



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

Metz, le 16 janvier 2026

Affaire suivie par :

Estèle Soler

Tél. : 03 87 62 81 50

Mél : phl.steccia.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr

Réf : 2025 - 437

Monsieur le Président,

Par courrier du 15 octobre 2025, vous avez saisi le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) de la région Grand Est pour avis sur le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile (CCPSO).

Conformément à la délégation qui lui est faite par l'assemblée plénière, le bureau du CRHH de la région Grand Est a examiné ce projet, en application des dispositions de l'article R.362-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), lors de sa séance du 18 décembre 2025.

Les membres titulaires et suppléants du bureau du CRHH ont émis un **avis favorable** à l'unanimité sur ce projet de PLUi-H, en soulignant une démarche volontariste de la collectivité (s'agissant d'un document non obligatoire), qui traduit son ambition à porter un projet habitat dans le cadre de son PLUi-H.

La collectivité est invitée à continuer à faire évoluer le document vers plus d'opérationnalité et, notamment, à établir un cadencement des différentes actions via un calendrier prévisionnel.

Il conviendra également d'être attentif au suivi de la mise en œuvre du PLUi-H, notamment en ce qui concerne la production de LLS et LLI, afin de continuer à améliorer le diagnostic de cette politique habitat et de pouvoir réajuster les objectifs, si nécessaire.

Monsieur Bernard FISCHER
Président de la CC Pays de Sainte Odile
36-38 rue du Maréchal Koenig – CS 50085
67213 Obernai Cedex

Horaires d'ouverture : 9h30-11h30 / 14h00-16h00
Tél. : 03 87 62 81 00
POLYGONE – Bâtiment A
5, rue Hinzelin
CS 50551 - 57009 METZ CEDEX
www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr

Les minutes de l'examen du projet PLUiH, et notamment le contenu détaillé des observations formulées par les membres du CRHH lors du bureau du 18 décembre dernier, sont annexées à cet avis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

**Pour le Préfet de Région,
L'adjointe au chef de Service TECCLA,**


Sophie Naudin

Copie à : M le Directeur de la DDT du Bas-Rhin

Horaires d'ouverture : 9h30-11h30 / 14h00-16h00
Tél. : 03 87 62 81 00
POLYGONE - Bâtiment A
5, rue Hinzelin
CS 50551 - 57009 METZ CEDEX
www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr

 PRÉFET DE LA RÉGION GRAND EST <i>Liberté Égalité Fraternité</i> Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement	COMITE RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT Réunion du Bureau du Jeudi 18 décembre 2025
---	--

Présidence : Sophie NAUDIN (Adjointe au Chef de Service STECCLA / DREAL)

Le secrétariat est assuré par la DREAL.

Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) du Pays de Sainte Odile (67)

Sophie NAUDIN (DREAL) accueille Jean Claude JULY, Maire d'Innenheim et Vice-Président de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile (CCPO), Bastien URFFER, Chargé de mission habitat et développement territorial pour la CCPO, Stéphanie DESCHAMPS et Catherine BARRAU, du Bureau d'étude CITTANOVA.

Elle les invite à exposer le projet de plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H) du Pays de Sainte-Odile (cf. diaporama présenté en séance).

L'exposé étant terminé, Sophie NAUDIN (DREAL) remercie les intervenants.

Synthèse des échanges

Yann THEPOT (URHLM) interpelle la collectivité sur le nombre de demandes de logement social, qui paraît très élevé. Il pense que le chiffre donné correspond à une mesure plus large qu'uniquement les premiers choix de localisation, d'où un taux de tension très fort (autour de 10).

Catherine BARRAU confirme que le nombre de demandes a été mesuré sur plusieurs années d'une part et représente le nombre de demandes par personne, d'autre part.

Sophie NAUDIN (DREAL) invite les services de l'État du Bas Rhin à formuler leurs remarques (cf diaporama présenté en séance).

Olivier GUNTZ (DDT67) indique que le projet de PLUi-H a fait l'objet d'une large concertation et arrive à un moment opportun pour mettre en place une véritable politique locale du logement. Ce projet mérite des compléments sur plusieurs points :

- une analyse des éventuels besoins en hébergement ou logement accompagné ;

- un calendrier général de mise en œuvre des actions ;
- l'indication de la structuration précise du comité de pilotage et du comité technique, ainsi que des tableaux de bord ;
- un chiffrage prévisionnel des moyens financiers et humain.

La mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier devra être effective, si possible, dès la première année d'application du plan.

Développement de l'offre pour répondre aux besoins des résidents et des actifs extérieurs :

On note un développement relativement modeste de l'offre au regard des besoins du territoire mais l'effort spécifique à porter sur les logements locatifs aidés (25 % des logements réalisés) est bien identifié.

Il s'agit de vérifier la possibilité de réalisation de LLI en zone B2. Un effort réel pour produire plus de logements sociaux qu'auparavant est souligné mais il reste en deçà d'une véritable dynamique de rattrapage de l'offre locative sociale (les LLS représentent aujourd'hui 11 % des RPS et cette proportion atteindra 12 % à l'issue du programme). Enfin, il conviendra de respecter une typologie financière adaptée, surtout pour les PLAI, et confirmer la volonté de développer des petits logements pour les jeunes.

Encourager la rénovation et l'amélioration du parc de logements existants :

Les actions pour favoriser les projets de rénovation du parc privé sont bien identifiées, même si la DDT ne recommande pas la mise en œuvre d'OPAH sur le territoire, qui requière des moyens conséquents.

La rénovation thermique du parc public est encouragée : aide de 1 000 à 3 500 € par logement suivant la performance thermique atteinte après travaux.

Il n'existe pas d'action dédiée spécialement au traitement des logements indignes. La DDT suggère d'en assurer un suivi dans le cadre de l'observatoire habitat.

Prise en compte des besoins liés aux populations spécifiques :

Une action dédiée est prévue pour chaque type de population.

La mise en place d'une veille, avec un recensement des besoins présumés et des projets en cours pour ce qui est de l'hébergement et du logement accompagné, est effectivement nécessaire. Elle pourra également permettre de définir de futurs projets. La régulation des meublés touristiques est effectivement une priorité à retenir sur ce territoire.

Conclusion

La DDT propose un avis favorable avec les recommandations suivantes :

- Atteindre complètement les objectifs de développement de l'offre en logements, notamment à Obernai dont il faut conforter le rôle de centralité ;
- Suivre de façon prioritaire les objectifs de production de logements locatifs sociaux, de type PLUS et PLAI et éventuellement les réexaminer en fonction de l'évolution du taux de tension sur la demande en logement social ;
- Être attentif à la consommation foncière des villages ;
- Approfondir la connaissance des besoins en hébergement et logement adapté sur le territoire, en vue d'y apporter à terme des solutions et suivre l'évolution du nombre de logements indigènes ;
- Élaborer une feuille de route et un calendrier prévisionnel de mise en œuvre du volet H dès la première année de mise en œuvre du PLUI-H.

Synthèse des échanges

Yann THEPOT (URHLM) revient sur la programmation en logement social, qui se fait dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de la CEA. Il souligne que le LLI devient une composante de la production en tant que telle et attire l'attention sur le fait que le LLI nécessite des fonds propres importants des bailleurs sociaux pour pouvoir être produits. Certes, ce n'est pas du logement social mais cela vient compléter utilement les programmations de promotion immobilière. Sur le territoire classé en zone 3 (B1 sur la ville centre et B2 sur une partie), la zone B1 témoigne d'un coût du foncier qui commence à être tendu d'où la nécessité d'une politique foncière importante. Cette divergence entre le zonage 1/2/3 et le zonage A/B/C, déjà exprimée, pose une difficulté pour les bailleurs à produire du logement social. En effet, l'équilibrage des loyers PLUS/PLAI s'opère sur le zonage 1/2/3 et celui des loyers PLS s'opère sur le zonage A/B/C. Enfin, le plafond du LLI fixé à 9,8 euros du m² reste un sujet au regard des loyers de marché qui sont pratiqués.

Etienne MATTERA (CEA) rappelle, en sa qualité de délégataire à la pierre sur le territoire du Bas Rhin, l'enjeu d'apprécier la production de logement social au regard de l'ensemble de la convention de délégation des aides à la pierre qui relie le territoire de la Collectivité Européenne d'Alsace avec les services de l'Etat et de l'ANAH. Dans cette ventilation, il y a lieu d'apprécier la production de logement social avec la production de PLAI et par extension, d'avoir une mixité sociale pour la production.

Concernant le zonage sur le territoire, et pour mémoire, seule la ville d'Obernai est classée en B1 et les opérations LLI sur le reste de l'agglomération sont très compliquées pour l'équilibrage des opérations.

La collectivité rappelle que l'objectif du territoire, sur le LLI, est bien de répondre aux besoins de la population, notamment pour ceux qui rentrent dans les plafonds LLI. Les bilans permettront de s'assurer que les objectifs seront atteints et de réévaluer ces objectifs si besoin. L'évolution des transports en commun sur le territoire de la

collectivité permet que les petits villages puissent participer au développement de ces logements sociaux, à des coûts moindres que dans la ville bourg.

Sophie NAUDIN (DREAL) propose un avis favorable en soulignant une démarche non obligatoire, qui traduit une ambition de la collectivité à porter un projet habitat dans le cadre de son PLUi-H. La collectivité est invitée à continuer à faire évoluer le document vers plus d'opérationnalité et, notamment, à établir un cadencement des différentes actions via un calendrier prévisionnel. Un point de vigilance concerne le suivi de la mise en œuvre du PLUi-H, notamment en ce qui concerne la production de LLS et LLI, pour pouvoir réajuster les objectifs et continuer à améliorer le diagnostic de cette politique habitat.

Sophie NAUDIN soumet le projet de plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H) de la communauté de communes du Pays de Sainte Odile au vote des membres du bureau du CRHH, avec une proposition d'avis favorable.

Le bureau du CRHH émet un avis favorable à l'unanimité des membres du bureau du CRHH au projet de plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H) de la communauté de communes du Pays de Sainte Odile.