



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

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

Entre

La Commune de Bartenheim, représentée par M. Bernard KANNENGIESER, maire de Bartenheim, vu la délibération du conseil municipal du 28 novembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

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

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

Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Bartenheim est soumise aux obligations SRU depuis 2011. Au premier janvier 2022, avec 6,01 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20 %, la dynamique de rattrapage sur la commune reste 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 Bartenheim, 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 Bartenheim d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025 en :

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

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

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

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

Le contrat de mixité sociale s'organise ainsi 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 Bartenheim

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
Bartenheim	4062	1,00 %	2,23	1782	61	150	6,01 %
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 En cours de modification	17/02/14

La commune de Bartenheim dispose d'une superficie de 1 286 hectares. A son origine l'économie était essentiellement maraîchère, puis avec le développement économique de Bâle la moitié de sa population active travaille maintenant en Suisse. La dynamique économique locale est également à souligner avec près de 1 200 emplois sur la commune, grâce en grande partie à sa zone d'activités.

Bartenheim est une petite ville constituée de deux entités éloignées de 3 km (Bartenheim village, (3000 habitants), Bartenheim la Chaussée (1000 habitants)), séparées par des infrastructures de transport et de réseau (A35, voie de chemin de fer, gazoduc). En outre, le canal de Huningue et l'axe d'atterrissage de la piste de l'aéroport Bâle Mulhouse (générant des nuisances sonores notamment) sont situés à proximité immédiate des zones d'habitation. La commune est parcourue par les voiries départementales RD 66, RD 21-1, RD 201, RD 468, dont certains tronçons sont classés à grande circulation. Cette structuration entraîne des contraintes d'entretien plus lourdes (deux écoles primaires, deux monuments aux morts, deux édifices religieux, voiries doublées...). Les infrastructures nationales et l'environnement impactent la structure du territoire de la commune. Un cinquième du ban est occupé par de la forêt protégée (forêt de la Hardt et forêt en zone de captage d'eau) et en zone Natura 2000.

En matière topographique, Bartenheim est sise sur la dernière terrasse rhénane au pied des collines de loess du Sundgau. Les talwegs provenant des directions ouest vers l'est entraînent des risques de coulées de boues en périodes orageuses. Pour prévenir ces événements, 4 bassins d'orage ont été construits sur les 5 prévus et les collines ont été protégées au PLU avec inscription d'espaces boisés classés.

Bartenheim conserve une vie animée grâce à un petit commerce de centre-ville et un bon tissu

d'associations locales. Malgré les nuisances sonores aériennes et de transport (train, autoroute), La commune est attractive et connaît une tension foncière continue. La rareté et la cherté du foncier engendrent des évolutions urbanistiques : de moins en moins d'habitat individuel et plus de collectifs. Un projet de ZAC est en cours avec plusieurs dizaines de logements sociaux prévus et un écoquartier.

En tant que pôle secondaire du Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 29 juin 2022, la Ville de Bartenheim 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 Saint-Louis agglomération (SLA) et des communes se complètent, chacune agissant dans le cadre de ses compétences statutaires et de ses dispositifs propres. Ainsi SLA détient la compétence en matière d'équilibre social de l'habitat et a défini, par délibération en date du 19 décembre 2018, les actions qualifiées d'intérêt communautaire compte tenu de leur technicité, de leur ampleur et/ou de leur caractère structurant. Elles relèvent de la politique communautaire du logement, des actions et aides en faveur du logement social, des actions en faveur du logement des personnes défavorisées et des dispositifs relatifs à l'amélioration du parc immobilier bâti. L'exercice par SLA de la compétence « habitat » étant encore récent, les élus communautaires n'ont pas jugé opportun pour l'instant de solliciter une délégation pour la gestion des aides à la pierre.

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

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

1) Evolution du taux de logement social

La Ville de Bartenheim est concernée par l'article 55 de la loi SRU depuis 2011. À son entrée dans le dispositif, elle disposait de 1545 résidences principales, dont 38 logements sociaux, soit un taux de 2,46 % de logements locatifs sociaux. Il lui manquait 271 logements sociaux pour atteindre le seuil légal de 20 %. Au 1^{er} janvier 2022, sa situation est la suivante :

Situation de la commune au 1 ^{er} janvier 2022 (source DDFIP)			
Résidences principales	Nombre de LLS	Taux de LLS	Nombre de LLS manquants
1798	108	6.01 %	252

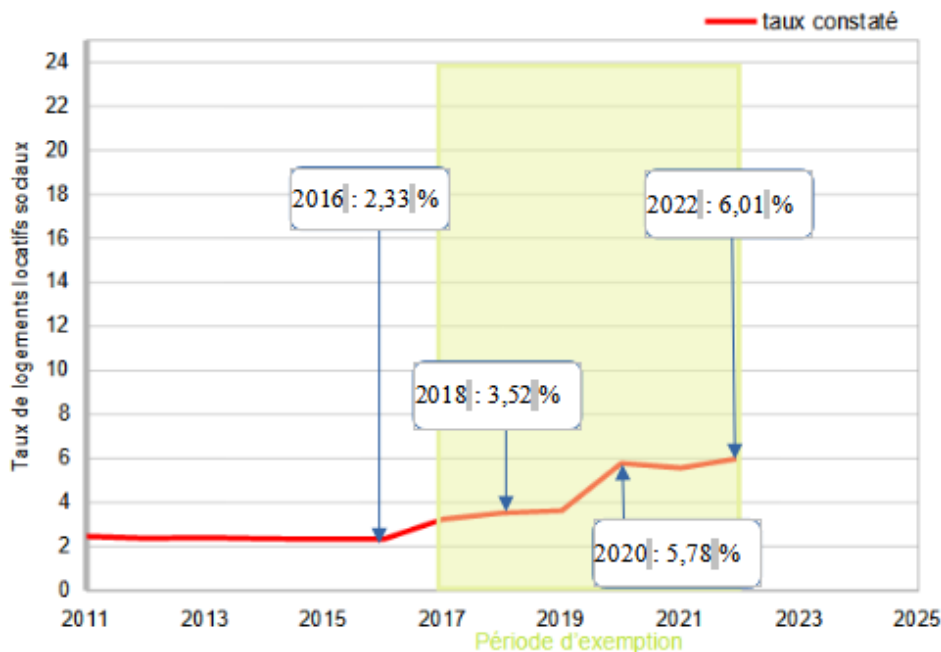
Évolution de la situation SRU de la commune depuis son entrée dans le dispositif :

Année	Résidences principales (source : ddfip/DHUP)	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Taux de logements locatifs sociaux	LLS manquants	Observations
2011	1545	38	2,46 %	271	
2012	1605	38	2,37 %	283	
2013	1585	38	2,40 %	279	
2014	1661	39	2,35 %	293	
2015	1671	39	2,33 %	295	
2016	1677	39	2,33 %	296	
2017	1699	55	3,24 %	285	
2018	1731	61	3,52 %	285	exemptée
2019	1765	64	3,63 %	289	exemptée
2020	1729	100	5,78 %	246	exemptée
2021	1794	100	5,57 %	259	exemptée
2022	1798	108	6,01 %	252	exemptée

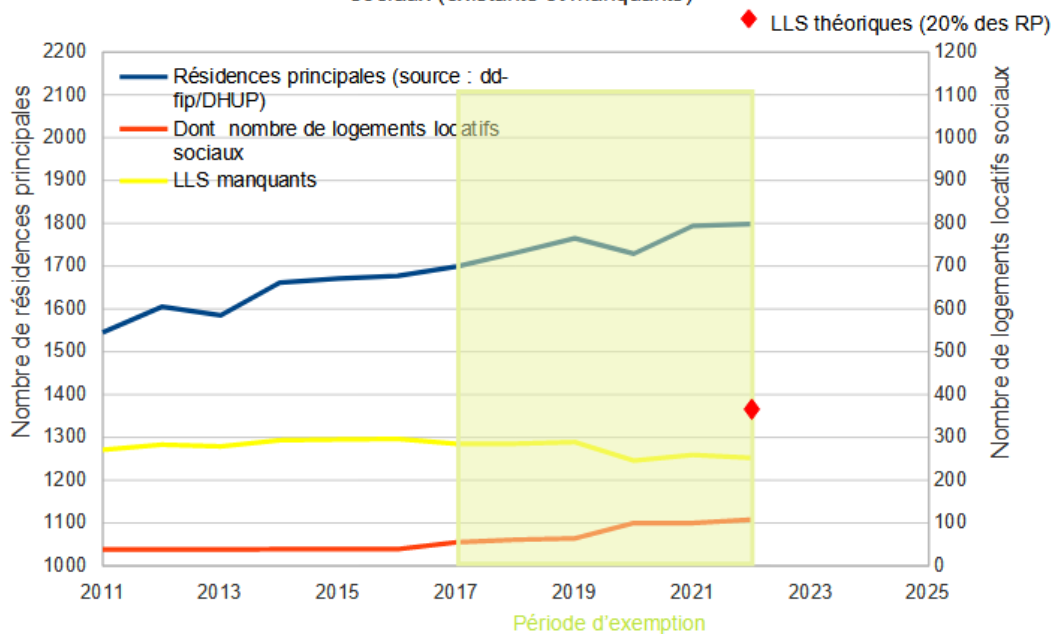
Comme présenté dans le tableau ci-dessus, la commune de Bartenheim a été exemptée durant les périodes triennales 2017-2019 et 2020-2022 au motif qu'elle n'était pas suffisamment reliée aux bassins d'activités et d'emplois par les services de transports urbain et par les services de transport public non urbain, routier ou ferroviaire.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, la commune de Bartenheim est sortie de l'exemption, car loi 3DS tient compte de l'attractivité du village. Elle est en conséquence à nouveau soumise aux règles du dispositif SRU.

Evolution des taux de logements locatifs sociaux constatés



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

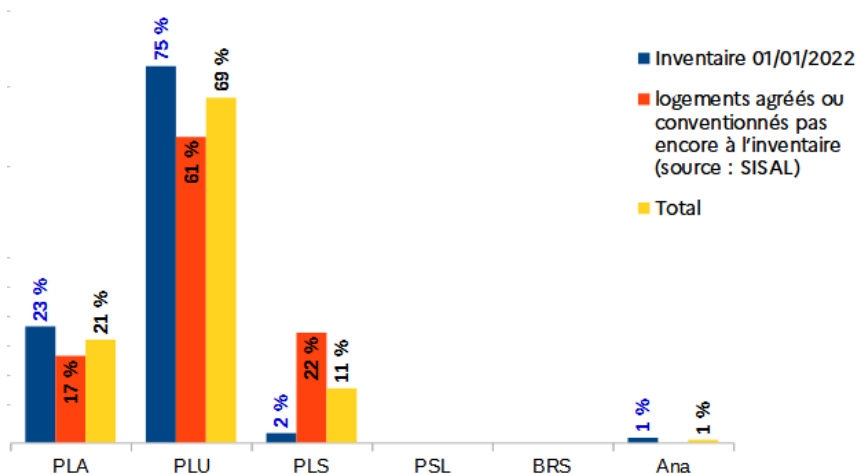


Le taux de logements locatifs sociaux a augmenté lors de la première période d'exemption, mais cette période correspond également à une période de baisse du nombre de résidences principales.

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

	Inventaire 01/01/2022		logements agréés ou conventionnés pas encore à l'inventaire (source : SISAL)		Total	
PLAI	25	23 %	15	17 %	40	21 %
PLUS	81	75 %	53	61 %	134	69 %
PLS	2	2 %	19	22 %	21	11 %
PSLA						
BRS						
Anah	1	1 %			1	1 %
Total	108	100 %	87	100 %	195	100 %

Répartition des LLS par typologie



Ancienneté du parc :

Tableau recensant la répartition du parc de logements sociaux présents sur Bartenheim selon leur année de construction :

Source :		Avant 1948	1949 à 1973	1974 à 1999	Après 2000	NON CONNU
RPLS	PLAI	0	0	0	24	
	PLUS	0	0	25	17	1 vendu
	PLS	0	0	0	0	
	total RPLS	0	0	25	41	1
autre source	PLAI	0	0	1974 à 1999	0	

Source :		Avant 1948	1949 à 1973	1974 à 1999	Après 2000	NON CONNU	
	PLUS	0	0	0	0	38	
	PLS	0	0	0	0	2	
	TOTAL	0	0	26	41	41	108

Le premier immeuble construit était une résidence pour personnes âgées qui a été reconverti en logements sociaux en 1995 par Habitat Familial d'Alsace devenu DOMIAL. Un projet d'extension de l'accueil périscolaire qui se trouve dans cette copropriété (commune/DOMIAL) entraînerait la suppression de 7 logements sociaux. En compensation, 10 logements locatifs sociaux sont prévus sur une friche économique en centre-ville cédée à DOMIAL.

La commune travaille avec tous les bailleurs sociaux connus (DOMIAL, Habitats de Haut-Alsace, SOMCO, Saint-Louis Habitat, NEOLIA). Elle est également en partenariat avec IMEOS pour du conventionnement en intermédiation sociale ; actuellement sur les trois logements dédiés, un est occupé dans ce cadre, un deuxième est vacant et le troisième est mis à disposition à une famille de réfugiés ukrainiens.

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

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	NON CONNU	
RPLS	7	31	20	8	0		
autre source	38	0	0	0	0	4	
TOTAL	45	31	20	8	0	4	108

Demande de logement social :

Demandes COMPLET							
		Total	=< PLAI	> PLAI et =< PLUS	> PLUS et =< PLS	> PLS	Non saisie
Haut-Rhin	nombre de demandes	12734	9202	2672	478	237	145
CA Saint-Louis Agglomération	nombre de demandes	1401	1006	288	58	41	8
Bartenheim	nombre de demandes	37	23	11	2	1	0
	% EPCI	2,64%	2,29%	3,82%	3,45%	2,44%	0%

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
Bartenheim	37	3	1	3	16	6	2,7	12	4	3	6				1					3,1
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

On peut constater que la demande de logement social sur la commune de Bartenheim (37) représente un très faible pourcentage en comparaison à la demande totale du département (12 734). Les demandes de Bartenheim représentent 2,64 % de la demande totale de Saint-Louis Agglomération. Le taux de tension est sensiblement similaire au taux moyen de l'agglomération. Le parc locatif social proposé sur la commune est plus élevé en T2 et T3. Le taux de tension est toutefois important (de l'ordre de 3) sur l'ensemble des typologies.

3) Dynamique de rattrapage SRU

Depuis 2011, l'État donne à la ville de Bartenheim, déficitaire en logements locatifs sociaux, des objectifs triennaux de rattrapage par période triennale. Ses objectifs quantitatifs n'ont pas été atteints sur la période triennale 2014-2016. Sur cette période, ses objectifs qualitatifs n'ont également pas été atteints puisque 8 PLAI ont été réalisés pour un objectif de 21 logements.

Exemptée sur les périodes 2017-2019 et 2020-2022, il n'a pas été notifié d'objectifs triennaux à la commune au cours des 6 dernières années.

Période triennale	Objectif quantitatif		Objectif qualitatif		Carence prononcée
	Fixé	Réalisé	Fixé	Réalisé	
2011-2013	40 LLS (15%)	105 % (42/40)			
2014-2016	70 LLS (25 %)	24,28 % (18/70)	13 PLS (20 %) 21 PLAI (30 %)	53 % (9 PLS) 47 % (8 PLAI)	
2017-2019	Exemptée				
2020-2022	Exemptée				

	RP Créés		LLS créés	
2011-2022 10 ans	253	116,12 %	70	27,67 %
2017-2019 3 ans	66	103,88 %	9	13,64 %
2020-2022 3 ans	69	103,99 %	8	11,59 %

Sur les 66 résidences principales créées sur la première période d'exemption, 9 logements locatifs sociaux se sont ajoutés à l'inventaire, soit 13,64 % de logements sociaux, tandis que lors de la 2^{de} période d'exemption, 8 logements locatifs sociaux ont été créés sur les 69 résidences principales, soit 11,59 %.

Ces proportions ne permettent pas de combler progressivement le déficit de logements locatifs sociaux.

4) Les modes de production du logement social

La part de LLS réalisés en Vente en État Futur d'achèvement (VEFA) pour la commune de Bartenheim est de 20 logements, ce qui représente un taux de 18 % par rapport à la part de 108 LLS.

Le conventionnement dans le parc privé (4 logements conventionnés) est mobilisé en restant toutefois à la marge.

La maîtrise d'ouvrage directe reste le mode de production principal.

La friche économique du centre-ville (10 logements sociaux) et le projet de résidence senior rue du nouveau quartier seront réalisés en maîtrise d'ouvrage directe.

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

1) Action foncière

Un des points principaux à signaler en matière d'action foncière est la hausse significative des prix du foncier qui a été atteinte en 2023 en moyenne 30 000 euros l'are.

Identification des gisements fonciers

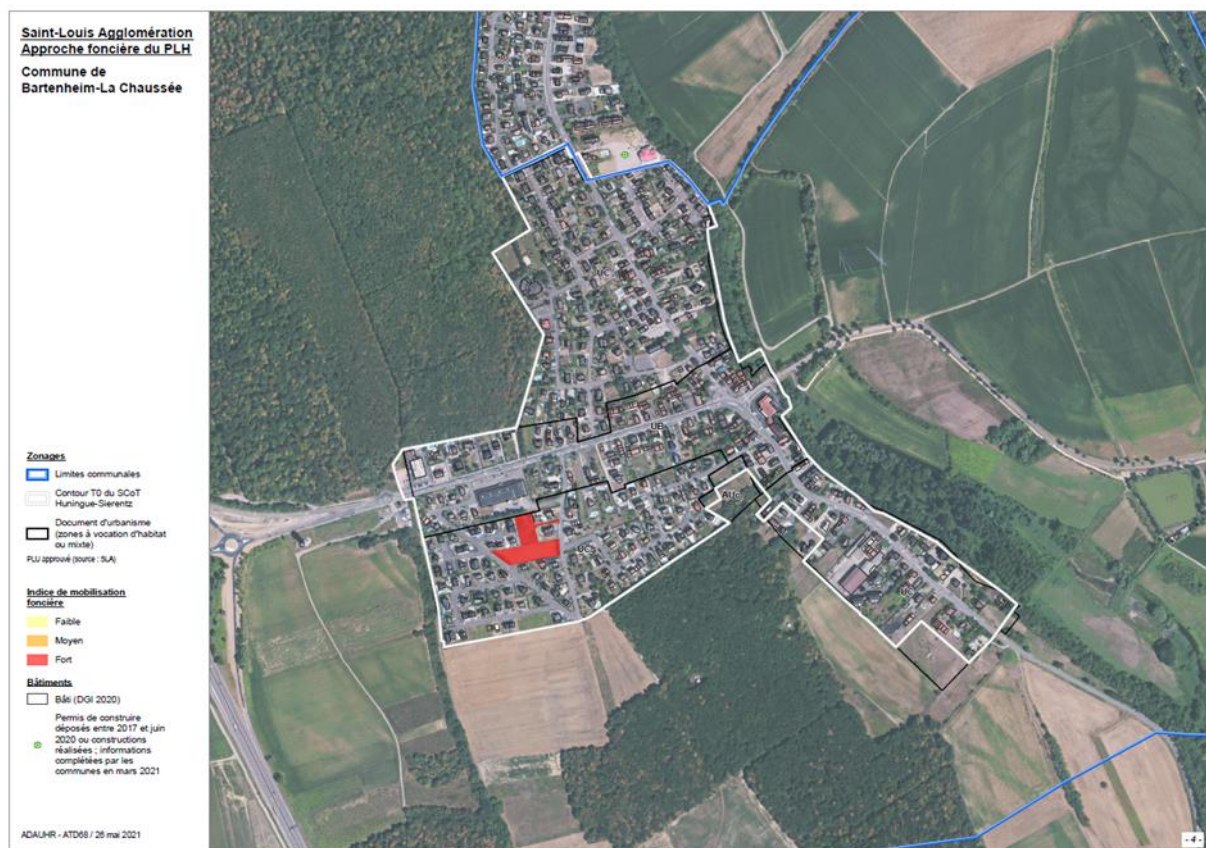
Dans le cadre de l'élaboration du PLH 2023-2028, SLA a confié à l'ADAUHR en 2021 une mission d'analyse du potentiel foncier à des fins d'habitat à partir de données sources thématiques (données cadastrales, données ortho-photographique et/ou satellitaires, documents d'urbanisme et atlas des zones inondables)

Cette analyse menée en collaboration avec les représentants des communes a permis de relever les disponibilités foncières théoriquement mobilisables qui ont fait apparaître pour la ville de Bartenheim un total de 10,7 hectares pour la ZAC et pour la préemption EPF rue du Nouveau Quartier une surface de 43 ares

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. Ces projets devraient démarrer avant la fin de la période triennale.

Les données foncières sont cartographiées dans un atlas (cf cartes ci-après, réalisées en 2021 par l'ADAUHR) 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).

Actuellement, la commune n'a pas de réserves foncières constructibles mobilisables mais elle serait prête à préempter dans le cas de ventes intéressantes géographiquement.

Mobilisation des outils de veille et de préemption

Le service urbanisme communal est chargé de veiller aux mouvements de transactions foncières.

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 Bartenheim. **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.

De plus, la commune s'est engagée avec l'Établissement Public Foncier d'Alsace pour acquérir un terrain d'une quarantaine d'ares en centre-ville afin d'y établir à terme une résidence senior, avec des logements aidés dont une partie en BRS. Le projet devrait aboutir d'ici trois ans correspondant à la fin du portage foncier. Le bailleur n'est pas encore connu.

2) Urbanisme et aménagement

Mobilisation des outils favorisant la mixité sociale dans le PLU

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

<i>PLU approuvé le 17 février 2014, en cours de modification</i>		
Outils mobilisés	Zone concernée ou n°	Description de la règle
Emplacement réservé	-	-
OAP	-	-
Secteur de mixité sociale	L'ensemble des zones urbaines	Pour toute opération de constructions égales ou supérieures à 4 logements (construction neuve) au moins 30% des logements seront affectés au logement aidé. Le nombre de logement aidé à créer sera arrondi à l'entier supérieur.

Le conseil municipal a voté le 22 novembre 2022 une modification de son PLU qui passe le seuil de 8 à 4 logements, le ratio d'obligation de créer un logement social et oblige les bailleurs à faire 30% de logements aidés. C'est une mesure forte, pour contrer les projets qui s'arrêtaient à 7 logements et qui aggravait le déficit.

La commune ne souhaite pas particulièrement faire des zonages SMS logements sociaux avec des zones à plus de 30%, mais elle souhaite mixer les logements sociaux sur la totalité du ban urbanisable pour un souci d'intégration sociale.

La dernière modification du PLU du 22 novembre 2022 prévoit sur la ZAC du Hattel une production de 30% de logements sociaux. Un total de 80 logements sociaux sont attendus sur cette zone.

Depuis 2011, la commune a graduellement augmenté la délivrance de permis de construire de logements sociaux.

Lutte contre les recours contentieux

La commune est régulièrement confrontée à des recours contentieux qui freinent ou bloquent les projets d'immeubles collectifs comprenant des parties sociales (1 bloc de 11 logements aidés à Bartenheim la Chaussée, et 1 bloc de 30 logements aidés à Bartenheim (le contentieux vient de s'achever favorablement)).

Pour les actions menées par la commune, la municipalité a réalisé la communication suivante dans son bulletin communal :



Was get's neis ?

¿ 6 ep ionò

Lettre d'information n°10—Mai 2023

LE MOT DU MAIRE

Chers habitantes et habitants de Bartenheim et de Bartenheim-la-Chaussée,

Vous étiez nombreux lors de notre réunion publique de mi-mandat, et ce fut un réel plaisir pour nous d'avoir pu vous présenter nos projets, petits et grands, concrétisés pour certains, en cours et à venir, pour les autres. Nous avons bien pu échanger, et le verre de l'amitié n'a en rien gâché la réunion.

Bartenheim, comme beaucoup d'autres communes, a ses problèmes de stationnements abusifs, gênants, voire dangereux. Aussi, je vous demande de bien vouloir vous garer dans la mesure du possible dans votre cour, ou dans votre garage, ou à défaut, de chercher un emplacement approprié quitte à marcher quelques mètres.

Je vous souhaite à toutes et à tous un bel été, profitez bien de ces belles journées, tout en respectant la tranquillité de vos voisins.

Liebi Bärtanerinna, liebi Bärtaner ech wensch eich alli a scheina Summer.

Bien chaleureusement,
Bernard KANNENGIESER

LA FUTURE PLACE BAPTISÉE !



Lors de la réunion publique de mi-mandat du 13 avril dernier, vous étiez nombreux à voter pour choisir le nom de la future place aménagée au centre-bourg.

Merci pour votre participation ! Le nom sorti de l'urne est « **Le Bretzel** », en alsacien « **S'Bratzale** ». Le voyez-vous sur le plan ? Les cheminements de la placette ont à peu près la forme de ce salé traditionnel régional. Les travaux d'aménagement se poursuivront quant à eux, à compter de la rentrée prochaine.

PROPRIÉTAIRES FONCIERS : LE VISAGE DE NOTRE COMMUNE DÉPEND AUSSI DE VOUS !

Les propriétaires fonciers de parcelles déjà construites ou constructibles, qui souhaitent mettre en vente, participent grandement au type d'urbanisation du Bartenheim de demain.

Le type d'implantation, maisons individuelles, maisons jumelées, immeubles ou autres collectifs, n'est pas fixé par le PLU, seules les distances par rapport aux limites, les hauteurs maximales et les prescriptions particulières sont mentionnées.

Le promoteur, qui a acheté des parcelles pour construire, va essayer de maximiser son bénéfice en implantant un grand nombre de logements sur une surface donnée donc construire des immeubles ou autres collectifs. Ces derniers modèlent et altèrent l'identité de la commune et sont souvent sujet à récrimination des concitoyens.

L'attractivité manifeste de la région autour de Bâle entraîne le développement démographique, une augmentation de besoin de logements et donc la flambée du prix du foncier.



Les démolitions et les nouvelles constructions suscitent toujours la réaction des riverains, par conséquent, la municipalité souhaiterait mettre en place une procédure d'accompagnement des projets immobiliers :

- dans un premier temps en invitant les propriétaires désireux de vendre à court ou long terme leur(s) terrain(s) à faire part de leur intention au service urbanisme de la mairie ;
- dans un second temps, en préconisant l'organisation de dialogues et d'échanges d'informations avec les promoteurs, porteurs de projets, avant toute demande de permis, afin de prévenir toute situation de conflit avec les riverains

3) Programmation et financement du logement social

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

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
141	234	137	2109	278	58,00 %

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

Orientation de la programmation

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

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

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

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

Garanties d'emprunts et mobilisation des subventions disponibles

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

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

- SLA subventionne la création de logements sociaux tant dans le parc public que dans le parc privé à travers un soutien au conventionnement. Les aides sont actuellement de 2.500,- € par logement PLAI ou conventionnement ANAH très social (Loc'Avantages)
- Les aides à la pierre, dont la prime sobriété foncière, fonction des demandes mais aussi et surtout du programme de l'opération, de son financement et des performance énergétiques projetés.
- CeA : la politique de l'habitat de la CeA est actuellement en cours d'élaboration
- Les minorations foncières de l'EPF d'Alsace, le cas échéant.

- Délibération prise par la commune pour aider les bailleurs sociaux à raison de 50 € du m², à réception des demandes des bailleurs sociaux

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 Bartenheim 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 Bartenheim compte 4 logements privés conventionnés au titre de l'Anah, et 2 logements privés conventionnés en PLS (dont 1 via une société Civile Immobilière).

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 ANAH très social à hauteur de 2500 € par logement conventionné.

Lutte contre les logements vacants

61 logements sont vacants de plus de 2 ans dans le parc privé.

Un questionnaire avait été transmis à tous les propriétaires des logements vacants, il y a 7 ans ; sur une centaine de logements concernés à l'époque, seuls deux propriétaires avaient fait un retour. C'est une mesure à réétudier.

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

5) Attribution aux publics prioritaires

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

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

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

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

Les objectifs en matière d'attributions de logements sociaux

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

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 a été lancé courant 2023. Il a pour objet d'organiser, à l'échelle intercommunale, le traitement des demandes de logement social, dans une logique de partenariat et partage de responsabilités. Afin de mettre en place une gestion plus transparente et objectivée des dossiers, il comprendra un système de cotation dont l'intérêt sera de faciliter la priorisation des demandes au regard de critères prédéfinis.

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

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

Thématique	Engagements	Méthode / Outils	Calendrier prévisionnel	Pilote
Action foncière	Renforcer le partenariat avec l'EPF	Participation aux instances de l'EPF	2023-2025	SLA
		Suivi des prélèvements sous forme de bilan annuel	2023-2025	DDT, communes prélevées, SLA
	Minorer la charge foncière pour les opérations de logements sociaux	En fonction des opérations	2023-2025	Commune, EPF d'Alsace, SLA
	Résidence sénior	En projet	2024-2026	Bailleur, commune
	Continuer la veille foncière pour développer l'offre de logements sociaux	Analyse des disponibilités foncières identifiées par l'Adauhr et des DIA	2023-2025	Commune
Urbanisme et aménagement	Favoriser la production de logements sociaux avec des règles d'urbanisme efficaces, y compris au niveau qualitatif	Création d'emplacements réservés, secteurs de mixité sociales différenciés, OAP y compris sur le secteur de la Zac du Hattel	2024-2025	Commune
	Poursuivre des 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
Intervention sur le parc de logements existant	Renouveler les actions de communication auprès des propriétaires privés sur les aides relatives au conventionnement dans le parc	Information sur les aides et accompagnement des propriétaires	2023-2025	SLA, Commune

Thématique	Engagements	Méthode / Outils	Calendrier prévisionnel	Pilote
	privé	bailleurs privés dans leur projet – Aide de SLA aux communes en 2024		
Programmation et financement du logement social	Coordonner la programmation annuelle de logements sociaux dans le cadre de la délégation des aides à la pierre	Réunion annuelle + points réguliers	2023-2025	État, SLA, CeA, Commune
	Soutenir financièrement la production de logements sociaux	Actions de préemption quand projets intéressants	2023-2025	État, SLA, CeA, Commune

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 Bartenheim correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 84 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Compte-tenu du contexte communal et des projets identifiés en 2023, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 84 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

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
Bartenheim	252	33 %	84	33 %	84

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 26 logements PLAI et un maximum de 25 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

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

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

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

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

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

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

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

Les projets de logements locatifs sociaux de la commune de Bartenheim 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
SERENITE RESIDENCE	DOMIAL	Rue Mercière	8	8	3	3	2		2024	Ajustement du projet par le promoteur en cours suite au ralentissement du marché immobilier
DOMIAL	DOMIAL	Friche centre-ville	10	10	4	3	3		2025	Projection pour début travaux 2025
ALTIA LOISIRS	Non défini	Rue de Bâle	32	8					Bailleur et typologie à définir en 2024	Bartenheim la chaussée Permis accordé projet privé pas de connaissance de la typologie
MAISONS EDEN	Non défini	Rue du Rhin	41	10					Bailleur et typologie à définir en 2024	Bartenheim la chaussée Permis accordé projet privé pas de connaissance de la typologie
COMMUNE	Non défini	Résidence senior	40	20					Bailleur et typologie à définir en 2024	Début des travaux 2025 Typologie respect des prescriptions du CMS
SERENITE RESIDENCES	Non défini	Rue de la Résistance	30	10					Bailleur et typologie à définir en 2024	Permis accordé Projet privé

Total prévisionnel	261	106					<i>Seules les opérations agréées en 2023-2025 feront l'objet d'un décompte pour les objectifs qualitatifs.</i>
Opérations susceptibles d'apparaître dans la variation d'inventaire (non comptabilisées dans un précédent bilan)		45					
Total prévisionnel bilan 2023-2025		151					

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

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

Gouvernance et suivi opérationnel

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

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

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

Composition du Comité de pilotage :

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

*COMMUNE DE
BARTENHEIM*

Bernard KANNENGIESER
Maire

SAINT-LOUIS AGGLOMERATION

Jean-Marc DEITCHMANN
Président

ETAT

Thierry QUEFFÉLEC
Préfet

ANNEXES

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

Opérateurs	Lieu	Logements sociaux créés	Année d'agrément
NEOLIA	32 rue de Huningue	30 : 11 PLAI 15 PLUS 4 PLS	2019
DOMIAL	21, rue du Général de Gaulle	15 PLS	2021

Total : 45