



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de BLOTZHEIM

Entre

La commune de BLOTZHEIM, représentée par M. Jean-Paul MEYER, Maire de BLOTZHEIM, vu la délibération du conseil municipal du 14 décembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

Saint-Louis Agglomération dont la ville est membre, représentée par son président M. Jean-Marc DEICHTMANN, vu la délibération du conseil d'agglomération du 20 décembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par M. Thierry QUEFFÉLEC, Préfet du Haut-Rhin,

Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Blotzheim est soumise aux obligations SRU depuis 2009. Avec 10,07% au 1^{er} janvier 2022 de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20 %, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Blotzheim, Saint-Louis Agglomération et l'Etat ont souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Blotzheim d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025 en :

- ➔ comprenant les principales dynamiques du logement social sur le territoire
- ➔ évaluant l'impact des moyens déjà mobilisés
- ➔ identifiant ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme

Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Après une présentation de la nouvelle génération de CMS par les services de la DDT du Haut-Rhin à l'automne 2022 la Ville de Blotzheim a décidé de s'engager, de façon volontaire, dans cette démarche afin de se doter de moyens pour favoriser le développement de son parc social, ceci dans la perspective de rattraper son retard par rapport à ses obligations réglementaires. Elle est à la manœuvre pour le pilotage et la rédaction du contrat, avec le concours de la Communauté d'Agglomération pour ce qui relève de son champ de compétences et l'appui de la DDT pour un apport documentaire et réglementaire.

La collaboration repose sur un partenariat étroit entre la commune, l'EPCI et la DDT qui ont défini ensemble leur mode opératoire et calendrier de travail. Pour faciliter les échanges entre techniciens et l'écriture du CMS, une plateforme d'échanges collaborative en ligne (outil RESANA) a été mise en place par la DDT et est alimentée au fil de l'eau par les parties prenantes.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune de BLOTZHEIM

Source : INSEE	Population 2020	Taux de croissance annuel moyen entre 2014 et 2020	Nombre de personnes par ménage	Nombre de résidences principales	Nombre de logements vacants de plus de 2 ans dans le parc privé	Nombre de logements autorisés entre 2020 et 2022 (SITADEL)	Taux SRU au 1 ^{er} janvier 2022
Blotzheim	4777	1,10 %	2,2	2163	78	244	10,07 %
SLA	82859	1,20 %	2,2	36762	1347	3682	
Département	767842	0,20 %	2,2	338153	13536	15587	

	Date d'approbation
SCOT	29/06/22 (2022-2042)
PLH	14/12/22 (2023-2028)
PLU	30/06/05

La Ville de Blotzheim compte 4 777 habitants (population municipale légale INSEE au 1^{er} janvier 2020 en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2023) et fait partie de la couronne périurbaine de l'agglomération.

La Ville connaît une forte croissance démographique du fait des apports migratoires nationaux et, de plus en plus internationaux, attirés par l'attractivité économique du territoire et plus largement de l'agglomération bâloise avec toutefois une part de plus en plus importante de ménages habitant déjà le territoire et souhaitant s'y installer plus durablement.

La Ville accueille toujours une part importante de ménages en couple, avec ou sans enfant, mais également de plus en plus de ménages constitués d'une seule personne. Même si le vieillissement de la population est perceptible, il est quelque peu freiné par une augmentation des personnes de moins de 20 ans.

Le contexte économique est globalement favorable avec un taux d'emploi qui a sensiblement augmenté et un faible niveau de chômage. La catégorie socio-professionnelle majoritaire reste celle des ouvriers et employés. Une grande partie des actifs sont frontaliers avec des niveaux de revenus médians plutôt élevés.

De ce fait, la part des ménages précaires de la Ville est relativement faible sachant que la majorité de ces ménages sont locataires du parc privé.

En matière d'équipements (services aux particuliers, commerces, enseignement, santé, sport, loisirs et transports), la Ville se trouve dans une gamme intermédiaire partielle. Elle est à proximité immédiate de l'Aéroport de Bâle-Mulhouse-Fribourg. Elle est desservie par l'autoroute A35, par le réseau Distribus au niveau local et par le réseau de transport interurbain du département. Par contre, elle n'est pas desservie par la ligne TER Strasbourg-Bâle.

La Ville de Blotzheim connaît un développement résidentiel très important avec une construction intensifiée et une consommation de foncier exponentielle, en légère surchauffe par rapport au SCOT.

Il est constaté une augmentation des résidences principales du parc privé notamment due au développement de la construction neuve. De plus en plus de logements collectifs avec une typologie variée sont réalisés, ce qui peut être révélateur d'une augmentation de la tension globale sur le marché de l'habitat.

La Ville possède un parc de résidences principales diversifié occupé majoritairement par leurs propriétaires.

Toutefois, le parc locatif privé s'est fortement développé au cours des dernières années et les logements locatifs publics ont également pris leur essor dans une limite moindre. En effet, la Ville est toujours déficitaire malgré ses efforts de production. Le coût élevé du foncier et l'absence de maîtrise foncière communale sont des facteurs pouvant expliquer cet état de fait. En cause également l'augmentation des

coûts de production, ainsi que le contexte local avec un classement en zone III pénalisant du fait d'une baisse des capacités d'investissement des bailleurs dans les produits à loyers particulièrement bas. Le parc privé potentiellement indigne est peu important voire inexistant sur le territoire de la Ville. De même, la part de logements vacants est faible et aurait plutôt tendance à diminuer.

La Ville connaît une pression importante avec des niveaux de loyers élevés, que ce soit dans le parc locatif privé, pour l'acquisition d'un logement, ou d'un terrain, ce qui rend plus difficile l'achat ou la location d'un logement aux ménages du territoire n'exerçant pas une activité professionnelle en Suisse.

Ces difficultés sont rencontrées pour les ménages aux revenus dits « intermédiaires » pour lesquels les loyers du marché libre demandent un taux d'effort conséquent et qui ne sont pour autant pas éligibles au logement social.

L'un des enjeux pour la Ville de Blotzheim, pôle secondaire, consistera à diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins évolutifs des ménages en favorisant le développement d'une offre intermédiaire plus abordable en location comme en accession à destination des jeunes ménages et des familles.

Le respect de la loi 3DS pour la Ville impose un taux de rattrapage fixé à 33 % sur chacune des deux périodes triennales couvertes par le PLH 2023-2028.

De même, la Ville devra également respecter des objectifs qualitatifs, à savoir 30 % maximum de logements PLS ou assimilés (PSLA et BRS notamment) et 30 % minimum de logements PLAI ou assimilés sur la production neuve.

La consommation foncière devra être optimisée en tenant compte de l'armature du SCOT et des unités foncières mobilisables obligeant à privilégier des formes d'habitat plus compactes et économes en foncier (habitat groupé individuel, petits collectifs), modulables en fonction de l'évolution des modes de vie des ménages (vieillesse et maintien à domicile).

A cet effet, seront soutenues les opérations de renouvellement urbain et de mobilisation de dents creuses.

Le Plan Local d'Urbanisme de Blotzheim, en cours de révision, devra être mis en comptabilité avec les objectifs de production du Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté le 14 décembre 2022, qui décline lui-même les prescriptions et recommandations en matière d'habitat du SCOT approuvé le 29 juin 2022.

En tant que pôle secondaire, la Ville de Blotzheim doit s'inscrire dans une stratégie de développement, de diversification et d'amélioration de son offre d'habitat tout en veillant à maîtriser la consommation foncière liée ; les principaux objectifs visés étant de permettre aux ménages y habitant ou souhaitant s'y installer, de trouver un logement adapté à leur situation et de pouvoir y réaliser l'ensemble de leur parcours résidentiel.

Le Programme Local de l'Habitat cible deux enjeux prioritaires pour les communes classées dans cette strate de l'armature urbaine :

- Le développement d'une offre en logements intermédiaires (en location comme accession) à destination préférentielle des jeunes ménages et des familles
- Le renforcement de l'offre locative sociale pour poursuivre le rattrapage du déficit par rapport aux obligations réglementaires découlant de l'article 55 de la loi SRU.

Les interventions de Saint-Louis Agglomération (SLA) et des communes se complètent, chacune agissant dans le cadre de ses compétences statutaires et de ses dispositifs propres. Ainsi SLA détient la compétence en matière d'équilibre social de l'habitat et a défini, par délibération en date du 19 décembre 2018, les actions qualifiées d'intérêt communautaire compte tenu de leur technicité, de leur ampleur et/ou de leur caractère structurant. Elles relèvent de la politique communautaire du logement, des actions et aides en faveur du logement social, des actions en faveur du logement des personnes défavorisées et des dispositifs relatifs à l'amélioration du parc immobilier bâti.

L'exercice par SLA de la compétence « habitat » étant encore récent, les élus communautaires n'ont pas jugé opportun pour l'instant de solliciter une délégation pour la gestion des aides à la pierre.

Afin de répondre aux enjeux de mixité sociale, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, la commune dispose quant à elle de leviers d'actions à travers ses prérogatives et outils d'urbanisme.

1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

1) Evolution du taux de logement social

La Ville de Blotzheim est concernée par l'article 55 de la loi SRU depuis 2009. À son entrée dans le dispositif, elle disposait de 1689 résidences principales, dont 87 logements sociaux, soit un taux de 5,15 % de logements locatifs sociaux. Il lui manquait 251 logements sociaux pour atteindre le seuil légal de 20 %. Au 1^{er} janvier 2022, sa situation est la suivante :

Situation de la commune au 1 ^{er} janvier 2022 (source DDFIP)			
Résidences principales	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS manquants
2303	232	10,07 %	229

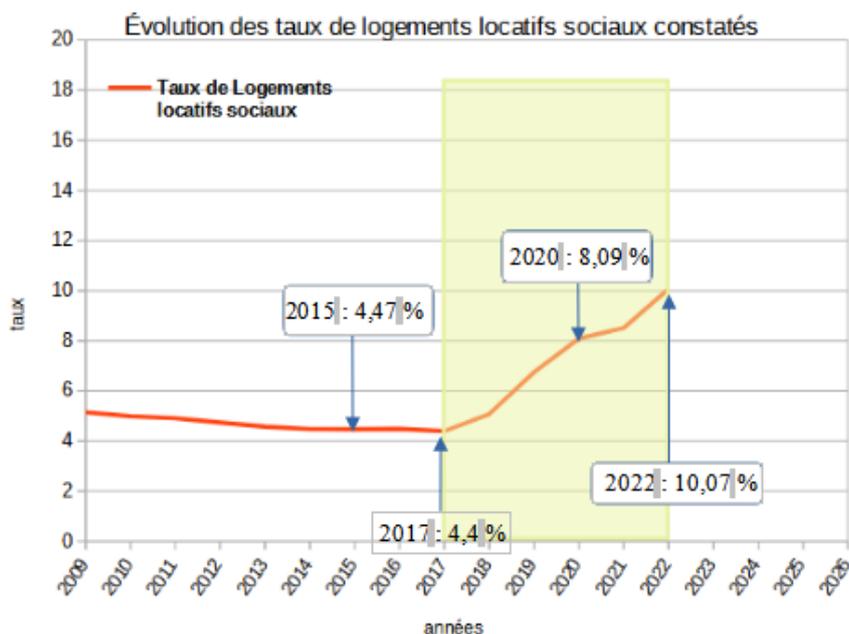
Evolution de la situation SRU de la commune depuis son entrée dans le dispositif :

Année	Résidences principales (source : <u>ddfip/DHUP</u>)	dont nombre de logements locatifs sociaux	Taux de Logements locatifs sociaux	LLS manquants	Observations
2009	1689	87	5,15	251	
2010	1745	87	4,99	262	
2011	1772	87	4,91	267	
2012	1835	87	4,74	280	
2013	1901	87	4,58	293	
2014	1940	87	4,48	301	
2015	1947	87	4,47	302	
2016	1960	88	4,49	304	
2017	2001	88	4,4	312	Exemptée
2018	2008	102	5,08	300	Exemptée
2019	2120	143	6,75	281	Exemptée
2020	2151	174	8,09	256	Exemptée
2021	2301	196	8,52	265	Exemptée
2022	2303	232	10,07	229	Exemptée

La Ville de Blotzheim a conclu un contrat de mixité sociale sur les périodes 2014-2016 et 2017-2019 en date du 17 décembre 2015.

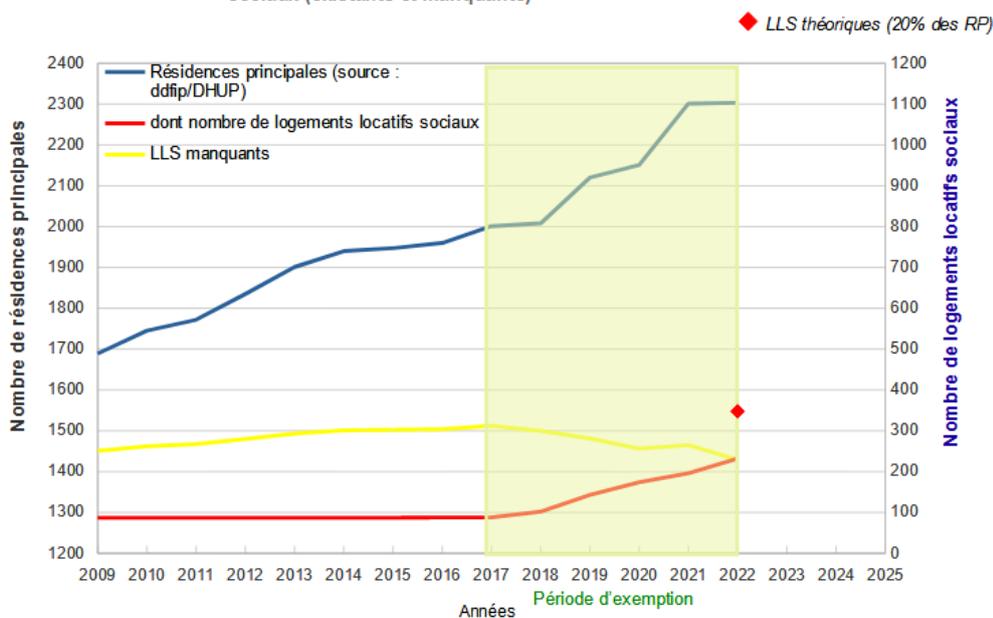
Comme présenté dans le tableau ci-dessus, la commune de Blotzheim a été exemptée durant les périodes triennales 2017-2019 et 2019-2022, au motif qu'elle n'était pas suffisamment bien reliée aux bassins d'activités et d'emploi par les services de transport public urbain et par les services de transport public non urbain, routier ou ferroviaire.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, la commune de Blotzheim est à nouveau soumise aux règles du dispositif SRU.



Une évolution significative du taux de logements locatifs sociaux depuis le début de la période d'exemption est constatée

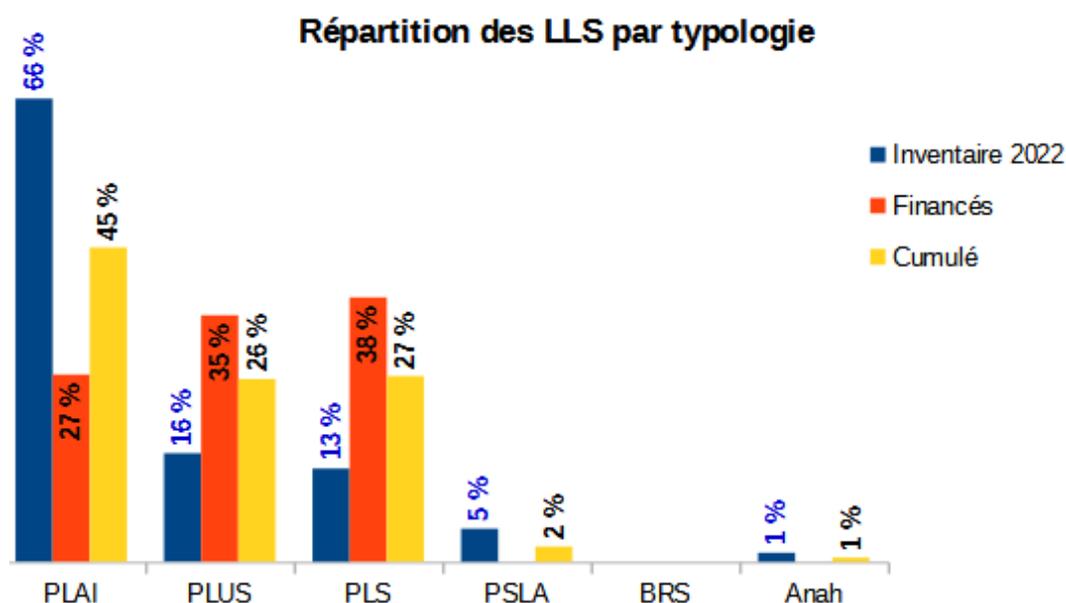
Évolution comparée des nombres de résidences principales et de logements locatifs sociaux (existants et manquants)



Le nombre de résidences principales a tendance à stagner entre 2021 et 2022, ayant pour conséquence une augmentation du taux de logements locatifs sociaux

2) État des lieux du parc social et de la demande locative sociale

	Inventaire 2022		Agréés		Cumulé	
PLAI	154	66 %	73	27 %	227	45 %
PLUS	36	16 %	96	35 %	132	26 %
PLS	31	13 %	103	38 %	134	27 %
PSLA	11	5 %			11	2 %
BRS						
Anah	3	1 %			3	1 %
Total	232	100 %	272	100 %	504	100 %



Ancienneté du parc (RPLS 2022) :

		Avant 1948	1949 à 1973	1974 à 1999	Après 2000	NON CONNU	
RPLS	PLAI	0	0	87	66		
	PLUS	1	0	0	34		
	PLS	0	0	0	0		
	total RPLS	1	0	87	100		
autre source	PSLA				11		
	PLUS				2		
	PLS					31	
	TOTAL	1	0	87	113	31	232

Les 87 logements sociaux comptabilisés en 2009 (date d'entrée de la commune dans le dispositif SRU) ont été réalisés avant 1999. 37 % du parc locatif social de la commune est donc potentiellement vieillissant.

Selon les données issues du Répertoire des Logements Locatifs des Bailleurs Sociaux (RPLS 2022), l'ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux est de 188 logements se décomposant comme suit et dont la taille est la suivante :

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	NON CONNU	
RPLS	8	47	93	38	2		
autre source						44	
TOTAL	8	47	93	38	2	44	232

Demande de logement social :

Demandes COMPLET							
		Total	=< PLAI	> PLAI et =< PLUS	> PLUS et =< PLS	> PLS	Non saisie
Haut-Rhin	nombre de demandes	12734	9202	2672	478	237	145
CA Saint-Louis Agglomération	nombre de demandes	1401	1006	288	58	41	8
Blotzheim	nombre de demandes	96	56	29	6	4	1
	% EPCI	6,85%	5,57%	10,07%	10,34%	9,76%	12,5%

Taux de tension par Typologie (HORS mutations)

Libellé Commune	TOTAL DES DEMANDES EXTERNES	Stock de demandes T1	Nb de T1 attribués	tension T1	Stock de demandes T2	Nb de T2 attribués	tension T2	Stock de demandes T3	Nb de T3 attribués	tension T3	Stock de demandes T4	Nb de T4 attribués	tension T4	Stock de demandes T5	Nb de T5 attribués	tension T5	Stock de demandes T6	Nb de T6 attribués	tension T6	tension			
Blotzheim	96	11			25	4	6,3	40	12	3,3	19	6	3,2	1							4,4		
Saint-Louis Agglomération	1407	145	13	11,2	416	110	3,8	439	172	2,6	345	106	3,3	58	26	2,2	4	1	4		3,3		
Dep 68	12310	1543	310	5	3730	965	3,9	3559	1773	2	2816	1108	2,5	632	279	2,3	30	22	1,4		2,8		
																					Bas-Rhin	5,9	
																						France	5,2

Si la demande de logement social sur la commune de Blotzheim (96) représente un moindre pourcentage en comparaison à la demande totale du département (12 734), au niveau local, la demande est néanmoins importante. Les demandes de Blotzheim représentent 6,85 % de la demande totale de Saint-Louis Agglomération (qui dispose au total de près de 4500 logements sociaux). Le taux de tension (tableau ci-après) est par contre supérieur aux taux de tension moyen de Saint-Louis Agglomération, notamment sur les T2 et T3 qui représente respectivement 25 et 40 demandes en attente, soit 65 demandes, ce qui

représente 68 % des demandes en attente de logements sociaux sur la commune. Les T2 et T3 sont également les types de logements les plus présents dans le parc locatif social de Blotzheim.

3) Dynamique de rattrapage SRU

Entre 2009 et 2016, l'État a donné à la Ville de Blotzheim, déficitaire en logements locatifs sociaux, des objectifs triennaux de rattrapage par période triennale.

Ses objectifs quantitatifs n'ont pas été atteints lors de la 3^{ème} et 4^{ème} période triennale (soit respectivement sur la période 2008-2010 et sur la période 2011-2013). Malgré plusieurs démarches entreprises afin de pallier le déficit de logements locatifs sociaux, les différentes contraintes existantes et notamment son classement en zone III, la Ville de Blotzheim a finalement été mise en carence par arrêté préfectoral du 16 décembre 2014 pour une période de 3 ans, soit jusqu'au 16 décembre 2017. Le taux de majoration a été fixé à 100 %, applicable à compter du 1^{er} janvier 2015 pour une durée de 3 ans.

C'est dans ce contexte que la Ville de Blotzheim a conclu un premier contrat de mixité sociale avec l'État en date du 17 décembre 2015 pour les périodes 2014-2016 et 2017-2019.

Dès 2014, la Ville a imposé dans son Plan Local d'Urbanisme que, pour toute opération égale ou supérieure à 15 logements, un quota de 20 % soit dédié aux logements aidés dans les zones à urbaniser à vocation d'habitat et dans les zones mixtes activités/logements.

Parallèlement, dans le cadre de la réhabilitation d'une ancienne friche industrielle, la Ville a œuvré auprès d'un aménageur privé afin qu'il détache un terrain en vue de le revendre à 2 bailleurs sociaux qui ont, depuis lors, créé 40 logements locatifs sociaux.

Puis, en 2015, la Ville a décidé d'imposer un quota de 25 % de logements aidés pour toute opération à partir de 8 logements dans toutes les zones constructibles de la commune.

De même, la vocation d'une zone de loisirs et d'une zone d'activités a été élargie afin de permettre la construction de logements sociaux et de logements dédiés à l'accession sociale à la propriété.

Dans cette zone d'activités communale, entièrement gérée par la Ville, elle a proposé des terrains entièrement viabilisés au prix attractif de 4.180,- € l'are à des bailleurs sociaux afin qu'ils puissent y construire des logements sociaux (création de 60 logements locatifs sociaux et de 12 logements en accession à la propriété).

Enfin, en 2017, un nouveau secteur a été créé dans le Plan Local d'Urbanisme de la Ville aux fins d'accueillir uniquement des logements locatifs sociaux.

Par arrêté préfectoral du 11 mai 2017, M. le Préfet du Haut-Rhin a prononcé la levée de la carence.

Lors de toutes ces années, la Ville a accordé des subventions conséquentes à plusieurs bailleurs sociaux sur une base de 50,- €/m².

Malgré l'exemption, la commune a su maintenir sa dynamique de production de logements sociaux, avec une mixité des typologies produites dans l'objectif de l'atteinte du seuil légal.

Compte-tenu de sa dynamique de production et des opérations à venir, des partenariats contractualisés avec plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré et de la révision en cours du Plan Local d'Urbanisme pour y inscrire des secteurs de mixité sociale, l'objectif quantitatif de la 8^{ème} période triennale en cours (2023-2025) de 76 logements pourra être atteint.

Période triennale	Objectif quantitatif		Objectif qualitatif		Carence prononcée
	Fixé	Réalisé	Fixé	Réalisé	
2011-2013	40 LLS	50 % (20/40)			Oui - prélèvement majoré de 100% sur

					prélèvements 2015-2016-2017
2014-2016	74 LLS	132 % (98/74)	14 PLS (20%) 22 PLAI (30%)	18 % (13 PLS) 31 % (23 PLAI)	
2017-2019	Exemptée				
2020-2022	Exemptée				

	RP créées		LLS créés	
2009-2022 12 ans	614	136,4 %	145	23,6 %
2017-2019 3 ans	119	105,9 %	55	46,2 %
2020-2022 3 ans	152	107,1 %	58	38,2 %

Sur les 145 logements locatifs sociaux créés depuis 2009, on constate que 113 l'ont été depuis 2017. On constate également que la moyenne de production de logement social par rapport au nombre de résidences principales est de 46,2 % sur la période triennale 2017-2019 puis de 38,2 % sur la période triennale 2020-2022, qui démontre un ralentissement de la production de logement social, alors que la production de résidence principale est en hausse.

4) Les modes de production du logement social

Les filières de production du logement locatif social font apparaître, surtout en ce qui concerne les logements en programmation, une part égale de logements réalisés sous maîtrise d'ouvrage directe des organismes HLM et de logements locatifs sociaux réalisés en VEFA.

2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

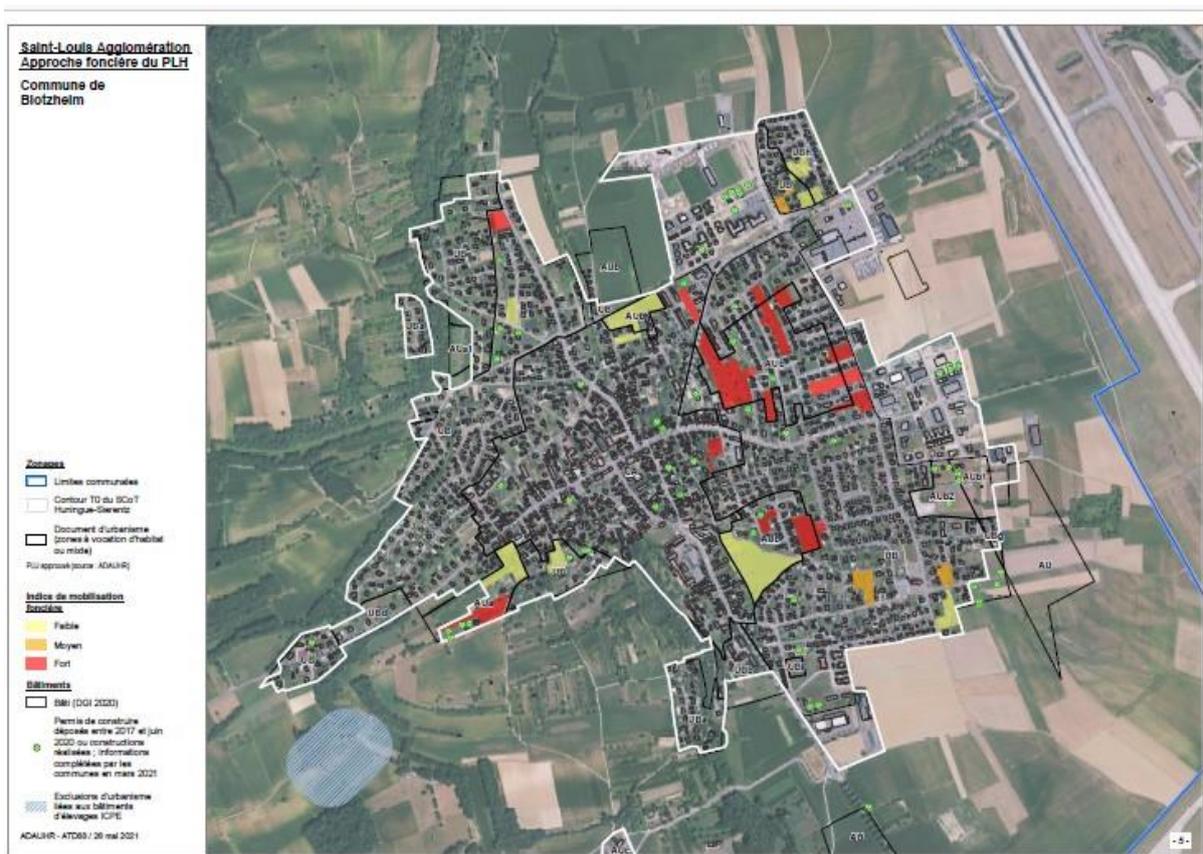
1) Action foncière

Identification des gisements fonciers

Dans le cadre de l'élaboration du PLH 2023-2028, SLA a confié à l'ADAUHR en 2021 une mission d'analyse du potentiel foncier à des fins d'habitat à partir de données sources thématiques (données cadastrales, données ortho-photographiques et/ou satellitaires, documents d'urbanisme et atlas des zones inondables).

Cette analyse menée en collaboration avec les représentants des communes a permis de relever les disponibilités foncières théoriquement mobilisables qui ont fait apparaître pour la Ville de Blotzheim un total de **14,80 hectares dont 6 hectares à disponibilité potentielle faible, 1 hectare à disponibilité potentielle moyenne et 7,8 hectares fortement utilisables**. Néanmoins, à ce jour, aucun terrain constructible n'est mobilisable aux fins de pouvoir y créer des logements locatifs sociaux, notamment du fait de leur surface trop restreinte ou parce qu'ils se trouvent dans des zones à vocation de lotissements.

Ces données sont cartographiées dans un atlas et feront l'objet d'un suivi par SLA dans le cadre d'un observatoire de l'habitat et du foncier mutualisé pour le SCOT et le PLH.



La stratégie d'intervention foncière est prévue dans le programme d'actions du PLH en association avec les collectivités et les partenaires fonciers (EPF, OFS).

La Ville de Blotzheim ne disposant pas de réserves foncières communales mobilisables et la lutte contre l'artificialisation des sols ne permettant plus d'étalement urbain, certains outils opérationnels devront être utilisés de manière à optimiser la construction sur les secteurs déjà existants.

Mobilisation des outils de veille et de préemption

La Ville de Blotzheim dispose depuis le 30 juin 2005 d'un droit de préemption urbain simple qui a été instauré sur toutes les zones urbaines (U) et les zones d'urbanisation future (AU à l'exception de AUG caractérisant le projet de développement de l'aéroport de Bâle-Mulhouse). Il est exercé une veille sur les déclarations d'intention d'aliéner même si, à ce jour, le DPU n'a encore jamais été utilisé afin de créer des logements locatifs sociaux.

S'agissant des difficultés rencontrées, les opérateurs doivent également faire face à un foncier éventuellement mobilisable et utilisable mais pas forcément disponible, un certain nombre de propriétaires souhaitant garder leurs terrains en réserve foncière.

Sinon, ils doivent composer avec un coût élevé du foncier, une augmentation des coûts de production et un contexte local peu favorable avec un classement en zone III pénalisant du fait d'une baisse de capacités d'investissement des bailleurs dans des produits à loyers particulièrement bas et en zone B2.

Il serait souhaitable de pouvoir faire l'objet d'un classement en zone II et en zone B1.

Les enjeux consistent aujourd'hui à soutenir le développement d'une offre intermédiaire abordable en location comme en accession à destination des jeunes ménages, des primo-accédants et des familles. Il s'agira de cibler des formes d'habitat plus compactes et économes en foncier (habitat groupé individuel, petits collectifs).

Mobilisation des outils de portage et de maîtrise foncière

SLA adhère à l'EPF d'Alsace depuis fin 2019. Dans ces conditions, l'EPF peut intervenir sur le territoire de la commune de Blotzheim. **Chaque intervention effective de l'EPF est cadrée dans une convention** déterminant notamment les modalités pratiques et financières (objet, durée de portage de son acquisition à sa rétrocession, coûts d'acquisition, de gestion et frais de portage).

Depuis 2019, **l'EPF d'Alsace propose un dispositif de prise en charge partielle du plan de financement de l'opération**. Le montant de la minoration foncière est calculé en fonction du nombre et de la typologie des logements créés. La participation de l'EPF peut s'élever jusqu'à 10 000 € par PLAI, 5 000 € par PLUS et 2 500 € par PLS. Cette minoration du foncier facilite notamment l'équilibre des opérations.

Le portage proposé par l'EPF peut faciliter la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux en saisissant des opportunités foncières et immobilières qui se présentent, tant sur des opérations sur fonciers nus, sur du recyclage de friches industrielles que sur des opérations plus complexes d'acquisition-amélioration.

2) Urbanisme et aménagement

Mobilisation des outils favorisant la mixité sociale dans le PLU

Selon le PLU en vigueur, les règles de mixité sociale sont les suivantes :

<i>PLU approuvé le 30 juin 2005, modifié 10 fois (dernière évolution approuvée le 25 juin 2020)</i>		
Outils mobilisés	Zone concernée ou n°	Description de la règle
Emplacement réservé	/	/
OAP	/	/
Secteur de mixité sociale	Zones constructible : U, AU	25 % de logements locatifs sociaux à réaliser pour toute opération à partir de 8 logements

La Ville de Blotzheim dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 juin 2005.

Depuis lors, le PLU a fait l'objet de plusieurs remaniements à travers des modifications approuvées les 29 mars 2007, 28 février 2008, 12 novembre 2010, 22 septembre 2011, 20 février 2014, 24 septembre 2015, 18 mai 2017, 28 juin 2018, 20 décembre 2018 et 25 juin 2020.

Ces modifications très régulières ont permis au PLU de s'adapter constamment et d'évoluer en contextualisant les évolutions législatives et réglementaires à mettre en œuvre.

Ainsi, dès 2014, la Ville de Blotzheim a instauré des secteurs de mixité sociale dans les zones lotissables à vocation d'habitat et dans les zones mixtes activités/logements avec un quota de 20 % de logements locatifs sociaux à réaliser pour toute opération égale ou supérieure à 15 logements.

Depuis 2015, toutes les zones constructibles de la commune sont devenues des secteurs de mixité sociale avec un quota de 25 % de logements locatifs sociaux à réaliser pour toute opération à partir de 8 logements.

Par délibération du 17 septembre 2020, la commune a prescrit la révision générale de son PLU. Dans le cadre de cette procédure, une réflexion fine doit permettre à la collectivité de prévoir des règles

d'urbanisme favorisant la mixité sociale et donc la production de logement locatifs sociaux lui permettant de combler progressivement son déficit.

3) Programmation et financement du logement social

Selon le PLH, la programmation est la suivante pour la Ville de Blotzheim :

Nbre de LLS au 1 ^{er} janvier 2023 - Estimé	Nbre de LLS manquants au 1 ^{er} janvier 2023 - Estimé (taux à 20%)	Nbre de LLS à produire entre 2023 et 2028	Nbre de RP au 1 ^{er} janvier 2029	Nbre de LLS au 1 ^{er} janvier 2029	Part de LLS dans la production de RP entre 2023 et 2028
232	229	166	3089	399	28 %

avec un objectif de 30 % maximum de PLS ou assimilés (PSLA, BRS) et 30 % minimum de PLAI ou assimilés.

Orientation de la programmation

Compte-tenu des tensions observées sur le parc immobilier, certaines catégories de population sont confrontées à des difficultés accrues pour se loger.

Il s'agit notamment des jeunes en début de parcours professionnel et résidentiel, les personnes en perte d'autonomie (personnes âgées et/ou handicapées) et les personnes aux ressources modestes.

S'agissant des jeunes, les objectifs fixés par SLA consistent à participer à la mise à jour du diagnostic départemental sur les besoins des jeunes, notamment des étudiants au regard de l'évolution de l'offre de formation sur le territoire, de recenser et diffuser l'information sur les dispositifs dédiés au logement des jeunes et de consolider ses aides en faveur de la production de petits logements. De même, la promotion de l'intermédiation locative rentre également dans ce cadre.

S'agissant des personnes âgées, les objectifs fixés par SLA consistent à soutenir des initiatives contribuant à l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap. Pour ce faire, le PLH prévoit d'améliorer la connaissance sur les besoins et la prise en compte des dispositions faisant référence à ces sujets, de renforcer l'information sur les aides existantes, d'assurer la bonne mise en relation des intervenants locaux, de poursuivre le subventionnement des travaux de réhabilitation thermique et d'adaptation pour les propriétaires occupants modestes, de mobiliser les bailleurs pour constituer une offre accessible adaptée à la perte d'autonomie.

Garanties d'emprunts et mobilisation des subventions disponibles

Pour atteindre ces objectifs de programmation, la CEA, en remplacement de SLA, garantit désormais à 100 % les emprunts des bailleurs dans le cadre d'une opération de construction ou de réhabilitation de logements sociaux implantés sur le territoire intercommunal.

Par ailleurs, pour faciliter l'équilibre des opérations, diverses subventions sont mobilisables :

- SLA subventionne la création de logements sociaux tant dans le parc public que dans le parc privé à travers un soutien au conventionnement. Les aides sont actuellement de 2.500,- € par logement PLAI ou conventionnement Loc'Avantages 3
- De même, la Ville de Blotzheim a mis en place depuis plusieurs années un dispositif de subventionnement aux bailleurs sur une base de 50,- €/m² pour des programmes portant uniquement sur la construction de logements sociaux ne faisant pas partie d'une opération d'ensemble.
- Les aides à la pierre : l'État (la CeA à compter du 1^{er} janvier 2024) assure l'attribution et la gestion des aides pour le logement social et l'amélioration des logements privés.

- La prime sobriété foncière, fonction des demandes mais aussi et surtout du programme de l'opération, de son financement et des performances énergétiques projetés.
- CeA : La politique de l'habitat de la CeA est actuellement en cours d'élaboration
- Minorations foncières de l'EPF d'Alsace, le cas échéant.

Expérimentation de nouveaux montages d'opérations

Étant donné la problématique importante de coût et de maîtrise du foncier, les opérateurs envisagent de mobiliser de nouveaux types de montage d'opération tel que le Bail Réel Solidaire permettant de dissocier la propriété foncière de celle du bâti. Ce produit permet de favoriser l'accession sociale à la propriété dans un contexte particulièrement difficile pour les primo-accédants. Les opérateurs s'y intéressent également pour diversifier leurs produits et leurs montages.

La Banque des Territoires ne finance toutefois les opérations qu'en zones dites «tendues» (A et B1) et éventuellement à titre dérogatoire en zone B2.

4) Intervention sur le parc existant

Vers des opérations en acquisition-amélioration et surélévation

Face à la difficulté de produire du logement neuf et à l'enjeu de réhabiliter le parc de logements existants, la commune de Blotzheim est favorable à la réalisation d'opérations en acquisition-amélioration. L'intervention en acquisition-amélioration nécessite toutefois des moyens supérieurs à la construction dans le neuf. Toute opportunité doit être étudiée avec le concours de l'EPF d'Alsace et la mobilisation d'outils permettant de faciliter l'équilibre d'opérations (prime sobriété foncière, bail à réhabilitation par exemple).

Mobilisation des outils de conventionnement dans le parc privé

La ville de Blotzheim compte 3 logements privés conventionnés au titre de l'Anah.

Dans le cadre de sa politique de l'habitat, SLA accompagne les propriétaires, occupants et bailleurs. L'agglomération subventionne le conventionnement Loc'Avantages 3 à hauteur de 2500 € par logement conventionné.

Lutte contre les logements vacants

78 logements vacants de plus de 2 ans sont recensés dans le parc privé (source LOVAC 2022).

Une communication pour inciter à la remise sur le marché de logements vacants de longue date est envisagée par Saint-Louis Agglomération.

5) Attribution aux publics prioritaires

L'un des objectifs de la politique communautaire de l'habitat inscrits dans le PLH mais aussi le document-cadre sur les attributions est de garantir l'accès et le maintien au logement pour les publics en difficulté.

Les orientations inscrites en matière d'attribution dans le document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement visent à mettre en place les conditions d'une plus grande mixité sociale dans les quartiers fragiles et un rééquilibrage de l'occupation sociale à l'échelle du territoire intercommunal.

Elles cherchent également à adapter les obligations législatives aux spécificités de SLA, à savoir prendre en compte les secteurs de fragilité situés en dehors du Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville dans les stratégies d'attribution et les situations des publics spécifiques.

Une Convention Intercommunale d'Attribution, déclinant ces objectifs, a été adoptée le 15 mars 2023. Elle fixe pour chaque catégorie d'acteurs des engagements chiffrés et territorialisés conformes aux obligations réglementaires.

Les objectifs en matière d'attributions de logements sociaux

Trois orientations ont été définies concernant la stratégie d'attributions de logements sociaux :

- ➔ Favoriser un renforcement de la mixité sociale dans le parc social public : un objectif de 25% minimum d'attributions aux ménages du 1er quartile hors QPV a été fixé.
- ➔ Sécuriser et fluidifier le parcours résidentiel des ménages afin de mieux répondre à leurs besoins, notamment dans un contexte de vieillissement de la population et de perte d'autonomie mais aussi pour prévenir les impayés.
- ➔ Mobiliser l'offre de logements et la renforcer avec une maîtrise des charges d'énergie et avec des logements abordables aux ménages les plus modestes et de petites typologies.

En complément, un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs a été engagé en 2023. Il a pour objet d'organiser, à l'échelle intercommunale, le traitement des demandes de logement social, dans une logique de partenariat et partage de responsabilités. Afin de mettre en place une gestion plus transparente et objectivée des dossiers, il comprendra un système de cotation dont l'intérêt sera de faciliter la priorisation des demandes au regard de critères prédéfinis. La commune participe activement à ces travaux.

3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1^{er} - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Thématique	Engagements	Méthode / Outils	Calendrier prévisionnel	Pilote
Action foncière	Renforcer le partenariat avec l'EPF	Participation aux instances de l'EPF	2023-2025	SLA
		Suivi des prélèvements sous forme de bilan annuel	2023-2025	DDT, communes prélevées, SLA
	Minorer la charge foncière pour les opérations de logements sociaux	En fonction des opérations	2023-2025	EPF d'Alsace
	Effectuer une veille foncière pour développer l'offre de logements sociaux	Analyse des disponibilités foncières identifiées par l'Adauhr et des DIA	2023-2025	Commune
Urbanisme et aménagement	Favoriser la production de logements sociaux avec des règles d'urbanisme efficaces, y compris au niveau qualitatif	Dans le cadre de la révision du PLU : Création d'emplacements réservés, secteurs de mixité sociale différenciés, OAP	Fin 2024	Commune
Intervention sur le parc de logements existant	Renouveler les actions de communication auprès des propriétaires privés sur les aides relatives au conventionnement dans le parc privé	Information sur les aides et accompagnements des propriétaires bailleurs privés dans leur projet	2023-2025	SLA, Commune
Programmation et financement du logement social	Soutenir financièrement la production de logements sociaux		2023-2025	État, SLA, CeA, Commune
	Coordonner la programmation annuelle de logements sociaux dans le cadre de la délégation des aides à la pierre	Réunion annuelle + points réguliers	2023-2025	CeA, État, SLA, Commune

Thématique	Engagements	Méthode / Outils	Calendrier prévisionnel	Pilote
Gestion et attribution des logements sociaux	Suivre les objectifs inscrits dans le cadre de la CIA		2023-2025	SLA

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Blotzheim correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 76 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 76 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Blotzheim	229	33 %	76	33 %	76

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 23 logements PLAI et un maximum de 22 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Le calcul d'établissement du bilan triennal 2023-2025 se fera de la manière suivante (sous réserve de l'instruction ministérielle qui sera transmise au moment de la réalisation du bilan triennal) :

- **Bilan quantitatif** :
- Variation du nombre de logements sociaux décomptés entre les inventaires au 1^{er} janvier 2022 et 2025
- Addition des logements agréés ou conventionnés entre 2023 et 2025 et ne figurant pas à l'inventaire au 1^{er} janvier 2025
- Déduction des logements agréés ou conventionnés déjà comptabilisés dans un précédent bilan triennal et entrés à l'inventaire SRU au 1^{er} janvier 2025
- Déduction des logements agréés ou conventionnés comptabilisés dans un précédent triennal et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées sur la période 2023-2025
- Ajout des reports de logements depuis une période triennale précédente qui ne figurent pas à l'inventaire 2025, le cas échéant

*** Au vu des éléments qui précèdent, le pourcentage de réalisation quantitatives est calculé.**

- **Bilan qualitatif** :
- Nombre de logements agréés ou conventionnés pendant les années 2023-2025, par catégorie, PLAI, PLUS et PLS
- Addition du nombre de logements sociaux reportés du bilan triennal précédent, par catégorie, PLAI, PLUS et PLS
- Mention des éventuels logements à reporter, par catégories PLAI, PLUS et PLS

* Si le total des LLS produits dans la partie qualitative est supérieur à l'objectif quantitatif, le calcul sera :
Total (des PLAI ou PLS) / objectif qualitatif

* Si le total des LLS produits dans la partie qualitative est inférieur à l'objectif quantitatif, le calcul sera :
Total (des PLAI ou PLS) / Total des logements produits (dans la partie qualitative)

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

A) Les projets d'agrément de logements locatifs sociaux de la commune de Blotzheim pour la période 2023-2025 qui feront l'objet du décompte dans le bilan quantitatif et qualitatif lors du bilan triennal 2023-2025 :

Opérateur	Maître d'ouvrage LLS	Adresse de l'opération LLS	Nombre de logements projetés	Nombre de logements sociaux projetés	PLAI	PLUS	PLS	PSLA / BRS	Année d'agrément connue ou prévisionnelle	Observations - État d'avancement : modification du zonage du PLU, maîtrise foncière, étude de faisabilité, dépôt du permis de construire, dépôt de la demande d'agrément, etc. - Indiquer également s'il s'agit d'un projet d'initiative publique ou privée. - Ajouter les potentielles annulations d'agrément
	NEOLIA	12 rue de l'école	9 ou +	9	3	4	2		2024	
Total prévisionnel des logements comptabilisés au titre des bilans quantitatif et qualitatif			9 ou +	9	3	4	2			

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à un agrément avant le 1^{er} janvier 2025.

B) Les projets de logements locatifs sociaux déjà agréés qui seront comptabilisés uniquement titre du bilan quantitatif lors du bilan triennal 2023-2025 :

Opérateur	Maître d'ouvrage LLS	Adresse de l'opération LLS	Nombre de logements projetés	Nombre de logements sociaux projetés	* PLAI	* PLUS	* PLS	Année d'agrément connue ou prévisionnelle	Observations
COGEDIM	HABITATS DE HAUTE ALSACE	Rue du 19 novembre sur agrément	70	18	6	7	5	2020	Immeuble déjà habité / identifié 2 rue Nicolas Koechlin par la commune
SCI LES LYS	HABITATS DE HAUTE ALSACE	Rue du Stade sur agrément	63	19	6	8	5	2020	Identifié 1 rue Raymond Koppa par la commune
NEOLIA	NEOLIA	7 rue du Tilleul	20	20	7	10	3	2018	Immeuble construit
SCCV GAMASE	NEOLIA	9 rue du Tilleul	59	15	5	8	2	2018	Immeuble construit
SCGP	NEOLIA	2 rue de Laurède	61	16	6	10	0	2020	Immeuble en construction
SCCV PALMATA	SAINT-LOUIS HABITAT	1A rue de l'Artisanat	16	4	0	0	4	2021	Immeuble construit
NEOLIA	NEOLIA	Rue du stade sur agrément	14 ou +	14	5	7	2	2022	Repris à la suite d'HHA, qui a déjà eu des agréments / identifié rue du Dalai Lama par la commune
Total prévisionnel des logements comptabilisés uniquement au titre du bilan quantitatif 2023-2025			303 ou +	106	35	50	21	<i>* Les PLAI PLUS et PLS sont inscrits à titre informatif</i>	

C) Total prévisionnel des opérations comptabilisées pour les bilans qualitatifs et quantitatifs au titre de la période triennale 2023-2025.

Lors du bilan triennal 2023-2025, si le total des logements sociaux agréés ou conventionnés sur la période 2023-2025 est inférieur à l'objectif quantitatif notifié (soit 76 LLS), alors le bilan qualitatif sera examiné de la manière suivante :

- % PLAI = total des logements produits en PLAI divisé par le nombre de logements locatifs sociaux agréés ou conventionnés sur la période 2023-2025
- % PLS = total des logements produits en PLS divisé par le nombre de logements locatifs sociaux agréés ou conventionnés sur la période 2023-2025

	Nombre de logements projetés (Tableau A + Tableau B)	Nombre de logements sociaux projetés (Tableau A + Tableau B)	LLS à prendre en compte pour le bilan qualitatif (tableau A)	PLAI (Uniquement tableau A)	PLUS (Uniquement tableau A)	PLS (Uniquement tableau A)
Total prévisionnel	312 ou +	115	9	3	4	2

Deux autres opérations envisagées sur le ban communal font actuellement l'objet de discussions. Le nombre exact de logements locatifs sociaux et la mixité sociale prévue ne sont néanmoins pas encore déterminées à ce stade :

- * La reconversion en LLS par HHA, de la crèche située rue Bellevue
- * La construction de 30 logements dont au moins de 30 % de PLAI par Néolia, dont le terrain reste à déterminer

Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Gouvernance et suivi opérationnel

La gouvernance du CMS s'appuie, en tout premier, sur la commune de Blotzheim ainsi que sur Saint-Louis Agglomération.

A ce titre, le bloc local « Blotzheim-SLA » constitue le socle principal d'animation du contrat : il est qualifié de « Groupe opérationnel ». Il pourra s'appuyer autant que de besoin sur les services de la DDT.

Toutefois, l'instance de gouvernance clé du CMS est le comité de pilotage.

Composition du Comité de pilotage :

- Représentants de la commune : Le Maire ou son représentant, accompagné des services
- Représentants communautaires : Le Président et/ou le Vice-président en charge de l'habitat, accompagnés des services
- Représentants des Services de l'État : Le sous-préfet de Mulhouse et les services de la DDT

Ce comité pourra être élargi à toute personne extérieure et à tout organisme.

Périodicité des réunions du Comité de pilotage :

Ce comité de pilotage se réunit au minimum une fois par an. Toutefois, il pourra être convoqué autant de fois que nécessaire.

Prérogatives du Comité de pilotage :

- Suivi des projets identifiés à l'article 3 du contrat : la liste des projets fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune. Toute difficulté relative aux projets devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.
- Évaluation du contrat : rapport annuel et bilan triennal sur la base de l'état d'avancement des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat
- Définition de nouvelles actions et/ou nouveaux outils visant à soutenir la programmation
- Préparation du prochain CMS

Animation du comité de pilotage :

Le bloc local « Communes-EPCI » co-préside le comité de pilotage. L'implication des Services de l'État étant pleinement entière, le Sous-préfet de Mulhouse ou son représentant assure l'animation du comité de pilotage.

Le secrétariat

Le secrétariat sera assuré par la commune de Blotzheim. Il prend en charge les missions suivantes :

- Assurer l'envoi des invitations, rédiger les comptes rendus
- Prendre les dispositions pour préparer les documents présentés en réunion
- Procéder au recueil de données permettant de dresser un état d'avancement des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat

Article 5 – Effets, durée d'application, modalités de modification du CMS

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le

Pour la commune de Blotzheim,

Jean-Paul MEYER
Maire

Pour Saint-Louis Agglomération,

Jean-Marc DEICHTMANN
Président

Pour l'Etat,

Thierry QUEFFÉLEC
Préfet