

## Délibération du Conseil de Communauté

---

Membres élus : 78  
Membres en fonction : 78  
Membres présents : 56  
Membres absents : 22  
Procurations : 11

Séance du 15 décembre 2021  
Sous la Présidence de M. Jean-Marc DEICHTMANN  
Président de Saint-Louis Agglomération

---

### 26<sup>ème</sup> QUESTION

#### Premier arrêt du Programme Local d'Habitat (PLH) 2022-2027 de Saint-Louis Agglomération (DELIBERATION n°2021-261)

Par délibération en date du 25 octobre 2017, le Conseil de Communauté a décidé d'engager l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) sur le périmètre de Saint-Louis Agglomération.

Ce document de programmation a pour objet de définir « pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. »

En ce sens, il constitue à la fois :

- un outil pour définir et mener une politique locale de l'habitat avec des actions déclinées à l'échelle des communes et de l'agglomération,
- un document de planification spatiale et de gestion pour accompagner le développement du territoire,
- l'expression d'une stratégie propre, élaborée et conduite par les collectivités sous la responsabilité de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ayant la compétence en matière d'habitat,
- un cadre de dialogue pour bâtir un projet adapté au contexte local et partagé avec les acteurs intervenant dans le champ de l'habitat,
- une obligation pour les Communautés d'agglomération.

Le PLH n'est pas uniquement le support de la politique de l'habitat de l'EPCI. Il bénéficiera en premier lieu aux communes, qui disposeront ainsi de moyens techniques, financiers et en ingénierie, nouveaux ou renforcés, pilotés par SLA, pour mieux répondre aux besoins actuels et futurs de leurs populations et accompagner ces dernières dans les diverses étapes de leur parcours résidentiel. De plus, les outils mis en œuvre dans le cadre du PLH aideront les communes concernées par des obligations réglementaires en matière de logement social à tendre vers l'atteinte de leurs objectifs de rattrapage.

Le PLH se compose des pièces suivantes :

- un diagnostic abordant l'analyse socio-démographique et économique, les caractéristiques globales du marché du logement ainsi que sa dynamique récente, l'effort des ménages pour se loger, l'analyse du foncier et les enjeux identifiés,
- un document d'orientations, énonçant les principes et attendus du PLH ainsi que ses orientations stratégiques,
- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire intercommunal.

Conformément à l'article L.302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le projet de PLH doit être arrêté par l'organe délibérant de l'EPCI qui en est chargé, avant d'être transmis pour avis aux Communes membres de l'EPCI.

A l'issue de cette phase de consultation, portant sur une période de 2 mois, le Conseil de Communauté sera amené à débattre et statuer sur les avis reçus puis à délibérer à nouveau sur le projet de PLH, afin de le transmettre ensuite au représentant de l'Etat.

Après avoir pris en compte l'avis de l'Etat et du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement et avoir procédé à d'éventuelles modifications en réponse aux demandes du Préfet, le Conseil de Communauté sera invité à délibérer pour approuver le PLH.

La délibération publiée approuvant le programme deviendra exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat.

L'élaboration du PLH de Saint-Louis Agglomération s'est faite dans le cadre d'un large travail partenarial mené avec les Communes et les acteurs institutionnels, privés et associatifs de l'habitat à travers des ateliers de travail et au sein de la Conférence des Maires, pour aboutir à un document partagé. Ce dernier s'inscrit dans un cadre réglementaire précis mais vise avant tout à répondre aux besoins et spécificités constatés sur le territoire de Saint-Louis Agglomération en matière d'habitat et à anticiper les évolutions à venir.

Il ressort de ces échanges que Saint-Louis Agglomération et ses Communes membres s'engagent, de façon solidaire, à mettre en œuvre tous les moyens dont elles disposent pour tendre à atteindre les objectifs visés par le PLH.

Les orientations retenues sont les suivantes :

Orientation 1 : « développer une offre résidentielle abordable en agissant sur la diversification du parc et l'équilibre social du territoire ».

Parmi les actions prévues : développement en priorité de l'habitat intermédiaire, accompagnement des communes SRU déficitaires dans le rattrapage du quota de logements sociaux, subventions à l'habitat social,

Orientation 2 : « améliorer la qualité et le fonctionnement- du parc de logements existants ».

Parmi les actions prévues : soutien à la réhabilitation du parc énergivore du parc social, des copropriétés fragiles et de l'habitat individuel des foyers modestes, requalification du bâti ancien dégradé.

Orientation 3 : « garantir l'accès et le maintien au logement pour les publics en difficulté ».

Parmi les actions prévues : amélioration de l'accès au logement des jeunes, soutien de l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, réponse aux exigences du Schéma Départemental des Gens du Voyage.

Orientation 4 : « faire vivre le PLH ».

Parmi les actions prévues : animer, la politique de l'habitat communautaire, observer et évaluer l'habitat sur le territoire.

Il convient cependant de souligner que les représentants de Saint-Louis Agglomération continuent de s'étonner et de s'interroger concernant l'application sur leur territoire des dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, renforcées par la loi ALUR, et ses conséquences.

En effet, les dispositions réglementaires relatives aux obligations en matière de production de logements sociaux et le calendrier de rattrapage demandé aux Communes déficitaires paraissent relever davantage d'une posture de principe que de la prise en compte de certaines réalités locales parfois en décalage avec le contexte des grandes agglomérations françaises.

Il est constaté, en définitive, que les objectifs quantitatifs de production de logements sociaux inscrits dans le PLH de Saint-Louis Agglomération (orientation n°1) répondent certes aux exigences de la loi mais paraissent en décalage avec les besoins réels et les potentiels de réalisation de cette agglomération transfrontalière sous forte influence de ses voisines bâloise et badoise ; le planning de rattrapage des objectifs de quota de logements sociaux des communes SRU déficitaires apparaît donc irréaliste.

Il est plus particulièrement constaté que le nombre réduit de bailleurs sociaux opérant dans le secteur associé à une véritable difficulté à mobiliser du foncier dans un secteur dense et cher constituent autant de défis à mettre en perspective avec une offre en logement social déjà bien organisée et répondant aux besoins identifiés par le diagnostic réalisé dans le cadre du PLH.

Sur ces points, les représentants de la collectivité souhaiteraient voir évoluer la mise en application du cadre réglementaire s'imposant notamment dans des territoires particuliers comme celui de Saint-Louis Agglomération.

En outre, les représentants de Saint-Louis Agglomération souhaitent instamment que les éléments suivants soient pris en compte au plus vite afin d'optimiser la mise en œuvre du PLH :

- compte-tenu des défis auxquels il s'agit de répondre en matière de production de logements sociaux, il est souhaité l'inscription a minima de toutes les communes SRU, ainsi que la commune d'Hésingue par anticipation, en zone 2, ce zonage étant utilisé pour la fixation des plafonds de loyer des logements locatifs sociaux,
- afin également de favoriser la mixité dans le parc social, il est demandé, en fonction des résultats de l'évaluation qui sera menée sur ce dispositif, la poursuite de la minoration du coefficient de surloyer dans les Villes de Saint-Louis et Huningue, ceci contribuant, selon les bailleurs sociaux, au maintien dans le parc social de ménages âgés.

A la lumière de ces éléments, il est proposé au Conseil de Communauté :

- d'arrêter le projet de PLH 2022-2027 ;
- d'autoriser le Président à engager les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération et plus particulièrement les consultations pour recueillir l'avis des Communes de Saint-Louis Agglomération ;
- de charger le Président de relayer aux autorités compétentes les difficultés évoquées ci-dessus pour atteindre les objectifs de production des logements sociaux.

**Après délibération, le Conseil de Communauté**

- **approuve à l'unanimité ces propositions.**

---

Pour extrait conforme,  
Saint-Louis, le 16 décembre 2021

Le Président,

Jean-Marc DEICHTMANN