

Extrait du procès-verbal

Délibération du Conseil communautaire

Séance du lundi 15 décembre 2025

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

HABITAT

3. Arrêt du projet de PLH 2026-2031 de la Communauté de communes de Sélestat & Territoires

Rapport présenté par Monsieur Stéphane ROMY, Vice-Président

RÉSUMÉ

Le PLH constitue l'outil de définition et de mise en œuvre de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale. Les documents d'urbanisme communaux doivent être compatibles avec les dispositions du PLH.

Le 21 mai 2024, le Conseil communautaire de la CC de Sélestat & Territoires a décidé d'engager conjointement le bilan du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2017-2022 et l'élaboration d'un nouveau PLH. Le 19 mai 2025, le Conseil communautaire a adopté le bilan final du PLH 2017-2022.

Les travaux d'élaboration de ce nouveau PLH ont été conduits en partenariat avec l'Agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin supérieur (ADEUS). Ce PLH constituera le troisième PLH successif de la CCST.

I. RAPPORT

1. Rappel du cadre réglementaire

L'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) est obligatoire pour les intercommunalités compétentes en matière d'habitat, de plus de 30 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, ce qui est le cas de la CC de Sélestat & Territoires.

Le PLH est un document stratégique de planification et de pilotage de la politique locale de l'habitat élaboré à l'échelle du territoire communautaire pour une durée de 6 ans. Il a pour objectif de répondre aux besoins en logement de la population actuelle et future du territoire.

Ainsi, il inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : sobriété foncière, parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. Il donne un cap aux communes du territoire pour décliner ses objectifs dans les documents d'urbanismes communaux, leviers de mise en œuvre du PLH.

2. Méthode d'élaboration du présent projet de PLH

Le 21 mai 2024, le Conseil communautaire de la CC de Sélestat & Territoires a décidé d'engager conjointement le bilan du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2017-2022 et l'élaboration d'un nouveau PLH. Les travaux d'élaboration du bilan du PLH 2017-2022 et de ce nouveau PLH ont été conduits en partenariat avec l'Agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin supérieur (ADEUS).

2.1. Co-construction du document

Le PLH a été élaboré de manière collaborative avec les élus et l'ensemble des partenaires locaux. Différentes étapes ont permis la co-construction du document :

- Des questionnaires et des entretiens avec chaque commune individuellement ;
- Des entretiens avec les partenaires du territoire :
 - ➔ Bailleurs sociaux
 - ➔ Acteurs de la rénovation de l'habitat (opérateurs, Espace Conseil France Rénov')
 - ➔ Acteurs de l'action sociale (UTAMS, CCAS, ARSEA)
- Des ateliers territoriaux par groupes de communes :
 - ➔ Ville-centre (Sélestat)
 - ➔ Pôles intermédiaires (Châtenois, Ebersheim, Kintzheim, Muttersholtz et Scherwiller)
 - ➔ Villages (Baldeheim, Dieffenthal, Ebersmunster, La Vancelle, Mussig et Orschwiller)
- Des ateliers thématiques avec les partenaires et les communes :
 - ➔ Production qualitative de logements
 - ➔ Besoins spécifiques des publics du territoire
 - ➔ Appui aux communes et observatoire

2.2. Instances de validation des étapes

Afin de valider les étapes successives d'avancement de l'élaboration de ce document, les élus de la commission Aménagement et attractivité du territoire, faisant office de comité de pilotage de l'élaboration du PLH, ont été réunis à quatre reprises :

- ➔ Le 25 février 2025 : Présentation des premiers éléments du bilan final du PLH 2017-2022
- ➔ Le 1^{er} avril 2025 : Présentation du bilan final et des premiers éléments du diagnostic
- ➔ Le 14 octobre 2025 : Validation des orientations et du programme d'actions
- ➔ Le 25 novembre 2025 : Présentation du PLH finalisé et de son budget

3. Composition du PLH

Le nouveau Programme Local de l’Habitat est constitué de trois documents majeurs : le diagnostic, le document d’orientations et le programme d’actions.

3.1. Diagnostic

La construction du diagnostic du nouveau PLH s'est appuyée sur les travaux réalisés lors du bilan du précédent programme. Il intègre une analyse socio-démographique et économique du territoire, un examen des caractéristiques et de la dynamique récente du marché du logement, une évaluation de l'effort des ménages pour se loger, ainsi qu'une étude du foncier et des enjeux associés.

Les conclusions de ce 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 le 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.

3.2. Document d’orientations

Le PLH 2026-2031 définit 4 grandes orientations stratégiques qui répondent aux enjeux déterminés dans le diagnostic et structurent les actions à mener pour les 6 prochaines années, à savoir :

- **Orientation 1** : répondre aux enjeux démographiques et d'attractivité résidentielle en produisant une offre de logements adaptée ;
- **Orientation 2** : poursuivre la mise en œuvre d'une politique d'aménagement durable du territoire ;
- **Orientation 3** : accompagner les parcours résidentiels de l'ensemble des ménages ;
- **Orientation 4** : animer la politique de l'habitat intercommunale et mieux l'articuler avec les autres politiques de la Communauté de communes.

3.3. Programme d’actions

Le programme d’actions permet de décliner les 4 orientations définies en 19 actions, qui sont les suivantes :

- **Action 1** : Produire *a 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 sédentarisation 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 (observatoire de l'habitat et du foncier) 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

L'ensemble de ces actions représente un budget prévisionnel d'environ 3 150 000 € sur 6 ans, soit une moyenne annuelle de 525 000 €. Le budget prévisionnel, décliné par orientations, suit les fiches actions au sein du document.

4. Suites

La procédure d'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes du Sélestat & Territoires (CCST) entre à présent dans sa dernière phase, relative à la validation administrative du document.

Les principales étapes prévues seront les suivantes :

- Arrêt du premier projet de PLH par le Conseil communautaire lors de sa séance du 15 décembre 2025 (objet de la présente délibération) ;
- Transmission de la délibération aux communes membres ainsi qu'au PETR Sélestat Alsace Centrale, organe chargé de l'élaboration du SCOT et recueil de leurs avis, dans un délai de deux mois à compter de la notification, conformément aux dispositions de l'article L.302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Deuxième arrêt du projet de PLH post-élections, après prise en compte des avis communaux lors d'un Conseil communautaire ;
- Transmission du projet arrêté au représentant de l'État dans le département, en vue de son examen et de sa soumission pour avis au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) dans un délai de deux mois ;

- Recueil des avis de l'État et du CRHH ;
- Adoption définitive du Programme Local de l'Habitat 2026-2031 par le Conseil Communautaire, prévue au second semestre 2026, sauf demande motivée de modifications formulée par le CRHH.

II. DECISIONS

Il est demandé au Conseil communautaire,

Sur avis favorable du Bureau du 1^{er} décembre 2025,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.302-1 à L.302-5 et R.302-1 à R.302-12 relatifs aux Programmes Locaux de l'Habitat ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 17 décembre 2007 adoptant le premier Programme Local de l'Habitat pour la période 2007-2013 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 19 décembre 2016 adoptant le deuxième Programme Local de l'Habitat pour la période 2017-2022 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 21 mai 2024 engageant la procédure de réalisation du bilan du PLH 2017-2022 et d'élaboration du troisième Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes de Sélestat & Territoires ;

Vu le porter à connaissance de l'Etat, notifié par courrier le 30 juillet 2024 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 19 mai 2025 adoptant le bilan final du PLH 2017-2022 ;

Vu l'avis positif du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement sur le bilan final du PLH 2017-2022 prononcé lors de sa séance du 19 juin 2025 ;

Considérant que le projet de PLH 2026-2031 répond au porter à connaissance de l'État en date du 30 juillet 2024, comprenant toutes informations utiles, ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logements ;

Considérant que l'élaboration du PLH 2026-2031 a été ponctuée par des réunions de la Commission Aménagement et Attractivité du Territoire, ainsi que par des ateliers territoriaux et thématiques, permettant à chaque commune de l'intercommunalité de contribuer activement à la définition des axes stratégiques ;

Considérant que ces échanges ont aussi alimenté le débat et permis l'appropriation des orientations et des actions qui en découlent par toutes les personnes morales associées, et plus largement tous les acteurs locaux de l'habitat du territoire ;

Considérant que toutes les étapes de la démarche d'élaboration, telles que la méthodologie, les objectifs territorialisés de production de logements, les quatre orientations et le programme d'actions, ont été validées par les élus de la Commission Aménagement et Attractivité du Territoire ;

Considérant que dans le cadre du processus d'adoption du PLH, plusieurs délibérations seront soumises au Conseil communautaire ; cette première délibération, par laquelle le Conseil communautaire arrête le projet de PLH, une deuxième délibération par laquelle le Conseil communautaire arrêtera le projet de PLH modifié après avis des communes membres, et une troisième délibération, qui permettra d'adopter

le PLH 2026-2031, après passage du projet pour avis au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) et éventuelles demandes de modifications de la part du représentant de l'État ;

Considérant que le PLH 2026-2031 une fois adopté sera exécutoire sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes de Sélestat & Territoires ;

De se prononcer sur ces dispositions,

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

D'AUTORISER Monsieur le Président à transmettre pour avis aux communes membres ainsi qu'au PETR Sélestat Alsace Centrale, organe chargé de l'élaboration du SCOT, le projet de Programme Local de l'Habitat conformément à l'article R.302-9 du code de la construction et de l'habitation ;

D'AUTORISER Monsieur le Président à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération.

Ces dispositions sont adoptées à l'unanimité.

Nom – Prénom	Présent/Absent	Donne procuration à	Sens du vote
SOHLER Olivier	Présent		POUR
ANDREA Charles	Présent		POUR
ENGEL Robert	Présent		POUR
HIRTZ Sylvie	Présente		POUR
BARBIER Patrick	Présent		POUR
DELSART Patrick	Présent		POUR
MUHR Virginie	Présente		POUR
SCHLATTER Jean-Claude	Présent		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	Absent		/
ADONETH Luc	Présent		POUR
SIGRIST Stéphane	Présent		POUR
GILL Christine	Présente		POUR
GUTHAPFEL Nadine	Présente		POUR
LACHMANN Jean	Excusé		/
WIRA Michel	Présent		POUR
HOCHSCHLITZ Evelyne	Présente		POUR
SCHLEIFER Christian	Présent		POUR
LEGRAND Marie-Antoinette	Présente		POUR
LESTEVEN Elisabeth	Présente		POUR
RENAUDET Michel	Excusé	Patrick BARBIER	POUR
DIETRICH Régine	Présente		POUR
SCHEIBLING Philippe	Excusé	Gwenaëlle RUHLMANN	POUR
RUHLMANN Gwenaëlle	Présente		POUR
BAUER Marcel	Excusé	Philippe DESAINTQUENTIN	POUR
MEYER Jacques	Excusé	Stéphane ROMY	POUR
HORNBECK Nadège	Présente		POUR

GEYLLER Laurent	Présent		POUR
MULLER-STEIN Geneviève	Excusée		/
OBERLIN-KUGLER Cathy	Présente		POUR
CAKPO Erick	Excusé	Nadine MUNCH	POUR
MUNCH Nadine	Présente		POUR
SCHEUER Tania	Excusée	Claude SCHALLER	POUR
SENGLER Marion	Excusée	Laurent GEYLLER	POUR
HUMMEL Orianne	Excusée	Cathy OBERLIN-KUGLER	POUR
DESAINTQUENTIN Philippe	Présent		POUR
MEYER Frédérique	Excusée	Denis DIGEL	POUR
GIESSLER 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 17 décembre 2025

La Secrétaire de séance,
Sylvie HIRTZ



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

Mis en ligne le 22 décembre 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.