



A Monsieur le Président de la
Communauté de Communes du Pays de
Sainte Odile,
36-38 rue du Maréchal Koenig
CS 50085
67213 OBERNAI CEDEX

Strasbourg, le 15 janvier 2026

*Objet : Dossier d'arrêt du PLUI valant Programme Local de l'Habitat (PLUI-H) de la
Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile.*

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis pour avis le projet de Projet Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi) de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Odile, arrêté par délibération en date du 24 septembre 2025.

Je note la grande qualité du travail mené, avec la réalisation d'un **diagnostic** partagé, riche en données, faisant bien ressortir les enjeux du territoire. Je vous remercie également de notre association à l'élaboration de ce document.

Votre projet s'inscrit dans la dynamique du Zéro Artificialisation Nette, avec une analyse détaillée des potentialités de développement en termes d'habitat au sein des enveloppes urbaines plutôt qu'en extension.

La valorisation de ces gisements (à hauteur de 50% du potentiel identifié) traduit une position de prudence face à un phénomène de rétention foncière, avéré, mais susceptible d'être interrogé en lien avec une politique pro-active de maîtrise foncière et/ou de régulation des prix du foncier.

Dans cette même optique, l'intervention sur le parc privé par une remise sur le marché de logements vacants constitue un vecteur de redynamisation des centre-bourgs indéniable compte tenu de leur localisation.

Il m'appartient de rappeler que l'EPFA a fait de la politique du logement l'axe principal de son Plan Pluriannuel d'intervention 2024-2028, en termes d'ingénierie et d'investissements financiers, ce dans le cadre d'un dialogue continu avec les collectivités, les porteurs de projets et les partenaires.

A ce titre, dans le **Programme d'Orientations et d'Aménagement (Action 1.4 – Développer le parc de logements locatifs sociaux et Action 3.2- Accompagner la rénovation du bâti patrimonial)**, l'EPFA pourrait utilement être identifié comme partenaire à mobiliser.

Les outils et les moyens de mise en œuvre de ces mêmes actions peuvent inclure nos dispositifs d'intervention (*fonds de minoration foncière pour réalisation de logements sociaux, et fonds de minoration patrimoniale pour la rénovation du bâti remarquable*), déjà présentés lors de nos réunions de travail.

Dans le prolongement de la démarche initiée avec vos services, l'EPFA se tient également à votre disposition pour la définition d'une stratégie foncière intercommunale et de plans d'actions foncières communaux (accompagnée ou non d'acquisitions-portages), en échanges avec les élus.

Ce travail pourrait être mené en partenariat avec le PETR, dont les données des différents observatoires éclaireraient utilement une traduction opérationnelle des objectifs du PLUIH en matières de stratégie et de maîtrise foncière à prix régulés.

*Exemple de rédaction proposée : **Action 4.1 : Tirer parti des outils d'observation du PETR du Piémont des Vosges, et de l'adhésion à l'EPF d'Alsace pour la formalisation de stratégies foncières (et de plans fonciers communaux), et/ou la maîtrise de tenements stratégiques en accompagnement du projet de territoire.***

Enfin, concernant le **Règlement graphique**, nous attirons votre attention sur le zonage d'un foncier porté par l'EPFA pour le compte de la commune de Innenheim (**Règlement graphique Innenheim Bourg – pièce n°5.1.8- ER I_1**). Le foncier étant maîtrisé par la collectivité (via l'EPFA), un emplacement réservé donnant priorité à la collectivité de préempter ou d'acquérir ces parcelles ne nous semble pas nécessaire. A noter que ce même emplacement réservé ER I_1, présent au règlement graphique, n'est pas reporté à l'atlas des emplacements réservés (pièce 5.2 du PLUi), tenant compte peut-être de la situation foncière énoncée.

L'Etablissement Public Foncier d'Alsace reste à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche, ou pour toutes précisions concernant ces remarques et observations. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments très distingués.

Le Directeur,



Benoît GAUGLER