

Décision du Bureau

(Séance du 2 février 2026)

— Membres ayant voix délibérative : 16 — Absents/excusés : 06
— Présents/remplacés : 10 — Procurations : 0

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Avis relatif au projet Programme Local de l'Habitat 2026-2031 de la Communauté de communes de Sélestat & Territoires

Rapport présenté par Madame Catherine GREIGERT, Vice-Présidente

RÉSUMÉ

Par courrier, réceptionné en date du 23 décembre 2025, le Président de la Communauté de communes de Sélestat & Territoires a notifié au PETR son projet de Programme Local de l'Habitat 2026-2031.

Le bureau est appelé à exprimer l'avis du PETR (en tant qu'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale) relatif au projet de Programme Local de l'Habitat arrêté.

I. RAPPORT

Demande d'avis du PETR

Par délibération du 15 décembre 2025, le Conseil communautaire de la CC de Sélestat & Territoires a arrêté le projet de PLH 2026-2031.

Conformément à l'article R.302-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, ce projet a été transmis au PETR Sélestat Alsace centrale, en tant qu'établissement public chargé du schéma de cohérence territoriale, afin qu'il puisse émettre un avis dans un délai de deux mois à compter de la notification.

Présentation du Programme Local de l'Habitat 2026-2031 de la Communauté de communes de Sélestat & Territoires

1. Élaboration du projet de PLH 2026-2031 de la CCST

Conformément aux dispositions des articles L.302-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, de plus de 30 000 habitants et comprenant au moins une commune de 10 000 habitants, sont tenus d'élaborer un Programme Local de l'Habitat (PLH).

La Communauté de communes de Sélestat & Territoires (CCST) est soumise à cette obligation. Le PLH constitue un document stratégique de programmation et de pilotage de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale pour une durée de six ans.

Le PLH définit notamment les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser la mixité sociale, à améliorer la qualité du parc existant, à maîtriser la consommation foncière et à assurer une répartition équilibrée de l'offre de logements sur l'ensemble du territoire communautaire.

Il constitue un cadre de référence pour l'action communale, notamment dans l'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme.

Par délibération en date du 21 mai 2024, le Conseil communautaire de la CC de Sélestat & Territoires a engagé simultanément le bilan du PLH 2017-2022 et l'élaboration d'un nouveau PLH pour la période 2026-2031. L'élaboration de ce projet de PLH s'est appuyée sur une démarche partenariale et concertée associant étroitement les communes membres et les acteurs locaux de l'habitat. Le Conseil communautaire de la CC de Sélestat & Territoires a arrêté le projet de PLH 2026-2031 par délibération en date du 15 décembre 2025.

2. Contenu du projet de PLH

Le projet de Programme Local de l'Habitat 2026-2031 se compose de trois documents :

- un diagnostic territorial,
- un document d'orientations stratégiques,
- un programme d'actions.

2.1. Diagnostic

Les conclusions du diagnostic ont permis de faire ressortir les enjeux majeurs du territoire en matière d'habitat :

- ➔ Poursuite du dynamisme démographique retrouvé et anticipation des besoins afin d'apporter des réponses cohérentes
- ➔ Renforcement de la cohésion territoriale selon l'armature urbaine
- ➔ Intégration des enjeux climatiques, limitation de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- ➔ Poursuite de l'action sur la qualité du parc de logements
- ➔ Garantie d'une continuité de parcours résidentiel pour l'ensemble des publics du territoire à travers une offre adaptée aux besoins
- ➔ Amélioration de la connaissance et du suivi des évolutions du territoire
- ➔ Accompagnement des communes et propositions d'outils pour les aiguiller

Ces enjeux ont permis de définir des orientations stratégiques déclinées en fiches actions opérationnelles.

2.2. Document d'orientations

Le PLH 2026-2031 de la CC de Sélestat & Territoires est structuré autour de quatre grandes orientations :

- ➔ Orientation 1 : Répondre aux enjeux démographiques et d'attractivité résidentielle par une offre de logements adaptée ;
- ➔ Orientation 2 : Poursuivre une politique d'aménagement durable du territoire ;
- ➔ Orientation 3 : Acccompagner les parcours résidentiels de l'ensemble des ménages ;
- ➔ Orientation 4 : Animer la politique intercommunale de l'habitat et renforcer son articulation avec les autres politiques publiques.

2.3. Programme d'actions

Ces orientations sont déclinées en 19 actions opérationnelles, couvrant la production de logements, la mobilisation du parc existant, le logement social, l'habitat des publics spécifiques, la politique foncière, l'ingénierie et l'appui aux communes.

- **Action 1** : Produire à minima 150 nouveaux logements/an pour répondre aux besoins identifiés ;
- **Action 2** : Diversifier l'offre et poursuivre une répartition équilibrée sur le territoire ;
- **Action 3** : Mobiliser l'ensemble des solutions favorisant les trajectoires résidentielles et communiquer sur les dispositifs ;
- **Action 4** : Mettre en œuvre une politique foncière ;
- **Action 5** : Poursuivre les actions engagées en matière d'amélioration de l'habitat et renforcer la communication ;
- **Action 6** : Mobiliser les outils favorisant la remise sur le marché de logements vacants et réduire la sous-occupation ;
- **Action 7** : Trouver un équilibre entre le développement du meublé de tourisme et le parc locatif privé ;
- **Action 8** : Accompagner le développement de l'offre en logement social et très social pour tenir compte de la précarisation des ménages ;
- **Action 9** : Mettre en œuvre une politique d'attribution des logements sociaux ;
- **Action 10** : Permettre aux jeunes et étudiants de se maintenir sur le territoire ou de venir s'y installer ;
- **Action 11** : Garantir une continuité de parcours résidentiels pour les seniors en mobilisant les solutions adaptées à leur situation ;
- **Action 12** : Faciliter l'accès et le maintien dans les logements des personnes vivant avec un handicap ;
- **Action 13** : Mettre en place plusieurs solutions d'urgence à l'échelle de la CCST et mieux outiller les communes pour la gestion de ces situations ;
- **Action 14** : Accompagner la séentarisation des gens du voyage avec des solutions adaptées à leur mode de vie ;
- **Action 15** : Etudier la faisabilité sur le territoire de solutions d'habitat innovantes ;
- **Action 16** : Conforter les partenariats et piloter le PLH ;
- **Action 17** : Mettre en œuvre un OHF et partager les données de l'observatoire ;
- **Action 18** : Structurer un dispositif d'appui et de ressources pour les communes ;
- **Action 19** : Piloter la diffusion de l'information aux particuliers notamment avec l'appui de la Maison de l'Habitat ;

Le coût prévisionnel du programme d'actions est estimé à environ 3 150 000 € sur six ans, soit une moyenne de 525 000 € par an.

Analyse du Programme Local de l'Habitat 2026-2031 de la Communauté de communes de Sélestat & Territoires au regard du schéma de cohérence territoriale

Les travaux d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2026-2031 de la Communauté de communes de Sélestat & Territoires (CCST) ont été conduits concomitamment à ceux de la révision du SCoT de Sélestat Alsace Centrale valant PCAET, engagée fin 2022. Dans ce cadre, les élus communautaires ont été étroitement associés aux réflexions menées à l'échelle du SCoT sur les thématiques démographiques, d'habitat, de foncier, d'environnement et d'économie. De nombreux éléments actés dans le cadre des instances de travail du SCoT ont ainsi été repris et validés dans les instances d'élaboration du PLH, traduisant une articulation étroite entre les deux démarches et répondant à l'obligation de compatibilité du PLH avec le SCoT. Le projet de SCoT valant Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) ayant été arrêté par le comité syndical du PETR le 11 décembre 2025, la présente analyse est réalisée au regard de ce projet arrêté.

1. Les orientations du SCoT en matière d'habitat et leur traduction dans le PLH

1.1. Produire une offre de logements suffisante et territorialement équilibrée

Le SCoT fixe un objectif de production moyenne de **148 logements par an** pour le territoire de la CCST, avec une répartition différenciée selon l'armature urbaine (ville moyenne, pôles, villages).

Le projet de PLH reprend ces objectifs chiffrés, tant en volume global qu'en répartition territoriale, dans son document d'orientation. L'objectif de production est décliné de manière cohérente avec l'armature urbaine définie par le SCoT et se traduit notamment par l'**Action 1** du programme d'actions, qui vise à produire **a minima 150 logements par an** afin de répondre aux besoins démographiques et économiques identifiés.

1.2. Remobiliser le parc de logements existant

Le SCoT encourage la mobilisation du parc existant, notamment par la remise sur le marché des logements vacants et par la réhabilitation, en particulier thermique, du bâti.

Le PLH traduit cette orientation à travers son **Orientation 2 – Poursuivre la mise en œuvre d'une politique d'aménagement durable du territoire**, qui vise notamment à réduire l'empreinte carbone du parc de logements, à limiter l'artificialisation des sols et à optimiser l'usage du foncier. Ces objectifs trouvent une déclinaison opérationnelle dans :

- l'**action 5**, qui porte sur l'amélioration de l'habitat et rappelle les objectifs de rénovation énergétique des logements ;
- l'**action 6**, consacrée à la mobilisation des outils favorisant la remise sur le marché des logements vacants et à la réduction de la sous-occupation (démarches de repérage du logement vacant, mobilisation de la taxe sur les logements vacants, accompagnement des propriétaires, etc.).

1.3. Une production de logements sobre en consommation foncière

Le SCoT fixe des objectifs chiffrés ambitieux en matière de sobriété foncière :

- **70 %** des nouveaux logements produits dans les polarités de l'armature urbaine sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF),
- **60 %** des nouveaux logements produits dans les villages de l'armature urbaine sans consommation d'ENAF.

Le PLH reprend ces objectifs dans son document d'orientation, tant dans les principes généraux que dans les objectifs chiffrés de production de logements sans consommation d'ENAF. Il est toutefois précisé que les projets identifiés à ce stade par les communes (tableau page 39 du document d'orientation) ne permettent pas encore, à eux seuls, d'atteindre pleinement les proportions fixées par le SCoT et reprises par le PLH. Cette estimation repose en effet principalement sur les opérations les plus structurantes identifiées pour la période 2026-2031. Néanmoins, le PLH souligne à juste titre que de nombreux logements sont produits « au fil de l'eau » dans le tissu existant (densification, divisions de logements, constructions en fond de parcelle, remobilisation du bâti vacant, y compris granges et annexes agricoles), sans être nécessairement identifiés en amont par les collectivités. Les éléments de diagnostic confortent cette hypothèse. Par ailleurs, certains projets « d'envergure » et consommant des ENAF pourraient être retardés ou n'être que partiellement réalisés à l'horizon 2031. Un accompagnement renforcé des communes rencontrant davantage de difficultés à identifier des projets dans le tissu existant semble nécessaire afin d'atteindre les objectifs fixés par le SCoT.

Ces orientations trouvent une traduction opérationnelle dans l'**Action 4 – Mettre en œuvre une politique foncière**, qui prévoit notamment la veille foncière, la mobilisation des dents creuses et des friches, l'activation des dispositifs de type BIMBY-BUNTI et la valorisation des annexes non-consommatrices de foncier.

1.4. Diversifier l'offre de logements et accompagner les parcours résidentiels

Le SCoT fixe des objectifs de diversification des typologies de logements, visant à limiter la production de logements individuels purs, à développer l'offre de logements aidés et à apporter des réponses adaptées aux publics aux besoins spécifiques.

Le PLH s'inscrit pleinement dans cette orientation à travers son **Orientation 1 – Répondre aux enjeux démographiques et d'attractivité résidentielle en produisant une offre de logements adaptée**, ainsi que son **Orientation 3 – Accompagner les parcours résidentiels de l'ensemble des ménages**. Ces orientations se déclinent dans un ensemble cohérent d'actions opérationnelles, parmi lesquelles :

- l'**Action 2**, visant à diversifier l'offre et à assurer une répartition équilibrée des logements sur le territoire, en mobilisant notamment les outils réglementaires et opérationnels (Programmes Partenariaux d'Aménagement, OAP, secteurs de mixité sociale, emplacements réservés, partenariats avec les bailleurs) ;
- l'**Action 3**, consacrée à la mobilisation des dispositifs favorisant les trajectoires résidentielles (logements locatifs aidés et très sociaux, logements conventionnés, accession sociale, PSLA, BRS, PTZ, etc.) ;
- les **Actions 8 à 14**, qui apportent des réponses spécifiques aux enjeux de précarité, de logement social, de jeunesse, de vieillissement, de handicap, de situations d'urgence et de sédentarisation des gens du voyage.

2. Les orientations du SCoT en matière de transitions écologiques et énergétiques

Le SCoT promeut un urbanisme de la transformation et du renouvellement, fondé sur la requalification des friches, la densification douce, la réversibilité et la revitalisation des centralités, ainsi que sur la valorisation du bâti ancien. Ces principes sont repris dans le document d'orientation du PLH, qui prévoit de privilégier la densification douce des bourgs-centres, la requalification des friches et le renforcement de la sobriété foncière, en cohérence avec les objectifs fixés à l'échelle du PETR.

En matière énergétique, le SCoT vise une trajectoire d'autonomie fondée sur la sobriété et l'efficacité énergétiques, notamment par la rénovation du parc existant et le développement des énergies renouvelables. Le PLH contribue à ces objectifs à travers son **Orientation 2**, et plus particulièrement l'**Action 5**, qui prévoit la poursuite et le renforcement des actions en faveur de l'amélioration de l'habitat (OPAH-RU de Sélestat, aides financières à la rénovation, espace conseil France Rénov, Maison de l'Habitat). En recommandation, le SCoT invite à décliner localement les orientations du schéma directeur des énergies, notamment sur le volet du développement des énergies renouvelables. À ce titre, le PLH pourrait utilement préciser et chiffrer, à l'échelle de la CCST et sur la période 2026-2031, les objectifs de rénovation énergétique, en s'appuyant sur les éléments du schéma directeur des énergies en cours de finalisation par le PETR. À ce stade, le PLH reprend essentiellement les objectifs définis à l'échelle du PETR.

Enfin, le SCoT met en avant la valorisation du patrimoine bâti et paysager de l'Alsace centrale. Cette orientation est intégrée dans le PLH, qui vise à améliorer la qualité architecturale et paysagère des opérations, à réhabiliter l'existant et à concilier préservation du patrimoine et transition énergétique.

3. La mise en œuvre, le suivi et l'animation des politiques de l'habitat

Le SCoT accorde une importance particulière à la mise en œuvre opérationnelle de ses orientations, notamment à travers son **Axe V – Organiser la mise en œuvre**, qui insiste sur le suivi, la coordination et l'animation des politiques publiques.

Le PLH répond à ces exigences à travers son **Orientation 4 – Animer la politique de l'habitat intercommunale et mieux l'articuler avec les autres politiques communautaires**, et prévoit plusieurs actions structurantes :

- l'Action 16, visant à conforter les partenariats et à piloter le PLH ;
- l'Action 17, consacrée à la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier et au partage des données ;
- l'Action 18, destinée à structurer un dispositif d'appui et de ressources pour les communes ;
- l'Action 19, visant à organiser la diffusion de l'information auprès des particuliers, notamment via la Maison de l'Habitat.

4. Contribution du PLH à la mise en œuvre du volet PCAET

Le SCoT de Sélestat Alsace Centrale valant PCAET, son programme d'actions comprend des mesures auxquelles le PLH contribue directement. En particulier, le PLH participe à la mise en œuvre de l'**axe 5 du PCAET – Accompagner la sobriété énergétique et la rénovation thermique des bâtiments**, et plus précisément de l'**action 5.2 – Observer et planifier la réhabilitation du parc existant**. Cette contribution s'appuie sur la mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier de la CCST, articulé avec celui du PETR, sur l'OPAH-RU de Sélestat et sur la poursuite des actions engagées en matière d'amélioration de l'habitat. **Les actions 5 et 6**, portant respectivement sur l'amélioration de l'habitat et la lutte contre la vacances contribuent également aux actions **5.3. Accompagner la sobriété énergétique et la rénovation performante des logements** et **5.5. Accompagner la sortie de vacance des logements et locaux commerciaux**.

II. DÉCISIONS

Il est demandé au Bureau Syndical,

Sur proposition du Président,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.302-2 et R.302-9;

VU la délégation donnée au Bureau par délibération du Comité Syndical le 16 septembre 2020 laquelle lui permet de délivrer « l'expression des avis ou accords réglementairement exigés dans le cadre des procédures d'élaboration ou de gestion des documents d'urbanisme ; le PETR, en tant qu'établissement public en charge d'un SCoT, est en effet appelé à exprimer divers avis ou accords à l'occasion de l'élaboration ou de la gestion des documents locaux d'urbanisme, à l'intérieur du périmètre du SCoT ou dans les territoires limitrophes ; ces avis doivent généralement être exprimés dans un délai de trois mois à compter de la réception des dossiers ; la délégation au bureau permet au PETR d'exprimer ces avis ou accords dans les délais impartis sans contraindre à une réunion systématique du comité syndical » ;

VU le projet de Programme Local de l'Habitat 2026-2031 de la Communauté de communes de Sélestat & Territoires ;

Considérant qu'il appartient au Bureau d'émettre un avis du PETR Sélestat Alsace Centrale sur le projet de Programme Local de l'Habitat 2026-2031 de la Communauté de communes de Sélestat & Territoires en tant qu'établissement public chargé du schéma de cohérence territoriale ;

APPROUVE l'analyse du projet de Programme Local de l'Habitat 2026-2031 de la Communauté de communes de Sélestat & Territoires présentée en rapport ;

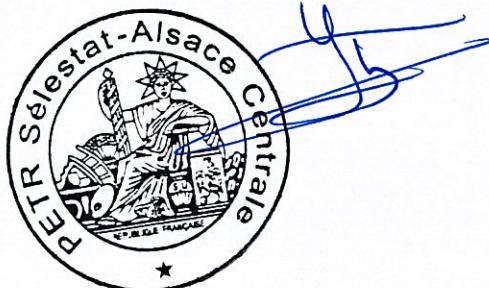
ÉMET un avis favorable sur le projet Programme Local de l'Habitat 2026-2031 de la Communauté de communes de Sélestat & Territoires ;

CHARGE M. le Président des formalités afférentes au présent avis.

Ces dispositions sont adoptées à l'unanimité.

À SELESTAT, le - 6 FEV. 2026

Pour extrait conforme
Le Président,
Patrick BARBIER
p.d.le Directeur général des services
Philippe STEEGER



La présente décision, 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.