

## Délibération du Conseil de Communauté

---

Membres élus : 78  
Membres en fonction : 78  
Membres présents : 49  
Membres absents : 29  
Procurations : 18

Séance du 29 juin 2022  
Sous la Présidence de M. Jean-Marc DEICHTMANN  
Président de Saint-Louis Agglomération

---

### 10<sup>ème</sup> QUESTION

#### Second arrêt du Programme Local de l'Habitat (DELIBERATON n°2022-125)

Pour mémoire, le Programme Local de l'Habitat (PLH) est le document qui définit la politique de la collectivité en matière d'habitat pour les six années à venir (2023-2028).

Les actions prévues dans ce cadre concernent :

- Toutes les communes de l'agglomération ;
- Tous les types de logements (appartements/ maisons) ;
- Tous les statuts de logements (propriétaire/locataire/personne hébergée du parc public ou privé) ;
- Et tous les publics (jeunes, ménages avec ou sans enfants, personnes âgées).

Son élaboration suit une procédure réglementaire, constituée de plusieurs étapes, qui font chacune l'objet d'une délibération :

- la collectivité a décidé de s'engager dans l'élaboration de son PLH par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 octobre 2017 ;
- Le projet de PLH a été arrêté une première fois lors de la séance du Conseil Communautaire en date du 15 décembre 2021 ;
- A l'issue d'une phase de consultation des communes d'une durée de 2 mois minimum, conduite jusqu'au 4 mars 2022, le projet de PLH doit être arrêté une seconde fois, ce qui fait l'objet de ce point au Conseil Communautaire du 29 juin 2022.

L'objet du second arrêt du Programme Local de l'Habitat est de prendre en compte les remarques formulées par les Communes qui peuvent avoir une incidence sur le contenu du PLH et sa mise en œuvre formulées par les communes. Il s'agit également de prendre en compte les incidences de la loi du 21 février 2022 relative à la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration portant diverses mesures de Simplification de l'action publique locale dite loi 3Ds

#### **1. Prise en compte des avis des communes consécutivement à la consultation réglementaire organisée par Saint-Louis Agglomération :**

22 communes ont transmis à Saint-Louis Agglomération une délibération comportant un avis favorable. L'avis des communes qui n'ont pas délibéré est réputé favorable.

Il convient de souligner que 11 communes ont assorti leur avis de remarques ayant une portée générale n'engendrant pas de modification du dossier présenté pour un second arrêt. Les deux remarques récurrentes sont exposées ci-après :

- 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.

## 2. Prise en compte des incidences de la loi 3Ds sur les obligations de production de logements locatifs sociaux (LLS)

Rappel des modifications instaurées par la loi 3Ds concernant les obligations de production de logements locatifs sociaux :

- Fixation d'un taux de rattrapage triennal de référence à 33% du déficit de LLS contre 50% en 2020-2022 et 100% en 2023-2025, recalculé à l'issue de chaque période triennale ;  
*Nota : il n'y a donc plus d'année d'échéance fixée à 2025 pour remplir les obligations de la loi SRU du 13 décembre 2000.*
- Ajustement du taux des communes "nouvellement entrantes" à :
  - 15% pour un triennal plein, puis à 25% pour le second triennal avant d'être porté au taux de référence de 33% à compter de la troisième période ;
  - 10% pour les communes nouvellement soumises en cours de triennal (triennal partiel).
- Relèvement automatique du taux de 33% à l'approche de l'objectif à :
  - 50% dès que la commune présente un écart de 2 à 4 points de l'objectif ;
  - 100% dès que la commune présente un écart de moins de 2 points de l'objectif.

Il résulte de l'application de ces nouveaux modes de rattrapage ainsi que du recalage de l'entrée en vigueur du PLH au 1<sup>er</sup> janvier 2023 et de la volonté des communes de Saint-Louis et de Huningue de conserver un taux de logements sociaux à plus de 25% (taux légal en vigueur nationalement à l'exception des territoires peu tendus en matière de logements sociaux comme actuellement le Haut-Rhin) une évolution du nombre de Logements Locatifs Sociaux à produire sur la période 2023-2028.

Armature territoriale	Commune	Nombre de LLS à produire entre 2023 et 2028	Part de LLS dans la production de RP entre 2023 et 2028	Nombre de LLS à produire entre 2022 et 2027 (2025 pour Blotzheim, Village-Neuf, Bartenheim et Kembs)	Nombre de LLS à produire entre 2022 et 2027 (2025 pour Blotzheim, Village-Neuf, Bartenheim et Kembs)
Cœur d'agglomération	Saint-Louis	470	30%	207	13%
	Huningue	90	20%	22	5%
Pôles secondaires	Hégenheim	96	65%	27	18%
	Hésingue	26	18%	40	27%
	Blotzheim	166	28%	313	80%
	Village-Neuf	135	57%	270	171%
	Bartenheim	137	58%	274	174%
	Sierentz	96	41%	167	71%
	Kembs	162	46%	314	133%

Le Programme Local de l'Habitat a donc été modifié sur cette base en ajoutant de surcroît des éléments explicatifs présentant, pour information, les nouvelles possibilités de signer un Contrat de Mixité Social (CMS) "mutualisant" ou "abaissant" les objectifs de production de Logements Locatifs Sociaux (LLS).

Il est souligné qu'aucune autre nouvelle disposition n'est intégrée dans le projet de PLH par rapport au document arrêté le 15 décembre 2021 par le Conseil communautaire.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.5216-5 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L.302-1, L.302-2 et R.302-8 à R.302-11 ;

Vu la loi n° 2006-872 portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 ;

Vu la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement ;

Vu la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et notamment son article 136 ;

Vu la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration et portant diverses mesures de Simplification de l'action publique locale dite loi 3DS ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 25 octobre 2017 prescrivant l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 15 décembre 2021 validant le premier arrêt du projet de PLH ;

Vu les délibérations favorables des Communes consécutivement à la consultation organisée par Saint-Louis Agglomération ;

Considérant les orientations stratégiques et les actions contenues dans le projet de Programme Local de l'Habitat transmis pour avis et observations aux 40 communes de Saint-Louis Agglomération (consultation d'une durée de 2 mois conformément aux dispositions de l'article L.302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation) ;

Considérant les 22 avis favorables et les 18 avis réputés favorables des communes de l'agglomération ;

Considérant la prise en compte des incidences de la loi 3Ds, notamment sur les obligations de production de logements locatifs sociaux.

Il est proposé au Conseil de Communauté :

- d'arrêter pour la seconde fois le Programme Local de l'Habitat, tel qu'il est joint en annexe à la présente délibération ;
- de charger le Président de la poursuite et de l'exécution de la présente délibération et l'autoriser notamment lui ou son représentant, à signer tous documents s'y rapportant.

**Après délibération, le Conseil de Communauté**

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

---

Pour extrait conforme,  
Saint-Louis, le 30 juin 2022

Le Président,

Jean-Marc DEICHTMANN