



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 7 AVRIL 2022 À 10H00

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg
Salon carré

Et en visioconférence

(en application de l'article 10 de la loi n° 2021-1465 du 10 novembre 2021 portant
diverses dispositions de vigilance sanitaire applicables jusqu'au 31 juillet 2022)

Convocation du 1^{er} avril 2022

Présents :

** en visio-conférence*

Jacques BAUR, Bernard FREUND*, Pia IMBS, Stéphane SCHAAL*, Françoise SCHAETZEL*, Xavier ULRICH

Absents excusés :

Michel ANDREU-SANCHEZ, Danielle DAMBACH, Marc HOFFSESS, Claudine HUCKERT, Thierry SCHAAL, Justin VOGEL

6.2022 PLHi de la Communauté de communes du Canton d'Erstein

La Communauté de Communes du Canton d'Erstein a transmis pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, son projet de PLHi (Programme Local de l'Habitat intercommunal) arrêté le 23 février 2022.

Description du projet

Le projet de PLHi du Canton d'Erstein est composé de 5 types de documents : le diagnostic, le document d'orientations, les fiches actions et 5 fiches « secteurs ». La mise en œuvre et les objectifs sont définis pour 6 ans.

Le **DIAGNOSTIC** identifie un besoin d'accompagnement du parcours résidentiel avec notamment un manque de petits logements et un besoin de diversification du parc de logements (locatif, petits logements), pour fixer les jeunes (fort indice de jeunesse, fort potentiel de décohabitation) et accompagner le vieillissement. Il démontre l'attractivité forte du territoire et met en évidence un potentiel de mobilisation de l'existant ainsi qu'un enjeu de production de logements abordables à tous les types de revenus.

Le **DOCUMENT D'ORIENTATIONS** présente les principes et objectifs de la collectivité en matière d'habitat, au regard du diagnostic établi. Les orientations retenues sont les suivantes :

1. **Faire évoluer le parc de logements existants** pour préserver le patrimoine et répondre aux besoins en logements : encourager les rénovations et favoriser la mise sur le marché de logements existants

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 07.04.2022

2. Favoriser un développement de l'habitat respectueux des principes de développement durable : optimiser le renouvellement et la mutation du tissu existant (friches, dents creuses), **maîtriser la destination du foncier et développer une culture commune de stratégie foncière**
3. Pérenniser l'attractivité résidentielle permettant d'assurer l'équilibre à long terme du territoire : **diversifier** l'offre adaptée aux besoins, accompagner l'attribution de logements sociaux
4. Assurer la **réponse aux besoins liés au logement de tous les types de publics** : accompagner le vieillissement (adaptation des logements, maintien à domicile), garantir les parcours résidentiels, développer l'habitat dédiés aux publics spécifiques (gens du voyage, hébergement d'urgence)
5. Garder une **veille** sur le territoire, initier et conforter les **partenariats** : informer et accompagner, suivre et piloter la politique de l'habitat (bilans, partenariats)

Les **objectifs de production de logements sont de 150 à 220 logts/an, selon un scénario tendanciel** qui s'appuie sur la poursuite de l'évolution démographique et du parc de logements tout en recherchant une préservation du foncier et une valorisation du bâti existant.

Un objectif de production de **20% de logements sociaux** par rapport à l'ensemble de la production est souhaité par les élus.

13 FICHES ACTION précisent la méthode permettant d'atteindre les objectifs.

- **Orientation 1** : Faire évoluer le parc de logements existants pour préserver le patrimoine et répondre aux besoins en logements
 - *Fiche action 1* : Soutenir les projets de rénovation énergétique des logements des habitants
 - À relever : partenariat envisagé avec les notaires
 - *Fiche action 2* : Encourager les projets de réhabilitation de bâtis et logements vacants et/ou dégradés participant à la valorisation du patrimoine
 - À relever : l'action renforcée vise plus précisément Erstein et Benfeld via le recrutement d'un « agent de centralité » ; recherche de bonnes pratiques (notamment celles menées par l'Eurométropole)
- **Orientation 2** : Favoriser un développement de l'habitat respectueux des principes de développement durable
 - *Fiche action 3* : Mettre en place une **stratégie foncière**
 - À relever : **enjeux de formation des acteurs locaux, accompagnement des PLU (OAP, emplacements réservés, secteurs de mixité sociale-SMS), encourager l'utilisation d'outils de régulation (droit de préemption, suivi des déclarations d'intention d'aliéner-DIA), recensement des gisements, priorisation de secteurs stratégiques**
 - Le PLHi vise un partenariat avec le SCOTERS sur ce volet spécifiquement.**
- **Orientation 3** : Pérenniser l'attractivité résidentielle permettant d'assurer l'équilibre à long terme du territoire
 - *Fiche action 4* : Favoriser le développement d'une offre en logements aidés (logements locatifs sociaux et en accession abordable) plus adaptée aux besoins des ménages
 - À relever : **le développement de locatifs sociaux publics est à privilégier dans les communes bien desservies en transports en commun et dotées d'équipements/services ; étudier la mise en œuvre d'appels à projets, réserver des parcelles dans les opérations d'aménagement**
 - *Fiche action 5* : Encourager le développement des projets d'habitat partagé et/ou participatif
 - *Fiche action 6* : Mettre en œuvre une politique locale d'attributions de logements sociaux

À relever : établir un diagnostic partagé, caractériser le besoin (offre et demande)

- Orientation 4 : Assurer la réponse aux besoins liés au logement de tous les types de publics
 - Fiche action 7 : Renforcer l'accompagnement des personnes âgées dans leurs démarches liées au logement
 - Fiche action 8 : Améliorer l'accompagnement des jeunes dans leurs recherches de logements

À relever : lien avec les entreprises et les missions jeunesse ; action priorisée sur les bourgs centres et en fonction des besoins et opportunités sur les autres communes

- Fiche action 9 : Anticiper la sédentarisation des gens du voyage et les stationnements illicites
- Fiche action 10 : Avoir une approche intercommunale pour l'hébergement d'urgence
- Orientation 5 : Garder une veille sur le territoire, initier et conforter les partenariats
 - Fiche action 11 : Renforcer l'information et l'accompagnement des habitants dans leurs démarches liées à l'habitat
 - Fiche action 12 : Mettre en place un dispositif d'observation et de suivi du PLH
 - Fiche action 13 : Organiser la gouvernance et l'animation du PLH

À relever : Copil mixte (élus-techniciens), Cotech partenarial

L'objectif global est décliné en **4 grands groupes de communes** tenant compte du poids démographique des communes et du fonctionnement territorial (dynamique de développement, positionnement stratégique, projets), via des **FICHES « SECTEUR »**. La répartition des objectifs par groupes est proposée en fonction de la part de résidences principales actuelles au sein de la communauté de communes, ajustée aux perspectives retenues et projets de développement.

Secteur	Caractéristiques	Objectifs qualitatifs et enjeux	Objectifs quantitatifs de production de logements
Erstein	Pôle principal mais en décroissance démographique ; marché tendu ; demande de logements locatifs de petite taille et abordables pour accueillir les jeunes actifs ; pression des promoteurs (dents creuses) PLU de 2013	Augmenter la production mais de façon maîtrisée en adéquation avec la capacité des équipements communaux Diversifier l'offre et rénover	Environ 50 logts/an soit 300 au total Gisements : -ZAC Europe : 250 logts -Création de logements sociaux à destination de personnes handicapées : 22 -Logements vacants estimés : 50
Benfeld	Dynamique démographique (présence d'emplois), nombreux jeunes, exploitation de dents creuses, pression des promoteurs et privés, secteur ABF en centre-ville PLU de 2014	Réhabilitations en centre-ville Maintien de l'attractivité avec des logements pour tous Enjeux : -équilibre entre espace bâti et espace vert en centre bourg -stationnement	100 logts/an sur les 3 premières années (projets en cours), puis 30 logts/an Gisements : -Nombreux projets en cours (hors initiatives privées) : 330 logts, dont 35% de collectifs, y compris des opérations mixtes (incluant commerces et services) -Logements vacants estimés : 58

<p>Autres polarités</p> <p><i>Boofzheim, Gerstheim, Huttenheim, Nordhouse, Rhinau</i></p>	<p>Communes attractives, pressions foncière et immobilière, rythme de construction faible depuis 2000, parc ancien</p> <p>PLU de 2013 à 2019</p>	<p>Rénovations et réhabilitation de logements vacants, maîtrise de l'accueil et maintien de la qualité de vie, développement du locatif</p> <p>Enjeux de l'articulation entre extension et densification, cf. stratégie foncière à développer</p>	<p>Environ 50 logts/an soit 300 au total</p> <p>Gisements :</p> <ul style="list-style-type: none"> -divers projets en cours (hors initiatives privées) : 150 à 190 logts -2 projets de résidences sénior (Huttenheim et Gerstheim) : 30 logts -Logements vacants estimés : 100 (sur 2 communes) -Friches : 10,05 ha (2 communes) – 250 logts projetés sur Huttenheim
<p>Communes principales</p> <p><i>Kertzfeld, Kogenheim, Hindisheim, Matzenheim, Obenheim, Sand, Schaeffersheim, Sermersheim, Westhouse</i></p>	<p>Attractives mais vieillissement de la population, manque de locatif, nombreux lotissements successifs, production de logements par transformation de corps de fermes, parc ancien (61% d'après 1970) avec enjeu de rénovation énergétique</p> <p>PLU récents (2018-2020) sauf Matzenheim (2014) et Kogenheim (au RNU)</p>	<p>Être proactifs sur les opérations et ventes, cf. stratégie foncière</p> <p>Rénovations dans un objectif de sobriété foncière et énergétique et de valorisation du patrimoine</p> <p>Développer le parcours résidentiel (jeunes et personnes âgées)</p>	<p>Environ 50 logts/an soit 300 au total</p> <p>Gisements :</p> <ul style="list-style-type: none"> -divers projets en cours (hors initiatives privées) : environ 350 logts -4 projets à destination des séniors -Logements vacants estimés : à préciser -Friches : 5 ha (4 communes)
<p>Autres communes</p>	<p>Petites communes, attractives du fait de la qualité de vie proposée ; production de logements en lotissement et par transformation de l'existant, parc ancien (65% d'après 1970) avec enjeu de rénovation énergétique</p> <p>11 PLU, dont 4 récents (2019-2020) et 3 anciens (2012-2013) ; 1 carte communale (Bolsenheim)</p>	<p>Réhabilitations de corps de fermes</p> <p>Diversification du parc de logements</p> <p>Enjeu d'équilibre entre espace bâti et espace vert (dents creuses)</p>	<p>Environ 40 logts/an soit 240 au total</p> <p>Gisements :</p> <ul style="list-style-type: none"> -divers projets en cours (hors initiatives privées) : 150 logts -réhabilitation de corps de fermes : 30/40 logts (4 communes) - Logements vacants estimés : à préciser

Le projet au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS en vigueur

Le SCOTERS est actuellement en cours de révision, avec des évolutions souhaitées sur ce volet habitat et foncier, non encore validées à ce jour.

En matière d'habitat et de foncier, le SCOTERS en vigueur vise :

- À répartir les nouveaux logements sur l'ensemble du territoire de SCoT, et assurer une gestion économe de l'espace. À ce titre le SCOTERS fixe des objectifs de densité en

fonction de l'armature urbaine.

- À **répartir le logement aidé** : Une offre supplémentaire de 800 logements locatifs aidés par an doit être mise en place dans la région de Strasbourg, en tenant compte de l'armature urbaine et de la desserte en transports en commun. Dans les bourgs-centres, la part de logements locatifs aidés doit être augmentée. À cette fin, les nouvelles opérations d'aménagement de plus de 12 logements devront s'accompagner de la construction d'au minimum 20 % de logements locatifs aidés par rapport à ladite opération, au sein de l'opération même ou en contrepartie dans la commune.
- Dans les zones à urbaniser affectées à l'habitation, en dehors de celles qui sont destinées à accueillir principalement des immeubles collectifs, le développement de l'urbanisation devra ainsi réserver une part significative – qui ne pourra être inférieure à 25 % du nombre de logements – à l'**habitat intermédiaire**. Cet habitat intermédiaire sera réalisé sous forme d'habitat individuel dense (maisons accolées, individuelles superposées), de petits collectifs intégrés dans le tissu urbain (villa urbaine, maison de ville ou de village) ou de formes mixtes (ferme restaurée, urbanisation traditionnelle des villages). Les petits collectifs auront une volumétrie proche des formes d'habitat citées précédemment.
- À développer l'**urbanisation à dominante d'habitat** dans les secteurs desservis par les transports en commun.
- À privilégier, à l'extérieur de l'espace métropolitain, la **construction dans les bourgs centres**. L'objectif du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCOTERS est de faire bénéficier les bourgs centres d'un très bon niveau d'équipements. Le DOO précise les centralités urbaines comme localisation préférentielle de la fonction commerciale (par la continuité des linéaires commerciaux, la mixité des fonctions urbaines commerces/logements/Bureaux/équipements notamment).
- À favoriser le **renouvellement urbain** : Le développement de l'urbanisation doit favoriser en priorité, là où de telles disponibilités existent, la réhabilitation des quartiers anciens et en déshérence, la reconquête des friches urbaines et la construction dans les « dents creuses », en respectant l'identité des communes et des bourgs et en inscrivant les extensions dans un cadre d'urbanisation maîtrisé. Ce développement doit intégrer les équipements, services et espaces publics supports de la vie locale, ainsi que les espaces verts nécessaires au cadre de vie des habitants.
- À préserver les **espaces urbains** : Afin de préserver l'identité des villages et de certains quartiers, les documents d'urbanisme peuvent identifier les secteurs représentatifs d'une urbanisation traditionnelle, groupée et dense.

Révision du scoters : pistes sur le volet habitat

- ajustement de l'armature urbaine, selon le niveau de desserte notamment
- définition de nouveaux objectifs en matière d'habitat par niveaux d'armature urbaine, dans un souci central de qualité de vie
- identification de nouveaux objectifs de limitation de la consommation foncière au regard des enjeux du ZAN
- affirmation du principe de mixité des formes urbaines, et de mixité fonctionnelle au sein des opérations qui le permettent

Analyse au regard du SCOTERS

Les enjeux locaux en matière d'habitants sont bien posés et démontrés. Les outils à développer sont identifiés et semblent pertinents. Le syndicat mixte pour le SCOTERS gagnerait à être identifié
Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 07.04.2022

comme partenaire au-delà de la seule approche foncière, notamment sur les objectifs à appuyer en matière de mobilisation du bâti existant.

Le document d'orientation vise un projet en développement (scénario tendanciel) là où les enjeux exposés dans le programme d'action et les fiches « secteurs » tendent plutôt vers des souhaits de maîtrise de la production de logements (sobriété foncière et énergétique, adéquation avec les équipements présents, valorisation du patrimoine).

La communauté de communes a fait un réel effort de recensement des projets en cours ou potentiels (friches, réhabilitations) qui mériterait d'être hiérarchisé (taille des opérations, niveau d'engagement/fiabilité).

Le syndicat mixte pour le SCOTERS note avec intérêt le projet de développer une stratégie foncière partagée et des outils associés.

Il est toutefois relevé que l'impact foncier du projet de PLHi n'est pas abordé à ce stade (besoins, part de la production de logements entre projets d'extension et au sein du tissu bâti, niveaux de densités visées, etc.).

Le PLHi ne sera pas relayé dans la planification via un PLUi, mais devra l'être à court terme dans les PLU du territoire (les PLU ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les PLH et le SCoT – article 131-4 du code de l'urbanisme), dont certains sont anciens (40% seulement approuvés après 2018 – 2 communes sans document de planification) notamment pour les bourgs-centres et certaines polarités.

Le SCOTERS relayera les choix faits localement, en cohérence avec le projet de territoire défini à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Les objectifs en matière d'habitat gagneront par ailleurs à être croisés avec d'autres politiques publiques, notamment la mobilité ou la répartition de l'emploi, dans un objectif de développement stratégique de l'habitat (potentiels à proximité des équipements locaux, des lieux d'emplois) et de fonctionnement territorial (mobilité de proximité en lien avec la localisation des équipements et services, notamment pour les jeunes, les personnes âgées et les publics fragiles).

*Le Bureau syndical
sur proposition de la présidente
après en avoir délibéré,
à l'unanimité,
Décide de faire part de l'avis suivant :*

Le projet de PLHi de la communauté de communes du canton d'Erstein ne présente pas d'incompatibilité avec le SCOTERS en vigueur et relaye les préoccupations actuelles en matière d'habitat.

Les objectifs poursuivis par le projet de la communauté de communes précisent le projet de territoire et alimenteront les travaux en cours de révision du SCOTERS. Une cohérence sera à assurer à l'échelle de l'ensemble du territoire et à long terme ainsi que sur l'ensemble des politiques publiques.

À noter que le SCOTERS sera l'outil de planification permettant la traduction du PLHi, en complément des documents d'urbanisme locaux à mettre en compatibilité.

Néanmoins, la communauté de communes du canton d'Erstein est encouragée à :

- ***Affirmer le projet de territoire engagé dans les diverses démarches et études menées par la communauté de communes pour une approche globale du fonctionnement du territoire (liens mobilité/emploi/services/habitat/énergie), afin d'accompagner la traduction des***

orientations du PLH dans les documents d'urbanisme et confirmer le scénario de développement choisi.

- *Évaluer, dans le cadre de la stratégie foncière développée, l'impact du projet sur le foncier, et le caractériser (besoins et outils à développer)*
- *Identifier le syndicat mixte pour le SCOTERS comme partenaire pour décliner l'ensemble des orientations du PLH, notamment sur les actions relevant de l'orientation n°1 « faire évoluer le parc de logements existants pour préserver le patrimoine et répondre aux besoins en logements », l'action n°4 « favoriser le développement d'une offre de logements aidés plus adaptée aux besoins des ménages » et les actions n°12 « mettre en place un dispositif d'observation et de suivi du PLH » et n°13 « organiser la gouvernance et l'animation du PLH ». Le rôle attendu sur la définition d'une stratégie foncière (orientation n°2) est acté.*

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **13 AVR. 2022** **13 AVR. 2022**

La publication le **13 AVR. 2022**

Strasbourg, le **13 AVR. 2022**



La Présidente
Pia IMBS