Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Régionale et Départementale de l'Équipement d'Alsace et du Bas-Rhin

Comité régional de l'habitat
15 juillet 2008

Programme local de l'habitat de la communauté de communes de la région de Saverne

Rapport d'analyse

Ressources, territoires et habitats
Énergie et climat
Développement durable
Prévention des risques
Infrastructures, transports et mer

Présent pour l'avenir

1. Contexte

La loi portant engagement national pour le logement (ENL) rend le Programme local de l'habitat (PLH) obligatoire pour les communautés urbaines, les communautés d'agglomération, et pour les communautés de communes de plus de 50 000 habitants compétentes en matière d'habitat et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Pour sa part, la Communauté de Communes de la Région de Saverne (CCRS) compte une population d'environ 30 000 habitants et envisage la mise en place de son Programme local de l'habitat dans le cadre d'une démarche volontariste.

Le PLH, document stratégique de pilotage, est destiné à devenir l'outil de référence de la politique de l'habitat de la communauté de communes. Conformément aux articles L302-2 et R302-10 du code de la construction et de l'habitation, la Communauté de Communes de la Région de Saverne soumet son programme local de l'habitat à l'avis du comité régional de l'habitat.

Cadre réglementaire

- Articles L302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, modifiés et complétés par la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (article 61), par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (articles 3 et 43), et par la loi 2007-290 du 5 mars 2007 (article 1) instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.

- Articles R302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, modifiés et complétés par le décret n° 2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux programmes locaux de l'habitat et par le décret 2007-743 du 9 mai 2007 relatif aux dispositions particulières à certaines agglomérations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux et modifiant le code de la construction et de l'habitation.

Les principales actions déjà entreprises en matière d'habitat par la communauté de communes

- PLH du District de Saverne, approuvé en 1995,
- OPAH 1993-1997,
- OPAH 2001 – 2003,
- La Mission Habitat, engagée en 2004 (information de la population, montage de dossiers),
- Campagne de valorisation du patrimoine : travaux d'entretien sur immeubles d'intérêt architectural.

Calendrier de l'élaboration du PLH

- Délibération du 28 février 2006 : la Communauté de Communes de la Région de Saverne engage son deuxième PLH.
- Délibération du 4 décembre 2007 : arrêt du projet de PLH, et transmission aux communes et au Syndicat du Scot, pour avis.
- Délibération du 4 mars 2008 : le conseil de communauté prend acte des avis émis et autorise son président à transmettre le projet de PLH au préfet.

Documents soumis à l'avis du comité régional de l'habitat

Le programme local de l'habitat de la communauté de communes, à savoir :

1. Diagnostic,
2. Énoncé des principes et orientations stratégiques,
3. Programme d'actions.

2. Observations [1]

Diagnostic

La **question de la vacance** n'est pas étudiée dans le diagnostic et n'apparaît dans le document d'orientation que sous la forme d'un total spécifié de 700 logements vacants, dont la moitié se situe à Saverne. L'évolution du taux de vacance ne fait l'objet d'aucune analyse spécifique dans le diagnostic. Le document devra être complété pour prendre en compte cet aspect, notamment dans le cadre de l'action de l'Observatoire de l'habitat mis en place par l'action 4.1 (voir plan d'actions, page 28).

Document d'orientation

Compatibilité avec le futur SCoT de la région de Saverne :

Le PLH devra être conforme avec le ScoT de la région de Saverne qui est en cours d'élaboration.

On peut signaler dès à présent une divergence entre les deux documents en matière de **répartition des communes dans l'armature urbaine** : ainsi, trois communes sont considérées par le SCoT comme appartenant à l'agglomération de Saverne, et sont classées par le PLH comme communes rurales, avec les objectifs en matière de production de logement qui en découlent. Il s'agit des communes d'Otterswiller, Ottersthal et Gottenhouse.

Il est à noter que ces communes sont situées en conurbation avec Saverne[2], et présentent un caractère plus urbain que rural, en particulier pour ce qui concerne Otterswiller.
Par conséquent, la compatibilité du PLH avec le futur SCoT de la région de Saverne mérite d'être anticipée sur ce point, en portant une attention particulière au statut de la commune d'Otterswiller (voire d'Ottersthal et de Gottenhouse).
Il conviendra donc de **tenir compte du positionnement de ces communes dans la définition des orientations et du programme d'actions** du PLH.

Perspectives de développement de l'habitat :

Compte-tenu de la répartition prévisionnelle des logements à construire, l'attention de la communauté de communes est attirée sur l'enjeu que représente la **lutte contre l'étalement urbain.** Il est recommandé par conséquent de privilégier l'habitat collectif ou groupé dans les

1 D'autres remarques portant sur la forme du document ont été transmises par ailleurs à la Communauté de communes de la région de Saverne.

2 Elles appartiennent d'ailleurs à l'unité urbaine de Saverne au sens de l'INSEE, qui correspond à une zone bâtie d'au moins 2000 habitants, sur une ou plusieurs communes, dans laquelle les constructions sont séparées de 200 m au plus.

projets de construction, et de répondre aux besoins par une production de logements basée sur le principe de la densification du tissu urbain existant.

Dans ce domaine, la **mise en oeuvre du PLH dans les PLU** des différentes communes sera primordiale. La réflexion déjà engagée dans un certain nombre de commune sera à poursuivre. Les actions d'accompagnement prévues dans l'axe 4, et les moyens mobilisés en interne à la communauté de communes seront déterminants à ce titre.

Objectifs de production de logements sociaux :

La convention de délégation de compétence entre l'Etat et le Conseil Général du Bas-Rhin fixe un objectif de production de logements locatifs sociaux pour les années 2006 à 2011.
Cet objectif a été traduit par le conseil général à 180 logements locatifs sociaux publics sur le territoire de la communauté de communes de la région de Saverne pour la durée du PLH.
L'objectif de 150 logements locatifs sociaux fixé par le document d'orientation est donc insuffisant.
Le PLH prévoit en outre un objectif de 30 logements en accession sociale : ce type de logement n'entre pas dans le champ du logement locatif social. Il vient en complément à l'objectif fixé dans le cadre du plan de cohésion sociale afin de préserver l'équilibre des structures d'habitat et de garantir une offre pertinente de logements.

L'objectif de **production de logements locatifs sociaux publics devra être augmenté pour le faire passer de 150 à au moins 180** et conserver naturellement l'objectif envisagé à 30 logements pour l'accession sociale.

Cet objectif de 180 logements locatifs sociaux publics représente 13% des 1350 logements à construire sur le territoire du PLH sur 6 ans. Il contribuera en partie au **nécessaire développement du parc social**, dont le taux est aujourd'hui à moins de 7% sur le territoire de la communauté de communes.

Cette production de logements, dont 80% est prévue dans les communes de Saverne, Monswiller, Dettwiller et Steinbourg, permettra en outre de r**enforcer le rôle en matière de réponse aux besoins en logements des communes des niveaux supérieurs de l'armature urbaine**, bien desservies par les transports collectifs et disposant d'un bon niveau d'équipement et de services.

3. Conclusions de l'analyse

Les dispositions du PLH vont dans le sens d'une réponse aux besoins en matière d'habitat, en renforçant l'offre de logement social, notamment dans la ville-centre et son agglomération.

Certains éléments méritent toutefois d'être réexaminés :

- l'objectif de production de logements sociaux dans le parc locatif public devra être augmenté à au moins 180 logements locatifs sociaux,
- l'armature urbaine devra être précisée pour ce qui concerne en particulier la commune d'Otterswiller, voire celles d'Ottersthal et de Gottenhouse, qui font partie de "l'agglomération" de Saverne,
- la compatibilité globale du PLH avec le futur SCoT devra être anticipée le plus possible, et sera à assurer lors de l'aboutissement de la démarche de SCoT,
- la vacance des logements devra être analysée et prise en compte dans le programme d'action.

Compte-tenu des éléments figurant dans ce rapport, il est donc proposé de donner un avis favorable au Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Région de Saverne, sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessus.