



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU HAUT-RHIN



COLMAR
AGGLOMÉRATION

Colmar Agglomération

Convention intercommunale d'attribution

2018 - 2023

Entre

Colmar d'Agglomération, représentée par son Président, désignée ci-après « Colmar Agglomération »

D'une part

Et

L'Etat, représentée par Monsieur le Préfet du Haut Rhin

Et

Le Conseil Départemental du Haut-Rhin, représenté par sa Présidente, désigné ci-après « le Conseil Départemental »

Et

L'OPH Pôle Habitat Colmar Centre Alsace, représenté par son Directeur Général

La S.C Colmar Habitat, représentée par ...

L'OPH départemental du Haut-Rhin, Habitats de Haute-Alsace, représenté par ...

La S.A HLM Néolia, représentée par...

La S.A HLM ICF Habitat, représentée par...

La S.A HLM mulhousienne des Cités ouvrières, représentée par...

La S.A Batigère Nord-Est, représentée par...

La S.A HLM LogiEst, représentée par...

LA S.A HLM immobilière 3F Grand Est, représentée par...

La Société Nationale Immobilière, représentée par...

La SA HLM DOMIAL, représentée par ...

Et l'AREAL représentée par...

Et Action Logement, représenté par...

D'autre part,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son article L 441-1-1,

Vu la loi de Programmation pour la Ville du 21 février 2014,

Vu l'article 97 de la loi ALUR du 26 mars 2014,

Vu l'article 70 (et suivants) de la Loi Egalité & Citoyenneté du 27 janvier 2017

Table des matières

Les principes de la Convention Intercommunale d'Attribution.....	8
Objet de la Convention.....	8
Territoire d'application de la Convention	8
Durée de la Convention Intercommunale d'Attribution	8
Champ d'application de la Convention et leviers mobilisés.....	9
Les publics de la Convention Intercommunale d'Attribution.....	11
Les objectifs quantitatifs d'accueil	11
L'accueil des ménages issus du premier quartile des revenus des demandeurs	11
L'accueil des ménages prioritaires L441-1 et DALO	15
L'accueil des ménages issus des trois autres quartiles en Quartiers Politique de la Ville.....	18
Les orientations territorialisés	19
Liminaires - La définition des capacités d'accueil des communes	19
Une analyse de la fragilité et de la fragilisation de l'occupation sociale du parc social.....	19
La définition d'une typologie de communes et secteur en fonction des enjeux de peuplement :	20
Les enjeux territorialisés en matière de peuplement	21
Les quartiers politique de la Ville – Des secteurs fragilisés à rééquilibrer	21
Des secteurs présentant un faible niveau de parc social mais une fragilité de leur occupation	21
Des secteurs fragilisés ou en fragilisation sur lesquels limiter la dégradation de l'occupation sociale..	22
Des secteurs moins fragilisés ou en fragilisation sur lesquels limiter la dégradation de l'occupation sociale	22
Des secteurs moins fragilisés pouvant être mobilisés pour l'accueil des ménages les plus en difficultés dans le respect du maintien d'une certaine mixité sociale	23
Une typologie à intégrer lors des Commissions d'Attributions de Logements et fixant un cadre d'analyse pour la mise en œuvre des objectifs quantitatifs d'attribution de la présente convention	23
Les orientations à l'échelle intercommunale	24
Orientation n°1 - Faciliter les mutations internes au parc social pour permettre une plus grande fluidité des parcours résidentiels.....	24
Orientation n° 2 - Favoriser l'articulation entre les dispositifs d'accompagnement existants et les politiques d'attributions.....	24
Orientation n°3 - Travailler au rééquilibrage du peuplement aux différentes échelles territoriales à travers une analyse fine et un suivi des dynamiques de peuplement	28
Orientation n°4 – Organiser la solidarité inter-bailleurs pour les ménages expulsés et les plus précaires	29
Orientation n°5 - Assurer des relogements de qualité dans le cadre du renouvellement urbain prenant en compte les besoins et capacités financières des ménages dans la recherche de mixité sociale.....	30
La stratégie en matière de relogement dans le cadre du renouvellement urbain	30
Orientation n°6 - Mobiliser la production neuve comme levier de fluidification des parcours résidentiels des ménages en difficulté.....	31
La mise en œuvre opérationnelle de la Convention Intercommunale d'Attribution	33

Le suivi de la mise en œuvre de la Convention	33
La création d'une commission de coordination	33
Le suivi annuel des attributions visées par l'Accord.....	34
Les engagements des partenaires de la Convention Intercommunale d'Attribution	35
Les signataires de la convention intercommunale d'attribution	37
Méthode de calcul des estimations d'objectifs quantitatifs d'attributions	38
Note de lecture des estimations	38
La méthode de construction des estimations	38
Les estimations	42
Les estimations d'attributions aux ménages du premier quartile par commune.....	42
Les estimations d'attributions aux ménages du premier quartile par bailleur.....	43
Les estimations d'attributions aux ménages DALO et L441-1.....	44
Les estimations d'accueil en direction des ménages des trois autres quartiles en QPV.....	45
Les publics DALO et L441-1	46
Etat des lieux	47
Une organisation du parc de logement public et privé à l'échelle de l'agglomération qui interroge sur la capacité à répondre aux besoins et attentes des ménages les plus fragiles	47
Une concentration du parc social de l'agglomération qui souligne la nécessité de renforcer les capacités d'accueil des ménages les plus fragiles dans une logique de solidarité territoriale	48
<i>Des indicateurs de fragilités socio-économiques qui témoignent des besoins sur le territoire</i>	<i>48</i>
<i>Un parc social fortement concentré qui ne permet pas d'instaurer une dynamique de solidarité territoriale dans l'accueil des ménages les plus défavorisés.....</i>	<i>51</i>
Un parc privé jouant un rôle de parc social « de fait », des risques de difficultés financières dans le logement des locataires et propriétaires du parc privé	54
<i>Une demande de logement social potentielle importante dans le parc privé.....</i>	<i>54</i>
<i>Des risques en matière d'impayés et de difficulté financière au maintien dans le logement</i>	<i>56</i>
<i>Des relogements dans le parc social après impayés de loyer qui soulèvent des questions en matière de pédagogie de l'action de lutte contre les expulsions.....</i>	<i>57</i>
Un parc social financièrement accessible concentré dans la ville centre et les QPV	60
<i>Une tension sur le parc social fortement renforcée par les demandes de mutation marquant un déficit d'attractivité du parc social ou une relative inadéquation entre offre et demande.....</i>	<i>60</i>
<i>Un parc ancien, dont les niveaux de loyer permettent l'accueil des ménages les plus précaires, dont les charges indirectes peuvent être élevées faisant l'objet d'un important travail de requalification</i>	<i>62</i>
<i>Un coût du parc social qui permet de loger les ménages économiquement moins favorisés mais des risques de marginalisation et de concentration des plus précaires</i>	<i>66</i>
<i>Une demande de logement social fortement précarisée qui complexifie les perspectives de rééquilibrage des indicateurs socio-économiques à l'échelle de l'agglomération</i>	<i>68</i>
<i>Un parc social qui présente un déficit de logements T2, et des difficultés à assurer l'accès au parc s'agissant de ces demandes</i>	<i>69</i>
<i>Une inadéquation en matière de typologie qui ne se traduit pas par une incapacité à faire accéder au logement certaines compositions familiales mais peut induire la présence de logements inadaptés aux occupants</i>	<i>71</i>
<i>Une plus grande difficulté des 35-59ans et des jeunes séniors à accéder au parc social</i>	<i>72</i>

Une occupation de parc social qui témoigne des enjeux en matière de lutte contre la concentration de la fragilité sociale sur les mêmes segments du parc	74
<i>La construction d'un indice de fragilité de l'occupation du parc social</i>	74
<i>Une analyse des risques de fragilisation de l'occupation sociale qui permettent d'identifier une stratégie territoriale d'intervention en matière de politique d'attribution</i>	78
<i>Une typologie de secteurs relevant d'enjeux différents en matière de production et d'attributions</i> .	81
En synthèse	88

Il est d'abord exposé ce qui suit :

Créée le 1^{er} novembre 2003 et étendue successivement le 1^{er} janvier 2012 et le 1^{er} janvier 2016, Colmar Agglomération compte aujourd'hui 20 communes. Avec près de 111 000 habitants au 1er janvier 2013, l'agglomération représente le 2^{ème} EPCI du Haut-Rhin en termes de poids démographique soit près de 15% de l'ensemble de la population du département.

Selon le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) 2016, l'agglomération compte 11 705¹ logements locatifs sociaux. Avec une part de 31,71% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales en 2014² (contre 23,55% pour l'agglomération), la commune de Colmar bénéficie du parc social le plus important, rapporté à son poids démographique. La commune de Colmar regroupait ainsi en 2016, 90,3% des logements sociaux de l'EPCI. Sur les autres communes de l'agglomération le parc de logements sociaux apparaît particulièrement limité et quasiment inexistant sur les communes non soumises à la loi SRU. Les communes SRU représentent ainsi 98,68% du parc social.

Commune	Nombre de logements sociaux	Part des logements sociaux de l'agglomération
Colmar SRU	10570	90,3%
Herrlisheim-près-Colmar	16	0,1%
Horbourg-Wihr SRU	208	1,8%
Houssen	52	0,4%
Ingersheim SRU	295	2,5%
Jebnheim	6	0,1%
Niedermorschwihr	5	0,0%
Sainte-Croix-en-Plaine	56	0,5%
Turckheim SRU	181	1,5%
Wettolsheim	1	0,0%
Wintzenheim SRU	297	2,5%
Zimmerbach	18	0,2%
Colmar Agglomération	11705	100,0% ³

Avec le financement de 750 logements sociaux le territoire fait preuve d'un réel volontarisme en matière de développement en volume de l'offre sociale. De plus, comme le souligne le diagnostic du Programme local de l'Habitat et les données compilées par l'ADIL, les communes SRU, font l'objet d'un effort de production particulièrement important, soulignant l'engagement d'une politique de rééquilibrage territorial. En effet, les communes de la périphérie urbaine représentent 50,4% (378 logements) de la programmation sur la période 2010-2015 soit un effort de production de 76 logements / an.

A l'intérieur même de Colmar, l'habitat social se concentre dans les 2 quartiers prioritaires politiques de la Ville : Bel-Air Florimont et Europe Schweitzer. A eux deux, ces quartiers comptent 4159 logements sociaux, soit plus du tiers des logements sociaux de l'agglomération. Un premier Programme de Rénovation Urbaine (PRU) portant sur le quartier Europe Schweitzer avait permis d'engager la transformation socio-urbaine de ce quartier. Un second programme d'intérêt régional, dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain dont le protocole de préfiguration a été signé le 10 décembre 2015, permettra lui d'amorcer la transformation du quartier Bel Air Florimont.

La loi de Programmation pour la Ville du 21 février 2014, « loi LAMY », la loi ALUR du 26 mars 2014, et la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 affichent l'ambition de **réduire les écarts de développement et de fragilité socioéconomique entre les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville et leur agglomération mais également à assurer une meilleure prise en compte des besoins et attentes des demandeurs de logement social**. Ces trois lois renforcent le rôle prépondérant des EPCI sur les questions de logement et de peuplement, ainsi les intercommunalités, désignées chef de file en la matière, sont

¹ Données RPLS 2016

² Données RPLS 2014 rapportées au nombre de résidences principales FILOCOM 2013.

³ Données RPLS 2016

invitées à se saisir des nouveaux outils mis à leur disposition pour élaborer une stratégie de peuplement à même de concilier déconcentration de la précarité et accueil des publics défavorisés. La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) constitue l'organe partenarial, à l'échelle des EPCI, de pilotage de cette politique. L'installation de la CIL Colmar Agglomération, en octobre 2017 témoigne de la volonté des partenaires sur le territoire de la Communauté d'agglomération d'agir en faveur d'un peuplement plus équilibré.

Fort de son engagement et d'un cadre législatif renouvelé Colmar Agglomération a engagé l'élaboration de cette Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), visant à garantir dans le respect des objectifs de développement de la mixité sociale à l'échelle intercommunale, pour chaque organisme et au sein des différents segments de parc social, un engagement quantifié d'attributions de logements aux personnes présentant d'importantes difficultés économiques et sociales ainsi que les moyens affectés au suivi et à la mise en œuvre du présent engagement. Les engagements quantitatifs consentis tiennent compte de manière territorialisée de la capacité d'accueil de chaque organisme au regard des conditions actuelles d'occupation de chaque résidence constituant leur patrimoine.

Le présent document poursuit, ainsi, deux objectifs majeurs :

- Améliorer la prise en compte des ménages prioritaires dans les attributions.
- Réaliser ces attributions dans le cadre d'un meilleur équilibre social des territoires.

Les principes de la Convention Intercommunale d'Attribution

Objet de la Convention

Le présent accord vise

- A préserver ou renforcer la mixité sociale via les orientations et attributions de logements sociaux, dans le parc existant comme neuf, en indiquant notamment les modalités de collaboration entre les réservataires ;
- A rééquilibrer le peuplement aux différentes échelles territoriales - la Communauté d'agglomération, les communes, les quartiers – selon une logique de limitation des dynamiques de fragilisation sociale sur les secteurs identifiés ;
- A favoriser l'accès ou le maintien dans le parc social existant des publics défavorisés (cf. partie de la présente convention « Les publics de la Convention Intercommunale d'Attribution ») ;

Territoire d'application de la Convention

La Convention s'applique de façon immédiate sur les 20 communes constituant le territoire de la Communauté d'agglomération « Colmar Agglomération » au 1^{er} janvier 2017.

Durée de la Convention Intercommunale d'Attribution

Les dispositions de la présente Convention, s'appliquent à **partir du 1^{er} décembre 2017** et ce **pour une durée de six ans**. Les objectifs d'attributions définis par bailleur et par commune seront revus annuellement.

La première année est une année d'installation du document, c'est au cours de cette première année que seront réunies les conditions d'atteinte des objectifs d'attribution définis pour chaque territoire et chaque

bailleur. A l'issue de cette première année, un bilan sera établi afin de mesurer les avancées réalisées (production de logements sociaux, mobilisation des programmes neufs, mobilisation des dispositifs d'accompagnement...) et d'analyser les freins rencontrés (retard dans la programmation de logements, faiblesse du taux de rotation...). Ce bilan devra permettre de réactualiser les objectifs d'attributions à l'aune des capacités réelles d'accueil des patrimoines et des territoires.

Champ d'application de la Convention et leviers mobilisés

La politique d'attributions menée à l'échelle intercommunale devra permettre, à terme, le rééquilibrage du peuplement sur ces secteurs de la politique de la ville. Ce mouvement ne pourra qu'être progressif au regard des caractéristiques du territoire. Pour rappel :

- Un parc social fortement concentré sur la ville-centre (66% de l'offre intercommunale) et ses deux quartiers prioritaires (34%)
- Un parc accessible financièrement aux ménages les plus précaires également localisé pour l'essentiel dans les QPV

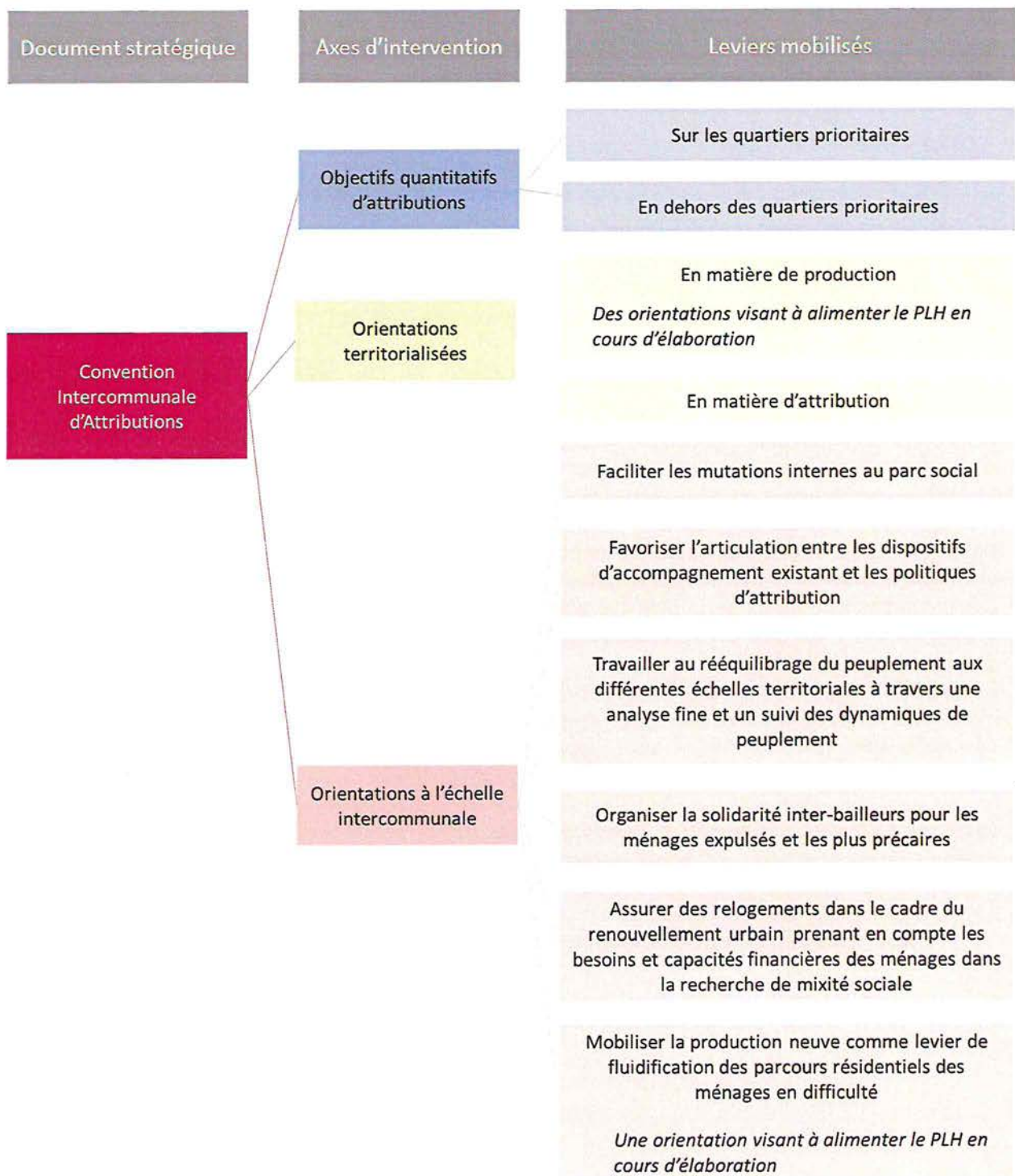
Les efforts déployés pour rééquilibrer la production, s'articuleront avec les objectifs du futur PLH et permettront d'atteindre à moyen terme cet objectif. Tout comme les actions qui seront engagées, en partenariat avec les bailleurs sociaux dans le cadre du renouvellement de leur Convention d'Utilité Sociale, en matière de modulation des loyers.

Néanmoins si les forts enjeux constatés en matière de renforcement de l'attractivité des QPV, couplés à une faible tension sur le parc social, limitent les leviers en matière d'atteinte de cet objectif à court terme, la mobilisation des leviers de la politique d'attribution, du relogement, de l'articulation entre politique d'attribution et accompagnement social et renforcement de la coopération partenariale peut favoriser le développement de la mixité.

Il s'agira ainsi de travailler de concert une politique d'attributions à même de favoriser le rééquilibrage des indicateurs sociodémographiques en QPV et une politique de renforcement de l'attractivité des quartiers. Les partenaires pourront en ce sens s'appuyer sur les dynamiques à l'œuvre et notamment la requalification du quartier Bel'Air Florimont dans le cadre du NPRU.

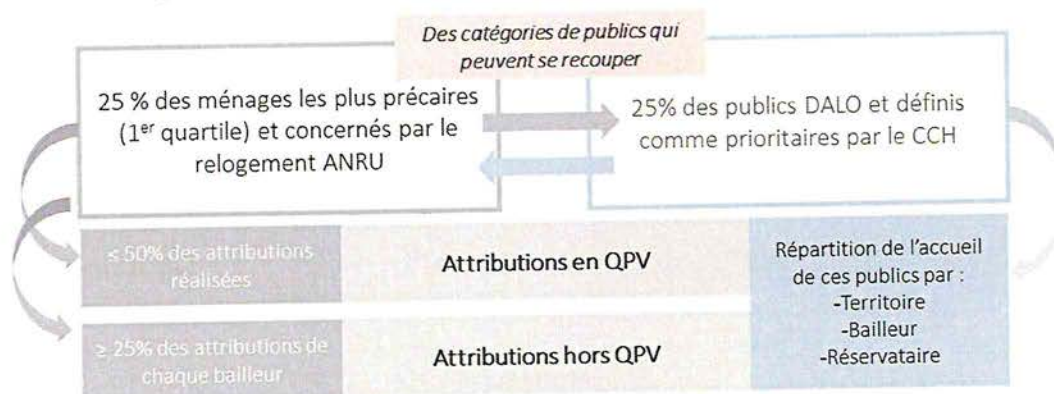
La présente Convention s'articule autour de trois axes d'intervention complémentaires visant à assurer le développement de la mixité sociale sur l'agglomération :

- Des objectifs quantitatifs d'attributions ;
- Des orientations territorialisées ;
- Des orientations à l'échelle intercommunale ;



Les publics de la Convention Intercommunale d'Attribution

Objectif 1 : Améliorer l'accueil au sein du parc social des publics prioritaires (PDALHPD)
Objectif 2 : Renforcer l'accueil des ménages les plus pauvres en dehors des quartiers fragiles



Dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution, Colmar Agglomération et ses partenaires souscrivent aux obligations définies à l'article 70 de la loi Egalité et Citoyenneté : dédier 25% des attributions aux publics prioritaires tels que définis dans l'article L441-1 et ménages DALO, consacrer 25% des logements libérés hors quartiers prioritaires aux demandeurs de logement social du 1^{er} quartile et assurer 50% des attributions en QPV aux ménages des trois autres quartiles.

Le niveau de revenus du premier quartile des demandeurs est défini, à 576€ / mois / unité de consommation - 6 912€ annuels - conformément à l'arrêté préfectoral n°21 – DDCSPP – ISSL du 20 avril 2017. Les ménages dont les revenus déclarés dans le fichier du Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande de logement social sont inférieurs à ce seuil sont ainsi considérés pour l'objectif d'accueil en direction du premier quartile des demandeurs.

Les différents objectifs d'accueil font l'objet d'estimations quantitatives d'attribution sur les années d'exercice de la convention. Ces estimations sont présentées en annexe de la Convention. Les estimations quantitatives s'appuient sur des hypothèses d'évolution du parc social, de taux de mobilité et de taux de vacance, aussi le suivi de l'atteinte des objectifs devra être évalué au regard des évolutions effectives du nombre de logements sociaux et du volume d'attributions et non sur la base de ces estimations.

Les objectifs quantitatifs d'accueil

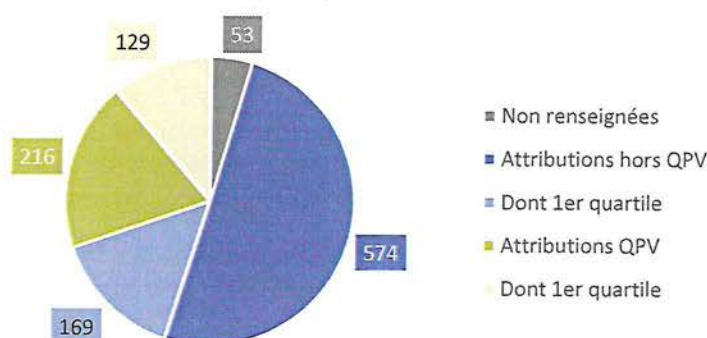
L'accueil des ménages issus du premier quartile des revenus des demandeurs

Conformément aux objectifs fixés par la loi Egalité et Citoyenneté, les signataires s'engagent à consacrer 25% minimum des attributions hors quartiers prioritaires de la politique de la ville aux plus précaires (le 1^{er} quartile des ménages des demandeurs de logement social) ou à des ménages relogés dans le cadre d'un Projet de Renouvellement Urbain.

Des efforts conséquents sont aujourd'hui réalisés pour accueillir au mieux ces ménages. A titre indicatif, les données du fichier partagé de la demande Alsace, gérées par l'AREAL, permettent d'estimer le niveau d'atteinte actuel des objectifs portés par la loi Egalité et Citoyenneté. Le calcul se fonde sur l'hypothèse d'un seuil du premier quartile des revenus fixé 568,25€ - 6 819€ annuels – soit un différentiel de 8€ / mois avec l'arrêté préfectoral d'avril 2017.

Attributions 2016	Part sur les renseignées	Volume
Total		1141 attributions
Renseignées	100%	1088 attributions
Hors QPV	68%	743 attributions
<i>dont premier quartile</i>	16%	169 attributions
En QPV	32%	345 attributions
<i>dont premier quartile</i>	12%	129 attributions

Attributions 2016
Source : Fichier partagé de la demande Alsace



Attributions hors QPV au premier quartile des demandeurs	Part	Volume
Objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté	25%	185,75 ménages
Attributions effectives en 2016	22,7%	169 ménages
<i>Différentiel</i>	2,3%	17 ménages

Ainsi, sur la base des données de l'année 2016, les objectifs fixés par la loi Egalité et citoyenneté étaient atteints à 92%. Afin d'atteindre 25% d'attributions hors QPV pour les ménages du premier quartile (hors relogements PRU), 17 attributions supplémentaires auprès des ménages du premier quartile auraient dû être réalisées.

Néanmoins, l'analyse des données du Système National d'Enregistrement de la demande (SNE), permet de mesurer que l'essentiel des attributions en direction des demandeurs les plus précaires (entre 0 et 500€ mensuels de ressources déclarées) se fait essentiellement sur la ville de Colmar. En effet, 13% des demandes satisfaites sur Colmar correspondent à ces ménages contre seulement 5% pour les autres communes SRU.

Ce phénomène se justifie par les caractéristiques du parc social de l'agglomération. Le parc social et notamment le parc financièrement accessible est fortement concentré sur la ville centre. La nécessité de proposer des attributions ne se traduisant pas par des taux d'effort trop élevés pour les ménages et les besoins de ces ménages – desserte en transports en commun, présence d'équipements et de services de

proximité... – conduit ainsi à concentrer les attributions sur Colmar. Il semble toutefois essentiel de tendre vers un rééquilibrage des attributions en faveur des ménages les plus précaires.

C'est sur l'amélioration de l'accueil de ces demandeurs très précaires que les 20 communes de l'intercommunalité et les bailleurs sociaux s'engagent à travailler dans le cadre de la CIA à travers la définition d'objectifs quantitatifs et territorialisés.

La CIA fixe en ce sens un objectif par commune au prorata du volume d'attribution effectif constaté pour chacune des communes sur les secteurs ciblés.

Néanmoins, au regard :

- Du faible volume de leur parc social ;
- De leur maillage plus limité en transport en commun ;

Les communes non-soumises à la loi SRU, ne seront pas soumises aux objectifs d'accueil des ménages issus du premier quartile des demandeurs. Cependant, les objectifs affichés correspondent à des objectifs d'accueil *a minima*, ainsi des attributions en direction des ménages du premier quartile ou relogés PRU pourront être réalisées sur des communes non SRU, ou au-delà de l'objectif de 25% sur les autres communes, notamment pour répondre aux demandes endogènes et aux choix résidentiels des ménages.

- Pour les communes soumises à la loi SRU, à savoir Colmar, Horbourg-Wihr, Ingersheim, Turckheim, Wintzenheim : un objectif de 25% d'attributions en dehors des quartiers politique de la Ville,
- Pour les autres communes : un objectif fixé à 0%, avec une logique de report sur les communes soumises à la loi SRU.

Au-delà du cadre d'attributions en dehors des quartiers prioritaires, il s'agira de veiller dans le cadre des propositions d'attribution à favoriser la mixité sociale en évitant de renforcer la fragilité sur les secteurs identifiés comme fragile ou en fragilisation.

Par ailleurs, conformément aux dispositions réglementaires les objectifs d'attributions en direction des ménages du premier quartile des demandeurs seront répartis entre les différents bailleurs sociaux du territoire. La répartition se fera au prorata de la répartition du parc social hors QPV par bailleur.

Les attributions définies pour la SNI foncière et la SCI seront en revanche réaffectées aux deux bailleurs majoritaires du territoire : Pôle Habitat et Colmar Habitat. En effet, la part de PLI/PLS dans le parc de la SNI et de la SCI s'élève entre 50% et 100%⁴, hors ces logements ne sont pas adaptés à l'accueil des ménages du premier quartile.

Il est à noter que, conformément aux attentes de la loi Egalité et Citoyenneté, les objectifs concernant les attributions en direction de ménages demandeurs du premier quartile hors-QPV doivent se faire sur la base de baux signés, et non de simples propositions enregistrées de logement comme cela est le cas pour les deux autres objectifs quantitatifs de la loi Egalité et Citoyenneté (voir ci-après).

Ainsi, l'évaluation de ces objectifs devra s'appuyer :

- Sur un suivi des baux signés en direction des ménages du premier quartile, ou relogés dans le cadre de l'ANRU ;
- Sur un suivi des propositions de logements en direction des publics prioritaires (DALO et L441-1 et des trois autres quartiles) ;

⁴ Voir annexe : La méthode de calcul des estimations des attributions

Mode de calcul retenu des objectifs pour le suivi et l'évaluation de la Convention :

Calcul des objectifs	Objectifs d'accueil en direction du premier quartile	
	1	2
Colmar Agglomération	25% des attributions effectives	
Colmar	25% des attributions effectives - à réaliser en dehors des QPV	Répartition d'un volume correspondant à 25% des attributions réalisées sur les communes non-SRU au prorata du parc disponible
Horbourg-Wihr	25% des attributions effectives	
Ingersheim	25% des attributions effectives	
Turckheim	25% des attributions effectives	
Wintzenheim	25% des attributions effectives	
Autres	0%	

Par commune :

Par bailleur :

Calcul des objectifs	Objectifs d'accueil en direction du premier quartile	
	1	2
Colmar Agglomération	25% des attributions effectives hors QPV = n	
NEOLIA	$n \times \text{part du parc social du bailleur hors - QPV}$	
Pôle Habitat	$n \times \text{part du parc social du bailleur hors - QPV}$	Report entre 50% et 100% des attributions correspondant au parc de la SCI et SNI
Habitats de Haute Alsace	$n \times \text{part du parc social du bailleur hors - QPV}$	
Batigère	$n \times \text{part du parc social du bailleur hors - QPV}$	
ICF Nord Est	$n \times \text{part du parc social du bailleur hors - QPV}$	
Immobilière 3F Alsace	$n \times \text{part du parc social du bailleur hors - QPV}$	
Domial	$n \times \text{part du parc social du bailleur hors - QPV}$	
LogiEst	$n \times \text{part du parc social du bailleur hors - QPV}$	
SOMCO	$n \times \text{part du parc social du bailleur hors - QPV}$	
Colmar Habitat	$n \times \text{part du parc social du bailleur hors - QPV}$	Report entre 0% et 50% des attributions correspondant au parc de la SCI et SNI
SCI Foncière DI 01/2007	0	
Société Nationale Immobilière	0	

L'accueil des ménages prioritaires L441-1 et DALO

Conformément aux obligations fixées dans la loi Egalité et citoyenneté, les signataires s'engagent à effectuer 25% des attributions, à l'échelle de l'agglomération aux demandeurs relevant du Droit Au Logement Opposable et aux publics tels que définis dans l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitat. La définition des publics concernés à date de l'élaboration de la CIA est disponible en annexe du document.

25% des attributions devront être réalisées en direction de ces publics, sur chacun des contingents :

- Action Logement ;
- Bailleurs sociaux ;
- Etat.

Cette obligation s'inscrit dans l'idée d'une contribution de l'ensemble des acteurs réservataires, aux côtés de l'Etat.

L'atteinte de l'objectif devra néanmoins s'appuyer sur une réflexion relative à l'identification et la labélisation des publics prioritaires. La labellisation des publics prioritaires s'effectue aujourd'hui de manière rétroactive sur le logiciel SYPLO. Le suivi des attributions permet de mesurer au temps T combien de ménages ayant bénéficié d'attributions hors QPV appartiennent aux catégories DALO et PDALPD, néanmoins le pilotage de la CIA et le suivi en continu de l'atteinte des objectifs pourra supposer une identification des ménages prioritaires dès le stade de la demande.

Les évolutions prévues du logiciel ImmohWeb devraient permettre cette identification dans le fichier partagé de la demande Alsace et ainsi favoriser la bonne labélisation des publics et faciliter de la sorte leur accès au parc et ce sur l'ensemble des contingents.

	Avant la réforme		Après la réforme	
	Droit de réservation (%)	Fonctionnement	Droit de réservation (%)	Changements
La Préfecture	30% dont 25% dédiés aux « mal-logés » (PDALHPD) et 5% fonctionnaires	<ul style="list-style-type: none"> Le préfet peut imposer aux bailleurs sociaux l'attribution sur le contingent préfectoral de ménages DALO Le préfet dispose d'une voix consultative en CAL 	Inchangé : 30%	<ul style="list-style-type: none"> Le préfet peut imposer aux bailleurs sociaux l'attribution sur le contingent préfectoral de tout candidat, y compris DALO Le préfet dispose d'une voix délibérative en CAL
Les collectivités territoriales – EPCI / communes	Pas de droit de réservation sur Colmar agglomération contingent délégué aux communes		Inchangé	<ul style="list-style-type: none"> Substitution du Préfet à la collectivité en cas de non-respect de cette obligation Pour les communes carencées : transfert possible au Préfet de la gestion du contingent
Les organismes HLM	Part variable	<ul style="list-style-type: none"> Des objectifs de relogement des publics prioritaires dans les CUS et conventions de réservation Le préfet peut imposer aux bailleurs sociaux l'attribution sur le contingent préfectoral de ménages DALO 	Part variable Obligations : 25% des attributions sur leur contingent dédiés aux bénéficiaires DALO ou publics prioritaires 25% des attributions hors QPV aux ménages du 1 ^{er} quartile Au moins 50% des attributions dans les QPV dédiés aux 3 autres quartiles	
Action Logement	Part variable	Obligation de consacrer 25% des attributions consacrées aux ménages DALO	Part variable	<ul style="list-style-type: none"> Obligation de consacrer 25% des attributions consacrées aux ménages DALO et aux ménages prioritaires Présence en CAL avec voix consultative

Mode de calcul retenu des objectifs pour le suivi et l'évaluation de la Convention :

Calcul des objectifs	Objectifs d'accueil en direction des ménages prioritaires DALO et L441-1
Par contingent	25% des attributions effectives

Par contingent :

Par bailleur :

Calcul des objectifs	Objectifs d'accueil en direction du premier quartile	
	1	2
Colmar Agglomération	25% des attributions effectives sur l'ensemble du parc = n	
NEOLIA	$n \times \text{part du parc social du bailleur}$	
Pôle Habitat	$n \times \text{part du parc social du bailleur}$	Report entre 50% et 100% des attributions correspondant au parc de la SCI et SNI
Habitats de Haute Alsace	$n \times \text{part du parc social du bailleur}$	
Batigère	$n \times \text{part du parc social du bailleur}$	
ICF Nord Est	$n \times \text{part du parc social du bailleur}$	
Immobilière 3F Alsace	$n \times \text{part du parc social du bailleur}$	
Domial	$n \times \text{part du parc social du bailleur}$	
LogiEst	$n \times \text{part du parc social du bailleur}$	
SOMCO	$n \times \text{part du parc social du bailleur}$	
Colmar Habitat	$n \times \text{part du parc social du bailleur}$	Report entre 0% et 50% des attributions correspondant au parc de la SCI et SNI
SCI Foncière DI 01/2007	0	
Société Nationale Immobilière	0	

La position d'Action Logement

Sur ce point spécifique, Action Logement rappelle son inscription, au même titre que les autres réservataires dans la démarche de renforcement de la mixité sociale sur le territoire de Colmar Agglomération.

Action Logement Services est réservataire de logements sociaux auprès des bailleurs sociaux présents sur le territoire de Colmar Agglomération. Son contingent de réservation s'adresse à tous les salariés des entreprises du secteur privé d'au moins 10 salariés.

Si les modalités actuelles de labélisation de la demande de logement social ne permettent pas d'identifier parmi les demandeurs Action Logement ceux relevant de la CIA, celui-ci souhaite prioriser dans le cadre du respect des objectifs quantitatifs de la Convention, les publics répondant aux critères susmentionnés. Dans cet esprit et pour répondre aux impératifs de la loi, Action Logement Services étudie actuellement la mise en place d'un système interne d'aide à la décision pour la désignation des candidats, afin de garantir l'articulation entre le respect des objectifs fixés par la loi Egalité et citoyenneté et la satisfaction des besoins en logement de son propre public prioritaire.

En l'état, son intervention vise à favoriser l'accès au parc des ménages présentant des signes de fragilité par rapport à l'ensemble de ses demandeurs, à savoir :

- Les jeunes disposant de faibles ressources ;
- Les salariés précaires (CDD, intérimaires, temps partiel, contrat d’alternance) ;
- Les salariés suivis par leur dispositif d’accompagnement CIL PASS Assistance ;
- Les ménages présentant des besoins de mobilité ;

Par ailleurs Action Logement sera en mesure de mobiliser, pour faciliter l’accueil et la bonne insertion dans leur nouvel environnement des ménages issus de ses demandeurs en situation de fragilité le dispositif d’assistance aux salariés en difficultés CIL PASS Assistance, ainsi que les autres produits Action Logement, ayant vocation à sécuriser les parcours résidentiels.

Pour bénéficier de l’obtention d’un logement social sur le contingent de réservation d’Action Logement Services, les salariés des entreprises de plus de 10 salariés doivent impérativement obtenir l’accord de leur employeur.

Pour la désignation des candidats, Action Logement Services assure une gestion mixte des demandes de logements des salariés :

- Gestion en stock : désignation par Action Logement de candidats au sein de son propre contingent réservataire ;
- Gestion en flux : désignation par les bailleurs de candidat sur son contingent, réservé ou non par le bailleur ;

L’accueil des ménages issus des trois autres quartiles en Quartiers Politique de la Ville

Les attributions dédiées aux ménages les plus pauvres ne dépasseront pas le seuil des 50% dans les quartiers politique de la ville, c’est ainsi considérer que la moitié des attributions réalisées sur les patrimoines présents dans les Quartiers Politique de la Ville doivent se faire en direction de ménages dont le revenu se situe au 2^e, 3^e et 4^e quartile.

Cet objectif devra s’articuler avec les transformations socio-urbaines du quartier Bel’Air Florimont dans le cadre du NPNRU. Le renforcement de l’attractivité du quartier constitue une clé de réussite du projet. En effet le faible niveau de tension sur le parc social conditionne l’accès de ménages moins précaires sur les quartiers à une revalorisation de l’image du quartier.

En ce sens la mise en œuvre de la Convention pourra s’appuyer sur les perspectives en matière de diversification permises via les potentielles interventions de la Foncière Logement, en lien avec les contreparties foncières apportées à Action Logement suite à son engagement financier et la stratégie de communication qui pourra alors être mise en place pour faciliter la commercialisation des logements concernés auprès de ménages présentant un potentiel de diversification de l’occupation sociale. Dans le cadre du Nouveau Programme Régional de Renouvellement Urbain, Action Logement Services bénéficiera de 37 droits de réservation sur le patrimoine de Pôle Habitat Les modalités de communication pourront en ce sens être définies dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine.

Mode de calcul retenu des objectifs pour le suivi et l’évaluation de la Convention :

Calcul des objectifs	Objectifs d'accueil en direction des ménages prioritaires DALO et L441-1	
	Bel’Air Florimont	Europe Schweitzer
Par quartier	50% des attributions effectives	50% des attributions effectives

Liminaires - La définition des capacités d'accueil des communes

Une analyse de la fragilité et de la fragilisation de l'occupation sociale du parc social

Le diagnostic sur lequel repose la présente convention s'est fondé sur l'identification d'une typologie de communes et secteurs géographiques au sein de Colmar Agglomération en fonction de la fragilité de l'occupation du parc social existant. Ont ainsi été identifiés :

- Les espaces fragilisés devant faire l'objet d'une déconcentration des difficultés ;
- Les espaces en voie de fragilisation devant faire l'objet d'une vigilance particulière ;
- Les espaces présentant des indicateurs permettant leur identification comme **secteurs de développement** pour l'accueil de ménages plus fragiles ;

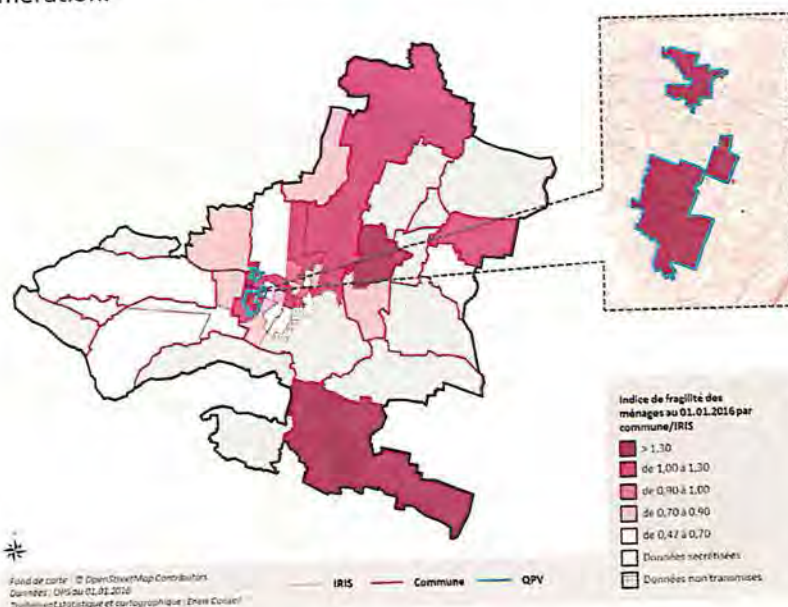
La définition de cette typologie s'est appuyée sur une analyse croisée :

- I. **De la fragilité de l'occupation sociale** : La fragilité sociale a été mesurée via la construction d'un indice sur la base des enquêtes Occupation du Parc Social (OPS) 2016, des bailleurs sociaux, compilées et agrégées par l'AREAL, association régionale de ces bailleurs.

L'indice retenu recoupe 3 indicateurs :

- La part des familles monoparentales ;
- La part des personnes en emplois précaires en 2016 ;
- La part des **ménages dont les revenus sont inférieurs à 20% des plafonds HLM**, au regard de l'importance de ce critère celui-ci a été pondéré de sorte à peser davantage dans l'indice final (*pondération = 2*)

A partir de ces indicateurs, un indice synthétique a été calculé permettant de mesurer les effets de spatialisation et de répartition de la fragilité sur le territoire. Un indice de « 1 » correspond à la fragilité moyenne de l'agglomération.


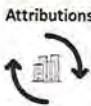


2. **Des dynamiques de fragilisation de l'occupation sociale** : L'analyse des facteurs de fragilité ne saurait néanmoins constituer à lui seul une base suffisante, pour déterminer les enjeux de territorialisation en matière d'attribution comme de production. Ainsi, il convient de compléter ces éléments par une approche permettant de restituer les dynamiques de fragilisation à l'œuvre sur l'agglomération. L'observation de la fragilisation s'est fondée sur une double analyse :

- Une approche comparée des emménagés récents et de l'ensemble des occupants du parc, pour le patrimoine du bailleur Pôle Habitat (52% du parc social de l'agglomération, 92% en QPV) : Les données OPS transmises par Pôle Habitat ont permis d'affiner l'analyse de l'occupation sociale avec une étude des dynamiques d'évolution de son occupation.
 - Une approche qualitative, reposant sur l'analyse par les partenaires (bailleurs, services de la ville, services de l'agglomération et service de l'Etat) sur les risques de précarisation et de fragilisation de certains segments du parc.
3. **De la capacité du parc à répondre aux besoins** : L'analyse des données RPLS, des données FILOCOM traitées par l'ADIL et des données relatives à la production de logements sociaux fournis par la DDT, ont permis de mesurer la capacité du parc social à accueillir les ménages les plus précaires en volume, niveau de loyer, adéquation du parc. La territorialisation prend aussi en compte la fourniture du territoire en réseaux de transports et services adaptées à la spécificité des publics précaires.

La définition d'une typologie de communes et secteur en fonction des enjeux de peuplement :

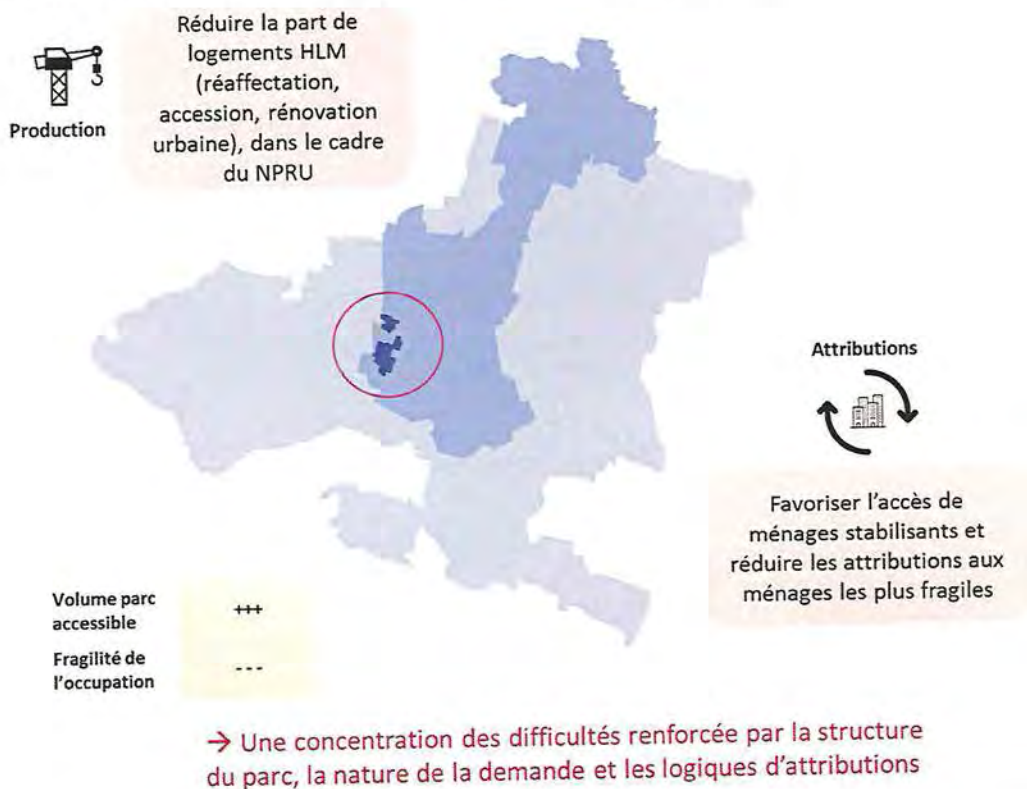
Facteur de détermination du rôle du secteur en matière de peuplement	Indicateurs
Volume de parc accessible	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements locatifs sociaux - RPLS 2016 - Accessibilité financière du parc - RPLS 2016 - Présence de transports et services en adéquation avec les besoins des publics cibles
Fragilité de l'occupation	<ul style="list-style-type: none"> - Fragilité de l'occupation sociale – OPS 2016 - Fragilisation de l'occupation sociale <ul style="list-style-type: none"> o OPS 2016 – Emménagés récents – Pôle Habitat o Analyse qualitative / entretiens – reste du parc

Nature des enjeux	Dimensions
 Production	<ul style="list-style-type: none"> - Enjeux relatifs au développement du parc social en volume - Enjeux relatifs à la diversification du parc social - Enjeux relatifs au renforcement de l'adéquation du parc aux besoins
 Attributions	<ul style="list-style-type: none"> - Publics ciblés par les logiques d'attributions - Enjeux de gestion partagée des attributions

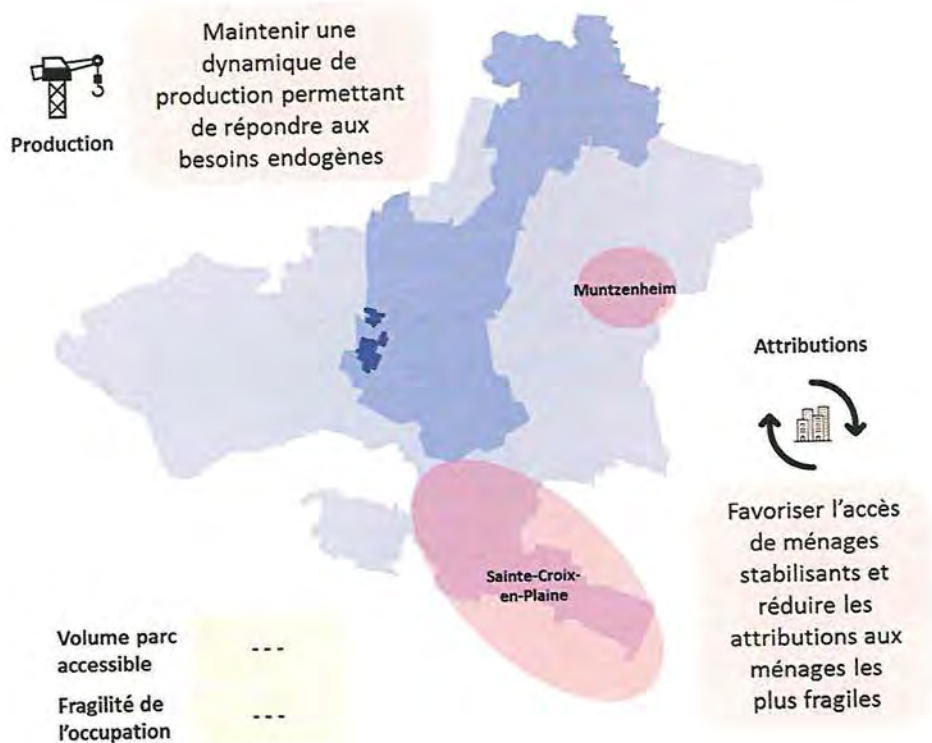
NB. Le détail des analyses ayant permis la définition de la typologie des communes et secteurs est présenté dans l'état des lieux de la politique de peuplement, en annexe de la Convention.

Les enjeux territorialisés en matière de peuplement

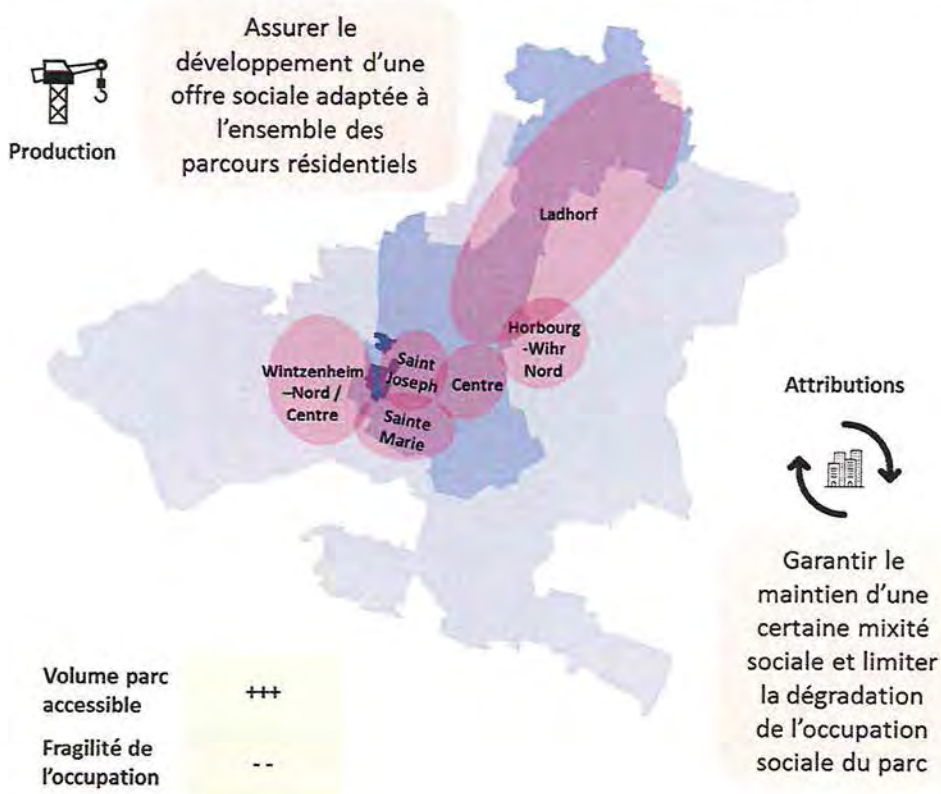
Les quartiers politique de la Ville – Des secteurs fragilisés à rééquilibrer



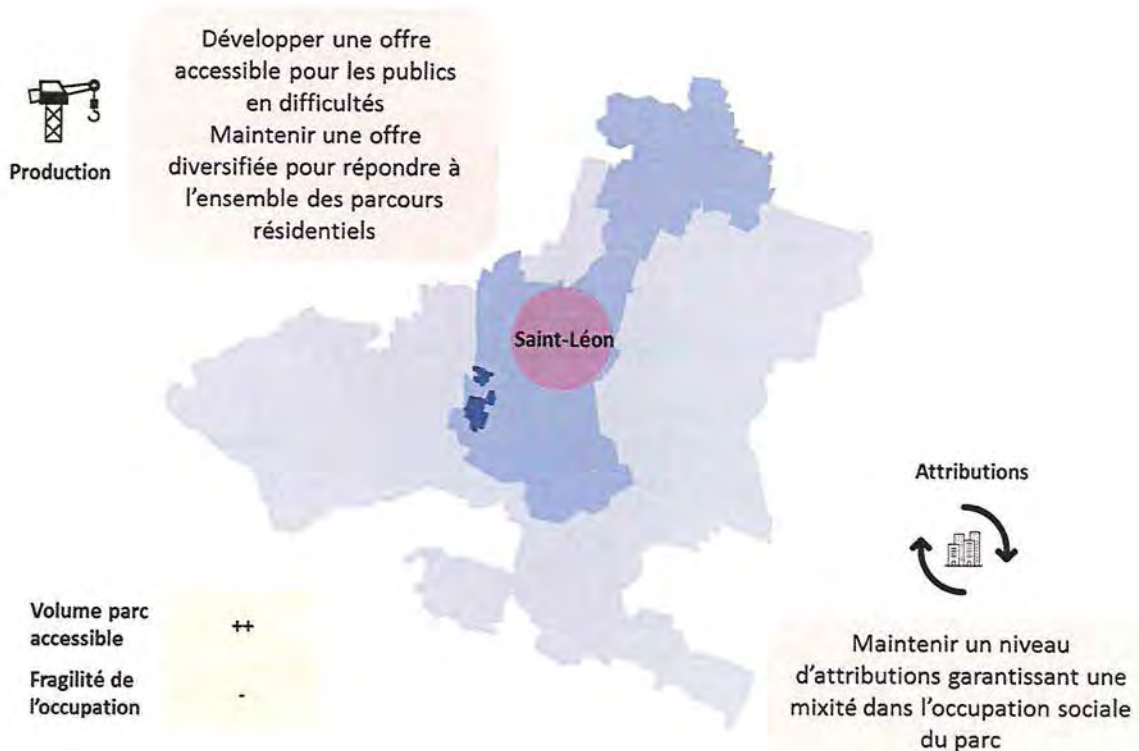
Des secteurs présentant un faible niveau de parc social mais une fragilité de leur occupation



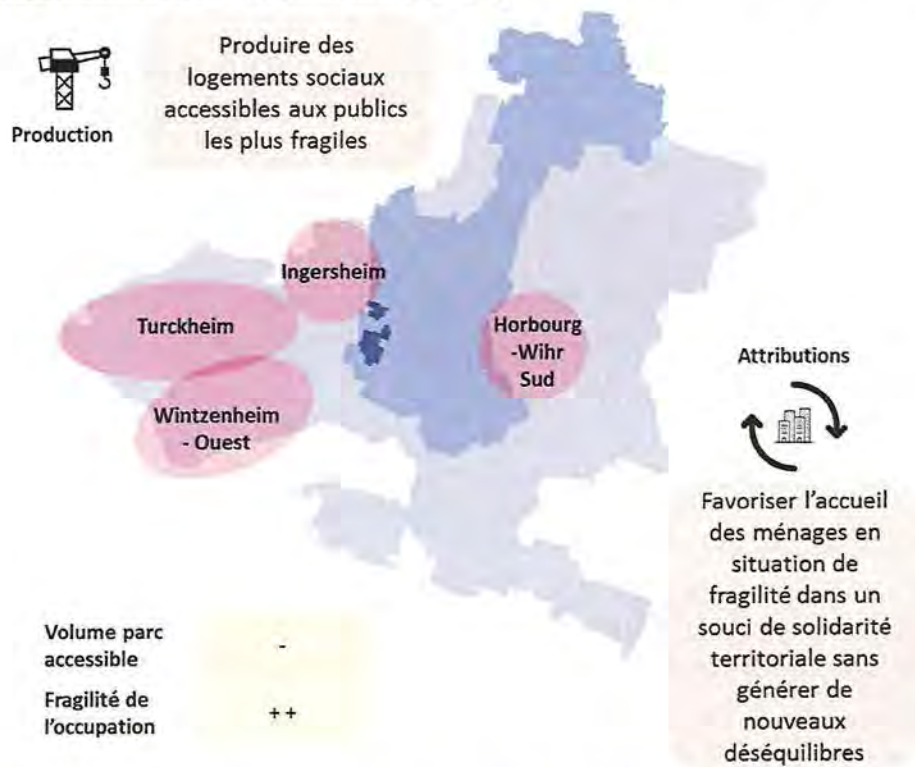
Des secteurs fragilisés ou en fragilisation sur lesquels limiter la dégradation de l'occupation sociale



Des secteurs moins fragilisés ou en fragilisation sur lesquels limiter la dégradation de l'occupation sociale



Des secteurs moins fragilisés pouvant être mobilisés pour l'accueil des ménages les plus en difficultés dans le respect du maintien d'une certaine mixité sociale



Une typologie à intégrer lors des Commissions d'Attributions de Logements et fixant un cadre d'analyse pour la mise en œuvre des objectifs quantitatifs d'attribution de la présente convention

Conformément aux objectifs édictés dans le cadre de la présente convention :

- Les bailleurs sociaux s'engagent à dédier 25% des attributions, en dehors des quartiers prioritaires, aux demandeurs du 1^{er} quartile ou aux ménages relogés dans le cadre du NPRU.
- Conformément à ce qui a été énoncé à l'article 4, une attention particulière sera accordée aux demandeurs dont les ressources sont inférieures à 576€ par unité de consommation. Ainsi, de façon variable en fonction de l'indice de fragilité, une part des attributions effectuées sur les logements très sociaux réservés au titre du contingent communautaire (délégué aux bailleurs) sera dédiée aux publics précaires.

La déclinaison à l'échelle des résidences de ces orientations territorialisées, s'appuiera néanmoins sur une appréciation qualitative et lorsque que cela est possible quantitative des enjeux de mixité et d'occupation sociale, lors des Commissions d'Attribution de Logements.

Catégorie	Communes	Secteurs de vigilance
<i>Communes « pouvant être mobilisés pour l'accueil des ménages les plus en difficultés dans le respect du maintien d'une certaine mixité sociale »</i>	Horbourg-Wihr Ingersheim Turckheim	Horbourg-Wihr IRIS Nord
<i>Communes présentant des secteurs moins fragilisés ou en fragilisation sur lesquels limiter la dégradation de l'occupation sociale</i>	Wintzenheim Colmar hors-QPV	Wintzenheim IRIS Nord Wintzenheim IRIS Est Quartier Ladhof Centre-ville Saint-Joseph Sainte-Marie
<i>Communes présentant une forte fragilité de leur occupation</i>	Muntzenheim Sainte-Croix-en-Plaine	

Orientation n°1 - Faciliter les mutations internes au parc social pour permettre une plus grande fluidité des parcours résidentiels

Objectifs :

- Identifier les ménages et situations pouvant faire l'objet de mutations internes ou inter-bailleurs ;
- Accompagner collectivement les ménages dans leur parcours résidentiel : parc social – parc social ;

La demande de logement social sur l'agglomération est fortement alimentée par les demandes de mutations. Ainsi, près d'un demandeur de logement social sur trois est d'ores et déjà logé dans le parc social. Ces demandes sont d'après les motivations précisées par les ménages principalement liées à des problématiques de taille ou de coût des logements.

Les dispositifs en faveur du logement des publics de la Convention doivent, ainsi, s'accompagner de dispositifs de facilitation de leur mobilité au sein du parc existant dans un souci de fluidification des parcours résidentiels et de meilleure adéquation entre les logements occupés et les besoins.

Aussi, la Convention vise à faciliter les mutations internes au sein du parc social afin d'apporter des réponses aux besoins des ménages :

- Adaptation de la nature du logement à la taille du ménage ;
- Adaptation de la nature du logement aux ressources du ménage ;
- Adaptation de la nature de logement aux handicaps des membres du ménage ;

Les bailleurs sociaux s'engagent ainsi à poursuivre l'identification des ménages en situation de sous-occupation et à leur proposer, le cas échéant et en fonction des logements disponibles sur leur parc, ou sur le parc disponible d'un autre bailleur, un nouveau logement correspondant à leurs attentes, présentant un niveau de loyer inférieur à celui qu'ils consentent. Les logements ainsi libérés pourront faire l'objet d'une proposition aux ménages en éprouvant le besoin.

Ces démarches font d'ores et déjà l'objet d'investissement par les bailleurs sociaux, néanmoins, il s'agira de renforcer la dimension partenariale, notamment inter-bailleur en matière d'accompagnement aux parcours résidentiels parc social- parc social.

L'Association régionale des organismes HLM d'Alsace (AREAL), sera ainsi amenée à organiser un travail mobilisant les bailleurs sociaux du territoire et visant à spécifier et formaliser :

- Les modalités d'identification des ménages pouvant faire l'objet d'une mutation inter-bailleur ;
- Les modalités de proposition de relogement sur le parc social en inter-bailleur ;

L'instance de travail inter-bailleurs pilotée par l'AREAL (voir partie « La mise en œuvre opérationnelle de la convention ») pourra être mobilisée pour la mise en œuvre de cette orientation.

Orientation n° 2 - Favoriser l'articulation entre les dispositifs d'accompagnement existants et les politiques d'attributions

Objectifs :

- Favoriser la mobilisation de l'offre d'accompagnement en direction des ménages présentant des

- besoins et bénéficiant d'une attribution en dehors des quartiers disposant de points d'accès physiques aux services publics notamment d'accompagnement social ;
- Engager une réflexion sur les perspectives de développement de l'accompagnement social hors QPV, notamment sur les secteurs présentant un taux élevé de logements sociaux ;
- Prendre en compte lors des CAL, les enjeux d'accompagnement social des publics et de l'offre existante (CCAS, associations, etc.) ;

Les enjeux de développement de la mixité sociale portés par la présente Convention, visent à assurer l'accès au parc social en dehors des Quartiers politique de la Ville, aux ménages précaires (premier quartile) ou présentant des signes de fragilité (publics DALO et L441-1). Il est important de rappeler ici que la précarité ou la reconnaissance de priorité dans le cadre de l'accès au logement n'implique pas nécessairement un besoin d'accompagnement social particulier. Il faut néanmoins souligner que pour une partie des publics cibles de la CIA un éloignement des quartiers prioritaires et des actions spécifiques qui y sont portées dans le cadre des crédits Politique de la Ville et notamment des Contrats de Ville, peut conduire à un besoin renforcé en matière d'accompagnement.

Aussi, la Convention prévoit un renforcement de l'articulation entre les politiques d'attributions d'une part et les dispositifs d'accompagnement liés au logement d'autre part. Le Département du Haut-Rhin dispose de plusieurs outils en faveur de l'accompagnement dans le logement, notamment le Fonds Solidarité Logement (FSL) et les mesures d'aide social liée au logement (ASLL) et les dispositifs d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) portés par l'Etat.

Le renforcement de cette articulation pourra passer :

- Par une étude dès le stade de l'attribution des perspectives de mobilisation des aides FSL et ASLL en direction des ménages en difficultés permettant de faciliter leur entrée dans le parc social, notamment en dehors des quartiers prioritaires mais aussi en termes d'accès au logement ;
- Par l'identification sur certains secteurs de développement de la mixité des possibilités de mise en places de mesures ASLL collectives ;

Pour cela, il s'agira lors des CAL de faciliter l'identification des ménages potentiellement éligibles par les services en charge de ces mesures (Conseil départemental et ses opérateurs) et la communication auprès des ménages sur les dispositifs existants.

Les mesures ASLL dans le département du Haut-Rhin⁵

Mesures	Objectifs des mesures	Opportunités pour la CIA
Mesures ASLL individuelle	Accompagnement permettant l'installation dans le logement, le maintien dans les lieux quand un ménage présente des problématiques de logement justifiant l'intervention d'un tiers spécialisé dans ce domaine.	Faciliter l'identification des ménages potentiellement éligible par les services du FSL Faciliter la connaissance du FSL par les ménages potentiellement éligibles
Mesures ASLL collectives	Accompagnement visant la résolution des problématiques de logement au niveau d'un groupe de ménage, d'un quartier, d'un immeuble, dans le cadre entre autre d'une réhabilitation de logement.	Identifier les potentiels de mobilisation sur les secteurs identifiés comme pouvant faire l'objet d'un

⁵ Source : Adil68, Guide des dispositifs logement et hébergement dans le Haut-Rhin, url : <https://www.adil68.org/informations-logement/guide-des-dispositifs-logement-et-hebergement-dans-le-haut-rhin/accompagnement-des-menages/mesure-daccompagnement-social-lie-au-logement/>

	La mesure vise à améliorer les conditions de logement et d'habitat, à favoriser les relations entre les familles et leur environnement, à favoriser l'insertion sociale des ménages, et à participer de l'évolution des conditions de logement.	renforcement de la mixité sociale.
--	---	------------------------------------

Les dispositifs du FSL pouvant être mobilisés dans le département du Haut-Rhin⁶

Mesures existantes	Objectifs des mesures	Opportunités pour la CIA
Accès au logement	Equivalent du 1 ^{er} mois de loyer	Faciliter l'accès des ménages DALO à l'accès au parc, y compris hors QPV
Assurance locative	Montant de la première année dans la limite des plafonds ci-dessous : <ul style="list-style-type: none"> - F1 : 80€ - F2 : 90€ - F3 : 100€ - F4 : 115€ - F5 : 130€ 	Faciliter l'accès des publics cibles de la CIA au parc social, y compris hors QPV
Garantie du paiement de loyer	Jusqu'à 1200€	
Dépôt de garanties	Equivalent à un mois de loyer hors charge, 2 mois de loyer pour les locations meublées, jusqu'à 1000€	

Les dispositifs AVDL dans le Haut-Rhin⁷

Mesures existantes	Objectifs des mesures	Opportunités pour la CIA
Accès au logement	Accompagner le public sans résidence stable ayant des ressources et des capacités de vie autonome en logement, à se loger, soit directement, soit en logement privé, en logement social ou en résidence sociale (logement adaptée) sans passer au préalable par un temps en centre d'hébergement	Faciliter l'accès des ménages sans résidence stable à l'accès au parc, y compris hors QPV

Outre les dispositifs départementaux, des dispositifs d'aides locaux portés par les communes et leurs opérateurs (CCAS notamment) ou par des associations, pourront être identifiés pour participer du

⁶ Source : Adil68, Guide des dispositifs logement et hébergement dans le Haut-Rhin, url : <https://www.adil68.org/informations-logement/guide-des-dispositifs-logement-et-hebergement-dans-le-haut-rhin/accompagnement-des-menages/mesure-daccompagnement-social-lie-au-logement/>

⁷ Source : Ibid.

renforcement de la mixité sociale. Comme cela a été évoqué (voir « Les objectifs quantitatifs d'accueil ») Action Logement propose notamment un service en faveur de l'insertion des ménages relevant de son action, notamment le dispositif CIL PASS ASSISTANCE® et LOCA-PASS®.

Le CIL PASS ASSISTANCE® permet de mettre en place notamment des dispositifs financiers sous forme d'avances ou de prêts pour les locataires et de rechercher des solutions de logement ou d'hébergement selon la situation du demandeur.

Pour bénéficier de ce service, les personnes concernées doivent être confrontées à des situations professionnelles ou personnelles, qui présentent des risques ou des difficultés pour se maintenir dans leur logement ou pour accéder à un logement (difficultés à payer les loyers ou les mensualités d'un prêt immobilier, risque d'expulsion ou d'une saisie du logement, difficulté à accéder à un logement en raison de faibles ressources ou d'un statut d'emploi précaire, surendettement, logement inadapté à la situation du demandeur, situation d'urgence en raison de la perte d'un emploi ou d'une maladie, d'un sinistre, d'un décès,...).

Parallèlement à ce dispositif, Action Logement Services propose les aides LOCA PASS® :

- L'avance LOCA-PASS® : permet de verser immédiatement le dépôt de garantie demandée par le bailleur et de le rembourser petit à petit, sans payer d'intérêts, sur une durée maximale de 25 mois. Son montant est de 500 € maximum. Cette aide au logement est ouverte aux jeunes de moins de 30 ans et aux salariés du secteur privé non agricole quel que soit l'effectif de l'entreprise.
- La garantie LOCA-PASS® : est une garantie gratuite de paiement des loyers et charges locatives, donnée au bailleur à compter de l'entrée dans les lieux du locataire. Pendant les 3 ans qui suivent la date d'effet du bail, en cas d'impayés de loyers, Action Logement Services règle au bailleur jusqu'à 9 mois de loyers et charges. Le locataire rembourse ensuite, sans frais ni intérêts, les sommes avancées. Cette aide au logement est ouverte aux jeunes de moins de 30 ans et aux salariés du secteur privé non agricole quel que soit l'effectif de l'entreprise.

Aussi, les signataires s'engagent à agir en faveur du renforcement de l'accompagnement social des ménages les plus en difficultés. Les partenaires, agents communautaires, communaux, bailleurs sociaux et travailleurs sociaux s'engagent à travailler à une meilleure articulation de leurs actions. La convention réaffirme ainsi le principe d'accompagnement social.

La réflexion en matière de développement de l'offre d'accompagnement et de mobilisation des dispositifs existants au service du développement de la mixité pourront faire l'objet de réflexions dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.

Un groupe de travail spécifique pourrait être mobilisé sur ces questions. Ce groupe pourra regrouper *a minima* :

- Colmar Agglomération ;
- Les bailleurs sociaux du territoire et l'AREAL ;
- Le Conseil départemental ;
- Les opérateurs communaux et communes ;
- Action Logement ;
- Les associations partenaires ;

Cette réflexion pourra s'articuler avec les démarches d'élaboration du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées en cours d'élaboration.

Par ailleurs, dans le souci d'éviter de mettre en difficultés des ménages présentant des difficultés socio-économiques, les CAL prendront en compte dans les décisions d'attribution du contexte en matière :

- D'accès aux réseaux de transports en commun ;
- D'accès aux services publics et bassins d'emplois ;
- D'accès à une offre d'accompagnement social ;

Ces facteurs devront s'apprécier au regard de l'ensemble du dossier présenté en CAL. L'accès à ces services ne saurait constituer une condition d'attribution.

Orientation n°3 - Travailler au rééquilibrage du peuplement aux différentes échelles territoriales à travers une analyse fine et un suivi des dynamiques de peuplement

Objectifs :

- Poursuivre le travail d'observation des dynamiques de peuplement
- Permettre la production de données statistiques à même d'orienter le pilotage des politiques d'attributions

L'élaboration de la politique de peuplement a constitué une première étape dans l'analyse de l'occupation sociale aux différentes échelles territoriales : intercommunalité, communes et quartiers / secteurs géographiques.

Ce travail doit être poursuivi et :

- S'orienter vers une analyse à une échelle plus fine ;
- S'inscrire dans une logique d'observation « en continu » et à long terme du peuplement ;

Cette dimension est essentielle, en particulier pour les secteurs géographiques où la concentration des fragilités sociales est particulièrement importante, les deux quartiers prioritaires de la politique de la ville de Colmar en premier lieu mais également dans les quartiers mis en avant dans le cadre de l'état des lieux et des orientations territorialisées.

La formalisation d'une démarche d'observation, pourrait s'appuyer sur les dispositifs existants et démarches en cours :

- Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin : L'observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin piloté par l'ADIL 68 constitue un outil essentiel d'amélioration de la connaissance du marché de l'habitat sur le territoire et une ressource essentielle pour les acteurs du territoire ;
- Démarche d'élaboration du PDALHPD : Le PDALHPD du Département est actuellement en cours d'élaboration, une partie du travail de construction du document concernera l'identification de modalités d'observation sur le territoire ;

Aussi, il est proposé d'envisager dans le cadre du PDALHPD un Groupe de travail dédié aux enjeux d'observation, qui intégreront les enjeux d'observation du peuplement. Ce Groupe de travail pourrait réunir *a minima* :

- L'ADIL 68 ;
- L'AREAL ;
- Le Conseil départemental ;
- Colmar Agglomération ;

L'objet de ce groupe pourrait être d'identifier :

- o L'objet de l'observation :
 - o Indicateurs retenus
 - o Bases de données mobilisées
 - o Echelles d'analyse et secteurs cibles
- o Les modalités d'observation :
 - o Fréquence d'actualisation des observations
 - o Modalités de coopération entre les partenaires (conventionnement d'échange de données, modalités de traitement, etc.)
 - o Format des analyses

o Articulation avec l'observatoire de l'Habitat

Par ailleurs l'analyse statistique a mis en évidence certains enjeux d'amélioration de la fiabilité de la statistique publique : enjeu d'articulation entre les fichiers OPS et RPLS et modalités de renseignement du fichier SNE. Ce travail est en cours de réalisation à l'échelle nationale, sous l'égide de la Direction de l'Habitat de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP). L'amélioration en continu des outils de suivi de la statistique publique et de l'observation du peuplement permettra d'assurer l'articulation entre les différents dispositifs mis en place, la présente Convention, le Plan partenarial de gestion de la demande.

L'amélioration de la connaissance des enjeux de peuplement et le suivi dynamique des évolutions en matière d'occupation sociale devra permettre d'améliorer la mise en œuvre et le suivi de la politique d'attribution sur le territoire. Les résultats des observations produites pourront être mis en perspectives dans le cadre des bilans d'atteinte des objectifs quantitatifs de la CIA pour les compléter et les contextualiser.

ARTICLE 78 de la loi Egalité et citoyenneté :

L'article 78 de la nouvelle loi prévoit que les bailleurs sociaux partagent avec les acteurs concernés par la politique intercommunale des attributions les données de l'enquête sur l'occupation du parc social (y compris pour les données issues de l'enquête réalisée début 2016). Il leur est par ailleurs permis de recueillir les avis d'imposition de leurs locataires.

La définition de modalités d'observation de l'occupation sociale sur le territoire de l'agglomération à des échelles plus fines pourra permettre à moyen terme, de favoriser le rééquilibrage des indicateurs de peuplement à l'échelle de l'agglomération et dans la mesure du possible entre les différents quartiers. Le travail d'observation devra ainsi permettre, le cas échéant et dans le cadre de la gouvernance de la convention, d'appuyer la redéfinition et la précision des orientations territorialisées de la présente convention.

Orientation n°4 – Organiser la solidarité inter-bailleurs pour les ménages expulsés et les plus précaires

Objectifs :

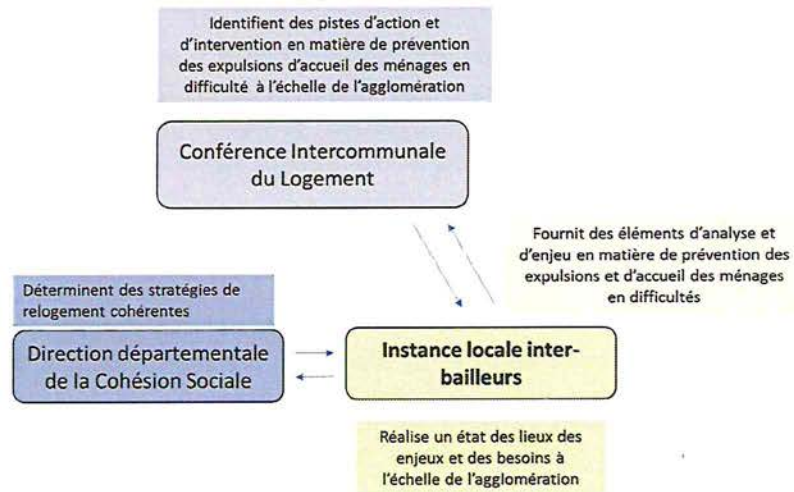
- Favoriser les coopérations inter-bailleurs en matière de prévention des expulsions
- Faciliter le relogement et la pédagogie des interventions en direction des ménages après impayés de loyer

La concentration au sein des QPV, qui disposent de l'essentiel du parc financièrement accessible aux ménages disposant des revenus les moins élevés, peut conduire à des difficultés en matière d'élaboration de stratégies de relogement de ménages après expulsions. En effet, il arrive que des ménages soient relogés dans le parc du bailleur duquel ils ont été expulsés. L'identification de procédures de relogement permettant de reloger ces ménages au sein du parc d'un autre bailleur, sur un logement sans se traduire par une hausse trop élevée de leur taux d'effort fait aujourd'hui l'objet d'un travail partenarial entre les bailleurs et entre les bailleurs et la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Personnes (DDCSPP). Ce travail sera poursuivi et les réflexions menées en matière de stratégie de relogement après expulsions articulées au travail mené plus largement en faveur de la lutte contre les expulsions.

La Convention prévoit la mobilisation d'un espace de travail partenarial entre bailleurs sociaux, piloté par l'AREAL pouvant permettre d'identifier les leviers, le partage de bonnes pratiques et des positions communes en matière de prévention des expulsions. Cette instance de travail pourra réaliser un état des

lieux des enjeux et besoins à l'échelle de l'agglomération et remettre ses analyses et propositions à la Conférence Intercommunale du Logement pour étudier les perspectives de mise en place de réponse partenariales plus larges. La CIL pourra alors envisager les modalités d'action à mettre en œuvre, en articulation avec les autres dispositifs existants, notamment la CCAPEX pour répondre à ces enjeux.

Des temps d'échange pourront être organisés entre l'instance inter-bailleurs pilotée par l'AREAL et la DDCSPP afin de poursuivre le travail réalisé en faveur de la construction de parcours de relogement cohérents après expulsions.



Orientation n°5 - Assurer des relogements de qualité dans le cadre du renouvellement urbain prenant en compte les besoins et capacités financières des ménages dans la recherche de mixité sociale

Objectifs :

- Mobiliser les relogements dans le cadre du PRU pour favoriser la mixité sociale
- Permettre le relogement des ménages en adéquation avec leurs choix résidentiels en prenant en compte la structure du parc de l'agglomération

La stratégie en matière de relogement dans le cadre du renouvellement urbain

Afin de répondre aux besoins identifiés, une stratégie de relogement permettant d'engager une stratégie de parcours résidentiel a été mise en œuvre, malgré un cadre contraint par :

- Une offre mobilisable hors QPV limitée, notamment en matière de T2 sur lesquels la pression de la demande est plus élevée ;
- Des potentialités de relogement dans le neuf limitées ;
- Des potentialités de relogements hors Colmar réduites et ne correspondant pas aux souhaits d'une part importante des locataires ;

1. Une stratégie de priorisation en adéquation avec les obligations réglementaires :

- L'établissement d'une liste prioritaire sur l'ensemble du patrimoine pour les ménages en attente de relogement ;
- Le traitement des décohabitations comme demande prioritaire ;
- La définition d'un objectif de 11 attributions en moyenne par Commission d'Attribution de Logement (22/mois)
- Le respect des engagements de proposition de 3 offres de relogement correspondant aux capacités du locataire en adéquation avec les articles L353-2 et L442-6 du CCH ;

2. Un volontarisme en matière d'impulsion de parcours résidentiels ascendants et une participation à la politique de mixité sociale de l'agglomération ;

- Des propositions de relogement en dehors des QPV, notamment auprès des ménages, principalement des familles, ayant émis des souhaits en ce sens lors de l'enquête sociale ;
- Une prise en compte des objectifs fixés par l'article 70 de la loi Egalité et Citoyenneté, notamment en matière d'accueil hors QPV de 25% des demandeurs en dessous du seuil du premier quartile des revenus et aux ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain ;
- Des propositions de relogement en patrimoine ancien réhabilité et résidentielisé, sur les secteurs QPV ou non, permettant un maintien ou une amélioration de la qualité des logements pour les ménages relogés ;
- Des propositions dans le neuf notamment sur les programmes PLAI, lorsque la livraison est compatible avec le calendrier d'intervention ;

3. Une prise en compte des difficultés socio-économiques des ménages ;

- L'assurance d'une compatibilité des restes à charge avec les ressources des ménages pour les ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM : taux d'effort (loyer + charges – APL) qui sera comparable à celui des logements précédents pour un logement de catégorie et surface équivalents ;
- Réduction ou augmentation en proportion du taux d'effort lors des résolutions de situation de sur/sous-occupation ;
- Des possibilités de minorations de loyers à la marge en cas de nécessité ;
- Un travail sur la mobilisation d'outils d'accompagnement adaptés (FSL, ASSL, curatelle/tutelle, etc.) en lien avec l'ensemble des partenaires lorsque nécessaires ;
 - o Définition d'un accompagnement variable et adapté aux besoins des ménages ;
 - o Traitement différencié de la gestion des impayés, sur la base de la volonté des ménages, et identification de perspective de résolution des difficultés liées aux procédures contentieuses.

Pôle Habitat, en lien avec les services de Colmar Agglomération a mis en place des outils de suivi permettant d'assurer un pilotage efficace de la stratégie de relogement : BDD de suivi des flux, outils de gestion et suivi des relogements (RIME), outils de suivi pour la CAL, renseignement d'indicateurs de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre des relogements, tableaux de bord de pilotage (taux de rotation, rythme de relogement, typologie, localisation, etc.)

Ces outils ont pu être appuyés par l'organisation d'une gouvernance dédiée au pilotage de la stratégie relogement un Comité de pilotage et un comité de suivi chargé d'assurer le bon déroulé des *process* de relogement.

Enfin, un travail d'accompagnement des locataires a été mis en place via des démarches de communication (réunions publiques) et de prise en charge des frais de déménagement.

Orientation n°6 - Mobiliser la production neuve comme levier de fluidification des parcours résidentiels des ménages en difficulté

Objectifs :

- Favoriser la construction de logements locatifs sociaux dans les communes SRU et volontaires, tout en tenant en compte de critères d'accès aux services (accompagnement social, mobilité,

équipements etc.) ;

- Favoriser le développement de l'offre sociale accessible en dehors des territoires en QPV ou de veille.
- Renforcer la part des logements accessibles aux ménages les plus précaires au sein de la production neuve, s'adressant à des ménages plus fragiles.

Colmar Agglomération s'investit pour favoriser le rééquilibrage du peuplement et améliorer l'accueil des ménages les plus précaires. Les orientations de la présente convention devront ainsi s'inscrire en cohérence avec le PLH en cours d'élaboration. Le PLH devra ainsi étudier les perspectives pour le développement d'une offre accessible en dehors des quartiers relevant de la Politique de la Ville et des secteurs déjà fortement fragilisés. La nature de l'accessibilité financière du parc à produire devra être interrogée dans le cadre du PLH au regard des enjeux relatifs au financement de la production et de l'enjeu de permettre l'accès aux ménages les plus précaires au parc social en dehors des quartiers de la Politique de la Ville.

Sur ce dernier point et dans la continuité de la période récente où le parc social s'est fortement développé, les efforts en matière de production locative sociale et notamment très sociale devront être maintenus afin d'assurer l'atteinte des objectifs quantitatifs énoncés précédemment. Les dynamiques de production de logements sociaux pourront ainsi cibler prioritairement :

- Les communes soumises à la loi SRU en retard sur leurs objectifs de production ;
- Les communes non soumises à la loi SRU et s'inscrivant de manière volontaire dans une démarche de production de logements sociaux ;

De plus, la programmation de logements devra à l'avenir permettre de répondre aux besoins en logements de type T2, insuffisamment représentés à l'échelle intercommunale au regard de l'analyse de la demande et des attributions.

Les contrats de mixité sociale

Deux des cinq communes SRU du territoire, Wintzenheim et Turckheim, ont signé avec les services de l'Etat des contrats de mixité sociale. Ces contrats ont vocation, à identifier les modalités et les programmes en cours ciblés pour permettre une accélération de la production de logements sociaux. Ils fixent ainsi des objectifs quantifiés de production pour la période 2017-2019 :

- 60 logements sur Turckheim ;
- 83 logements sur Wintzenheim ;

Le suivi de la mise en œuvre de la Convention

La création d'une commission de coordination

Les représentants à la commission de coordination seront désignés par la Conférence Intercommunale du Logement, conformément aux impératifs réglementaires relatifs au suivi de la Convention⁸. A ce titre, la commission aura pour mission de :

- Veiller au respect des engagements des partenaires :
 - o Examen des bilans d'attributions fournis par les bailleurs et l'instance inter-bailleurs pilotée par l'AREAL ;
 - o Mise en évidence des difficultés d'application opérationnelle des objectifs ;
 - o Identification des mesures complémentaires nécessaires à l'atteinte des objectifs et pour l'amélioration du dispositif ;
- S'assurer que le peuplement évolue au regard des orientations définies et des objectifs fixés par commune et quartier ;
- Etre un lieu d'échange pour les acteurs concernés et de partage des bonnes pratiques ;
- Réorienter et redéfinir les objectifs en fonction des bilans et analyses présentés ;

Par ailleurs, la commission, sur la base des informations issues des CAL, alimente la Conférence Intercommunale sur les points suivants :

- Analyser les écarts entre l'offre et la demande en vue d'orienter les programmes de construction ou de réhabilitation ;
- Evaluer les besoins de construction locative sociale ;

La composition de la commission de coordination

La commission de Coordination sera nommée dans le cadre de la CIL. La loi Egalité et Citoyenneté fixe néanmoins la liste des membres de droit de cette commission :

- Le Président de l'EPCI ou son représentant, qui préside la commission de coordination ;
- Le représentant de l'Etat ;
- Les maires des communes membres de l'EPCI ;
- Les représentants des bailleurs sociaux ;
- Les représentants du Département ;
- Les représentants de tout organisme titulaire de droits de réservation et de représentants des associations et organisations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ;

⁸ Article L441-1-1 du code de la construction et de l'habitation modifié par l'ordonnance N°2014-1543 du 19 décembre 2014 – art.14

Le suivi annuel des attributions visées par l'Accord

La commission de coordination assurera le suivi de la Convention sur la base des informations fournies par les bailleurs sociaux et des Commissions d'Attributions de Logements.

La commission de coordination se réunira pour l'examen des attributions.

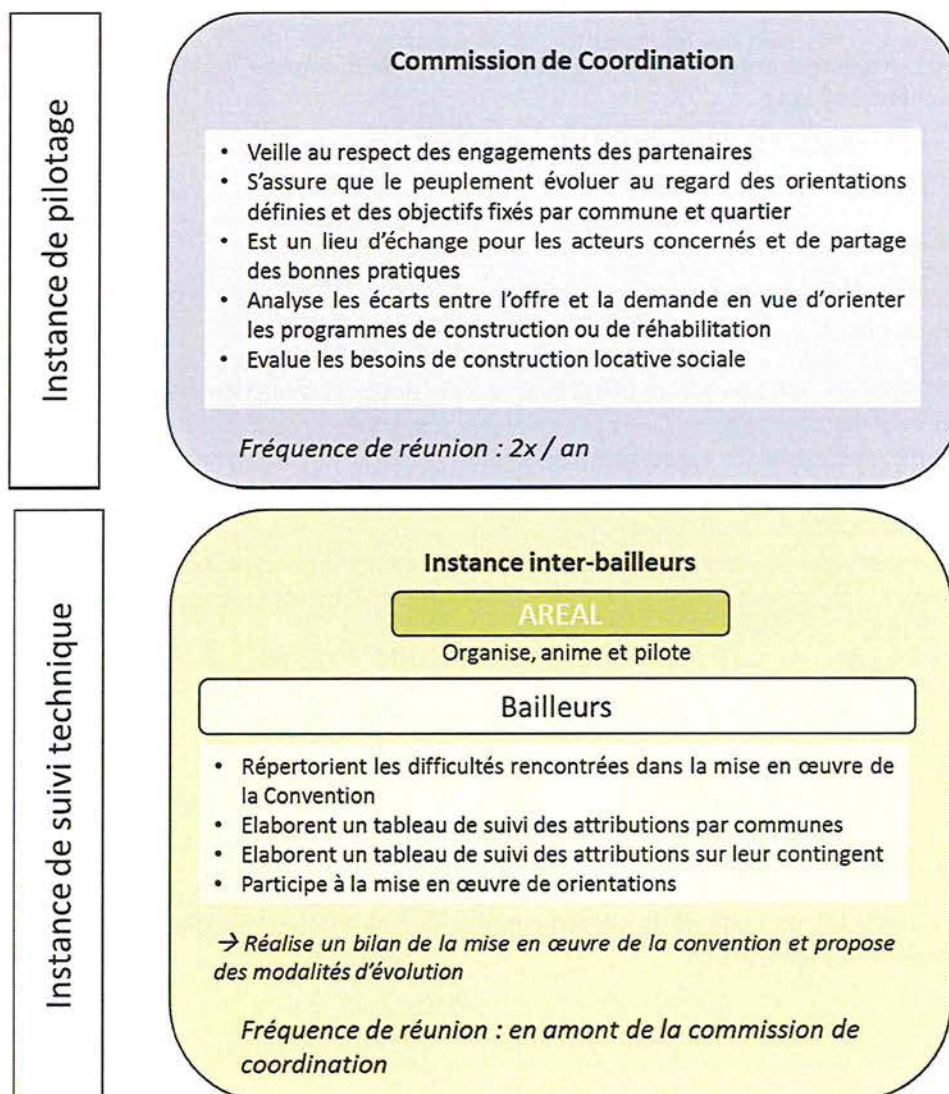
En dehors des dates prévues ci-dessus, la commission de coordination pourra se réunir sur demande du Président de Colmar Agglomération, ou de tout participant.

Une instance locale inter-bailleurs, pilotée par l'AREAL regroupera les bailleurs de l'agglomération, notamment ceux disposant du plus important volume de logements sociaux :

- Pôle Habitat ;
- Colmar Habitat ;
- Habitats de Haute Alsace ;
- LogiEst ;

Cette instance sera chargée de réaliser un tableau récapitulatif comprenant :

- La part d'attributions de logements en direction des publics de la convention pour :
 - o Chaque bailleur
 - o Chaque territoire : commune, quartiers prioritaires voire résidences HLM ;
- Les difficultés rencontrées pour l'atteinte des objectifs et les éventuelles mesures correctrices envisagées pour y répondre



Les engagements des partenaires de la Convention Intercommunale d'Attribution

Colmar Agglomération fixe le cadre global d'action de la politique intercommunale d'équilibre du peuplement pour l'ensemble des attributions et de la gestion partagée de la demande. Dans ce cadre, elle est garante avec l'Etat de la cohérence entre les attributions aux ménages du 1^{er} quartile et aux ménages concernés par le NPRU. L'Etat et l'intercommunalité sont garants du droit au logement, de l'accès au logement des ménages prioritaires de la CIA et s'assurent de l'équilibre territorial pour l'ensemble des attributions.

Colmar Agglomération :

- Copréside la conférence intercommunale du logement et les instances prévues par la CIA
- Anime les instances en découlant (le cas échéant : groupes de travail thématiques, instances de coordination...)
- Met en œuvre le suivi des objectifs de la CIA,
- Mobilise les réservataires (contingent bailleurs sociaux, contingent préfectoral et contingent Action Logement),
- Présente le bilan des attributions et les orientations en la matière annuellement, sur la base des éléments recueillis par l'instance inter-bailleurs.

L'Etat co-pilote la mise en œuvre de la CIA :

- Copréside la conférence intercommunale du logement et les instances prévues par la CIA
- Met en œuvre le suivi des objectifs de la CIA
- Assure le suivi des attributions et veille à l'équilibre territorial,
- Met en œuvre la loi DALO,
- Met en œuvre le PDAHLPD avec le Département (et Colmar Agglomération),
- Assure le suivi des relogements NPRU,
- Assure avec Colmar Agglomération le suivi des objectifs de la CIA, intervient, le cas échéant, en CAL pour garantir l'application des dispositifs du droit au logement,
- Veille au rééquilibrage du territoire, en particulier, dans le cadre du NPRU,
- Accompagne l'élaboration des Conventions d'utilité sociale et les conventions de réservation avec les organismes de logement social.

Les communes sont des acteurs de la politique d'attribution sur leur territoire en cohérence avec les orientations intercommunales d'équilibre du peuplement :

- Mettent en œuvre la CIA ;
- Contribuent sur leur territoire à la mise en œuvre des orientations de la CIA et veillent à leur application dans le cadre des CAL, auxquelles elles participent,
- Participent à la CIL et aux instances en découlant (le cas échéant),
- Prennent en compte les bilans des attributions et l'évaluation de la programmation pour leur stratégie de développement de l'offre /gestion de l'équilibre territorial en lien avec les politiques intercommunales.

Les organismes de logement social ont en charge l'attribution des logements en concertation avec les communes, dans une gestion de proximité :

- Mettent en œuvre la CIA,
- Définissent la stratégie d'équilibre de leur parc de logement dans le respect des objectifs de la CIA. Ils attribuent les logements selon les orientations de mixité sociale définies de manière partenariale dans la CIA et les instances dont ils sont parties prenantes (la CIL),

- Définissent la politique de loyer, en veillant aux objectifs de la CIA, dans le cadre réglementaire du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH),
- Développent l'offre nouvelle en coordination avec les services de la Direction Départementale des Territoires,
- Gèrent l'équilibre d'occupation et la mixité sociale de leurs résidences dans le respect des politiques définies à l'échelle de Colmar Agglomération
- Présentent annuellement l'occupation sociale de leur parc de logements et le bilan de leurs attributions,
- Transmettent les données nécessaires au suivi des évolutions du peuplement à la Conférence Intercommunale du Logement,
- Mettent en œuvre les politiques de l'Etat et définies de manière partenariale d'accès au logement des ménages prioritaires dans le cadre de leur mission d'intérêt général,
- Prennent en compte les bilans des attributions et l'évaluation de la programmation pour leur stratégie de développement de l'offre /gestion de l'équilibre territorial en lien avec les politiques intercommunales.

Action logement :

- Accompagne la mise en œuvre la CIA,
- S'implique dans la CIA
- Est réservataire de logements sociaux dans le cadre du financement du logement social et du NPRU. Est garant de la satisfaction des demandes de logement des salariés de ses entreprises cotisantes dans le respect des objectifs de la CIA,
- S'accorde sur la coordination des contingents avec les autres réservataires, tout en maintenant le niveau de satisfaction d'attributions aux salariés de ses entreprises cotisantes, dans le respect de ses objectifs et de ses prérogatives,
- Signe et applique les conventions de réservation de parcs sur le contingent Action logement signées avec l'Etat pour les sortants d'hébergement.

Le Conseil Départemental :

- Participe à la CIL et aux instances en découlant (le cas échéant),
- Met en œuvre le PDAHLPD avec l'Etat (et Colmar Agglomération),
- Participe au titre de sa compétence action sociale et plus spécifiquement du Fonds Solidarité Logement (FSL) à l'accompagnement à l'accès et maintien dans le logement.

Les signataires de la convention intercommunale d'attribution

Fait à Colmar, le

Colmar Agglomération	Préfet du Haut-Rhin	Conseil Départemental du Haut-Rhin	Pôle Habitat Colmar Centre Alsace
Colmar Habitat	Habitats de Haute- Alsace	Néolia	ICF Habitat Nord-Est
S.A HLM mulhousienne des Cités ouvrières (SOMCO)	Batigère Nord-Est	LogiEst	Immobilière 3F Grand Est
SA HML DOMIAL	Société Nationale Immobilière	AREAL	Action Logement

Note de lecture des estimations

Les données présentées ci-après correspondent à des estimations des objectifs quantitatifs fixés dans la présente convention. Ces données visent à aiguiller le pilotage des politiques d'attributions et non à évaluer l'atteinte des objectifs.

En effet, ces estimations permettent de proposer des estimations sur la base d'hypothèses dont la construction est présentée ci-après. Ces hypothèses permettent de mobiliser :

- Un taux de mobilité théorique
- Un taux de vacance théorique
- Une dynamique de production théorique

Il est impossible d'anticiper précisément ce que seront les taux et dynamiques réelles correspondant à ces hypothèses, aussi il conviendra de juger de l'atteinte des objectifs d'attribution sur la base :

- Du volume effectif d'attribution en QPV et hors QPV ;
- De la représentation effective en volume de logement de chaque bailleur dans le parc social chaque année ;

Ainsi, les volumes d'attributions évaluables et devant faire l'objet d'un suivi seront à redéfinir chaque année dans le cadre des bilans réalisées par l'instance locale sur la base des modes de calculs présentés dans la convention (voir Partie « Les objectifs quantitatifs d'accueil »)

La méthode de construction des estimations

1. Déterminer le mode de calcul du parc « mobilisable » en année n et n+1

La méthode d'estimation s'est fondée sur une approche permettant de définir un stock théorique de logements disponibles pour la réalisation d'attribution. Ici le volume de logement disponible pour réaliser une attribution correspond :

- Au nombre des logements libres car vacants ;
- Au nombre des logements libres car libérés par le taux de mobilité ;

Ces taux ont été calculé sur la base des données RPLS et selon les modes de calcul définis conventionnellement⁹⁹ en la matière soit :

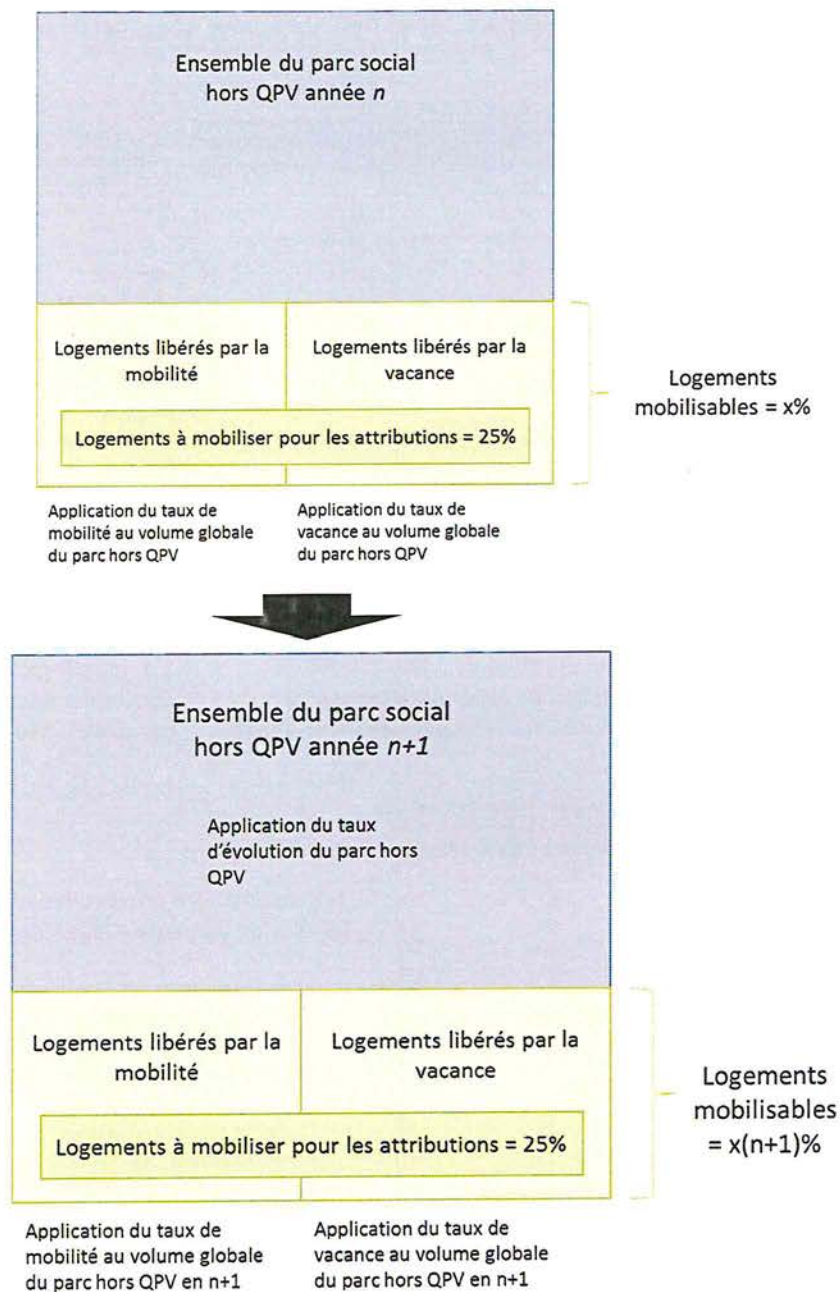
⁹⁹ Pour plus de précision voir Dictionnaire des variables RPLS :

- Taux de mobilité en N-1 : Numérateur = Emménagement dans les logements en location depuis au moins un an, logements à Mode d'occupation (mode_red) = 1 et Année du bail (année de bail_red) = 2012 et Année de première mise en location (locat_red) ≠ N et N-1 ; Dénominateur = Logements à Mode d'occupation (mode_red) = 1 ou 2 et Année de première mise en location (locat_red) ≠ N et N

- Taux de mobilité = $\frac{\text{Ensemble des logements ayant changé d'occupant}}{\text{Ensemble des logements du parc}}$
- Taux de vacance = $\frac{\text{Ensemble des logements vacants}}{\text{Ensemble des logements mis en location}}$

La méthode a alors consisté à définir le stock de logements mobilisables (vacants + libérés par la mobilité) chaque année de la Convention. Pour cela il s'agissait de définir le taux d'évolution du parc total afin d'y rapporter le taux de mobilité et taux de vacance.

Le schéma ci-après résume la logique s'agissant des ménages issus du premier quartile ;



- Taux de vacance : Numérateur = Logements à Mode d'occupation (mode_red) = 2 ; Dénominateur = Logements à Mode d'occupation (mode_red) = 1 ou 2

2. Déterminer le mode de calcul du parc « mobilisable » en année n et n+1

Le taux d'évolution du parc social a été défini de la manière suivante :

- Estimation du parc de logements sociaux hors QPV :
 - o Estimation du parc social hors QPV au temps T
 - o Estimation des dynamiques de production de logements sociaux par communes sur les neuf dernières années
 - o Identification des objectifs conventionnés par commune
 - o Estimation par commune du parc social hors-QPV pour chacune des années de mise en œuvre de la convention

Commune ou ARM	Libellé commune ou ARM	Logements présents hors QPV au 01.01.2016	Libellé commune ou ARM	Prgrammation LLS 2009 - 2016	Prgrammation annuelle LLS 2009-2016	Libellé commune ou ARM	Objectifs de production annuels - Conventions 2017-2019	Objectifs de production de LLS annuel Conventions 2017-2019
	Herrlisheim-près-Colmar		Herrlisheim-près-Colmar	21	3	Herrlisheim-près-Colmar		
68134	Colmar	16	Ingersheim	50	7	Ingersheim		
68155	Ingersheim	295	Horbourg-Wihr	322	46	Horbourg-Wihr		
68145	Horbourg-Wihr	208	Turckheim	54	8	Turckheim	60	20
68338	Turckheim	181	Colmar	764	109	Colmar		
68066	Colmar	6411	Wintzenheim	103	15	Wintzenheim	84	28
68374	Wintzenheim	297	Houssen	23	3	Houssen		
68146	Houssen	52	Jebnheim	0	0	Jebnheim		
68157	Jebnheim	6	Niedermorschwihr	0	0	Niedermorschwihr		
68237	Niedermorschwihr	5	Sainte-Croix-en-Plaine			Sainte-Croix-en-Plaine		
68295	Sainte-Croix-en-Plaine	56	Wettolsheim	13	2	Wettolsheim		
68365	Wettolsheim	1	Zimmerbach	0	0	Zimmerbach		
68385	Zimmerbach	18	CA Colmar	1356	194	CA Colmar		
	CA Colmar	7546						

1.1 Identification du parc social hors QPV au temps T

1.2 Identification des dynamiques de production de logements sociaux par communes sur les neufs dernières années

1.3. Identification des objectifs conventionnés de programmation par communes

Libellé commune ou ARM	Estimation parc de logements hors QPV en 2017 MT	Estimation parc de logements hors QPV en 2018 MT	Estimation parc de logements hors QPV en 2019 MT
Herrlisheim-près-Colmar	19	22	25
Ingersheim	302	309	316
Horbourg-Wihr	254	300	346
Turckheim	201	221	241
Colmar	6520	6629	6738
Wintzenheim	325	353	381
Houssen	55	59	62
Jebnheim	6	6	6
Niedermorschwihr	5	5	5
Sainte-Croix-en-Plaine	58	60	62
Wettolsheim	2	3	4
Zimmerbach	18	18	18
CA Colmar	7765	7985	8204

1.4 : Estimations prospectives de l'évolution du parc de logements

- Application prospective à l'ensemble des communes non conventionnées du rythme de programmation annuel observé sur les années 2009 – 2016
- Correctif sur les communes conventionnées : inscription des objectifs de production fixés dans les conventions

- Estimation de la capacité d'accueil pour chacune des années de la convention : Identification de l'ensemble des logements libérés (vacance + mobilité) par commune

Libellé commune ou ARM	Capacité d'accueil 2017 hors QPV	Capacité d'accueil 2018 hors QPV	Capacité d'accueil 2019 hors QPV
Herrlisheim-près-Colmar	6	7	7
Ingersheim	46	47	48
Horbourg-Wihr	68	72	76
Turckheim	39	41	43
Colmar	1102	1119	1135
Wintzenheim	70	74	77
Houssen	8	8	8
Jepsheim	0	0	0
Niedermorschwihr	0	0	0
Sainte-Croix-en-Plaine	5	5	5
Wettolsheim	1	1	1
Zimmerbach	3	3	3
CA Colmar	1348	1376	1404

- Identification pour chacune des communes du taux d'évolution de la capacité d'accueil en QPV (pourcentage estimatif de l'évolution du parc disponible) :

Taux de variation de la capacité d'accueil en QPV	
Colmar	3%
Horbourg-Wihr	12%
Ingersheim	4%
Turckheim	10%

3. L'application du taux d'évolution aux attributions effectives

Les taux d'évolution ainsi obtenus ont été appliqués sur la base des objectifs 2016 pour permettre d'estimer le nombre d'attributions à réaliser chaque année.

Exemple :

- 1214 attributions en 2016 sur la ville de Colmar, dont 742 hors QPV (nb. Les données du fichier partagé Alsace distinguent les attributions en QPV et les attributions hors QPV : on estime ainsi la part des attributions hors QPV à 61% des attributions)
 - o 25% doivent être consacrées au 1^{er} quartile soit 186 attributions
 - o En 2017 il s'agira de réaliser 187 attributions +3% (taux d'évolution de la capacité d'accueil) soit 193 attributions

Les estimations d'objectifs fixés aux communes non-SRU sont ici rattaché à la commune de Colmar, d'Horbourg-Wihr et de Wintzenheim en effet le faible volume de parc accessible ne rend pas pertinent l'estimation d'objectifs sur ces communes.

Les estimations

Les estimations d'attributions aux ménages du premier quartile par commune

Calcul des objectifs	Attributions 2016	Estimation des attributions hors QPV	Estimation des objectifs d'attributions 2016	Objectifs d'attributions corrigés
Colmar Agglomération	1348	876	219	219
Colmar	1214	742	186	187
Horbourg-Wihr	32	32	8	9
Ingersheim	29	29	7	7
Turckheim	13	13	3	3
Wintzenheim	50	50	13	14
Autres	10	10	3	

Calcul des objectifs	Taux de variation de la capacité d'accueil en QPV	Objectifs d'attributions 2017	Objectifs d'attributions 2018	Objectifs d'attributions 2019	Objectifs d'attributions 2020	Objectifs d'attributions 2021	Objectifs d'attributions 2022
Colmar Agglomération		229	238	248	258	269	281
Colmar	3%	193	198	204	210	217	223
Horbourg-Wihr	12%	10	11	13	14	16	18
Ingersheim	4%	8	8	8	8	9	9
Turckheim	10%	4	4	4	5	5	6
Wintzenheim	10%	15	17	19	20	23	25
Autres							

Les estimations d'attributions aux ménages du premier quartile par bailleur

Bailleur	Logements hors QPV	Part de l'ensemble du parc hors QPV	Part des PLI/PLS	Objectifs d'attributions 2017	Objectifs d'attributions 2018	Objectifs d'attributions 2019	Objectifs d'attributions 2020	Objectifs d'attributions 2021	Objectifs d'attributions 2022
Total				229	238	248	258	269	281
NEOLIA	61	0,81%	43%	2	2	2	2	2	2
Pôle Habitat	3959	52,46%	3%	121	127	132	138	143	148
Habitat de Haute Alsace	670	8,88%	5%	20	21	22	23	24	25
Batigère	26	0,34%	0%	1	1	1	1	1	1
ICF Nord Est	41	0,54%	34%	1	1	1	1	1	2
Immobilière 3F Alsace	169	2,24%	50%	5	5	6	6	6	6
Dornial	189	2,50%	6%	6	6	6	6	7	7
LogiEst	180	2,39%	0%	5	6	6	6	6	7
SOMCO	70	0,93%	0%	2	2	2	2	2	3
Colmar Habitat	2093	27,74%	4%	65	67	70	73	76	80
SCI Foncière DI 01/2007	16	0,21%	100%						
Société Nationale Immobilière	72	0,95%	56%						

Ici les objectifs relevant des bailleurs présentant plus de 50% de PLI ou PLS inadaptés à l'accueil des ménages précaires ont été réaffectés aux principaux bailleurs du territoire : Pôle Habitat et Colmar Habitat

Les estimations d'attributions aux ménages DALO et L441-1

Les estimations d'accueil des ménages DALO et L441-1 sont eux établis sur l'ensemble du parc de ces attributions, en QPV ou non. Néanmoins, au regard des enjeux de diversification de l'habitat en QPV et de développement de l'offre en dehors celles-ci s'appuient sur le même taux d'évolution que celui du parc « mobilisable » en QPV.

La déclinaison par bailleurs est en revanche ici fondée sur la part du parc de chaque bailleur sur l'ensemble du parc QPV ou non, et non simplement hors QPV comme pour la déclinaison des estimations en direction des ménages du premier quartile.

Par ailleurs la loi prévoit outre un niveau d'attribution par bailleur, un niveau d'attribution de 25% sur chacun des contingents. Cependant il est aujourd'hui, en l'absence d'identification précise des logements réservés par contingents de fixer des estimations d'accueil en ce sens.

Bailleurs	Part dans le parc social de l'agglomération	Objectifs d'attribution 2017	Objectifs d'attribution 2018	Objectifs d'attribution 2019	Objectifs d'attribution 2020	Objectifs d'attribution 2021	Objectifs d'attribution 2022
Ensemble de l'agglomération	100,00%	350	364	379	394	410	426
NEOLIA	0,50%	2	2	2	2	2	2
Pôle Habitat	66,40%	233	243	254	264	274	285
Habitat de Haute Alsace	6%	20	21	22	23	23	24
Batigère	0,20%	1	1	1	1	1	1
ICF Nord Est	0,40%	1	1	1	1	1	1
Immobilière 3F Alsace	1,40%	5	5	5	6	6	6
Domial	2%	6	6	6	6	7	7
LogiEst	3,50%	12	13	13	14	14	15
SOMCO	0,60%	2	2	2	2	2	3
Colmar Habitat	18,90%	68	70	72	75	80	82
SCI Foncière DI 01/2007	0,10%						
Société Nationale Immobilière	0,60%						

Les estimations d'accueil en direction des ménages des trois autres quartiles en QPV

Les estimations d'évolution du parc en QPV sont plus complexes que celle du parc hors-QPV notamment du fait :

- Des modalités d'intervention sur le quartier Bel'Air Florimont qui restent à déterminer dans le cadre du programme de rénovation urbaine
- Des perspectives de développement plus limité sur le quartier Europe

Aussi les estimations ne portent ici que sur l'année 2017.

	Total attributions	Estimations - attributions en QPV	Objectifs d'attributions 2016	Objectifs d'attributions 2017 en direction des ménages des 3 autres quartiles
Colmar Agglomération	1348	472	236	245

Les publics définis dans le Code de la Construction et de l'Habitat, comme prioritaires au titre de l'article L441-1 sont, au 21 novembre 2017, les publics suivant :

- Les personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ;
- Les personnes dépourvues de logement ou mal logées, quelle que soit la forme de leur habitat, notamment celles auxquelles la priorité doit être donnée pour l'attribution de logements ;
- Les personnes dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou de cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- Les personnes victimes de violences au sein de leur couple ou de leur famille, menacées de mariage forcé ou contraintes de quitter leur logement après des menaces de violence ou des violences effectivement subies ;
- Les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;
- Les menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement ou exposées à des situations d'habitat indigne ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés, en incluant les personnes reconnues prioritaires » pour les motifs DALO et de la réservation préfectorale mal logés ci-après ;
- Les sortants de structures d'hébergement et de logement accompagné ou de transition ;
- Les personnes dépourvues de logement (en fin de bail, hébergés chez un tiers...) ;
- Les personnes menacées d'expulsion sans solution de relogement ;
- Les personnes en situation de sur-occupation ou sous-occupation ;
- Les femmes victimes de violences ;
- Les autres publics cumulant des difficultés économiques et sociales.

S'agissant du dispositif DALO, les motifs sont **limitativement énumérés** par la loi du 5 mars 2007 :

- Ne pas avoir reçu de proposition adaptée de logement locatif social dans le **délai de 2 ans** ;
- Être dépourvu de logement ;
- Être logé dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ;
- Avoir fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion ;
- Être hébergé dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de 6 mois ou dans un logement de transition depuis plus de 18 mois ;
- Être handicapé, ou avoir à sa charge une personne en situation de handicap, ou avoir à sa charge au moins un enfant mineur, et occuper un logement présentant au moins un des risques pour la sécurité ou la santé, ou auquel font défaut au moins deux des éléments d'équipement et de confort ou être en situation de sur-occupation.

Une attention devra être portée aux publics présentant des *problématiques particulières* :

- Les jeunes de moins de 25 ans sans ressource, en rupture familiale ou en errance ;
- Les femmes isolées souvent en situation de familles monoparentales et notamment celles victimes de violences ;
- Les gens du voyage ainsi que les personnes ayant recours à la cabanisation et les communautés marginalisées en voie de sédentarisation ;
- Les personnes souffrant de problèmes de santé, le plus souvent de troubles psychiatriques et de conduites addictives voire de handicap physique ;
- Les personnes en situation administrative complexe au regard de leur nationalité.

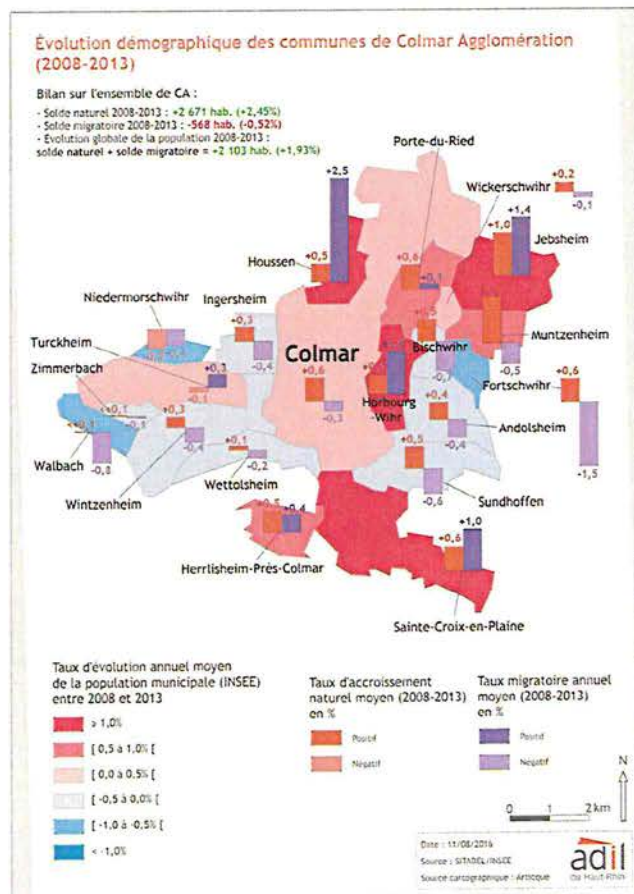
Une organisation du parc de logement public et privé à l'échelle de l'agglomération qui interroge sur la capacité à répondre aux besoins et attentes des ménages les plus fragiles

Colmar Agglomération, avec **près de 111 000 habitants** représente au 1^{er} janvier 2013, le 2^{ème} EPCI du Haut-Rhin en termes de poids démographique soit près de 15% de l'ensemble de la population du département. Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat, réalisé par l'ADIL, permet de réaliser un portrait du territoire et une première analyse de ces enjeux en matière de besoin et d'offre de logements.

L'essentiel de la population du territoire se concentre sur la **ville centre de Colmar, qui compte plus de 60% de la population de la Communauté d'agglomération**. Si on intègre la périphérie immédiate de la ville, on relève que 83% de la population de l'agglomération habite l'aire urbaine de Colmar.

Avec une **croissance de sa population de 0,38% par an** sur la période 2008-2013, le territoire présente un certain dynamisme démographique. Cette croissance s'explique toutefois exclusivement par un taux de croissance naturel positif, le solde migratoire étant quant à lui négatif (-0,10% sur la même période) et ce notamment sur la Ville centre et le périurbain Ouest. Au total, entre 2008 et 2013 la Communauté d'agglomération a gagné près de 2700 habitants.

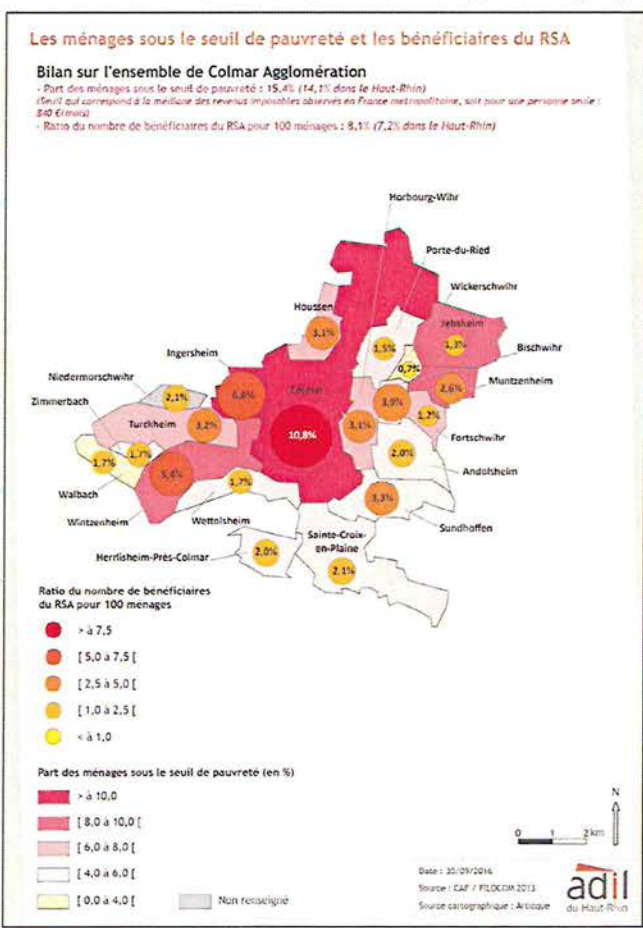
Cependant, cette croissance démographique est inégalement répartie sur le territoire et **toutes les communes ne bénéficient pas du même niveau d'attractivité résidentielle**. En effet, les communes de Houssen, Jepsheim et Horbourg-Wihr disposent toutes trois d'un taux migratoire moyen sur la période supérieur ou égal à 1. Tandis que les communes de l'Ouest (à l'exception de Turckheim) et de l'Est connaissent des taux négatifs.



Une concentration du parc social de l'agglomération qui souligne la nécessité de renforcer les capacités d'accueil des ménages les plus fragiles dans une logique de solidarité territoriale

Des indicateurs de fragilités socio-économiques qui témoignent des besoins sur le territoire

Le revenu médian sur le territoire de Colmar Agglomération s'élève à 20 272€ par an, ce qui le situe en dessous de la moyenne départementale (21 316€), signe de l'existence de situations de précarité financière sur le territoire.

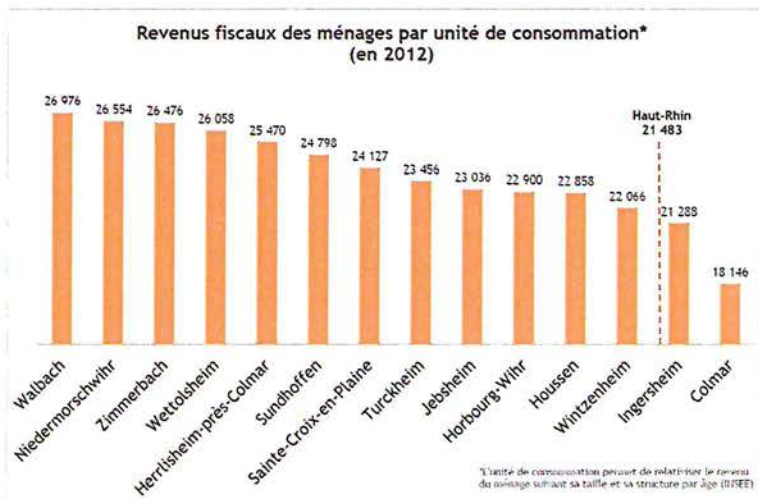


La part de ménages sous le seuil de pauvreté en 2013, y est également d'un point supérieur à celle du Haut-Rhin (15,1% contre 14,1%).

La commune de Colmar présente les enjeux les plus saillants. En effet, on y trouve le **taux de ménages sous le seuil de pauvreté le plus élevé de l'agglomération** et on y dénombre **1 bénéficiaire du RSA pour 10 ménages**. Cependant, si, en ampleur et en volume, les risques de fragilité socio-économiques sont plus importants sur la commune de Colmar, certains indicateurs permettent de relever des situations de précarité sur les autres communes de l'agglomération.

Ainsi, la commune de Wintzenheim, 2^{ème} commune de l'agglomération en termes de démographie, compte plus de 5 bénéficiaires du RSA pour 100 ménages et un taux de ménages sous le seuil de pauvreté supérieur à 6%. De même, on dénombre sur Ingersheim, 3^{ème} commune de l'agglomération, près de 7 bénéficiaires du RSA pour 100 ménages et plus de 8% de ménages sous le seuil de pauvreté.

Enfin, les communes du quart Nord-Est de l'agglomération, certes moins peuplées, présentent toutefois (à l'exception de Porte-du-Ried) des indicateurs socio-économiques qui soulignent l'existence de situation de précarité économique. Les réponses apportées en matière de déconcentration de la précarité à l'échelle de l'agglomération, comme les enjeux d'accès au logement des publics précaires, devront ainsi prendre en compte la présence de ménages fragilisés en dehors de la ville-centre, sur des



communes ou le parc social est en volume moins développé.

La construction d'un indice de fragilité sociale du territoire

Afin de compléter cette analyse, un **indice de fragilité** a été calculé permettant de localiser et cartographier de manière synthétique **les enjeux de concentration des populations confrontées à des difficultés socio-économiques**. L'indice a été calculé de sorte à permettre une analyse :

- A l'échelle des communes pour l'ensemble de l'agglomération ;
- A l'échelle des IRIS pour la ville de Colmar, de Wintzenheim et Horbourg-Wihr ;

Porter le regard à une échelle plus fine s'agissant des communes les plus peuplées, permet de mesurer les écarts importants qui peuvent exister à l'échelle infra communale et d'interroger la fragilité spécifique sur les Quartiers Prioritaires de la Politique de la ville (QPV)¹⁰.

L'indice retenu recoupe 4 indicateurs¹¹, chacun permettant d'apprécier un volet différent de la fragilité socio-économique du territoire :

- La **part des ménages vivant sous le seuil des bas revenus** ;
- La **part des locataires HLM**, entendu que ces ménages présentent des niveaux de revenus en moyenne inférieurs au reste des ménages ;
- La **part des familles monoparentales**, entendu que les parents de familles monoparentales peuvent éprouver des difficultés d'ordre financier et rencontrer plus de freins à l'insertion socioprofessionnelle ;
- Le **taux de chômage** qui témoigne d'une fragilité économique et professionnelle ;

A partir de ces indicateurs, un indice synthétique a été calculé permettant de mesurer les effets de spatialisation et de répartition de la fragilité sur le territoire. Un indice de « 1 » correspond à la fragilité moyenne de l'agglomération.

L'analyse des indices de fragilité, permet de constater que **la commune de Colmar apparaît comme particulièrement fragile**. En effet, alors que sur l'ensemble de l'agglomération aucune commune / IRIS n'atteint un niveau d'indice de « 1 », **sur les 26 IRIS de Colmar 19 dépassent ce niveau et 6 ont un indice de fragilité supérieur à 2**. Seuls les IRIS Sud-Est, Sud-Ouest et Maraichers présentent un indice de fragilité faible.

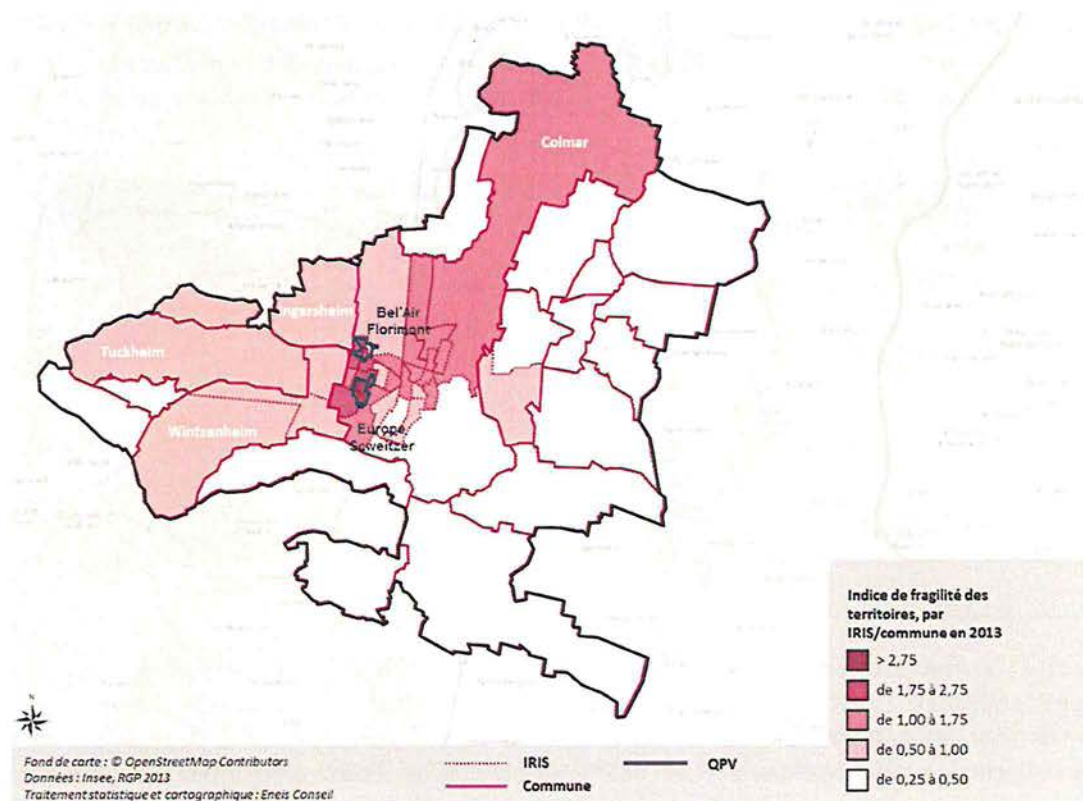
Libellé de l'IRIS	Indice Locataires HLM	Indice Familles monoparentales	Indice Taux chômage	Indice Seuil de pauvreté	INDICE DE FRAGILITE
Europe Sud Est	4,04	1,82	3,07	11,21	3,36
Europe Centre	4,39	2,19	2,81	8,41	2,97
St-Vincent de Paul Est	2,53	1,34	2,22	7,11	2,20
St-Vincent de Paul Ouest	2,19	1,31	2,88	6,71	2,18
Europe Nord Est	2,45	1,46	1,81	6,72	2,07
Europe Sud Ouest	2,12	1,27	1,57	7,19	2,03
Europe Nord Ouest	1,39	1,16	1,76	5,35	1,61
Centre Nord Ouest	1,87	1,47	1,68	4,08	1,52
Centre Sud Ouest	1,61	1,59	1,16	4,22	1,43

¹⁰ La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine marque une refonte de la géographie prioritaire à l'échelle nationale. Désormais seul le critère de revenus des habitants est retenu pour déterminer les quartiers prioritaires, le critère de revenu est défini sur la base de l'écart entre le quartier et l'échelle nationale d'une part et l'écart entre le quartier et son unité urbaine d'autre part.

¹¹ Données INSEE RGP 2013 et INSEE 2011 données carroyées pour la part des ménages vivant sous le seuil des bas revenus

St-Leon Est	1,98	1,34	1,01	3,94	1,38
St-Leon Ouest	1,64	1,09	1,50	3,94	1,36
Centre Nord Est	1,01	2,13	1,24	3,58	1,33
St-Antoine Ladhof Nord	1,59	1,47	1,21	3,39	1,28
St-Leon Nord	1,74	1,33	0,93	3,24	1,21
St-Joseph Mittelharth Centre	1,31	1,00	1,20	3,70	1,20
St-Joseph Mittelharth Sud Est	1,04	1,41	1,18	3,52	1,19
Ste-Marie Ouest	1,77	1,17	1,01	3,16	1,19
Centre Sud Est	1,13	1,66	0,91	3,27	1,16
St-Antoine Ladhof Sud	1,58	1,03	0,94	2,47	1,00
Centre Centre	0,18	1,05	0,90	3,77	0,98
St-Joseph Mittelharth Sud Ouest	1,42	1,29	0,79	2,25	0,96
Ste-Marie Est	0,60	0,88	0,83	2,47	0,80
St-Joseph Mittelharth Nord	0,82	0,75	1,45	1,75	0,80
Sud Est	0,58	1,12	0,54	1,53	0,63
Sud Ouest	0,16	0,89	0,43	1,39	0,48
Maraichers	0,03	0,72	0,56	1,54	0,47

Cette fragilité s'observe notamment sur les IRIS intégrant les quartiers prioritaires de la Politique de la ville. Ainsi les 6 IRIS présentant des niveaux de fragilité supérieur à 2, sont tous localisés sur les quartiers Europe ou Bel'Air-Florimont : Europe Sud-Est, Europe Centre, Saint Vincent de Paul Est, Saint Vincent de Paul Ouest, Europe Nord-Est et Europe Sud-Ouest. Il apparaît en ce sens que, tant du point de vue des exigences règlementaires que de celui des réalités territoriales, ces secteurs devront prioritairement faire l'objet d'une déconcentration des situations de fragilité, afin de limiter des effets de spécialisation socio-spatiales facteurs d'effets cumulatifs des inégalités.

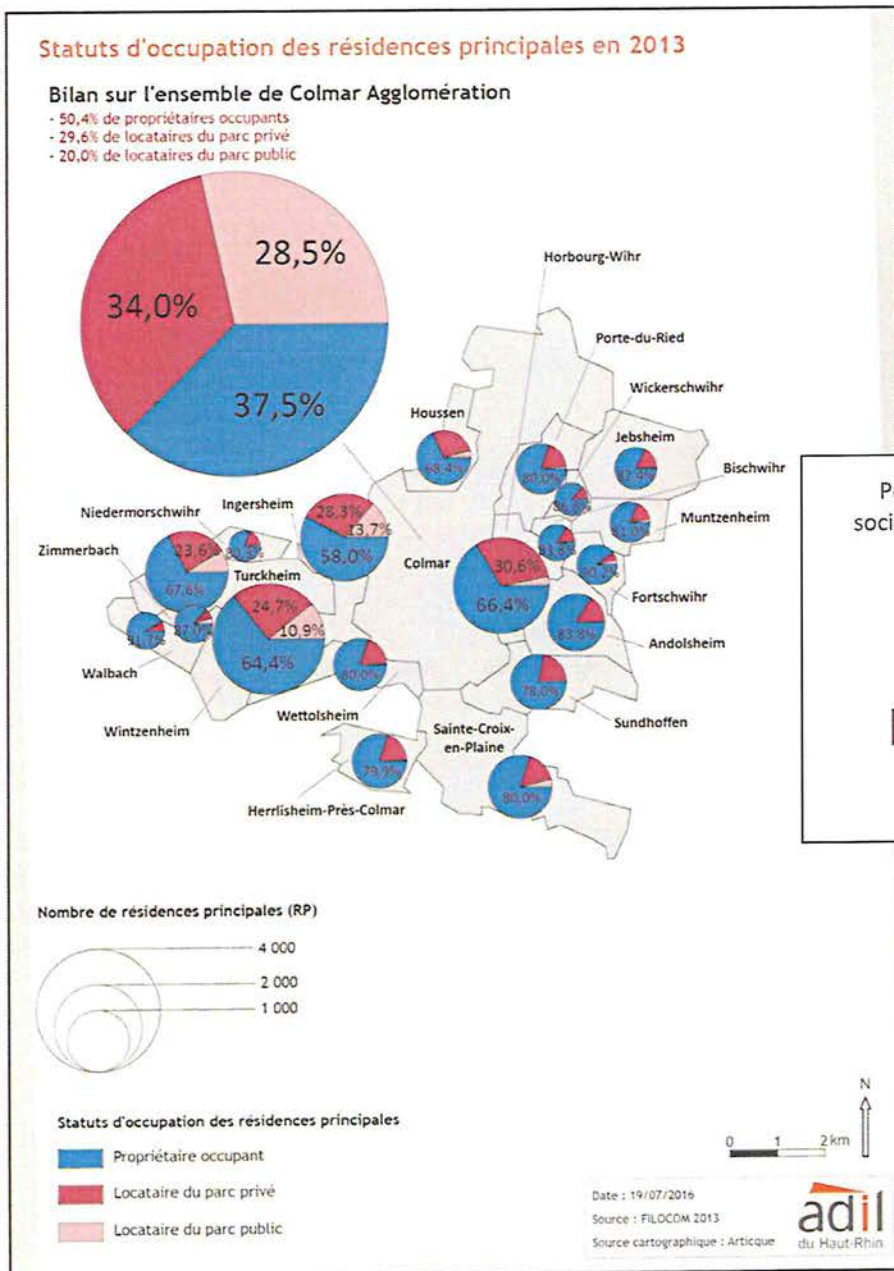


Ainsi, avec une part de **31,71% de logements locatifs sociaux** parmi les résidences principales en 2014¹² (contre 23,55% pour l'agglomération), la commune de Colmar bénéficie du parc social le plus important, rapporté à son poids démographique. Ce phénomène soulève plusieurs risques :

- Une spécialisation de la commune de Colmar dans l'accueil des ménages en difficultés : La commune de Colmar regroupait ainsi en 2016, 90,3% des logements sociaux de l'EPCI¹³. Sur les autres communes de l'agglomération le parc de logements sociaux apparaît particulièrement limité et quasiment inexistant sur les communes non soumises à la loi SRU. Les communes SRU

représentent ainsi **98,68% du parc social**. Cette spécialisation soulève deux questions :

- o Un enjeu de renforcement de la solidarité territoriale dans la production de logements sociaux et dans l'accueil des ménages les plus fragiles, en tenant compte des



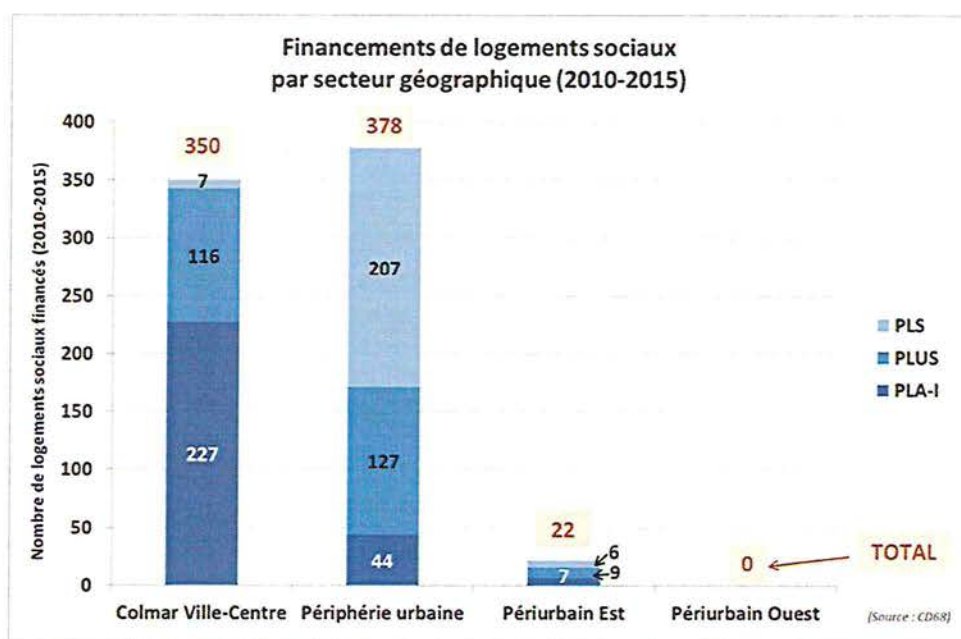
capacités et des contraintes de chacun des territoires ;

¹² Données RPLS 2014 rapportées au nombre de résidences principales FILOCOM 2013.

¹³ Données RPLS 2016

- **Des risques de difficultés à répondre aux besoins des ménages précaires en dehors de la ville-centre.** En effet, sur les communes de Wintzenheim et d'Ingersheim, malgré des indicateurs socioéconomiques qui soulignent la présence de ménages en situation de précarité, les statuts d'occupation révèlent que la part de logements sociaux malgré les efforts consentis pour rattraper le retard constatés sur les seuils SRU, restent déficitaires au regard des besoins.

Néanmoins, il faut souligner qu'avec le financement de 750 logements sociaux le territoire fait preuve d'un **réel volontarisme en matière de développement en volume de l'offre sociale**. De plus, comme le souligne le diagnostic du Programme local de l'Habitat et les données compilées par l'ADIL, les communes SRU, font l'objet d'un effort de production particulièrement important, **soulignant l'engagement d'une politique de rééquilibrage territorial**. En effet, les communes de la périphérie urbaine représentent ainsi 50,4% (378 logements) de la programmation sur la période 2010-2015 soit un effort de production de 76 logements / an¹⁴.



Source du graphique : ADIL 68

- Une concentration des populations présentant des signes de fragilités socio-économiques : La structuration de la répartition du parc social à l'échelle de l'agglomération conduit à une concentration des ménages précaires sur la ville de Colmar et plus spécifiquement sur les deux quartiers prioritaires Politique de la Ville : Florimont Bel-Air et Europe Schweitzer, qui comptent à eux deux, plus du tiers des logements sociaux de l'agglomération (36%).

¹⁴ Source : Données de la Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin

Commune	Nombre de logements sociaux	Part des logements sociaux de l'agglomération
Colmar SRU	10570	90,80%
Herrlisheim-près-Colmar	16	0,10%
Horbourg-Wirh SRU	208	1,80%
Houssen	52	0,40%
Ingersheim SRU	295	2,50%
Jebsheim	6	0,10%
Niedermoschwirh	5	0,00%
Sainte-Croix-en-Plaine	56	0,50%
Turckheim SRU	181	1,50%
Wettolsheim	1	0,00%
Wintzenheim SRU	297	2,50%
Zimmerbach	18	0,20%
Colmar Agglomération	11705	100,00%

15

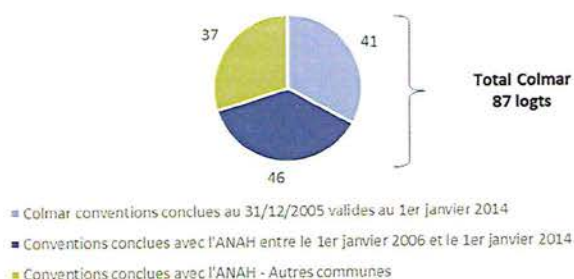
Une offre de logements conventionnés limitée, mais qui permet de compléter l'offre et d'apporter des réponses sur des communes non ou faiblement dotées en logements sociaux

Il convient de compléter l'analyse de l'offre par le parc conventionné. Les propriétaires bailleurs peuvent depuis 2006, louer leur logement à des ménages modestes à un niveau de loyer inférieur à celui du marché dans le cadre d'un conventionnement avec l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH). Deux types de conventionnement sont possibles : conventionnement avec ou sans travaux.

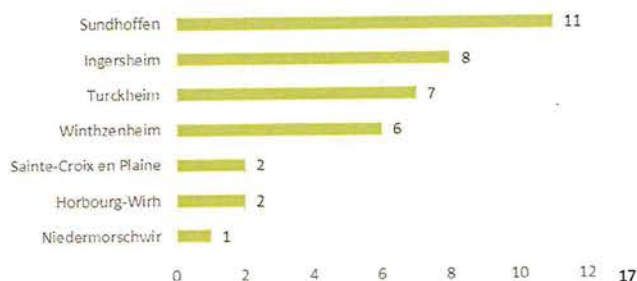
- Conventionnement avec travaux : Subvention allouée au propriétaire pour la réalisation de travaux contre l'engagement de location à un ménage modeste pour une durée de 9ans.
- Conventionnement sans travaux : Avantage fiscal accordé au propriétaire contre l'engagement de location à un ménage modeste pour une durée de 6 ans.

Sur le territoire, la Direction Départementale des Territoires (DDT) identifiait ainsi **126 logements conventionnés au 1^{er} janvier 2014**, dont près d'un tiers (41 logements) l'a été avant 2006 et l'installation des conventionnements ANAH. Si ces logements sont essentiellement concentrés sur la commune de Colmar (87 logements), ils permettent toutefois d'étoffer l'offre sur les communes périphériques et d'apporter des réponses ponctuelles sur des territoires faiblement dotés en parc social (Sundhoffen, Sainte-Croix en Plaine, Niedermoschwirh)¹⁶.

Logements conventionnés sur le territoire de Colmar Agglomération au 1er janvier 2014



Logements conventionnés ANAH, par commune au 1er janvier 2014 (hors Colmar)



¹⁵ Source : RPL 2016

¹⁶ Source : Données de la Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin

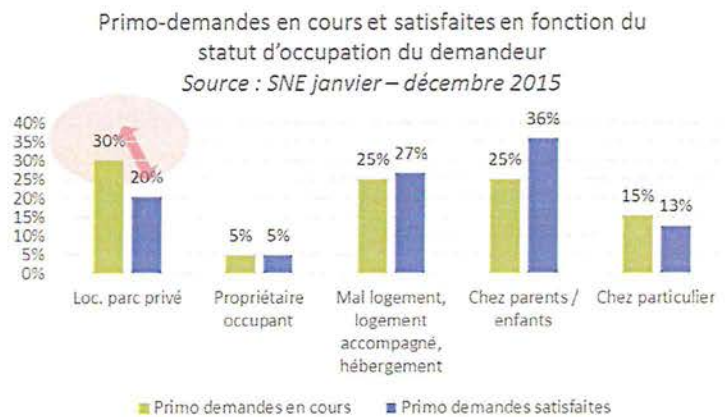
¹⁷ Ibid.

Un parc privé jouant un rôle de parc social « de fait », des risques de difficultés financières dans le logement des locataires et propriétaires du parc privé

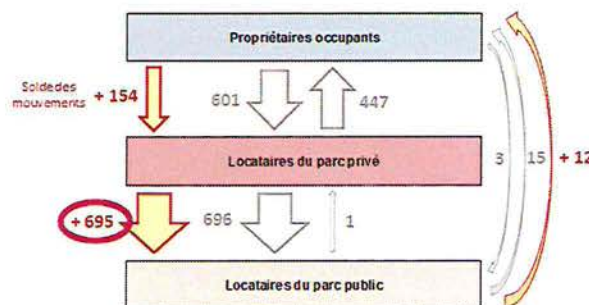
Une demande de logement social potentielle importante dans le parc privé

Malgré une tension sur le parc social limitée à 3 demandes par attribution, contre 4 demandes par attribution à l'échelle nationale¹⁸, on relève une part significative de ménages disposant de ressources inférieures aux plafonds HLM dans le parc privé. Les traitements des données FILOCOM réalisés par l'ADIL, mettent en évidence les situations de précarité au sein du parc privé. Si un dixième des propriétaires du parc privé disposent de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM, sur la commune de Colmar c'est 1 locataire du parc privé sur 3 qui est éligible au PLAI. Sur le reste de l'agglomération malgré des chiffres moins élevés, on dénombre tout de même entre 1 locataire du parc privé sur 4 et 1 sur 5 qui serait éligible au PLAI. Y compris parmi les ménages propriétaires occupant on identifie des ménages dont le niveau de revenus les rend éligible au logement social.

Les locataires du parc privé alimentent ainsi la demande de logement social, ils représentent 17% de la demande globale, c'est-à-dire la 2^{ème} situation de logement derrière les locataires HLM et pour près d'un tiers des primo-demandeurs. Ces ménages semblent, par ailleurs, éprouver des difficultés à accéder au parc social. Alors qu'ils pèsent pour un tiers des primo-demandeurs, ils ne comptent que pour un cinquième des demandes satisfaites. Ce phénomène souligne la tendance de fragilisation des occupants du parc privé et la difficulté du parc social sur le territoire à servir de levier à la fluidification des parcours résidentiels pour ces publics.



Échanges entre les trois statuts d'occupation de logement entre 2011 et 2013* (ZOH de Colmar)
Un ascenseur social en panne



* À nombre de résidences principales constant entre 2011 et 2013

(Source : FILOCOM 2011-2013)

Source du graphique : ADIL 68

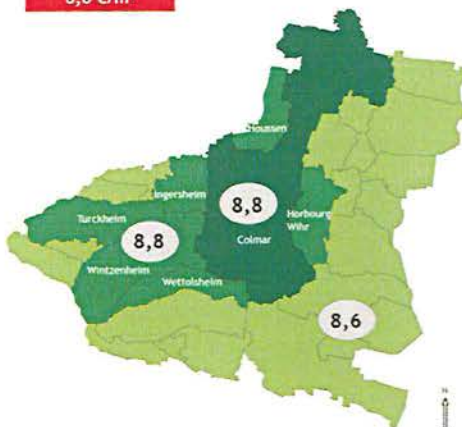
¹⁸ Source : SNE janvier – décembre 2015

Le parc privé est mené à jouer de fait, un rôle complémentaire au parc public dans l'accueil des ménages les plus précaires. Cette situation, peut poser des difficultés importantes aux ménages concernés, notamment avec un niveau de loyer moyen sur le parc privé s'élevant à près de 8,8€/m² en 2015 soit le marché immobilier privé le plus cher du Département, derrière le secteur de Saint Louis, contre 5,25€ dans le parc public¹⁹. Ce qui peut masquer différentes difficultés :

- Des restes à charges importants pour les ménages, des risques d'impayés de loyers et/ou d'endettement ;
- Des besoins d'accompagnement dans le logement habituellement repérés par les bailleurs sociaux qui restent là « invisibles » auprès des services d'action sociale ;
- Des risques de dégradation d'une partie du parc privé (absence de revenus suffisants pour garantir l'entretien, absence d'accompagnement dédié) ;

AGGLOMERATION COLMARIENNE
Loyers moyens de mise en location dans le parc privé en 2015
(APPARTEMENTS)

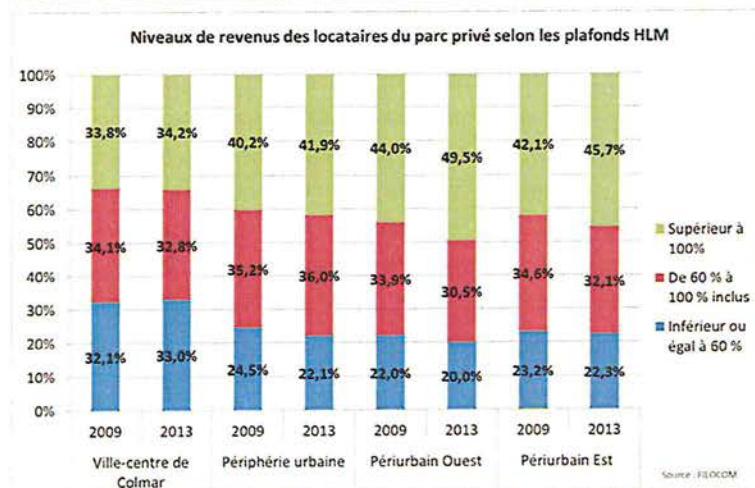
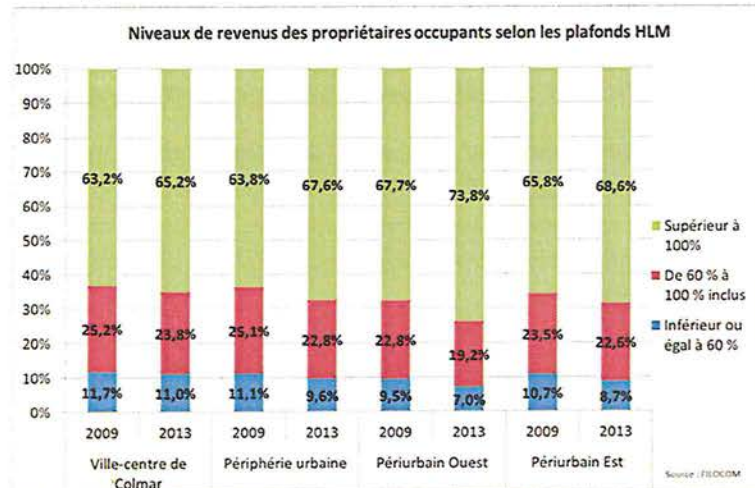
Niveau de loyers pour la ZOH
8,8 €/m²



8,8 Prix moyens de mise en location (en €/m²)

Colmar (ville-centre) } Unité urbaine
Banlieue }
Communes périphériques }
— Limite des communes

Date : 18 Mars 2016
Source : ADIL 2015
Groupement technique ADIL Alsace



Source des graphiques : ADIL 68

Ces éléments permettent d'appréhender au-delà des données relatives à la tension sur la demande de logement social exprimée et enregistrée dans le Système National d'Enregistrement, la demande potentielle et les besoins identifiables sur le territoire.

Ainsi, la faible tension sur le parc social sur le territoire interroge quand l'on prend en considération la très forte proportion de ménages, notamment dans le parc privé, éligibles, non seulement au parc social mais y compris au PLAI. Le delta constaté entre la demande potentielle et la demande effective peut traduire un déficit d'attractivité du parc social, y compris en direction de ménages qui pourraient y prétendre. Cette question se pose notamment pour les ménages présentant des revenus faibles, mais trop élevés pour

¹⁹ Source : RPLS 2016

bénéficiaire des prestations sociales leurs dépenses de logements, aides pour le logement (APL) notamment. Cette situation souligne deux axes de travail importants à prendre en compte dans le cadre d'élaboration d'une stratégie de peuplement et qui seront à poursuivre dans le cadre de formalisation du Programme Local de l'Habitat (PLH) :

- Le **développement d'un parc locatif privé abordable** ;
- Le **développement d'une offre sociale correspondant aux besoins et attentes des ménages précaires occupants du parc privé**, et le renforcement de l'attractivité du parc existant ;

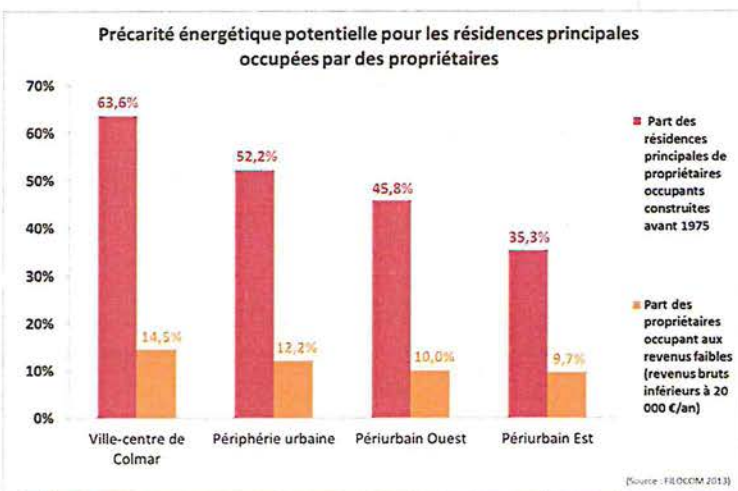
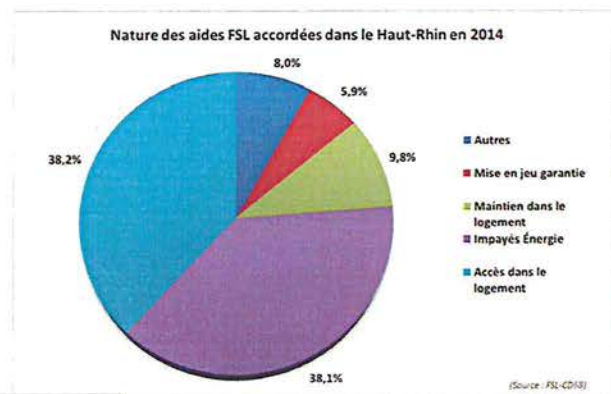
Sur ce second point, il s'agit également **d'adopter des logiques de priorisations et hiérarchisation des demandes issues du parc privé**. La politique de peuplement de l'agglomération devra **définir des profils types de ménages à favoriser dans les attributions**. Au regard des enjeux et besoins soulignés par ce diagnostic deux catégories devront faire l'objet d'une attention particulière :

- Les **ménages les plus précaires**, pour lesquels le logement privé représente un coût particulièrement élevé et une forte limitation de la qualité de vie ;
- Les **profils équilibrants** (faibles revenus mais forte insertion professionnelle, notamment), permettant de stabiliser les dynamiques de peuplement sur les secteurs fragilisés, en particulier les QPV ;

Des risques en matière d'impayés et de difficulté financière au maintien dans le logement

L'analyse de la nature des aides du Fonds Solidarité Logement accordées par le Département, souligne les **enjeux de maintien dans le logement sur le territoire**, en effet la moitié des aides accordées concernent le maintien dans le logement (9,8%) et surtout les **impayés-énergie (38,1%)**.

La précarité énergétique apparait comme un enjeu fort sur le territoire sur le parc public (voir ci-après) comme privé. Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat soulignait les enjeux en matière de précarité énergétique, notamment sur la ville centre avec de **nombreux propriétaires occupants à faible niveaux de revenus et une part très élevée (63,6%) de résidences principales construites avant 1975 c'est-à-dire avant l'instauration de la réglementation thermique et énergétique de référence**.

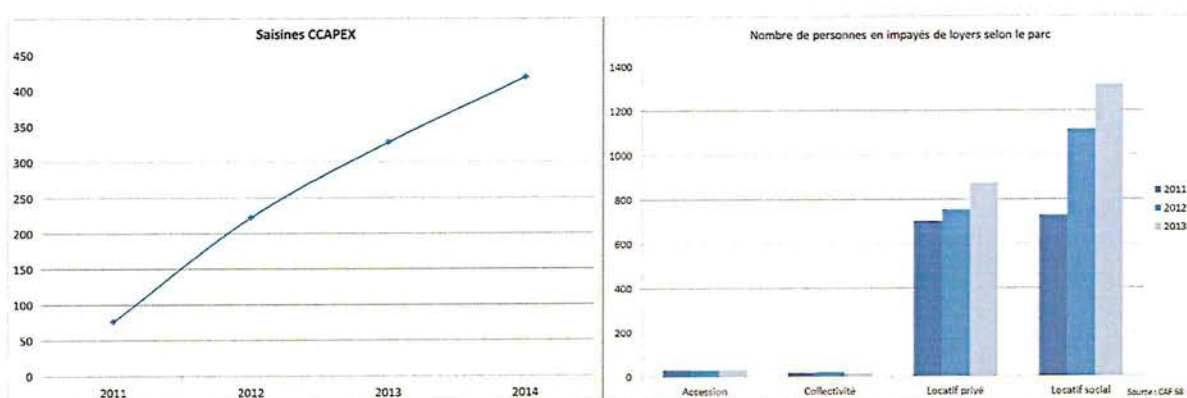


Au-delà des enjeux de précarité énergétique, le logement apparait comme un coût important pour les ménages de l'agglomération. Le taux d'effort des ménages, dans le parc public comme privé y apparait particulièrement élevé. **Selon la CAF, en 2013, 40,7% des bénéficiaires d'allocation logement habitant l'agglomération avaient un taux d'effort égal ou supérieur à 40% avant aides.**

d'attributions de logements sociaux à même de garantir l'accès des plus précaires et plus en difficultés au logement dans le respect d'objectifs ambitieux en matière de mixité sociale.

Au-delà, elle vise à identifier l'ensemble des leviers à mobiliser, hors attribution, permettant d'améliorer les conditions de logement des ménages les plus fragiles et de fluidifier les parcours résidentiels. La prise en compte des taux d'effort et des enjeux de précarité énergétique font donc pleinement partie des ambitions à apporter, sur un territoire tel que Colmar Agglomération, à l'instauration d'une stratégie politique de peuplement.

L'enjeu d'adéquation des loyers et charges effectives avec les capacités réelles des occupants peut poser question sur le territoire. Si nous reviendrons dans un second temps sur la question des charges locatives et de la précarité énergétique, notons déjà que l'ADIL a relevé à échelle départementale, une augmentation constante sur la période 2011-2013 des impayés de loyers, dans le parc privé comme dans le parc social, soulignant l'enjeu d'un accompagnement le plus en amont des ménages dans une logique de prévention des expulsions.



Source des graphiques : ADIL 68

Le rôle social du parc privé

L'accueil de nombreux ménages éligibles au parc social, et notamment au PLAI dans le parc privé, invite à engager une réflexion autour du rôle social du parc privé. Le parc privé ne pouvant proposer les mêmes services en matière d'accompagnement que les bailleurs sociaux, il conviendra d'identifier des dispositifs intermédiaires à même d'assurer la mobilisation du parc privé sur la dimension sociale de l'accès au logement dans une logique de suivi des parcours résidentiels.

Plusieurs pistes pourront être envisagées en ce sens :

- Le développement de l'intermédiation locative ;
- Le développement des conventionnements ANAH ;

Ces différentes dimensions pourront faire l'objet d'une réflexion spécifique dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de Colmar Agglomération en cours d'élaboration.

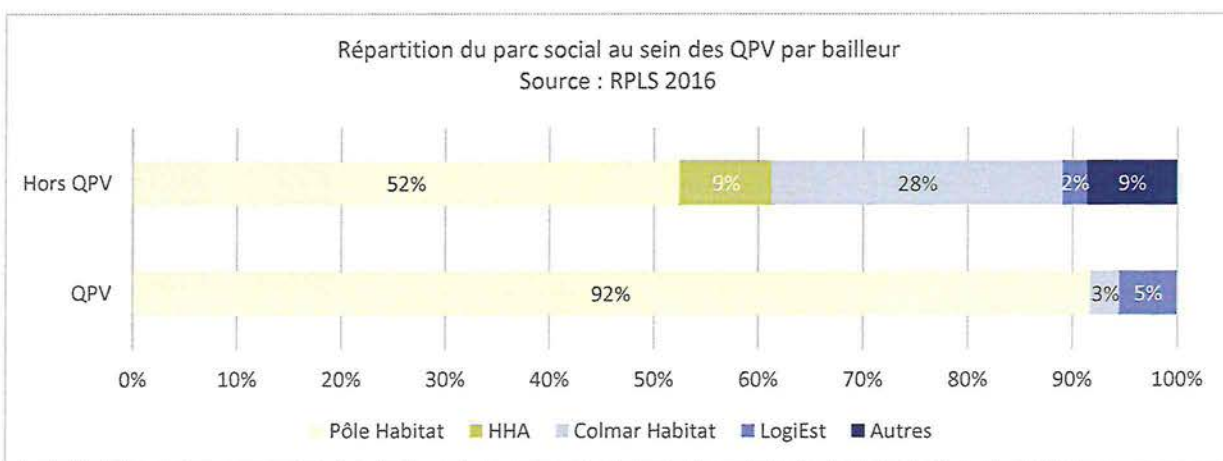
Des relogements dans le parc social après impayés de loyer qui soulèvent des questions en matière de pédagogie de l'action de lutte contre les expulsions

La gestion des impayés de loyer dans le parc social, soulève par ailleurs des questions quant à la pédagogie et la portée des mesures mises en place. La **structuration du parc social, sur l'agglomération est marquée par la prédominance d'un bailleur unique sur la ville centre, Pôle Habitat qui détient 71% des logements**

sociaux de la commune de Colmar. Situation marquée encore plus fortement sur les QPV où cette part s'élève à 92%²⁰.

La politique de relogement après impayés de loyers notamment sur les QPV, conduit ainsi souvent à opter pour un relogement des ménages sur le parc disponible, principalement celui de Pôle Habitat, et ce y compris quand le ménage était issu du parc de Pôle Habitat. Les services de l'Etat et les services de Pôle Habitat voient dans cette situation une difficulté en matière de lisibilité de la politique contre les expulsions, n'entraînant, ni responsabilisation des ménages, ni amélioration des pratiques en matière de gestion de budget.

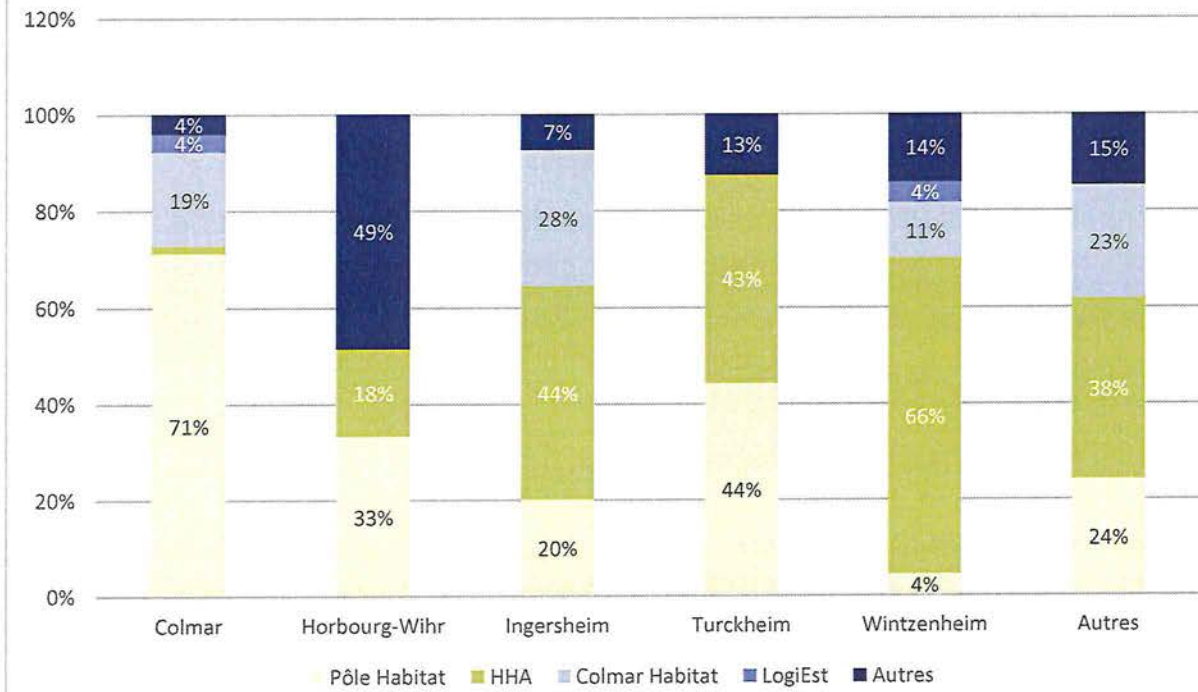
A ce titre, une plus grande représentativité des différents bailleurs sur le parc social de la ville centre, et plus spécifiquement des QPV, permettrait d'assurer des flux plus cohérents en matière de relogement après impayés. Cela faciliterait une plus grande solidarité dans l'accueil des ménages les plus en difficultés. Il importe de développer en ce sens des logiques de coopération interbailleurs permettant, dans le respect des capacités et volontés de chacun, de disposer de réponses partagées. Les logiques de coopérations interbailleurs devront notamment permettre d'éviter le relogement après expulsion pour impayé de loyer, d'un ménage au sein du parc du même bailleur.



²⁰ Source : RPLS 2016

Répartition du parc social par commune par bailleur

Source : RPLS 2016



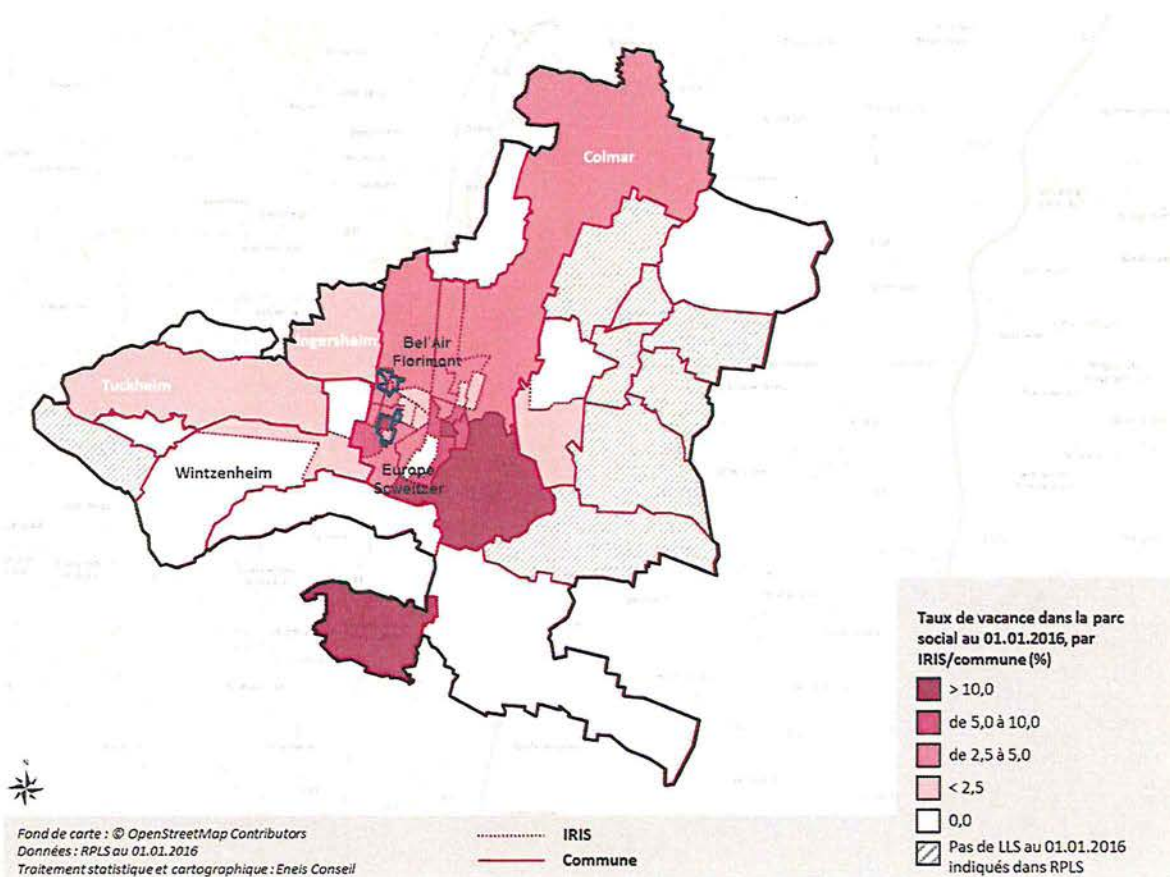
Un parc social financièrement accessible concentré dans la ville centre et les QPV

Une tension sur le parc social fortement renforcée par les demandes de mutation marquant un déficit d'attractivité du parc social ou une relative inadéquation entre offre et demande

Une demande de mutation qui représente plus du tiers des demandes de logements sociaux

Etat de la demande de logement social Source : SNE janvier– décembre 2015	Demande totale	Mutation	Hors mutation
Ensemble des demandes recensées par le SNE	3994 demandes	1724 demandes	2287 demandes
Ancienneté moyenne	18 mois	22 mois	15 mois
Taux de satisfaction	34%	29%	37%

La demande sur l'agglomération présente la caractéristique de correspondre pour plus du tiers à des demandes de mutations. **La demande de mutation correspond en partie à des difficultés d'occupation du parc social, et notamment de logements jugés « trop chers » (24% des demandes de mutations) ou « trop petits » (12% des demandes de mutations).**



Secteurs présentant les taux de vacance longue durée (2mois et plus) du parc social les plus élevés²¹

Libellé commune ou ARM	Libellé de l'IRIS	Logements présents au 01.01.2016	Taux de vacance des logements au 01.01.2016	Taux de mobilité en 2015
Herrlisheim-près-Colmar	Herrlisheim-près-Colmar (commune non irisée)	16	43,8%	12,5%
Colmar	Centre Centre	7	14,3%	14,3%
Colmar	Europe Centre	977	11,4%	8,6%
Colmar	Maraichers	18	11,1%	0,0%
Colmar	Europe Sud Ouest	902	8,0%	13,7%

Les quartiers correspondant aux IRIS Europe Sud-Ouest et Europe Centre, présentent notamment des taux inquiétant au regard du volume de logements concernés et peut souligner plus largement le déficit d'attractivité du quartier Europe. **Affirmation qui doit néanmoins être nuancée**, entendu que le taux de vacance comptabilise ici la « vacance organisée », notamment les logements maintenus vacants dans l'attente des opérations de démolition programmées au titre du NPRU.

En dehors de la vacance organisée, le taux de vacance apparait comme relativement faible sur le territoire, en outre celui-ci fait l'objet d'une vigilance particulière pour les bailleurs sociaux qui est à mettre en parallèle de leur intervention en faveur du maintien et du renforcement de la qualité du parc de logements. Ainsi, plus que les problématiques de vacances, c'est le risque de présence d'un public « captif » sur des segments de parc peu attractifs mais très accessibles financièrement qui interroge.

Des enjeux de tranquillité publique et voisinage qui se traduisent dans les demandes

L'attractivité du parc social est aussi conditionnée par son environnement. Et, à ce titre, l'analyse des raisons de demandes de mutation est assez éclairante. En effet, la part de ménages justifiant leur demande de mutation par un « problème d'environnement, voisinage » est de 14% à l'échelle de l'agglomération, ce qui représente deux points de plus que la moyenne nationale ou départementale. Cette problématique ne concerne pas seulement les QPV, puisque cette part s'élève également à 21% sur Horbourg-Wihr, et même à 27% sur la commune de Houssen, disposant pourtant d'un parc moins important²².

La lecture des taux de vacance et de mobilité

Le taux de mobilité sur un quartier ou un IRIS permet de mesurer l'intensité des flux de résidence. Il s'obtient en rapportant la somme des entrants et sortants à la population sur une période donnée. Si le taux d'accroissement de la population permet de mesurer le solde des échanges (le secteur perd t-il ou gagne t-il beaucoup d'habitant ?), le taux de mobilité permet lui de mesurer l'ampleur des flux (beaucoup d'habitant ont-ils quitté / rejoints le quartier sur la période étudiée, indépendamment de l'évolution du nombre d'habitants à la fin de la période ?)

Le taux de vacance correspond à la part des logements vacants (proposés à la vente ou à la location, déjà attribué à un acheteur ou locataire mais en attente d'occupation, conservé par un employeur pour un usage futur, gardé vacant sans affectation précise par le propriétaire) de plus de 3 mois sur l'ensemble des logements.

Le taux de vacance sur le parc social inclut à ce titre :

- La vacance organisée : logements non affectés en vue d'une démolition
- Les mises en services, pouvant faire augmenter artificiellement les taux ;

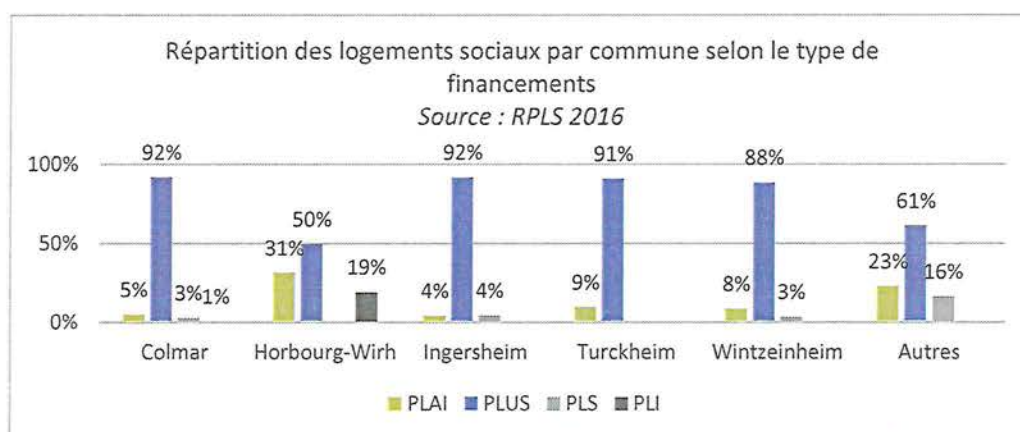
²¹ Source : RPLS 2016

²² Source : SNE janvier – décembre 2015

Un parc ancien, dont les niveaux de loyer permettent l'accueil des ménages les plus précaires, dont les charges indirectes peuvent être élevées faisant l'objet d'un important travail de requalification

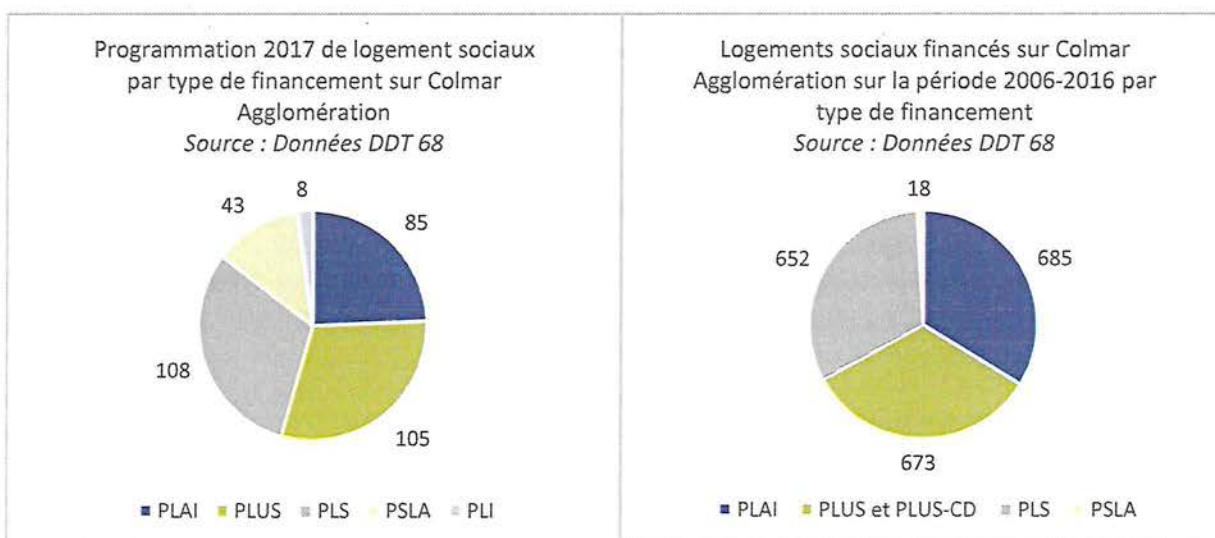
Un parc social ancien, financièrement accessible aux ménages les plus précaires

La composition du parc social souligne le faible volume de logements PLAI. En effet, on ne dénombre à l'échelle de l'agglomération que 6% de logements PLAI sur l'ensemble du parc HLM, ce qui, au vu des données indiquées en matière de fragilité socio-économique de la population semble limité. Sur la ville de Colmar, qui concentre une partie des difficultés, cette part redescend même à 5%²³.



Attention : si 23% du parc des « Autres » communes correspond à du PLAI, en volume, il ne s'agit que de 35 logements.

Il faut toutefois souligner, qu'en cohérence avec les priorités affichées par l'Etat, la production de PLAI s'est développée sur le territoire. Ainsi, les PLAI représentent plus du tiers des logements sociaux financés entre 2006 et 2016, soit 685 logements sur la période. En 2017, 85 PLAI sont programmés sur un total de 349 programmations de logements sociaux.

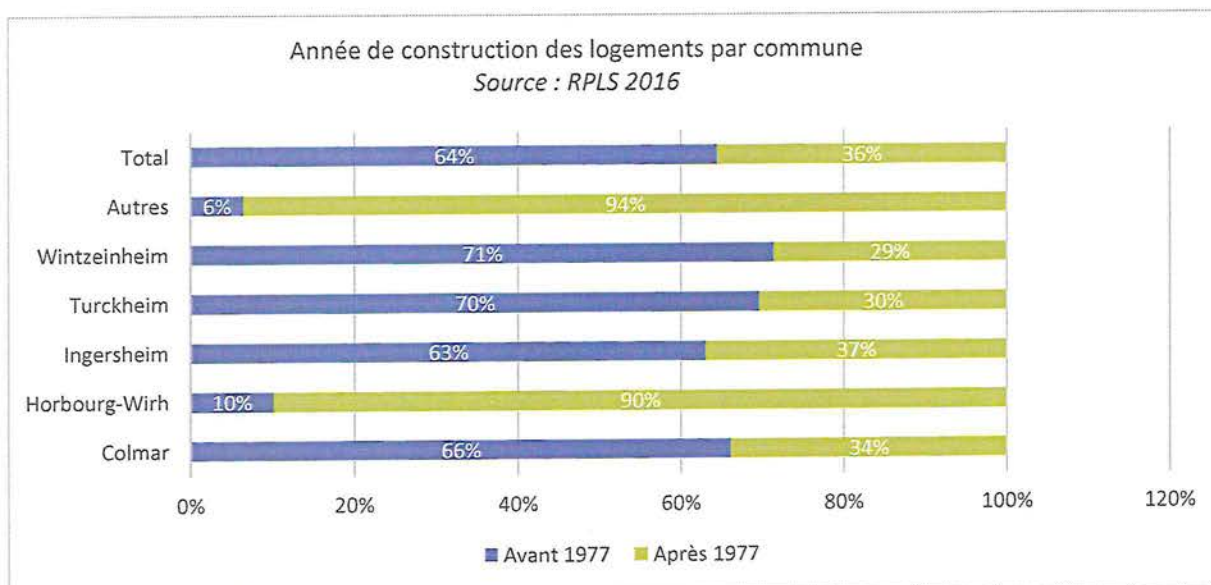


Toutefois l'offre en PLAI, souvent associée à l'offre accessible aux ménages les plus défavorisés (60% des plafonds HLM), ne constitue pas le seul parc financièrement accessible aux ménages à faible niveau de revenus sur le territoire. En effet, une part importante du parc, aujourd'hui identifié comme relevant du financement PLUS, correspond en fait à un financement Habitat Loyer Modéré (HLMO). Le financement HLMO correspond au principal mode de financement antérieur à la réforme des aides à la pierre de 1977.

²³ Source : RPLS 2016

Le parc de logement HLMO constitue un parc social très accessible et explique des niveaux de loyer qui restent relativement faibles sur le territoire (5,25€ / m² à l'échelle de l'agglomération).

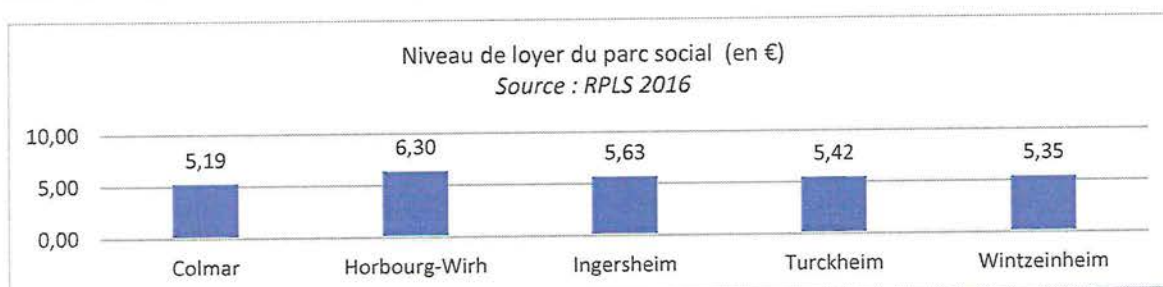
Selon les données RPLS 2016, 7548 logements sociaux ont été construits avant 1977 sur l'agglomération, soit plus de 64% du parc social. Sur les communes de Wintzenheim, et de Turckheim, cette proportion dépasse les 70%. On peut donc estimer que Colmar Agglomération dispose d'un parc accessible aux ménages les plus précaires. En revanche sur la commune d'Horbourg-Wihr et les communes non soumises à la loi SRU, le parc apparaît bien plus récent, avec seulement un logement sur 10 construit en 1977 ou avant. Toutefois, avec 31% de PLAI Horbourg-Wihr, compense son déficit de logements financés en HLMO, par un parc social récent qui correspond au financement adapté aux ménages les plus fragiles s'agissant du niveau de loyer.

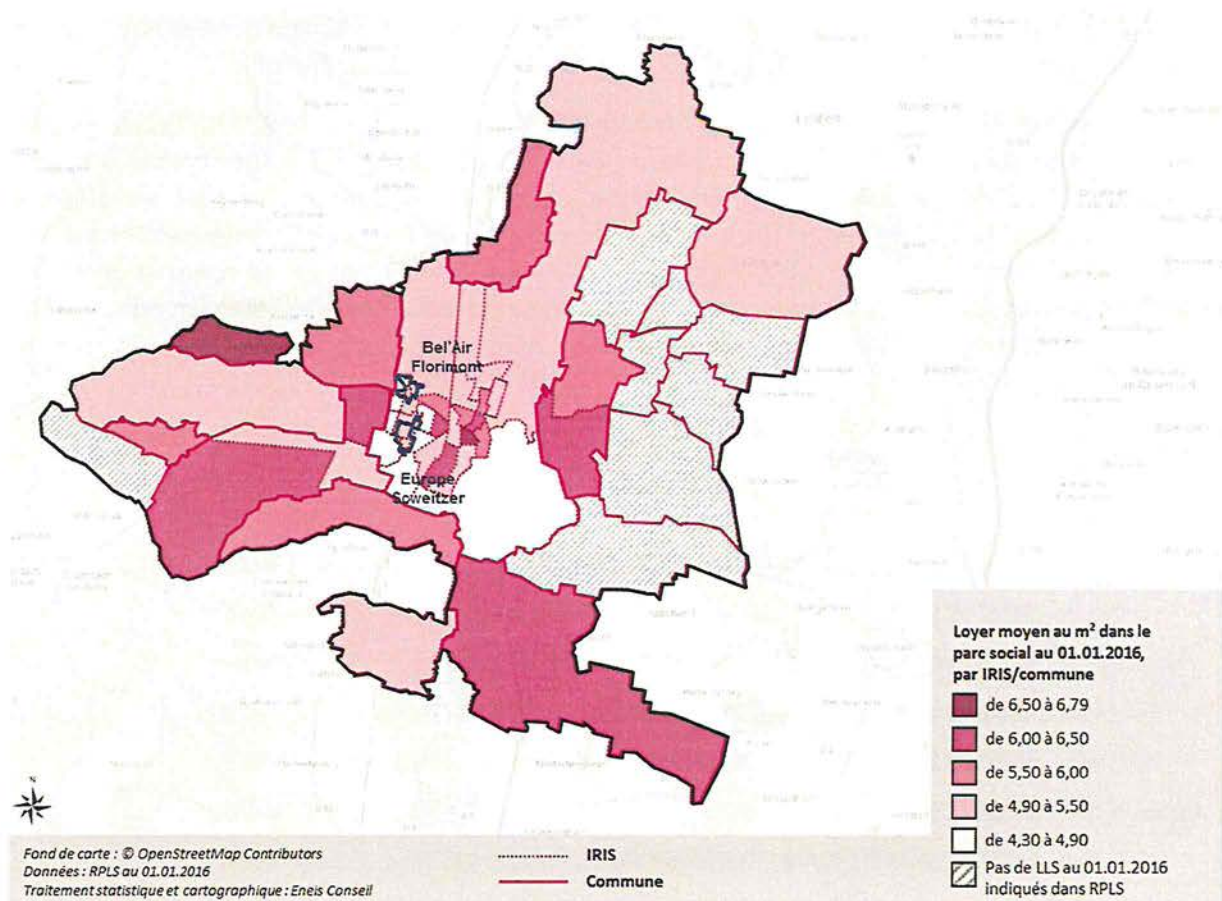


Si le parc sur Colmar apparaît accessible notamment grâce à une part importante de logement HLMO et le développement du PLAI, se pose la question de l'accessibilité des ménages très défavorisés au parc social. En effet, **les loyers PLAI restent parfois trop élevés, notamment en y intégrant les charges pour les ménages particulièrement défavorisés.** Si les ménages les plus précaires peuvent être solvabilisés par les APL et les aides sociales, il convient d'assurer le développement un parc financièrement accessible, pour les ménages moins couverts et précaires.

Un niveau de loyer relativement faible mais des charges potentiellement importantes

Le niveau de loyer apparaît relativement faible s'agissant du parc social de l'agglomération (5,25€ m²) et davantage sur la ville centre de Colmar (5,19€). Néanmoins, comme indiqué précédemment ce parc apparaît comme ancien et peut supposer des taux effort importants à prendre en compte quand il s'agit d'observer l'accessibilité financière du parc.





En effet, si le loyer représente le 1^{er} niveau de coût du logement, il convient pour rendre de compte de l'accessibilité effective du parc d'y adjoindre **la prise en compte des charges directes et indirectes**. Or comme cela a été souligné, le parc social apparaît comme particulièrement ancien sur le territoire. En effet, 60% des logements sociaux y ont été construits avant 1974 (45% si l'on exclut les QPV), date de la première réglementation thermique. Autrement dit, les logements HLMO, les plus accessibles financièrement sur le parc social sont également les plus susceptibles d'impliquer des charges indirectes importantes notamment s'agissant de la consommation en énergie.

A contrario, le patrimoine le plus récent, pour lequel les charges peuvent être les plus faibles semble concentré sur les communes pour lesquelles le niveau de loyer est le plus important notamment Horbourg-Wihr et dans une moindre mesure Ingersheim.

Conscients de ces difficultés **les bailleurs sociaux ont engagé des politiques volontaristes de requalification de leur parc :**

- Dans le cadre du PRU pour Pôle Habitat
- Dans le cadre du droit commun pour les autres bailleurs

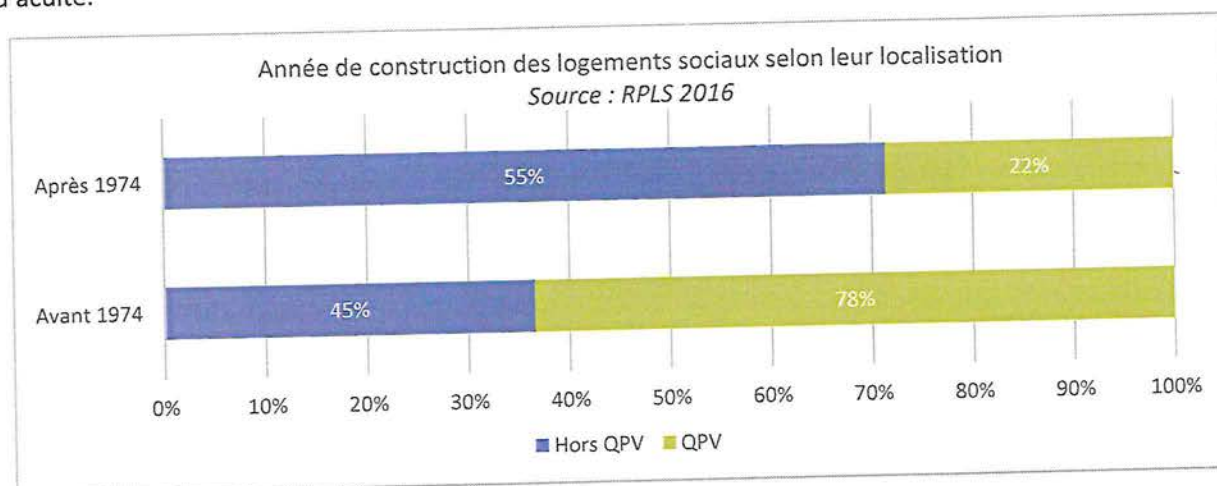
Ainsi, selon les données compilées par l'AREAL, agence régionale des bailleurs sociaux, ce sont 1011 logements qui ont bénéficié de travaux de réhabilitation sur la période 2009-2016, permettant une nette amélioration du confort notamment énergétique. Ainsi, 48 logements disposant d'un classement DPE de F, 547 d'un classement E et 188 d'un classement D sont passés à un classement B²⁴. Cet enjeu est identifié par l'essentiel des bailleurs sociaux du territoire comme une priorité avant le développement d'une production

²⁴ Le classement DPE correspond à un outil d'estimation de la consommation énergétique d'un logement et de ses émissions de Gaz à effet de serre (GES). Un classement A correspond à un logement économe et le classement le plus élevé, G à un logement fortement énergivore.

neuve. Sur la période 2015-2020, la programmation prévisionnelle recensée par l'AREAL vise un total de 737 logements réhabilités.

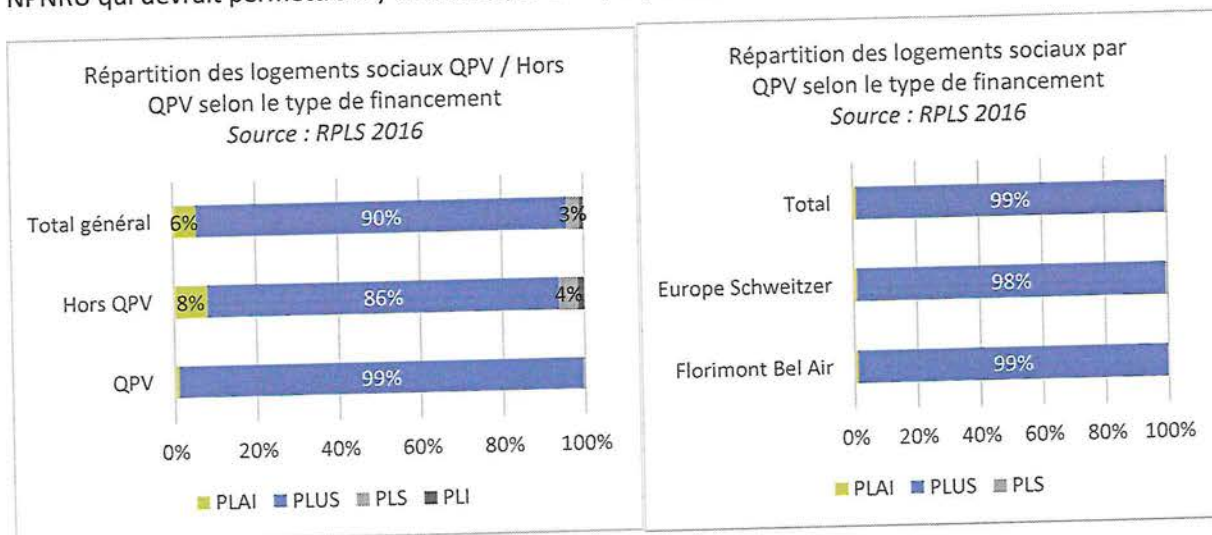
Des QPV qui concentrent une offre HLMO p accessible, au risque de polariser les demandes des ménages les plus fragiles économiquement, entraînant un renforcement de la spécialisation socio-spatiale

Si à l'échelle de l'agglomération, le parc ancien présente des risques de fortes charges pouvant peser sur les budgets des locataires. La situation sur les quartiers prioritaires de Bel'Air Florimont et Europe Schweitzer semble différente. Le parc y est plus ancien que sur le reste de l'agglomération, puisque 78% des logements y ont été construits avant 1974 contre 45% sur le reste de l'agglomération hors QPV. Néanmoins les problématiques de précarité énergétique et de coûts des charges indirectes s'y présentent avec moins d'acuité.

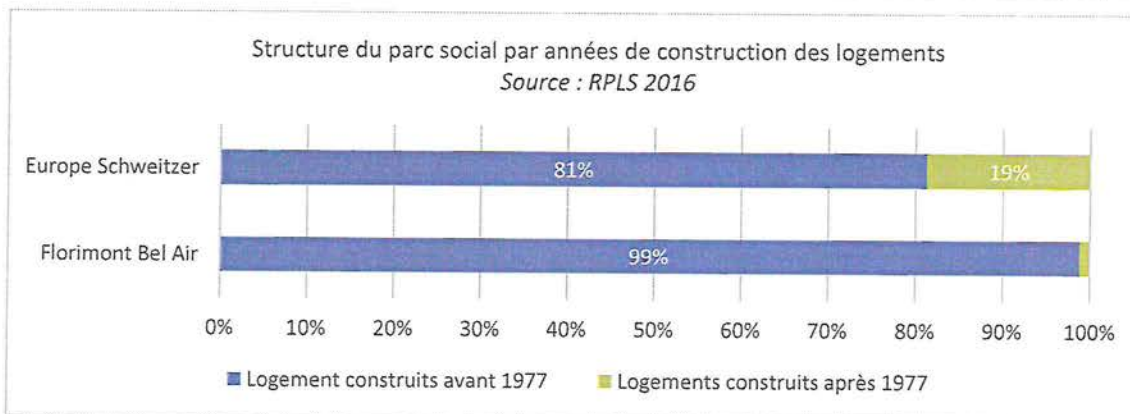
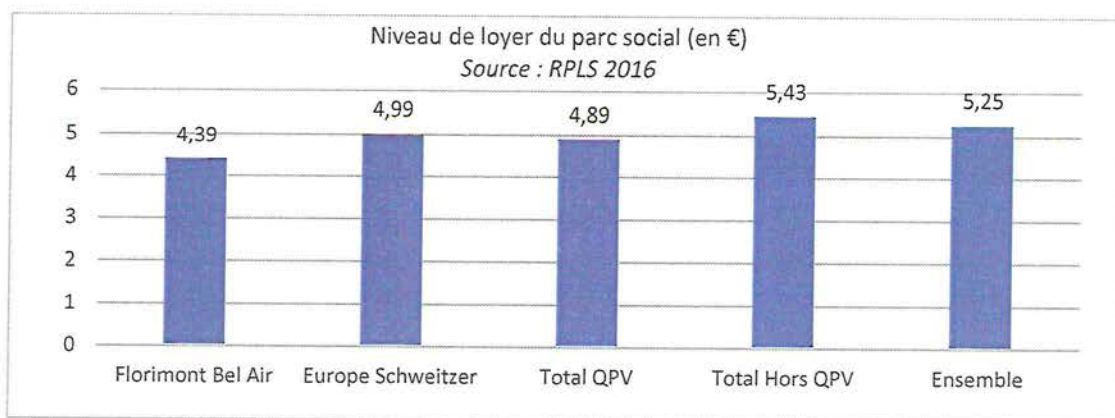


En effet, le quartier Europe a bénéficié d'une amélioration significative de l'efficacité énergétique de son parc dans le cadre du premier Programme de Rénovation Urbaine, notamment avec la création d'un éco-quartier sur le secteur Amsterdam. Certains enjeux demeurent toutefois notamment sur le secteur de Belgrade, pour lequel les opérations ont été reportées.

Quant au secteur de Florimont Bel'Air, il est amené à faire l'objet d'une intervention dans le cadre du NPNRU qui devrait permettre d'y améliorer, là aussi, la performance énergétique.



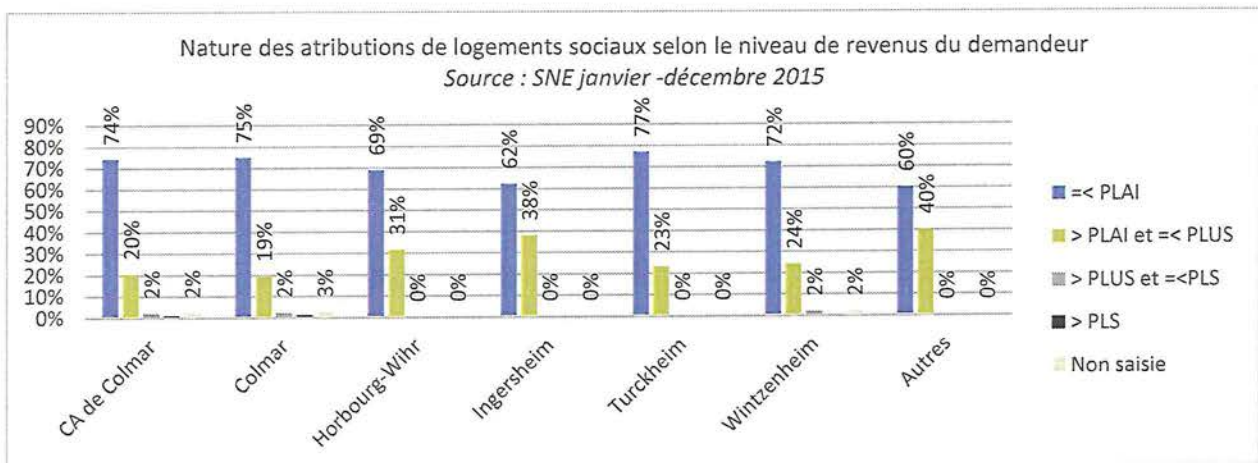
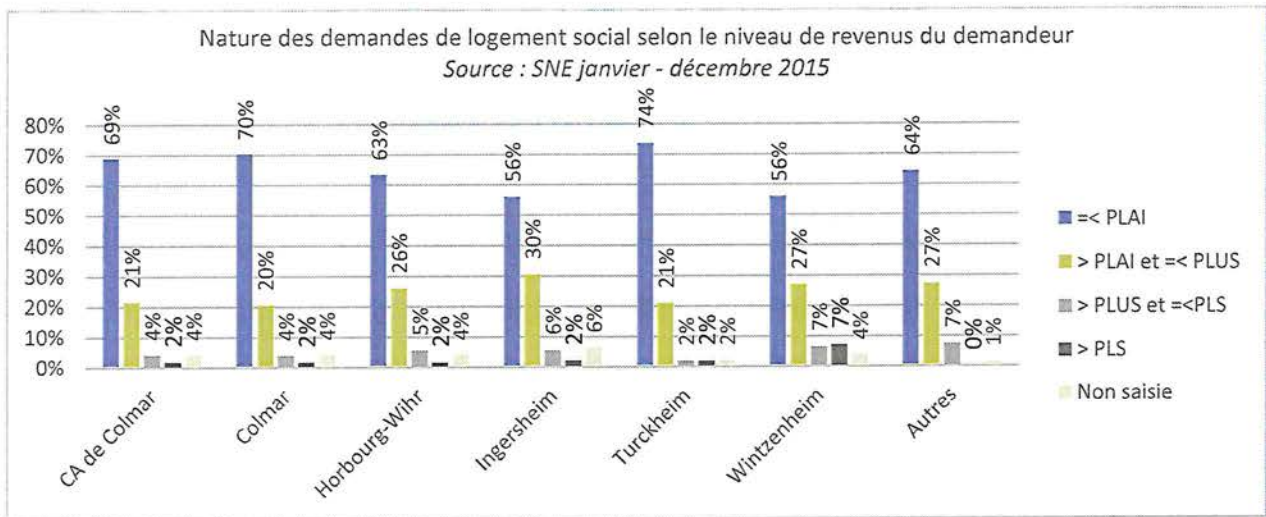
Ainsi, les quartiers présentent certes un parc ancien, mais en partie réhabilité ou amené à l'être. On peut dès lors estimer que malgré un taux de PLAI particulièrement faible, l'accessibilité financière du parc est réelle avec un niveau de loyer faible (4,39€ /m² sur Florimont Bel'Air et 4,99€ sur Europe Schweitzer) et une performance énergétique correcte.



Cependant, la forte accessibilité financière du parc, notamment au regard du reste de l'agglomération, entraîne des phénomènes de concentration des publics les plus précaires sur la ville centre de Colmar et notamment sur les QPV. La ville centre et les QPV comptent à la fois le volume de logements sociaux le plus élevé et le parc le plus financièrement accessible, ces deux effets de composition du parc conduisent à une forte concentration de la population la plus précaires sur ces secteurs, interrogeant les perspectives de déspecialisation.

Un coût du parc social qui permet de loger les ménages économiquement moins favorisés mais des risques de marginalisation et de concentration des plus précaires

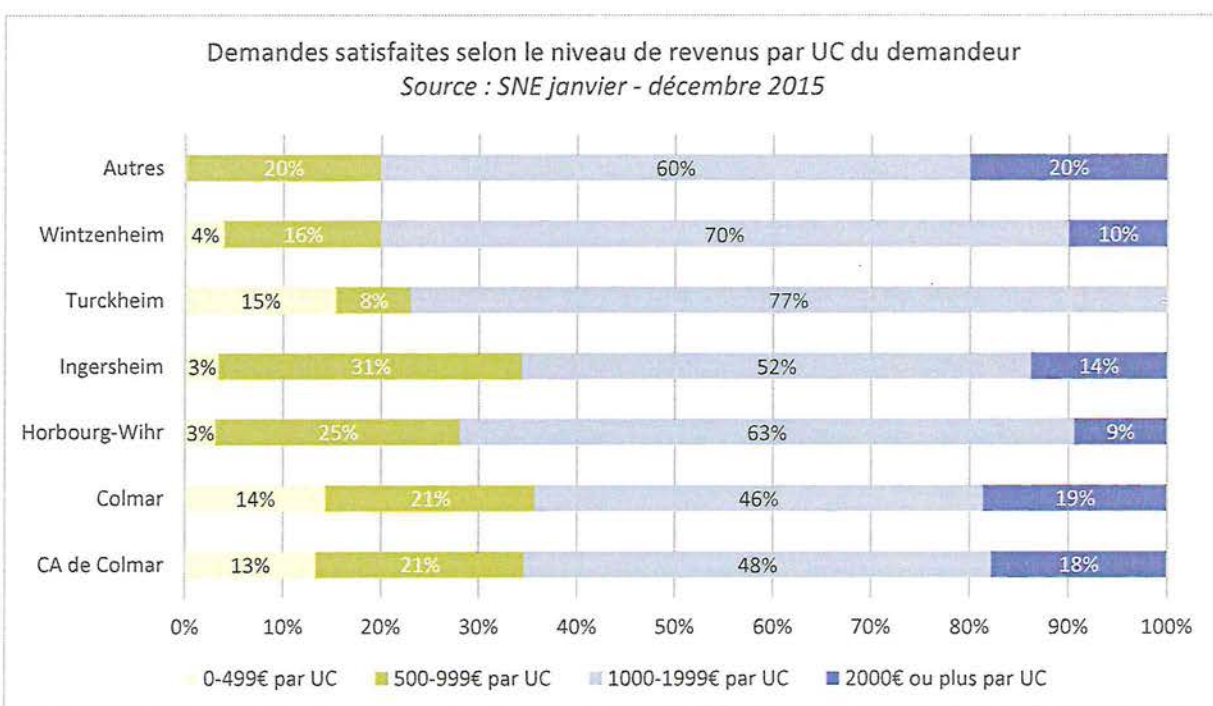
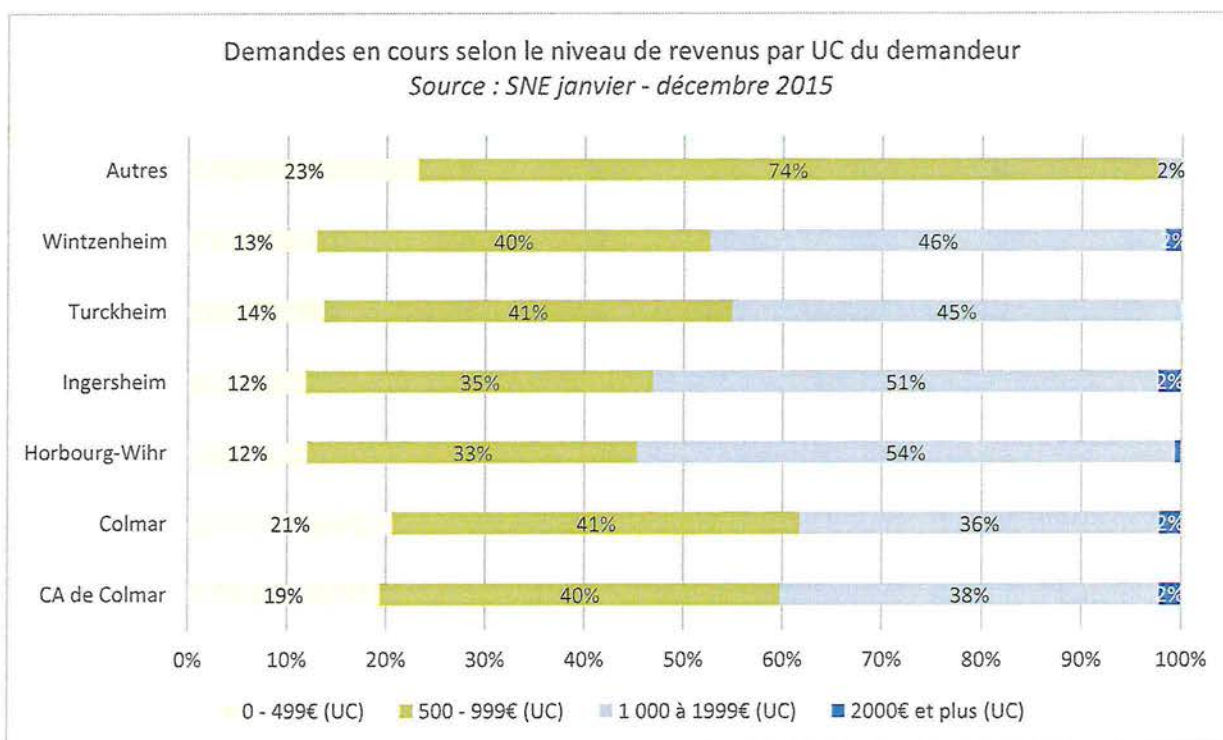
L'analyse du niveau de satisfaction de la demande témoigne de la **bonne capacité du parc à accueillir des ménages en dessous des plafonds PLAI**. En effet, alors que les personnes de référence disposant de niveaux de ressources inférieurs aux plafonds PLAI correspondent à 69% des demandeurs ils représentent 74% des attributions. Ainsi un ménage dont les revenus sont en dessous des plafonds a comparativement plus de chance que les autres de bénéficier d'une attribution.



On constate néanmoins **de fortes différences en matière d'attribution à l'échelle de l'agglomération**. En effet, alors que 14% des demandes de logement social issus de ménages dont les revenus sont compris en 0 et 500€ par unité de consommation sont satisfaites sur Colmar et 15% pour Turckheim, sur aucune autre commune ce taux ne dépasse les 3%, soulignant **le risque de spécialisation de ces deux communes dans l'accueil des ménages les plus précaires**. Pourtant, quelle que soit la commune, au moins un ménage demandeur sur 10 dispose de revenus inférieurs à 500€ par Unité de consommation.²⁵

Par ailleurs le premier quartile des revenus, tel que retenu dans l'arrêté préfectoral du 20 avril 2017, correspond à 6912€ annuel par Unité de Consommation, soit 576€ mensuel. Ainsi, ces données, au-delà de la spécialisation des QPV et de la ville de Colmar dans l'accueil des très précaires, incite à faire évoluer les logiques d'attributions de sorte à assurer le respect des nouvelles obligations inscrites dans la loi Egalité et Citoyenneté.

²⁵ Ces données doivent néanmoins être analysées avec une certaine prudence, en effet, les ressources présentées dans les graphiques correspondent aux informations présentes sur les formulaires CERFA, il s'agit donc de revenus déclaratifs.

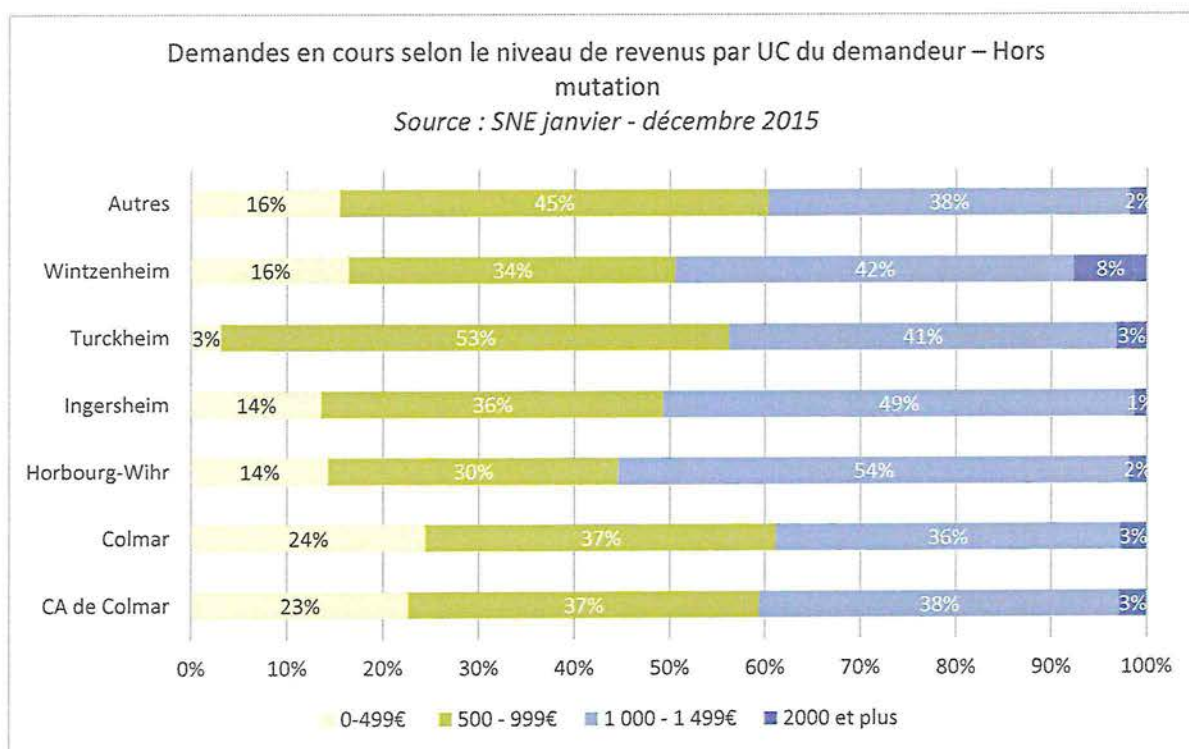


L'estimation des niveaux de revenus se fait sur base déclarative des formulaires CERFA. Les formulaires peuvent poser des difficultés d'interprétation liées à de possibles confusions entre le niveau de ressources/de revenus pour les ménages appelés à le renseigner. Il convient donc de rappeler que ces données correspondent à des revenus déclaratifs.

Une demande de logement social fortement précarisée qui complexifie les perspectives de rééquilibrage des indicateurs socio-économiques à l'échelle de l'agglomération

Au-delà de l'enjeu de logement des ménages les plus précaires, on constate plus largement une forte précarité de la demande. En effet, à l'échelle de l'agglomération 1 demandeur sur 5 déclare disposer de

ressources inférieures à 500€ / mois Cette part est encore plus élevée s'agissant des primo-demandeurs. En effet, près d'un primo-demandeur sur quatre (23%) déclare des ressources inférieures à 500€ mensuel.



Cette forte précarité déclarée des primo-demandeurs implique que mécaniquement les processus d'attributions entraînent :

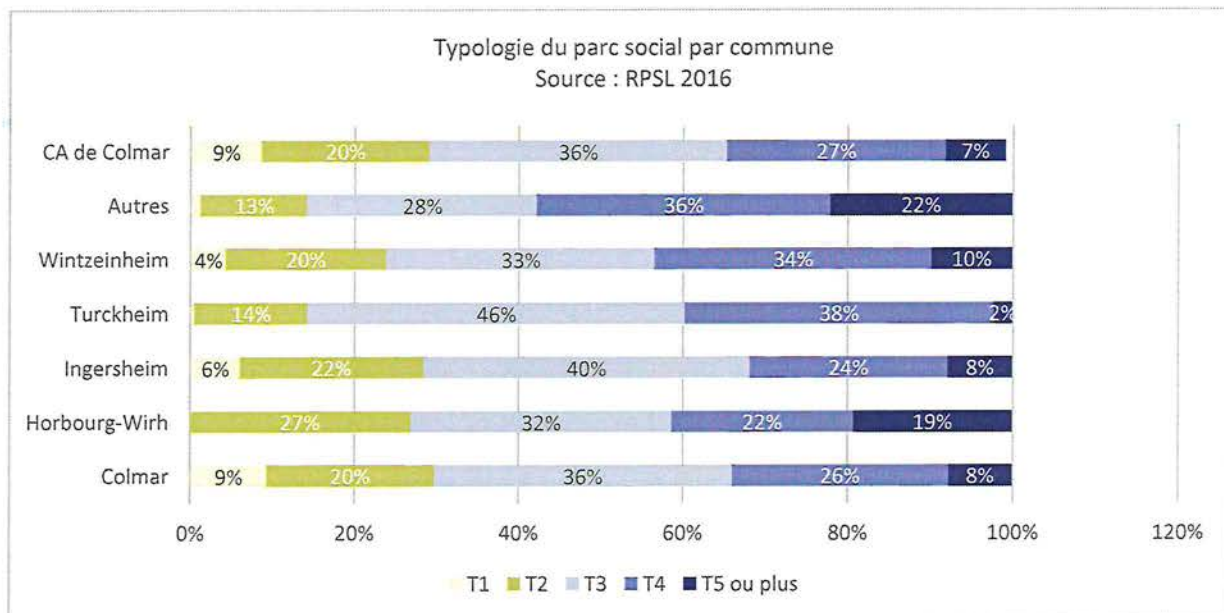
- Une précarisation de l'occupation sociale du parc ;
- ou, un phénomène d'éviction, plus ou moins prononcé des ménages les plus précaires ;

La logique de lutte contre la spécialisation de certains segments du parc social dans l'accueil des ménages les plus précaires doit en ce sens, s'articuler avec l'ensemble des politiques de lutte contre la précarité et en premier lieu avec la politique de développement économique.

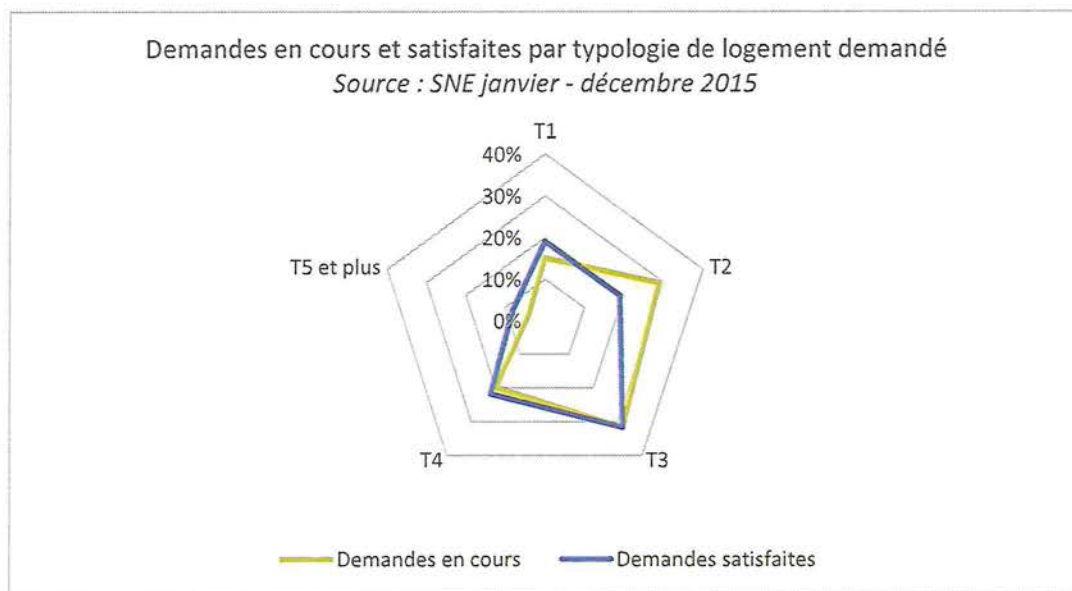
Un parc social qui présente un déficit de logements T2, et des difficultés à assurer l'accès au parc s'agissant de ces demandes

Le parc de logement social de l'agglomération compte principalement des logements de typologie moyenne avec 63% de T3/T4, et ce alors même que seulement 50% des demandes concernent un de ces deux produits. De manière générale on note plus largement un **déficit de T2 dans le parc social** puisqu'avec 20% des logements le parc n'est pas en mesure de répondre aux demandes. En effet alors que 30% des demandes concernent des T2, seulement 20% des attributions effectives sont en direction de logements de ce type. Si le décalage entre demande et attribution s'observe pour les demandes de mutation, il est surtout observable s'agissant des primo-demandeurs²⁶.

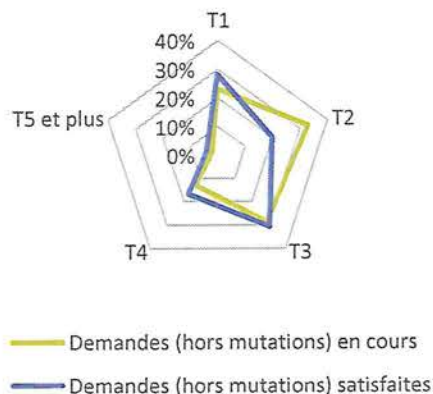
²⁶ Source : SNE janvier – décembre 2015



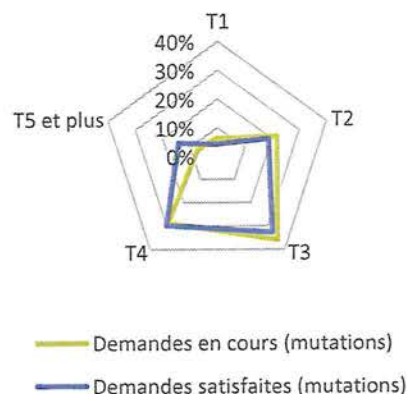
A l'inverse, **les T1 sont surreprésentés dans les attributions** (19% des demandes satisfaites) par rapport aux demandes (15% des demandes en cours), tant pour les primo-demandeurs que pour les demandes de mutation. Cette surreprésentation interroge notamment s'agissant du quartier Europe Schweitzer qui compte 12% de T1 pour simplement 15% de T2. Néanmoins la présence d'une résidence étudiante sur le quartier permet néanmoins d'expliquer en partie cette surreprésentation de T1.



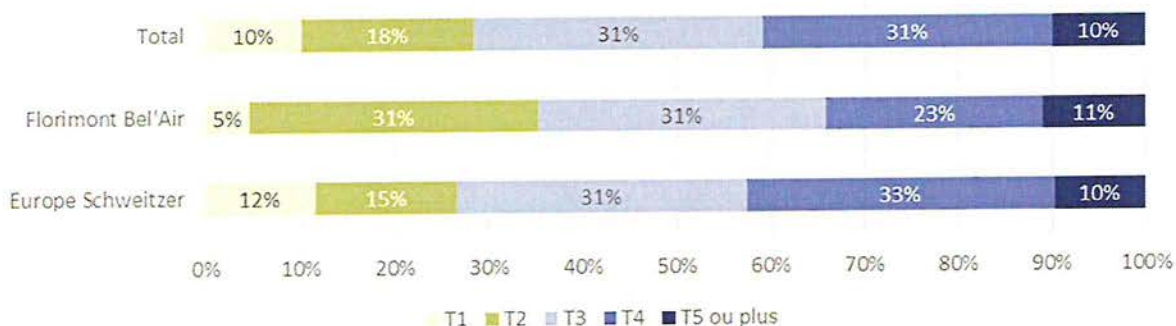
Demandes en cours et satisfaites par typologie de logement (hors mutation)
 Source : SNE janvier - décembre 2015



Demandes en cours et satisfaites par typologie de logement (mutation)
 Source : SNE janvier - décembre 2015



Typologie du parc social sur les QPV
 Source : RPLS 2016

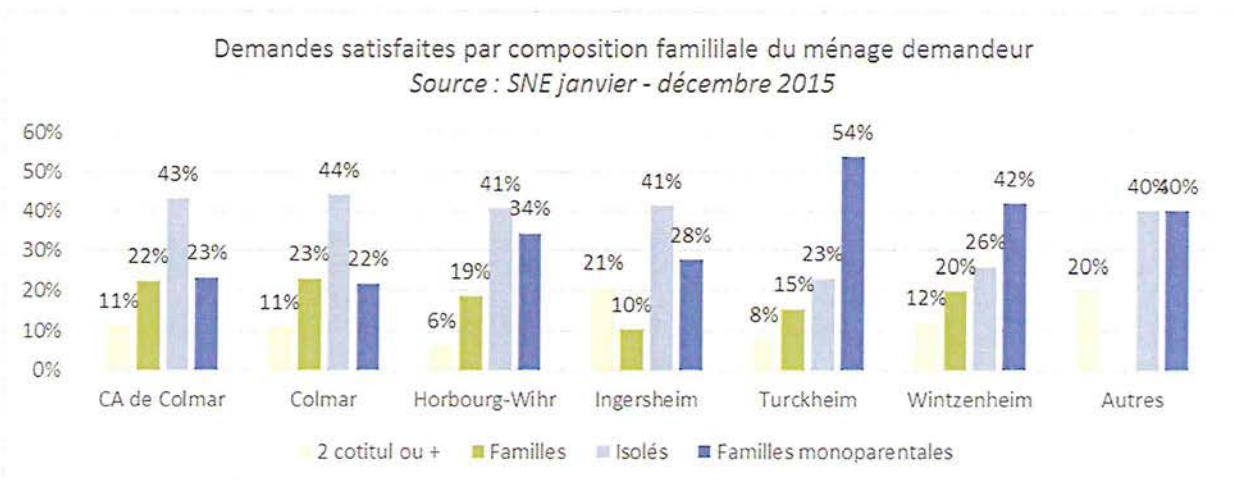
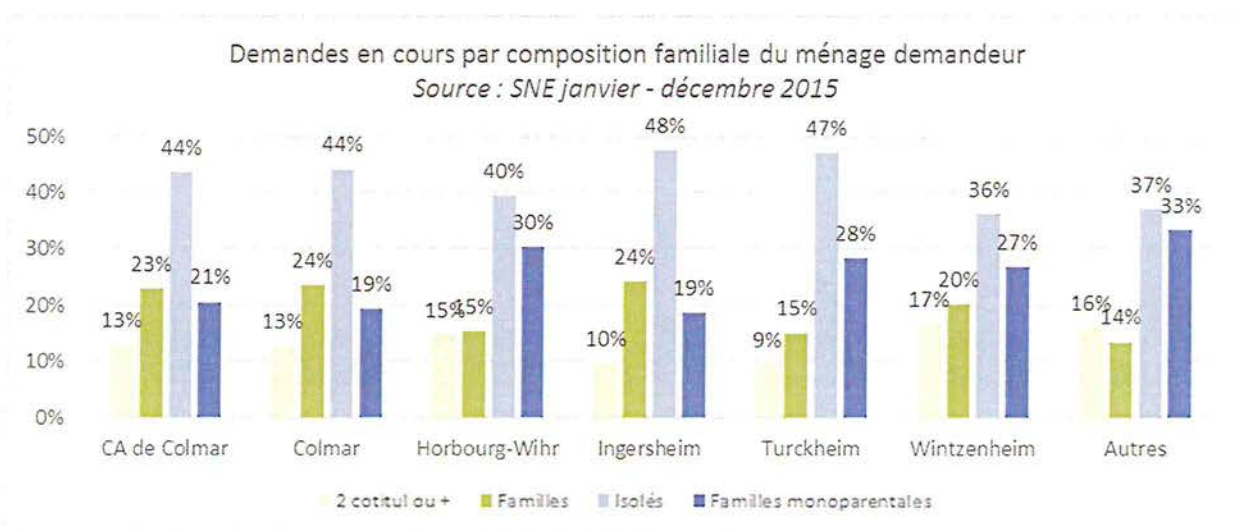


Une inadéquation en matière de typologie qui ne se traduit pas par une incapacité à faire accéder au logement certaines compositions familiales mais peut induire la présence de logements inadaptés aux occupants

Malgré, le déficit de logement T2, et une surreprésentation de logement de type T1 au regard des demandes et des logiques d'attributions, on constate que la composition des ménages n'a que peu d'impact sur leur capacité à accéder au parc. En effet, si l'on constate une plus grande difficulté des personnes isolées et couples sans enfants à accéder à une attribution, les écarts restent faibles.

Les évolutions socio-familiales permettent d'expliquer en partie la forte proportion de familles monoparentales parmi les demandeurs et attributaires. De plus le rôle du parc social consiste également à fournir des réponses adéquates pour ces familles qui peuvent s'avérer plus fragiles (ressources moindres, plus grandes difficultés à accéder au marché de l'emploi, etc.). Toutefois certaines situations soulèvent des interrogations notamment la forte proportion de ces familles parmi les attributions sur certaines communes (Turckheim et Wintzenheim) qui peut conduire à un renforcement de la spécialisation

territoriale. A l'inverse sur la commune de Horbourg-Wihr, alors que 15% des demandes sont issues de couples sans enfants, ceux-ci ne représentent que 9% des attributions²⁷.



Attention, sur la catégorie « autres » l'absence de familles parmi les demandes satisfaites s'explique par un volume particulièrement faible de demandes satisfaites (10 demandes)

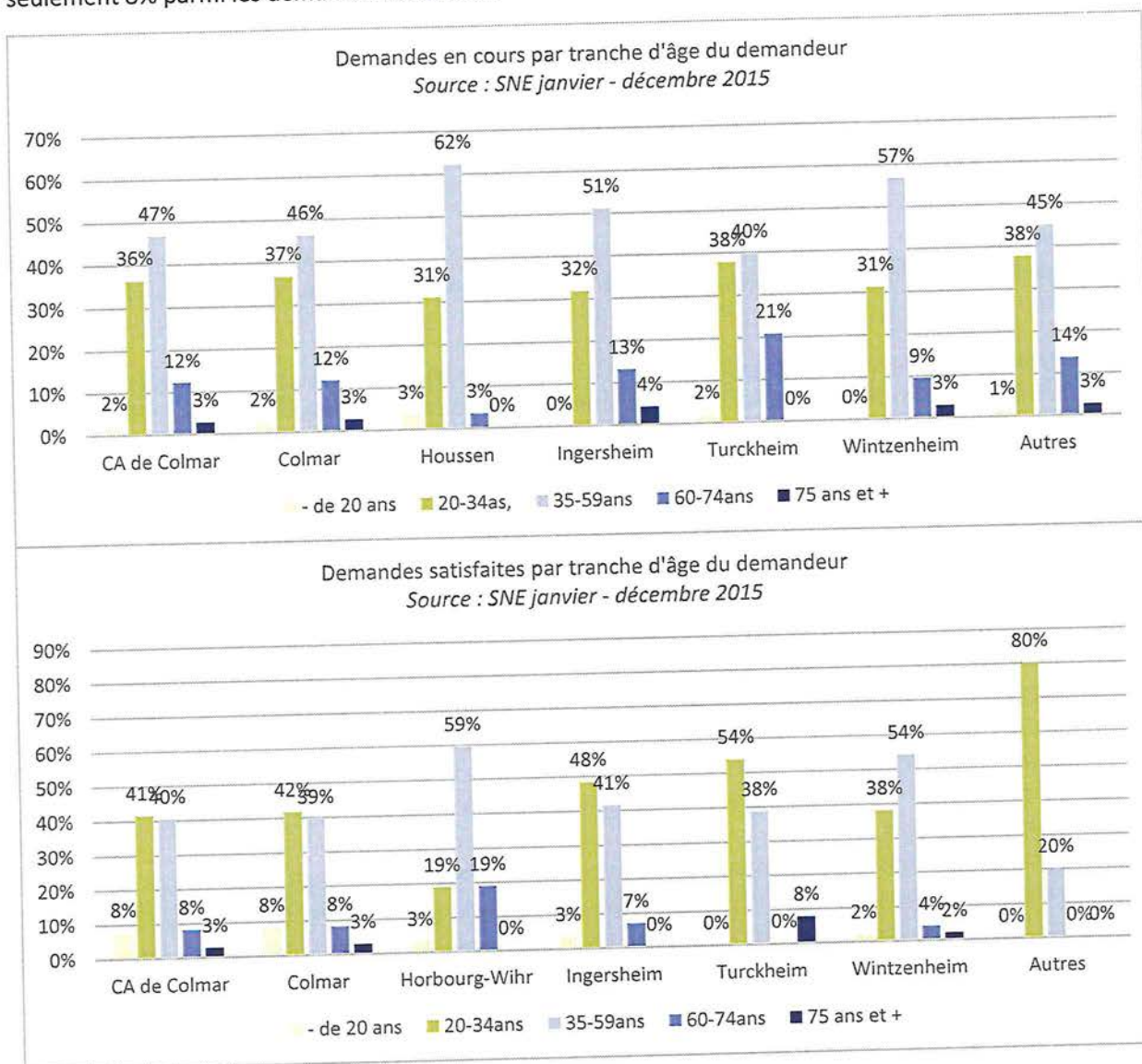
En revanche, **cette inadéquation peut interroger, sur la façon dont les logements attribués correspondent aux aspirations des ménages et s'inscrivent en cohérence avec leurs projets résidentiels.** Ainsi, 12% des demandes d'attributions sont liées à un problème de « logement trop cher » et 24% à un « logement trop petit ». Si une partie de ces constats s'expliquent par des évolutions socio-économiques des ménages entre l'instant de l'attribution du premier logement la nouvelle demande, il peut également traduire des attributions en matière de surface et typologies en décalage avec les attentes et besoins des ménages.

Une plus grande difficulté des 35-59ans et des jeunes seniors à accéder au parc social

L'analyse des demandes satisfaites rapportées aux demandes en cours permet également d'observer que **les ménages jeunes 20-34ans sont surreprésentés dans les attributions**, puisqu'ils comptent pour 36% des demandes mais 41% des attributions. A l'inverse, les 35-59ans peuvent avoir plus de difficultés à accéder au parc. Près d'un demandeur sur deux appartient à cette classe d'âge contre deux sur cinq des bénéficiaires

²⁷ Source : SNE janvier – décembre 2015

d'une attribution²⁸. De la même façon, les jeunes seniors, 60-74ans, sont 12% parmi les demandeurs et seulement 8% parmi les demandes satisfaites.



²⁸ Source : SNE janvier – décembre 2015

Une occupation de parc social qui témoigne des enjeux en matière de lutte contre la concentration de la fragilité sociale sur les mêmes segments du parc

La construction d'un indice de fragilité de l'occupation du parc social

De la même façon que pour l'analyse de la fragilité sociale à l'échelle de l'agglomération, **un indice de fragilité de l'occupation du parc social a été constitué et décliné aux différentes échelles territoriales** (cf. infra).

L'appréciation de la fragilité sociale a été réalisée sur la base des enquêtes Occupation du Parc Social (OPS) 2016, des bailleurs sociaux, compilées et agrégées par l'AREAL, association régionale de ces bailleurs.

Afin d'avoir une vision fine, de l'occupation sur les quartiers prioritaires et de mesurer plus précisément les enjeux de déconcentration de la pauvreté sur ces espaces, cette analyse a été menée :

- A l'échelle des communes pour l'ensemble de l'agglomération ;
- A l'échelle des IRIS pour la ville de Colmar, de Wintzenheim et Horbourg-Wihr ;
- A l'échelle de chacun des quartiers prioritaires ;

L'indice retenu recoupe 3 indicateurs²⁹ :

- La **part des familles monoparentales** ;
- La **part des personnes en emplois précaires en 2016** ;
- La **part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 20% des plafonds HLM**, au regard de l'importance de ce critère celui-ci a été pondéré de sorte à peser davantage dans l'indice final (pondération = 2)

L'indice synthétique obtenu sur la base de ces indicateurs, permet de comparer les situations. Colmar Agglomération représente l'indice 1, l'ensemble des secteurs dont l'indice est supérieur à 1 présentent donc une fragilité plus importante que la moyenne intercommunale. **Avec des indices de 1,34 et 1,38 les quartiers prioritaires présentent la plus importante fragilité** (avec la commune de Sainte Croix en Plaine, mais qui ne compte elle que 48 ménages répondants contre 445 pour Florimont Bel'Air et 2172 pour Europe Schweitzer).

Code INSEE	Communes/IRIS/QPV	Indice familles monoparentales	Indice ménages revenus <20% des plafonds HLM	Indice emplois précaires	Indice de fragilité
QP068002	Europe – Schweitzer	1,08	3,15	1,13	1,34
QP068001	Florimont - Bel Air	0,70	3,55	1,26	1,38

L'analyse des données OPS souligne donc la **nécessité d'engager des dynamiques de déspecialisation des QPV**. On constate, néanmoins, que **les espaces présentant les niveaux de fragilité les plus faibles sont également ceux disposant d'un parc social réduit**. Aussi, il s'agira pour engager un rééquilibrage à long terme d'intervenir sur deux leviers :

- Un **travail sur la localisation de la production** permettant une diversification de l'habitat sur les quartiers et un développement d'une offre financièrement accessible à l'échelle de l'agglomération dans un souci de solidarité territoriale.

²⁹ Données INSEE RGP 2013 et INSEE 2011 données carroyées pour la part des ménages vivant sous le seuil des bas revenus

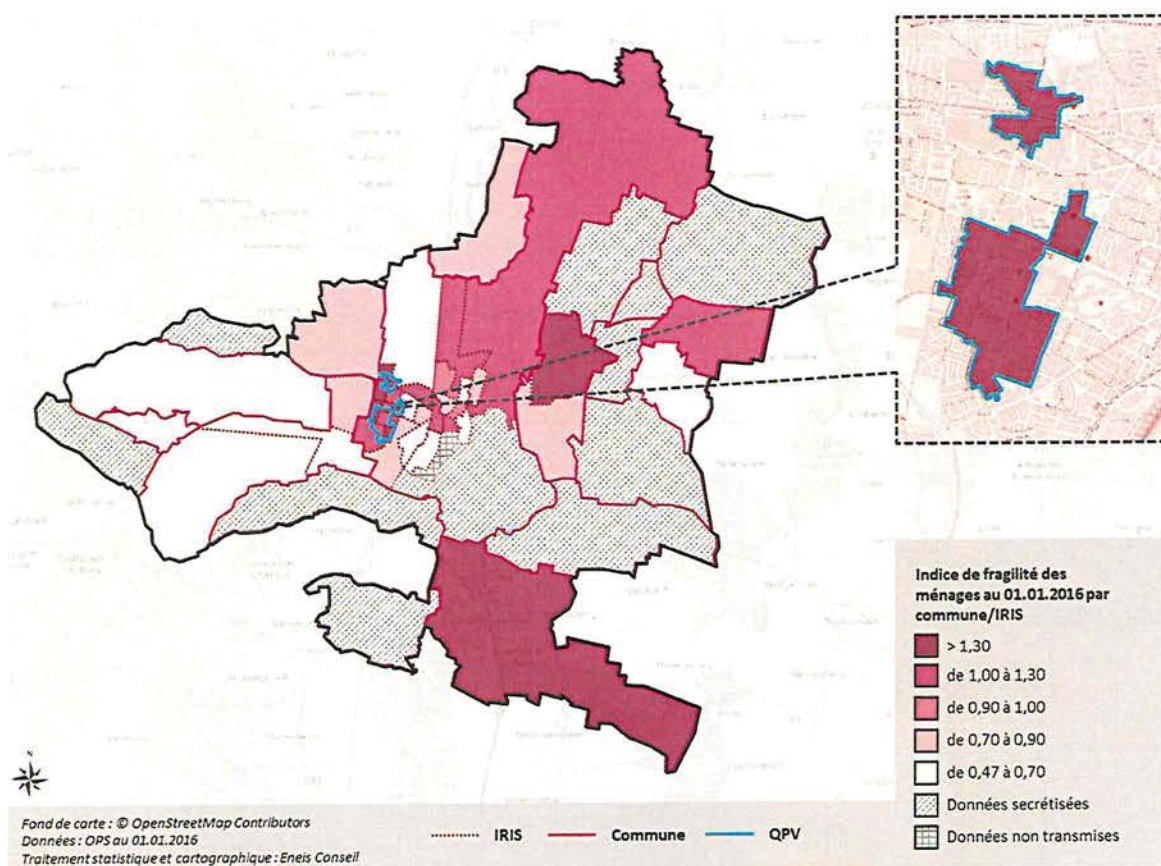
- Un **travail sur les logiques d’attribution**, permettant de limiter les phénomènes de concentration des difficultés sur les mêmes secteurs et mêmes résidences pouvant s’appuyer sur les nouveaux segments de parc produits.

La loi Egalité et citoyenneté impose néanmoins, d’engager dès à présent le rééquilibrage du peuplement, notamment via l’accueil de 25% de demandeurs disposant de ressources inférieures au premier quartile des revenus (6 912€ par UC³⁰) en dehors des QPV.

A plus court terme, il s’agira donc de **repenser les pratiques d’attribution de sorte à assurer une déspecialisation des quartiers Europe Schweitzer et Bel’Air Florimont** en mobilisant le parc des IRIS les moins fragilisés de la ville-centre³¹ :

- Le centre-ville, à l’exception de l’IRIS centre-centre ;
- Le quartier Saint Joseph ;
- Le quartier Sainte-Marie ;
- L’IRIS Sud-Ouest, Saint Léon Est, Saint Antoine Ladhof Sud,

Si ce rééquilibrage correspond à une nécessité légale, il concernera néanmoins, au regard des logements disponibles et des flux, des volumes limités.



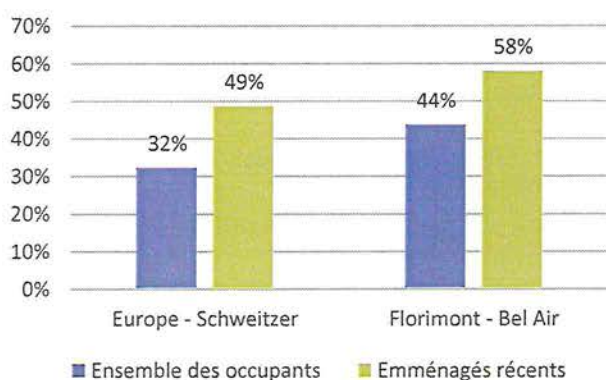
³⁰ Seuil fixé par arrêté préfectoral du 20 avril 2017, conformément à la réglementation en vigueur suite à la promulgation de la loi Egalité et citoyenneté

³¹ Sur la ville de Colmar, deux IRIS n’ont néanmoins pas pu faire l’objet d’une analyse :

- L’IRIS « Maraichers », qui dispose d’un volume de parc social faible et fait ainsi l’objet d’une secrétisation
- L’IRIS Sud-Est pour lequel les données OPS ne sont pas disponibles

Néanmoins, les dynamiques observables en matière d'attributions invitent à une meilleure régulation et gestion de la demande à même d'éviter les phénomènes de concentration. En effet, les acteurs ont relevé des **tendances à la précarisation de l'occupation sociale en QPV, notamment dans le parc du bailleur Pôle Habitat.**

Part des ménages dont les niveaux de revenus sont inférieurs à 20% des plafonds HLM du parc de Pôle Habitat
Source : Enquête OPS 2016, Pôle Habitat



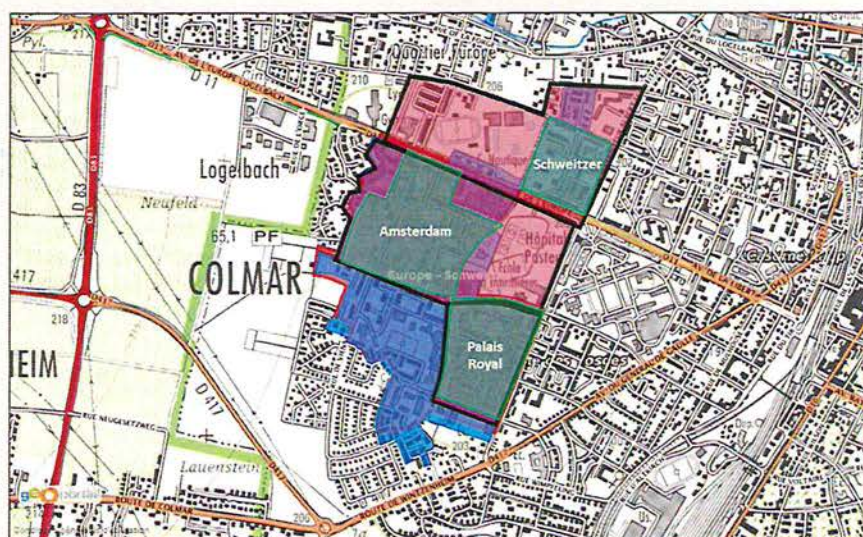
Ainsi, la part de ménages en dessous des 20% des plafonds de ressources HLM atteint, pour ce bailleur **32% des ménages sur Europe Schweitzer et 44% sur Florimont Bel’Air**, contre 25% pour l’ensemble de son parc (et 23% pour l’ensemble des bailleurs). En revanche, cette part est de **17 points supérieure pour les emménagés récents sur le quartier Europe, et de 14 points supérieure sur le quartier Florimont Bel’Air.**

Focus – L’impact du Programme de Rénovation Urbaine sur l’occupation sociale

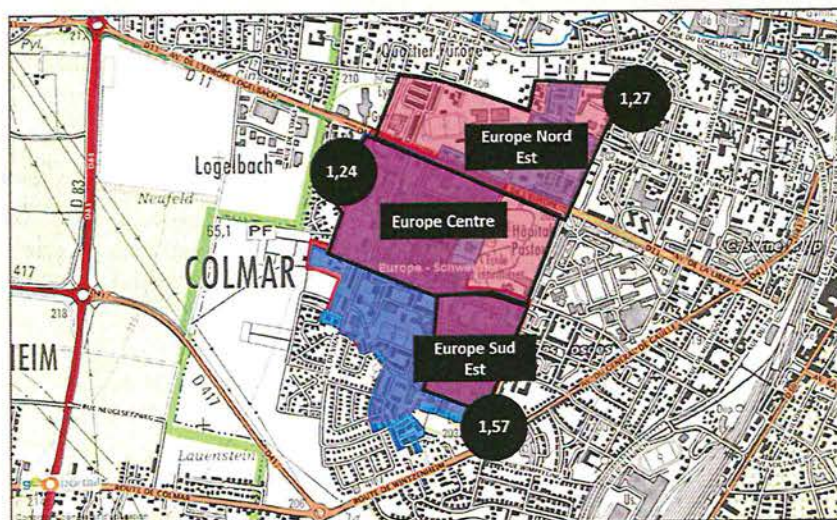
La lecture de la fragilité de l’occupation sociale des IRIS sur lesquels on retrouve les secteurs ayant bénéficié d’opérations dans le cadre de l’ANRU 1, semble témoigner d’un effet limité des opérations en termes de mixité sociale.

Ainsi, sur le secteur Palais Royal, correspondant à l’IRIS Europe Sud-Est, l’indice de fragilité est aujourd’hui de 1,57 soit le plus élevé de l’agglomération. Sur les deux autres secteurs ayant bénéficié du PRU, le découpage des IRIS ne nous permet pas une lecture spécifique aux secteurs ayant bénéficié de l’intervention. En effet l’IRIS Europe Nord Est englobe une partie des logements au Nord et à l’Est du secteur Schweizer et l’IRIS Centre, une partie des logements à l’Ouest du secteur Amsterdam et dans une moindre mesure au Nord Est. Il est néanmoins possible de souligner que ces deux secteurs font l’objet d’une fragilité importante avec respectivement un indice de 1,27 et 1,25. Ils ne s’éloignent que faiblement des autres secteurs du QPV.

Secteurs d’intervention dans le cadre de l’ANRU 1 (Source : SIG-Ville – Traitement ENEIS)



Délimitations des IRIS concernés par les opérations de Rénovation urbaine et indice de fragilité de ces IRIS (Source : SIG-Ville – Traitement ENEIS)



Indices de fragilité du secteur Europe

Communes/IRIS/QPV	Part des familles monoparentales en 2016	Part des ménages dont les revenus < 20% des plafonds HLM en 2016	Part de personnes en emploi précaire en 2016	Indice de fragilité
Europe - Schweitzer	1,08	3,15	1,13	1,34
Colmar/Europe Sud Est	1,27	3,68	1,32	1,57
Colmar/Europe Sud Ouest	0,77	3,46	0,81	1,26
Colmar/Europe Nord Ouest	1,21	2,88	1,41	1,37
Colmar/Europe Centre	1,04	2,76	1,16	1,24
Colmar/Europe Nord Est	1,23	2,65	1,21	1,27
Colmar Agglomération	1,00	1,00	1,00	1,00

La mixité sociale ne faisait pas l'objet d'un objectif spécifique dans le cadre du PRU. Néanmoins la forte fragilité sur les secteurs repérés interroge sur la manière dont le programme a pu répondre aux enjeux d'attractivité. Le renforcement de l'attractivité du quartier Europe dans son ensemble ne semble à ce titre pas avoir pleinement bénéficié du premier PRU.

L'accompagnement de la transformation socio-urbaine du quartier et son intégration dans les dynamiques de l'agglomération devra donc s'appuyer également sur des pratiques renouvelées en matière d'attribution à même de rééquilibrer ses indicateurs socio-économiques.

L'analyse des facteurs de fragilité ne saurait néanmoins constituer à lui seul une base suffisante, pour déterminer les enjeux de territorialisation en matière d'attribution comme de production. Ainsi, il convient de compléter ces éléments par une approche permettant de restituer les dynamiques de fragilisation à l'œuvre sur l'agglomération. En effet, comme nous l'avons souligné, l'analyse de la demande de logement social, témoigne d'une forte précarité des demandeurs.

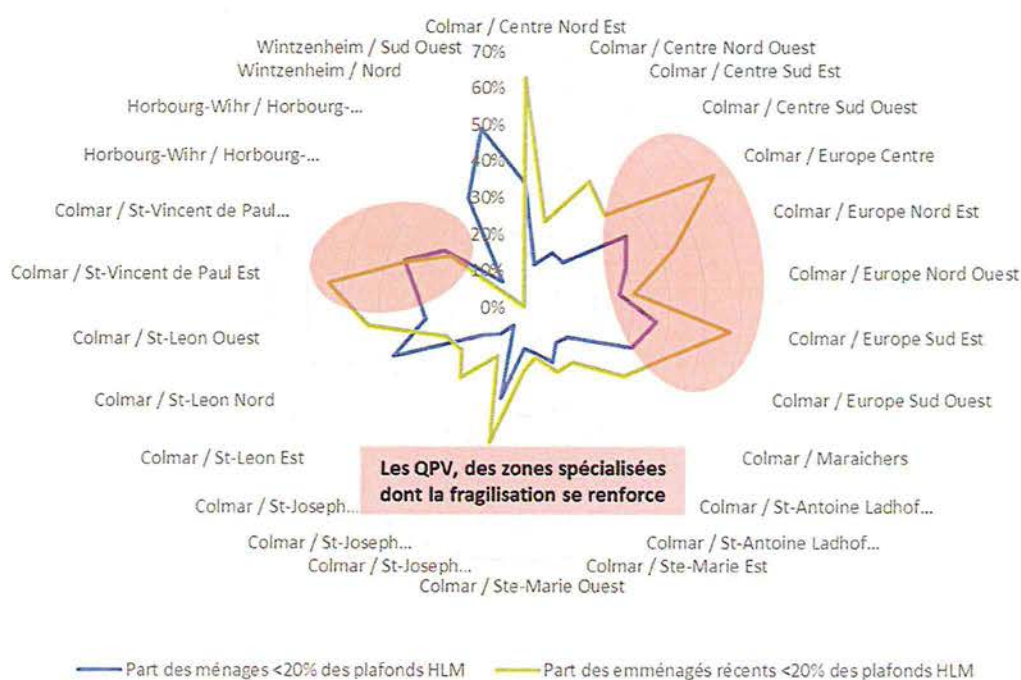
Ainsi, afin d'éviter de renforcer des dynamiques de paupérisation en cours, il conviendra de prioriser les attributions aux ménages ciblés par la loi Egalité et Citoyenneté sur des secteurs ne présentant de risques de paupérisation trop marqués.

Analyse des risques de fragilisation du patrimoine social de Pôle Habitat (71% du parc social de l'agglomération, 92% du parc social des QPV)

L'analyse des dynamiques des ménages emménagés récents sur le parc de Pôle Habitat, permet d'affiner l'identification des espaces à mobiliser pour l'accueil de ménages en difficultés à l'échelle infra-communale, sur les communes irisées. En effet, elle permet de mesurer qu'outre les enjeux de déconcentration des QPV, le Centre-Ville et Sainte Marie présentent eux aussi des problématiques, non pas de fragilité, mais de forte fragilisation de leur occupation sociale qui invitent à une attention particulière.

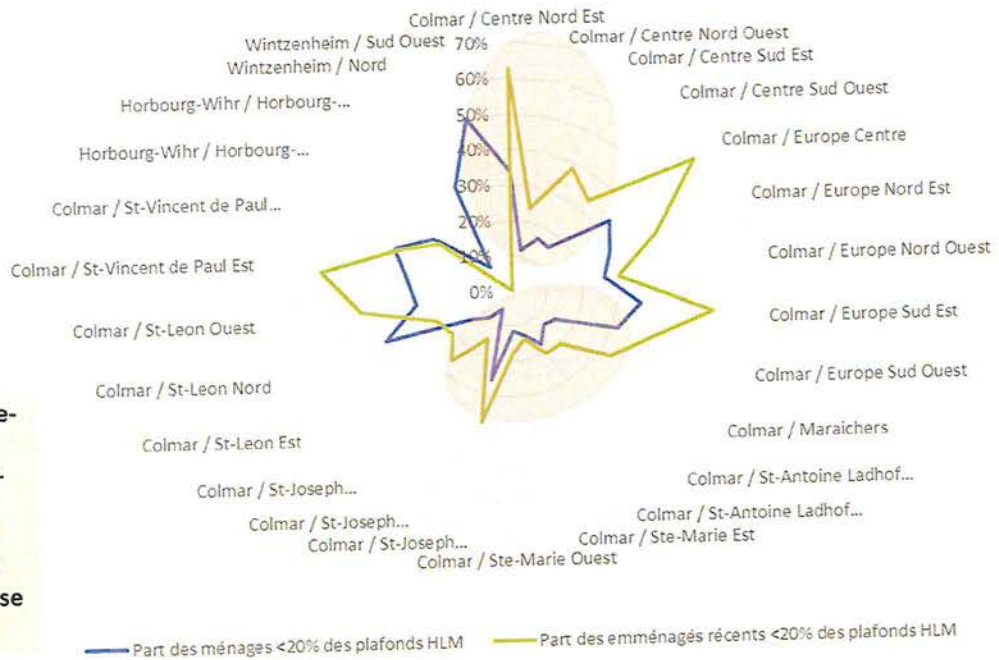
Risque de fragilisation de l'occupation du parc social par IRIS

Source : OPS 2014, Pôle Habitat, traitement ENEIS



Risque de fragilisation de l'occupation du parc social par IRIS
 Source : OPS 2014, Pôle Habitat, traitement ENEIS

Le centre, Sainte-Marie, Saint-Antoine, Saint-Joseph des quartiers en moins grande difficultés mais se fragilisant



Risque de fragilisation de l'occupation du parc social par IRIS
 Source : OPS 2014, Pôle Habitat, traitement ENEIS



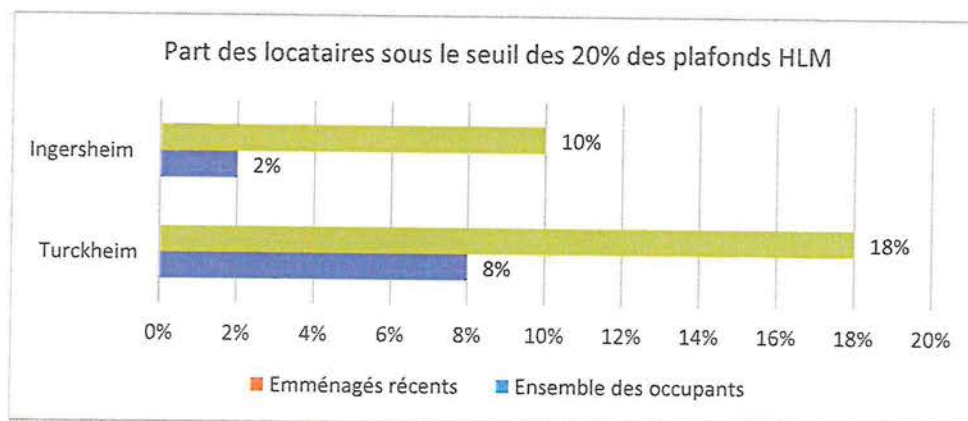
Risque de fragilisation de l'occupation du parc social par IRIS

Source : OPS 2014, Pôle Habitat, traitement ENEIS



Focus – Les dynamiques de fragilisation des communes de Turckheim et Ingersheim

Si l'analyse des enjeux de sectorisation, a permis d'identifier les enjeux de fragilisation à l'échelle des IRIS et d'alimenter la définition des objectifs territorialisés (voir ci-après), il est également possible pour les deux autres communes SRU du territoire de compléter l'approche de la fragilité, par un regard des dynamiques de fragilisation. Cependant le seuil de logements, à l'instar de celui de Wintzenheim, est réduit et la part des emménagés faibles (une dizaine de ménages), il convient donc de considérer les éléments avec une prudence statistique. Il est cependant à noter que l'occupation sur ces deux communes présente également des signes de fragilisation, qui doivent cependant être nuancés, si la fragilité des emménagés récents est de 8 points ou 10 points plus forte que celle de l'ensemble des occupants, elle n'atteint que 10% ou 18%, ce qui en fait un taux assez faible en comparaison des IRIS de comparaison.



Des secteurs identifiés par les acteurs comme nécessitant une vigilance particulière

L'analyse des dynamiques de fragilisation du parc de Pôle Habitat permet donc de mettre en évidence les risques importants pesant sur certains secteurs. Néanmoins, si le parc de Pôle Habitat est le plus important de l'Agglomération, il convient de prendre également en compte les dynamiques de fragilisation des autres bailleurs sociaux.

Les données disponibles pour l'élaboration de la CIA n'ont pas permis de réaliser une analyse quantitative fine pour le parc de l'ensemble des bailleurs appuyée sur une comparaison entre l'ensemble des occupants et les emménagés récents. Cependant, l'analyse de la fragilité (cf. infra) croisée avec les apports qualitatifs de la démarche d'élaboration du diagnostic, recueillis auprès des bailleurs sociaux et services de l'Etat, permet de définir des secteurs présentant des signes de fragilisation complémentaires auxquels il conviendra d'apporter une attention particulière :

- **Le secteur de Ladhof et l'Est de la commune de Colmar** : ce secteur fait l'objet d'une importante fragilisation de son occupation et présente de plus en plus d'enjeux de gestion locative, notamment sur le parc de Colmar Habitat, qui invitent à surveiller les dynamiques de peuplement à l'œuvre ;
- **Le secteur de Wintzenheim Est**, situé à proximité du quartier prioritaire Bel'Air Florimont fait lui aussi l'objet d'une concentration importante et accélérée des situations de fragilité ;
- **Le secteur d'Horbourg-Wihr Nord**, dont les dynamiques de fragilisation restent à objectiver, mais pour lequel le niveau de fragilité actuel du parc est suffisamment significatif pour faire l'objet d'une vigilance particulière

Une typologie de secteurs relevant d'enjeux différents en matière de production et d'attributions

Le croisement entre l'analyse de l'occupation sociale du parc HLM et celles des dynamiques de peuplement de ce parc permet de définir **une typologie de secteurs à l'échelle de l'agglomération** :

- Les secteurs fragilisés devant faire l'objet d'une déconcentration des difficultés ;
- Les secteurs en voie de fragilisation devant faire l'objet d'une vigilance particulière ;
- Les secteurs présentant des indicateurs permettant leur identification comme secteurs de développement pour l'accueil de ménages plus fragiles ;

Seulement, le croisement de cette typologie avec les volumes du parc social, notamment du parc financièrement accessible souligne les difficultés à mobiliser l'offre existante pour favoriser l'accueil des ménages précaires. Il convient donc d'envisager les perspectives en matière d'évolution du peuplement à l'échelle de l'agglomération en identifiant des enjeux territorialisés à la fois en matière de production, à moyen terme, et à plus court terme d'attribution.

Facteur de détermination du rôle du secteur en matière de peuplement	Indicateurs
Volume de parc accessible	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements locatifs sociaux - RPLS 2016 - Accessibilité financière du parc - RPLS 2016 - Présence de transports et services en adéquation avec les besoins des publics cibles
Fragilité de l'occupation	<ul style="list-style-type: none"> - Fragilité de l'occupation sociale – OPS 2016 - Fragilisation de l'occupation sociale <ul style="list-style-type: none"> o OPS 2016 – Emménagés récents – Pôle Habitat o Analyse qualitative / entretiens – reste du parc

Nature des enjeux	Dimensions
-------------------	------------



Production

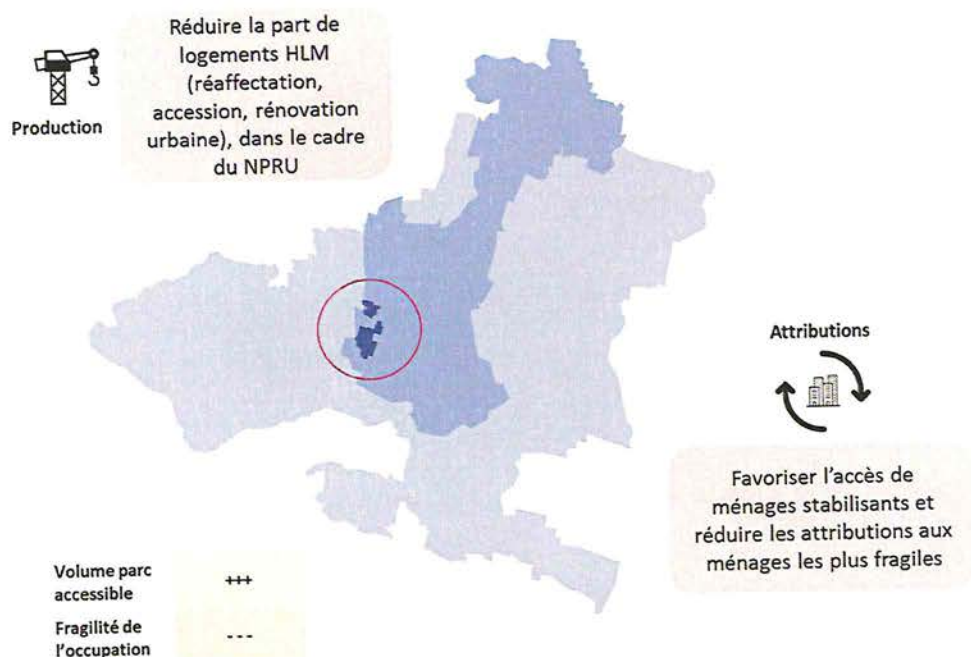
- Enjeux relatifs au développement du parc social en volume
- Enjeux relatifs à la diversification du parc social
- Enjeux relatifs au renforcement de l'adéquation du parc aux besoins

Attributions



- Publics ciblés par les logiques d'attributions
- Enjeux de gestion partagée des attributions

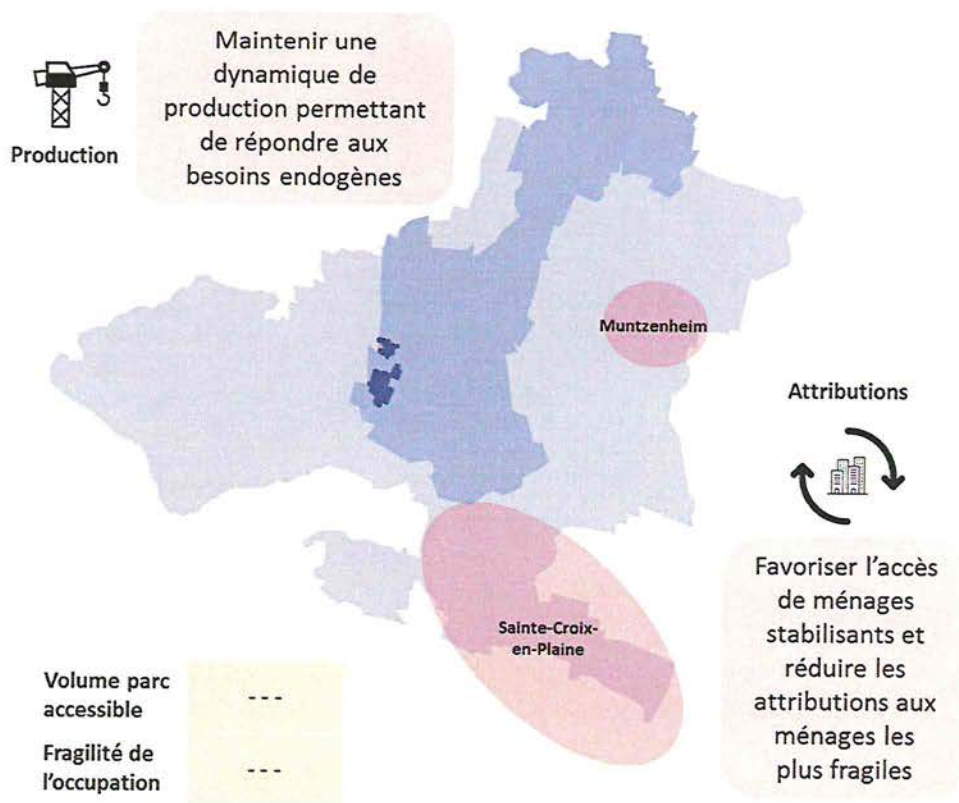
Les quartiers politique de la Ville – Des secteurs fragilisés en paupérisation à rééquilibrer



→ Une concentration des difficultés renforcée par la structure du parc, la nature de la demande et les logiques d'attributions

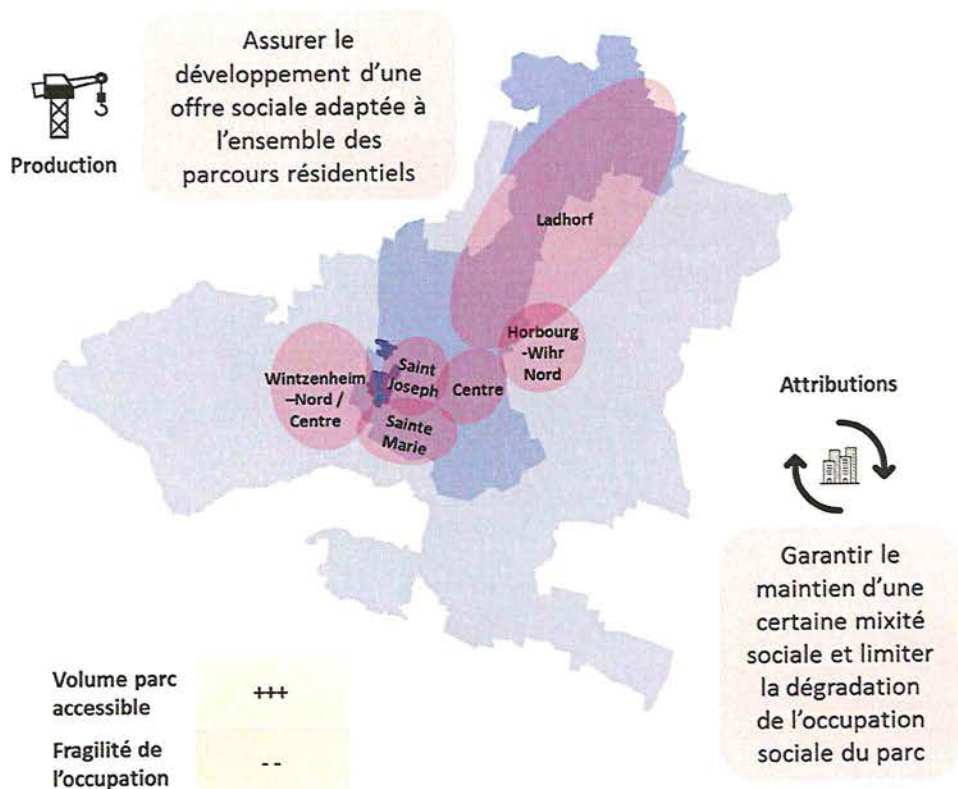
Libellé de l'IRIS	Logements présents au 01.01.2016 - RPLS 2016
Europe Centre	977
Europe Sud Ouest	902
Europe Nord Est	757
Europe Nord Ouest	285
Europe Sud Est	558
St-Vincent de Paul Ouest	479
St-Vincent de Paul Est	486
TOTAL	4159 logements

Des secteurs présentant un faible niveau de parc social mais une fragilité de leur occupation



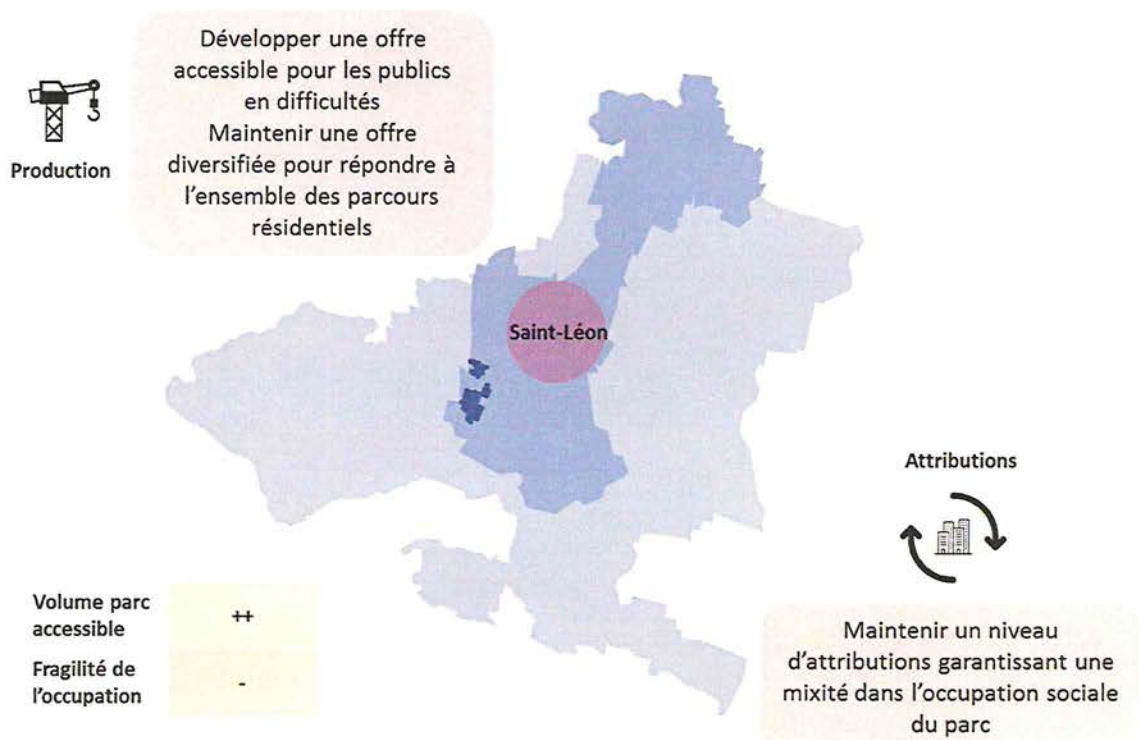
Libellé de l'IRIS	Logements présents au 01.01.2016 - RPLS 2016
Muntzenheim	Pas de recensement RPLS / 12 logements OPS 2016
Sainte Croix en Plaine	56
TOTAL	56 logements / 68 logements

Des secteurs fragilisés ou en fragilisation sur lesquels limiter la dégradation de l'occupation sociale



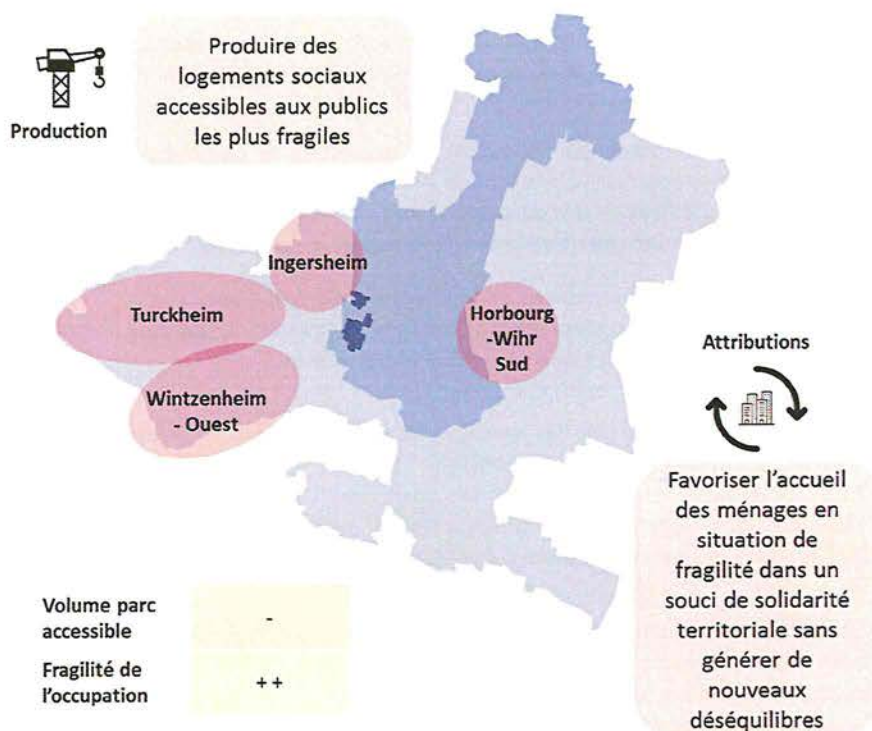
Libellé de l'IRIS	Logements présents au 01.01.2016 - RPLS 2016
Sainte Marie Ouest	649
Sainte Marie Est	216
TOTAL Sainte Marie	865 logements
Centre Centre	7
Centre Nord Est	655
Centre Sud Ouest	348
Centre Sud Est	213
Centre Nord Ouest	368
TOTAL Centre	1591 logements
St-Joseph Mittelharth Nord	153
St-Joseph Mittelharth Sud Est	258
St-Joseph Mittelharth Centre	465
St-Joseph Mittelharth Sud Ouest	262
TOTAL Saint Joseph	1138 logements
Wintzenheim Nord	35
Wintzenheim Centre	240
Horbourg-Wihr Nord	36
Total hors Colmar	311 logements
TOTAL	3905 logements

Des secteurs dont la fragilisation est plus limitée mais reste à surveiller



Libellé de l'IRIS	Logements présents au 01.01.2016 - RPLS 2016
St-Leon Nord	422
St-Leon Ouest	342
St-Leon Est	475
TOTAL Sainte Marie	1239 logements

Des secteurs moins fragilisés pouvant être mobilisés pour l'accueil des ménages les plus en difficultés dans le respect du maintien d'une certaine mixité sociale



Libellé de l'IRIS / Commune	Logements présents au 01.01.2016 - RPLS 2016
Horbourg-Wihr Sud	172
Wintzenheim Sud Ouest	22
Turckheim	181
Ingersheim	295
TOTAL	670 logements

En synthèse

Les grands enjeux pour la Convention Intercommunale d'Attribution

- Des indicateurs de fragilité socio-économiques qui soulignent la nécessité de **renforcer la solidarité intercommunale dans la production de logements sociaux** (poursuite des efforts engagés) et l'accueil des ménages les plus en difficulté.
- Un parc privé, qui joue un rôle de parc social de fait et compte de nombreux locataires, et propriétaires occupants dont les niveaux de ressources sont en dessous des plafonds HLM :
 - **Un enjeu de fluidification des parcours résidentiels de ces ménages ;**
 - **Un enjeu de développement de la fonction sociale du parc privé en articulation avec le PLH ;**
- Des enjeux de maintien dans le logement et de prévention des impayés :
 - Des situations de relogements de ménages expulsés dans le parc du même bailleur, liés à un déficit d'offre accessible et de dynamique inter-bailleurs
 - Des risques de précarité énergétique dans le parc social et le parc privé
- Un risque marqué de concentration des ménages les plus précaires et aux situations les plus complexes dans les quartiers prioritaires de l'agglomération :
 - Une concentration du parc social sur ces quartiers
 - Des logements financièrement plus adaptés aux ménages les plus précaires
 - Des secteurs peu attractifs posant des enjeux de voisinage et tranquillité publique et évités par les potentiels ménages stabilisants
- Un parc social fortement concentré dans la ville centre de Colmar, financièrement plus attractif, qui conduit à des phénomènes de spécialisation du parc social de la commune dans l'accueil des ménages les plus précaires, notamment sur les QPV. Un enjeu de **déconcentration des indicateurs de fragilité économique** sur les QPV et de renforcement de l'attractivité de ces quartiers
- **Un enjeu important d'accompagnement des ménages les plus précaires bénéficiant d'attributions hors-QPV pour limiter les risques de fragilisation de leurs situations :**
 - *La nécessité de privilégier les orientations hors QPV aux ménages du premier quartile ne présentant pas de difficultés sociales pour lesquelles il n'existe pas d'offre d'accompagnement local (associations, CCAS, etc.)*
 - *La nécessité d'accompagner les logiques de production d'une offre sociale financièrement accessible en dehors des zones fragilisées, d'une réflexion sur les dispositifs d'accompagnement à développer*
- Une faible tension sur le parc social qui permet de faire accéder l'ensemble des profils de demandeurs malgré des risques plus importants pesant sur les parcours :
 - Des ménages à très faibles niveaux de revenus
 - Des personnes âgées
 - Des couples et personnes isolées
 - Des locataires du parc privé
- Une accessibilité du parc social, neuf ou ancien, en dehors des quartiers politique de la Ville, à renforcer, notamment en direction des ménages les plus précaires.
 - **Un enjeu important de définition de ménages prioritaires et de critères de hiérarchisation territorialisés des demandes :**
 - *Un objectif de 25% d'attribution hors QPV pour les ménages du premier quartile des revenus des demandeurs (6912€ pour Colmar Agglomération)*
 - *La nécessité d'identifier des ménages stabilisants pour limiter la spécialisation territoriale et la concentration des difficultés, en QPV notamment*
- Une adéquation du parc social aux besoins des demandeurs qui interroge notamment en termes de typologie et de coûts du logement (loyer, charges directes et indirectes) hors QPV renforçant les mécanismes de spécialisation