



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

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

Entre

La Ville de Kembs représentée par M. Joël ROUDAIRE, Maire de Kembs, vu la délibération du Conseil municipal du 11 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 communautaire du 20 décembre 2023 approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

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

Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La Ville de Kembs est soumise aux obligations SRU depuis 2009. Avec 8,32 % au 1^{er} janvier 2022 de logements locatifs 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 Ville de Kembs, Saint-Louis Agglomération et l'État 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 Ville de Kembs d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante 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

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 Kembs 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.

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 Kembs

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 (LOVAC 2022)	Nombre de logements autorisés entre 2020 et 2022 (SITADEL)	Taux SRU au 1 ^{er} janvier 2022
Kembs	5617	1,90 %	2,2	2451	63	285	8,32 %
SLA	82859	1,20 %	2,2	36762	1347	3682	
Département	767842	0,20 %	2,2	338153	13536	15587	

	Date d'approbation
SCOT	29/06/2022 (2022-2042)
PLH	14/12/2022 (2023-2028)
PLU	12/11/19

La ville de Kembs est située en Région Grand-Est, dans le sud-est de la Collectivité européenne d'Alsace, localisée dans la région des Trois Frontières et membre de Saint-Louis Agglomération. Au plan administratif, la commune de Kembs fait partie de l'arrondissement de Mulhouse et du canton de Brunstatt-Didenheim. Elle se situe à environ 15 km au Nord-Ouest de Lörrach (Allemagne), à 16 km au Nord de Bâle (Suisse), à 13 km de Saint-Louis et à 14 km au Sud-Est de Mulhouse.

Entre la forêt de la Hardt, longue de 7 kilomètres, à l'Ouest et le Rhin à l'Est, s'étend une bande étroite de terrains ouverts, défrichés, larges au maximum de 3,5 kilomètres où sont localisés plusieurs villages. La ville de Kembs est située à l'endroit où le corridor présente le plus fort rétrécissement. Elle est traversée du Nord au Sud par la RD 468 et par la Route du SIPES qui longe le Grand Canal d'Alsace. La RD 56 II relie Kembs à Habsheim en traversant la forêt de la Hardt.

Le Canal de Huningue traverse le ban communal du Nord au Sud et le Grand Canal d'Alsace et le Rhin constituent la frange orientale du ban.

La ville est dotée d'un P.L.U. approuvé par délibération du 12 novembre 2019 et l'agglomération d'un SCOT approuvé le 29 juin 2022.

D'une surface de 1 675 hectares, la ville de Kembs englobe une partie de la réserve naturelle de la Petite Camargue Alsacienne.

La ville connaît une forte croissance durant les dernières décennies faisant passer sa population de 3 739 en 1999 à 5 721 au 1^{er} janvier 2023, soit une augmentation de plus de 50 %. La population kemboise représente 6,78 % de la population totale de l'agglomération. La croissance demeure supérieure au profil démographique des territoires de référence que sont l'intercommunalité et le département.

Une des principales problématiques liées à ce fort dynamisme démographique est l'accès au logement, dans une zone frontalière où le prix de l'immobilier et des loyers sont élevés.

L'analyse démographique réalisée dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. considère que le nombre de personnes par ménages entre 2018 et 2030 va suivre les tendances départementales avec une stabilisation des personnes par ménage mais diminuer légèrement d'ici 2030. Le développement démographique serait de 1,8 % par an. En

effet, l'évolution des constructions ces dernières années laisse apparaître une forte pression foncière sur la commune. Sa situation géographique et économique (secteur tri national : de Saint-Louis Agglomération) lui confère un statut dans l'armature urbaine qui génère ce dynamisme démographique (SCoT : pôle intermédiaire). De surcroît, le niveau d'équipements de la commune attire sans cesse de nouvelles populations (la commune sait conjuguer au plus juste développement démographique et besoins de la population). Ainsi, à l'horizon 2030 l'objectif du PLU est de 6 954 habitants, soit un gain de 112 habitants en moyenne par année.

Selon les chiffres de l'INSEE en 2019, la population compte de nombreux actifs : 45,2% de la population est comprise dans la tranche d'âge 30-59 ans. Les plus de 60 ans représentent 20,3% de la population et les moins de 30 ans : 34,5%.

Les actifs ayant un emploi représentent 76%.

Le transport utilisé pour se rendre au travail est à 90,2% le véhicule motorisé et à 4,1% les transports en commun. La proximité de l'autoroute A 36, accessible par la RD 19 b à 2,3 kilomètres à l'Ouest de la ville, est un facteur majeur de l'utilisation de la voiture personnelle pour se rendre sur son lieu de travail. L'offre de transport en commun est en effet restreinte et/ou pas en adéquation avec les horaires de travail. D'ailleurs, 91,7% des actifs travaillent hors de la ville.

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

1) Evolution du taux de logement social

La Ville de Kembs est concernée par l'article 55 de la loi SRU depuis 2009. À son entrée dans le dispositif, elle disposait de 1716 résidences principales, dont 4 logements sociaux, soit un taux de 0,23 % de logements locatifs sociaux. Il lui manquait 340 logements sociaux pour atteindre le seuil légal de 20 %.

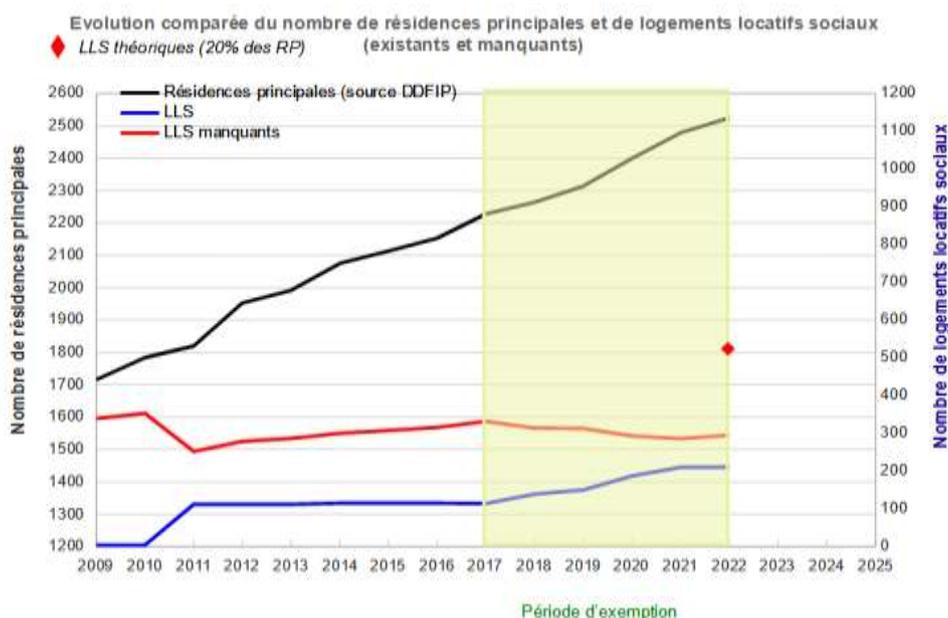
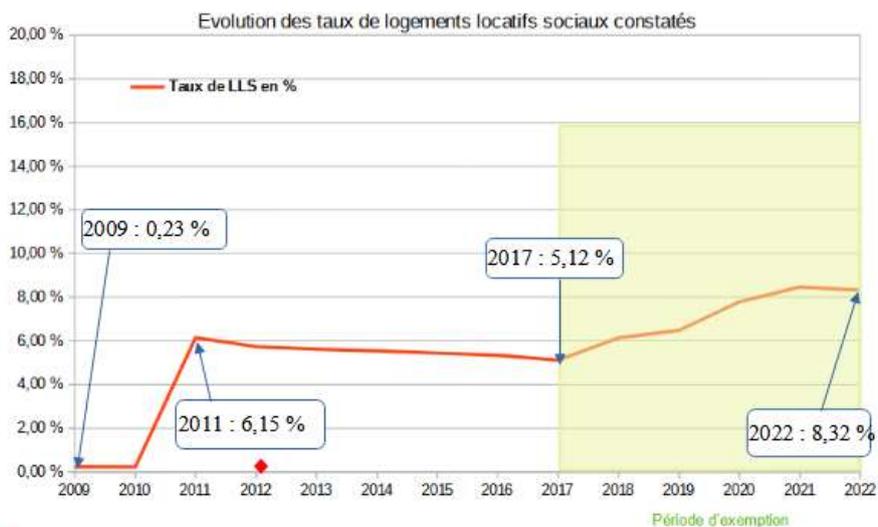
Au 1^{er} janvier 2022, sa situation est la suivante :

Situation de la commune au 1 ^{er} janvier 2022 (source DDFIP)			
Résidences principales	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS manquants
2525	210	8,32 %	295

La forte croissance démographique de ces dernières années a induit une augmentation des résidences principales. En conséquence, bien que le nombre de logements locatifs sociaux (LLS) augmente chaque année, le taux de LLS augmente dans une moindre mesure.

Evolution de la situation SRU de la commune :

Année	RP	LLS	Taux de LLS en %	LLS manquants
2009	1716	4	0,23 %	339
2010	1784	4	0,22 %	353
2011	1820	112	6,15 %	252
2012	1953	112	5,73 %	279
2013	1992	112	5,62 %	286
2014	2075	115	5,54 %	300
2015	2113	115	5,44 %	308
2016	2153	115	5,34 %	316
2017	2228	114	5,12 %	332
2018	2264	139	6,14 %	314
2019	2314	150	6,48 %	313
2020	2400	187	7,79 %	293
2021	2479	210	8,47 %	286
2022	2525	210	8,32 %	295

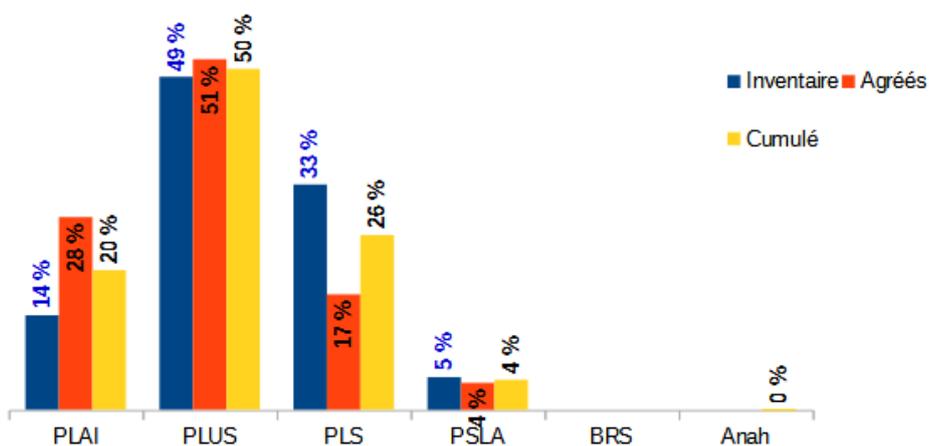


2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

La ville de KEMBS a toujours attiré les investisseurs qui ont essentiellement placé les PLS au centre des constructions permettant de bénéficier de subvention de l'État. Ce choix de typologie s'explique également par une certaine cohérence liée aux plafonds de revenus des ménages éligibles. Néanmoins, une évolution est en cours depuis les 5 dernières années en vue d'encourager les investisseurs à satisfaire le besoin d'un public plus modeste et à davantage s'adapter à la demande constatée.

	Inventaire		Agréés		Cumulé	
	2022					
PLAI	29	14 %	50	28 %	79	20 %
PLUS	102	49 %	91	51 %	193	50 %
PLS	69	33 %	30	17 %	99	26 %
PSLA	10	5 %	7	4 %	17	4 %
BRS						
Anah					0	0 %
Total	210	100 %	178	100,00 %	388	100 %

Répartition des LLS par typologie



Ancienneté du parc social (RPLS 2022) :

		Avant 1948 à 1999			Après 2000	NON CONNU	
RPLS	PLAI	0			29		
	PLUS	0			102		
	PLS	0			8		
	total RPLS	0			139	0	
autre source	PSLA				10		
	PLUS						
	PLS				61		
	TOTAL	0	0	0	210	0	210

La totalité des logements sociaux comptabilisés ont été réalisés après les années 2000.

Selon les données issues du Répertoire des Logements Locatifs des Bailleurs Sociaux (RPLS 2022), l'ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux est de 210 logements se décomposant comme suit et dont la taille est la suivante :

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	NON CONNU	
RPLS	0	24	63	35	17	0	
autre source						71	
TOTAL	0	24	63	35	17	71	210

Demande de logement social :

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		
Kembs	66	1			24	4	6	22	7	3,1	17	3	5,7	1	2	0,5	1			4,1		
Saint-Louis Agglomération	1407	145	13	11	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

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
Kembs	nombre de demandes	66	35	20	8	3	0
	% EPCI	4,71%	3,48%	6,94%	13,79%	7,32%	0%

Si les demandes de logement social sur la commune de Kembs (66) représentent une moindre part en comparaison aux demandes totales du département (12 734), au niveau local, la demande est néanmoins importante. Les demandes de Kembs représentent 4,71 % de la demande totale de Saint-Louis agglomération (qui dispose au total de près de 4500 logements sociaux). Le taux de tension de la commune est par contre supérieur au taux de tension moyen de Saint-Louis agglomération, notamment sur les T2, T3 et T4 qui représentent respectivement 24, 22 et 17 demandes en attente, soit 63 demandes, ce qui représente 95 % des demandes en attente de logements sociaux sur la commune. Les T2, T3 et T4 sont également les types de logements les plus présents dans le parc locatif social de Kembs.

3) Dynamique de rattrapage SRU

Depuis 2009, l'État donne à la ville de Kembs, déficitaire en logements locatifs sociaux, des objectifs triennaux de rattrapage par période triennale.

Si la commune a rempli ses obligations sur la période 2011-2013, ses objectifs quantitatifs n'ont pas été atteints au cours de la période triennale 2014-2016. Elle a ainsi été engagée dans la procédure de constat de carence. La carence n'a toutefois pas été prononcée à l'issue de cette procédure.

Son prélèvement s'est élevé à 52 652 € en 2014, 55 617 € en 2015, 55 954 € en 2016 et 15 578 € en 2017.

De 2017 à 2022, la ville a bénéficié de l'exemption au titre de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté. Elle n'avait donc pas d'objectifs de rattrapage fixés par l'État mais a néanmoins poursuivi sa dynamique de production de logements locatifs sociaux.

Période triennale	Objectif quantitatif		Objectif qualitatif		Carence prononcée
	Fixé	Réalisé	Fixé	Réalisé	
1 - 2002-2004					
2 - 2005-2007					
3 - 2008-2010					
4 - 2011-2013	53 LLS (20%)	203 % (108/53)			
5 - 2014-2016	72 LLS (25%)	74 % (53/72)	14 PLS (20%) 22 PLAI (30%)	20 % (PLS) 28 % (PLAI)	Non
6 - 2017-2019	Exemptée				
7 - 2020-2022	Exemptée				

	RP créées		LLS créés	
2009-2022 12 ans	763	147,14 %	206	27,0 %
2017-2019 3 ans	86	103,9 %	35	40,7 %
2020-2022 3 ans	125	105,2 %	60	48,0 %

Sur les 206 logements locatifs sociaux créés depuis 2009, 95 l'ont été depuis 2009. Il peut être constaté que la part des logements sociaux créés par rapport au total de résidences principales construites s'élève à 40,7 % sur la période 2017-2019 puis à 48 % sur la période triennale 2020-2022. Cela démontre une meilleure dynamique de production de logements sociaux dans les opérations récentes.

Durant les périodes d'exemption, près de 10 opérations comprenant des LLS ont été initiées. Selon les permis de construire déposés et les opérations en cours de construction, 158 nouveaux logements sociaux sont prévus et répartis de la manière suivante :

- 47 PLAI
- 84 PLUS
- 20 PLS
- 7 PSLA

La période d'exemption a été mise à profit afin de tendre vers une mixité sociale plus équilibrée dans le parc locatif de la commune.

4) Les modes de production du logement social

Différents projets immobiliers exclusivement sociaux ont vu le jour et verront le jour sur le ban communal.

La vente en état futur d'achèvement (VEFA) reste pour les bailleurs le levier majoritaire pour étoffer l'offre sociale.

A ce titre près de 50% des 210 logements sociaux réalisés jusque-là l'ont été en VEFA.

Cette proportion est en nette augmentation sur les projets en cours.

Seuls 31 logements (dont 9 PLS) sur les 177 en cours de construction ou ayant des permis déposés ne feront pas l'objet d'une 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).

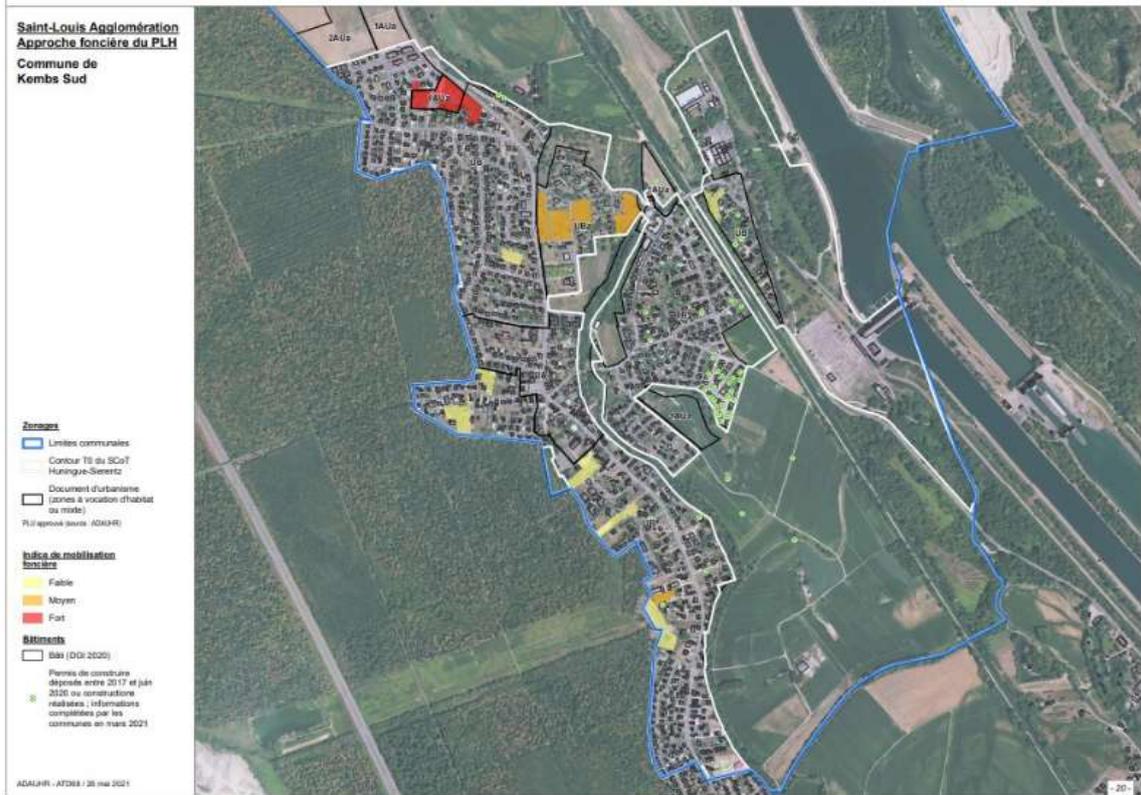
Cette analyse menée en collaboration avec les représentants des communes a permis de relever les disponibilités foncières théoriquement mobilisables qui ont fait apparaître pour la Ville de Kembs un total de 14.8 hectares, répartis selon leur degré théorique de mobilisation possible : 4 hectares ayant un potentiel de mobilisation forte, 6.7 hectares ayant un potentiel de mobilisation moyen et 4.1 hectares ayant un potentiel de mobilisation faible.

Ces données, cartographiées dans un atlas, 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 Kembs ne disposant plus 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 Kembs dispose depuis le 10 février 2020 d'un droit de préemption urbain simple qui a été instauré sur toutes les zones urbaines (U) et les zones d'urbanisation future (AU). 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.

En outre, la Ville dispose d'un droit de préemption urbain renforcé depuis le 31 janvier 2023 concernant certains secteurs de la commune, néanmoins, la visée est d'acquérir des biens immobiliers dans les secteurs de la commune ayant une fonction principalement résidentielle afin de disposer de locaux à même de permettre l'installation de services répondant aux besoins de la population qui sont complémentaires à la fonction résidentielle (ou l'extension de services existants).

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 Kembs. 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 opportunités foncières et immobilières qui se présentent, tant sur des opérations sur fonciers nus, sur du recyclage de friches industrielles en secteur UE que sur des opérations plus complexes d'acquisition-amélioration.

2) Urbanisme et aménagement

Mobilisation des outils favorisant la mixité sociale dans le PLU

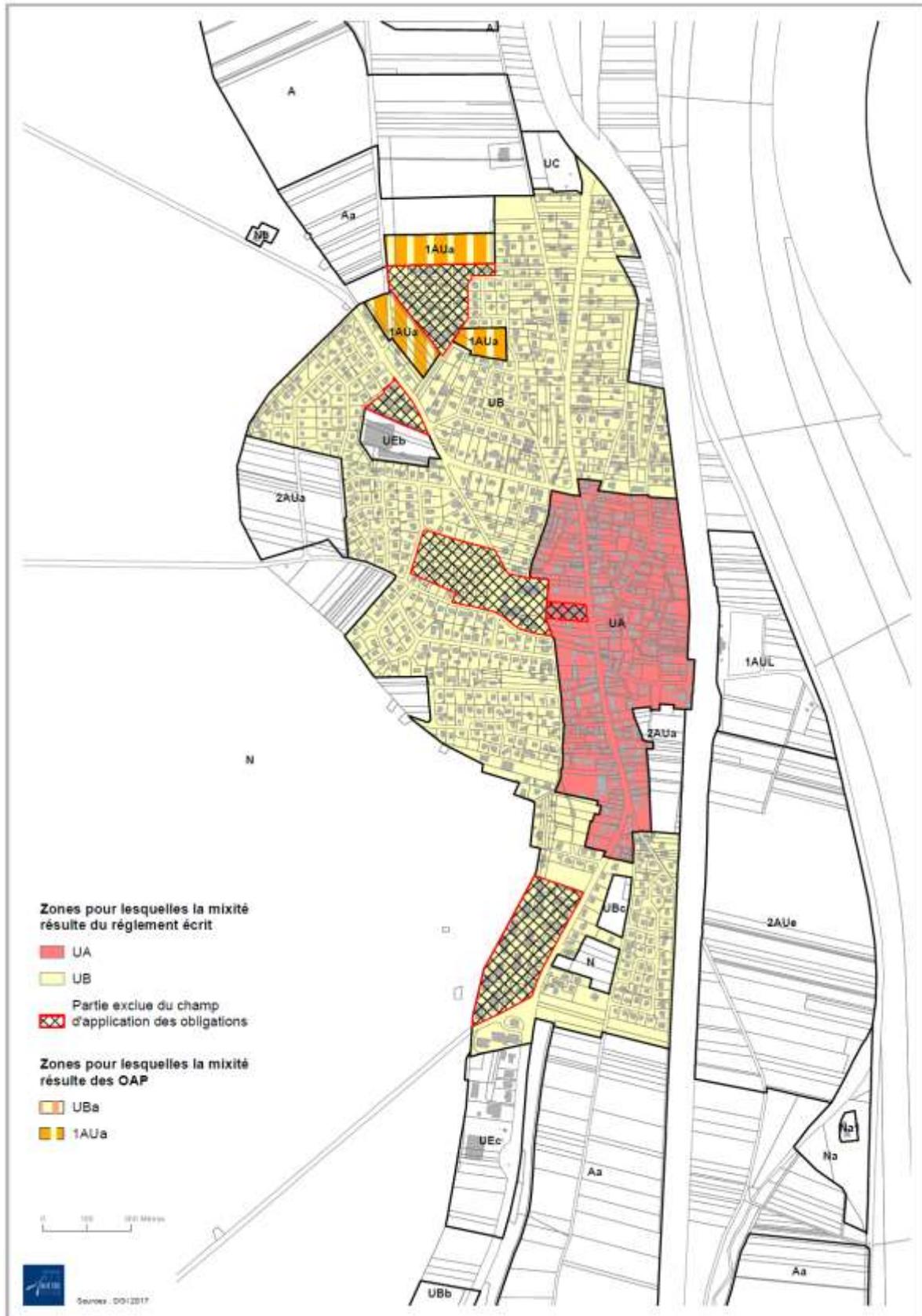
Le PLU de la Ville de Kembs a été approuvé le 12 novembre 2019. Il a fait l'objet d'une concertation en amont de son approbation avec les services de la Direction Départementale des Territoires.

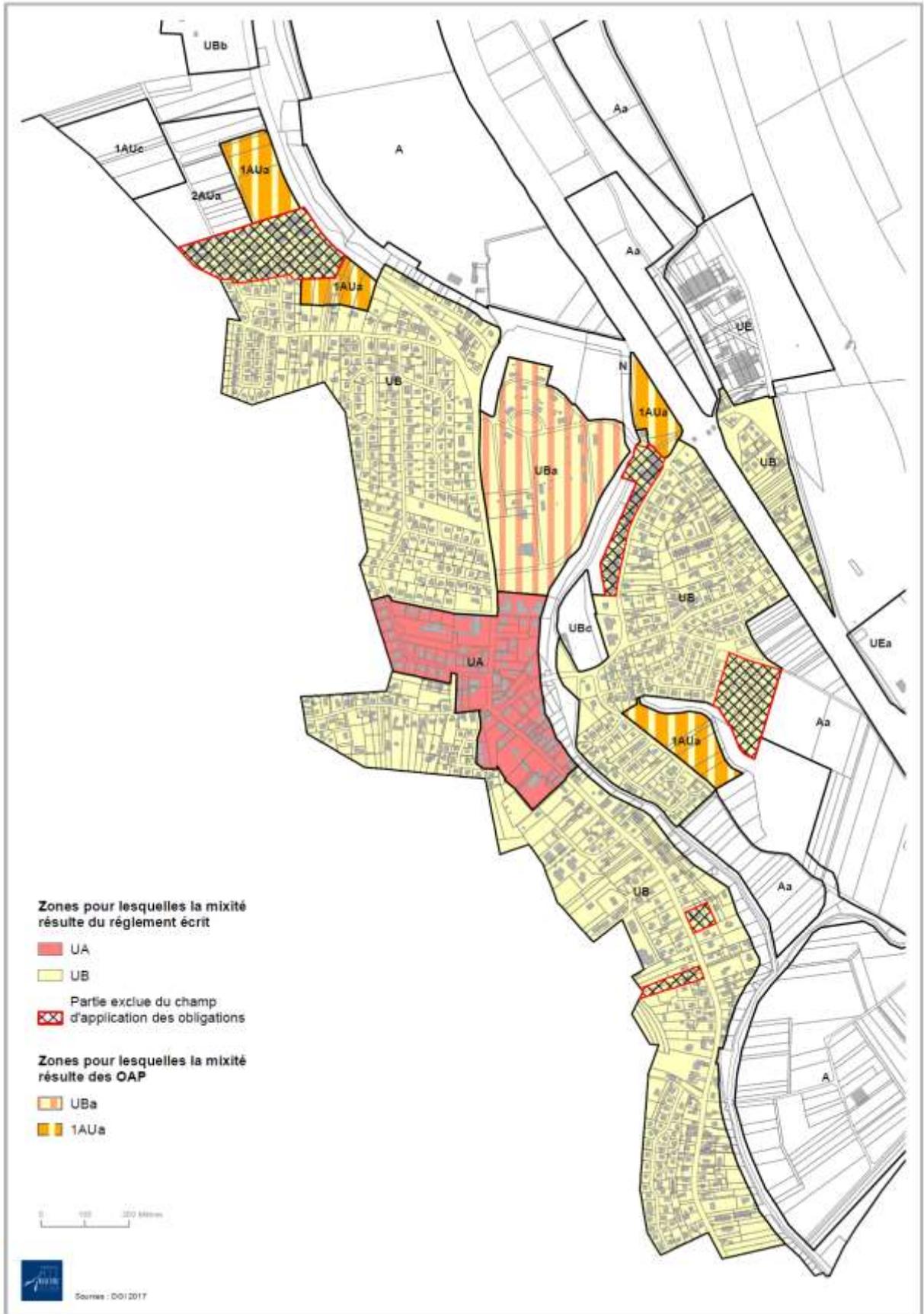
Selon le PLU en vigueur, les règles de mixité sociale sont les suivantes :

- Pour 6 secteurs urbanisables en première phase (UB et 1AUa), la mixité résulte des OAP :

Outils mobilisés	Zone concernée ou n°	Description de la règle
OAP	Zone 1 AUa-Wildgarten :	Superficie : 1,45 ha - Densité : 30 logements/ha - 100% de LLS. Les catégories (PLAI, PLUS, PLS) doivent respecter les objectifs du PLH.
	Zone UBa-Cité EDF	Superficie : 11,8 ha - Densité : 30 logements/ha compte tenu des logements existants et la réalisation d'au moins 306 logements. 50% de LLS soit 153 logements. Les catégories (PLAI, PLUS, PLS) doivent respecter les objectifs du PLH.
	Zone 1AUa Eichhoelzle	Superficie : 3,84 ha - Densité : 30 logements/ha - 30% de LLS. Les catégories (PLA, PLUS, PLS) doivent respecter les objectifs du PLH.
	Zone 1AUa Rue des Pâquerettes	Superficie : 1,68 ha - Densité : 25 logements/ha - 30% de LLS. Les catégories (PLAI, PLUS, PLS) doivent respecter les objectifs du PLH.
	Zone 1AUa Rue du Ruisseau OPERATION RÉALISÉE	Superficie 2,2 ha - Densité : 30 logements/ha - 30% de LLS. Les catégories (PLAI, PLUS, PLS) doivent respecter les objectifs du PLH.
	Zone 1AUa Neuweg	Superficie : 2,2 ha - Densité : 30 logements/ha - 30% de LLS. Les catégories (PLAI, PLUS, PLS) doivent respecter les objectifs du PLH.

- Les secteurs de mixité sociale pour les zones constructibles U et AU sont matérialisées sur les 2 plans infra. Quasiment l'ensemble des zones urbanisables de la commune sont soumises aux obligations de mixité sociale. **Le règlement du PLU prévoit que toute opération comportant 8 logements ou plus doit consacrer au moins 25 % du nombre total de logement aux logements locatifs sociaux.**





3) Programmation et financement du logement social

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

Nbre de LLS au 1 ^{er} janvier 2023 - Estimé	Nbres 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
246	273	162	2952	408	46,00 %

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 :

- Conformément au règlement financier adopté le 14 juin 2023, 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 2500 € par logement PLAI ou conventionnés Loc'Avantages 3
- De même, la Ville de Kembs 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 pour les catégories PLAI et PLUS.

Année	Montant mandaté
2016	42 700 €
2018	17 150 €
2020	42 617 €
2021	94 759 €
2022	106 603 €
2023	(engagement) 82 657 €

- En outre, la ville de Kembs ayant la maîtrise foncière d'un terrain de 1,45 Ha, il a été mis à disposition d'un opérateur en vue de réaliser 49 LLS (comprenant 7 PSLA). Néanmoins, la différence de valeur entre le prix du marché et la valeur estimée par le pôle d'évaluation domaniale du Haut-Rhin, qui a pris en compte dans son évaluation le fait que le terrain était destiné à 100% de production de LLS, n'a pas fait l'objet d'une prise en compte dans l'état des dépenses déductibles pour l'année 2022
- Les aides à la pierre, dont 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 Kembs 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 Kembs compte 21 logements privés conventionnés, et 12 logements appartenant à des Sociétés Civiles Immobilières (SCI). Sont également présents 28 équivalents logement d'un EHPAD, appartenant également à une SCI.

Il n'y a en revanche aucun logement privé conventionné au titre de l'Anah.

Dans le cadre de sa politique de l'habitat, SLA accompagne les propriétaires, occupants et bailleurs, dans la rénovation de leur logement. Pour ce qui concerne les propriétaires bailleurs, SLA subventionne le conventionnement Loc'Avantages 3 à hauteur de 2 500 € par logement conventionné.

Lutte contre les logements vacants

63 logements vacants de plus de 2 ans dans le parc privé.

Une étude avait été effectuée en 2018 par l'ADIL et l'ADHAUR. Il avait été identifié que les logements restés vacants en dehors de la vacance frictionnelle l'étaient principalement pour des raisons de vétusté ou en raison du fait qu'ils étaient en cours de réhabilitation. Il avait été pris attache avec les propriétaires qui ne souhaitent pas faire évoluer la situation. L'instauration de la taxe sur les logements vacants aurait probablement pour conséquence de faire évoluer cette situation.

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, l'élaboration d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs a été engagée 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.

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
	Poursuivre et amplifier la veille foncière pour développer l'offre de logements sociaux	Analyse des disponibilités foncières identifiées lors des DIA, y compris sur le bâti existant	2023-2025	Commune
	Acquisition de l'ancienne gendarmerie de Kembs	Décote possible sur le coût du foncier en fonction du programme de logements envisagé	2024	DDT, DDFIP, Commune, bailleur
	Projet d'acquisition du foncier sous concession EDF	Négociations et suivi du projet	2024-2025	Commune, Préfecture, DDT, DDFIP
Urbanisme et aménagement	Reflexion pour favoriser la production de logements sociaux avec des règles d'urbanisme efficaces, y compris au niveau qualitatif	Evolution du règlement littéral lié aux secteurs de mixité sociale inscrits dans le PLU	Dans le cadre du projet de modification du PLU	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 accompagnement des propriétaires bailleurs privés dans leur projet / matinale d'information par SLA	2024	SLA, Commune
Programmation et financement du logement social	Soutenir financièrement la production de logements sociaux	Subventions diverses	2023-2025	CeA, État, SLA, Commune
	Coordonner la programmation annuelle de	Réunion annuelle + points	2023-2025	CeA, État, SLA, Commune

Thématique	Engagements	Méthode / Outils	Calendrier prévisionnel	Pilote
	logements sociaux dans le cadre de la délégation des aides à la pierre	réguliers		
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 Ville de KEMBS correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit **98 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 98 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
Kembs	295	33 %	98	33 %	98

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 30 logements PLAI et un maximum de 29 logements en PLS ou assimilés.**

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 :

Les projets de logements locatifs sociaux de la commune de Kembs pour la période 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
Trianon résidence	Néolia	Rue des pâquerettes	55	19	6	9	4		2024	PC accordé le 26/10/23
Maison Eden		Rue des anémones	140	42					2024	Nouveau PC en cours d'élaboration
Bartholdi Promotion	Néolia	Rue du Tilleul	96	30	9	16	5		2024	PA délivré le 31/01/23 PC en cours d'élaboration
HHA	HHA	Rue du Maréchal Foch Ancienne gendarmerie	10	10	4	3	3		2024	Projet 2020
Total prévisionnel			301	101	19 ou +	28 ou +	12 ou +		<i>Seules les opérations agréées en 2023-2025 feront l'objet d'un décompte pour les objectifs qualitatifs.</i>	
Opérations susceptibles d'apparaître dans la variation d'inventaire (non comptabilisées dans un précédent bilan)				127						
Total prévisionnel bilan 2023-2025			301	228	19 ou +	28 ou +	12 ou +			

*Les logements agréés mais non livrés à l'inventaire du 1^{er} janvier 2022 sont listés dans un tableau en Annexe 1

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 une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

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 Kembs ainsi que sur Saint-Louis Agglomération.

A ce titre, le bloc local « Kembs-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 « Commune-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 Kembs. 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 Kembs,

Pour Saint-Louis Agglomération,

Pour l'Etat,

Joël ROUDAIRE
Maire

Jean-Marc DEICHTMANN
Président

Thierry QUEFFÉLEC
Préfet

ANNEXES

Tableau récapitulatif des opérations déjà décomptées dans un bilan triennal antérieur, qui ne sont pas encore à l'inventaire, mais qui, s'ils sont livrés avant le 1^{er} janvier 2025 feront l'objet du décompte lors du bilan triennal 2023-2025 :

Opérateurs	Lieu	Logements sociaux créés	Année d'agrément
Saint-Louis Habitat	Rue Paul Bader	11 : 1 PLAI-7 PLUS-3 PLS	2021
Néolia	Rue Noblat / Wildgarten	49 : 12 PLAI – 23 PLUS – 7 PLS – 7 PSLA-BRS	2021
EDEN	Rue de l'Europe	9 PLS	2021
Groupe 3F	Rue des Prés	8 : 3 PLAI - 5 PLUS	2019
Domial	Rue des nénuphars / rue du Ruisseau sur convention	28 : 10 PLAI - 18 PLUS	2019
HHA	Rue du Rhin	22 : 7 PLAI et 15 PLUS	2018

Total prévisionnel : 127 (dont 58 qui vont entrer à l'inventaire au 1^{er} janvier 2023)