

Extrait du procès-verbal

Délibération du Conseil communautaire

Séance du lundi 19 mai 2025

Accusé de réception en préfecture
067-246700967-20250520-Del-20250519-06-DE
Date de réception préfecture : 22/05/2025

— Membres en exercice : 47 — Absents/excusés : 12
— Présents ou remplacés : 35 — Procurations : 9

HABITAT

6. Adoption du bilan final du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2017-2022

Rapport présenté par Monsieur Stéphane ROMY, Vice-Président

RÉSUMÉ

La Communauté de communes de Sélestat & Territoires (CCST) est tenue de se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH). Le PLH, d'une durée de 6 ans, est un document stratégique qui définit l'ambition et le cadre d'intervention de l'intercommunalité en matière de politique de l'habitat. Les documents d'urbanisme des communes doivent être compatibles avec les dispositions du PLH.

Le second PLH de la CC de Sélestat & Territoires couvre la période 2017-2022. Au terme des 6 ans d'application, le PLH doit faire l'objet d'un bilan final suivi de l'élaboration d'un nouveau document tenant compte des évolutions législatives, du contexte territorial, du marché du logement et de l'habitat. Il s'agit de réinterroger les grands enjeux qui fondent la politique locale de l'habitat.

La CC de Sélestat & Territoires est membre de l'Agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin supérieur (ADEUS). Cette dernière a été sollicitée pour accompagner la CCST pour la réalisation du bilan du PLH 2017-2022 et l'élaboration du nouveau PLH dans le cadre du programme de travail partenarial.

I. RAPPORT

L'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) est obligatoire pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30.000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10.000 habitants. Ce qui est le cas pour la CC de Sélestat & Territoires.

Le PLH est un document stratégique de planification et de pilotage de la politique locale de l'habitat élaboré par une intercommunalité pour 6 ans pour l'ensemble de ses communes membres. Il inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques et donne un cap aux communes pour décliner ses objectifs dans les Plans locaux d'urbanisme, leviers de mise en œuvre du PLH.

1. Contexte

La CC de Sélestat & Territoires a adopté son second PLH en 2017. Ce dernier s'articule autour de 6 orientations stratégiques et de 19 actions :

- Orientation 1 - maîtriser le développement du territoire en répondant aux besoins en logements
- Orientation 2 - intensifier la diversification de l'offre en logements
- Orientation 3 - maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain
- Orientation 4 - améliorer la qualité de vie dans le parc existant
- Orientation 5 - poursuivre la prise en compte des besoins des publics spécifiques
- Orientation 6 - observer, évaluer et animer la politique de l'habitat

Le code de la construction et de l'habitation rend obligatoire la réalisation d'un bilan des actions trois ans après l'adoption du PLH. Le bilan triennal du PLH de la CC de Sélestat & Territoires, couvrant la période 2017-2020, a été réalisé en 2021-2022 et approuvé par délibération du conseil communautaire le 28 mars 2022. Il a permis de faire un point d'avancement des actions, d'identifier les grandes évolutions du contexte territorial et de définir des perspectives pour la poursuite de la mise en œuvre du PLH.

Le PLH 2017-2022 approuvé en 2017 est caduc depuis février 2023. L'intercommunalité procède actuellement à son renouvellement. Les travaux liés au bilan final et au lancement d'un nouveau PLH ont été mis en attente de l'avancement de la révision du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sélestat Alsace centrale, SCoT valant Plan climat air énergie territorial (PCAET), démarrée en décembre 2022 et animée par le PETR Sélestat Alsace centrale.

Le bilan final du PLH a ainsi été réalisé sur la fin d'année 2024 et le début de l'année 2025, avec l'accompagnement de l'ADEUS.

2. Réalisation du bilan final du PLH 2017-2022 de la CC de Sélestat & Territoires

L'article L.302-3 du code de la construction et de l'habitation rend obligatoire la réalisation d'un bilan à l'issue de la mise en œuvre du PLH. Le bilan final a plusieurs objectifs :

- Mesurer l'adéquation entre les actions prévues / réalisées et le contexte territorial : quelles actions ont été mises en œuvre ? Quels résultats ont été obtenus ? Quels facteurs d'explication ?
- Identifier les grandes évolutions du contexte territorial, du marché du logement et de l'habitat
- Conclure des perspectives pour le nouveau PLH

3. Quelques éléments de bilan et perspectives

Orientation 1 : maîtriser le développement du territoire en répondant aux besoins en logements

- *Synthèse du bilan* : Des pôles intermédiaires et des villages assez dynamiques et une baisse globale de la construction à l'échelle de la CCST qui a pu freiner le dynamisme démographique.

- *Perspectives pour la mise en œuvre du nouveau PLH* : Nécessité d'engager une politique territorialisée de développement de logements et en fonction des disponibilités foncières, notamment dans le tissu existant en lien avec les enjeux du ZAN et les objectifs du SCoT.

Orientation 2 : intensifier la diversification de l'offre en logements

- *Synthèse du bilan* : Des objectifs de production de logements sociaux non atteints et un parc qui ne se développe pas aussi vite que le parc privé. En revanche, l'accession sociale s'est développée avec plusieurs projets en PSLA, au-delà de la seule ville de Sélestat.
- *Perspectives pour la mise en œuvre du nouveau PLH* : Poursuivre les efforts de diversification avec un renforcement de l'offre sociale et des besoins en taille de logement et profils de publics visés à affiner dans le futur PLH.

Orientation 3 : maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain

- *Synthèse du bilan* : Une production de logements qui reste encore dominée par l'individuel, mais un développement du collectif dans quasiment toutes les communes. Une production de logements qui s'est faite pour moitié en mutation et un quart en densification, mais des niveaux de densification inférieurs aux objectifs.
- *Perspectives pour la mise en œuvre du nouveau PLH* : Une appropriation des enjeux de densité à travers les travaux d'élaboration du SCoT à poursuivre dans le PLH et des réflexions à engager pour mieux accompagner les communes dans leurs déclinaisons locales et les futurs projets.

Orientation 4 - améliorer la qualité de vie dans le parc existant

- *Synthèse du bilan* : Une participation plus importante de la CC aux dispositifs en faveur de la rénovation de l'habitat et rénovation énergétique : le PIG Rénov'Habitat déployé à l'échelle de la CCST (abondement des aides aux travaux de la CeA), renouvellement de l'OPAH dans le centre ancien de Sélestat (aides aux travaux et à l'ingénierie), réunions d'information.
- *Perspectives pour la mise en œuvre du nouveau PLH* : Poursuivre les différentes actions menées par la CCST et les communes pour l'amélioration de l'habitat, à travers des aides directes et indirectes, en allant au-devant des propriétaires et locataires et en apportant une information adaptée.

Orientation 5 - poursuivre la prise en compte des besoins des publics spécifiques

- *Synthèse du bilan* : Des besoins qui se confirment et s'accroissent pour des ménages en difficulté d'accès et de maintien dans le logement. Des projets qui émergent mais qui ne permettent pas de répondre à l'ensemble des besoins.
- *Perspectives pour la mise en œuvre du nouveau PLH* : Renforcer la connaissance des difficultés rencontrées par les ménages, identifier de manière partenariale et développer les réponses les plus appropriées pour que les ménages ne se retrouvent pas en concurrence sur les mêmes types d'offres.

Orientation 6 - observer, évaluer et animer la politique de l'habitat

- *Synthèse du bilan* : Une reprise en main récente de l'observation et du suivi du PLH à la CCST, aussi grâce aux outils mis en place par le PETR (Observatoire de l'Habitat) et avec la création de la Maison de l'Habitat.
- *Perspectives pour la mise en œuvre du nouveau PLH* : Poursuivre les actions menées pour consolider les partenariats, mettre en relation les acteurs et les communes, améliorer la connaissance partagée du territoire. Mettre en place l'OHF pour un meilleur suivi du PLH (bilan annuel, bilan triennal et bilan final)

Le bilan final du PLH 2017-2022 complet est joint en annexe de la présente délibération.

Il y a lieu d'approuver le bilan final du PLH 2017-2022 de la CCST avant de le transmettre pour avis au représentant de l'Etat et au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

II. DECISIONS

Il est demandé au Conseil communautaire,
Sur avis favorable du Bureau du 5 mai 2025,

- Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes de Sélestat & Territoires exécutoire le 22 février 2017,
- Vu le Bilan triennal du PLH 2017-2022 de la CC de Sélestat & Territoires adopté par délibération du 28 mars 2022,
- Vu les articles L302-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,
- Vu les articles R302-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,

Considérant qu'il appartient à la Communauté de communes de Sélestat & Territoires de communiquer pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat à l'issue de sa période de réalisation

En application de l'adhésion de la Communauté de communes de Sélestat & Territoires en date du 25 février 2019, en référence aux statuts de l'ADEUS et à la note technique du 30 avril 2015 du ministère du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité régissant les modalités de fonctionnement des agences d'urbanisme avec leurs membres,

De se prononcer sur ces dispositions,

D'APPROUVER le bilan final du Programme local de l'habitat 2017-2022 tel que présenté en annexe de la présente délibération ;

D'AUTORISER le Président, ou son représentant, à communiquer, pour avis, le bilan final du PLH 2017-2022 au représentant de l'Etat et au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement ;

D'AUTORISER le Président, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Ces dispositions sont adoptées à l'unanimité.

<i>Nom – Prénom</i>	<i>Présent/Absent</i>	<i>Donne procuration à</i>	<i>Sens du vote</i>
SOHLER Olivier	Présent		POUR
ANDREA Charles	Présent		POUR
ENGEL Robert	Excusé	SCHALLER Claude	POUR
HIRTZ Sylvie	Présente		POUR
BARBIER Patrick	Excusé		/
DELSART Patrick	Excusé	ADONETH Luc	POUR
MUHR Virginie	Présente		POUR
SCHLATTER Jean-Claude	Excusé	WIRA Michel	POUR
SCHALLER Claude	Présent		POUR
WOLFERSPERGER Christine	Présente		POUR
WOTLING Philippe	Présent		POUR
ROMY Stéphane	Présent		POUR
KELLER Patrick	Présent		POUR
MORIS Olivier	Présent		POUR
DIGEL Denis	Présent		POUR
MATHIAS Peter	Excusé		/
ADONETH Luc	Présent		POUR
SIGRIST Stéphane	Présent		POUR
GILL Christine	Présente		POUR
GUTHAPFEL Nadine	Présente		POUR
LACHMANN Jean	Présent		POUR
WIRA Michel	Présent		POUR
HOCHSCHLITZ Evelyne	Présente		POUR
SCHLEIFER Christian	Présent		POUR
LEGRAND Marie-Antoinette	Excusée	WOTLING Philippe	POUR
LESTEVEN Elisabeth	Absente		/
RENAUDET Michel	Présent		POUR
DIETRICH Régine	Présente		POUR
SCHEIBLING Philippe	Présent		POUR
RUHLMANN Gwenaëlle	Présente		POUR
BAUER Marcel	Excusé	DESAINTQUENTIN Philippe	POUR
MEYER Jacques	Présent		POUR
HORNBECK Nadège	Présente		POUR
GEYLLER Laurent	Présent		POUR
MULLER-STEIN Geneviève	Présente		POUR
OBERLIN-KUGLER Cathy	Présente		POUR
CAKPO Erick	Excusé	ROMY Stéphane	POUR
MUNCH Nadine	Excusée	HORNBECK Nadège	POUR
SCHEUER Tania	Présente		POUR
SENGLER Marion	Présente		POUR
HUMMEL Oriane	Excusée	OBERLIN-KUGLER Cathy	POUR
DESAINTQUENTIN Philippe	Présent		POUR
MEYER Frédérique	Excusée	DIGEL Denis	POUR
GISSLER Yvan	Présent		POUR
BERINGER-KUNTZ Sylvie	Présente		POUR
REYS Caroline	Présente		POUR
GAUDIN Bertrand	Présent		POUR
Total des suffrage exprimés			44

Pour extrait conforme, Sélestat, le 20 mai 2025

La Secrétaire de séance,
Virginie MUHR



Le Président,
Olivier SOHLER
p.d. le Directeur Général des Services
Philippe STEEGER



Mis en ligne le 22 Mai 2025

La présente délibération, à supposer qu'elle fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Strasbourg ou d'un recours gracieux auprès du Président, étant précisé que celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois.