

FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE  
INTERREGION EST

Intitulé du concours  
ou de l'examen :

Attaché territorial

CONCOURS

(1)

Interne

(1)

Externe

(1)

EXAMEN

(1)

Troisième concours

(1)

(1) Cocher la case correspondante

ouvert le

17 novembre 2022

à

COLMAR

Epreuve de

Note

Spécialité et/ou option :

Urbanisme

(le cas échéant uniquement)

Numéro d'anonymat

Cadre réservé à  
l'administration



PARTIE

A

LAISSER EN BLANC

ET

A

RABATTRE

Humecter, rabattre et coller la partie gommée.  
OBLIGATOIRE POUR GARANTIR VOTRE ANONYMAT

Communauté d'agglomération  
d'Admiagglo

le 17 novembre 2022

Note à destination de  
Madame la directrice de  
l'urbanisme et de l'habitat

Objet : le logement, une compétence intercommunale  
aux formes multiples

Références : articles L.302-1 et L.302-3 du Code de  
la Construction et de l'Habitat

Le territoire de la communauté d'agglomération  
va bientôt réfléchir à l'élaboration de son  
Programme local de l'Habitat. Au vu des enjeux en  
matière de logement du territoire, notamment le  
déséquilibre entre la ville centre et les zones péri-  
phériques en matière de prix et de mixité sociale,  
l'emergence du rôle de l'intercommunalité doit  
être clarifiée afin de permettre un réel partage  
politique du sujet.

Cependant, cela est rendu plus ardu par le caractère  
protéiforme du rôle de l'intercommunalité sur  
cette thématique.

Nous apporterons donc un éclairage sur ces différentes facettes en abordant dans un premier temps le rôle organisateur de l'intercommunalité qui a notamment la charge de l'élaboration du Programme local de l'Habitat. Nous verrons ensuite son rôle en matière de mixité sociale et de politique de peuplement au travers de la production des logements sociaux et de leurs attributions. Enfin, nous aborderons les outils opérationnels dont elle dispose pour maîtriser la construction de logements (et par là même leurs prix de sortie) et réhabiliter l'existant principalement en situation précaire.

## I. L'intercommunalité, autorité organisatrice de l'habitat

### A. Un positionnement en "chef de file"

Depuis la loi Chevènement de 1993 créant de nouveaux statuts aux intercommunalités, leur positionnement en tant que chef de file sur la thématique Habitat est légitimé. La loi 3DS va encore plus loin dans ce sens.

Ce positionnement demande un transfert de compétences légales obligatoires des communes à

la communauté d'agglomération (CA). Pour notre type d'intercommunalité, elles sont regroupées sous un seul intitulé au contenu large "équilibre social de l'habitat". Nous aborderons l'ensemble de son contenu dans cette note. A noter: selon le principe d'exclusivité, le transfert de cette compétence entraîne le dessaisissement des communes sur ce domaine. Néanmoins, des dérogations sont possibles tout comme des actions conjointes.

En tant que chef de file, la mission de la CA sera également d'animer le territoire sur cette thématique. Les retours d'expériences montrent un risque de perdre les acteurs par la complexité des procédures et la démultiplication des réunions dont il faudra se préserver.

En tant que chef de file voire d'autorité organisatrice de l'habitat, la CA dispose d'une compétence de planification au travers du Programme local de l'Habitat

### B Le Programme local de l'Habitat, le document stratégique du territoire en matière d'habitat

La compétence relative au Programme local de l'Habitat (PLH) a été transférée à une majorité d'intercommunalités, dont les CA, par la loi Solidarités et renouvellement Urbain (SRU) de 2000. Le PLH est réglementé par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Ses objectifs sont larges, autant que les enjeux de territoire mais s'il en est un à mettre en avant, c'est bien celui de la réduction des écarts entre les communes. Ce document est réalisé au travers d'un diagnostic de territoire et la définition d'orientations politiques déclinées en plusieurs fiches actions. Sa durée de vie est de six ans, un bilan est prévu à trois ans en s'appuyant sur les résultats de l'observatoire de l'habitat et du foncier dont la création est obligatoire pour les territoires dotés d'un PLH.

Au vu de sa dimension stratégique entraînant

Tous les acteurs du territoire, une bonne coordination est à prévoir lors de son élaboration entre les attentes de l'Etat, la politique départementale notamment en faveur des personnes défavorisées, le Schéma de Cohérence Territoriale qui fixe les besoins en logements, notre Plan Local d'Urbanisme<sup>(PLU)</sup> pour y décliner au niveau communal les actions prévues et bien entendu les communes et autres acteurs pour leur connaissance fine du territoire.

Le PLH est un outil phare en particulier pour traiter le volet mixité sociale, au travers de la production de logements sociaux et de leurs attributions.

## II. Le rôle de l'intercommunalité en matière de mixité sociale

### A. Le soutien à la production de logements sociaux dans le respect de la loi SRU

d'ici 2025  
L'article 55 de la loi SRU oblige à l'atteinte V d'un pourcentage de 20 à 25% de logements sociaux dans le parc de logements d'une commune. La loi 3DS rend cet objectif permanent désormais avec un objectif de rattrapage par période de trois ans. Pour les communes déficitaires, celles-ci peuvent aujourd'hui mutualiser leur objectif de production à l'échelle intercommunale.

Afin de permettre aux communes d'atteindre leurs objectifs, la CA et son futur PLH auront un rôle à jouer. Le but sera de faciliter la production de logements sociaux grâce à certains outils de notre PLU (l'intégration de servitudes de mixité sociale pour maintenir une part de logement social dans le diffus). Le lien avec nos bailleurs sociaux sera également facilité, une fois le PLH approuvé, grâce à la possibilité de conventionner avec les services de l'Etat pour nous déléguer les aides à la pierre, dispositif permis

FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE  
INTERREGION EST

Intitulé du concours  
ou de l'examen :

Attaché territorial

CONCOURS

(1)

Interne

(1)

Externe

(1)

EXAMEN

(1)

Troisième concours

(1)

(1) Cocher la case correspondante

ouvert le 17 novembre 2022

à COLMAA

Epreuve de Note

Spécialité et/ou option : Urbanisme

(le cas échéant uniquement)

Numéro d'anonymat

Cadre réservé à  
l'administration



Humecter, rabattre et coller la partie gommée.

OBLIGATOIRE POUR GARANTIR VOTRE ANONYMAT

PARTIE

A

LAISSER EN BLANC

ET

A

RABATTRE

depuis la loi Raffarin de 2004.

En plus de la production de logements sociaux, la mixité sociale devra également s'effectuer au travers des orientations au torn de leurs attributions.

### B. Le besoin d'un portage politique fort en matière d'attributions

Les logements sociaux sont attribués dans le cadre des Commissions d'Attribution de logements (CAL) auxquels siègent le bailleur social concerné, le service préfectoral, la commune si est localisé le logement mais également le Président de la CA avec le rattachement de l'organisme HLM communal à la CA.

La loi Egalité et Citoyenneté de 2017 fait de l'intercommunalité le chef d'orchestre des attributions au travers de plusieurs outils de gouvernance : la Conférence Intercommunale de logement définissant les orientations en matière d'attributions traduits dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), ainsi que le Plan Plurienal de Gestion de la Demande. La loi dicte des objectifs chiffrés à intégrer dans le

document contractuel et opérationnel (obligatoire pour les territoires dotés d'un PCH) de la CIA, notamment que 25% des attributions hors Quartiers Prioritaires de la Ville soient destinées aux demandeurs les plus précaires.

Une attention est à porter à cet objectif de mixité sociale réglementaire qui peut entrer en contradiction avec les demandes des ménages (risquant d'être isolés dans des communes peu équipées et éloignées) mais également de la volonté des communes elles-mêmes. Un réel et fort partage politique de la CIA est donc nécessaire à ce sujet.

Outre ce sujet du logement social, l'intercommunalité dispose d'outils opérationnels, notamment pour traiter d'autres enjeux : la hausse des prix et le mal-logement.

### III. Des outils opérationnels en coordination avec d'autres acteurs pour le parc privé

#### A. Maîtriser le foncier pour contrôler les prix de sortie

Afin de contrôler les prix en sortie des logements du territoire, un premier enjeu est de connaître la réalité du terrain. Le diagnostic de PCH permettra cela en s'aidant de l'observatoire national des loyers en particulier.

Ensuite, il est important pour les communes mais aussi la CA (à travers de la possibilité d'utiliser le droit de préemption urbain après délibération) de constituer des réserves foncières au travers d'une stratégie foncière et la création d'un budget dédiés. Etablissements Publics Fonciers (EPF) peuvent apporter leur aide à ce sujet. Le prix est fixé par le Domaine.

La maîtrise foncière est la clé pour la production de logements à prix maîtrisés et freiner de manière générale la spéculation foncière. Il met en effet la collectivité en position forte pour négocier avec les promoteurs et décider des prix de sortie, en instaurant des chartes. En articulation avec le PLU, cela permet d'encourager une offre diversifiée et financièrement accessible.

Maîtriser la construction du parc privé n'est cependant pas suffisant, il faut également agir sur le parc existant.

### B. Résoudre le mal logement par des actions coercitives et de l'accompagnement

Réhabiliter le parc privé existant rend la politique de logement plus transversale en permettant de répondre aux enjeux relatifs à l'artificialisation des sols, la redynamisation des centres villes (lutte contre la vacance), la question écologique (lutte contre la précarité énergétique) mais également les enjeux sociaux de mal logement traités par le département.

Pour cela, la collectivité peut accompagner les particuliers au travers du recours à un prestataire. Dans les cas plus urgents concernant la sécurité ou la salubrité, les pouvoirs de police spéciale des maires sont transférés de plein droit au président de l'intercommunalité sauf si la moitié des maires ou moins s'y opposent (ou s'ils représentent au moins la moitié de la population de l'intercommunalité) depuis 2020.

Le rôle de l'intercommunalité est donc primordial.

sur cette thématique du logement aux enjeux transversaux.  
Son action se déroule au niveau de la gouvernance (chef  
de file, lien avec l'Etat et tous les acteurs) des  
documents stratégiques dont elle a la charge (PLH, CIA)  
ou encore des outils qu'elle peut mettre en œuvre en  
coordination, sur les volets de mécanisme, de foncier  
ou de l'accompagnement des ménages.