



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de VILLAGE-NEUF

Entre

La commune de Village-Neuf, représentée par Mme Isabelle TRENDEL, Maire, vu la délibération du conseil municipal du 1^{er} décembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La communauté d'agglomération Saint-Louis Agglomération représentée par M. Jean-Marc DEICHTMANN, Président, vu la délibération du conseil communautaire en date 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 Village-Neuf est soumise aux obligations SRU depuis 2010. Avec, au 1^{er} janvier 2022, 6,94% 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 Village-Neuf, 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 commune de Village-Neuf d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale 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

Ce document est élaboré par la commune de Village-Neuf en concertation avec les services de l'Etat et Saint-Louis Agglomération.

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 Village-Neuf

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)	Nombre de logements autorisés entre 2020 et 2022 (SITADEL)	Taux SRU au 1 ^{er} janvier 2022
Village-Neuf	4486	1,80 %	2,23	1987	60	137	6,94 %
SLA	82859	1,20 %	2,2	36762	1347	3682	
Département	767842	0,20 %	2,2	338153	13536	15587	

SCOT 2022-2042	29/06/22
PLH 2023-2028	14/12/22
PLU	16/03/17

Village-Neuf est une commune située dans l'aire urbaine de Saint-Louis, aux portes de la Suisse et de l'Allemagne. La proximité avec l'agglomération bâloise a pour effet de renchérir le niveau des loyers et des prix de vente sur le marché immobilier privé local. La partie française, particulièrement prisée pour sa qualité de vie, est directement impactée, c'est pourquoi l'agglomération de Saint-Louis présente les niveaux moyens de loyer dans le parc privé les plus élevés du département du Haut-Rhin. Les communes péri-urbaines et de la couronne urbaine, comme Village-Neuf, sont celles qui enregistrent les loyers les plus élevés.

Le dynamisme économique de la ville de Bâle explique la forte attractivité résidentielle du secteur. Près de la moitié de la population active locale travaille de l'autre côté de la frontière, majoritairement en Suisse.

De nombreux ménages, dont une part importante d'étrangers s'y installent afin de profiter des opportunités d'emplois offertes en Suisse et du niveau de rémunération élevé qui y est pratiqué.

La classe ouvrière frontalière fait largement tourner le marché locatif de logements anciens sur la ville de Saint-Louis. Les cadres préfèrent, quant à eux, sortir de la ville centre et s'installer dans les communes limitrophes, où les maisons sont très recherchées. L'offre disponible ne suffit d'ailleurs pas à répondre à la demande, contribuant ainsi à la hausse des prix.

La commune de Village-Neuf est particulièrement prisée par les ménages en raison de sa situation géographique au sein de l'aire urbaine et proche de l'Allemagne et de la Suisse. Son attractivité pavillonnaire est renforcée par le fait qu'elle se trouve en dehors du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Bâle-Mulhouse, offrant ainsi un environnement plus paisible aux habitants. De plus, elle dispose d'un tissu économique dynamique, marqué notamment par la présence d'une entreprise importante de la filière chimique employant plus de 600 salariés spécialisés.

Le ban communal s'étend sur une superficie de 6,8 km².

La gestion des aides à la pierre sera confiée à la Collectivité européenne d'Alsace à compter du 1^{er} janvier 2024.

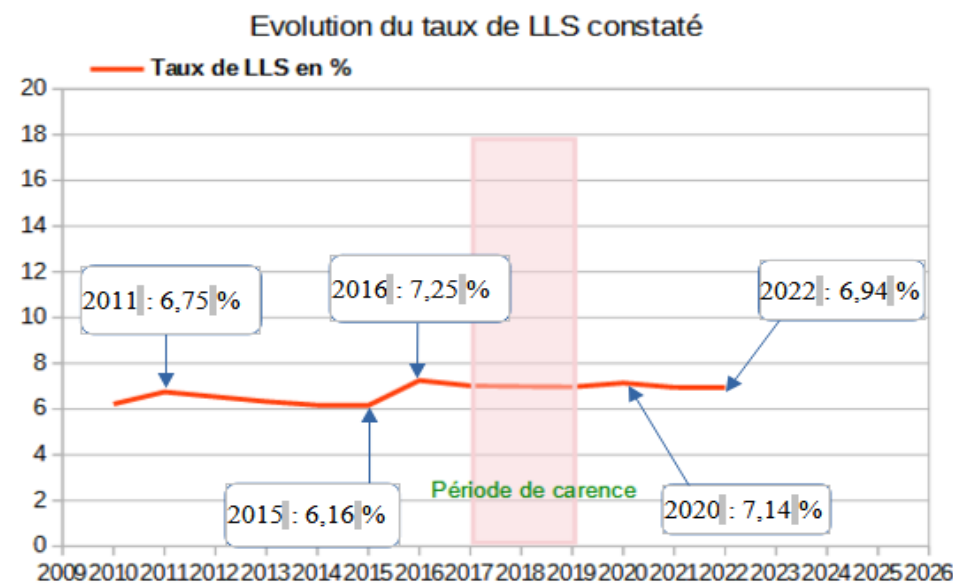
1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

1) Evolution du taux de logement social

Depuis l'entrée dans le dispositif SRU en 2010, le nombre des résidences principales à Village-Neuf est passé de 1607 à 2017 en 2022. Malgré l'augmentation du nombre de logements locatifs sociaux sur la même période, passant de 100 à 140 logements, le taux de logements sociaux n'a que faiblement augmenté car évoluant moins vite que le nombre de nouvelles résidences principales malgré tous les efforts des élus municipaux pour promouvoir le logement social et le rattrapage du déficit existant. Au 1^{er} janvier 2022, sa situation est la suivante :

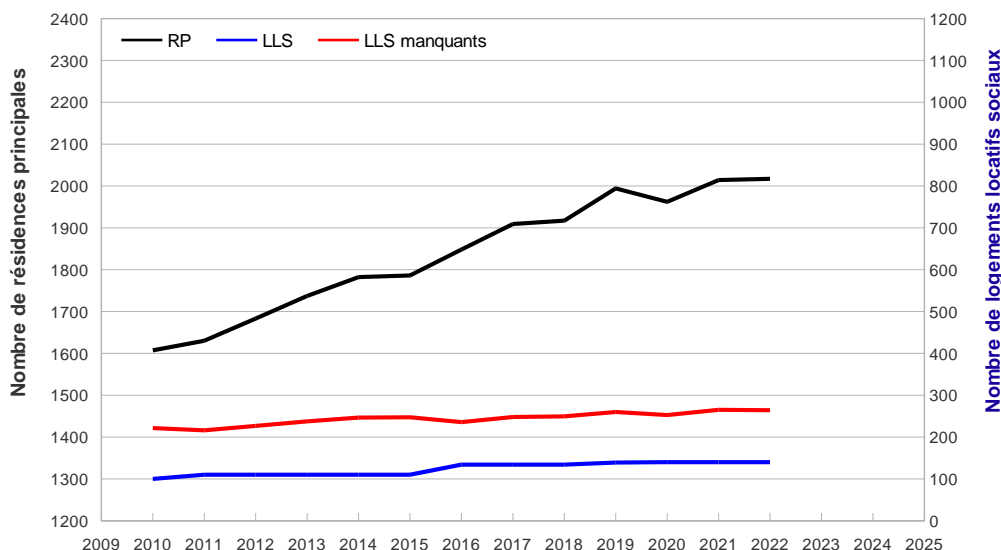
Situation de la commune au 1 ^{er} janvier 2022 (source DDFIP)			
Résidences principales	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS manquants
2017	140	6.94 %	264

La ville de Village-Neuf a conclu un contrat de mixité sociale sur la période 2018-2021. La commune a également été carencée entre 2017 et 2019, au titre de la période triennale 2014-2016. Au cours de cette période, le droit de préemption urbain a été exercé à 2 reprises en 2018 et 2019. Les effets concrets sur le taux de logements locatifs sociaux ne sont pas encore visibles et sont à corréliser aux autres outils mobilisés en faveur de la production de logements locatifs sociaux (LLS).



C'est en 2016 que la commune a connu son plus haut taux de logements locatifs sociaux (7,25%). Depuis cette date, ce taux est sur une tendance de stagnation.

Cette tendance s'explique par le fait que le nombre des résidences principales a fortement augmenté entre 2010 et 2019. Entre 2010 et 2022, les résidences principales ont augmenté de près de 25 %. En parallèle, les logements locatifs sociaux produits au cours de cette période ont augmenté de 40 %. Cette proportion n'a toutefois pas permis de constater une évolution significative du taux de logements sociaux sur la commune. tandis que le nombre de logements locatifs sociaux n'a que très faiblement augmenté.



Entre 2010 et 2022, les résidences principales ont augmenté de près de 25 %. En parallèle, les logements locatifs sociaux produits au cours de cette période ont augmenté de 40 %. Cette proportion n'a toutefois pas permis de constater une évolution significative du taux de logements sociaux sur la commune.

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

	Inventaire		Agréés (non livrés au 01/01/2022)		Cumulé	
	2022					
PLAI	61	44 %	39	28 %	100	36 %
PLUS	50	36 %	56	40 %	106	38 %
PLS	29	21 %	46	33 %	75	27 %
PSLA		0 %				
BRS						
Anah						
Total	140	100 %	141	100 %	281	100 %

Parmi les opérations financées, des logements ont été livrés courant 2023 et sont comptabilisés dans l'inventaire du patrimoine composé de 187 appartements à ce jour :

Catégorie de logement	Chambre en colocation	1 (studio)	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Total
Appartement	0	0	51	80	48	8	0	187
Maison	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	51	80	48	8	0	187

Données issues du site « La demande de logement social 68 en ligne / Chiffres-clés »

A l'exception de 3 logements du parc privé conventionnés ANAH, les 137 logements sociaux comptabilisés au 01/01/2022 appartiennent aux bailleurs sociaux Habitats de Haute-Alsace et Saint-Louis Habitat. La moitié des LLS ont plus de 40 ans.

Néolia a acquis des appartements dans des constructions récentes et constitue le 3^{ème} opérateur présent sur le ban de Village-Neuf.

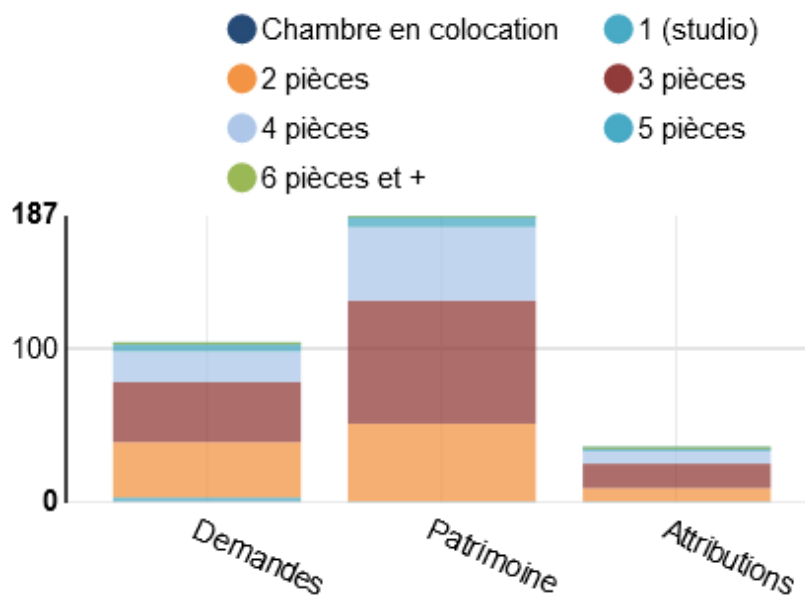
Au 01/01/2022, le taux de mobilité (rotation dans le parc social) de 5,11% et le taux de vacance de 0,73% sont très faibles.

36 attributions de logements ont été réalisées en 2022 toutes typologies confondues.

Typologie	Chambre en colocation	1 (studio)	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Total
Demande en cours	0	3	36	39	20	6	0	104
Patrimoine de logement	0	0	51	80	48	8	0	187
Attributions de l'année précédente	0	0	9	16	8	3	0	36

Données issues du site « La demande de logement social 68 en ligne / Chiffres-clés »

Le taux de mobilité très faible accentue la pression de la demande locative, notamment sur les petits logements.



3) Dynamique de rattrapage SRU

Bilans triennaux SRU		2011-2013		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		34		60		78		130	
Réalisés		34		5		75		66	
Taux d'atteinte		100,00 %		8,30 %		96,10 %		50,80 %	
% de PLAI	% de PLS			0	100	29,33	21,33	33,33	37,9
Taux de carence				/		100		/	

Le déficit de logements sociaux a légèrement évolué pour passer de 250 à 260 logements environ au cours des 6 dernières années. L'augmentation des LLS de ces dernières années n'a pas permis de combler le déficit de la commune

au regard de son dynamisme démographique et de l'augmentation croissante des RP (+108 RP sur les 6 dernières années, + 6 LLS).

Depuis 2009, l'État donne à la commune de Village-Neuf, déficitaire en logements locatifs sociaux, des objectifs de rattrapage par période triennale. Ses objectifs quantitatifs n'ont pas été atteints de 2014 à 2022. La pandémie de Covid-19 a constitué un facteur de ralentissement important dans les démarches de production du logement social.

Sur la période 2017-2019, la commune a été mise en carence au titre de la période triennale 2014-2016 et son prélèvement a été majoré de 100%. En revanche la commune a quasiment rempli ses objectifs sur la période triennale 2017-2019. Enfin, sur la période 2020-2022, la commune a respecté l'un des ratios de mixité sociale demandés en dépassant les 30% de logements PLAI. Le ratio de PLS n'a toutefois pas été respecté. Les 21 logements de Sodico, agréés en 2020 et non construits à ce jour, ont notamment fortement pénalisé la commune sur le plan qualitatif.

4) Les modes de production du logement social

Les logements réalisés ou financés depuis 2010 ont été produits selon les filières suivantes :

- Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) aux bailleurs sociaux ;
- Maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs sociaux ;
- Marginalement par le conventionnement ANAH de logement du parc privé.

Les campagnes d'information et d'incitation auprès des propriétaires pour souscrire à Loc'Avantage et à l'intermédiation locative et pour remettre sur le marché des biens vacants de longue date n'ont pas été suivies d'effet. Le taux de logements vacants à Village-Neuf s'établit à 2,8% du parc total privé en 2022 selon les données de l'observatoire de l'habitat de l'ADIL, taux très faible en comparaison du taux de 4,1% dans le Haut-Rhin en 2021. Les logements concernés sont essentiellement des biens très vétustes pour lesquels le coût de réhabilitation est extrêmement onéreux.

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

1) Action foncière

Identification des gisements fonciers

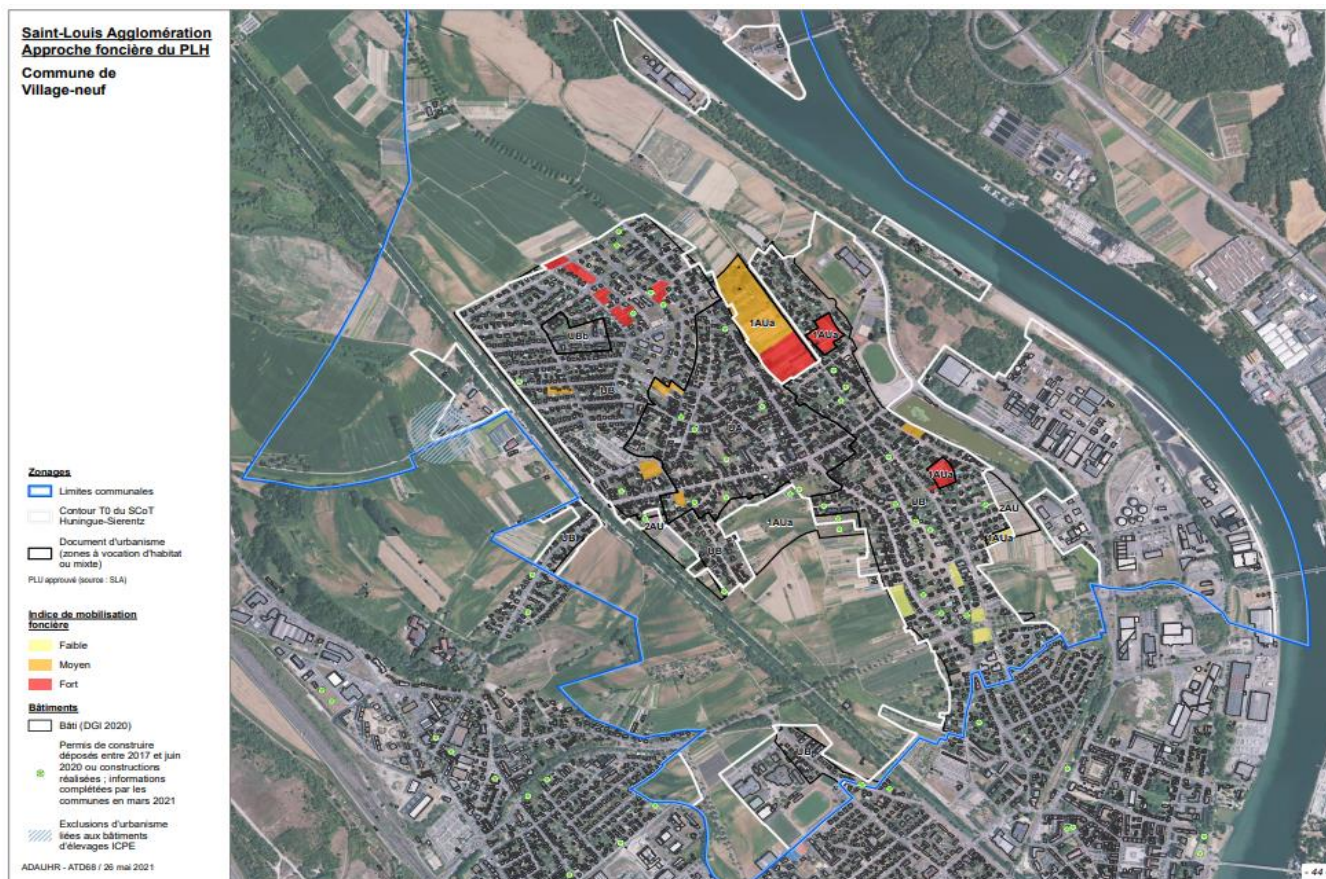
Dans le cadre de l'élaboration du PLH 2023-2028, SLA a confié à l'ADAUHR en 2021 une mission d'analyse du potentiel foncier à des fins d'habitat. Le travail a été réalisé à partir de données sources thématiques, disponibles et les plus actuelles possibles : données cadastrales, données ortho-photographiques et/ou satellitaires, documents d'urbanisme et l'atlas des zones inondables. L'analyse du potentiel foncier a été réalisée en 3 temps :

1. relevé détaillé des unités foncières pouvant être mobilisées ;
2. sélection finale des unités foncières mobilisables (selon indicateurs techniques) ;
3. sélection finale par les élus locaux des unités foncières mobilisables. Cette analyse foncière a donné lieu à un atlas qui spatialise les résultats, à l'échelle intercommunale et communale, et les chiffres.

Le travail réalisé par l'ADAUHR pour le compte de SLA a été mené en collaboration avec les représentants des communes concernées.

Le potentiel foncier est classé dans l'une des 3 catégories suivantes :

- fortement utilisable et probable : 5.1 ha
- à disponibilité potentielle dite moyenne : 5.9 ha
- à disponibilité potentielle faible : 1.6 ha.



Les principales difficultés sur la commune sont :

- le manque de disponibilité foncière fortement utilisable, et notamment des partenaires publics (commune de Village-Neuf, Etat) qui n'ont pas ou peu de terrains disponibles à céder aux bailleurs pour y développer l'offre de logements locatifs sociaux à court terme ;
- le prix du foncier extrêmement élevé parmi les plus chers du Haut-Rhin, résultant de la proximité frontalière, les cessions des terrains nus dépassant les 35 000 €/are.

La mise en place d'un observatoire du foncier et de l'habitat est prévue par SLA dans le cadre du suivi du PLH et du SCOT.

Mobilisation des outils de veille, de préemption et de cession

Pour mettre en œuvre la politique foncière nécessaire au développement de l'offre de logements sociaux, la commune de Village-Neuf :

- utilise son Droit de Préemption Urbain (DPU) pour saisir les opportunités en zones urbaines et constituer dans les zones à urbaniser des parcelles exploitables, après remembrement, pour accueillir des constructions résidentielles ;
- négocie avec les particuliers et promoteurs l'intégration des logements sociaux dans leurs projets immobiliers dès qu'elle a connaissance de prospections sur son territoire.

Rappel de l'exercice du DPU par le préfet ou la commune

Année	Qui	Adresse	Bailleur	Nb de LLS projetés	Opération finie
2018	Préfet	Rue Rosenau	HHA	24	Achevée en 2023
2019	Préfet	Rue de Huningue	SLH	4	Non
2020	Commune	AFUA rue du canal	HHA	23	Non
2022	Commune	Rue des Chouettes		4 ou 5	Vente abandonnée

Cession des parcelles sous maîtrise foncière communale pour favoriser la mixité sociale

Rappel des moins-values :

Année	Adresse	Détail	Bailleur	Nb de LLS projetés	Opération finie
2023	Rue de Paris	13,87 ares	HHA/ATHISSLH	10 BRS	Non
2023	Rue des Vergers	20,27 ares	HHA	13 PLAI 10 PLUS	Non

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 Village-Neuf. **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 les 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.

Sur Village-Neuf, l'acquisition de terrains au sein d'une zone à urbaniser est envisagée et nécessitera le concours de l'EPF auquel Saint-Louis Agglomération est adhérent. Ce point est évoqué dans le paragraphe « urbanisme et aménagement » et plus particulièrement dans le volet n°3 du présent CMS.

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 :

PLU approuvé le 16 mars 2017, dernière modification approuvée le 2 décembre 2022		
Outils mobilisés	Zone concernée ou n°	Description de la règle
OAP	Rue du Canal Rue de Haagen Rue des Alpes Rue des Pierres	La densité des opérations à vocation d'habitat sera au moins égale à 25 logements à l'hectare. Application du règlement de la zone 1AUa (ci-dessous) pour la définition du nombre de logements locatifs sociaux.
Secteur de mixité sociale	UA, UB	Pour toute opération de construction neuve à usage d'habitation portant sur la création de 12 logements ou plus, ou de plus de 800 m ² de surface de plancher, au moins 30% des logements seront affectés au logement locatif social.
	1AUa	Pour toute opération de construction neuve à usage d'habitation, au moins 30% des logements seront affectés au logement locatif social.

2A) Modification du PLU

Élue au mois de mai 2020, la nouvelle Municipalité de Village-Neuf a décidé de faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme pour intégrer différentes adaptations nécessaires à l'aménagement de son territoire.

La modification principale du PLU porte sur l'introduction de règles complémentaires concernant les logements locatifs sociaux. Introduite en 2021, la commune de Village-Neuf a décidé d'étendre le nombre de secteurs de mixité sociale aux zones urbaines mixtes UA et UB ainsi qu'à l'ensemble des zones d'extension à dominante de logements (secteurs 1AUa), quelle que soit l'emprise de chacune des zones concernées.

La carte des secteurs de mixité sociale annexée au PLU est modifiée pour couvrir la quasi-totalité du ban communal urbanisable, exception faite des secteurs dévolus aux zones d'activités économiques et zones destinées aux équipements de loisirs.

L'extension des secteurs de mixité sociale va contribuer :

- à répondre aux obligations légales en matière de réalisation de logements sociaux ;

- à adapter le parc de logements de la commune aux besoins de tous les ménages ;
- à favoriser une plus grande mixité sociale dans les quartiers de la ville ;
- à favoriser l'arrivée de jeunes ménages et la mixité intergénérationnelle au sein d'un bassin d'emploi extrêmement attractif, où le prix du foncier est très élevé.

Le règlement du PLU est modifié pour augmenter le nombre de logements sociaux exigés, transposant dans le PLU les dispositions applicables aux communes carencées (articles L302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation et L111-24 du code de l'urbanisme) : « Pour toute opération de construction neuve à usage d'habitation portant sur la création de 12 logements ou plus, ou de plus de 800 m² de surface de plancher, au moins 30% des logements seront affectés au logement locatif social. Le nombre de logements à créer sera arrondi à l'entier supérieur. »

Cette disposition réglementaire s'applique aux zones urbaines mixtes UA et UB ainsi qu'à la totalité des zones d'extension 1AUa. Les OAP du PLU sont modifiées pour intégrer la nouvelle proportion de logements sociaux exigés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Les nouvelles règles du PLU permettant d'imposer davantage de logements sociaux dans les nouveaux programmes immobiliers ne trouvent donc à s'appliquer que depuis le début de l'année 2023 et n'ont pas pu donner de résultats concrets au cours de la période triennale précédente.

Conformément aux souhaits de l'État, une seconde modification du PLU sera engagée pour abaisser le seuil de déclenchement imposant la mixité sociale dans une opération et introduire des règles qualitatives.

L'ouverture d'un secteur d'un peu plus de 2 ha réservé à l'aménagement d'un quartier majoritairement consacré aux logements sociaux est envisagé malgré la volonté d'intégrer les logements sociaux dans le tissu urbain existant. Le manque de foncier disponible et le déficit considérable séparant la commune de ses objectifs réglementaires impliquent qu'un développement massif de l'offre de LLS soit envisagé dans une programmation d'ensemble.

Ces points sont développés dans le volet n°3 du présent CMS.

Lutte contre les recours contentieux

Pour faire face aux recours, la commune organise bien en amont des projets une concertation avec les riverains afin d'améliorer leur acceptabilité (réunions publiques, affichage des avant-projets). La commune peut par ailleurs s'appuyer sur les bailleurs et les promoteurs pour organiser cette concertation.

2B) Approbation du Programme Local de l'Habitat

Selon le PLH approuvé par SLA le 14 décembre 2022, la programmation est la suivante pour la Ville de Village-Neuf :

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
188	231	135	2329	323	57,00 %

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

Les intentions de développement du logement social à Village-Neuf répondent aux objectifs développés dans le PLH :

- 30% maximum de PLS ou assimilés (PSLA, BRS) et 30% minimum de PLAI ou assimilés ;
- Promotion de l'intermédiation locative ;
- Subventionnement des opérations portant sur la création de logements sociaux.

3) Programmation et financement du logement social

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.

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 2.500,- € par logement PLAI ou conventionnés Loc'Avantages 3
- La commune de Village-Neuf attribue des subventions aux bailleurs sociaux après analyse de la programmation proposée au cas par cas. Le montant minimal attribué est de 50 €/m² SHAB mais peut être modulé à la hausse dès lors que le programme immobilier répond aux attentes particulières de la commune : majoration du nombre de logements PLAI, construction à Haute Qualité Environnementale, ...
- Le budget communal est provisionné de manière à disposer chaque année d'une enveloppe de 100 000 € au titre des subventions d'investissement à attribuer aux bailleurs sociaux.
- La commune cède les terrains à prix préférentiel aux bailleurs sociaux, dès lors qu'elle a pu constituer une emprise foncière constructible susceptible d'accueillir des logements sociaux, soit par l'usage du droit de préemption, soit par acquisition amiable, soit par renouvellement urbain.
- Les aides à la pierre (ex : la prime sobriété foncière, fonction des demandes mais aussi et surtout du programme de l'opération, de son financement et des performance énergétiques projetés).
- Minorations foncières de l'EPF d'Alsace, le cas échéant.

Opérations spécifiques

Le PLH se donne comme objectif d'améliorer l'accès au logement des jeunes et entend pour ce faire 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. La promotion de l'intermédiation locative entre également dans ce cadre.

S'agissant des personnes âgées, SLA souhaite soutenir les initiatives contribuant à l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap. A cet effet, elle a inscrit comme objectifs dans le PLH d'améliorer la connaissance sur les besoins et la prise en compte des dispositions des documents qui font référence sur 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 et de mobiliser les bailleurs sociaux pour constituer une offre accessible adaptée à la perte d'autonomie.

Au niveau communal, la Collectivité européenne d'Alsace étudie un projet d'envergure pour remplacer, à capacité équivalente (89 lits), l'EHPAD « Jean Monnet » de Village-Neuf, maison de retraite publique, dont les locaux très anciens ne répondent plus aux normes d'accueil et de sécurité des personnes. La commune de Village-Neuf s'est fortement investie dans le portage foncier de ce projet en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier d'Alsace.

La création de chambres sous conventionnement APL est comptabilisée dans l'inventaire des logements sociaux selon un ratio variant en fonction des aménagements réalisés. En l'occurrence, l'équivalence de 3 chambres pour 1 logement social est appliquée dans le projet étudié par la CeA.

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'accès social 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.

Opération rue de Paris : 10 logements BRS

4) Intervention sur le parc existant

Vers des opérations en acquisition-amélioration et en surélévation

Face à la difficulté de produire du logement neuf et à l'enjeu de réhabiliter le parc de logements existants, la commune de Village-Neuf est favorable à la réalisation d'opérations en acquisition-amélioration. L'intervention en acquisition-amélioration nécessite parfois 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).

Dans une logique de sobriété foncière, il paraîtrait opportun d'étudier le potentiel de logement réalisable en surélévation.

Mobilisation des outils de conventionnement dans le parc privé

Village-Neuf 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, dans la rénovation de leur logement. Pour ce qui concerne les propriétaires bailleurs, SLA subventionne le conventionnement Loc'Avantages 3 à hauteur de 2500 € par logement conventionné.

5) Attribution aux publics prioritaires

Les orientations inscrites en matière d'attributions dans le document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) 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 visent également à adapter les obligations législatives aux spécificités de SLA, c'est-à-dire prendre en compte les secteurs de fragilités situés en dehors du QPV dans les stratégies d'attribution et prendre en compte les situations des publics dits spécifiques.

Les objectifs d'attributions sont chiffrés et conformes aux obligations réglementaires afférentes à chaque catégorie d'acteurs. Les objectifs n'ont en revanche pas été différenciés par catégorie d'acteurs ou par commune. De plus, il n'a pas été fixé d'objectifs d'attributions dans les opérations de production neuve.

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.

L'élaboration d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) a été engagée en 2023 dans la perspective de faciliter l'accès au logement social en améliorant l'information des demandeurs et la gestion de leur dossier de demande. Il comprendra un système de cotation dont l'intérêt sera de faciliter la priorisation des demandes au regard de critères prédéfinis.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

La commune de Village-Neuf siège dans les Commissions d'Attribution des Logements et Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) des bailleurs sociaux présents sur le territoire. Elle participe à l'analyse des demandes et propose l'accompagnement des dossiers les plus fragiles par le Centre Communal d'Action Sociale.

Par ailleurs, la commune dispose d'un logement d'urgence de type T3 qu'elle met gratuitement à disposition des personnes dans une situation d'urgence temporaire, dans l'attente d'un relogement pérenne.

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

Conformément à l'article L.302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, pour la période triennale 2023-2025, les signataires décident des engagements et actions synthétisées dans le tableau ci-dessous. Chaque action est ensuite détaillée point par point.

Thématique	Engagements	Méthode / Outils	Calendrier prévisionnel	Pilote
Action foncière	Densification / surélévation	Étude des possibilités de surélévation des bâtiments existants rue de la Paix Potentiel constructible du foncier du bailleur HHA rue de la Paix	2023-2025	Commune, HHA
	Renforcer le partenariat avec l'EPF	Participation aux instances de l'EPF	2023-2025	SLA et EPF
		Suivi des prélèvements sous forme de bilan annuel	2023-2025	DDT, communes prélevées, SLA
	Minorer la charge foncière pour les opérations de logements sociaux	Versement de subventions Vente avec moins-values	Période triennale	Commune, EPF d'Alsace, SLA
	Suivre le portage foncier demandé à l'EPF	Nouvel EHPAD	2023-2025 + périodes suivantes	Commune SLA EPF
	Effectuer une veille foncière et mener à bien les cessions sous maîtrise foncière communale pour développer l'offre de logements sociaux	Analyse des disponibilités foncières identifiées par l'Adauhr et des DIA	Veille permanente	Commune
Acquisition amiable rue des Chouettes		Dépend de la volonté du propriétaire	Commune EPF	

Thématique	Engagements	Méthode / Outils	Calendrier prévisionnel	Pilote
		Cession rue de Paris	Période triennale	Commune, SLA
Urbanisme et aménagement	Favoriser la production de logements sociaux avec des règles d'urbanisme efficaces, y compris au niveau qualitatif	Modification du PLU / Diminution du seuil de déclenchement + règles qualitatives	2024	Commune
	Étudier l'opportunité de faire évoluer la zone 1AUe en vocation d'habitat	Révision du PLU	Périodes 2023-2025 et ultérieures	Commune DDT
	Poursuivre les actions de communication et d'information auprès des habitants pour éviter les risques contentieux	Réunion d'information, affichage, consultation	En tant que de besoin	Commune, Bailleur
	Suivi et bilan des permis de construire déposés en mairie	Suivi et bilan afin de mesurer l'efficacité de la modification du PLU	Dès l'approbation du PLU modifié	Commune
Intervention sur le parc de logements existant	Renouveler les actions de communication auprès des propriétaires privés sur les aides relatives au conventionnement	Information sur les aides et accompagnement des propriétaires bailleurs privés dans leur projet	Au fil de l'eau	SLA, Commune
	Mettre en place des aides pour soutenir le conventionnement privé	Etude de la mise en place d'un dispositif de soutien adossé aux aides de l'ANAH	2024	Commune
Programmation et financement du logement social	Soutenir financièrement la production de logements sociaux	Aides à la pierre + aides des collectivités	Au fil de l'eau	État, SLA, CeA, Commune
		Faisabilité de l'opération SLH préemptée en 2019	2024	SLH, DDT
	Coordonner la programmation annuelle de logements sociaux dans le cadre de la délégation des aides à la pierre	Réunion annuelle + points réguliers	Au fil de l'eau	CeA, État, SLA, Commune
Gestion et attribution des logements sociaux	Suivre les objectifs inscrits dans le cadre de la CIA	CIL	Suivi annuel	SLA

1) Action foncière

Veille foncière continue

Les élus municipaux, au contact des administrés, négocient systématiquement avec les propriétaires vendeurs l'achat de biens susceptibles d'accueillir un programme de logements sociaux.

Lorsque les négociations sont impossibles ou en cas d'opportunité à saisir, la commune exerce son droit de préemption urbain, outil indispensable utilisé à plusieurs reprises au cours de la dernière période triennale. Il est fondamental qu'il lui soit permis d'en disposer au cours de la période 2023-2025.

Dans toutes les opérations décrites ci-après, la commune de Village-Neuf va mobiliser le foncier dont elle dispose ou acquérir par voie amiable ou préemption les terrains nécessaires au développement des logements sociaux.

Cession amiable Rue des Chouettes

- La commune de Village-Neuf a préempté par arrêté municipal n°2022-258 du 23 décembre 2022 un terrain de 5,56 ares situé rue des Chouettes à Village-Neuf. Bien que le vendeur ait retiré sa vente à l'issue de la procédure, tout futur projet d'aliénation sera transmis à l'administration qui pourra exercer à nouveau son droit de préemption urbain.

Après avoir laissé passer quelques mois pour apaiser les tensions liées à la préemption prononcée par la commune, les élus municipaux ont rencontré le vendeur le 21/08/2023 pour faire une nouvelle proposition d'achat amiable des parcelles ayant motivé la décision de préemption.

A l'origine la vente projetée concernait un ensemble foncier composé de 3 parcelles d'une contenance totale de 13,18 ares. La Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) a été déposée puis retirée par le propriétaire pour se limiter ensuite à la seule parcelle de 5,56 ares.

La configuration longitudinale de la parcelle est adaptée à l'aménagement d'un habitat en bande comprenant 4 à 5 logements selon les esquisses initiales réalisées par le bailleur HHA.

Cession à SLH rue de Paris

- Constitution par la commune de Village-Neuf de la parcelle cadastrée section 16 n°1046 d'une contenance de 10,24 ares (surface résiduelle du terrain duquel a été détachée la parcelle n°1047).

La commune a consulté le bailleur Saint-Louis Habitat pour obtenir des propositions d'aménagement et engager des discussions sur les modalités de cession du foncier, sans proposition concrète à la date de rédaction du présent CMS.

Situé dans un quartier essentiellement pavillonnaire, ce terrain est susceptible d'accueillir une programmation de densité limitée pour s'insérer dans le tissu urbain existant, être acceptée par les riverains et limiter le risque de recours contentieux.

Une seconde possibilité serait de céder cette parcelle à un opérateur privé au coût du marché pour dégager une provision financière. Ce capital pourrait être utilisé pour aider les bailleurs sociaux à créer davantage de logements sociaux au sein d'une autre opération.

Portage foncier EPF pour projet EHPAD

- La commune de Village-Neuf a missionné l'EPF d'Alsace pour le portage foncier des terrains nécessaires à la construction du nouvel EHPAD (projet développé au titre 3 du 2^{ème} volet du présent CMS). Les acquisitions ont été réalisées pour un montant de 671 240 € en 2022 ; la commune acquitte les frais de portage au taux initial de 1,5%, qui sera ramené à 1% de la valeur du bien à compter de la transmission à l'EPF de l'agrément pour les opérations de logement aidé et/ou conventionné.

Compte tenu de l'envergure du projet, la construction de l'établissement ne pourra pas être réalisée pendant la période triennale 2023-2025, mais aboutira à la construction de 89 chambres dont un tiers sera intégré par équivalence dans l'inventaire des logements sociaux à compter de la livraison.

2) Urbanisme et aménagement

Modification du PLU pour abaisser le seuil + règles qualitatives

- La commune de Village-Neuf, sur proposition des services de l'Etat, va engager une modification de son PLU pour abaisser le seuil de déclenchement imposant une mixité sociale dans une opération.

Le seuil actuel dans le règlement du PLU, identique aux dispositions applicables aux communes carencées, est de 12 logements ou 800 m² de surface de plancher depuis la dernière modification approuvée le 2 décembre 2022. Il ne trouve donc à s'appliquer que depuis le début de la période triennale 2023-2025.

Toutefois la commune propose d'abaisser le seuil de déclenchement à 8 logements ou 600 m² de surface de plancher pour imposer 30% de logements sociaux dans les zones UA et UB du PLU. Un seuil inférieur présenterait un risque de blocage des programmes immobiliers, les acquisitions foncières onéreuses représentant une proportion très importante du coût total de l'investissement.

Ce taux sera porté au minimum à 40% dans les zones à urbaniser 1AUa.

La hauteur des bâtiments accueillant des logements sociaux et le taux de logements sociaux pourront être majorés selon les secteurs de mixité sociale.

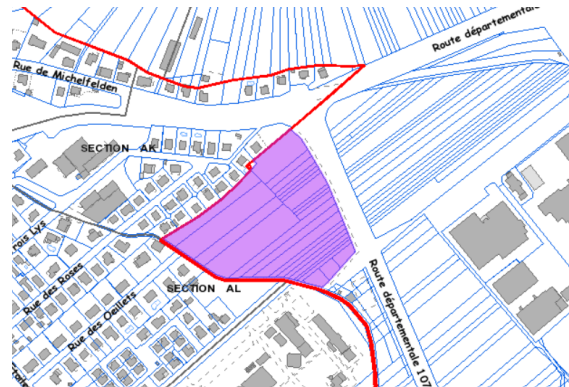
La commune va également intégrer dans son règlement d'urbanisme de nouvelles dispositions pour imposer des règles qualitatives de minimum 30% de logements PLAI et maximum 30% de logements PLS sur toutes les zones concernées (UA, UB et 1AU).

La commune s'engage à établir un tableau des permis de construire délivrés permettant de visualiser de manière synthétique le nombre de logements créés par opération et le nombre de logements sociaux réalisés.

Ce tableau fera l'objet d'un suivi régulier par la commune et la DDT pour évaluer les résultats des nouvelles dispositions réglementaires introduites par la modification du PLU.

Evolution de la vocation de la zone économique vers de l'habitat

- La commune de Village-Neuf souhaite que la zone 1AUe3 du PLU située au sud-ouest de son territoire soit classée dans une zone 1AUa particulière dont le règlement d'urbanisme serait optimisé pour la construction de l'habitat social. Situé dans le prolongement de la rue Henner à Saint-Louis et contigu à une zone urbaine équipée, ce secteur est proche des transports urbains, de la gare de Saint-Louis et du collège Gérard de Nerval.



Cette zone d'une emprise de 2,32 ha a la particularité d'être détenue par peu de propriétaires. Deux d'entre eux détiennent 75% de la superficie totale et ne sont pas opposés à la cession de leurs terres à la commune en vue d'y développer à terme l'offre de logements sociaux.

La commune souhaite maintenir une mixité sociale au sein de ce quartier en devenir et le projet devra intégrer une partie de logements en accession à la propriété. Une centaine de logements peuvent y être aménagés.

L'EPF d'Alsace sera sollicité en temps utile pour le portage foncier de cette opération.

La commune missionnera l'ADAUHR pour l'assister dans les procédures nécessaires à l'évolution de son PLU. Selon les modalités réglementaires à respecter, les délais dépasseront probablement la période triennale 2023-2025.

3) Interventions sur le parc de logements existants

- La commune de Village-Neuf va renforcer sa communication auprès des propriétaires afin d'encourager davantage le recours à Loc'Avantages.

Loc'Avantages est un dispositif qui permet, en proposant un logement à la location pendant une durée minimale de 6 ans, de bénéficier d'une réduction d'impôt si les conditions suivantes sont respectées :

- fixer un loyer dont le montant est inférieur au prix du marché local ;
- louer un logement que le locataire occupera en tant que résidence principale ;
- louer à un locataire dont les ressources ne dépassent pas un plafond fixé par l'État.

- La commune de Village-Neuf va conventionner un logement d'urgence avec l'association IMEOS pour reloger temporairement les publics en situation d'urgence locative. Cette mise à disposition sera consentie le temps de retrouver un logement pérenne en bénéficiant de l'accompagnement des services sociaux et notamment du CCAS de la commune.

4) Programmation et financement du logement social

- Par arrêté du 31 octobre 2019, M. le Préfet du Haut-Rhin a délégué l'exercice du droit de préemption à Saint-Louis Habitat pour l'achat d'un terrain comportant une parcelle non bâtie de 6,22 ares et une parcelle en indivision forcée de 1,67 are.

Le bailleur obtient en 2022 les agréments pour réaliser **4 logements PLAI**.

Le permis de construire n°PC 068 349 21 F0029 a été délivré le 3 mai 2022 pour la construction de 4 pavillons individuels. Le chantier, confronté à de nombreux problèmes (topographie du terrain, aires de manœuvre pour les stationnements, accès sur la route départementale, gestion du droit de passage d'un riverain), interviendra probablement au cours de la période 2023-2025.

- La commune de Village-Neuf s'engage à provisionner des crédits budgétaires pour maintenir un subventionnement possible de 100 000 €/an aux bailleurs développant l'offre de logements sociaux dans la commune.

Les aides seront délibérées par le Conseil Municipal au cas par cas sur la base de 50 €/m² SHAB, montant pouvant être modulé à la hausse dès lors que le programme immobilier répond aux attentes particulières de la commune : majoration du nombre de logements PLAI, construction à Haute Qualité Environnementale, ...

- Afin de favoriser le développement du parc locatif social, Saint-Louis Agglomération a instauré un dispositif de soutien financier consistant en l'octroi (sous réserve de respecter les critères d'éligibilité prévus dans le règlement d'attribution des aides communautaires en faveur de l'habitat adopté le 14 juin 2023) d'une subvention de 2 500 € par logement PLAI réalisé ou par logement conventionné Loc'Avantages 3.

5) Attribution aux publics prioritaires

- La commune de Village-Neuf est représentée au sein de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Elle a participé aux ateliers de travail constitués pour la réalisation du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID).

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 Village-Neuf correspond à 33% du nombre de logements sociaux manquants, soit 88 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

- Au vu des difficultés rencontrées par la commune et les bailleurs sociaux présents sur le territoire pour mobiliser le foncier nécessaire au développement de l'offre de logements sociaux, notamment le coût du foncier très important de cette région frontalière de la Suisse et de l'Allemagne ;
- Considérant qu'il peut être fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisées au IX de l'article L.302-8-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- Considérant que la situation de la commune permet de fixer le taux plancher de rattrapage à 25% ;

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 66 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025, conformément au tableau de synthèse suivant :

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
Village-Neuf	264	33%	88 logements	25%	66 logements

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 au maximum 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 20 logements PLAI et un maximum de 19 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 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 Village-Neuf 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
Commune de Village-Neuf	Saint-Louis Habitat	Rue de Paris (Section 16 n°1046)		4 ou 5					2025	
Commune de Village-Neuf	OFSA + Athis	Rue de Paris (section 16 n° 1047)		10				10	2023	
Sodico immobilier	Néolia	Rue des Oranes		21	7		14		2023	
Topaze Commune de Village-Neuf	HHA	Rue Vauban / Rue des Pierres		8					2024	
Sodico immobilier		Rue des Oranes		-21					2020	Date d'annulation non définie
Propriétaires privés		Mobilisation du parc privé et résultats attendus de la modification du PLU		8						Application des règles du PLU modifié le 02/12/2022 et des nouvelles règles du PLU à modifier en 2024
Propriétaires privés Commune EPF		Terrain à bâtir à l'angle de la rue Vauban et de la RD 105		15						- Négociations à engager par la commune avec les propriétaires - Modification de la règle d'inconstructibilité de 35 m par rapport à l'axe de la RD 105 à faire valider par la CeA
Propriétaires privés Commune		17 rue de la Liberté 33 rue de Huningue		8						- Négociations à engager par la commune avec les propriétaires des immeubles sis 17 rue de la Liberté et 33 rue de Huningue

EPF										
HHA Commune	HHA	Rue de la Paix		10						Densification du foncier disponible appartenant à HHA et à la commune
Propriétaires privés		Rue des Chouettes		4						
Total prévisionnel				88 ou 89	7 ou +		14 ou +	10		
Retrait dû à une modification du nombre de logements agréés				21						
Total prévisionnel bilan 2023-2025				67 ou 68						

Opération Neolia : 21 LLS

- Les 21 logements sociaux agréés PLS investisseur de l'opération immobilière « Les Jardins d'Orane » rue de Huningue seront rachetés en VEFA par le bailleur Néolia au cours de l'année 2023.

Les agréments sollicités se décomposent en **7 logements PLAI et 14 logements PLS bailleur** conformément à la demande formulée par la commune.

L'équilibre financier de l'opération est obtenu par un subventionnement communal majoré à 80 €/m² SHAB (contre 50 €/m² habituellement) soit 91 665 € qui sera délibéré le 05/10/2023 et l'apport de fonds propres complémentaires du bailleur social.

En conséquence les 21 PLS investisseur initiaux feront l'objet d'une annulation sur demande du promoteur vendeur.

Opération Topaze promotion

- Demande de permis d'aménager déposée par la société TOPAZE PROMOTION en juillet 2023 pour la création d'un lotissement localisé entre la rue Vauban et la rue des Pierres. L'emprise totale des terrains concernés est de 68,28 ares.

L'accès à la zone à urbaniser se fait par un terrain de la commune de Village-Neuf qui a défini dès l'origine du projet les conditions de réalisation des logements sociaux à respecter pour rendre possible cette opération.

Le programme prévisionnel comporte 22 logements dont 8 logements locatifs sociaux (36%). Le promoteur TOPAZE s'est rapproché du bailleur HHA pour la réalisation de ces logements, sans précision à ce jour sur les modes de financement envisagés.

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.

Tableau des opérations prévues au-delà de 2025 :

CeA (projet EHPAD – 89 lits) Commune de Village- Neuf	Rue du Général de Gaulle / Chemin Neuf	29 LLS (équivalence)	> 2025
Commune de Village-Neuf	Zone 1AUa à créer dédiée majoritairement aux LLS Secteur adossé à Saint- Louis (prolongement de la rue Henner)	+ de 100 logements sociaux	> 2025

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

Gouvernance et pilotage stratégique

Le présent CMS fera l'objet d'un suivi et d'une évaluation régulière, à minima annuelle par un comité de suivi.

Le comité de suivi sera composé des représentants de l'Etat dans le département (DDT, services préfectoraux), des représentants de la commune de Village-Neuf et des représentants de Saint-Louis Agglomération.

Il sera convoqué par la commune de Village-Neuf au minimum une fois par an à l'initiative de la commune ou en réponse aux sollicitations des services de l'Etat.

Il se réunira sous la présidence de Mme la Maire de Village-Neuf.

Les bilans périodiques d'état d'avancement des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat de mixité sociale seront dressés par les services de l'Etat qui évalueront l'implication de la commune et de l'EPCI pour la tenue des objectifs.

Gouvernance et suivi opérationnel

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

A ce titre, le bloc local « Village-Neuf-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'Etat : Le sous-préfet de Mulhouse et les services de la DDT
- Représentants de la CeA : La direction de l'habitat et de l'innovation urbaine
- Représentants de l'EPF : Un titulaire ou son suppléant

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 Village-Neuf. 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

Effets, durée d'application, modalités de modification

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.

Fait à Village-Neuf, le

*Pour la commune
de Village-Neuf*

Isabelle TRENDEL
Maire

*Pour l'EPCI
Saint-Louis Agglomération*

Jean-Marc DEICHTMANN
Président

Pour l'État

Thierry QUEFFÉLEC
Préfet

Annexe

Actions engagées au cours de la période triennale précédente se concrétisant sur la période 2023-2025

1A) Constitution d'une parcelle dans le lotissement « AFUA Rue du Canal » et cession au bailleur HHA

Par arrêté du 13 novembre 2020, M. le Sous-Préfet de Mulhouse a autorisé la constitution de l'Association Foncière Urbaine Autorisée (AFUA) « rue du Canal » ayant pour objet le remembrement de terrains situés à Village-Neuf au lieudit « Sautraenke ».

Une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) portant sur la vente d'un ensemble de parcelles dont certaines sont localisées dans l'AFUA susvisée est notifiée en mairie de Village-Neuf. Cette vente fait suite à une ordonnance prononcée par le Tribunal de Grande Instance de Mulhouse dans la procédure de liquidation judiciaire ouverte à l'égard de la propriétaire en situation de faillite personnelle.

Sortant de la carence prononcée au titre de la période triennale 2014-2016, la commune de Village-Neuf récupère son droit de préemption le 21 décembre 2020. Mme la Maire préempte par arrêté municipal n°2020-296 du 29 décembre 2020 les terrains au prix fixé par l'ordonnance judiciaire visé dans la DIA (soit 112 000 €) permettant de constituer une réserve foncière dans l'AFUA « rue du Canal ».

A l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25 mai au 25 juin 2021, M. le Sous-Préfet autorise le remembrement des terrains dans l'AFUA : la commune dispose alors d'une parcelle constructible de 20,27 ares résultant de la fusion des parcelles préemptées et des chemins ruraux déclassés dans la zone à urbaniser. Elle s'acquitte des frais de viabilisation auprès du lotisseur au prorata de la surface de son terrain, soit une dépense supplémentaire de 178 376 €.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU pour le secteur « rue du Canal » prescrivent, dans sa version avant modification, une densité au moins égale à 25 logements à l'hectare et un nombre de logements sociaux de 25%, soit la création de 13 logements sociaux.

Des contacts sont pris avec les bailleurs Saint-Louis Habitat et Habitats de Haute-Alsace pour étudier les propositions d'urbanisation et les conditions de mise à disposition du terrain. Après plusieurs échanges et différents projets, la commune décide par délibération du 9 juin 2022 de céder cette parcelle à Habitats de Haute-Alsace pour la construction de 23 logements sociaux (13 PLAI et 10 PLUS).

Le programme immobilier ne comporte aucun logement PLS pour privilégier le développement de logements PLAI. Le nombre de logements sociaux à construire (23) dépasse largement les exigences réglementaires fixées par le PLU (13).

L'acte de vente est signé le 17 juillet 2023 pour un montant de 405 400 €, soit une moins-value de 202 600 € par rapport à l'estimation établie par les services fiscaux (avis n°2022-68349-29226 du 06/05/2022).

1B) Constitution d'un terrain à bâtir rue de Paris et cession à l'OFSA

Jusqu'en 2020, la commune de Village-Neuf dispose d'une parcelle de 24 ares située rue de Paris, bâtie de 2 petites maisons vétustes construites après-guerre. Chaque maison comporte 2 logements, dont un seul est occupé par bâtiment.

Les logements vacants n'ont pas été loués pour permettre de démolir les bâtiments sitôt libérés de toute occupation afin de constituer un terrain à bâtir pour la construction de logements sociaux.

La première des deux locataires encore présentes résilie son contrat de bail avec effet au 1^{er} décembre 2020. Il ne reste plus qu'une seule locataire présente sur la parcelle communale, à qui il est proposé de quitter les lieux et d'être relogée dans la commune dans un logement du bailleur HHA.

Face au refus de la locataire, Mme la Maire décide de résilier le bail de cette dernière avec effet au 31 juillet 2021. Malgré la fragilité juridique de la procédure mise en œuvre, la locataire ne conteste pas la décision et quitte les lieux.

Des discussions s'engagent avec HHA et l'OFSA (Organisme Foncier Solidaire d'Alsace) pour détacher une parcelle de 13,87 ares de la parcelle communale en vue d'y construire 10 logements sous maîtrise d'ouvrage de l'opérateur ATHIS (auquel HHA est associé) par le dispositif du Bail Réel Solidaire.

Ce dispositif permet de développer un produit peu répandu dans le Haut-Rhin et proposé pour la première fois à Village-Neuf pour permettre l'accès à la propriété aux personnes éligibles aux logements sociaux. Les logements sont assimilés PLS dans la comptabilisation de l'inventaire et y restent inscrits durablement.

Ce projet participe à diversifier l'offre de logements sociaux dans la commune.

Après plusieurs réunions d'échanges en présence des différents opérateurs concernés, la commune décide par délibération du 9 juin 2022 de céder cette parcelle à l'OFSA pour la construction de 10 logements BRS. La promesse de vente est signée le 1^{er} décembre 2022 pour un montant de 280 000 €, soit une moins-value de 136 100 € par rapport à l'estimation établie par les services fiscaux (avis n°2022-68349-29225 du 02/05/2022).

La commune a procédé au cours du 1^{er} semestre 2023 aux études et travaux préalables puis à la démolition des 2 maisons vétustes pour un montant total de 63 005,83 €.

Le permis de construire n°PC 068 349 22 F0023 déposé par la société ATHIS le 28 octobre 2022 est délivré le 27 décembre 2022, soit plus de deux ans après les premières négociations engagées le 15 octobre 2020 par la commune pour faire partir le dernier occupant des bâtiments à démolir.

La vente doit se concrétiser avant la fin de l'année 2023.

1C) Préemption d'un terrain situé rue des Chouettes

La commune de Village-Neuf a préempté par arrêté municipal n°2022-258 du 23 décembre 2022 un terrain de 5,56 ares situé rue des Chouettes à Village-Neuf. La valeur d'acquisition a été décidée sur la base de l'estimation des services fiscaux de 122 320 €, inférieure au prix déclaré par le vendeur.

Dans cette situation le vendeur dispose de 3 possibilités :

- Accepter le prix proposé par la collectivité ;
- Demander l'arbitrage du prix par le juge de l'expropriation ;
- Retirer la vente.

Par courrier du 9 janvier 2023, le notariat informe la commune de Village-Neuf que le vendeur renonce à la vente.

Bien que l'arrêté de préemption n'ait pas été rapporté, le vendeur dispose toujours de la possibilité de vendre ses parcelles. Tout futur projet d'aliénation, même à conditions identiques, sera transmis à l'administration qui pourra, le cas échéant, exercer à nouveau son droit de préemption urbain.

Tableau récapitulatif des opérations déjà décomptées dans un bilan triennal antérieur, qui ne sont pas encore à l'inventaire :

Opérateurs	Lieu	Logements sociaux créés	Année d'agrément	Année de mise en œuvre
NEOLIA	Rue du G. de Gaulle	6 PLUS 2 PLAI 3 PLS	2018	?
NEOLIA	Rue Vauban	19 PLUS 10 PLAI 5 PLS	2019	?
NEOLIA	Rue du G. de Gaulle	3 PLUS 2 PLAI	2019	?
NEOLIA	Rue du G. de Gaulle	3 PLUS 2 PLS	2020	?
Sérénité Résidences HHA	Rue des Jardins	3 PLAI 2 PLUS 2 PLS	2021	2024
Sérénité Résidences HHA	Rue du Général de Gaulle	2 PLAI 4 PLUS	2022	2023
Commune de Village-Neuf HHA	Rue des Vergers (AFUA Rue du Canal)	13 PLAI 10 PLUS	2022	2023
Saint-Louis Habitat	Rue de Huningue	4 PLAI	2022	2024

- Le promoteur SERENITE RESIDENCES est autorisé à réaliser un programme immobilier rue du Général de Gaulle comprenant **6 logements sociaux (4 PLUS, 2 PLAI)**. Les agréments ont été attribués à HHA.

Le permis de construire n°PC 068 349 21 F0015 déposé par la promotion immobilière le 23 juin 2021 a été délivré le 4 janvier 2022. Le chantier des démolitions préalables à l'édification des nouvelles constructions et les études concernant le dévoiement du réseau électrique ont débuté en 2023.

- Le promoteur SERENITE RESIDENCES est autorisé à réaliser un programme immobilier rue des Jardins comprenant **7 logements sociaux (3 PLAI, 2 PLUS et 2 PLS)**. Les agréments ont été attribués à HHA.

Le permis de construire n°PC 068 349 21 F0024 déposé par la promotion immobilière le 17 décembre 2021 a été délivré le 15 février 2022. Il a été transféré courant 2023 à la société KS PROMOTION qui devrait débiter les travaux fin 2023 / début 2024.

AFUA Rue du Canal

- Constitution par la commune de Village-Neuf de la parcelle cadastrée section 17 n°1191 d'une contenance de 20,27 ares située dans l'AFUA Rue du Canal en vue d'y construire une opération immobilière composée de 13 logements PLAI et 10 logements PLUS.

L'acte de vente est signé avec le bailleur HHA le 17 juillet 2023 pour un montant de 405 400 €, soit une moins-value de 202 600 € par rapport à l'estimation établie par les services fiscaux (avis n°2022-68349-29226 du 06/05/2022).

HHA est subventionné par la commune à hauteur de 50 €/m² SHAB pour la construction des logements sociaux, soit 61 950 €.

Les subventions attribuées et la moins-value sur cession sont déductibles des pénalités SRU.

- Constitution par la commune de Village-Neuf de la parcelle cadastrée section 16 n°1047 d'une contenance de 13,87 ares sise rue de Paris en vue d'y construire une opération immobilière composée de 10 logements BRS (historique décrit au chapitre 1B du titre 1 du 2^{ème} volet du présent CMS).

La démolition des bâtiments situés sur cette parcelle et la déconnexion de l'ensemble des réseaux sont intervenues en 2023 pour un montant de 63 005,83 €.

La vente entre la commune de Village-Neuf et l'OFSA est programmée courant 2023 pour un montant de 280 000 €, soit une moins-value de 136 100 € par rapport à l'estimation établie par les services fiscaux (avis n°2022-68349-29225 du 02/05/2022).

Les dépenses engagées pour la constitution de ce terrain à bâtir et la moins-value sur cession sont déductibles des pénalités SRU.

Le permis de construire n°PC 068 349 22 F0023 déposé par la société ATHIS le 28 octobre 2022 a été délivré le 27 décembre 2022.

La livraison des logements doit intervenir avant l'échéance de la période triennale 2023-2025, le calendrier de démarrage du chantier étant lié à la commercialisation des appartements programmée en septembre 2023.