



## Contrat de mixité sociale (2023-2025)

### Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de **SIERENTZ**

Entre

**La commune de Sierentz**, représentée par M. Pascal TURRI, maire, vu la délibération du conseil municipal du 11 décembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**Saint-Louis Agglomération, dont la commune est membre** représentée par M. Jean-Marc DEICHTMANN, Président, 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 QUEFFELEC, Préfet du Haut-Rhin,

## **Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale**

La commune de Sierentz est soumise aux obligations SRU depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Avec, au 1<sup>er</sup> janvier 2022, 9,54 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20 %, la dynamique de rattrapage sur cette commune nouvelle entrante dans le dispositif est soutenue avec un rattrapage de plus de 5% en 5 ans, rythme qui tend toutefois à ralentir faute de foncier disponible.

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 Sierentz a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025, en lien avec Saint-Louis Agglomération et la Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin. Il permettra également d'anticiper les prochaines périodes triennales afin de répondre au mieux aux objectifs fixés en faveur du développement du logement locatif social.

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 Sierentz 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 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. 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<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2<sup>e</sup> volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3<sup>e</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

## Présentation de la commune de Sierentz

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) - 01/01/2022	Nombre de logements autorisés entre 2020 et 2022 (SITADEL)	Taux SRU au 1 <sup>er</sup> janvier 2022
<b>Sierentz</b>	3994	2,40 %	2,1	1789	54	158	9,58 %
<b>SLA</b>	82859	1,20 %	2,2	36762	1347	3682	
<b>Département</b>	767842	0,20 %	2,2	338153	13536	15587	

<b>SCOT</b>	29/06/22 (2022-2042)
<b>PLH</b>	14/12/22 (2023-2028)
<b>PLU</b>	08/04/2013 (en cours de révision)

La ville de Sierentz est située en Région Grand-Est, dans le Sud-Est du Département du Haut-Rhin, à proximité de la Suisse (canton de Bâle). Sur le plan administratif, Sierentz fait partie de l'arrondissement de Mulhouse. Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Bâle-Saint-Louis (partie française), dont elle est une commune de la couronne. Sierentz est rattachée à la Communauté d'Agglomération Saint-Louis Agglomération. La position de chef-lieu de canton et la politique dynamique de démarcation du territoire par rapport aux deux pôles urbains que forment les agglomérations de Mulhouse et de Bâle a permis depuis de nombreuses années un renforcement de l'attractivité résidentielle et économique.

Le ban communal de 1.322 hectares est à cheval sur le rebord oriental du Sundgau (partie Ouest) et le fossé rhénan (partie Est).

La commune a connu une forte croissance au cours des dernières décennies et sa population a doublé en l'espace de 30 ans passant de 2000 habitants au début des années 1990 à plus de 4000 habitants en 2023 d'après le dernier recensement de l'INSEE effectué en 2022. Autrefois village, Sierentz est devenue peu à peu une petite ville avec de nouveaux enjeux à relever.

Le passage du seuil des 3500 habitants a signé son entrée dans le dispositif de la loi SRU de 2000 prévoyant la construction de logements sociaux à hauteur de 20% de son total de résidences principales. La ville s'y était toutefois préparée en accueillant dès le début des années 2000 une opération de logements sociaux. Différentes projections effectuées par l'Agence Départementale d'Aménagement et d'Urbanisme du Haut-Rhin prévoient une hausse de la population pouvant aller de 367 à 1367 habitants supplémentaires à l'horizon 2040.

D'après une étude de l'INSEE en date du 01 janvier 2022, 81,3% des actifs Sierentzois travaillent en dehors de la ville et 79.1% des actifs utilisent un véhicule motorisé pour se rendre sur leur lieu de travail. La desserte de la ville par l'autoroute A35 est plébiscitée par les Sierentzois pour rejoindre leur lieu de travail se situant pour 43% des travailleurs hors de France. Cette dépendance à la voiture est amplifiée par une offre de transports en commun encore modeste malgré la présence d'une gare et de lignes de bus régulières. En découle que la commune est confrontée à des enjeux majeurs en matière de stationnement, accentués par l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme ne permettant pas de fixer librement les quotas de stationnements applicables aux logements sociaux.

Le Plan Local d'Urbanisme de Sierentz, en cours de révision, devra être mis en compatibilité 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 du Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 29 juin 2022, la Ville de Sierentz 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, adopté le 14 décembre 2022, 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 la Communauté d'Agglomération 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.

## 1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

### 1) Evolution du taux de logement social

La Ville de Sierentz est concernée par l'article 55 de la loi SRU depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, la situation était la suivante :

Situation de la commune au 1 <sup>er</sup> janvier 2022 (source DDFIP)			
Résidences principales	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS manquant
1847	177	9,58	193

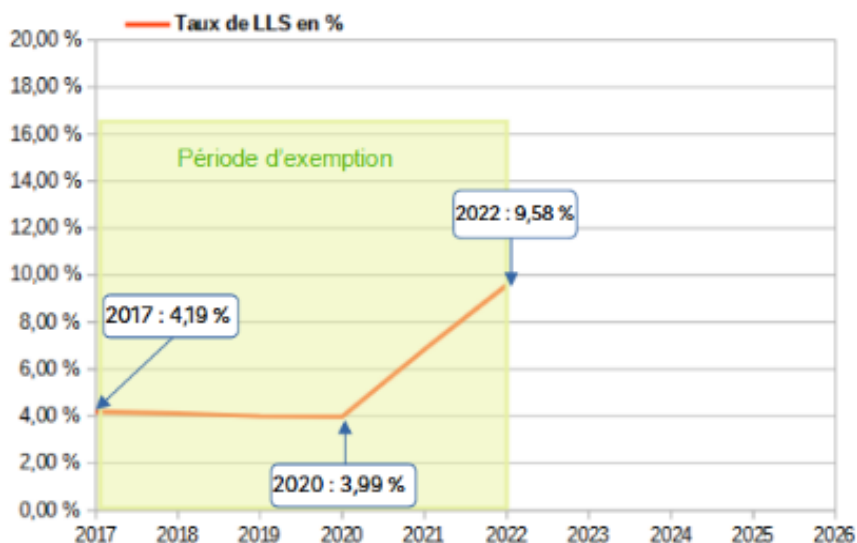
L'effort fourni par la commune concernant la construction de logements sociaux a été partiellement éclipsé par une augmentation conséquente du nombre de résidences principales.

A titre d'indication, l'INSEE a recensé en 2022 pas moins de 2199 résidences principales. Si entre 2021 et 2022, 55 nouveaux logements sociaux ont été comptabilisés, la hausse du nombre de résidences principales a amplifié le nombre de logements sociaux manquants faisant passer ce chiffre de 235 à 263. Une forte croissance démographique de la commune peut donc entraîner une stagnation du nombre de logements sociaux manquants au fil des années malgré une hausse conséquente de son taux.

Evolution de la situation SRU de la commune depuis 2017, date du 1<sup>er</sup> inventaire (entrée dans le dispositif SRU le 1<sup>er</sup> janvier 2023) :

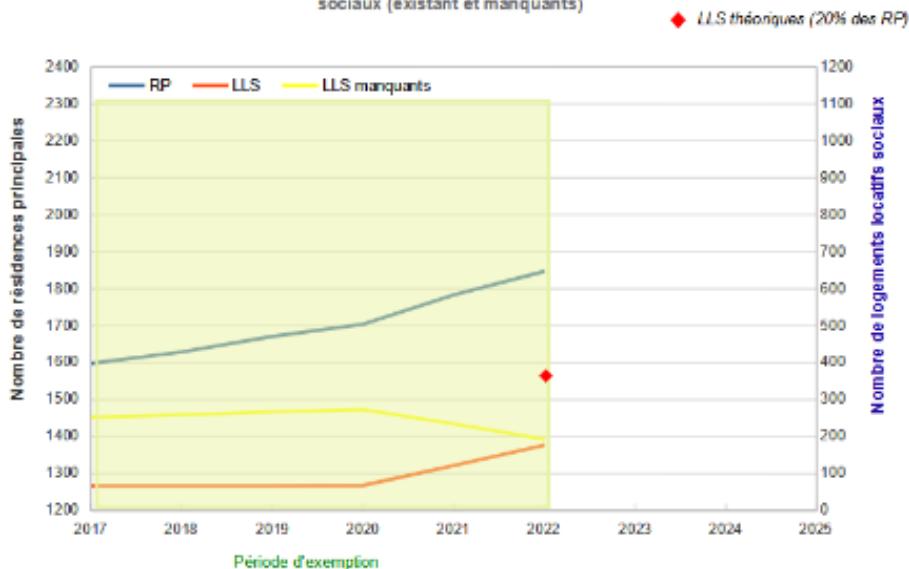
Année	RP	LLS	Taux de LLS en %	LLS manquants
2017	1598	67	4,19 %	253
2018	1629	67	4,11 %	259
2019	1671	67	4,01 %	267
2020	1704	68	3,99 %	273
2021	1783	122	6,84 %	235
2022	1847	177	9,58 %	193

### Evolution du taux de logements sociaux constaté



L'évolution du taux de la commune met en lumière l'investissement de la commune en faveur du développement du logement social, surtout depuis le début de la décennie, qui a connu une forte progression.

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

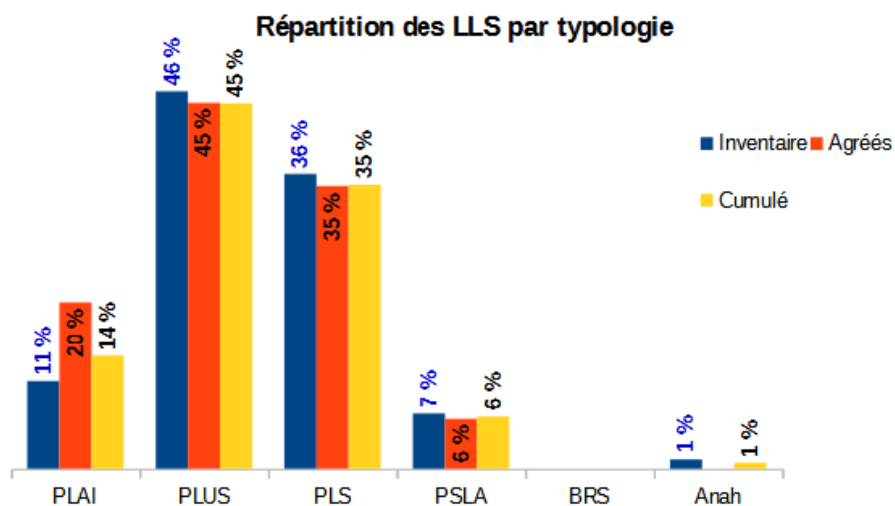


Le taux de résidences principales est lui aussi en hausse, mais la dynamique de production de logements sociaux étant également active, le taux de logements sociaux est aussi en augmentation.

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

La commune de Sierentz a initialement, avant même l'entrée dans le dispositif SRU, beaucoup attiré les investisseurs qui ont essentiellement investi dans des logements de type PLS et PLUS, permettant de bénéficier de subvention de l'État prévus à l'article D.331-1 du code de la construction. Ce choix de typologie s'explique également par une certaine cohérence liée aux plafonds de revenus des ménages éligibles. La proximité de la frontière suisse tend à faire monter le coût de la vie dans le secteur et les logements sociaux de type PLS et PLUS répondaient le mieux aux demandes de personnes éprouvant des difficultés à se loger, mais disposant d'un pouvoir d'achat suffisant pour faire face au coût de la vie dans le secteur.

	Inventaire 2022		Agréés		Cumulé	
	PLAI	19	11 %	20	20 %	39
PLUS	82	46 %	44	45 %	126	45 %
PLS	64	36 %	34	35 %	98	35 %
PSLA	12	7 %	6	6 %	18	6 %
BRS						
Anah	2	1 %			2	1 %
Total	177	100 %	98	100 %	281	100 %



#### Ancienneté du parc :

		Avant 1948	1949 à 1973	1974 à 1999	Après 2000	NON CONNU
RPLS	PLAI	0	0	0	19	
	PLUS	0	0	0	80	
	PLS	0	0	0	0	
	total RPLS	0	0	0	99	
autre source	<b>PSLA</b>				12	
	PLUS				2	
	PLS				64	
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>177</b>	<b>0</b>
						<b>177</b>

Le parc social est assez récent, avec l'intégralité des logements sociaux construits depuis 2000.

Selon les données issues du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS 2022), l'ensemble du parc locatifs des bailleurs sociaux est de :

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	NON CONNU	
RPLS	0	10	35	37	17		
autre source						78	
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>35</b>	<b>37</b>	<b>17</b>	<b>78</b>	<b>177</b>

### Demande de logement social :

#### Demandes COMPLET

		Total	=< PLAI	> PLAI et =< PLUS	> PLUS et =< PLS	> PLS	Non saisie
<b>Haut-Rhin</b>	nombre de demandes	<b>12734</b>	9202	2672	478	237	145
<b>CA Saint-Louis Agglomération</b>	nombre de demandes	<b>1401</b>	1006	288	58	41	8
<b>Sierentz</b>	nombre de demandes	<b>65</b>	43	14	1	6	1
	% EPCI	4,64%	4,27%	4,86%	1,72%	14,63%	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	
Sierentz	65	5			21	7	3	21	9	2,3	13	7	1,9	4	2	2	1			2,6	
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 Sierentz (65) représente un moindre pourcentage en comparaison à la demande totale du département (12734), au niveau local, la demande est néanmoins assez importante. Les demandes de Sierentz représentent 4,64 % de la demande totale de Saint-Louis Agglomération (qui dispose au total de près de 870 logements sociaux), sachant que la population communale représente 4.8% de la population totale de la communauté d'agglomération.

Le taux de tension est néanmoins inférieur au taux de tension moyen de l'agglomération.

La flotte en logement social public est plus élevée en T3 et T4, alors que le taux de tension est actuellement plus élevé sur les T2 et T3.



### 3) Dynamique de rattrapage SRU

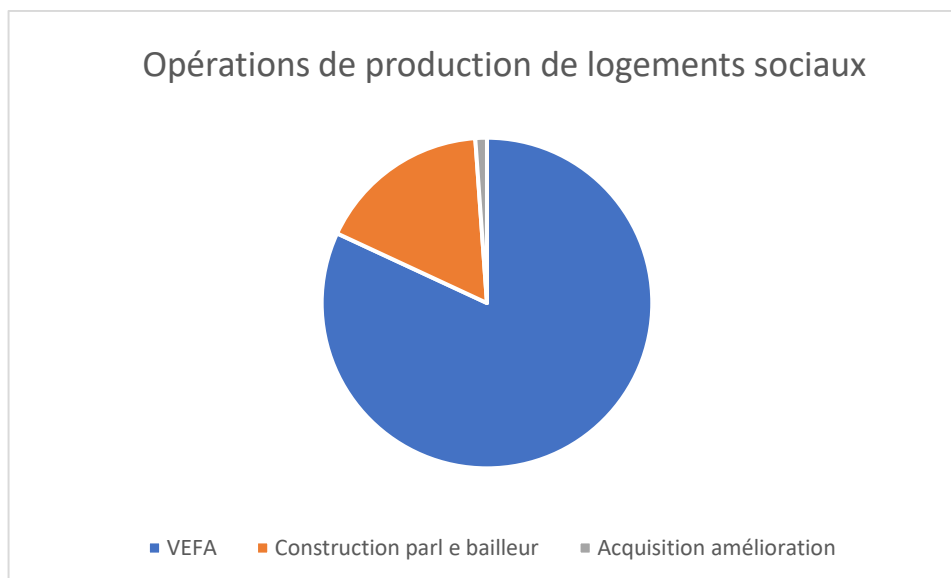
La ville de Sierentz a bénéficié d'une exemption au cours des deux précédentes périodes triennale (2017-2019 et 2020-2022). Depuis 2023, l'État donne à la Ville de Sierentz, déficitaire en logements locatifs sociaux, des objectifs triennaux de rattrapage par période triennale. En tant que nouvelle entrante dans le dispositif, la ville de Sierentz s'est vue imposée un objectif de 15 % de logements sociaux pour la période 2023-2025.

D'après les permis de construire déposés, 56 nouveaux logements sociaux devraient être comptabilisés pour la période 2023-2025 soit 21% du nombre de logements sociaux demandés à la commune pour cette période. La commune remplirait donc d'ores et déjà ses engagements pour cette période triennale.

	RP créées		LLS créés	
<b>2017-2022</b> 5 ans	249	115,6 %	110	44,2 %
<b>2020-2022</b> 3 ans	143	108,4 %	109	76,2 %

Sur les 110 logements locatifs sociaux créés depuis 2017, on peut voir que 109 l'ont été depuis 2020. On constate également que la moyenne de production de logement social par rapport au nombre de résidences principales est de 44,2 % depuis 2017, tandis que la tendance entre 2020 et 2022 est de 76,2 %.

### 4) Les modes de production du logement social



Le principal mode de production de logements sociaux à Sierentz réside dans la construction d'habitations nouvelles. Différents projets immobiliers exclusivement sociaux ont vu le jour sur le territoire communal. La vente en état futur d'achèvement (VEFA) reste pour les bailleurs le levier majoritaire pour étoffer l'offre sociale. A ce jour, seule une opération de 30 logements sociaux a été directement réalisée par le bailleur « SOMCO » en 1999.

Les offres de logements sociaux réalisées en acquisition-amélioration restent marginales. A ce jour 2 logements sociaux ont vu le jour par ce biais mais 2 autres opérations sont en préparation : 7 logements sociaux devraient voir le jour dans le bâtiment de l'ancienne gendarmerie de Sierentz ainsi que 3 sur le terrain attenant sous la maîtrise d'œuvre de « Saint-Louis Habitat » et une opération de particulier devrait permettre la création de 3 logements sociaux dans un ancien bâtiment du centre-ville.

A ce titre, plus de 80% des 177 logements sociaux réalisés jusque-là l'ont été en VEFA.

## 2<sup>e</sup> volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

### 1) Action foncière

Les problématiques actuelles reposent principalement sur la disponibilité des terrains constructibles à Sierentz, en relation avec la mise en place de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette des sols) ainsi que l'émergence d'une nouvelle zone d'activité sous la supervision de l'agglomération.

La loi ZAN, visant à réguler et à optimiser l'aménagement du territoire, a un impact réel sur la disponibilité des terrains constructibles dans la commune. En effet, cette législation encourage la densification urbaine tout en restreignant la consommation excessive des sols afin d'éviter l'étalement urbain. Par conséquent, cette loi restreint drastiquement le nombre potentiel de terrains autorisés à la construction à Sierentz.

De plus, il convient de noter que la mise en place d'une nouvelle zone d'activité, placée sous la direction de Saint-Louis Agglomération, pourrait également influencer la répartition des terrains disponibles. La majeure partie des terrains constructibles de ces prochaines années sera allouée à des fins industrielles, au détriment de leur utilisation à des fins résidentielles.

**Pour mettre en œuvre des actions foncières visant la production de logements sociaux, plusieurs outils ont été identifiés :**

#### **Identification des gisements fonciers**

- Analyse du potentiel foncier : L'Agence Départementale d'Aménagement et d'Urbanisme du Haut-Rhin (ADAUHR) a réalisé en 2021 une analyse approfondie du potentiel foncier dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2023-2028. Cette analyse a reposé sur des données sources variées et actuelles, telles que les données cadastrales, les images orthophotographiques et satellitaires, les documents d'urbanisme et l'atlas des zones inondables. Ces informations ont permis de déterminer les terrains pouvant être mobilisés pour la construction de logements sociaux. Cette analyse a également servi à identifier les zones propices à l'intégration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). 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). 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 Sierentz un total de 8.7 hectares mobilisables répartis entre 0.9 hectares avec un potentiel de mobilisation fort, 2.8 hectares avec un potentiel moyen et 5 hectares avec un potentiel faible. Cf cartes jointes en annexe 2.
- Mutualisation des terrains : Étant donné que la zone d'activité relève d'un projet de l'agglomération, une approche collaborative visant à mutualiser les terrains affectés par la loi ZAN (Zéro Artificialisation Net des sols) au sein de l'agglomération pourrait être envisagée. Cette mutualisation pourrait permettre de libérer des surfaces constructibles au niveau communal. En regroupant les terrains et en gérant leur utilisation de manière concertée, il serait possible d'optimiser l'utilisation du foncier en faveur de la production de logements sociaux.

#### **Mobilisation des outils de veille et de préemption**

Droit de préemption urbain : Le droit de préemption urbain exercé par le Maire demeure un mécanisme puissant pour acquérir des terrains en vue de la réalisation de projets de logements sociaux. Il offre une marge de manœuvre significative pour influencer l'utilisation du foncier et faciliter la création de logements sociaux. Cet outil n'a pas encore eu besoin d'être utilisé au vu de la dynamique de construction de logements sociaux sur Sierentz.

## **Mobilisation des outils de portage et de maîtrise foncières**

SLA adhère à l'EPF d'Alsace depuis fin 2019. Dans ces conditions, l'EPF peut intervenir sur le territoire de la commune de Sierentz. **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, coût 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, 5000€ par PLUS et 2500€ 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 les opportunités foncières et immobilières qui se présentent, tant sur des opérations sur foncier nu, sur du recyclage de friches industrielles que sur des opérations plus complexes d'acquisition-amélioration.

## **2) Urbanisme et aménagement**

Au sein du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), une norme de densité de 40 logements par hectare a été établie pour orienter le développement des nouvelles extensions urbaines. Cette approche vise à rationaliser l'utilisation de l'espace et à promouvoir une utilisation plus efficace du territoire tout en prenant en compte les besoins en logements de la population locale.

En parallèle de cela, une démarche de densification urbaine a été engagée et se heurte à un impératif majeur : la préservation du patrimoine bâti local. Cette préoccupation se manifeste particulièrement à travers la volonté de conserver les maisons alsaciennes, éléments caractéristiques de l'identité architecturale de la région. Dans certains secteurs, la perspective de remplacer ces maisons traditionnelles par des immeubles pose des défis complexes. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et la base Mérimée, qui recense les éléments du patrimoine architectural, ont déjà identifié plusieurs bâtiments remarquables à préserver.

### **Mobilisation des outils favorisant la mixité sociale dans le PLU**

Selon le PLU en vigueur, les règles de mixité sociale sont les suivantes pour les zones U : « Pour chaque construction, opération de construction nouvelle ou de renouvellement urbain, il sera demandé à partir de 1000 mètres carrés de surface de plancher la réalisation de 20% au moins de surface de plancher affectée au logement aidé ».

<i>PLU approuvé le 8 avril 2013, en cours de révision</i>		
<b>Outils mobilisés</b>	<b>Zone concernée ou n°</b>	<b>Description de la règle</b>
<b>Emplacement réservé</b>	/	/
<b>OAP</b>	Tout le territoire communal	Assurer la production de logements aidés à raison de 20 % au moins de la totalité de la surface de plancher produite sur le secteur
<b>Secteur de mixité sociale</b>	- UA, UB, UC	- « Pour chaque nouvelle construction ou renouvellement urbain : 20 % au moins de LLS à partir de 1000m2
	- Aua, Aua 1 et AUa2	- « que toute opération égale ou supérieure à 2500m2 de surface de plancher comporte au moins 20 % de cette surface affectée aux logements aidés » sachant que : « la surface de plancher développée sur l'ensemble de chaque opération développe au moins égale 2500m2 de surface de plancher à l'hectare »

Une mesure stratégique envisagée est l'introduction de secteurs de mixité sociale, d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) au sein du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette approche vise à diriger spécifiquement la construction de logements sociaux vers des secteurs déterminés. En adoptant cette démarche, la municipalité cherche à optimiser la répartition spatiale des logements sociaux, en identifiant les zones les plus appropriées pour répondre aux besoins des populations locales en difficulté d'accès au logement. L'intégration d'OAP et d'emplacement réservés dans le PLU favorisera ainsi une meilleure cohérence entre le développement urbain et la promotion de l'inclusion sociale.

### 3) Programmation et financement du logement social

La situation actuelle dans le secteur de la construction à Sierentz met en évidence une tendance marquée par les choix spécifiques des promoteurs en matière de typologie de logements. Une observation importante révèle que les promoteurs se tournent exclusivement vers la création de logements de type PLS (Prêt Locatif Social). Cette préférence pour les logements PLS se manifeste par plusieurs facteurs et peut avoir des répercussions significatives sur le marché immobilier local et la composition de l'offre résidentielle.

Les promoteurs semblent privilégier les logements PLS en raison de leur rentabilité financière relativement stable. Les incitations fiscales et les loyers contrôlés contribuent à assurer un flux de revenus cohérent pour les investisseurs, ce qui les rend plus attractifs par rapport à d'autres types de logements.

Les PLS correspondent à une demande croissante de logements abordables pour les ménages à revenu moyen. Le coût de l'immobilier dans le secteur rencontre une demande très forte sur le territoire communal. Cette adéquation entre l'offre et la demande permet de renforcer la viabilité à long terme de ce type de projet.

Selon le PLH, la programmation pour la ville de Sierentz est la suivante :

Nbre de LLS au 1 <sup>er</sup> janvier 2023 - Estimé	Nbre de LLS manquants au 1 <sup>er</sup> janvier 2023 - Estimé (taux à 20 %)	Nbre de LLS à produire entre 2023 et 2028	Nbre de RP au 1 <sup>er</sup> janvier 2029	Nbre de LLS au 1 <sup>er</sup> janvier 2029	Part de LLS dans la production de RP entre 2023 et 2028
124	248	96	2098	220	41,00 %

L'objectif qualitatif étant de minimum 30 % de PLS ou assimilés (PSLA, BRS) et maximum 30 % de PLAI ou assimilés.

Au sein du cadre établi par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Louis Agglomération, des objectifs qualitatifs ont été définis pour orienter le développement urbain. Ces objectifs visent à garantir la création de logements sociaux répondant aux normes de qualité et d'accessibilité nécessaires pour assurer un environnement de vie favorable aux résidents.

Toutefois, il est important de noter que bien que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Sierentz autorise la fixation de quotas de logements sociaux pour chaque opération immobilière, il ne permet pas actuellement d'influer sur la nature spécifique des logements sociaux envisagés. En d'autres termes, le PLU actuel n'a pas de mécanisme intégré pour orienter la conception et la typologie des logements sociaux projetés. Cette lacune dans le PLU limiter la capacité de la commune à répondre aux attentes qualitatives en matière de logements sociaux attendus par le PLH.

#### **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 ANAH très social (Loc'Avantages 3).
- Subventions communales ponctuelles selon le projet
- Les aides à la pierre
- La prime sobriété foncière, fonction des demandes mais aussi et surtout du programme de l'opération, de son financement et des performance 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**

Face à la difficulté de produire du logement neuf et à l'enjeu de réhabiliter le parc de logements existants, la commune de Sierentz 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 Sierentz compte 2 logements privés conventionnés au titre de l'Anah, et 64 logements privés conventionnés en PLS (sociétés Civiles Immobilières).

Dans le cadre de sa politique de l'habitat, SLA accompagne les propriétaires, occupants, dans la rénovation de leur logement dans le cadre de MaPrim'Rénov. Pour ce qui concerne les propriétaires bailleurs, SLA subventionne le conventionnement ANAH très social à hauteur de 2500 € par logement conventionné.

#### Remise sur le marché des logements vacants

54 logements vacants de plus de 2 ans sont identifiés dans le parc privé (source LOVAC). Dans le cadre de la révision du PLU en cours, ces derniers sont en cours d'étude afin de répondre partiellement aux besoins en logements pour les années à venir.

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**

La vie quotidienne des habitants de Sierentz repose largement sur l'utilisation de véhicules motorisés. Selon les données de l'INSEE de 2016, seulement 17 % des actifs résidant à Sierentz exercent leur activité en ville. Étant donné l'absence d'options de transport en commun en dehors du train et le manque d'infrastructures pour les déplacements doux, les possibilités de transport collectif sont limitées, ce qui entrave la mobilité vers l'extérieur de la commune et par conséquent, l'accès à l'emploi.

Du fait de sa proximité avec la Suisse et de la présence d'une forte proportion de travailleurs frontaliers (43 % des actifs en 2016 selon l'INSEE), le coût de la vie, en particulier celui du logement, demeure élevé à Sierentz. En conséquence, la commission d'attribution des logements (CAL) aspire, autant que possible, à faciliter l'accès aux logements sociaux pour les résidents de Sierentz et des villages environnants.

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 :

1. 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.
2. 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.
3. 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 de Logement Social et d'Information des Demandeurs est en cours d'élaboration. 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<sup>e</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

#### Article 1<sup>er</sup> - 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, CeA, commune
	Continuer la veille foncière pour développer l'offre de logements sociaux	Analyse des disponibilités foncières identifiées par l'Adauhr (cf. annexe 2) et des DIA Mise en œuvre de l'observatoire habitat et foncier	2023-2025	Commune, SLA
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	2024-2025	Commune
Intervention sur le parc de logements existant	Mettre en place des 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	2024	SLA, Commune
Programmation et financement du logement social	Soutenir financièrement la production de logements sociaux	En fonction de la programmation des opérations	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
Gestion et attribution des logements sociaux	Suivre les objectifs inscrits dans le cadre de la CIA		2023-2025	SLA
	Mener une réflexion sur le		2023-2025	Commune, SLA



Thématique	Engagements	Méthode / Outils	Calendrier prévisionnel	Pilote
	développement des modes doux			

Un objectif clé est de renforcer les infrastructures de mobilité douce, notamment les pistes cyclables et les chemins piétonniers. Cela encouragera l'utilisation d'alternatives à la voiture et facilitera la circulation des habitants en dehors de la commune. De plus, il est essentiel d'étendre l'offre de transports en commun pour assurer une connectivité plus large, en particulier vers les bassins d'emplois et d'ainsi faciliter l'insertion professionnelle des publics prioritaires.

## **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 Sierentz correspond à 15 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 29 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.**

### Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu de l'entrée en 2023 de la commune dans le dispositif SRU, le taux légal de 15 % ne pouvant être abaissé, **il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 15 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 29 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.

### 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 9 logements PLAI et un maximum de 8 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** :

1. Variation du nombre de logements sociaux décomptés entre les inventaires au 1<sup>er</sup> janvier 2022 et 2025
2. Addition des logements agréés ou conventionnés entre 2023 et 2025 et ne figurant pas à l'inventaire au 1<sup>er</sup> janvier 2025
3. Déduction des logements agréés ou conventionnés déjà comptabilisés dans un précédent bilan triennal et entrés à l'inventaire SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2025
4. 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
5. 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 réalisations quantitatives est calculé.**

- **Bilan qualitatif** :

1. Nombre de logements agréés ou conventionnés pendant les années 2023-2025, par catégorie, PLAI, PLUS et PLS
2. Addition du nombre de logements sociaux reportés du bilan triennal précédent, par catégorie, PLAI, PLUS et PLS
3. 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 qualitatif, 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 Sierentz pour la période 2023-2025 :

Opérateur	Maître d'ouvrage	Adresse de l'opération	Nombre de logements projetés	Nombre de logements sociaux projetés	PLAI	PLUS	PLS	PSLA / BRS	Année d'agrément connue ou prévisionnelle	Observations
SL Habitat	SL Habitat	Rue Rogg Haas	10	10	3	4	3		2024	Projet OPH (ancienne gendarmerie)
Pierre et Territoire	Pierre et Territoire	Rue Poincaré	16	3			3		2024	Projet d'initiative privée
<b>Total prévisionnel des agréments délivrés en 2023-2025</b>			26	13	3	4	6		Les opérations agréées en 2022 ne sont pas comptabilisées dans les opérations susceptibles de sortir à l'inventaire au 1 <sup>er</sup> janvier 2025.	
<b>Opérations susceptibles d'apparaître dans la variation d'inventaire (non comptabilisées dans un précédent bilan)</b>				40					Seules les opérations agréées en 2023-2025 feront l'objet d'un décompte pour les objectifs qualitatifs.	
<b>Total prévisionnel bilan 2023-2025</b>				53	3	4	6			

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.

Si les objectifs quantitatifs fixés pour 2023-2025 devraient être atteints du fait des opérations initiées précédemment (cf. liste en annexe), une vigilance particulière est à porter sur l'atteinte des objectifs qualitatifs. Les opérations identifiées ne permettent pas au moment de la signature du contrat de respecter ces derniers, notamment sur les logements financés en PLAI.

## **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 Sierentz ainsi que sur Saint-Louis Agglomération.

A ce titre, le bloc local « Commune-EPCI » 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. Toutes difficultés relatives aux projets devront être signalées 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 Sierentz. 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 Village-Neuf*

Pascal TURRI  
Maire

*Pour Saint-Louis Agglomération*

Jean-Marc DEICHTMANN  
Président

*Pour l'État*

Thierry QUEFFÉLEC  
Préfet

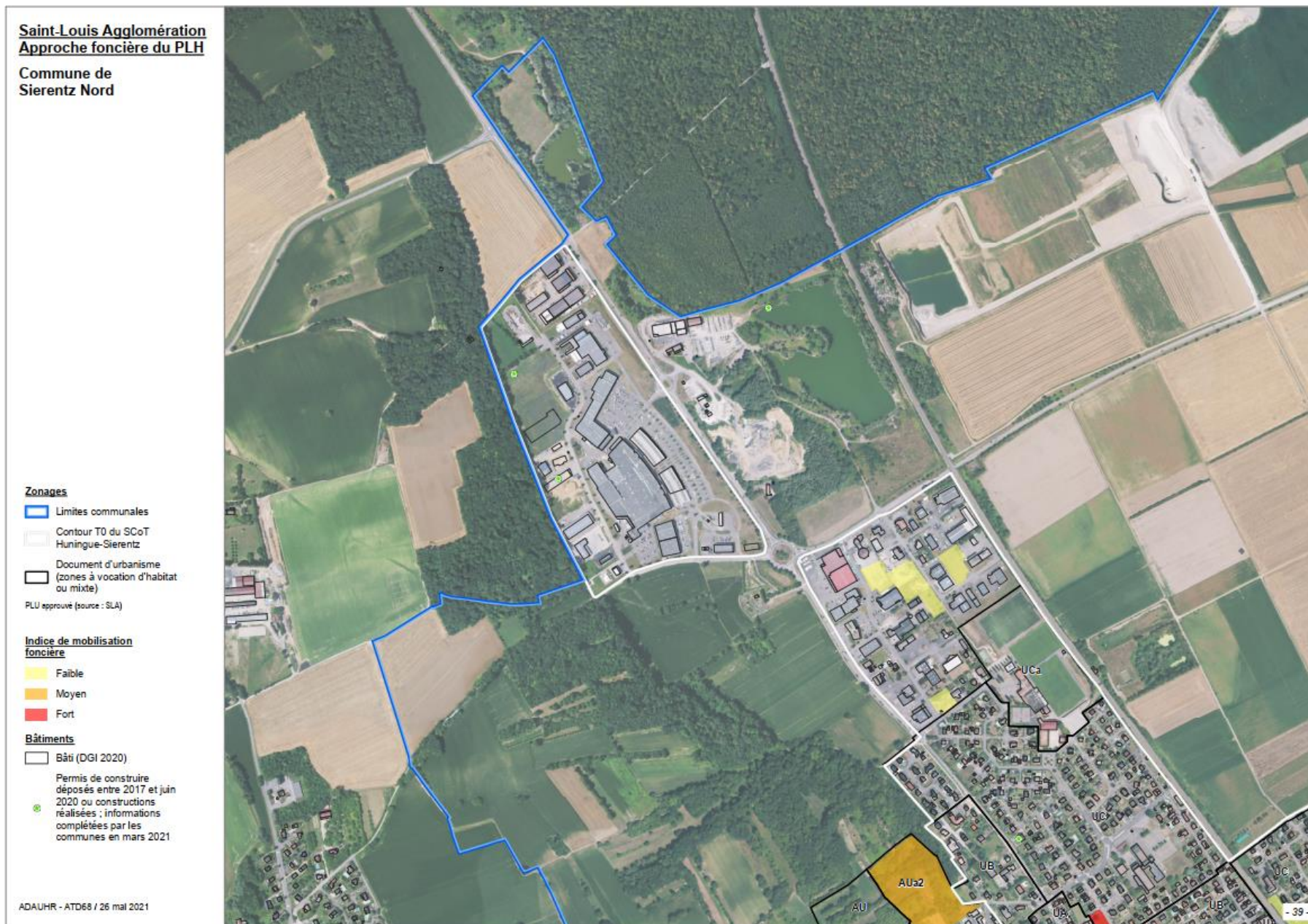
## ANNEXES

### Annexe 1

Tableau récapitulatif des opérations déjà agréées non encore décomptées à l'inventaire SRU, mais qui, s'ils sont livrés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025 feront l'objet du décompte lors du bilan triennal 2023-2025 :

Opérateurs	Lieu	Logements sociaux créés	Année d'agrément
DOMIAL	« Hirondelles »	10 LLS : 3 PLAI 7 PLUS	2020
SCI VZ habitation	Rue poincaré	22 PLS	2020
DOMIAL	« Hirondelles »	8 : 2 PLAI 6 PLUS	2021
VILOGIA	Rue R. Schuman	30 : 11 PLAI 19 PLUS 12 PLS	2022
<b>TOTAL logements locatifs sociaux</b>		<b>70</b>	

## Annexe 2








**Saint-Louis Agglomération**  
**Approche foncière du PLH**




Commune de  
Sierentz Village

**Zonages**

-  Limites communales
-  Contour T0 du SCoT Huningue-Sierentz
-  Document d'urbanisme (zones à vocation d'habitat ou mixte)

PLU approuvé (source : SLA)

**Indice de mobilisation foncière**

-  Faible
-  Moyen
-  Fort

**Bâtiments**

-  Bâti (DGI 2020)
- Permis de construire déposés entre 2017 et juin 2020 ou constructions réalisées ; informations complétées par les communes en mars 2021
- 

