



CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DE L'ALSACE DU NORD

Contribution sur le projet
de Programme local de l'habitat intercommunal
de la Communauté d'Agglomération de Haguenau

SEPTEMBRE 2022



Préambule	p.5
La saisine	p.7
Le projet de Programme local de l'habitat intercommunal de la Communauté d'Agglomération de Haguenau	p.10
Observations générales	p.12
Observations particulières par objectifs	p.13
Suivi et évaluation du projet	p.17

Le Conseil de développement de l'Alsace du Nord

Installé en janvier 2020, le Conseil de développement de l'Alsace du Nord est l'instance de consultation citoyenne du PETR de l'Alsace du Nord. Selon les termes de la loi, le conseil de développement réunit des habitants, des personnalités qualifiées issues des milieux économiques, sociaux, environnementaux, culturels et éducatifs, en tenant compte des obligations de parité hommes-femmes et de reflet de la population du territoire dans ses différentes tranches d'âges. Il est composé de 58 membres bénévoles engagés pour 6 ans et renouvelés après chaque élection locale.

Un Conseil de développement commun

Fruit d'une volonté politique commune, le Conseil de développement présente la particularité d'être mutualisé à l'échelle des 6 communautés membres du PETR de l'Alsace du Nord : Agglomération de Haguenau, Pays de Niederbronn-les-Bains, Pays de Wissembourg, Outre-Forêt, Basse-Zorn et Sauer-Pechelbronn.

Le collège territorial de la Communauté d'Agglomération de Haguenau

Le Conseil de développement de l'Alsace du Nord tient lieu également de Conseil de développement de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, une instance obligatoire dans les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre à compter du seuil de 50 000 habitants. Un collège de membres issus exclusivement du territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau s'exprime sur des sujets relevant des compétences et des attributions de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Ainsi, une commission spécifique « Avis sur les stratégies et projets de territoire » s'est réunie deux fois sur le projet de programme local de l'habitat intercommunal de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, le 28 juin et le 1^{er} septembre 2022.

Les membres du collège territorial de la Communauté d'Agglomération de Haguenau sont les suivants :

- | | |
|-------------------------|-----------------------------|
| 1. M. Marc BECKER | 6. M. Michel MUNZENHUTER |
| 2. M. François BRUNAGEL | 7. M. Mathieu ROCHER |
| 3. M. Yann GAUDEAU | 8. M. Christian SCHOTT |
| 4. M. Thomas GILLIG | 9. Mme Marie-Odile STRASSER |
| 5. M. Olivier KLOTZ | 10. Mme Nadine WANNER |

La Communauté d'Agglomération de Haguenau (également appelée CAH) a été créée par un arrêté préfectoral du 26 octobre 2016 et a vu le jour le 1^{er} janvier 2017.

Elle est le fruit de la fusion de quatre intercommunalités : les communautés de communes de la région de Haguenau, de Bischwiller et environs, de la région de Brumath et du Val de Moder. Fort de ses 98 000 habitants, son territoire présente des problématiques multiples et complémentaires, synonyme à la fois de diversité et de richesse. Cette nouvelle entité déploie désormais ses compétences à une échelle permettant d'actionner les leviers d'une véritable attractivité économique, résidentielle et touristique.

Une nouvelle étape s'est ouverte avec le souhait de déterminer les politiques locales de l'habitat à travers l'élaboration d'un programme local de l'habitat à l'échelle des 36 communes qui composent la CAH. Encadré par des obligations légales nationales, le programme exprime la vision à 6 ans du développement de l'habitat, au regard des besoins des habitants actuels et à venir. Ce document stratégique se décline en un programme d'actions fixant notamment la programmation de logements et visant, entre autres, la mixité des nouveaux logements, l'amélioration du parc existant et la fluidité des parcours résidentiels des habitants.

Sollicité par le Vice-Président de la Communauté d'Agglomération de Haguenau en charge de l'habitat par courrier du 1^{er} juin 2022, le Conseil de développement de la CAH rend un avis sur le projet de Programme local de l'habitat intercommunal de la Communauté d'Agglomération de Haguenau qui lui a été présenté et tel qu'il sera soumis au vote du bureau du Conseil communautaire en septembre 2022.

Le présent avis porte ainsi sur le Projet de Programme local de l'habitat intercommunal de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, adressé au Président du Conseil de développement de l'Alsace du Nord par le Vice-Président de la Communauté d'Agglomération de Haguenau en charge de l'habitat, par courrier du 1^{er} juin 2022.

Cette saisine du Conseil de développement de la Communauté d'Agglomération de Haguenau s'inscrit dans l'exercice des missions dévolues à une telle instance de consultation citoyenne.

Cet avis du Conseil de développement a été soumis à l'approbation du bureau du 06 septembre 2022.

HAGUENAU, le 01 JUIN 2022



Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement

Affaire suivie par : Valérie BADINA
Tél. : 03.88.90.67.71
Mél : valerie.badina@agglo-haguenau.fr

Nos réf. : DUHE-2022-05-25-13331



Objet : Transmission du projet de PLHi arrêté pour avis

Monsieur le Président,

Le Conseil de Développement Territorial que vous présidez est une instance consultative placée auprès du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural d'Alsace du Nord et de la Communauté d'Agglomération de Haguenau afin d'enrichir leurs projets par ses contributions et ses avis éclairés.

La Communauté d'Agglomération de Haguenau est, depuis sa création le 1^{er} janvier 2017, compétente en matière d'équilibre social de l'habitat, et donc tenue de se doter d'un Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi). Depuis la délibération du lancement de l'élaboration du PLHi adoptée par le Conseil communautaire le 14 septembre 2017, ce document a été construit en partenariat avec les personnes morales associées et les communes membres. Le 12 mai dernier, la première délibération d'arrêt du PLHi a ainsi été adoptée par le Conseil communautaire – vous la trouverez en pièce jointe.

Le PLHi est un document stratégique et opérationnel déclinant les objectifs et les principes de la politique de l'habitat qui s'appliquera pendant six ans aux 36 communes de la Communauté d'Agglomération de Haguenau. Il est composé de trois parties :

- un diagnostic du territoire analysant le fonctionnement du marché du logement et de l'immobilier et les conditions d'habitat de la population ;
- un document d'orientations stratégiques énonçant les objectifs de développement, d'amélioration, d'adaptation et de requalification du parc de logements dans le respect des principes de mixité et d'équilibre social et territorial ;
- un programme d'actions indiquant les moyens notamment financiers, techniques et humains nécessaires à sa mise en œuvre opérationnelle.

Vous pourrez accéder au document complet en cliquant sur le lien suivant : [PLHi version arrêté mai 22](#)

Au-delà des seuls sujets relatifs au logement, la politique de l'habitat est au cœur du projet de territoire et doit intégrer les enjeux d'attractivité économique, de croissance démographique et de développement des mobilités et des équipements. Cette intégration se manifeste alors dans les liens entretenus avec les différents documents cadres de planification et d'aménagement du territoire.

Le Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que « le conseil de développement est consulté sur l'élaboration du projet de territoire, sur les documents de prospective et de planification résultant de ce projet » (L5211-10-1 du CGCT).

Aussi, je souhaite saisir le Conseil de Développement Territorial pour avis, consultatif et facultatif, sur le projet du PLHi. Je vous saurais gré de bien vouloir organiser ses travaux de telle sorte qu'un avis

La correspondance est à adresser à M. le Président en mentionnant la direction et le service
Communauté d'Agglomération de Haguenau – C.A.I.R.E. - 84 Route de Strasbourg - BP 50244 - 67504 HAGUENAU Cedex

puisse être transmis aux élus communautaires sous quatre mois. Afin de vous permettre d'analyser plus facilement le PLHI, vous en trouverez en pièce jointe une présentation synthétique.

Une deuxième délibération d'arrêt du PLHI par le Conseil communautaire aura lieu en fin d'année avant transmission au Préfet.

Les services de la Communauté d'Agglomération de Haguenau se tiennent à votre entière disposition pour toute question sur ce projet.

Vous remerciant à nouveau pour votre engagement au cœur de l'action de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

PJ :

- Délibération du Conseil Communautaire du 12 mai 2022 : Arrêt du Programme Local de l'Habitat Intercommunal
- Présentation synthétique du PLHI

Signature numérique de Etienne WOLF
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE HAGUENAU

Pour le Président et par délégation,
Le Vice-Président,



Etienne WOLF

La correspondance est à adresser à M. le Président en mentionnant la direction et le service
Communauté d'Agglomération de Haguenau - C.A.I.R.E. - 84 Route de Strasbourg - BP 50244 - 67504 HAGUENAU Cedex



Le projet de Programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) de la CAH

Le Programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) est un document stratégique et opérationnel déclinant les objectifs et les principes de la politique de l'habitat qui s'appliquera pendant six ans aux 36 communes de la CAH. Il énonce également les moyens mis en œuvre par les communes et par la CAH pour satisfaire l'ensemble des enjeux cités à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation :

- Répondre aux besoins en logement et hébergement
- Assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les communes et les quartiers
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale
- Améliorer la performance énergétique de l'habitat
- Améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées

Au-delà des seuls sujets relatifs au logement, la politique de l'habitat est au cœur du projet de territoire et doit intégrer les enjeux d'attractivité économique, de croissance démographique et de développement des mobilités et des équipements.

Ainsi, les documents règlementaires devront être compatibles avec le PLHi et figurent, à ce titre, des leviers essentiels de sa mise en œuvre.

Le PLHi est composé de trois parties qui rendent compte de son caractère stratégique et opérationnel : **un diagnostic, un document d'orientations stratégiques et un programme d'actions.**

Le projet de PLHi de la CAH est structuré en **4 orientations stratégiques** :

- **Axe 1 : Conforter l'attractivité du territoire**
- **Axe 2 : Favoriser les parcours résidentiels**
- **Axe 3 : Améliorer les logements anciens**
- **Axe 4 : Piloter, suivre et animer la politique locale de l'habitat**

Ces quatre orientations sont déclinées en **19 actions opérationnelles**, dont la plupart sont déjà budgétées et effectives :

- 1/ Produire environ 600 logements par an entre 2022 et 2027
- 2/ Produire 168 logements aidés par an entre 2022 et 2027
- 3/ Constituer un référentiel foncier
- 4/ Mettre en place un dispositif communautaire de maîtrise et de portage foncier
- 5/ S'appuyer sur le volet Renouvellement Urbain de l'OPAH
- 6/ Informer les investisseurs sur les opportunités du territoire
- 7/ Développer des produits locatifs et d'accession adaptés aux jeunes ménages et les accompagner vers et dans le logement

- 8/ Organiser un groupe de travail avec les bailleurs sociaux et l'ABF pour développer l'acquisition-amélioration
- 9/ Soutenir l'adaptation des logements existants
- 10/ Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des plus défavorisés
- 11/ Installer la Conférence intercommunale du logement (CIL) et travailler à une Convention intercommunale d'attribution (CIA)
- 12/ Poursuivre les actions de résorption de l'habitat précaire et l'accompagnement à l'insertion par l'habitat des nomades sédentarisés
- 13/ Soutenir la requalification du parc privé et l'intensification de la rénovation énergétique dans le cadre du PIG renforcé, de l'OPAH-RU et du POPAC
- 14/ Mobiliser le dispositif Cœur de Ville / l'Opération de Revitalisation du Territoire
- 15/ Renforcer la communication sur les aides financières et améliorer l'accompagnement opportun
- 16/ Réaliser des bilans croisés PIG, OPAG, POPAC, Espace conseil France Rénov', PCAET
- 17/ Définir des actions prioritaires pour la requalification des programmes ou quartiers les plus fragiles, en vue d'un rééquilibrage social
- 18/ Mettre en place des outils de suivi et d'évaluation du PLHi
- 19/ Animer le réseau des acteurs locaux de l'habitat



Observations générales

Le Conseil de développement souligne qu'un travail important a été conduit à l'élaboration de ce Programme local de l'habitat intercommunal de la CAH, dont la concrétisation sera cruciale pour l'attractivité résidentielle, mais aussi économique du territoire.

Adéquation entre développement de l'habitat et attractivité économique

Le Conseil de développement souligne la nécessaire adéquation entre les ambitions d'attractivité économique et le développement quantitatif et qualitatif de l'habitat. Les évolutions économiques à venir nécessitent de répondre aux besoins en logements des habitants de l'Alsace du Nord, mais aussi des nouvelles populations venant des territoires voisins pour y travailler. L'attractivité économique devra être accompagnée de développements résidentiels importants. L'attractivité résidentielle du territoire sera un facteur clé de futurs développements harmonieux, notamment sur le plan social.

Le Conseil de développement met en exergue qu'il s'agit de répondre aux besoins de la population aujourd'hui résidente, la maintenir sur le territoire en tenant compte des décohabitations (familles monoparentales...) et du vieillissement de la population, mais aussi d'accueillir les ménages qui vont nouvellement s'installer sur la CAH.

2 000 emplois sont vacants aujourd'hui en Alsace du Nord, ils doivent être rapidement pourvus et la prise en compte par les développements résidentiels des nouvelles implantations d'industries prévues est capitale.

=> En conclusion, le Conseil de développement partage globalement les ambitions proposées, ainsi que les objectifs fixés.

La nécessaire articulation entre la politique de l'habitat et la politique foncière

Une inquiétude majeure du Conseil de développement porte sur l'explosion des prix du foncier et de l'immobilier en Alsace du Nord, dont une des explications réside dans la rareté du foncier, mais aussi les difficultés d'approvisionnement des matériaux par les professionnels du BTP, ou encore l'accélération des normes énergétiques et environnementales. Les membres soulignent l'importance de trouver un équilibre entre deux objectifs essentiels : la préservation de l'environnement et la satisfaction des besoins en logements.

Construction de logements et qualités architecturales, énergétiques

Le Conseil de développement souhaite que soit mis plus en avant l'ambition de produire de manière plus qualitative, notamment sur le plan architectural. Le cadre de vie, dont une des composantes réside dans la qualité des créations architecturales, doit être envisagé au regard également de l'intérêt des lieux avoisinants. La rénovation énergétique implique de modifier le bâti et son environnement, mais ne doit pas être dissociée d'un projet architectural. Qualité, durabilité et cadre de vie doivent être les fils conducteurs des projets résidentiels, tant dans le neuf qu'en matière de réhabilitation.

S'agissant des deux premières actions opérationnelles, le Conseil de développement relève une rédaction confusante dans les objectifs de production de logements aidés. Peut-être faudrait-il écrire « Produire environ 600 logements par an entre 2022 et 2027 **dont 168 logements aidés.** » ?



Observations particulières par axe

AXE 1 : Conforter l'attractivité du territoire

Constats du PLHi : Des pertes migratoires, notamment des familles, à l'échelle de la CAH sont liées à une production de logements insuffisante. Le dynamisme économique est porteur, mais de nombreux salariés résident en dehors de la CAH et se reportent vers des secteurs éloignés car moins chers. La pression accrue sur le foncier rendra l'acquisition de plus en plus difficile.

Conforter l'attractivité résidentielle du territoire, au service du développement économique, en veillant à maintenir une production de logements suffisante

Le PLHi pose un objectif de création de 602 logements par an, que ce soit à travers de nouvelles constructions, en extension, renouvellement urbain ou densification. Ce chiffre doit permettre de répondre à l'évolution des besoins de la population actuelle de la CAH, mais aussi des futurs ménages accueillis (solde migratoire). En effet, un des objectifs majeurs du territoire est de pouvoir accompagner les développements associés aux nouvelles implantations économiques majeures. Il faudrait aussi que les acteurs économiques s'engagent aux côtés des acteurs de l'habitat à travers des prestations de service.

Répondre aux besoins des habitants et aux obligations réglementaires : développer une offre aidée accessible, dans un esprit de solidarité intercommunale

Les membres du Conseil de développement souhaitent mettre en avant l'intérêt de pouvoir accueillir sur le territoire une diversité d'aménageurs, constructeurs et promoteurs, dans le but de produire des logements diversifiés à prix maîtrisés. La mixité sociale est importante.

S'assurer de la mobilisation du foncier, s'appuyer sur le PLUi pour la réalisation des objectifs, mobiliser la vacance

En parallèle du Programme local de l'habitat intercommunal est élaboré le Plan local de l'urbanisme intercommunal, qui permettra d'articuler la politique locale de l'habitat avec la politique foncière et d'urbanisme à l'échelle des 36 communes de la CAH. Le PLHi sera exécutoire en 2023, il faudra patienter jusqu'en 2025 concernant le Plan local de l'urbanisme intercommunal.

La cohérence entre les deux documents sera un élément clé dans l'atteinte des objectifs en matière de nouveaux logements, que ce soit en renouvellement urbain ou en extension.

Maitriser les projets pour orienter l'offre (foncier, acquisition-amélioration, conventionnement du parc ancien)

Les membres du Conseil de développement notent qu'une évolution législative des taxations est souhaitable au niveau national : la taxation des plus-values, ainsi que les montants exorbitants des mutations ralentissent voire bloquent les mutations du bâti. Ainsi, par exemple, en Grande-Bretagne, les frais de mutations sont seulement de 2%, et sont ainsi amortis rapidement.

D'autres solutions sont également à tester, telles que les baux emphytéotiques par exemple.

AXE 2 : Favoriser les parcours résidentiels

Constats du PLHi : Un développement des formations supérieures et de l'alternance est constaté sur la CAH. L'offre de logements est constituée surtout de grands logements individuels en accession, et peu de petits logements locatifs pour les jeunes. Le marché est tendu, avec une primo-accession de plus en plus difficile. Le vieillissement de la population crée une diversité de besoins d'accompagnement par le logement (adaptation, retour en centralité, ...). L'habitat précaire touche une centaine de ménages.

Accompagner le vieillissement de la population en privilégiant le logement autonome et les travaux d'adaptation

Les seniors nécessitent un habitat adapté, de préférence à proximité directe des commerces et services de proximité. C'est un fort enjeu en Alsace du Nord, de Haguenau et de ses bourgs-centres. Le relogement des personnes âgées est à repenser, dans une proximité de leur résidence habituelle.

Diversifier l'offre nouvelle de logements : primo-accession des familles, jeunes actifs, alternants, étudiants et actifs arrivant sur le territoire

S'agissant de l'aménagement du territoire et, plus particulièrement de l'élaboration du PLUi, il conviendra d'être particulièrement vigilant à ne pas adopter des politiques foncières inhibantes, là où la disponibilité des espaces permettrait une croissance raisonnable de population, notamment par l'accueil de jeunes familles, indispensables au développement économique.

Engager la définition d'une politique d'attribution respectueuse des équilibres du territoire (Conférence intercommunale du logement)

AXE 3 : Améliorer les logements anciens

Constats du PLHi : Les logements anciens sont concernés par une vacance modérée mais en augmentation, particulièrement dans les centres et bourgs anciens. Il y a donc de fortes attentes pour la requalification du patrimoine ancien et des centres-bourgs. Est également à noter une connaissance encore imparfaite des aides à la rénovation et à l'adaptation des logements privés. Le parc de logements est vieillissant : 1350 logements sociaux ont plus de 30 ans.

Renforcer l'intervention publique, en particulier pour les situations plus complexes cumulant habitat dégradé, population modeste, vacance, etc.

Le Conseil de développement propose de s'appuyer plus largement sur la Charte Haguenovienne d'Amélioration architecturale, de Renouveau urbain et de Transition Environnementale (CHARTE), qui propose aux professionnels de l'immobilier et de la construction de s'engager pour un habitat qualitatif et durable. Elle a pour objet de proposer des bonnes pratiques pour des projets immobiliers durables et de susciter l'adhésion des acteurs (aménageurs, promoteurs, bailleurs, démolisseurs, ...) en incitant à intégrer les éléments de la CHARTE dans leur projet. En effet, le recours à cette négociation avec les promoteurs, permettant d'assurer une qualité supérieure aux renouvellements urbains et aux nouvelles constructions, est à généraliser. De plus, la CHARTE gagnerait à être plus visible et son application devrait être contrôlée.

Renforcer la communication et la bonne orientation sur les aides financières et conseils à l'amélioration de l'habitat privé

Le Conseil de développement préconise de regrouper, à travers un guichet unique, les informations liées aux aides financières, en soulignant la demande importante des particuliers auprès du service France Rénov, porté par le PETR de l'Alsace du Nord.

Favoriser la rénovation du parc social existant : définir avec les bailleurs une programmation pluriannuelle

Le Conseil de développement souligne à la fois l'enjeu de rénovation énergétique des logements sociaux, mais aussi l'importance d'accorder une vigilance particulière aux qualités architecturales des rénovations, et d'en profiter pour augmenter la part de végétal.

AXE 4 : Piloter, suivre et animer la politique locale de l'habitat

Constats du PLHi : Le PLHi met en avant la nécessité d'avoir une veille active sur les équilibres du territoire, le cadre réglementaire en perpétuelle évolution, les dispositifs partenariaux et du besoin d'ingénierie de toutes les communes.

Mettre en synergie l'action des acteurs locaux

Pour s'assurer de l'accomplissement des objectifs à l'échelle de toutes les communes de la CAH, un accompagnement des plus petites communes de la CAH doit également pouvoir être mis en place, afin qu'elles soient armées face aux différents acteurs de la construction. Outiller les communes pour s'assurer du respect des objectifs paysagers est aussi un enjeu fort.

Il faudrait s'inspirer des exemples du passé tels que l'immeuble ESCA à Strasbourg pour introduire des services mutualisés dans les opérations immobilières.

Procéder à des bilans réguliers, ajuster si besoin

Les besoins en logements sont variables sur la CAH, territorialiser les objectifs est une partie importante du PLHi pour répondre aux particularités résidentielles, à l'échelle des 3 zones définies dans le document, mais également à l'échelle de chaque commune.

Les collectivités devraient encourager à étendre l'application de la CHARTE à l'ensemble de la CAH. Les constructions réalisées dans le respect de ses principes devraient faire l'objet d'une animation et d'un suivi.

Une police de l'urbanisme existe à Haguenau, en donner ses principes fondamentaux au sein du PLHi pourrait être pédagogique.

Mettre en place les observatoires du foncier et de l'habitat

En raison des conséquences du dérèglement climatique (canicules, épisodes orageux violents, etc.), les objectifs de désimperméabilisation et de végétalisation des sols dans les quartiers actuels ou à venir sont capitaux, même s'ils relèvent plutôt du PLUi.

Les baux emphytéotiques sont innovants et permettent particulièrement de maîtriser les prix.

Evaluation du PLHi

➤ Le PLHi comprend dans ses objectifs la réalisation de bilans réguliers.

Il conviendra d'évaluer en permanence l'adéquation des objectifs et des moyens et d'apporter les correctifs nécessaires à l'occasion de bilans intermédiaires.

Le projet de territoire est-il susceptible d'être connu des acteurs de l'habitat du territoire ? Est-il un document d'entraînement et de mobilisation ?

➤ Porter l'ambition pour le programme d'actions auprès de tous les acteurs de l'habitat, du BTP, y compris spécialistes de la rénovation.

Les enjeux devront être connus, partagés et recueillir l'adhésion des communes et des acteurs de la politique de l'habitat.

Il s'agit de développer un message politique clair et convaincant, susceptible d'être partagé par tous les acteurs du territoire, élus, opérateurs sociaux, etc.



CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DE L'ALSACE DU NORD

Maison du Territoire

84 route de Strasbourg – 67500 HAGUENAU

