



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

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

Entre

La commune de Wintzenheim, représentée par Monsieur Serge NICOLE, Maire, vu la délibération du conseil municipal du **date**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'EPCI dont la commune est membre représentée par Monsieur Eric STRAUMANN, Président de Colmar Agglomération, vu la délibération du conseil communautaire du **date**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

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

Préambule :
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Wintzenheim est soumise aux obligations SRU depuis 2001. Avec 16,35% 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 Wintzenheim a 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 Wintzenheim 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

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.

Comme cela a été fait lors du précédent CMS, le contrat de mixité sociale 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 :

- De deux représentants de la commune de Wintzenheim,
- D'un représentant de l'Etat,
- D'un représentant de Colmar Agglomération,
- D'un représentant de chaque partenaire participant à la réalisation des objectifs de production de logements sociaux.

Le contrat de mixité sociale regroupe plusieurs communes de Colmar Agglomération, chaque commune étant toutefois examinée spécifiquement.

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 Wintzenheim

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
Wintzenheim	7933	0,90 %	2,1	3754	64	166	16,35 %
Colmar-Agglomération	113968	0,30 %	2,1	52748	1348	2234	
Département	767842	0,20 %	2,2	338153	13536	15587	

	Date d'approbation
SCOT	14/12/2016 (en cours de révision)
PLH	17/12/20
PLU	20/01/05 (dernière modification approuvée le 22/05/22)

La commune de Wintzenheim, située aux portes de Colmar, comptait en 2006 : 7524 habitants, en 2011 : 7573 habitants, en 2015 : 8022 habitants **et en 2022 : 8257 habitants, soit +9,7 % en 15 ans**. Les logements et plus particulièrement les résidences principales ont suivi cette évolution en augmentant considérablement, notamment depuis 2015.

22 % de la population a moins de 19 ans et 22 % plus de 65 ans. 41,5 % des ménages sont des couples avec au moins un enfant.

75 % de la population est active. 950 entreprises sont recensées sur la commune dont 141 avec au moins 1 salarié. Il y a **2216 emplois** sur la commune.

La typologie des logements se répartit entre 55 % de maisons et 45 % d'appartements en collectif. Ce sont essentiellement des résidences principales, les résidences secondaires représentant 1,5 %.

La commune située, au pied des Vosges, dans le vignoble alsacien, est très attractive. Le classement des vignes en AOP, avec une surface non négligeable sur le ban communal, conduit à contraindre les possibles urbanisations à venir.

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

1) Evolution du taux de logement social

La ville de Wintzenheim est concernée par l'article 55 de la loi SRU depuis 2001. A son entrée dans le dispositif, elle disposait de 3138 résidences principales, dont 324 logements sociaux, soit un taux de 10,33% de logements locatifs sociaux. Il lui manquait 304 logements sociaux pour atteindre le seuil légal de 20%. Au 1er 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
3597	588	16,35 %	132

Evolution 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	
2001	3138	324	10,33	304		
2002	3145	324	10,3	305		
2003	3191	324	10,15	315		
2004	3329	332	10,28	334		
2005	3228	336	10,41	310	carence	
2006	3245	346	10,66	303	carence	
2007	3226	346	10,73	300	carence	51 % de majoration
2008	3261	346	10,61	307	carence	51 % de majoration
2009	3285	346	10,53	311	carence	46,8 % de majoration
2010	3325	391	11,76	274	carence	46,8 % de majoration
2011	3319	430	12,96	234		
2012	3358	434	12,92	238		
2013	3351	439	13,1	232		
2014	3327	439	13,2	227	carence	
2015	3395	439	12,93	240	carence	majoration de 29 %
2016	3425	439	12,78	246	carence	majoration de 29 %
2017	3465	483	13,94	210		majoration de 29 %
2018	3535	482	13,64	225		
2019	3568	482	13,51	232		
2020	3601	544	15,11	177		
2021	3623	587	16,2	137		
2022	3597	588	16,35	132		

L'augmentation des résidences principales est accompagnée de celle des logements locatifs sociaux. L'évolution des logements sociaux se réalise par palier, alors que celle des résidences principales est plus régulière. L'évolution des résidences principales a connu une augmentation importante entre 2003 et 2004 de +138 logements suivi d'une diminution de -101 logements entre 2004 et 2005. Durant cette période le nombre de logements locatifs sociaux stagnait.

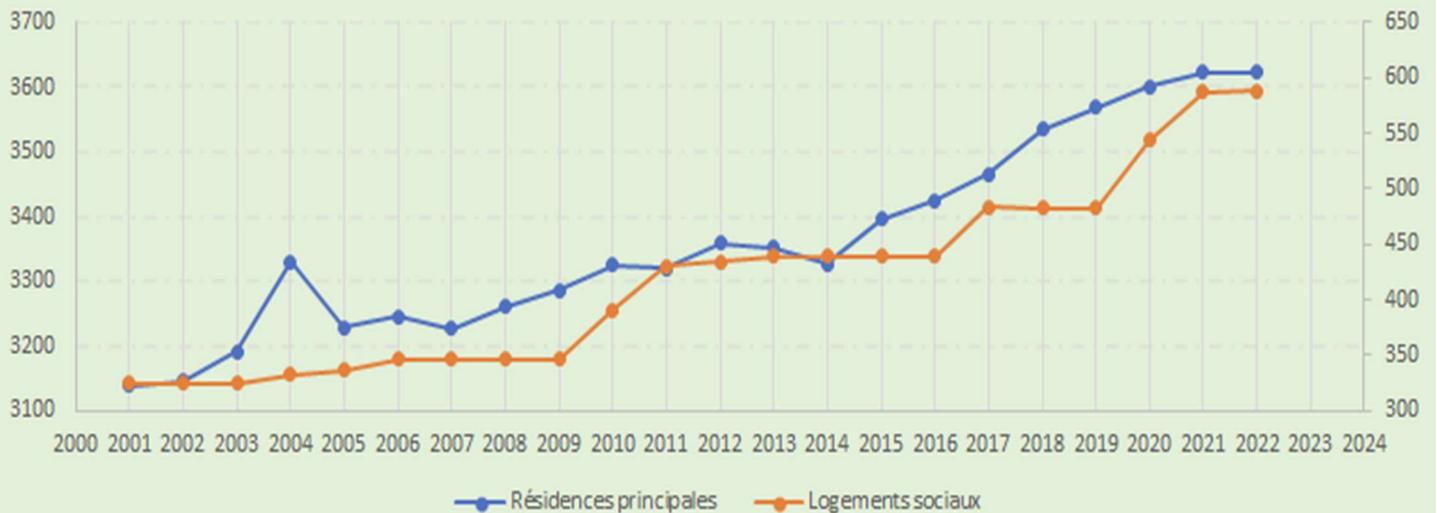
Évolution des taux de logements locatifs sociaux constatés



La période entre 2001 et 2009 montre une stagnation dans les constructions de logements locatifs sociaux puisqu'en 8 ans, seulement 22 logements ont été construits.

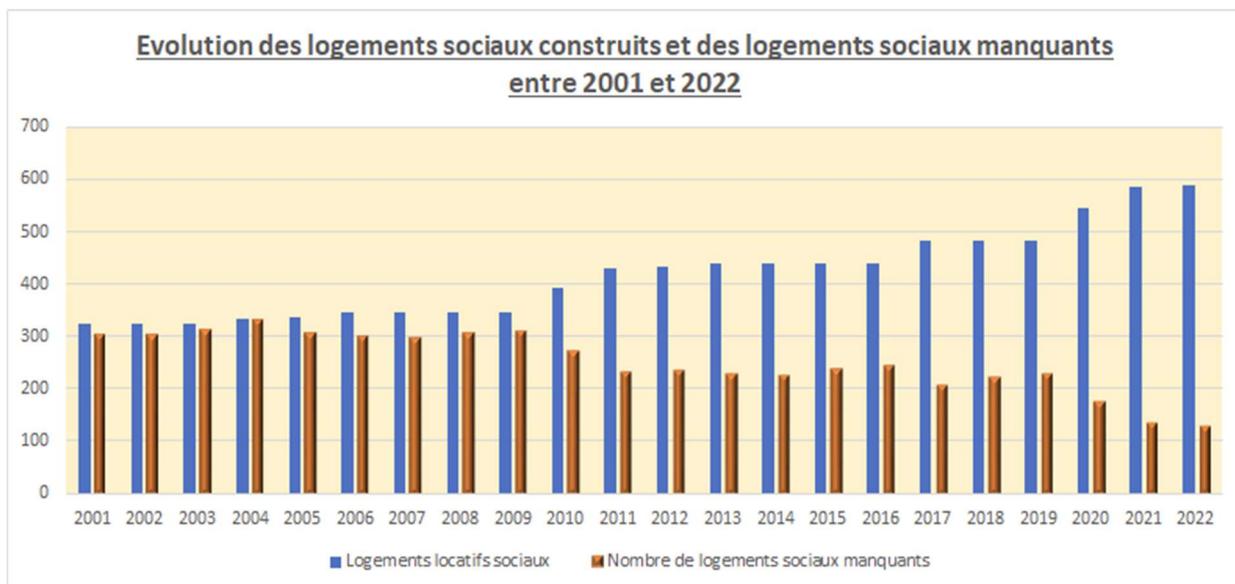
On retrouve ce même phénomène entre 2011 et 2014, avec seulement 11 logements sociaux produits alors que les résidences principales augmentent de 106 logements. Elle a été mise en carence entre 2011 et 2013 avec un prélèvement de 29%.

Evolution des résidences principales et des logements locatifs sociaux



La courbe de résidences principales augmente quasi-parallèlement à celle des logements locatifs sociaux, sauf entre 2017 et 2019 où la courbe des résidences principales augmente tandis que celle des logements sociaux stagne sensiblement.

La période 2020-2022 se caractérise par un phénomène nouveau, avec des résidences principales qui baissent en nombre (-4 résidences principales) alors que les logements sociaux augmentent de façon significative (+ 44 logements).



Il faut ici noter quelques chiffres clés entre 2001 et 2022 :

- Les résidences principales ont évolué de 15,5%,
- Les logements locatifs sociaux ont augmenté de 81,5% sur la même période,

En conséquence, les logements locatifs sociaux augmentent plus vite en proportion que les résidences principales surtout depuis 2009.

Depuis 2016, la dynamique de production de logements sociaux a considérablement augmenté.

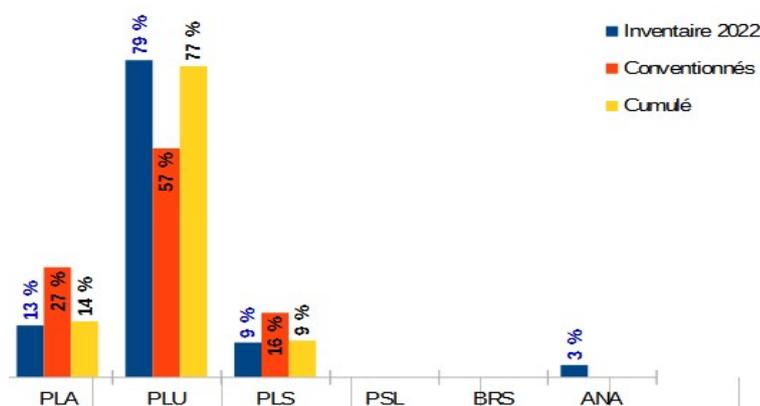
2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

	Inventaire 2022		Conventionnés		Cumulé	
PLAI	75	13 %	12	27 %	87	14 %
PLUS	463	79 %	25	57 %	488	77 %
PLS	50	9 %	7	16 %	57	9 %
PSLA						
BRS						
ANAH	17	3 %			17	3 %
Total	588	100 %	44	100 %	632	100 %

Le parc est composé de 588 logements dont 79% en PLUS.

Le nombre de logements conventionnés (non encore livrés) est accentué sur les PLAI et les PLS.

Répartition des LLS par typologie



Ancienneté du parc social :

		Avant 1948	1949 à 1973	1974 à 1999	Après 2000	NON CONNU	
RPLS	PLAI	6(2007)	4(2014)	19	46		
	PLUS	64	164	120	99		
	PLS	0	0	0	18		
	total RPLS	70	168	139	163		
autre source	PLAI						
	PLUS				16		
	PLS					32	
	TOTAL	70	168	139	179	32	588

La majeure partie du parc social est agé de plus de 25 ans. 30 % du parc social a moins de 25 ans.

LLS par typologie :

On constate un plus fort taux de présence de logements type T2, T3 et T4.

Les T3 et les T4 représentent 68,8% des logements.

- T3 : 38,2%
- T4 : 30,6%
- T2 : 19,7%

	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	Total (2022)
Nombre de logements	15	110	213	171	47	2	0	558

La majorité des logements sont en collectif avec seulement 39 logements en maison (7%) et 519 logements en collectifs (93%).

	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Appartement	15	101	210	160	31	2
Maison	0	9	3	11	16	0
Total	15	110	213	171	47	2

La demande locative à Wintzenheim enregistre une tension moyenne (2,7) et identique à celle du département du Haut-Rhin (2,8), proche de celle de Colmar Agglomération (2,5) et plus faible quand on prend en compte la tension au niveau nationale qui est de l'ordre du double (5,2).

Demande de logement social :

	Haut-Rhin	Colmar Agglomération	Wintzenheim	Bas-Rhin	France
Nombre de demandes externes	12310	2932	134		
Nombre de logements attribués	4457	1176	49		
Tension	2,8	2,5	2,7	5,9	5,2

Les petits logements en T1 et T2 sont les plus demandés alors qu'ils ne représentent que 22% du parc de logement social. Il y a peu de rotation des locations pour les T2 et pas du tout pour les T1.

Il faut toutefois noter que les T3 sont également fortement demandés : 46 demandes pour 213 logements en T3 existants.

	Wintzenheim	Colmar Agglomération	Haut-Rhin
Stock de demande de T1	11	410	1543
Nombre de T1 attribué	0	142	310
Tension T1	-	2,9	5
Stock de demande de T2	43	940	3730
Nombre de T2 attribué	10	235	965
Tension T2	4,3	4	3,9
Stock de demande de T3	46	806	3559
Nombre de T3 attribué	21	452	1773
Tension T3	2,2	1,8	2
Stock de demande de T4	27	611	2816
Nombre de T4 attribué	12	278	1108
Tension T4	2,3	2,2	2,5
Stock de demande de T5	7	155	632
Nombre de T5 attribué	6	57	279
Tension T5	1,2	2,7	2,3
Stock de demande de T6	0	10	30
Nombre de T6 attribué	0	12	22
Tension T6	-	0,8	1,4

Demandes Totales			Demandes hors mutation		
Haut-Rhin	Nombre	%	Haut-Rhin	Nombre	%
=<PLAI	9202	72,3%	=<PLAI	5563	71,4%
>PLAI et =<PLUS	2672	21%	>PLAI et =<PLUS	1633	21%
>PLUS et =<PLS	478	3,7%	>PLUS et =<PLS	304	3,9%
>PLS	237	1,9%	>PLS	182	2,3%
Non connue	145	1,1%	Non connue	103	1,3%
Total	12734		Total	7785	

Demandes Totales			Demandes hors mutation		
Colmar	Nombre	%	Colmar	Nombre	%
Agglomération			Agglomération		
=<PLAI	2022	69,5%	=<PLAI	1120	68,2%
>PLAI et =<PLUS	667	22,9%	>PLAI et =<PLUS	377	22,9%
>PLUS et =<PLS	108	3,7%	>PLUS et =<PLS	64	3,9%
>PLS	48	1,7%	>PLS	36	2,2%
Non connue	65	2,2%	Non connue	46	2,8%
Total	2910		Total	1643	

Demandes Totales			Demandes hors mutation		
Wintzenheim	Nombre	%	Wintzenheim	Nombre	%
=<PLAI	83	62,4%	=<PLAI	42	56%
>PLAI et =<PLUS	32	24,1%	>PLAI et =<PLUS	20	26,7%
>PLUS et =<PLS	13	9,8%	>PLUS et =<PLS	9	12%
>PLS	4	3%	>PLS	3	4%
Non Connue	1	0,7%	Non connue	1	1,3%
Total	133		Total	75	

Les demandes de logements locatifs sociaux à Wintzenheim ne sont pas tout à fait de la même typologie que Colmar Agglomération ou le Haut-Rhin. Les demandes en PLAI sont moins importantes, alors que les demandes en PLUS et PLS sont plus nombreuses, en particulier pour les demandes hors mutation.

3) Dynamique de rattrapage SRU

Depuis 2001, l'Etat donne à la ville de Wintzenheim, déficitaire en logements locatifs sociaux des objectifs triennaux de rattrapage par période triennale. Ses objectifs quantitatifs n'ont pas été atteints de 2002 à 2004, de 2005 à 2007 et de 2011 à 2013. Elle a été mise en carence au titre de ces périodes triennales et le prélèvement a été majoré respectivement de 51%, 47 % puis 29 %.

Période triennale	Objectif quantitatif		Objectif qualitatif		Carence prononcée
	Fixé	Réalisé	Fixé	Réalisé	
1 - 2002-2004	45 LLS (15%)	48,8 % (22/45)			Oui – 51% majoration
2 - 2005-2007	47 LLS (15%)	6 % (3/47)			Oui – 47% majoration
3 - 2008-2010	45 LLS (15%)	100 % (45/45)			
4 - 2011-2013	63 LLS (22 %)	41,2 % (26/63)			Oui – 29% majoration
5 - 2014-2016	58 LLS (25%)	93,1% (54/58)	18 PLAI (30%) 17 PLS (30%)	31,5 % (17 PLAI) 0 % (0 PLS)	
6 - 2017-2019	82 LLS (33%)	123 % (101/82)	25 PLAI (30%) 24 PLS (30%)	30,5% (28 PLAI) 9,76 % (48PLS)	
7 - 2020-2022	116 LLS (50%)	73,28 % (85/116)	35 PLAI (30%) 34 PLS (30%)	38,96 % (30 PLAI) 29,87 % (23 PLS)	

De 2014 à 2020, la commune a rempli son objectif quantitatif et partiellement les objectifs qualitatifs par catégorie de financement de logements (PLS, PLUS, PLAI) dans la mesure où la production de PLS n'a pas été réalisée entre 2014 et 2019 mais où les objectifs de production de PLAI ont été atteints.

Le bilan de la période 2020-2022 fait état d'une réalisation de 85 logements locatifs sociaux sur un objectif de 116 logements. Les objectifs triennaux 2020-2022 n'ont pas été atteints pour les raisons suivantes :

- **L'objectif fixé de 116 logements est la production la plus élevée demandée à la commune depuis 20 ans. En effet, entre 2004 et 2020, les objectifs de production se situaient entre 45 et 82 logements par période triennale ;**
- La conjoncture liée à la période marquée par le Covid 19 a complexifiée l'atteinte des objectifs dans un contexte moins favorable à la construction et au développement ;
- Un contexte juridique complexe avec l'annulation du PLU adopté en 2019 par le tribunal administratif le 28 janvier 2021. Cette décision a eu pour effet d'appliquer le PLU approuvé en 2005 mobilisant peu d'outils en faveur de la mixité sociale.
- **Les multiples contentieux et recours gracieux des voisinages** : malgré les actions de concertations et d'information, l'opposition aux logements sociaux est forte. La commune se défend systématiquement devant les tribunaux sur les contentieux et répond à chaque recours gracieux.

4) Les modes de production du logement social

Concernant Wintzenheim, la très grande majorité des projets se sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage des bailleurs sociaux. Les bailleurs sociaux présents sur la commune sont principalement Centre Alsace Habitat, Habitats de Haute Alsace, Pôle Habitat, Domial et Néolia.

Seulement 32 logements locatifs sociaux ont été produits en VEFA.

17 logements ont été financés par l'ANAH.

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

1) Action foncière

Identification des gisements fonciers

La problématique foncière est à la base des difficultés à réaliser des logements locatifs sociaux. Historiquement, la commune n'a jamais eu de politique foncière, et en conséquence, depuis 2000, elle n'est pas propriétaire de terrain disponible et constructible. Or, la majorité des terrains constructibles correspond à des parcelles de vignes exploitées qui ne sont pas mises en vente.

Les viticulteurs et la SAFER sont en effet peu disposés à vendre leurs terrains, éléments indispensables à leurs activités. La rétention foncière est importante.

Face à cette rétention, des réunions avec les propriétaires et les viticulteurs ont eu lieu afin de faire une information sur la loi Climat et Résilience et les échéances. Cela a eu pour effet de relancer les projets d'aménagement.

Sur le site « Jaz » situé en centre-ville, le promoteur refuse de concevoir le projet avec des logements sociaux. Ces terrains, estimés à près de 3,5 millions d'euros, ne peuvent être acquis par la commune car trop onéreux. Les leviers pour contraindre le propriétaire d'aménager son terrain ou pour le vendre sont limités. Cette OAP est bloquée.

L'augmentation des coûts de construction rend les opérations beaucoup plus onéreuses et impacte le prix des terrains à la baisse pour équilibrer les opérations alors que les propriétaires souhaitent à l'inverse une vente au prix fort.

La principale difficulté est la disponibilité foncière. En effet, pour équilibrer les opérations, les bailleurs demandent souvent les terrains gratuits où en bail emphytéotique, ce qui n'est pas possible systématiquement.

Mobilisation des outils de veille et de préemption

Depuis 2012, le service technique a établi un suivi des DIA afin de pouvoir repérer les terrains en vente susceptibles d'être acquis par la commune et suivre l'évolution de l'activité et des prix. Majoritairement, les ventes sont des maisons situées sur des terrains de moyenne surface (500m² ou moins) dans des secteurs pavillonnaires ou des terrains nus en lotissement. La préemption serait difficilement justifiable juridiquement dans ces circonstances d'autant qu'il n'y a pas de projet préalable établi dans ce type de secteur.

Mobilisation des outils de portage et de maîtrise foncière

Un budget de 800 000 € est fixé tous les ans pour les acquisitions foncières afin de pouvoir saisir les opportunités.

Pour mémoire, il est également nécessaire de souligner que la commune a déjà mis à disposition plus de 9700 m² de terrain d'une valeur de 1,2 million d'euros pris sur le parc Acker pour la construction de 50 logements sociaux.

Concernant l'EPF, la commune de Wintzenheim a souhaité adhérer en 2018 à l'EPF. Or, elle ne peut pas engager une démarche individuelle, celle-ci relevant de Colmar Agglomération qui a la compétence du PLH

et du développement économique. En l'occurrence, Colmar Agglomération a jusqu'alors écarté cette éventualité.

Une adhésion de Colmar agglomération à l'Etablissement Public Foncier d'Alsace permettrait d'intervenir sur le territoire de chaque commune. **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.

Enfin, dans la mesure où un EPCI adhère à l'EPF, les pénalités annuelles versées par les communes membres sont versées à l'établissement.

Expérimentation de nouveaux montages d'opérations

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

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

2) Urbanisme et aménagement

Mobilisation des outils favorisant la mixité sociale dans le PLU

Le Plan Local d'Urbanisme adopté en 2019 a été annulé par le tribunal administratif le 28 janvier 2021. Si le PLU prévoyait plusieurs mesures en faveur de la construction de logements sociaux, le PLU de 2005 en revanche ne présentait que peu de règle dans ce sens. La commune a prescrit en conséquence une modification du PLU de 2005 pour remettre en place les outils nécessaires à la production de logements locatifs sociaux :

- Zones de mixité sociale,
- obligation de production de logements sociaux dans toutes les zones urbaines,
- densité et typologie d'habitat dans les OAP, ...

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

PLU approuvé le 21 janvier 2005, dernière modification le 12 mai 2022		
Outils mobilisés	Zone concernée ou n°	Description de la règle
Emplacements réservés	ER1 : Rue Sainte Odile – 1800 m ² parcelles S33 p266/467 ER2 : Rue des 3 épis – Logelbach 3890 m ² parcelles S18 p 116 à 118-78-115	Zone UC – 100% de logements sociaux
Secteurs de mixité sociale	Zones UA – UB - UC	Toute opération de plus de 600 m ² de surface de plancher ou de plus de 6 logements ou portant sur plus de 6 terrains devront prévoir 20 % minimum de logements locatifs sociaux.
Secteurs de mixité sociale et OAP	Zones AU (OAP) sauf le Flachsland	30 % minimum de logements locatifs sociaux
Secteurs de mixité sociale et OAP	Zone AU - OAP Flachsland	40 % minimum de logements locatifs sociaux

Plus précisément, l'annulation du PLU de 2019 a eu pour conséquence de supprimer deux mesures essentielles :

- La fin de l'obligation de disposer d'une surface minimum de 75 ares pour pouvoir construire,
- Les obligations de construire 30% à 40% de logements sociaux dans les OAP avec une densité de 40 et 50 logements à l'hectare.

La commune a fait appel de la décision d'annulation du PLU. Dans l'attente d'une décision, le document d'urbanisme modifié s'applique.

Quelques difficultés sont par ailleurs relevées dans le domaine du développement du logement social sur la commune :

- **Le contournement des seuils fixés par le PLU :** Certains constructeurs appliquent « le saucissonnage » de leur projet : ils déposent des permis de construire successifs en présentant cela comme étant deux projets distincts pour éviter les seuils imposés. Juridiquement, il n'y a pas de moyen de lier les projets s'ils ne sont pas présentés dans le même dossier.
- **Le manque de moyen pour faire appliquer les permis de construire :** L'aménageur déclare un nombre de logements sociaux dans le permis de construire. Or, quand il ne les réalise que partiellement par rapport à sa déclaration mais en répondant aux exigences du PLU, la commune n'a pas de moyen pour faire appliquer ce qui a été annoncé dans le permis de construire.
- **La complexité des procédures de ZAC et leur durée :** la commune souhaitait, à la suite de l'adoption du PLU en 2019 et de la détermination des zones à aménager, créer une ZAC sur le secteur dit du « Flachsland ». Cela permettait de répondre à la question foncière en fixant un prix et à la commune de mettre en place une DUP pour éviter la rétention foncière de la part des propriétaires, utilisant ce moyen pour faire monter les prix.

Communiquer pour éviter les contentieux

Afin de faciliter les projets d'urbanisation, des rencontres ont lieu avec les promoteurs pour les informer sur les OAP et les accompagner dans leurs projets. Ils sont renseignés sur les obligations relatives à la production de logements sociaux.

Lors des réunions avec les aménageurs et les promoteurs, les coordonnées des bailleurs sociaux possiblement intéressés par les projets pour une prise de contact et une participation aux programmes de construction.

Malgré les actions de concertations et d'information, l'opposition aux logements sociaux est forte. La commune se défend systématiquement devant les tribunaux sur les contentieux et répond à chaque recours gracieux.

3) Programmation et financement du logement social

Le programme local de l'habitat (PLH)

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

Nbre de LLS au 1 ^{er} janvier 2022	Nbre de LLS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Nbre de LLS à produire entre 2020 et 2025
588	132	147

Le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 prévoit un objectif de production de 20 logements par an, avec 30% de PLAI dans la production neuve soit 6 en moyenne par an et maximum 30% de PLS.

Par ailleurs, un objectif de 5 logements conventionnés par an est inscrit, soit 30 sur la période 2019-2024.

Garanties d'emprunts et mobilisation des subventions disponibles

Pour atteindre ces objectifs de programmation, la CeA, 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 les collectivités ayant signé une convention d'objectifs avec la CeA. En l'absence de convention d'objectifs, la CeA garantit les emprunts à 50 %. En contrepartie, la CeA demande une réservation de 10 % des logements pour les opérations de construction neuve ou d'acquisition-amélioration et 5 % des logements pour les opérations de réhabilitation.

Pour faciliter l'équilibre des opérations, diverses subventions sont mobilisables :

1. Colmar Agglomération a mis en place une aide financière visant à soutenir les bailleurs sociaux dans la construction et dans l'acquisition – amélioration des logements sociaux. Les aides sont actuellement de 2.500€ par logement pour les constructions neuves et 3.500€ par logement pour les opérations en acquisition-amélioration.
2. **L'aide financière apportée par la commune** est de plusieurs types :
 - La mise à disposition des terrains représente un poste important. En 2017, la commune a mis à disposition un terrain de 9728 m² d'une valeur de 1 225 000 € pour la construction de 50 logements. En 2022, le conseil municipal a approuvé un bail emphytéotique administratif de 53 ans pour la mise à disposition d'un terrain d'une valeur de 260 000 € pour la construction de 13 logements locatifs sociaux.

- Les co-garanties d'emprunts sont importantes et chaque projet de construction bénéficie de cette garantie. Depuis 2014, 7 projets ont bénéficié d'une co-garantie à hauteur de 5.600.000 €.
 - La mise en œuvre du PLH suppose un co-financement de la commune. Quand elle a connaissance du projet et quand cela se réalise en partenariat, un budget de 2500 € par logement (hors PLS et PSLA) est prévu. Ainsi, 48 000 € ont été financés en 2022 et 30.000€ sont prévus en 2023.
 - La participation aux réseaux : lors de l'instruction des permis de construire, il s'avère que l'extension des réseaux nécessaires aux projets est prise en charge par la commune. Cela représente environ 50.000 € pour les 5 derniers programmes qui ont donné lieu à PC.
3. Les aides à la pierre : l'État (la CeA à compter du 1^{er} janvier 2024) assure l'attribution et la gestion des aides pour le logement social et l'amélioration des logements privés. La prime sobriété foncière, en fonction des demandes mais aussi et surtout du programme de l'opération, de son financement et des performances énergétiques projetés.

Dans le cadre de la prise de délégation des aides à la pierre à compter du 1^{er} janvier 2024, la politique habitat de la CeA est en cours de finalisation.

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 Wintzenheim 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 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

Wintzenheim compte 16 logements conventionnés au titre de l'ANAH et 3 logements conventionnés en PLS par des privés.

Dans le cadre de sa politique de l'habitat, Colmar Agglomération abonde le Fonds Alsace Rénov' de la CeA pour l'année 2023 qui aide les ménages dans la réhabilitation énergétique de leur logement. Le plafond est de 1 000 €/logement pour les propriétaires occupants modestes et très modestes et 3 000€/logement pour propriétaires bailleurs modestes et très modestes dans la limite d'une enveloppe budgétaire annuelle de 60 000 €.

Lutte contre les logements vacants

Les logements vacants sont de l'ordre de 300 (environ 7,5 % des logements) selon les données constatées dans le PLU et 60 dont 20 depuis plus de 7 ans selon le fichier LOVAC, ainsi que 64 depuis plus de 2 ans.

La commune a mis en place la taxe sur les logements vacants en 2018 afin d'inciter les propriétaires à la location de leur logement.

Actions pour l'amélioration du parc de logements privés

Dans le cadre d'Action Cœur de Ville, une action a été mise en place par Colmar Agglomération visant à aider la rénovation des logements au sein des 6 périmètres ORT.

5) Attribution aux publics prioritaires

L'attribution des logements est réalisée par les commissions d'attribution des bailleurs.

La commune propose des ménages pour les logements disponibles mais ne dispose pas de priorité particulière.

Concernant les publics particulièrement fragiles, il s'agit de pouvoir les intégrer dans un environnement favorable, que ce soit par le voisinage et par la proximité des équipements, des commerces, et des possibilités de se déplacer.

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, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

Thématique	Engagements	Méthode / Outils	Calendrier prévisionnel	Pilote
Action foncière	Étudier l'opportunité d'une adhésion à l'EPF d'Alsace	Réunion d'échanges à prévoir pour faire le point sur les avantages et les inconvénients	2024	CA
	Pérenniser l'outil de suivi des opportunités foncières	Analyse des disponibilités foncières identifiées dans le PLU et les DIA	En continu	Commune
	Continuer à communiquer contre la rétention foncière quand c'est nécessaire	Entretien avec les propriétaires (suite aux réunions déjà réalisées)		Commune
	Engager une procédure de DUP si nécessaire sur les OAP	Mise en place de DUP en cas d'échec des négociations pour le rachat de parcelles liées à des OAP		Commune
Urbanisme et aménagement	Favoriser la production de logements sociaux avec des règles d'urbanisme efficaces, y compris au niveau qualitatif	Application du PLU et du PLH avec les règles quantitatives et qualitatives	Jugement de la CAA	Commune
	Poursuivre les actions de communication et d'information auprès des promoteurs, propriétaires de terrains ou d'immeubles et habitants pour éviter les risques contentieux	Réunions d'information, consultations, entretiens	Autant que de nécessaire	Commune

Thématique	Engagements	Méthode / Outils	Calendrier prévisionnel	Pilote
Urbanisme et aménagement	Le Flachsland : 170 logements à réaliser en deux phases par un aménageur avec 78 logements sociaux prévus soit 45,9% (davantage que les 40% inscrits dans le Secteur de Mixité Sociale) <i>Promesses de vente en cours de signature</i>	Suivi des actions du Crédit Mutuel pour un dépôt de Permis d'aménager 2 ^{ème} trimestre 2024 Si nécessaire, procédure de DUP engagée	2024/2026	Commune
	Le Rehland : 80 logements à réaliser par deux aménageurs, Sovia et Européan Homes. Le Secteur de Mixité Sociale prévoit 30% de logements sociaux soit 24 logements sociaux. <i>Promesses de vente signées</i>	Suivi des actions pour un dépôt de Permis d'aménager 1er trimestre 2024. Modification simplifiée du PLU si nécessaire pour la compatibilité avec l'OAP notamment au niveau des accès.	2024/2025	
	Le Neugesetz : Un promoteur est en cours de prospection avec 30 logements en projet.	9 logements à réaliser	2024/2025	
Intervention sur le parc de logements existant	Mettre en place des actions de communication auprès des propriétaires privés sur les aides relatives au conventionnement dans le parc privé	Information sur les aides et accompagnement des propriétaires bailleurs privés dans leur projet <i>Bilan à mi-parcours du PLH</i>		CA, Commune
Programmation et financement du logement social	Soutenir financièrement la production de logements sociaux	Subventions et financement des réseaux		CeA, État, CA, Commune
	Coordonner la programmation annuelle de logements sociaux dans le cadre de la délégation des aides à la pierre	Réunion annuelle + points réguliers	1 ^{er} semestre de chaque année	CeA, CA, Commune, État
	Évaluer le potentiel de logements conventionnables social ou très social	élaborer un programme des actions à entreprendre et fixer le budget nécessaire		CA + Commune
	Actions opérationnelles dans le logement privé existant	Convaincre les propriétaires d'aller vers le conventionnement dans le parc privé		CA + Commune
	Financement des acquisitions pour les	Une Déclaration d'Utilité Publique pour la		Commune

Thématique	Engagements	Méthode / Outils	Calendrier prévisionnel	Pilote
	préemptions et les expropriations	construction des logements locatifs sociaux sera créée selon les nécessités des projets sur 4 secteurs.		
Attribution aux publics prioritaires	Étudier la mise en place d'une convention de réservation	Réfléchir au public prioritaire souhaité.	2024/2025	Commune

Action foncière

Action 1 : Pérenniser l'outil de suivi des opportunités foncières

Les terrains susceptibles d'accueillir des projets de construction de logements ont été identifiés dans le cadre du PLU. Ces secteurs sont couverts par des OAP.

Les services techniques de la mairie réceptionnent toutes les Déclarations d'Intention d'Aliéner et recensent les transactions sur la base d'un tableau de suivi actualisé toutes les semaines.

Action 2 : La communication : outil d'action foncière

L'information sur la loi Climat et Résilience auprès des propriétaires fonciers réalisée lors de plusieurs réunions a permis d'engager des projets d'urbanisation sur trois périmètres d'OAP. Les résultats attendus sont la construction de logements sur 6 ans.

Le suivi de ces opérations est réalisé par un contact direct avec les promoteurs et aménageurs concernés.

Les exigences des OAP au niveau de la production sociale supposent des prix de foncier peu élevés permettant de céder des terrains ou de la vente en VEFA aux bailleurs sociaux. La réalisation de ces réunions a permis de débloquer la rétention foncière qui se fait depuis 20 ans.

La commune, par ces réunions, a permis d'apparaître comme un médiateur et continuera à exercer ce rôle pendant la durée des projets d'urbanisation.

Action 3 : Mise en place d'une Déclaration d'utilité Publique

Le Droit de Préemption Urbain a été établi sur toutes les zones U et AU de la commune. Une Déclaration d'Utilité Publique pour la construction de logements locatifs sociaux est en réflexion sur 4 secteurs correspondant à 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Le Flachsland : 170 logements
- Le Rehland : 80 logements
- Le Neugesetz : 30 logements
- Le Munsterweg 2 : 60 logements

Les aménageurs en cours de prospection signent des accords avec les propriétaires sur la base de négociation.

Il s'agit de mettre en place une procédure de DUP en cas d'échec des négociations. En 2024, la procédure de DUP sera engagée si l'évolution des transactions la rend nécessaire.

Urbanisme et aménagement

Action 4 : Mise en œuvre des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Quatre secteurs OAP font l'objet de projet d'aménagement. Les résultats attendus sont la construction de logements sur un calendrier de 6 ans :

- Le Flachsland : 170 logements réalisés en deux phases par un aménageur avec 78 logements sociaux prévus soit 45,9% (davantage que les 40% inscrits dans le Secteur de Mixité Sociale)
- Le Rehland : 80 logements réalisés par deux aménageurs. Le Secteur de Mixité Sociale prévoit 30% de logements sociaux soit 24 logements sociaux.
- Le Neugesetz : Un promoteur est en cours de prospection avec 30 logements en projet.

Une autre zone a vu des projets émerger mais qui seraient sans doute envisagées à plus long terme, au-delà de 2025, les acquisitions étant plus complexes :

- Le Munsterweg 2 : Toute la zone n'est pas concernée par le projet. D'une part, plusieurs propriétaires constitueraient une AFU. 60 logements pourraient être envisagés. Le Secteur de Mixité Sociale prévoit 30% de logements sociaux soit 18 logements sociaux. Toutefois, sur ce même secteur, un aménageur a commencé également à prospecter.

Le suivi de ces opérations est réalisé par un contact direct avec les promoteurs et aménageurs concernés.

Les exigences des OAP au niveau de la production sociale supposent des prix de foncier mesurés permettant de rétrocéder du foncier ou de la vente en VEFA aux bailleurs sociaux.

Programmation et financement

Il n'y a pas d'instance constituée rassemblant la commune et les organismes HLM. La programmation des logements est souvent dépendante des opportunités foncières. Une réunion au cours du premier semestre est toutefois à organiser pour faire un point sur la programmation annuelle des logements locatifs sociaux.

La participation financière de la commune pour les logements sociaux sera effective :

- En co-garantissant les emprunts,
- en co-subventionnant les logements,
- en se portant acquéreur de terrains,
- en finançant les réseaux des logements.

Les autres aides des autres partenaires restent mobilisable dans le cadre qui leur est imparti.

Action 6 : Actions opérationnelles dans le logement privé existant

Dans le cadre d'Action Coeur de Ville, une action visant à qualifier de manière pré-opérationnelle l'habitat privé pour améliorer le bâti en cœur de ville a été mise en place.

Le diagnostic a été établi.

Une première rencontre des propriétaires a été organisée afin de leur exposer la démarche engagée et proposer que le bureau d'études en charge du diagnostic puisse établir un bilan des travaux à faire dans leur logement et évaluer l'investissement à réaliser. Différents propriétaires se sont dit intéressés.

Le bureau d'études a rendu son diagnostic, il s'agit maintenant d'élaborer un programme des actions à entreprendre et fixer le budget nécessaire.

Action 7 : Financement des acquisitions pour les préemptions et les expropriations

Une Déclaration d'Utilité Publique pour la construction des logements locatifs sociaux sera créée selon les nécessités des projets sur 4 secteurs.

Le budget relatif aux acquisitions foncières établit à 800 000 € a vocation à répondre à d'éventuelles mises en vente de terrains. Ce montant est inscrit au budget primitif tous les ans et ce depuis 3 ans. Il doit répondre aux préemptions et expropriations éventuelles.

Attribution aux publics prioritaires

La commune ne dispose pas de convention de réservation. Elle va engager une réflexion sur ce sujet.

L'Agglomération élabore actuellement un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs qui intègre une cotation de cette demande.

Action 8 : Mise en place d'une convention de réservation

L'année 2024 sera consacrée à l'élaboration d'une convention de réservation permettant de réfléchir au public prioritaire souhaité et établir des conventions de réservation avec les différents bailleurs concernés.

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 Wintzenheim correspond à 50 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 66 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 50% du nombre de logements sociaux manquants, soit 66 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

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

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Wintzenheim	132	50%	66	50 %	66

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 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 Wintzenheim 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
Centre Alsace Habitat	Centre Alsace Habitat	111 rue Clémenceau	13	13	4	9			2023	Bail Emphytéotique administratif signé - Avant-Projet établi Démolition du bâtiment actuel prévue
Centre Alsace Habitat et Pôle Habitat	Centre Alsace Habitat et Pôle Habitat	Rue Schmitt/Rue des Lilas	16	6				6	2023	Permis d'aménager obtenu Travaux d'aménagement en cours
Crédit Mutuel	Crédit Mutuel - immobilier	Zone du Flachsland	Phase 1 : 85 logements	50	20	20	10		2024	Schéma d'aménagement réalisé Acquisition des terrains en cours : promesses de vente signées
Sovia et Européan Homes	Sovia et Européan Homes	Zone du Rehland	80	24	8	12	4		2024	Promesses de vente signées Dépôt du permis d'aménager en 2024
Total prévisionnel			194	93	32	41	14	6		
Retrait dû à une modification du nombre de logements agréés										
Total prévisionnel bilan 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 Wintzenheim ainsi que sur Colmar agglomération.

A ce titre, le bloc local « Commune-agglomération » 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 :

- Monsieur le Maire,
- Un élu du conseil municipal,
- La Directrice Générale des Services, signataire en charge de l'animation et de l'élaboration des bilans,
- Un élu de Colmar Agglomération,
- La chef de projet en charge du PLH à Colmar Agglomération,
- Un représentant de la DDT.

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

Périodicité des réunions du Comité de pilotage :

Le comité de pilotage se réunit à minima une fois par an et en tant que de besoin. Il veille à informer sur l'état d'avancée des différents projets, établit un bilan des actions et des problèmes rencontrés et réfléchit aux solutions à apporter et à la mobilisation des acteurs nécessaires à la réalisation des objectifs.

Animation et suivi opérationnels

Le groupe opérationnel sera composé de :

- La Directrice Générale des Services également signataire en charge de l'animation,
- Le Responsable des Services Techniques,
- La Responsable du service Action Sociale,
- La chef de projet en charge du PLH à Colmar Agglomération.

Ce groupe opérationnel se réunit une fois par semestre pour :

- Suivre les projets identifiés à l'article 3 du contrat 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 relatives aux projets devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.
- Faire l'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
- Définir de nouvelles actions et/ou nouveaux outils visant à soutenir la programmation
- Préparer le prochain CMS

Le secrétariat

Le secrétariat sera assuré par la commune de Wintzenheim. 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.

Le **date**

Pour Wintzenheim

Serge Nicole
Maire

Pour Colmar Agglomération

Eric Straumann
Président

Pour l'État

Thierry Queffelec
Préfet

ANNEXES

Annexe 1

Tableau récapitulatif des opérations déjà décomptées dans un bilan triennal antérieur, qui ne sont pas encore à l'inventaire au 1^{er} janvier 2023 :

Opérateurs	Lieu	Logements sociaux créés	Année d'agrément	Année de mise en œuvre	Observations
DOMIAL		5 – 1 PLAI 4 PLUS	2020		
Armino Habitat	Route de Colmar	3 PLS	2020		
HHA	Rue Hirn	7 PLAI – 17 PLUS	2021		
PHCCA - Carré de l'habitat	Rue du Honack	4 PLAI – 4 PLS – 4 PSLA	2022		
CCAH – Carré de l'habitat	Rue du Honack	4 PLUS - 4 PSLA	2022		
CCAH	Rue Pfimlin	6 PSLA	2022		