étant déjà ancienne à Horbourg-Wihr, de nombreux biens trouvent facilement un acquéreur.

Les logements vacants sont rapidement réinvestis, ou détruits pour faire place à de nouvelles constructions.

- En 2022, selon les services des impôts

Ce constat est confirmé par l'analyse des logements vacants (appartements + maisons) de source communale, au début de 2022<sup>1</sup>, notamment de leur date de début de vacance :

Date de début de vacance	Nombre de logements vacants début 2022
2022	94
2021	112
2020	26
2019	19
2018	3
2017	6
2016	3
2015	1
2014	3
2012	1
2011	2
2010	3
1999	1
1995	1

De façon logique, plus la vacance est ancienne, moins il y a de logements vacants.

**On constate qu'au début de 2022, 75% des logements vacants étaient vides depuis seulement un an environ.**

**Plus de 90% des logements vacants étaient vides depuis moins de 3 ans.**

La plupart des logements vacants n'était vides que depuis peu.

Les biens immobiliers à Horbourg-Wihr trouvent donc aisément acquéreurs ou locataires.

Les logements vacants présentent de plus une grande variété :

- de type : maisons individuelles, accolées, en bande, appartements, ...
- d'ancienneté : neufs, récents, anciens rénovés ou non, ...
- de tailles,
- de statut d'occupation : ventes, locations, logements sociaux, ...
- de localisations, partout dans la ville : noyaux anciens d'Horbourg et Wihr, quartiers plus récents, zones d'extension du PLU de 2012, ...

Il s'agit donc d'un parc de logements aptes à répondre à des besoins et demandes très diversifiés.

En effet, sur les 275 logements considérés comme vacants début 2022 pour l'administration fiscale, on comptait 211 appartements et 64 maisons.

Cette source inclut dans le compte des logements vacants, les logements venant d'être construits et pas encore occupés

<sup>1</sup> Source = Atelier fiscal / fichier BISCOM

- Les logements pas vraiment vacants

La différence entre les chiffres communaux et ceux de l'INSEE sur la masse de logements vacants vient du fait que les analyses de 2022 intègrent des logements venant d'être mis sur le marché, créés notamment par des opérations rue des Césars et rue de Zurich.

Ainsi, les chiffres communaux de la vacance sont artificiellement gonflés.

On peut citer près de 80 logements pour seulement 4 opérations très récentes au début de 2022 :

- 29 appartements au 14 C rue de Zurich ;
- 24 appartements aux 16, 16 A et 18 rue des Césars (tous des logements sociaux) ;
- 19 appartements aux 20, 22, 24 et 26 rue des Césars (tous des logements sociaux) ;
- 7 appartements au 24 A Grand Rue ; ...

De plus, le fichier des impôts fourni par la commune inclut aussi les logements insalubres, en ruine, les locaux associatifs et les meublés de tourisme.

- D'autres cas

Certains logements vacants identifiés se situent dans les zones d'activités et ne seront donc pas aussi facilement mobilisables que ceux qui se trouvent en zone plutôt résidentielle.

Les logements dont la date de vacance est plus ancienne peuvent ne pas trouver preneur car ils sont inadaptés à la demande actuelle du point de vue de leur taille, surface d'assise, état, possibilités de transformations/rénovations, prix, délai de succession, propriétaire âgé(e) en résidence ailleurs, ...

On note aussi que, parmi les logements vacants de la commune en 2020, on compte une demi-douzaine de propriétés présentant un gros potentiel de densification, certaines étant vacantes depuis peu.

On peut citer quelques exemples d'adresse de ces propriétés :

- 175 Grand Rue (projet en cours) ;
- ancien hôtel du cerf, 9 Grand Rue (projet en cours) ;



- 19 Grand Rue (projet en cours) ;

La propriété voisine du 21 Grand Rue pourrait aussi faire un jour l'objet d'un projet d'aménagement d'une certaine ampleur ;

- 40 rue de l'III, etc ...

Le potentiel de densification par renouvellement urbain, au sein de la ville, est donc encore très important, même si le potentiel de densification par remplissage des dents creuses s'amenuise.

- Par rapport aux autres collectivités

Le potentiel de logements vacants mobilisables pendant une certaine période est difficile à évaluer, du fait de la durée de vacance très faible qu'on constate dans la ville.

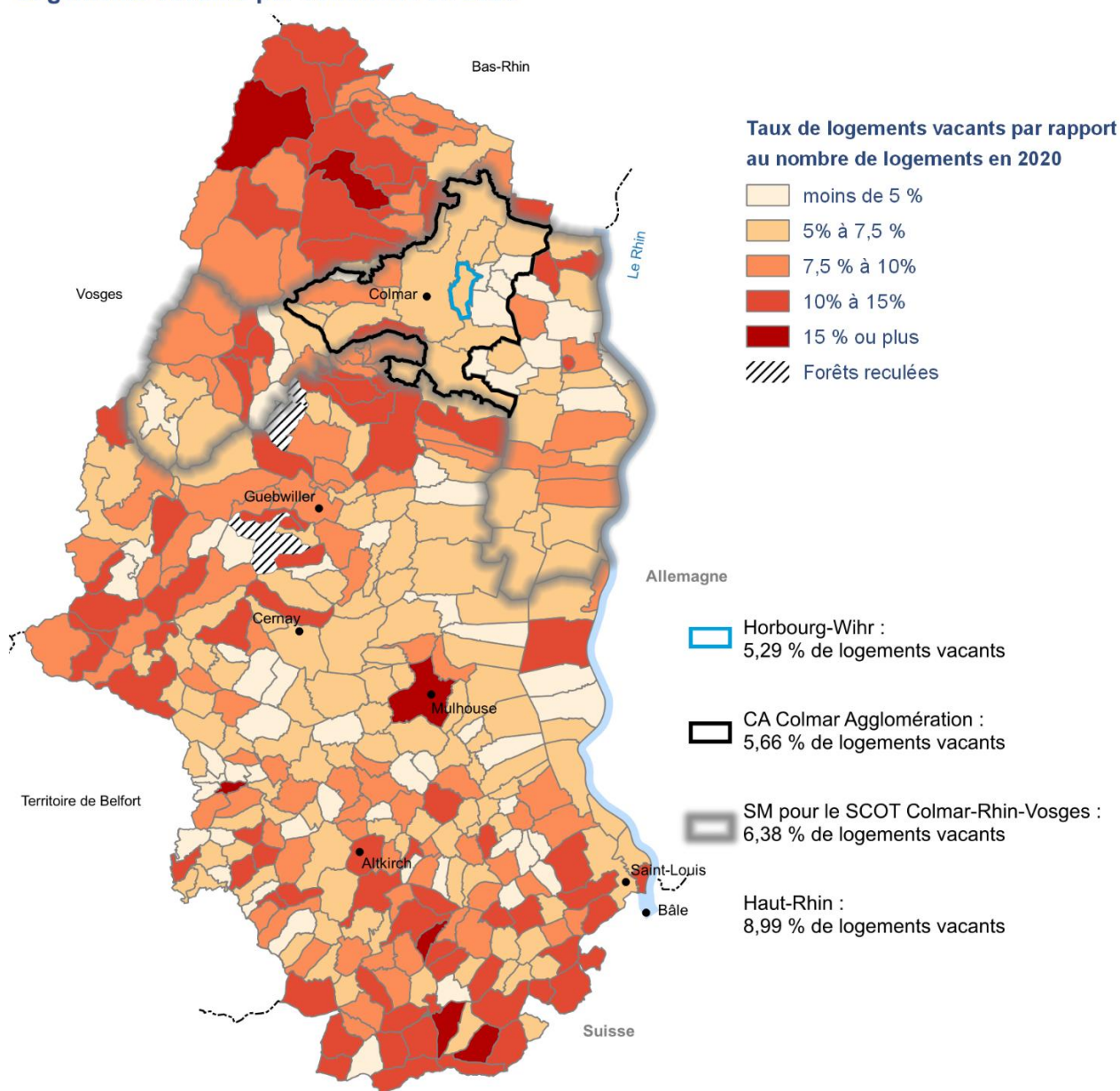
Le taux de vacance à Horbourg-Wihr en 2020 est inférieur à celui de Colmar Agglomération et du territoire du SCoT, et bien au-dessous de celui de l'ensemble du Haut-Rhin.

Dans l'aire de la communauté d'agglomération, on trouve des communes présentant un taux de vacance supérieur à 7,5%, surtout à l'ouest de Colmar.

Horbourg-Wihr ne fait pas partie de ces communes pour lesquelles l'offre de logements semble plus forte que la demande.

La forte croissance du nombre de logements à Horbourg-Wihr semble parallèle à une forte augmentation de la demande ou une pression en ce sens.

### Logements vacants par commune en 2020



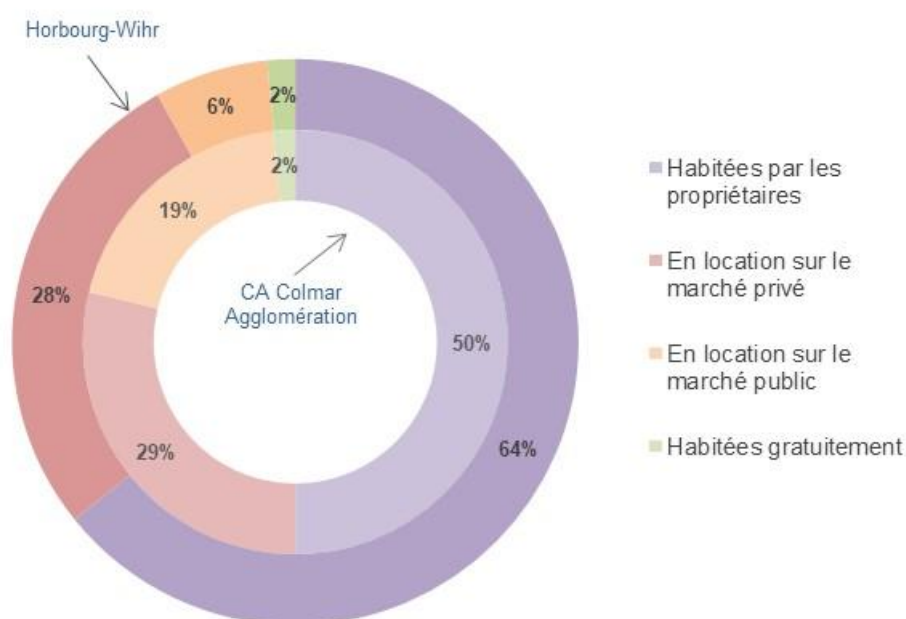
Sources : BD ADMIN-EXPRESS-COG 2023 IGN Paris France, INSEE RP 2020, Exploitation principale  
Réalisation : ADAUHR 07/2023

## Le statut d'occupation des résidences principales

Même si la ville compte une part importante d'appartements, seuls 34% des résidences principales sont occupés par des locataires.

Il semblerait qu'une part non négligeable des appartements de Horbourg-Wihr soit acquise par des personnes relativement âgées, désireuses de vivre dans un logement adapté aux possibilités et aspirations liées à l'âge, et de se rapprocher des services, équipements et commerces d'une agglomération.

### Les résidences principales selon leurs statuts d'occupation



Source : INSEE RP 2020 - Exploitation principale

## 2.5. La taille des résidences principales

En ce qui concerne la taille des résidences principales en 2020, 64% présentent 4 pièces ou plus, alors que 72% des ménages comprennent au maximum 2 personnes.

Parmi ces ménages on trouve des jeunes qui prévoient un avenir avec enfants.

Il se pourrait tout de même que, dans le futur, se renforce encore la demande en logements plus adaptés à la taille des ménages, de personnes âgées notamment.

En effet, la forte croissance de logements se poursuit encore depuis 2020, mais elle n'a pas les effets que l'on pourrait imaginer sur le rajeunissement de la population.

On note la création relativement récente d'un EHPAD<sup>1</sup> à Horbourg-Wihr, offrant plus de 80 chambres individuelles (dont certaines à destination des malades d'Alzheimer) et des possibilités d'hébergement temporaire.

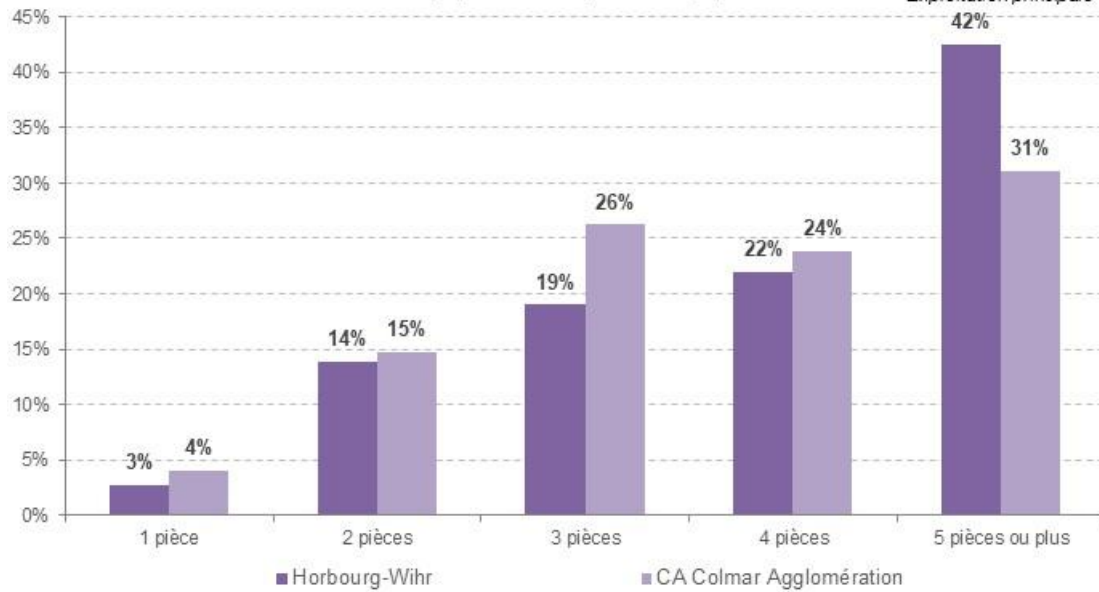
La part des logements de 5 pièces ou plus est encore nettement plus importante à Horbourg-Wihr que dans l'ensemble de la communauté d'agglomération, alors que les autres types sont sous-représentés, surtout les « 3 pièces ».

<sup>1</sup> Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

## La taille des résidences principales en 2020

(répartition en pourcentage)

Source : INSEE RP 2020 -  
Exploitation principale



	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces ou plus		Total
<b>Horbourg-Wihr</b>	79	3%	400	14%	549	19%	635	22%	1 228	42%	2 890
<b>CA Colmar Agglomération</b>	2 149	4%	7 765	15%	13 841	26%	12 586	24%	16 406	31%	52 748
<b>SM pour le SCOT Colmar-Rhin-Vosges</b>	2 371	3%	9 116	12%	17 237	23%	17 531	24%	27 692	37%	73 946
<b>Haut-Rhin</b>	10 365	3%	35 461	10%	72 314	21%	80 766	24%	139 246	41%	338 153

Source : INSEE RP 2020 - Exploitation principale

## 2.6. Les logements construits récemment

### Les logements construits et commencés

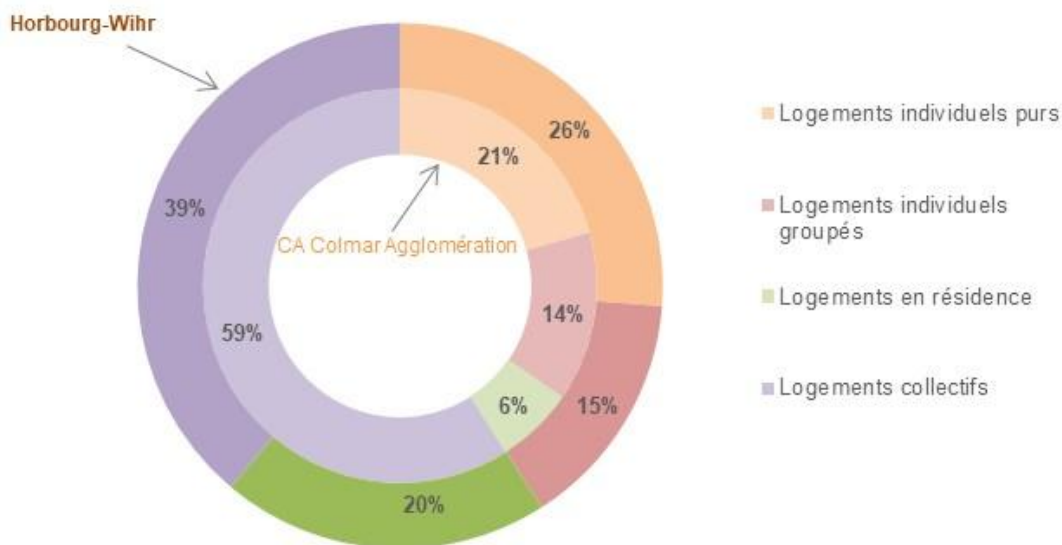
On note à Horbourg-Wihr, comme dans la communauté d'agglomération, la percée des logements individuels groupés, répondant aux aspirations et moyens actuels.

Les logements « en résidence<sup>1</sup> » représentent une part bien plus importante des constructions récentes à Horbourg-Wihr que dans la communauté d'agglomération, réduisant la part des autres logements collectifs.

La proportion des maisons individuelles parmi les logements construits entre 2012 et 2021 est toujours plus forte à Horbourg-Wihr que dans la communauté d'agglomération ; ce type de logements a constitué plus d'un quart des constructions dans la ville pendant cette période.

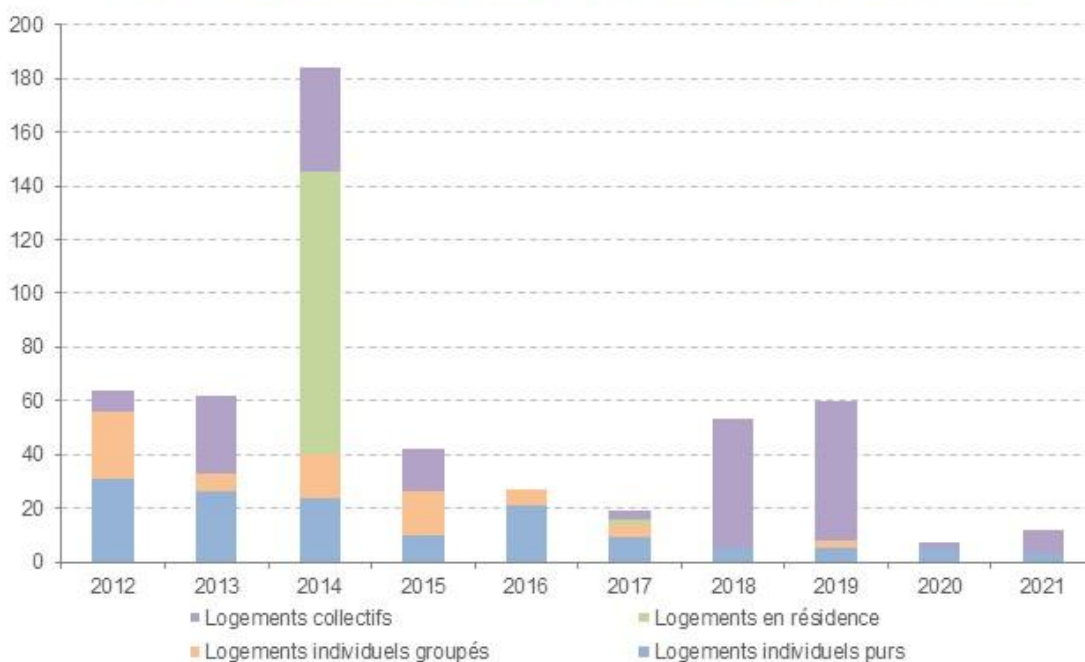
<sup>1</sup> Logements en résidence = pour personnes âgées, pour étudiants, à vocation sociale, pour personnes handicapées, résidences accueil, ...

## Répartition des constructions selon le type de logements de 2012 à 2021



Source : Sitadel2 logements commencés en date réelle, MEDDE 2012-2021

## Logements commencés de 2012 à 2021 selon le type de logement



Source : Sitadel2 logements commencés en date réelle, MEDDE 2012-2021

Horbourg-Wihr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total période
Logements individuels purs	31	26	24	10	21	9	5	5	5	3	139
Logements individuels groupés	25	7	16	16	6	5	0	3	0	0	78
Logements en résidence	0	0	105	0	0	2	0	0	0	0	107
Logements collectifs	8	29	39	16	0	3	48	52	2	9	206
<b>Total</b>	<b>64</b>	<b>62</b>	<b>184</b>	<b>42</b>	<b>27</b>	<b>19</b>	<b>53</b>	<b>60</b>	<b>7</b>	<b>12</b>	<b>530</b>

Source : Sitadel2 logements commencés en date réelle, MEDDE 2012-2021

Entre 2012 et 2021, soit en 10 ans, 530 logements ont été commencés à Horbourg-Wihr ; le rythme s'est ralenti en fin de la dernière décennie, et au début des années 2020, du fait de la pandémie.

En 2018 et 2019, on peut noter la faible part des maisons individuelles contre 89% de logements collectifs parmi les logements commencés.

Ce type d'habitat semble s'ancrer dans l'activité de construction dans la commune, répondant aux besoins des populations, aux impératifs de densification, et aux obligations en matière de logements sociaux.

Pendant ces 10 années passées, on remarque plus particulièrement l'année 2014, pendant laquelle plus du tiers des logements de la période a été commencé, avec notamment une centaine de logements en « résidence ».

L'activité de construction récente à Horbourg-Wihr a donc été marquée par plusieurs grosses opérations de logements collectifs au sens large, même si la commune a connu encore des constructions de lotissements de maisons individuelles.

Elles ont représenté plus du quart des logements commencés pendant la décennie.

#### Les permis de construire récents

En 2018, parmi les permis de construire accordés, on note :

- 4 permis pour la réalisation d'une maison dans une « dent creuse » du tissu bâti ;
- 2 permis pour 3 maisons dans un secteur d'extension AUa du PLU de 2012 ;
- des permis pour des logements collectifs : 5 logements à la place d'une maison démolie, et 49 logements dans le secteur AUa au sud de la ville ;
- 7 permis pour 11 logements issus de la transformation de bâtiments existants (grange, garage, local professionnel, ...) ; ...

On remarque aussi un permis d'aménager pour la viabilisation d'un lotissement, 5 déclarations préalables pour division de parcelles en vue de construire, un projet de réhabilitation de 3 logements sociaux, ...

En 2019, les permis de construire accordés ont été, notamment :

- 8 permis pour une maison en dent creuse ou en fond de parcelle ;
- 1 permis pour des logements collectifs créés à partir d'un bâtiment existant ;
- 2 permis pour des constructions en secteur d'extension AUa du PLU de 2012, dont un permis pour un immeuble collectif de 9 logements ; ...

Un permis d'aménager a été accordé pour un lotissement un peu excentré par rapport au tissu bâti existant.

On note aussi plusieurs déclarations préalables pour division en vue de construire, en secteurs AUa ou dans les espaces déjà bâtis de la ville, et des projets de maison et immeuble collectif, ...

En 2020, une demi-douzaine de permis pour des maisons a été accordé, dans les dents creuses de la ville, les zones d'extension du PLU de 2012, ou par division de parcelles.

Des permis pour 24 logements collectifs en 2 opérations ont été délivrés, l'une en mutation du bâti existant et l'autre dans le secteur AUa du sud de la ville.

En 2021, 9 permis accordés ont concerné des maisons individuelles, dans des dents creuses et parfois en rapport avec une activité économique.

Une dent creuse a fait l'objet d'un permis pour 8 logements collectifs, et des terrains libérés après démolitions ont permis la délivrance d'un permis pour 31 logements collectifs.

L'année 2022 a encore marqué la délivrance de 4 permis pour des logements individuels, dans des dents creuses, en zone d'activités dans un bâtiment existant, et 46 logements collectifs ont été prévus par un permis, 4 dans le secteur AUa du sud de la ville, et 32 logements sociaux constituant le réaménagement de l'exploitation agricole du 175 Grand Rue.

La première partie de l'année 2023 a vu 2 permis accordés pour des maisons individuelles, dans une dent creuse ou sur une parcelle déjà bâtie.

C'est également pour un site déjà construit qu'un permis pour 12 logements collectifs a été accordé.

La dynamique immobilière se maintient donc, le potentiel des dents creuses se réduit, les opérations de logements collectifs se poursuivent, la ville se densifie, et les bâtiments anciens ou leur emprise sont réutilisés.

### Les comparaisons

Entre 2016 et 2021, Colmar Agglomération est un des EPCI<sup>1</sup> du département à avoir connu une dynamique constructive<sup>2</sup> supérieure à 5%.

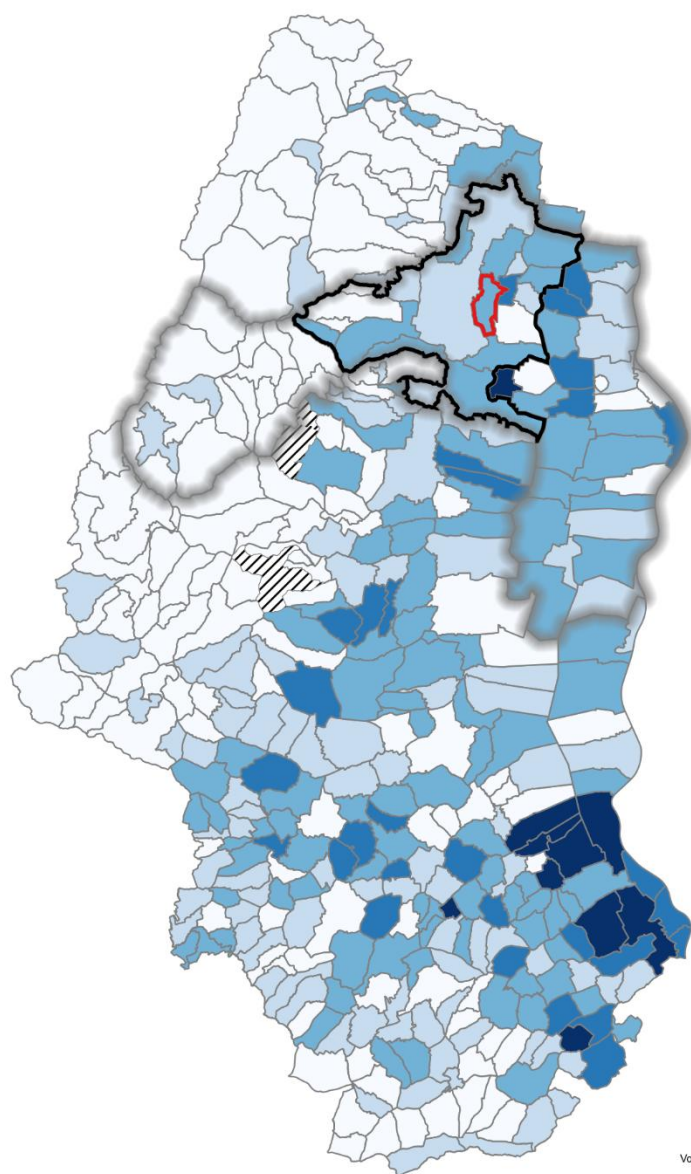
Horbourg-Wihr a fait partie des communes qui ont contribué au niveau de la dynamique constructive de la communauté d'agglomération.

---

<sup>1</sup> Etablissements Publics de Coopération Intercommunale

<sup>2</sup> Part des logements commencés/parc de logements 2020

## Dynamique constructive 2016-2021 par commune

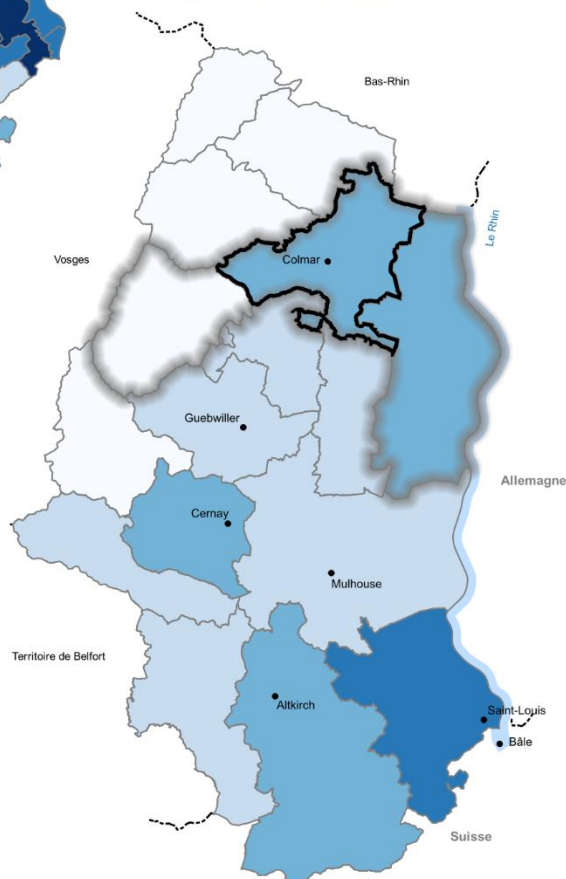


### Part des logements commencés entre 2016 et 2021 sur le parc de logements 2020



- Horbourg-Wihr :  
5,76 % commencés entre 2016 et 2021
- CA Colmar Agglomération :  
5,18 % commencés entre 2016 et 2021
- SM pour le SCOT Colmar-Rhin-Vosges :  
4,81 % commencés entre 2016 et 2021
- Haut-Rhin :  
5,20 % commencés entre 2016 et 2021

### et par EPCI (périmètres 2023)



Réalisation : ADAUHR 07/2023

Sources : BD ADMIN-EXPRESS-COG 2023 IGN Paris France, INSEE RP 2020, Exploitation principale, MEDDTL Base Sit@del2 date réelle (publiée en mai 2023)

## 2.7. L'âge des logements

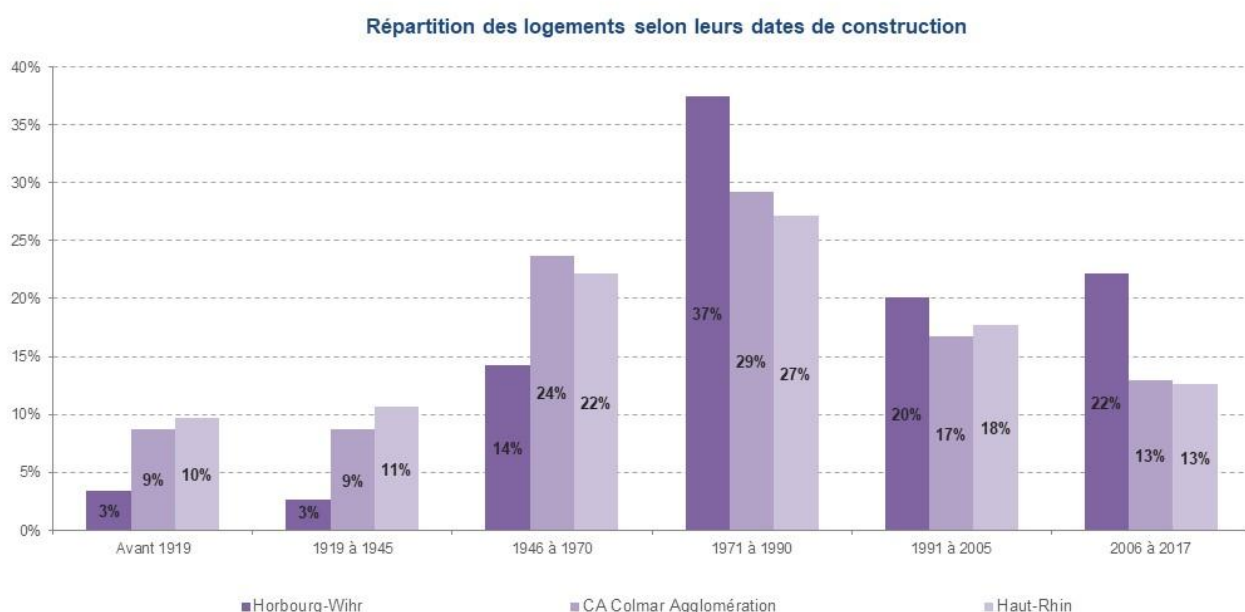
En 2017, près de 80% des logements de Horbourg-Wihr avaient été construits entre 1971 et 2017, et avaient donc moins de 46 ans.

L'ensemble du parc de logements était donc très récent, et les logements neufs ont encore été fortement renforcés depuis 2017.

La part des logements construits entre 1971 et 2017 à Horbourg-Wihr était bien plus importante que celles de la communauté d'agglomération et du département, surtout pour les périodes de 1971 à 1990 et de 2006 à 2017.

Construction des logemen	Avant 1919		1919 à 1945		1946 à 1970		1971 à 1990		1991 à 2005		2006 à 2017		Total
<b>Horbourg-Wihr</b>	98	3%	76	3%	411	14%	1 080	37%	580	20%	640	22%	2 886
<b>CA Colmar Agglomération</b>	4 535	9%	4 498	9%	12 293	24%	15 150	29%	8 655	17%	6 731	13%	51 862
<b>SM pour le SCOT Colmar-Rhin-Vosges</b>	6 267	9%	6 882	9%	15 815	22%	20 893	29%	13 263	18%	9 593	13%	72 713
<b>Haut-Rhin</b>	32 264	10%	35 473	11%	73 638	22%	90 484	27%	59 105	18%	42 106	13%	333 070

Source : INSEE RP 2020 - Exploitation complémentaire



La part des logements anciens est donc faible dans la commune, surtout celle des logements datant d'avant la fin de la seconde guerre mondiale.

Horbourg a subi des dégâts importants lors de la dernière guerre mondiale, avant d'être libérée.

**Le patrimoine rural et historique très ancien (avant le 20<sup>ème</sup> siècle) est, donc, relativement, très peu abondant.**

**Le patrimoine ancien tend à être noyé parmi la masse des constructions récentes peu représentatives d'une identité communale.**

**De plus, on assiste depuis quelques années à la destruction d'éléments du patrimoine ancien de la commune, pour faire place à de nouvelles grosses opérations d'aménagement.**

Le PLU approuvé en 2012 repère près de 90 bâtiments ou ensembles à protéger sur le territoire de Horbourg-Wihr, avec plus ou moins de contraintes selon les cas.

## 2.8. Les logements sociaux

L'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation traduit les principes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) relatifs aux logements sociaux.

Il touche les communes :

- dont la population est au moins égale à 3500 habitants,
- et comprises dans un Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI) à fiscalité propre de plus de 50000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15000 habitants.

Horbourg-Wihr, au sein de Colmar Agglomération, fait partie des communes concernées par les dispositions de cet article.

**Elle est ainsi soumise à une obligation de réalisation de Logements Locatifs Sociaux (LLS),** car elle ne dispose pas d'au moins 20% de LLS parmi ses résidences principales.

Dans ce cadre, les services de l'Etat imposent à la commune un programme par périodes triennales, comprenant :

- un objectif de production de LLS,
- mais aussi une typologie de ceux-ci.

En effet, les PLS (Prêt Locatif Social - plafond de ressources le plus haut) ont tendance être surreprésentés, alors que les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration - plafond de ressources le plus bas) le sont moins.

Au terme de chaque période triennale, un bilan portant sur le respect des engagements en matière de mixité sociale est à établir, et des sanctions peuvent être engagées à l'encontre de la commune.

### ▪ Avant 2020

Les bilans triennaux 2014-2016, et 2017-2019, ont fait apparaître que :

- l'objectif quantitatif de production de LLS dans la commune a été atteint et même dépassé,
- mais, par rapport à la typologie de financement fixée par Etat, il y a eu trop de PLS réalisés, et pas assez de PLAI.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, la commune comptait 302 logements sociaux (décomptés « SRU »), soit 124 de plus qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2016 ; on constate donc une **croissance de près de 70% du nombre de logements sociaux à Horbourg-Wihr en 3 ans.**

Toutefois, le nombre total de résidences principales augmente lui aussi.

Les impératifs en matière de mixité sociale ont déjà été pris en compte par la commune, traduits dans le PLU approuvé en 2012, et renforcés par la modification du PLU de 2021.

On constate que le nombre de logements sociaux à Horbourg-Wihr avait déjà plus que quadruplé entre l'entrée en vigueur de la loi SRU et 2020.

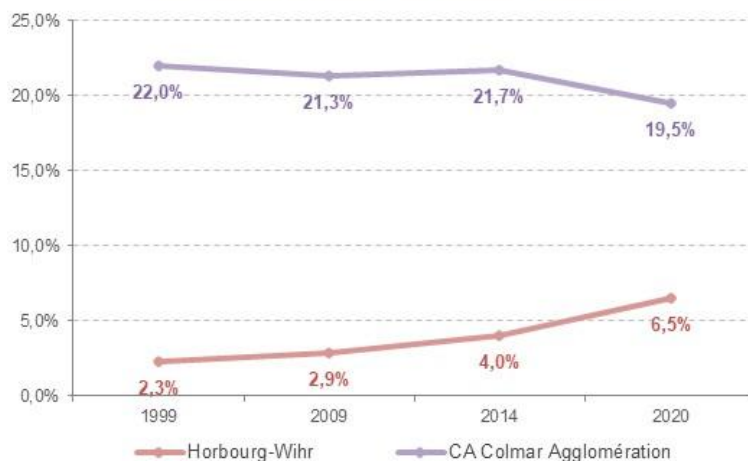
Le nombre de logements sociaux a cru, pendant cette période, de façon générale sur le territoire de la communauté d'agglomération, mais seulement de 9,5%, contre 306% pour Horbourg-Wihr.

On peut remarquer que le nombre de logements sociaux baisse par contre dans la communauté d'agglomération, entre 2014 et 2020.

	Nombre de logements sociaux				Taux de logements sociaux			
	1999	2009	2014	2020	1999	2009	2014	2020
<b>Horbourg-Wihr</b>	46	65	101	187	2,3%	2,9%	4,0%	6,5%
<b>CA Colmar Agglomération</b>	9 381	10 148	10 807	10 273	22,0%	21,3%	21,7%	19,5%

Source : INSEE RP 2020 - Exploitation principale

#### Evolution du taux de logements sociaux



Source : INSEE RP 2020 - Exploitation principale

La part globale des logements sociaux dans Colmar Agglomération a donc tendance à baisser, du fait aussi de la forte croissance du nombre total de logements.

En observant le taux de résidences principales en HLM loués vides, en 2020, sur l'ensemble des communes du département, on constate que celui de Horbourg-Wihr reste inférieur à celui de Colmar (dont le taux de logements sociaux parmi son parc immobilier est important), et des 3 autres villes couronnes (Ingersheim, Turckheim, Wintzenheim).

- L'évolution récente

La municipalité de Horbourg-Wihr a mis en œuvre tous les outils à sa disposition pour tenter d'atteindre le taux de logements sociaux que la loi SRU lui impose.

Outre la modification du PLU qui avait pour objectif principal d'intensifier la création de logements sociaux et de se conformer aux prescriptions légales en matière d'objectif qualitatif, la commune a aussi accordé des subventions à des bailleurs sociaux, la délégation du droit de préemption urbain au bénéfice d'un organisme HLM, et s'est engagée dans une démarche de veille foncière pour identifier les opportunités.

L'objectif triennal fixé par la Préfecture à la commune de Horbourg-Wihr, pour 2020-2022, était la création de 136 Logements Locatifs Sociaux.

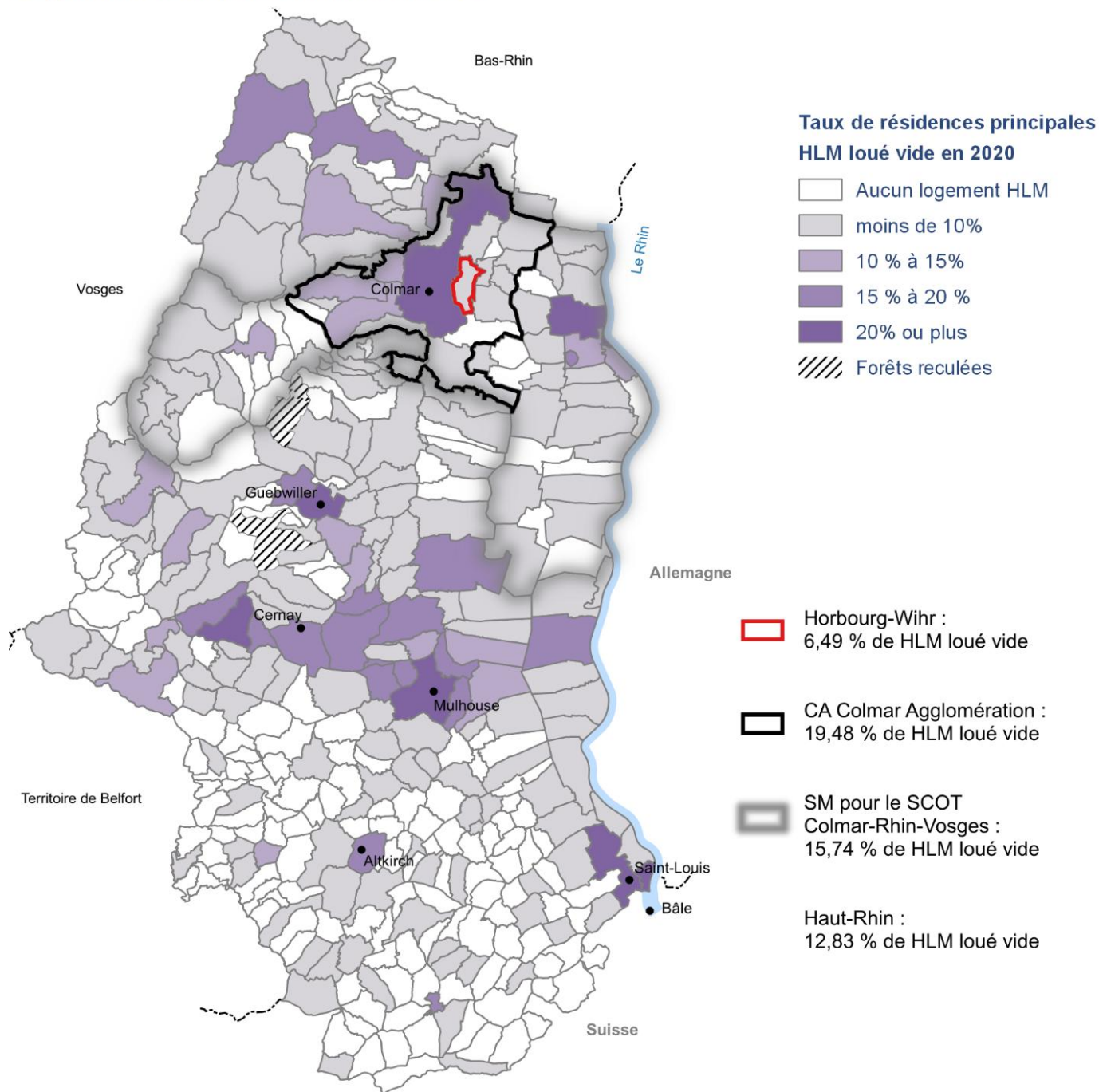
Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le taux de LLS de la commune est passé de 10,53% à 12,70%.

Le déficit de LLS a ainsi été réduit de 54 unités pendant cette période, passant de 272 LLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019 à 218 au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Les efforts déployés par la municipalité pour combler son déficit sont reconnus par les services de l'Etat, et la date limite de 2025 pour atteindre les 20% de LLS a été supprimée par la loi 3DS<sup>1</sup> de 2022. Ainsi, pour la période 2023-2025, l'objectif légal de rattrapage pour Horbourg-Wihr prévoit la réalisation de 72 LLS.

<sup>1</sup> Différenciation, Décentralisation, Déconcentration

## Logements HLM par commune en 2020



Réalisation : ADAUHR 07/2023  
Sources : BD ADMIN-EXPRESS-COG 2023 IGN Paris France, INSEE RP 2020, Exploitation principale

### 3. Les activités

#### 3.1. Le profil professionnel des habitants

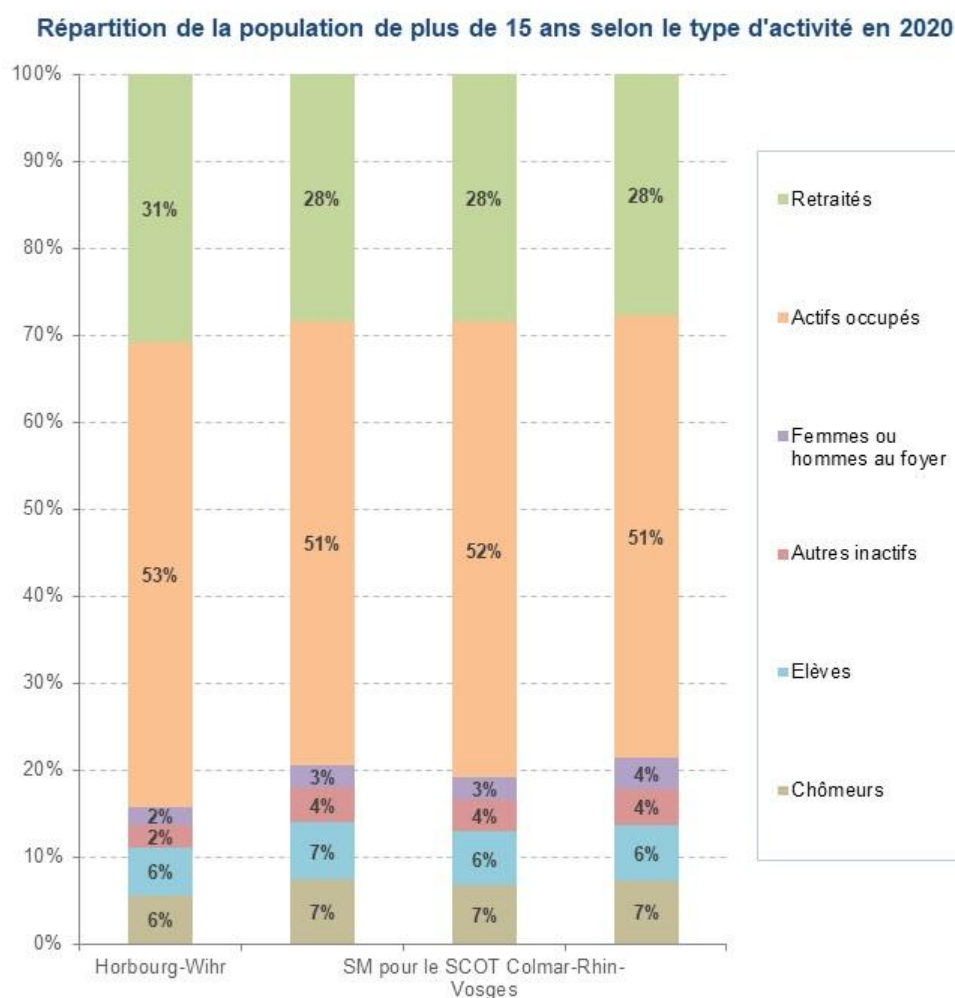
En 20 ans, la population totale de Horbourg-Wihr a cru de 23% (+1185 personnes) et la population active de 19% (+485 personnes).

Horbourg-Wihr	1999	2009	2014	2020
Population totale	5 059	4 976	5 473	6 244
Population de 15 ans ou plus	4 134	4 215	4 606	5 234
Population active (15 ans ou plus)	2 600	2 536	2 744	3 085
Population active occupée	2 460	2 361	2 485	2 794
Emplois dans la zone	1 135	1 368	1 216	1 392

Source : INSEE RP 2020 - Exploitation principale

En 2020, la part des retraités au sein de la population de plus de 15 ans de la commune est plus forte que pour toutes les autres entités de comparaison : territoire de Colmar Agglomération, du SCoT, ensemble du Haut-Rhin.

La proportion des actifs occupés est également un peu plus importante.



Source : INSEE RP 2020 - Exploitation complémentaire

Le revenu médian annuel par unité de consommation en 2020, à Horbourg-Wihr, est très supérieur à celui de la communauté d'agglomération.

Le taux de chômage dans la commune a augmenté comme ailleurs depuis 20 ans, mais il reste, en 2020, bien inférieur à celui des entités de comparaison, communauté d'agglomération, aire du SCoT, département.

Taux de chômage :

	1999	2009	2014	2020
<b>Horbourg-Wihr</b>	5,1%	7,0%	9,6%	9,4%
<b>CA Colmar Agglomération</b>	8,9%	12,1%	15,4%	12,8%
<b>SM pour le SCOT Colmar-Rhin-Vosges</b>	8,3%	10,9%	13,7%	11,4%
<b>Haut-Rhin</b>	8,7%	11,6%	14,1%	12,6%

Source : INSEE RP 2020 - Exploitation principale

Le nombre de chômeurs (population active non occupée) domiciliés à Horbourg-Wihr a cependant plus que doublé en moins de 20 ans ; il est passé de 132 personnes en 1999 à près de 290 en 2020.

### 3.2. L'indice de concentration de l'emploi

L'indice de concentration de l'emploi<sup>1</sup> permet de mesurer la capacité d'un territoire à offrir à ses habitants un nombre d'emplois suffisant.

Lorsqu'il est faible, il engendre une évasion se traduisant par différentes nuisances : émission de gaz à effet de serre (déplacements domicile-travail), risque de fragilité économique des ménages vis-à-vis des coûts de l'énergie, etc ...

<b>Horbourg-Wihr</b>	1999	2009	2014	2020
<b>Taux d'activité des 15 ans ou plus</b>	62,9%	60,2%	59,6%	58,9%
<b>Taux d'emploi des 15 ans ou plus</b>	94,6%	93,1%	90,5%	90,6%
<b>Indice de concentration de l'emploi</b>	46,1	57,9	48,9	49,8

Source : INSEE RP 2020 - Exploitation principale

L'indice de concentration de l'emploi à Horbourg-Wihr, en 2020, montre que le nombre d'emplois offerts dans la commune correspond à peine à la moitié de la population active ; c'est l'empreinte du caractère résidentiel de la ville.

Après une forte hausse dans les années 2000, l'indice de concentration de l'emploi retombe dans les années 2010.

Les années 2010 ont été marquées par une croissance de population, des entreprises aussi, mais les emplois ne semblent pas avoir suivi ces évolutions dans la même mesure.

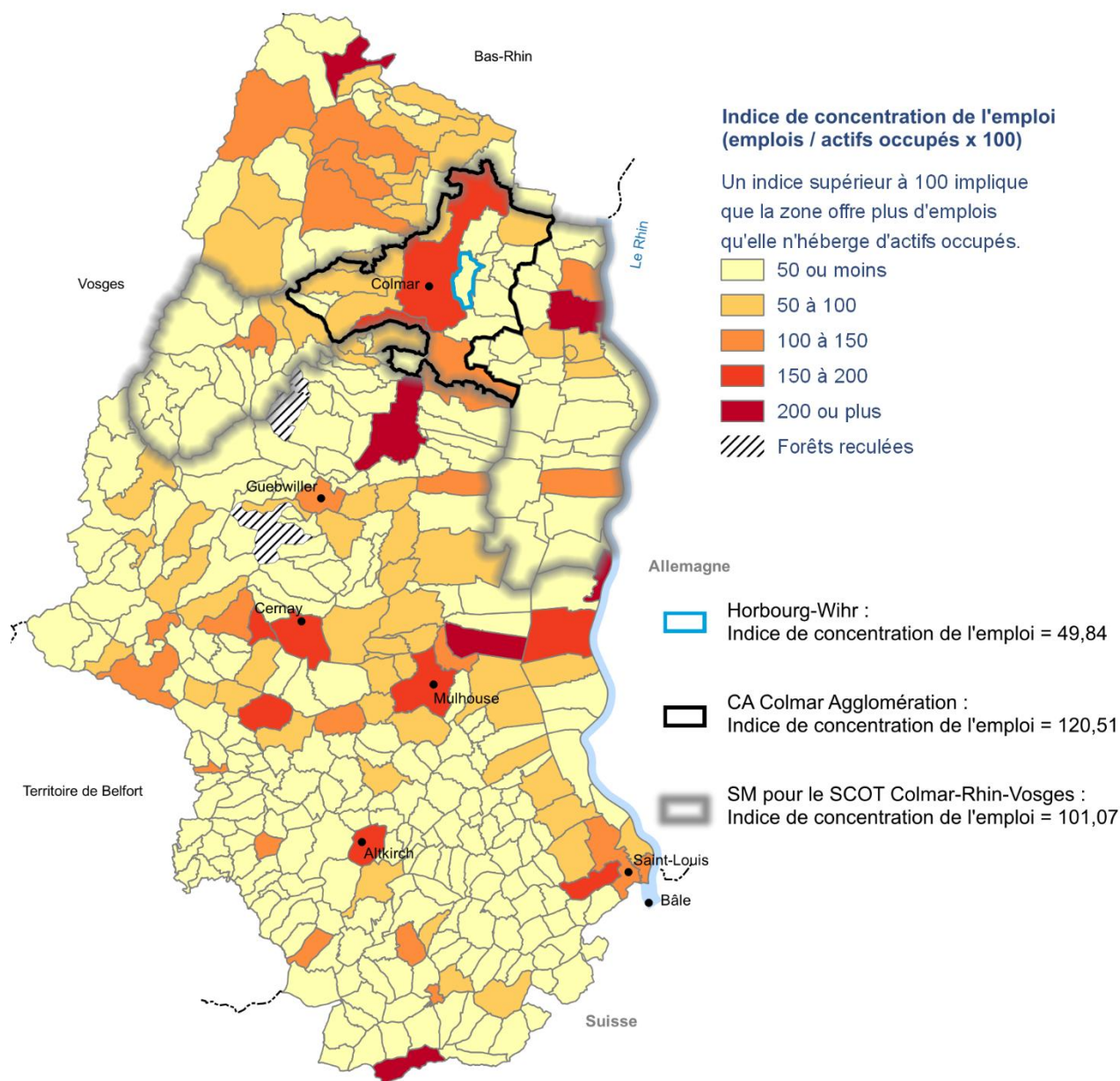
Horbourg-Wihr fait partie des communes présentant un indice de concentration de l'emploi inférieur ou égal à 50 comme beaucoup d'autres communes du département.

Par contre, la plupart des autres communes de la première couronne autour Colmar dispose d'un indice de concentration supérieur à 100 (à l'ouest).

Ce sont plutôt des communes-employeurs, contrairement à Horbourg-Wihr, malgré le fait qu'elle comprenne une zone d'activités qui se remplit rapidement.

<sup>1</sup> Indice de concentration de l'emploi = nombre d'emplois proposés dans un territoire/population active (de 15 à 64 ans) qui y réside.

## Indice de concentration de l'emploi en 2020



Réalisation : ADAUHR 07/2023

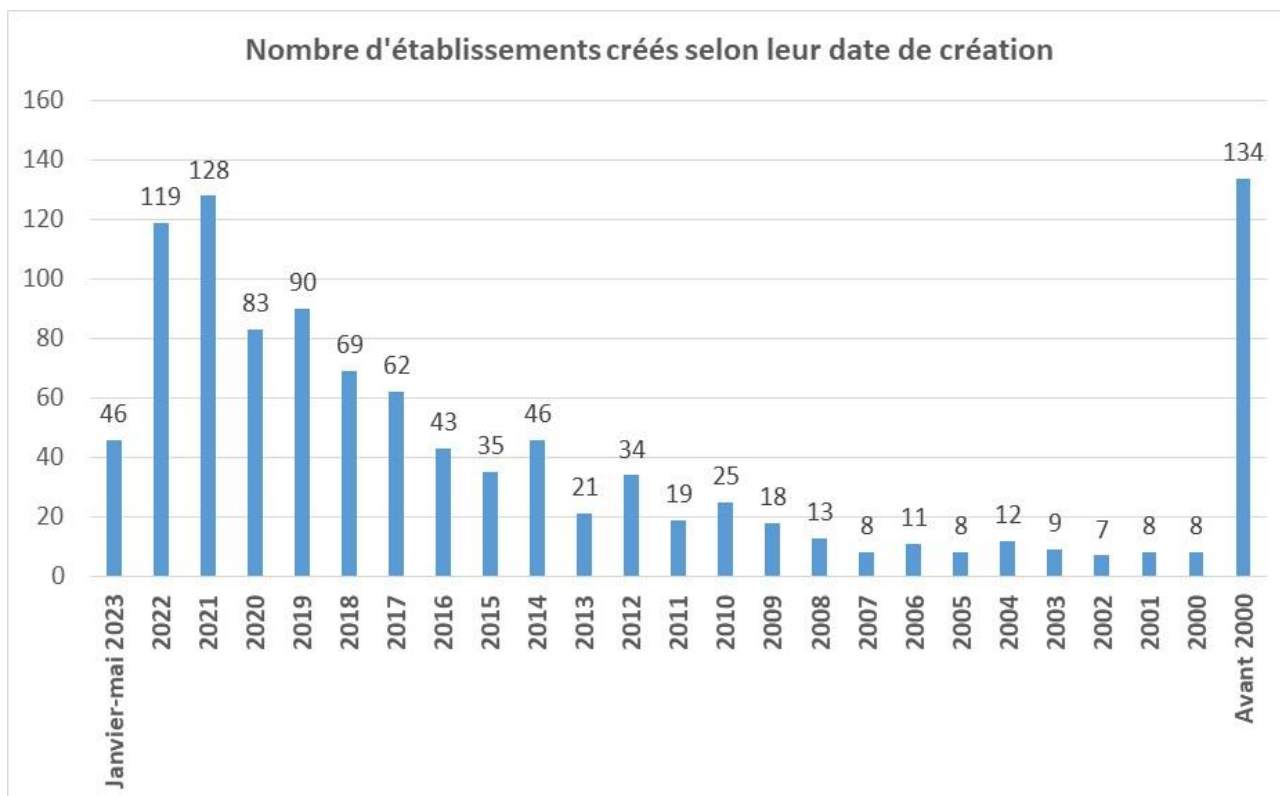
Sources : BD ADMIN-EXPRESS-COG 2023 IGN Paris France, INSEE RP 2020, Exploitation principale

### 3.3. Les emplois offerts à Horbourg-Wihr par secteur d'activités

Le nombre d'emplois dans la commune entre 1999 et 2020 a cru de 23% (+257).

Les entreprises de la zone d'activités se sont particulièrement développées à partir des années 2010, mais le nombre d'emplois dans la ville n'a pas vraiment augmenté depuis.

Toutefois, parmi les établissements actifs à Horbourg-Wihr en 2020, une partie très importante n'a été créée qu'entre 2017 et 2020.



En mai 2023, on comptait 1056 établissements<sup>1</sup> installés à Horbourg-Wihr (y compris les associations, les structures d'action sociale, d'enseignement, etc ...).

A cette date, 87% des établissements enregistrés dans la commune avaient été créés dans les années 2000.

Il est logique que les établissements récents soient les plus nombreux, mais on remarque que près de 45% des établissements, soit presque la moitié, avaient été créés entre 2019 et mai 2023, et avaient ainsi moins de 4 ans et demi à cette date.

La grande majorité d'entre eux relevaient des services et activités immobilières, sinon il s'agissait notamment de commerces détail, activités pour la santé humaine, travaux de construction, commerces de gros, ....

En 2020, le secteur fournissant le plus d'emplois à Horbourg-Wihr est, comme il y a 20 ans, celui des « commerces/transports/services ».

Même s'il a perdu des emplois dans les années 2010, il offre, en 2020, près de la moitié des emplois dans la commune.

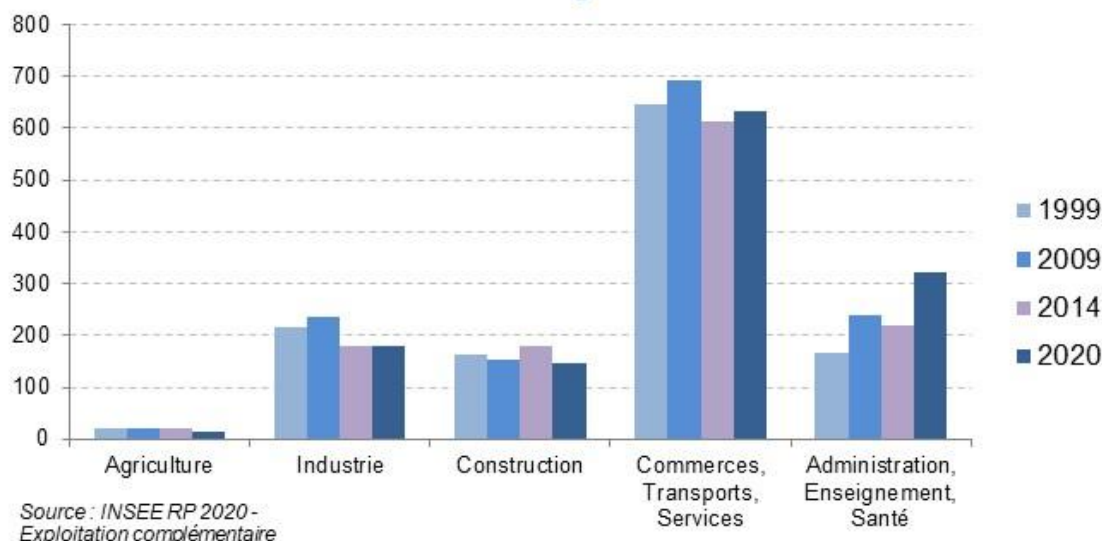
L'industrie et la construction ont également perdu des emplois, le secteur de la construction plus récemment.

Ces 2 domaines regroupent le quart des emplois de la commune en 2020.

C'est le domaine de « l'administration/enseignement/santé » qui a percé depuis 20 ans, le nombre de ce type d'emplois ayant doublé, à Horbourg-Wihr.

<sup>1</sup> Une entreprise peut avoir autant d'établissements que de lieux d'exercice / source = SIRET

### Emplois au lieu de travail par secteur d'activités Horbourg-Wihr



Horbourg-Wihr	1999	2009	2014	2020
Agriculture	21	19	19	15
Industrie	217	237	178	181
Construction	164	154	180	146
Commerces, Transports, Services	647	693	612	632
Administration, Enseignement, Santé	167	238	219	322

Source : INSEE RP 2020 - Exploitation complémentaire

Le nombre total d'emplois offerts dans la commune a baissé entre 2009 et 2020, malgré l'installation d'entreprises sur le territoire communal.

Cette implantation d'entreprises se poursuit de façon soutenue depuis 2020.

### 3.3. Les catégories socio-professionnelles des actifs domiciliés à Horbourg-Wihr

Un tiers des actifs domiciliés à Horbourg-Wihr (soit 1 005 personnes) est répertorié dans la catégorie des « professions intermédiaires ».

Les membres de cette catégorie occupent effectivement une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés.

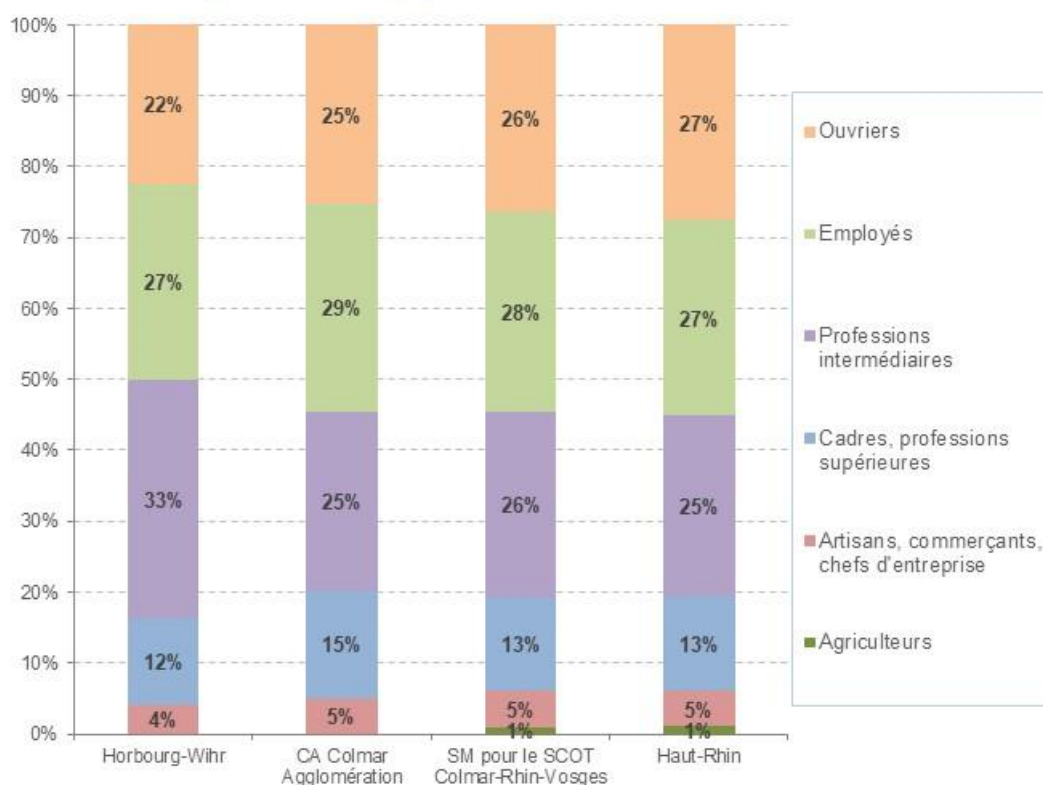
D'autres sont intermédiaires dans un sens plus figuré. Ils travaillent dans l'enseignement, la santé et le travail social ; parmi eux, les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales, ...

Leur part à Horbourg-Wihr est bien plus importante que dans les entités de comparaison, communauté d'agglomération, périmètre du SCoT, Haut-Rhin.

La part des ouvriers est par contre plus faible à Horbourg-Wihr que dans les grandeurs de comparaison.

**Mais les catégories professionnelles « ouvriers » et « employés » regroupent quand même près de la moitié des actifs de la commune.**

### Répartition de la population active selon les CSP en 2020



Source : INSEE RP 2020 - Exploitation complémentaire

	Agriculteurs	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres, professions supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Total
<b>Horbourg-Wihr</b>	15	127	364	1 005	845	690	<b>3 083</b>
<b>CA Colmar Agglomération</b>	263	2 688	8 106	13 948	15 868	13 639	<b>55 239</b>
<b>SM pour le SCOT Colmar-Rhin-Vosges</b>	606	3 956	10 466	20 484	22 504	20 999	<b>79 918</b>
<b>Haut-Rhin</b>	2 968	18 206	46 819	93 247	100 582	98 988	<b>365 843</b>

Source : INSEE RP 2020 - Exploitation complémentaire

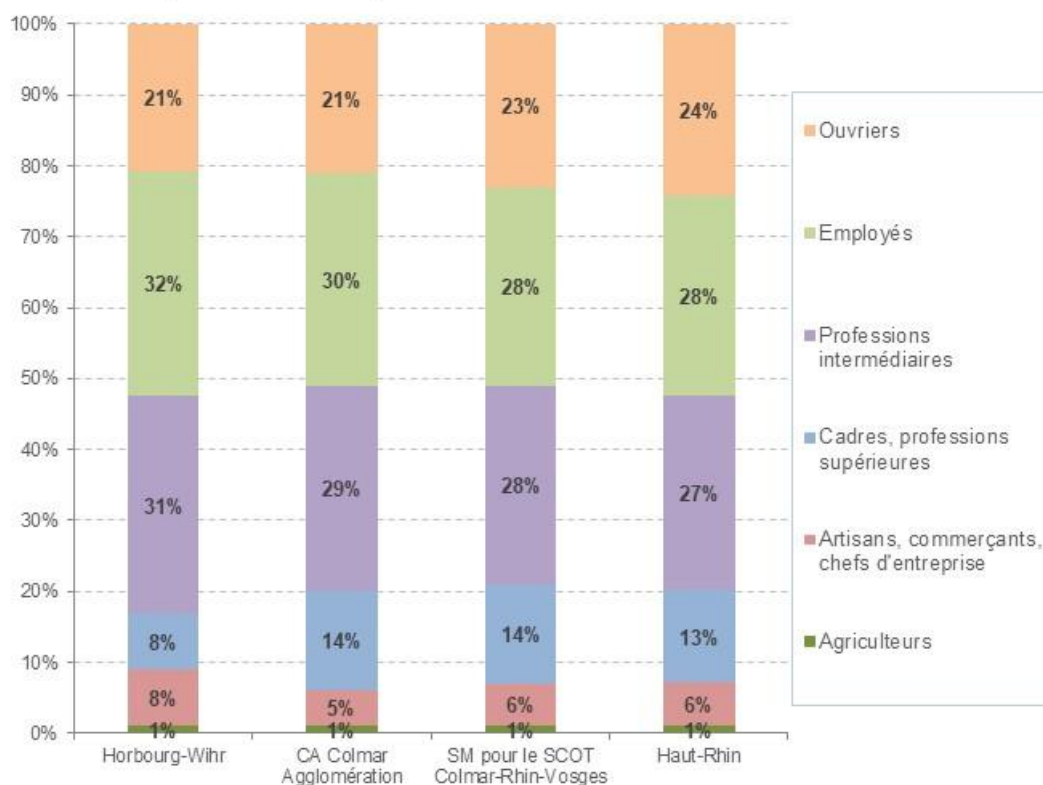
### 3.4. Les catégories socio-professionnelles des emplois offerts à Horbourg-Wihr

Un peu moins d'un tiers des emplois offerts à Horbourg-Wihr est constitué de professions intermédiaires et près d'un autre tiers se situe dans la catégorie des employés.

Au total ces 2 catégories regroupent 818 emplois offerts dans la commune en 2020.

Leur part au sein de l'ensemble des emplois offerts dans la ville est plus importante que pour la communauté d'agglomération, le territoire du SCoT et le Haut-Rhin.

### Répartition des emplois au lieu de travail selon les CSP en 2020



Source : INSEE RP 2020 - Exploitation complémentaire

	Agriculteurs	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres, professions supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Total
Horbourg-Wihr	10	103	99	401	417	267	1 297
CA Colmar Agglomération	297	3 112	8 357	16 928	17 536	12 442	58 672
SM pour le SCOT Colmar-Rhin-Vosges	621	4 129	10 166	20 448	20 530	16 912	72 804
Haut-Rhin	2 983	17 437	37 401	77 637	79 272	69 401	284 131

Source : INSEE RP 2020 - Exploitation complémentaire

La part des ouvriers au sein des emplois de Horbourg-Wihr est en corollaire plus faible que dans le territoire du SCoT et l'ensemble du département, mais comparable à la part d'ouvriers dans la population de la communauté d'agglomération.

### 3.5. L'origine des actifs travaillant à Horbourg-Wihr

En 2020, 1 294 personnes exerçaient leur activité professionnelle à Horbourg-Wihr.

Elles étaient :

- soit également domiciliées dans la commune ;
- soit domiciliées dans une autre commune de la communauté d'agglomération, dont 296 à Colmar, et principalement dans les communes situées à l'est dans la communauté d'agglomération : Sainte-Croix-en-Plaine, Andolsheim, Fortschwihr, Sundhoffen, Bischwihr, Muntzenheim, ... ;
- soit des habitantes d'autres communes du département, essentiellement des communes situées à l'est de Colmar Agglomération : Widensolen, Grussenheim, Volgelsheim, Neuf-Brisach, Balgau, Dessenheim, ...

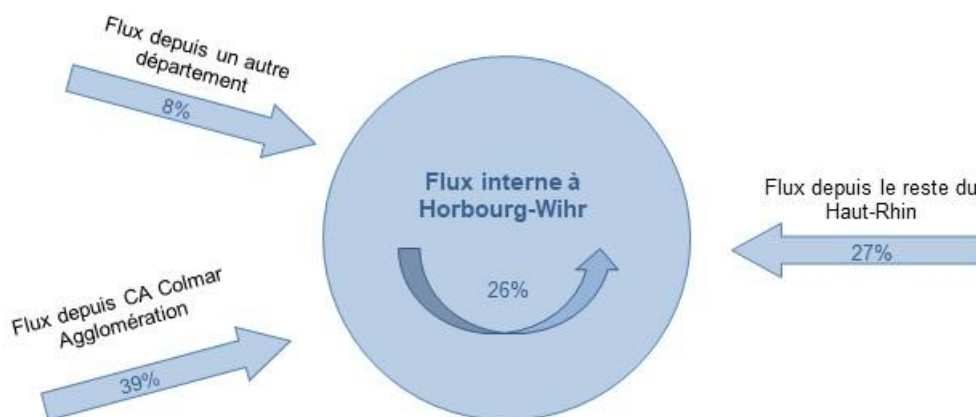
Mais on trouve aussi des habitants de Wintzenheim, Munster, Sélestat, ...

Le rayon d'attractivité de Horbourg-Wihr est donc très large dans le Haut-Rhin.  
Les travailleurs venant d'un autre département sont notamment domiciliés dans le Bas-Rhin.

ORIGINES	Effectifs	Pourcentage
Flux interne à Horbourg-Wihr	338	26%
Flux depuis CA Colmar Agglomération	502	39%
Flux depuis le reste du Haut-Rhin	345	27%
Flux depuis un autre département	110	8%
Total des entrants et internes	1 294	100%
Migrations pendulaires entrantes externes (sauf étranger)	956	74%

Source : INSEE, RP 2020 - Fichiers détails

### Origines des actifs occupés qui travaillent au sein de la commune en 2020



Source : INSEE, RP 2020 - Fichiers détails

**On peut noter tout de même qu'au moins 65% des personnes qui travaillent à Horbourg-Wihr bénéficient d'un trajet domicile-travail relativement court**, et un certain nombre serait susceptible d'emprunter les transports en commun ou une forme de transport alternatif à la voiture individuelle.

### 3.6. Destinations de travail des habitants de Horbourg-Wihr

En 2020, plus d'un dixième des habitants de Horbourg-Wihr qui travaillent exercent leur profession dans la commune-même.

**Plus de la moitié des habitants de Horbourg-Wihr qui ont un emploi travaillent dans une autre commune de la communauté d'agglomération**, dont 1296 à Colmar (**donc 46% des habitants de Horbourg-Wihr qui travaillent exercent leur profession à Colmar**), mais aussi à Sainte-Croix-en-Plaine, Houssen, Wintzenheim (les communes de la périphérie de Colmar qui disposent de zones d'activités), ou encore Fortschwihr, Andolsheim, Ingersheim, Wettolsheim, Sundhoffen.

Sur les 646 habitants de Horbourg-Wihr qui travaillent dans le reste du Haut-Rhin, nombreux sont ceux qui exercent leur profession dans les zones d'activités de la bande rhénane (Biesheim/Kunheim/Vogelsheim), à Mulhouse ou environs, mais on en trouve aussi à Rouffach, Ribeauvillé/Bergheim, Bennwihr, Neuf-Brisach, ...

Horbourg-Wihr compte plus de 100 habitant qui travaillent à l'étranger, la moitié environ en Allemagne, et un peu moins en Suisse, ...

DESTINATIONS	Effectifs	Pourcentage
Flux interne à Horbourg-Wihr	338	12%
Flux vers CA Colmar Agglomération	1 557	55%
Flux vers le reste du Haut-Rhin	646	23%
Flux vers un autre département	190	7%
Flux vers l'étranger	102	4%
Total des sortants et internes	2 832	100%
Migration pendulaires sortantes externes	2 495	88%

Source : INSEE, RP 2020 - Fichiers détails

### Destinations des actifs occupés qui résident au sein de la commune en 2020



Source : INSEE, RP 2020 - Fichiers détails

**Ainsi, 67% des habitants de Horbourg-Wihr qui travaillent exercent leur métier au sein de Colmar Agglomération, avec des trajets domicile-travail relativement courts** et une partie pourrait éventuellement se déplacer en transports en commun ou à l'aide d'un mode de transport différent de la voiture individuelle.

### 3.7. Les déplacements professionnels

En 2020, seuls 16% des déplacements professionnels dans la commune se font par un autre moyen qu'une voiture ou assimilés.

La part de déplacements en voiture est même bien plus importante à Horbourg-Wihr que dans l'ensemble de la communauté d'agglomération, et supérieure même à l'importance de ce mode de transport dans les déplacements professionnels du territoire du SCoT, plus vaste et moins bien desservi.

	Pas de transport	Marche à pied (ou rollers, patinette)	Vélo (y compris à assistance électrique)	Deux-roues motorisé	Voiture, camion, fourgonnette	Transports en commun
RP 2020						
<b>Horbourg-Wihr</b>	2,5%	1,3%	2,7%	0,9%	83,9%	8,7%
<b>CA Colmar Agglomération</b>	3,8%	8,5%	6,4%	1,0%	71,9%	8,4%
<b>SM pour le SCOT Colmar-Rhin-Vosges</b>	3,9%	6,9%	5,0%	1,1%	76,3%	6,8%
<b>Haut-Rhin</b>	3,6%	5,4%	3,2%	0,9%	79,9%	6,9%

Source : INSEE, RP 2020 - Exploitation complémentaire

## 4. Les équipements, entreprises et services

### 4.1. Les transports en commun

En 2023, Horbourg-Wihr est desservie par les lignes 1, 9, 20 et 21 du réseau de bus de Colmar Agglomération, notamment tout le long de sa Grand'Rue.

La ligne 1 traverse Colmar, dessert sa gare, et permet de se rendre jusque dans ses quartiers ouest.

La ligne 9 relie Sundhoffen à Fortschwihr en passant par la zone d'activités de Horbourg-Wihr, au sud-est de la commune.

La ligne 20 relie Fortschwihr à la gare de Colmar, et la ligne 21 joint Andolsheim à la gare de Colmar. 3 des lignes desservant Horbourg-Wihr permettent donc de se rendre à la gare de Colmar, située à moins de 5 km.

La fréquence de passage de la ligne 1 est relativement importante.

### 4.2. Les liaisons cyclables

Le réseau d'itinéraires cyclables existant sur le territoire de Horbourg-Wihr est développé dans toutes les directions, et comprend des portions en site propre.

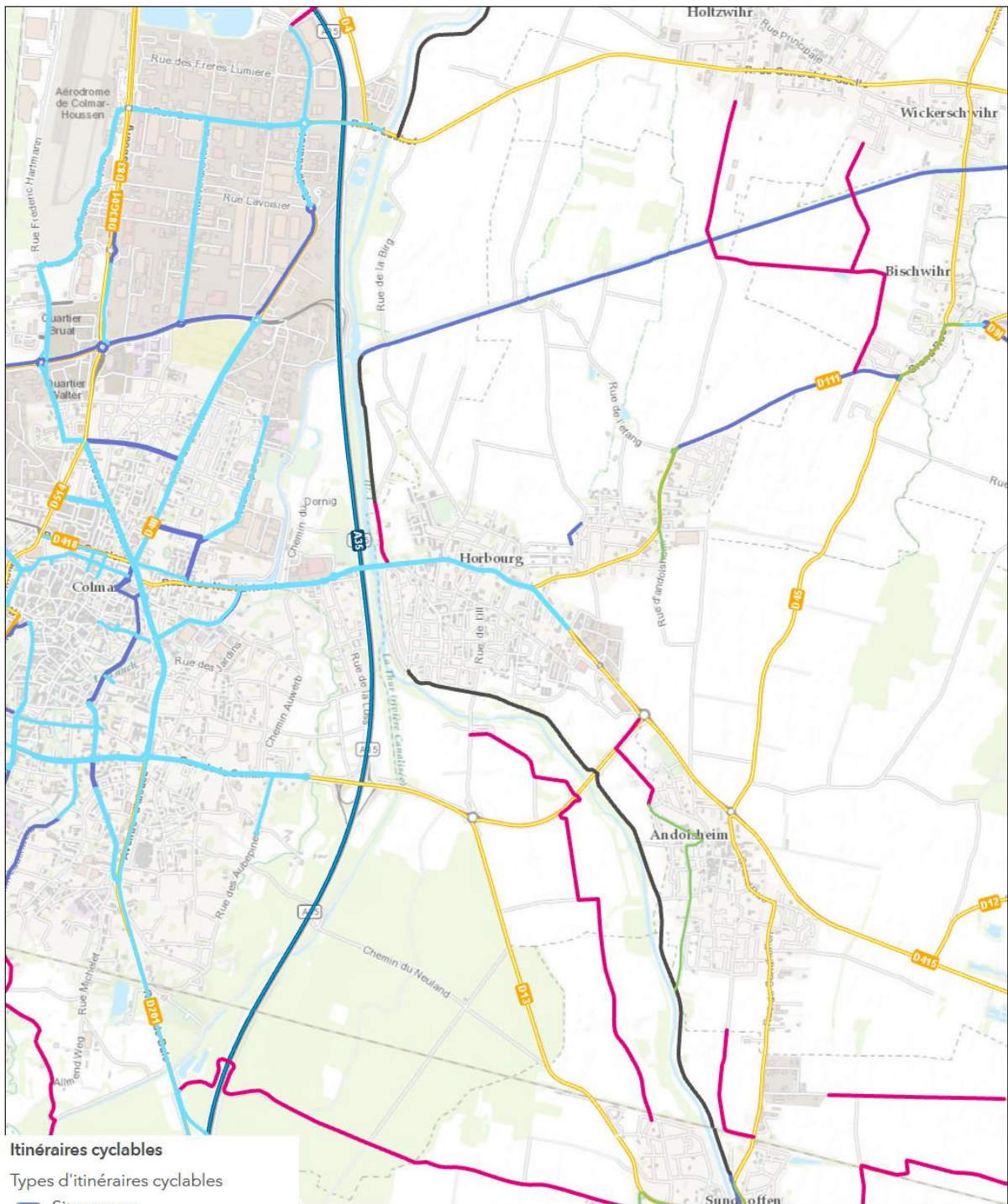
Il permet de rejoindre les communes des alentours, Colmar bien sûr, mais aussi Holtzwihr, Wickerswihr, Bischwihr, Fortschwihr, Andolsheim, Sundhoffen.

L'itinéraire sur le chemin de digue de l'III dessert le chapelet de communes de Sundhoffen à Meyenheim. Au nord, le chemin de digue relie la ville à l'itinéraire « des Vosges au Rhin », joignant Mittlach à Artzenheim, le long du canal de Colmar et d'une partie déclassée du canal du Rhône au Rhin, en passant en particulier par Muntzenheim.

Sur le territoire d'Artzenheim, au bord du Grand Canal d'Alsace, il est possible de rejoindre également l'itinéraire « digues du canal du Rhône au Rhin » reliant Kunheim à Mulhouse.



# Itinéraires cyclables



- Itinéraires cyclables**
- Types d'itinéraires cyclables
- Site propre
  - Piste mixte
  - Bande cyclable
  - Chemin de digue
  - Itinéraire en agglomération
  - Jalonnement
  - Autres valeurs



Impression en date du 24/11/2020

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), IGN, Esri, HERE, Garmin, INCREMENT P, USGS, METI/NASA, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

### 4.3. Les équipements scolaires, sportifs et culturels

La commune compte, en 2023, 2 écoles maternelles (les « Erables » et les « Lauriers »), un groupe scolaire (les « Oliviers »), et une école élémentaire (« Paul Fuchs »).

Elles sont disséminées à travers la ville, au sud et au nord de la Grand'Rue, et à Wihr.

Les écoliers scolarisés à Horbourg-Wihr sont près de 500, pour l'année scolaires 2022-2023, dont :

- 252 à l'école « Paul Fuchs » ;
- 90 à l'école les « Oliviers » ;
- 89 à l'école les « Erables » ;
- 65 à l'école les « Lauriers ».

Un programme de restructuration des équipements scolaires et périscolaires est en cours.

La ville comprend aussi des structures d'accueil périscolaire et d'accueil de loisirs, des établissements de multi-accueil et halte-garderie pour l'âge préscolaire, ainsi qu'une ludothèque.

Les élèves de Horbourg-Wihr font partie de l'aire de recrutement du collège de Fortschwihr et du lycée Blaise Pascal de Colmar.

On trouve sur le territoire de Horbourg-Wihr une salle polyvalente et une salle des fêtes, des salles de sports, des terrains de football et de tennis, une demi-douzaine d'aires de jeux pour enfants, ...

Une quarantaine d'associations est recensée dans la commune ; le tissu associatif est extrêmement varié et dynamique et propose des activités dans de nombreux domaines :

- sportifs : tennis, danses, gymnastique, football, handball, basket-ball, karaté, judo, aikido, canoë-kayak, tennis de table, pétanque, ... ;
- musicaux : accordéon, école de musique, chorales, .... ;
- divers autres loisirs : pêche, archéologie-histoire, peinture, tarot, origami, auto-modélisme, ...

### 4.4. Les entreprises de la commune

#### Les secteurs

Plusieurs centaines d'entreprises se trouvent sur le territoire de Horbourg-Wihr, au sein de la zone d'activités à l'est de la ville, mais aussi dans le tissu urbain à dominante résidentielle.

Les domaines sont très variés, notamment :

- les commerces de détail (dont les ventes à domicile) : pharmacie, boucherie, bricolage-jardinerie, meubles, équipements du foyer, articles de sports, optique, fleurs, appareils électroménagers, station d'essence, articles médicaux, ....
- les activités de santé : laboratoire d'analyses médicales, cabinets médicaux et dentaires, cabinets d'infirmiers, de kinésithérapeutes, de pédicures-podologues, médecins spécialistes (ophtalmologie, pneumologie, chirurgie plastique, ...), ...
- les commerces de gros (dont des intermédiaires) : fournitures et équipements industriels, boissons et tabac, produits pharmaceutiques, produits chimiques, d'équipements informatiques, appareils sanitaires et produits de décoration, habillement et chaussures, bois et matériaux de construction, ...
- les travaux de constructions : menuiserie bois et PVC, installation électrique, installation d'équipements thermiques et de climatisation, couverture par éléments, revêtement des sols et des murs, maçonnerie générale et gros œuvre de bâtiment, plâtrerie, peinture et vitrerie, ...
- les services relatifs aux bâtiments, dont nettoyage, et aménagements paysagers,
- les activités immobilières, la restauration, l'hôtellerie, le camping, les logements touristiques, ...



### Le secteur agricole

En ce qui concerne plus particulièrement les activités agricoles, les recensements passés donnent les informations suivantes :

Commune de Horbourg-Wihr	1988	2000	2010
Orientation technico-économique de la commune	-	Polyculture et polyélevage	Cultures générales (autres grandes cultures)
Nombre d'exploitations agricoles	50	24	21
Travail dans les exploitations agricoles (en UTA)	85	38	26
Surface agricole utilisée (en ha)	803	822	759
Cheptel (en UGBTA)	397	176	126
Superficie en terres labourables (en ha)	746	791	725
Superficie en cultures permanentes (en ha)	15	7	8
Superficie toujours en herbe (en ha)	30	16	24

Source : RGA 2010 - Principaux résultats

La commune a perdu près de 30 exploitations (-50%) et 70% de son cheptel en 20 ans environ, dans les années 1990 et 2000.

La surface agricole utilisée à la fin des années 1970 était de 852 ha.

L'activité agricole portait sur les terres céréalières et maraîchères, les prés, les vignes, les bovins, les porcins.

En 2020, Horbourg-Wihr comptait encore une trentaine de sièges d'exploitations agricoles de tous genres, chiffre important pour une commune périurbaine en plein développement.

De plus, les activités agricoles sont très diversifiées puisqu'on trouve, sur le territoire communal, toutes les familles professionnelles agricoles.

Parmi les exploitations de la commune, on peut remarquer :

- beaucoup de céréaliers, mais aussi des cultures associées à des élevages ;
- des maraîchers, cultivateurs de fruits, apiculteurs, le siège de cultivateurs de vignes ;
- des élevages de bovins, volailles, ovins, chevaux, chats et chiens, ....

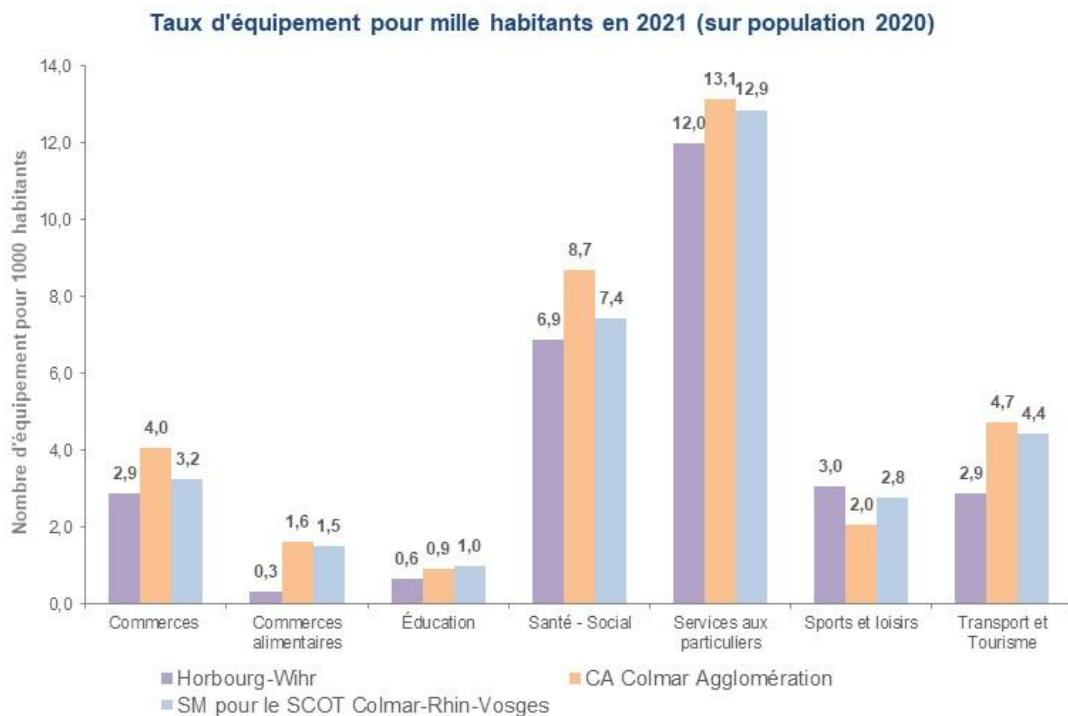
Les activités agricoles sont donc particulièrement dynamiques dans la commune.

### Le taux d'équipements

De façon logique, le taux d'équipements pour 1000 habitants à Horbourg-Wihr est inférieur à celui de la communauté d'agglomération dans les domaines analysés par le graphique<sup>1</sup> qui suit.

La seule exception se trouve dans le secteur des sports et loisirs, pour lequel le taux d'équipements de Horbourg-Wihr est supérieur à celui de Colmar Agglomération et à celui du territoire du SCoT.

On note par ailleurs que le taux d'équipements dans le secteur des services aux particuliers à Horbourg-Wihr est relativement élevé, alors que dans le secteur des commerces alimentaires il est assez faible en 2021.



Source : INSEE, BPE 2021, RP 2020

Ce taux d'équipement est rapporté à la population totale et ne prend de ce fait pas en compte la structure par âge de la population.

Le dénominateur n'est donc pas toujours la population concernée (exemple : éducation).

Calculs des taux d'équipements pour 1000	Commerces	Commerces alimentaires	Éducation	Santé - Social	Services aux particuliers	Sports et loisirs	Transport et Tourisme
Horbourg-Wihr	2,9	0,3	0,6	6,9	12,0	3,0	2,9
CA Colmar Agglomération	4,0	1,6	0,9	8,7	13,1	2,0	4,7
SM pour le SCOT Colmar-Rhin-Vosges	3,2	1,5	1,0	7,4	12,9	2,8	4,4
Haut-Rhin	2,7	1,4	1,0	6,4	12,6	2,9	3,8

Source : INSEE, BPE 2021, RP 2020

<sup>1</sup> De façon générale, toutes les "administrations publiques" (gendarmerie, tribunal, relais pôle emploi, ...) sont avec les services aux particuliers (menuiserie, banque, coiffeur, ...).

La catégorie « tourisme et transport » comprend les restaurants, hôtels, camping, ...

Les commerces sont divisés en 2 catégories : alimentaires et non alimentaires (librairie, fleuriste, ...).

## Synthèse du diagnostic socio-économique

Horbourg-Wihr connaît une **forte croissance** du nombre de logements, et de population par apports migratoires.

Le développement récent s'est surtout effectué par des lotissements dans les zones d'extension prévues par le PLU de 2012, et création de collectifs à la place de bâtiments anciens.

Malgré cela le **vieillissement** de la population de la commune s'accroît, et va probablement encore s'amplifier dans l'avenir.

Les ménages de 1 ou 2 personnes sont largement majoritaires.

Le parc de logements est dans l'ensemble très récent, avec une part faible pour le patrimoine historique, celui-ci étant situé principalement le long de la Grand'Rue.

Le taux de logements vacants est relativement faible, mais le nombre de logements vacants risque de se renforcer avec le vieillissement de la population. Ce patrimoine est menacé de destruction plutôt que de rénovation.

Le potentiel de renouvellement urbain est encore important en 2023.

Les types d'habitat dans la commune sont **très diversifiés**, incluant des logements collectifs, en résidences, de l'habitat individuel groupé, ....

La proportion de **logements sociaux** au sein des résidences principales est insuffisante par rapport aux exigences légales, mais une vraie dynamique de production de logements sociaux est enclenchée dans la commune.

La commune est surtout résidentielle même si elle comprend un tissu économique varié, appuyé par la présence de la **zone d'activités**.

La tendance est au développement économique, mais il semble avoir relativement peu d'effets sur le nombre d'emplois offerts.

Malgré la croissance importante de la commune, les **enjeux agricoles** restent forts, avec de nombreux sièges d'exploitations et une grande variété des activités agricoles.

Le tissu associatif est très dynamique et les activités, services et équipements proposés dans la commune sont attractifs.

L'attractivité de Horbourg-Wihr est également due à sa proximité avec Colmar et les autres communes de sa couronne, d'axes de communication structurants qui permettent une accessibilité aisée à l'est du territoire haut-rhinois, au nord et au sud.

Le réseau de **transports alternatifs** à la voiture individuelle est très développé et peut a priori sembler performant, mais il est relativement peu emprunté pour les déplacements professionnels.





