

# Document cadre de la politique de peuplement et Convention Intercommunale d'Attribution de Mulhouse Alsace Agglomération (m2A)

2019 - 2024

Entre

La Communauté d'Agglomération Mulhouse Alsace Agglomération, représentée par son Président, désignée ci-après « m2A »

D'une part,

Et

L'Etat, représenté 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

Le Président de l'AREAL,

Et

Le Président de m2A-Habitat,

Le Président de Néolia

Le Président d'ICF Nord Est,

Le Président d'Immobilière 3F,

Le Président d'Habitats de Haute Alsace,

Le Président du Nouveau Logis de l'Est,

Le Président de Domial,

Le Président de la Somco,

Et Action Logement, représenté par la direction régionale Grand-Est.

D'autre part,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son article L441-1,

Vu la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,

Vu l'article 97 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 26 mars 2014,

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

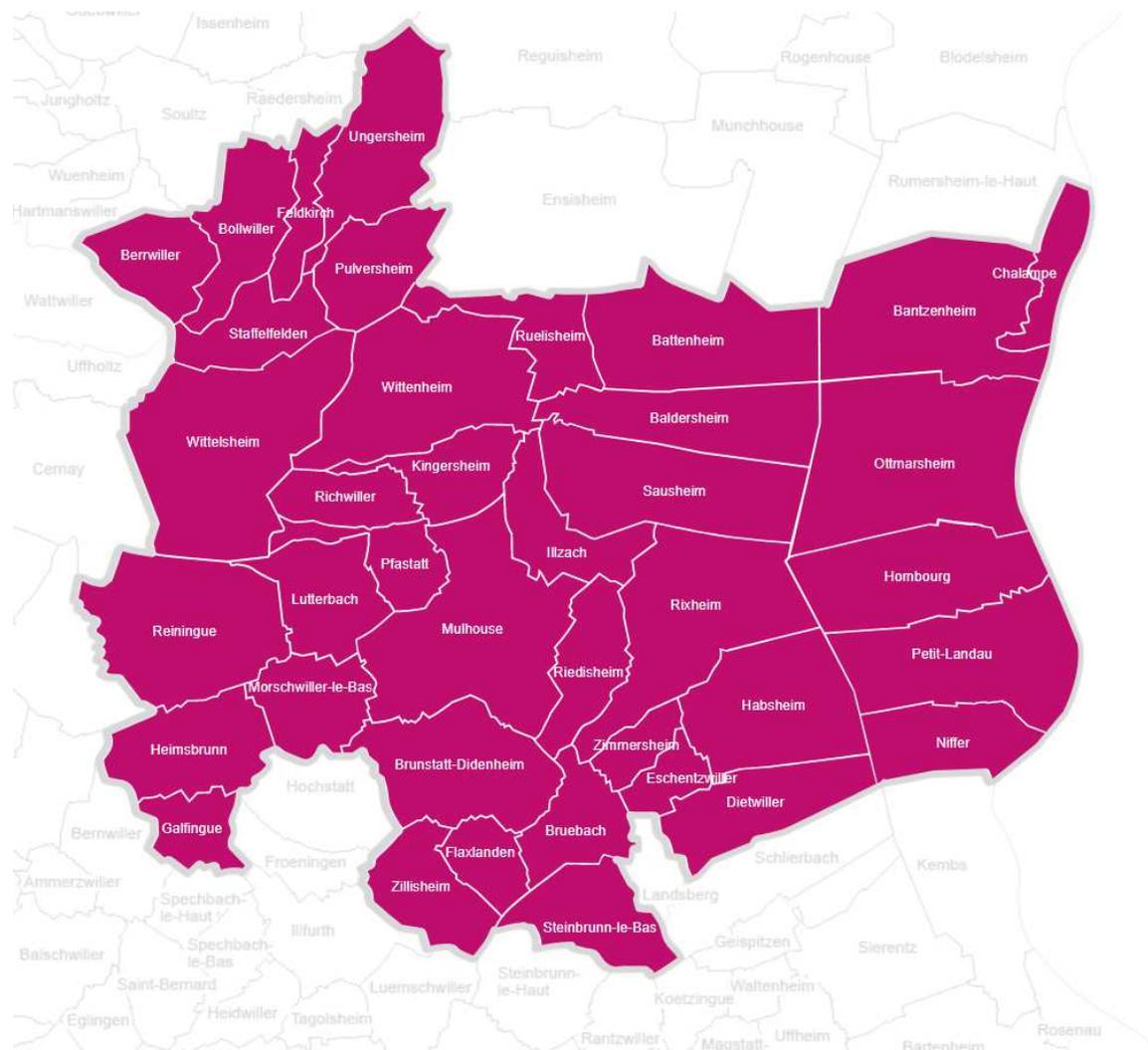
Vu la circulaire d'instruction du Gouvernement du 14 mai 2018, relative aux orientations en matière d'attributions de logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

# TABLE DES MATIERES

<b>TABLE DES MATIERES</b>	<b>3</b>
<b>PREAMBULE</b>	<b>4</b>
<b>CADRE REGLEMENTAIRE DE LA POLITIQUE DE PEUPEMENT</b>	<b>8</b>
Rappels des textes portant sur le développement de la mixité sociale	8
Le niveau actuel d'atteinte des objectifs	12
<b>DIAGNOSTIC ET ENJEUX LOCAUX DE LA POLITIQUE DU PEUPEMENT</b>	<b>14</b>
Une inégale répartition du parc social entraînant des phénomènes de concentration de la précarité	14
Un marché locatif social détendu renforçant les logiques d'évitement de certains quartiers	20
Un parc social jouant son rôle d'accueil des ménages en difficulté	24
Des phénomènes de concentration de la précarité	27
<b>DOCUMENT CADRE</b>	<b>34</b>
<b>CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION</b>	<b>38</b>
Objectifs opérationnels et objectifs quantifiés de la CIA	39

# PREAMBULE

Issue au 1<sup>er</sup> janvier 2017 du regroupement de plusieurs territoires la Communauté d'agglomération Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) regroupe 39 communes-membres. Vingtième agglomération française en termes de population avec 272 985 habitants en 2015<sup>1</sup>, m2A regroupe un tiers de la population du Haut-Rhin.



Territoire fortement industrialisé, l'agglomération a été particulièrement marquée par les évolutions de la conjoncture économique. Le revenu médian observé sur le territoire s'élève à 19 489€ par unité de consommation, ce qui est inférieur au niveau régional (19 761€) et national (19 786€)<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Données INSEE

<sup>2</sup> Source, « Population, familles, actifs, diplômes, ...Portrait de l'agglomération mulhousienne », Agence d'Urbanisme de la région Mulhousienne (AURM), Juin 2017

L'accès de tous, y compris des plus en difficultés, au logement représente ainsi un enjeu fort pour l'agglomération. La présence de bailleurs anciens et historiques sur le territoire témoigne de sa tradition en matière d'habitat social et de l'engagement des acteurs locaux pour assurer un logement à chacun.

Toutefois, les effets de concentration des situations de précarité sur le territoire qui s'observent sur le parc privé, comme sur le parc social, témoignent de l'enjeu de renforcement de la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération.

Forts de cette conviction, m2A et ses partenaires, s'inscrivant ainsi en cohérence avec les évolutions réglementaires récentes, s'engagent en faveur du développement de la mixité sociale sur le territoire.

Après un rappel du cadre réglementaire pour l'élaboration de la politique de développement de la mixité sociale, un diagnostic des enjeux de peuplement et d'occupation sociale sur le territoire sera présenté. Sur cette base, les orientations partenariales en matière de développement de la mixité sociale, leur déclinaison en objectifs et les engagements des partenaires pour leur mise en œuvre seront détaillés

## Les quartiers prioritaires de Mulhouse Alsace Agglomération

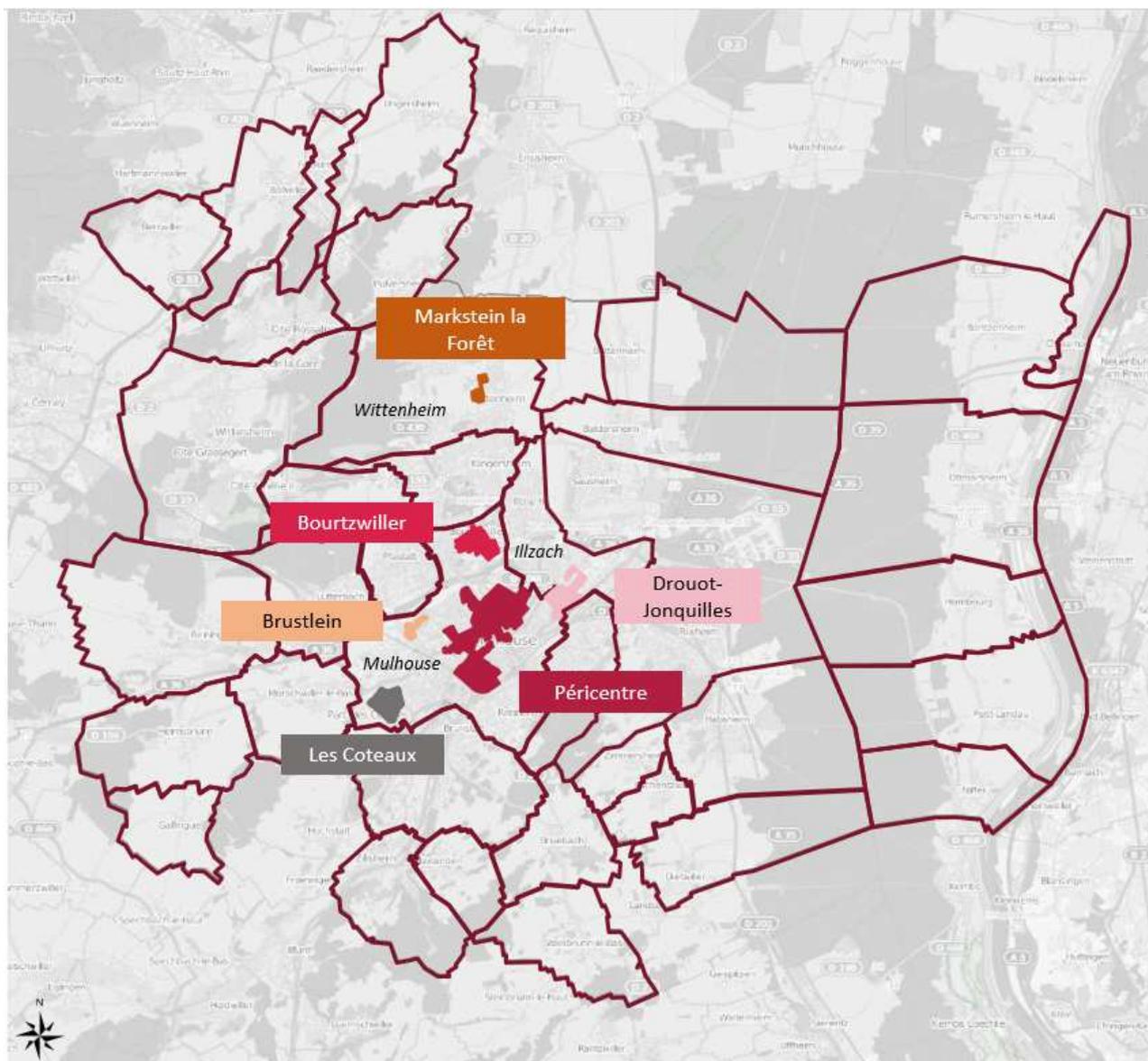
Près d'un habitant de Mulhouse Alsace Agglomération sur cinq, soit près de 55 000 personnes, habite au sein d'un quartier prioritaire.<sup>3</sup> L'agglomération compte 6 quartiers prioritaires au total :

- Le quartier « Les Coteaux », sur la commune de Mulhouse ;
- Le quartier « Péricentre », sur la commune de Mulhouse ;
- Le quartier « Brustlein » sur la commune de Mulhouse ;
- Le quartier « Drouot-Jonquilles » sur la commune de Mulhouse et la commune d'Illzach ;
- Le quartier « Bourtzwiller » sur la commune de Mulhouse ;
- Le quartier « Markstein la Forêt » à Wittenheim.

Quartier	Nombre de logements HLM (RPLS 2016)	Familles monoparentales (OPS 2016)	Ménages isolés (OPS 2016)	65 ans et plus (OPS 2016)	Revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM – Parc social (OPS 2016)	Revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM – Locataires du parc privé (FILOCOM 2015)
Bourtzwiller	1 142	18%	31%	28%	75%	56%
Péricentre	5 011	18%	38%	22%	74%	65%
Brustlein	119	26%	35%	31%	53%	62%
Les Coteaux	2 125	19%	30%	28%	74%	64%
Drouot-Jonquilles	1 115	17%	40%	28%	69%	35%
Markstein La Forêt	376	16%	33%	36%	71%	48%
m2A	23 403	19%	35%	24%	63%	39%

<sup>3</sup> Sources : Agence d'urbanisme de la Région Mulhousienne

### Cartographie des Quartiers Prioritaires de m2A

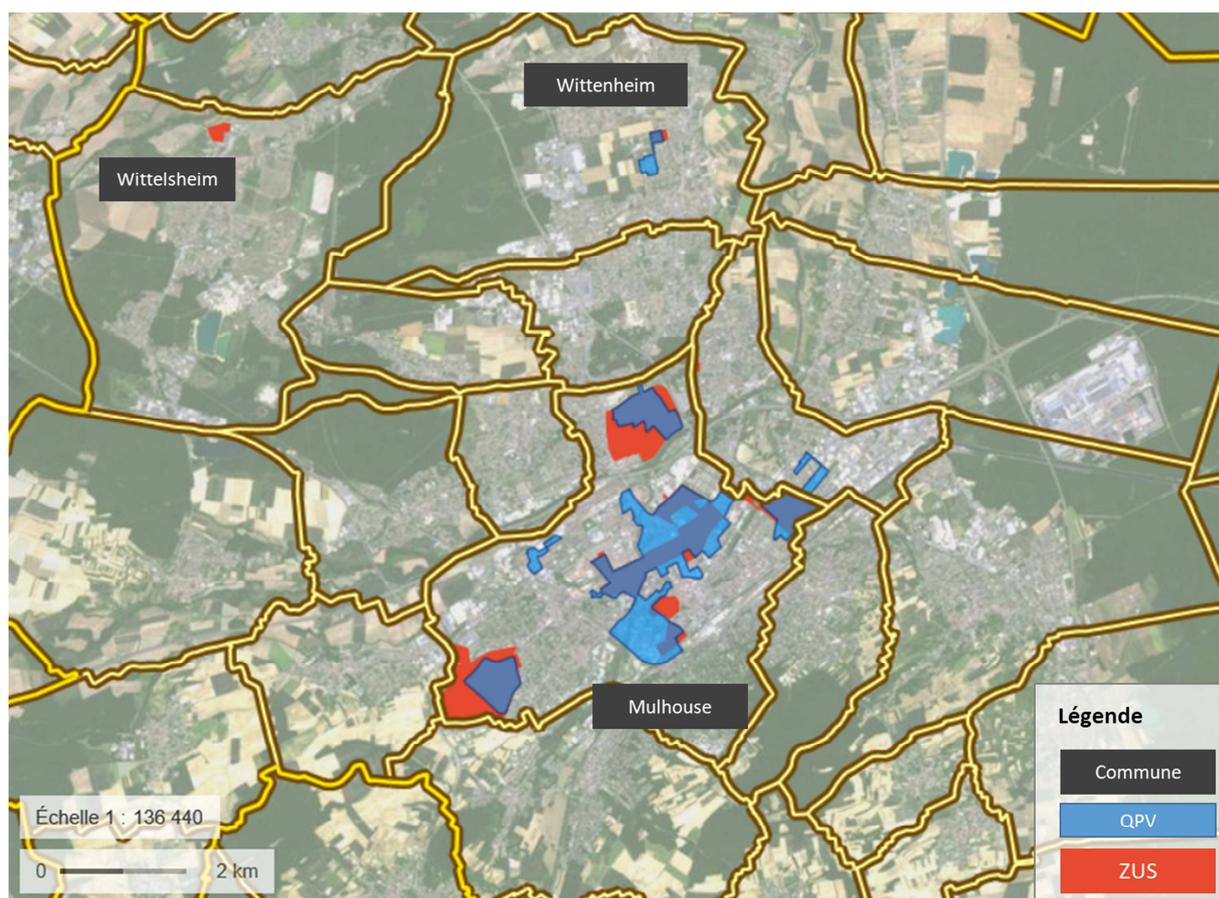


Il convient de mentionner également, outre les quartiers prioritaires de la Politique de la ville, les différents quartiers de veille active existant sur le territoire :

- Le quartier de la Thur, sur la commune de Wittelsheim ;
- Le quartier Chêne-Hêtre, sur la commune d'Illzach. Ce quartier va faire l'objet d'une démolition partielle (sur le patrimoine du bailleur SOMCO). 110 logements devraient faire l'objet d'une démolition.

Ces secteurs, bénéficient d'une attention particulière de la part de l'agglomération et de ses partenaires. Le territoire compte également plusieurs anciennes Zones Urbaines Sensibles (ZUS), dont le périmètre ne recoupe pas nécessairement celui des QPV actuels.

### Cartographie des anciennes Zones Urbaines Sensibles de m2A



# CADRE REGLEMENTAIRE DE LA POLITIQUE DE PEUPLEMENT

## Rappels des textes portant sur le développement de la mixité sociale

### Le cadre et les documents directeurs de la politique de peuplement

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR fixe les modalités de portage des politiques de peuplement et de développement de la mixité sociale sur les territoires. Elle positionne les EPCI comme chefs-de-file de cette politique. Ceux-ci sont tenus d'installer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Instance partenariale co-pilotée par l'agglomération et l'Etat, la CIL supervise et élabore les orientations programmatiques territoriales en matière de peuplement et de gestion des attributions.

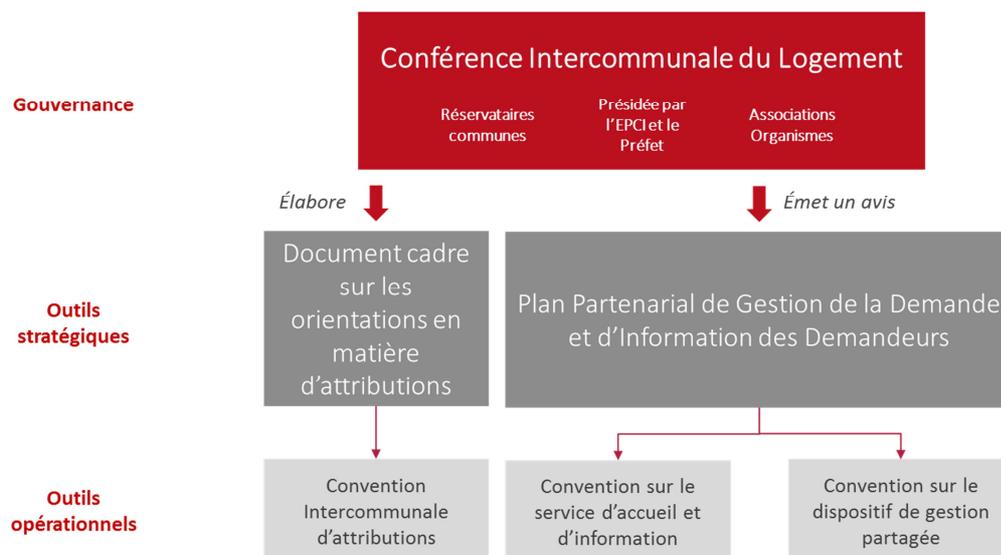
S'inscrivant dans la continuité des évolutions législatives récentes et notamment de la loi de Programmation pour la ville et la cohésion urbaine de 2014, dite loi LAMY, et de la loi ALUR, la loi Egalité et Citoyenneté précise le cadre des politiques de promotion de la mixité sociale sur les territoires.

Pour cela la CIL, se dote de deux documents directeurs :

- D'un Document cadre fixant les grandes orientations en matière de politique de gestion des attributions sur le territoire ;
- D'un Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGD), visant à garantir la transparence dans l'accès au logement social et la gestion partenariale de la demande.

Chacun de ces documents est décliné en conventions partenariales visant à assurer leur opérationnalité et recensant les engagements de chacun des partenaires.

Le présent document se compose du Document cadre sur les orientations en matière d'attributions et de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).



## Objet et contenu du Document cadre

Le document cadre sur les orientations relatives aux attributions de logements sociaux, recoupe les différents objectifs que se donnent les partenaires pour parvenir à assurer le développement de la mixité sociale à l'échelle intercommunale.

Il est ainsi constitué des orientations en matière de peuplement et intègre :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux ;
- La stratégie de développement de la mixité sociale portée en direction des Quartiers de la Politique de la Ville (QPV) et des secteurs présentant une occupation sociale fragile ;
- Les modalités de coopération entre les partenaires pour garantir le développement de la mixité sociale.

## Objet et contenu de la Convention Intercommunale d'Attribution

La loi Egalité & Citoyenneté stipule que les EPCI élaborent, en lien avec les CIL, une Convention intercommunale d'attribution. Ces conventions doivent intégrer des objectifs d'attributions territorialisés et déclinés pour chaque bailleur social du territoire, en fonction des ressources des demandeurs. Le seuil réglementaire retenu est celui du quart des demandeurs de logements sociaux les plus pauvres, ci-après nommés « ménages du premier quartile ».

Elle fixe ainsi les objectifs suivants :

- 25% des attributions réalisées hors QPV, sur la base de baux signés, doivent être réservées à des ménages du 1<sup>er</sup> quartile ou relevant du relogement dans le cadre des opérations ANRU<sup>4</sup> ;

<sup>4</sup>La loi ELAN, en attente de promulgation à date d'élaboration du document, prévoit que l'objectif s'applique aux attributions réalisées hors quartier prioritaire et ancienne ZUS (comptabilisées pendant une durée de 6

- 50% des propositions enregistrées de logements sociaux en QPV doivent l'être en direction des ménages relevant des trois autres quartiles.

Enfin, la loi Egalité et citoyenneté fixe un objectif d'accueil à hauteur de 25% pour chaque contingent en direction des publics prioritaires, dont la liste est établie dans le Code de la Construction et de l'Habitation, article L441-1 (voir ci-après).

Réservataire	Réservations dédiées aux publics prioritaires
<b>Préfecture</b>	100% du contingent dédié aux publics prioritaires (soit 25% des réservations de logements) ; le contingent dédié aux fonctionnaires (soit maximum 5% des réservations de logements) n'est pas soumis à l'objectif réglementaire.
<b>Collectivités territoriales</b>	25% sur leur contingent <sup>5</sup>
<b>Organismes HLM</b>	25% sur leurs contingents
<b>Action Logement</b>	25% sur son contingent

## Les publics cibles de la Convention Intercommunale d'Attribution

### Hors QPV, les ménages relevant du 1er quartile, et en QPV, les ménages des trois autres quartiles

Les objectifs d'attribution prenant en compte la géographie prioritaire s'appuient sur un ciblage des ménages en fonction du niveau de leurs ressources par unité de consommation. Ainsi, le seuil du premier quartile, différenciant les ménages cibles de l'objectif hors QPV des ménages cibles de l'objectif en QPV, est défini chaque année par arrêté préfectoral à l'échelle de l'intercommunalité. En 2017, le premier quartile des demandeurs sur m2A était fixé à 7 033 € annuels par unité de consommation (pour une personne seule). Par ailleurs, les niveaux des quartiles 2 et 3 sont respectivement de 10 475 € et 14 438 €. Ces seuils se déclinent par composition familiale type de la manière suivante :

Type de ménage	Seuil mensuel du premier quartile	Seuil mensuel du deuxième quartile	Seuil mensuel du troisième quartile
<b>Personne seule</b>	586,08 €	872,92 €	1 203,17 €
<b>Couple</b>	879,13 €	1 309,38 €	1 804,75 €
<b>Familles monoparentales avec deux enfants de moins de 14 ans</b>	937,73 €	1 396,67 €	1 925,07 €
<b>Couple avec deux enfants de moins de 14 ans</b>	1 230,78 €	1 833,13 €	2 526,65 €

<sup>5</sup> A condition que les droits de réservation soient exercés.

## Les ménages relogés dans le cadre des opérations de Rénovation Urbaine

La loi prévoit également de renforcer l'articulation entre les processus de relogement dans le cadre des opérations ANRU et le développement de la mixité sociale.

Ainsi, seront comptabilisés pour l'atteinte de l'objectif, en complément des ménages du premier quartile : l'ensemble des ménages localisés au sein d'un quartier prioritaire faisant l'objet d'un Projet de Renouvellement Urbain (PRU), relogés hors du quartier, suite à la démolition ou la réhabilitation de leur logement, qu'ils appartiennent ou non au 1<sup>er</sup> quartile des demandeurs.

## Les publics prioritaires

Comme cela a été indiqué, l'article 70 de la loi Egalité et Citoyenneté fixe également un objectif de 25% des attributions aux publics prioritaires tels que définis dans l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, avec une priorité accordée aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation Droit au Logement Opposable (DALO).

Cet objectif s'entend pour chaque réservataire (Action Logement, collectivités territoriales et leurs groupements le cas échéant) et pour les bailleurs sociaux sur leurs logements non réservés. Dans le cas de Mulhouse Alsace Agglomération, seul Action Logement et les bailleurs sociaux sont concernés par cette obligation puisque les collectivités de m2A n'exercent pas leur droit de réservation (à la date de signature du présent document).

Les critères de définition des publics prioritaires sont limitativement définis au titre de l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitat :

- Personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO (cf. infra) ;
- Personnes en situation de handicap, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, et personnes menacées de mariage forcé ;
- Personnes engagées dans un parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;
- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Les ménages relevant du DALO correspondent aux ménages bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO, décision reconnaissant « le caractère prioritaire et urgent » de leur situation. Les motifs sont limitativement énumérés par la loi du 5 mars 2007 :

- Ne pas avoir reçu de proposition adaptée de logement locatif social dans un délai anormalement long fixé par décret ;
- 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.

Cette liste ne peut pas être complétée au niveau local mais elle peut être restreinte au regard des besoins du territoire.

Les partenaires n'ont pas souhaité cibler certains publics prioritaires en particulier parmi les ménages visés par l'art. L441-1 du CCH, la notion de « cumul de difficultés économiques et sociales » permettant d'inclure les différents publics présentant des besoins spécifiques sur le territoire.

## Le niveau actuel d'atteinte des objectifs

Sur la base de la répartition 2017 des attributions de logements sur le parc social on constate un écart important sur le territoire entre la situation actuelle et les objectifs fixés par la loi Egalité et Citoyenneté concernant l'accueil des ménages du premier quartile hors QPV.

Sur 2633 attributions renseignées :

- 1377 étaient localisées hors QPV, dont 172 en direction du premier quartile ;
- 1179 étaient localisées en QPV.<sup>6</sup>

Attributions hors QPV au premier quartile des demandeurs	%	Volume des attributions renseignées
<b>Objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté</b>	25%	344 ménages
<b>Attributions effectives en 2017</b>	12,5%	172 ménages
<b>Différentiel</b>	12,5%	<b>172 ménages</b>

<sup>6</sup> Source : DGALN / DHUP – Infocentre SNE – Suivi des radiations pour attribution de l'année 2017 (entre le 02/02/2017 et le 29/12/2017)

Si l'objectif avait été fixé en 2017 il n'aurait été atteint qu'à 50% et 172 attributions supplémentaires seraient à affecter hors QPV en direction des ménages à moins de 586€ par Unité de consommation.

En revanche, l'objectif légal fixé à 50% d'accueil des ménages ne relevant pas du 1<sup>er</sup> quartile au sein des QPV est, pour la même année, dépassé sur le territoire : 72% des attributions au sein de ces quartiers concernent des ménages relevant du 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> ou 4<sup>ème</sup> quartile.

Le diagnostic et l'analyse des enjeux locaux de la politique de peuplement présentés dans la suite du présent document soulignent les dynamiques à l'œuvre sur le territoire en matière de concentration de la précarité ainsi que les contraintes y limitant le développement de la mixité sociale.

### **Des obligations réglementaires à mettre en œuvre dans un contexte de recomposition du monde HLM**

La loi ELAN porte une obligation de regroupement pour les organismes HLM gérant un patrimoine de moins de 12 000 logements sociaux. Les organismes suivants sont exemptés de cette obligation :

- Les bailleurs, dont l'activité principale, sur les trois dernières années, est consacrée à l'accession sociale à la propriété, et qui n'ont pas construit ou acquis plus de 600 logements locatifs sociaux au cours des six dernières années ;
- Les bailleurs dont le siège social se situe sur un département ne comptant aucun autre bailleur social.

Au-delà des obligations liées à la loi ELAN, on assiste à une profonde recomposition du monde HLM, qui se manifeste par de nombreux regroupements ou fusions d'organismes. Les objectifs légaux fixés par la loi Egalité et citoyenneté, tels qu'ils sont déclinés dans le présent document, s'appliqueront aux bailleurs en tentant compte de l'ensemble de leur patrimoine et de l'ensemble des attributions qu'ils auront réalisées sur le territoire, y compris s'agissant des organismes ayant fusionné sur la période d'application de la Convention

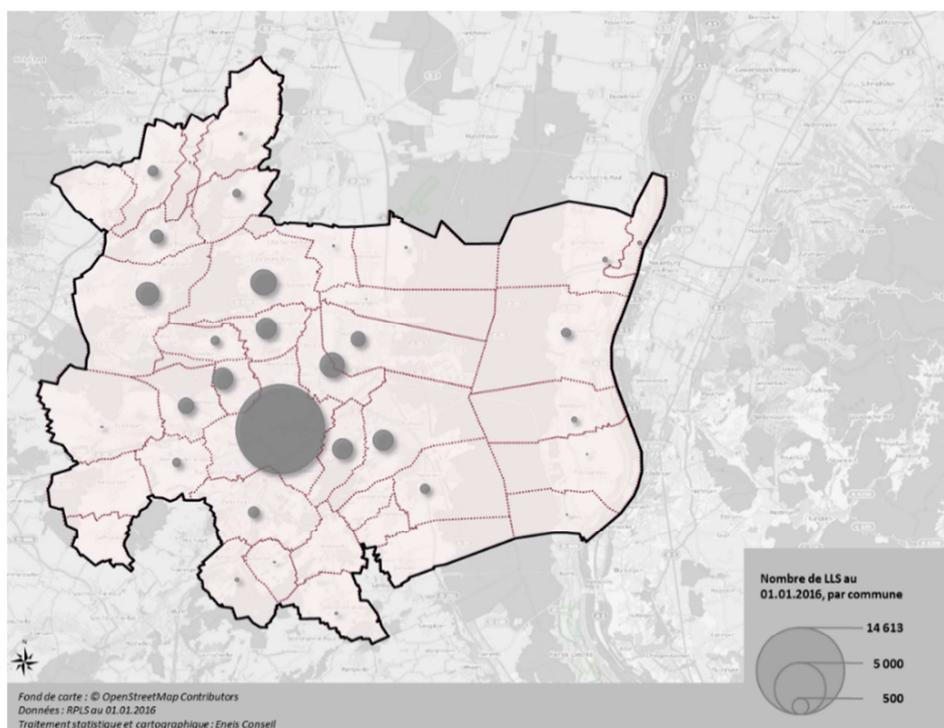
# DIAGNOSTIC ET ENJEUX LOCAUX DE LA POLITIQUE DU PEUPEMENT

Une inégale répartition du parc social entraînant des phénomènes de concentration de la précarité

Une concentration du parc social sur un nombre limité de communes, voire de quartiers.

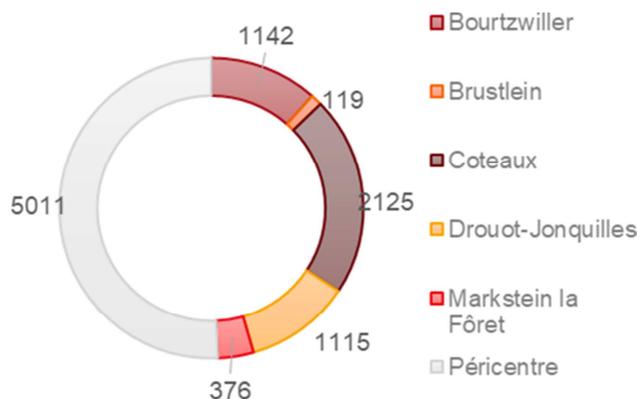
Mulhouse Alsace Agglomération compte un total de 23 403 logements sociaux en 2016 selon les données du Répertoire Locatif du Parc Social (RPLS). La répartition territoriale de ces logements sociaux, n'est cependant pas homogène à l'échelle des 39 communes de l'agglomération. À elle seule, la ville centre concentre près des deux tiers (62%) du parc social total de l'agglomération. Elle regroupe 5 des 6 quartiers prioritaires de l'agglomération :

- Les Coteaux ;
- Péricentre ;
- Brustlein ;
- Drouot-Jonquilles (quartier s'étendant sur deux communes : Mulhouse et Illzach) ;
- Bortzwiller.



Le niveau de loyer est faible sur la ville centre, sur le parc social comme privé, ce qui la conduit à assurer une large part de l'accueil des ménages précaires, ou relevant du relogement prioritaire : Droit Au Logement Opposable (DALO) ou Droit au Réservation Préfectoral (DRP).

Répartition du parc social sur les Quartiers Politiques de la Ville



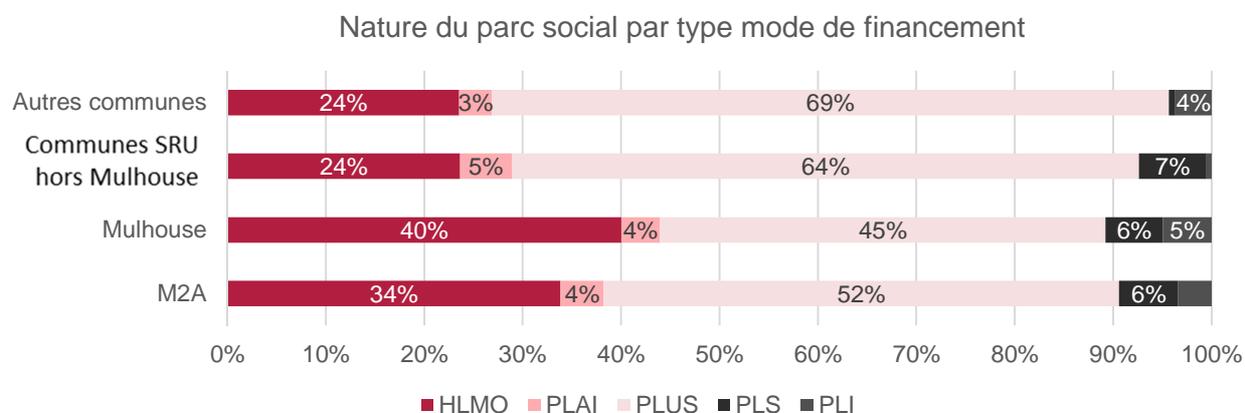
Le reste du parc social de l'agglomération est principalement réparti entre les 15 autres communes soumises à la loi SRU. Ces communes regroupent en effet 33% des logements sociaux du territoire, soit 96% avec la ville centre. Deux de ces communes disposent d'un quartier prioritaire :

- Illzach, avec le quartier Drouot-Jonquilles (quartier s'étendant sur une partie des communes d'Illzach et de Mulhouse) ;
- Wittenheim avec Markstein.

Au total, à eux seuls, les 6 quartiers prioritaires de la politique de la ville, avec près de 10 000 logements, représentent 43% du parc social de l'agglomération. La forte concentration du parc social sur les quartiers prioritaires, et notamment des logements financièrement accessibles aux ménages les plus modestes, constitue une contrainte qui limite le développement de la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération.

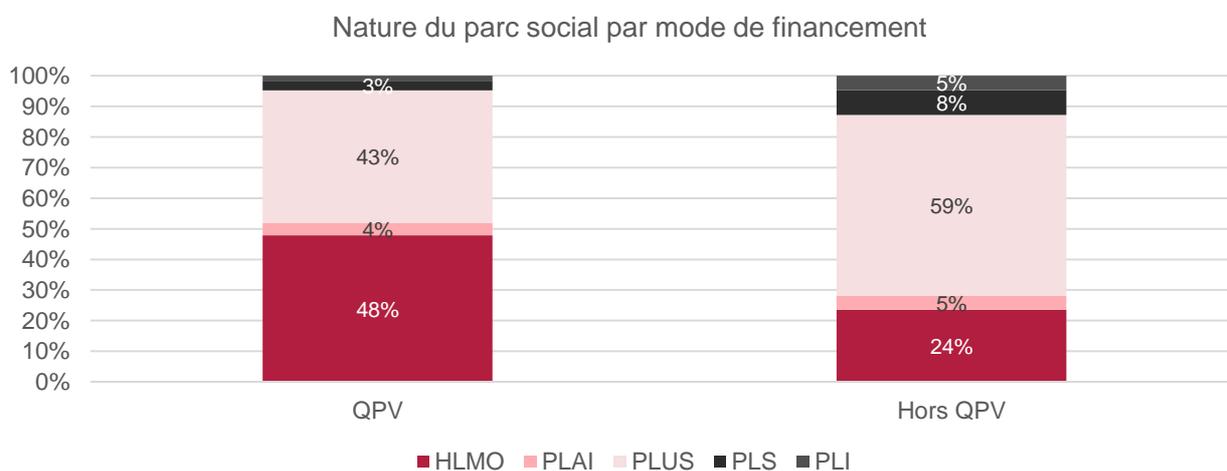
## Une concentration du parc financièrement accessible sur les quartiers prioritaires et les secteurs fragilisés de l'agglomération

Outre la concentration du parc social sur certaines communes et au sein de certains quartiers, on relève une concentration du parc le plus financièrement accessible sur ces mêmes secteurs, notamment sur la ville centre et plus largement sur les quartiers prioritaires et anciennes ZUS. Ainsi, le parc social de la ville centre compte davantage de logements financés en PLAI ou en HLMO (44% contre 29% pour les autres communes SRU), correspondant au parc le plus financièrement accessible.



On relève également sur la ville centre une part de logements financés en PLS ou PLI<sup>7</sup> (11%), ciblés davantage pour les classes moyennes, ce qui pourrait en faire des leviers en faveur de la mixité. Cependant, ces produits présentent parfois des difficultés importantes pour leur mise en location : les ménages ciblés par cette offre ont notamment tendance à éviter ces logements lorsqu'ils sont localisés sur des secteurs précarisés et les organismes HLM se voient parfois contraints de louer les logements à des niveaux de loyer inférieurs à ceux escomptés initialement.

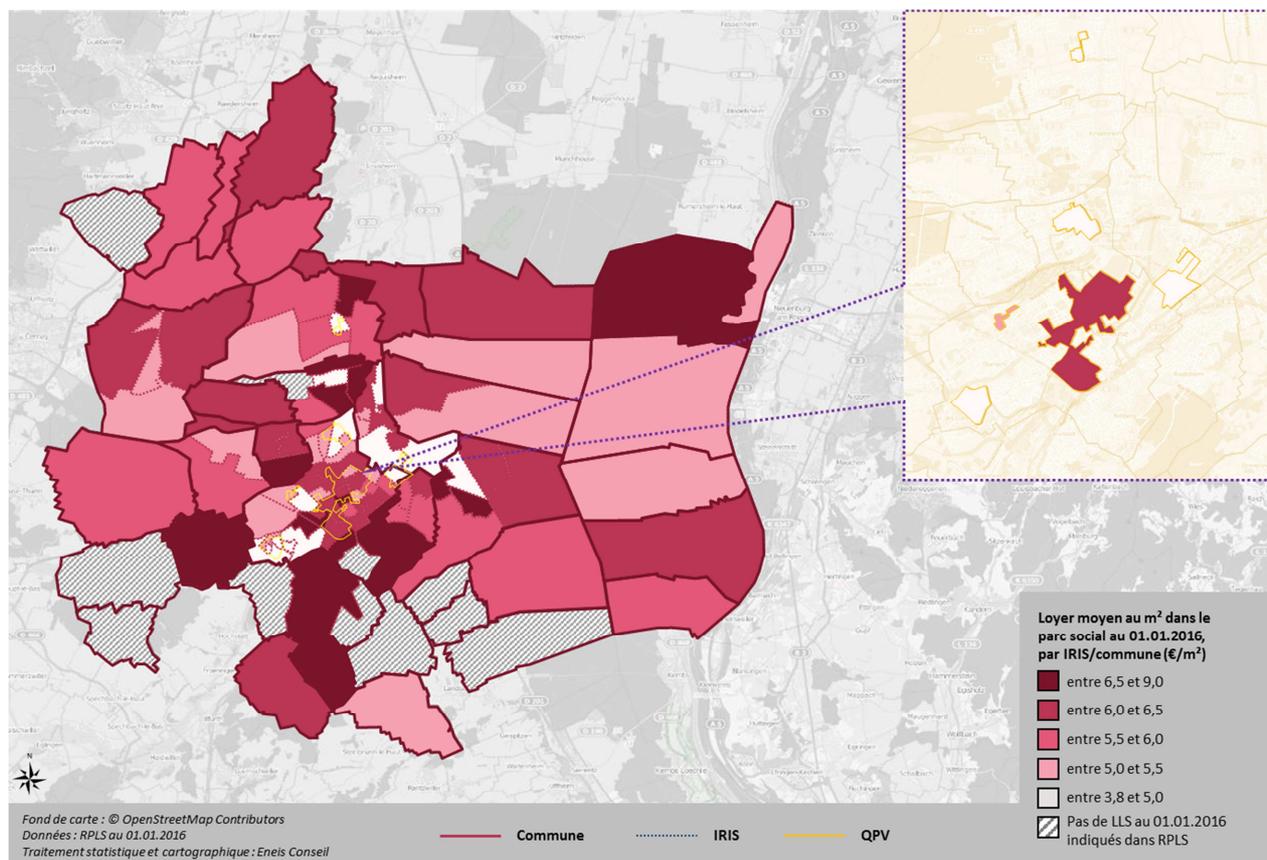
L'inégale répartition territoriale des logements les plus financièrement accessibles se retrouve également à l'échelle infra-communale. Ainsi plus de la moitié du parc en QPV correspond à des logements financés en PLAII ou en HLMO contre seulement 29% du parc en dehors des QPV.



Ces différences dans la structure et la répartition du parc, associées avec une plus faible attractivité des quartiers, conduisent à des écarts de loyers sur le parc social importants à l'échelle de l'agglomération. Le parc social apparaît légèrement plus cher sur le territoire qu'à

<sup>7</sup> Le PLI, Prêt Locatif Intermédiaire, correspond à un prêt permettant de financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif. Les logements financés via un dispositif PLI sont comptabilisés dans le Répertoire Locatif du Parc social, mais ne sont pas comptabilisés dans l'inventaire SRU. Ces logements sont cependant soumis à des plafonds de ressources, correspondant en Zone B1, c'est-à-dire sur le territoire de M2A, à 2761€ mensuels.

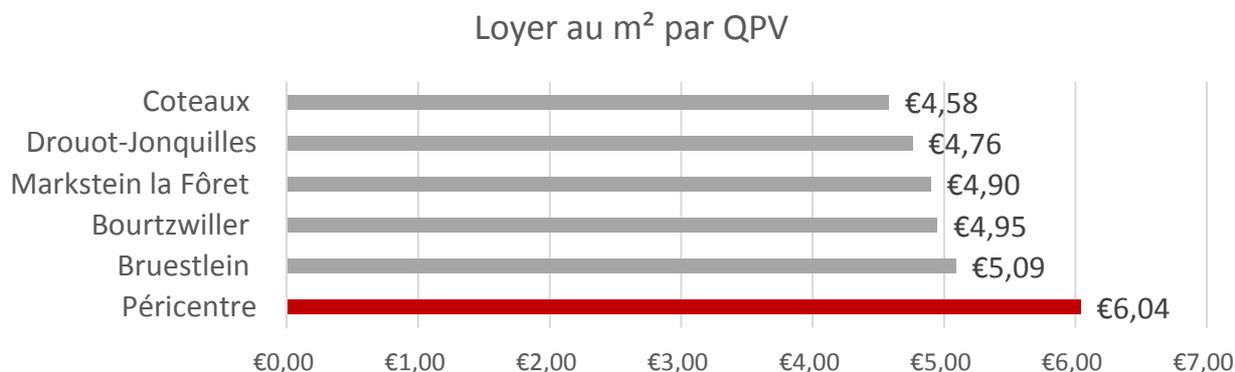
l'échelle nationale, avec un niveau de loyer s'élevant à 5,61€ contre 5,5€ pour l'ensemble de la France.<sup>8</sup>



La cartographie des niveaux de loyer sur le parc social permet de souligner la concentration du parc financièrement accessible sur les IRIS présentant des niveaux de fragilité de l'occupation sociale (voir ci-après). A titre d'exemple on constate des niveaux faibles sur les QPV, mais aussi sur certains des secteurs voisins (ex : IRIS d'Illzach ou de Wittelsheim à proximité des QPV, IRIS au sud du quartier des Coteaux, etc.), ou sur d'anciens secteurs de la géographie prioritaire (ex : IRIS de Wittelsheim).

Ainsi, à l'exception de Péricentre, l'ensemble des quartiers prioritaires comptent des niveaux de loyers bien plus faibles que la moyenne de l'agglomération. L'exception sur le quartier Péricentre peut s'expliquer par la spécificité de ce quartier : volume de logements particulièrement élevé, diversité de la structure du parc social (avec une part de PLI et PLS supérieure aux autres QPV) ou encore faible qualité d'une partie du parc privé renforçant le caractère attractif du parc social.

<sup>8</sup> Faute de données consolidées et comparables disponibles sur les niveaux de charges, ces données ne recourent que le loyer hors charges.



## Un parc social réparti entre de nombreux bailleurs, une nécessaire coordination en matière de gestion des attributions

L'histoire du parc social sur l'agglomération de Mulhouse est ancienne et fortement liée au passé industriel de ses communes. La Société Mulhousienne des Cités Ouvrières (SOMCO) créé en 1853 fut ainsi le premier bailleur du territoire. L'agglomération en compte désormais 13 auxquels s'ajoutent quelques SCI foncières. Nombre de ces bailleurs disposent d'un parc conséquent, y compris au sein des quartiers prioritaires.

Si la présence de nombreux bailleurs souligne l'investissement ancien sur le territoire en faveur du logement social, elle pose également la question de la coordination des pratiques en matière de gestion des attributions. La forte détente sur le parc peut conduire une partie des ménages demandeurs à jouer de la concurrence entre les organismes. Or les logiques d'accompagnement des parcours résidentiels individuels, dans un contexte de concurrence et de détente du marché, peut se faire au détriment d'une stratégie de peuplement permettant de renforcer la mixité sociale.

Cette forte dispersion du parc social entre plusieurs bailleurs renforce les besoins d'harmonisation ou d'articulation de certaines interventions : gestion des mutations, accompagnement social, etc.

Afin de répondre à ces enjeux les bailleurs sociaux ont engagé, à l'échelle régionale, sous l'égide de l'AREAL, un travail d'harmonisation de leurs pratiques et de leurs objectifs, d'une part par le partage d'une charte, mais également via l'élaboration d'un Règlement intérieur des bailleurs sociaux (RIBS).

Ce Règlement intérieur fixe :

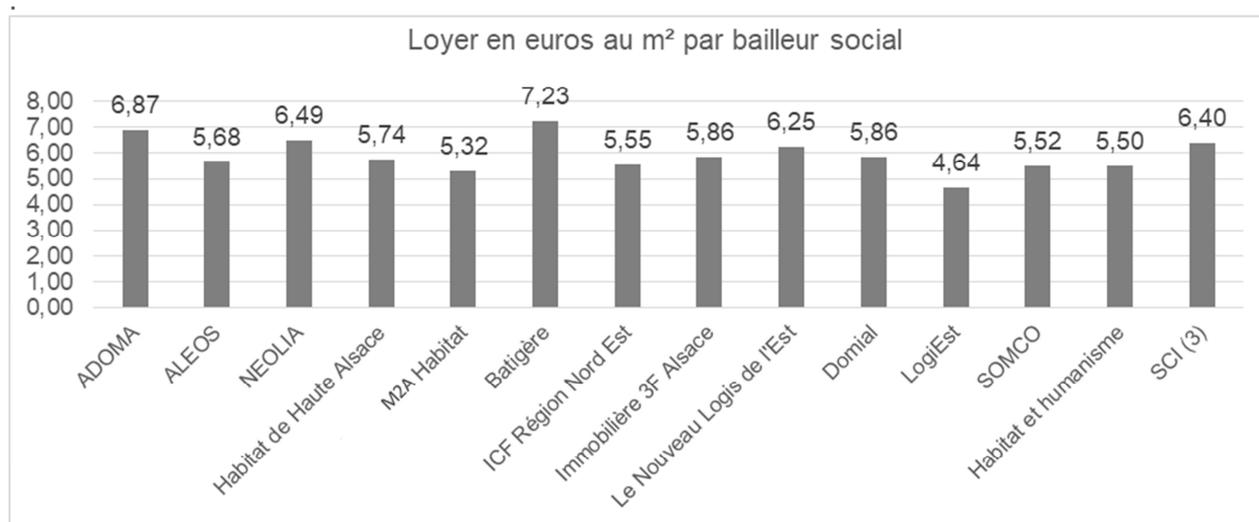
- Des modalités partagées en matière d'enregistrement de la demande ;
- Des modalités partagées en matière de traitement de la demande et de procédures d'instruction ;
- Des pratiques communes en matière de fonctionnement des CAL ;
- Des mesures en faveur de l'information du demandeur.

La présente Convention Intercommunale d'Attribution et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande permettront d'affiner à l'échelle locale, les attendus en direction des bailleurs et leurs modalités de coopération.

Enfin, la perspective de la loi ELAN, initiant une dynamique de réduction du nombre d'organismes de logement social, a d'ores et déjà entraîné des dynamiques de rapprochement entre certains bailleurs sur le territoire.

Bailleur social	Nombre de logements sociaux	Poids du bailleur dans le parc social intercommunal	dont nombre de logements en QPV	Poids du bailleur dans le parc social intercommunal en QPV
<b>ADOMA</b>	110	0,5%	110	1%
<b>ALEOS</b>	46	0,2%	19	0%
<b>Néolia</b>	1172	5%	389	4%
<b>M2A-Habitat</b>	8837	38%	6212	63%
<b>Batigère</b>	1503	6%	586	6%
<b>ICF des Régions Nord Est</b>	274	1%	16	0%
<b>Domial</b>	1547	7%	134	1%
<b>Immobilière 3F</b>	1235	5%	365	4%
<b>Nouveau Logis de l'Est</b>	607	3%	293	3%
<b>LogiEst<sup>9</sup></b>	1250	5%	643	7%
<b>SOMCO</b>	4263	18%	817	8%
<b>SCI Foncière (3)</b>	207	1%	63	1%
<b>Habitat et Humanisme</b>	22	0,1%	0	0%
<b>Habitat de Haute-Alsace</b>	2330	10%	241	2%
<b>TOTAL</b>	<b>23403</b>	<b>100%</b>	<b>9888</b>	<b>100%</b>

Ces bailleurs jouent à l'échelle de l'agglomération des rôles distincts dans l'accompagnement des parcours résidentiels des ménages, en ce qu'ils disposent de patrimoines différents en termes de forme urbaine, de localisation ou de niveaux de loyer<sup>10</sup>.



<sup>9</sup> Les bailleurs LogiEst et Néolia, tous deux rattachés au groupe Action Logement, constituent désormais, suite à un processus de fusion engagé dans l'année 2018, une entité unique.

<sup>10</sup> Loyer hors charge, rapporté à la surface habitable. Source : RPLS 2016.

La répartition des efforts et des logiques d'attributions en vue de renforcer la mixité sociale devra donc faire l'objet d'un travail de réflexion inter-bailleurs. Les démarches engagées sur le territoire, par les différents bailleurs sociaux et l'AREAL constituent de premiers éléments de réponses apportés à ces questions. Ce travail pourra être poursuivi dans le cadre de la mise en œuvre de la CIA. Par ailleurs les travaux portés par la collectivité d'élaboration d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD) permettront également d'aller vers davantage d'harmonisation et de transparence dans les processus d'attribution de logements sociaux.

## Un marché locatif social détendu renforçant les logiques d'évitement de certains quartiers

### Un marché locatif social fortement détendu, limitant les perspectives de rééquilibrage du peuplement

Les difficultés liées à la concentration du parc sont renforcées par le caractère détendu du marché local de l'habitat. La détente du marché accroît la capacité d'évitement des quartiers pour les ménages moins précaires. Ces ménages peuvent trouver à l'extérieur des QPV des logements localisés sur des secteurs à l'image plus positive, ou des formes urbaines correspondant davantage à leurs attentes (logements individuels ou en petit collectif, balcons ou jardin, etc.) à des niveaux de loyers qui restent corrects.

Plusieurs indicateurs permettent de relever la très faible tension sur le marché local de l'habitat, notamment social. Le premier c'est la faible ancienneté moyenne des demandes de logements sociaux. Sur le territoire, la durée moyenne d'une demande est comprise entre 6 et 8 mois, contre 20 mois à l'échelle nationale. La demande locative sociale est également fortement alimentée par les demandes de mutations, puisque 36% des demandes en cours sur l'année 2015 correspondaient à des demandes de mutation.

On ne compte sur le territoire que 2,5 demandes pour chaque attribution, contre 3,9 à l'échelle nationale. Cette faible pression sur le parc social, témoigne de la forte détente du marché locatif social sur le territoire.

Les ménages les plus précaires sont également ceux disposant de la plus faible capacité de choisir la localisation de leur logement. La faiblesse de leurs ressources financières les conduit à devoir accepter des logements à bas niveaux de loyers, avec des possibilités plus faibles de recourir au parc privé. Sur un marché détendu, ces ménages sont ainsi plus susceptibles d'accepter des attributions sur les quartiers prioritaires ou les territoires présentant déjà une faible mixité.

Territoire	Demandes totales	Demandes de mutation	Demandes hors mutation
Ex CA-Mulhouse Agglomération	8 mois	11 mois	6 mois
Ex CC Portes de France – Rhin-sud	6 mois	14 mois	3 mois
	Demandes en cours	Demandes satisfaites	Pression sur le parc social

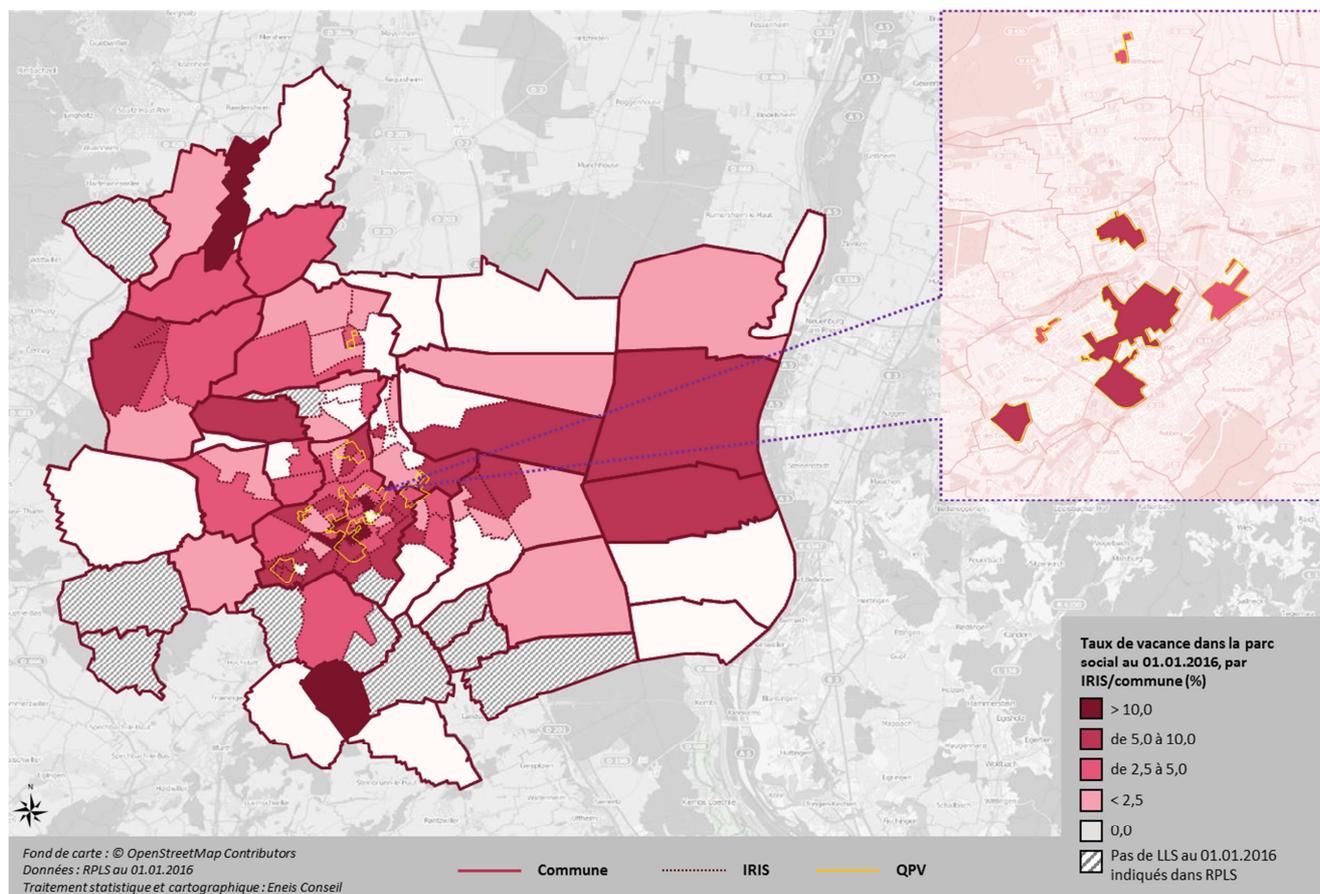
<b>Ensemble des demandes</b>	7476	2975	2,5
<b>Demande de mutation</b>	2729	987	2,8
<b>Demande hors mutation</b>	4761	1988	2,4

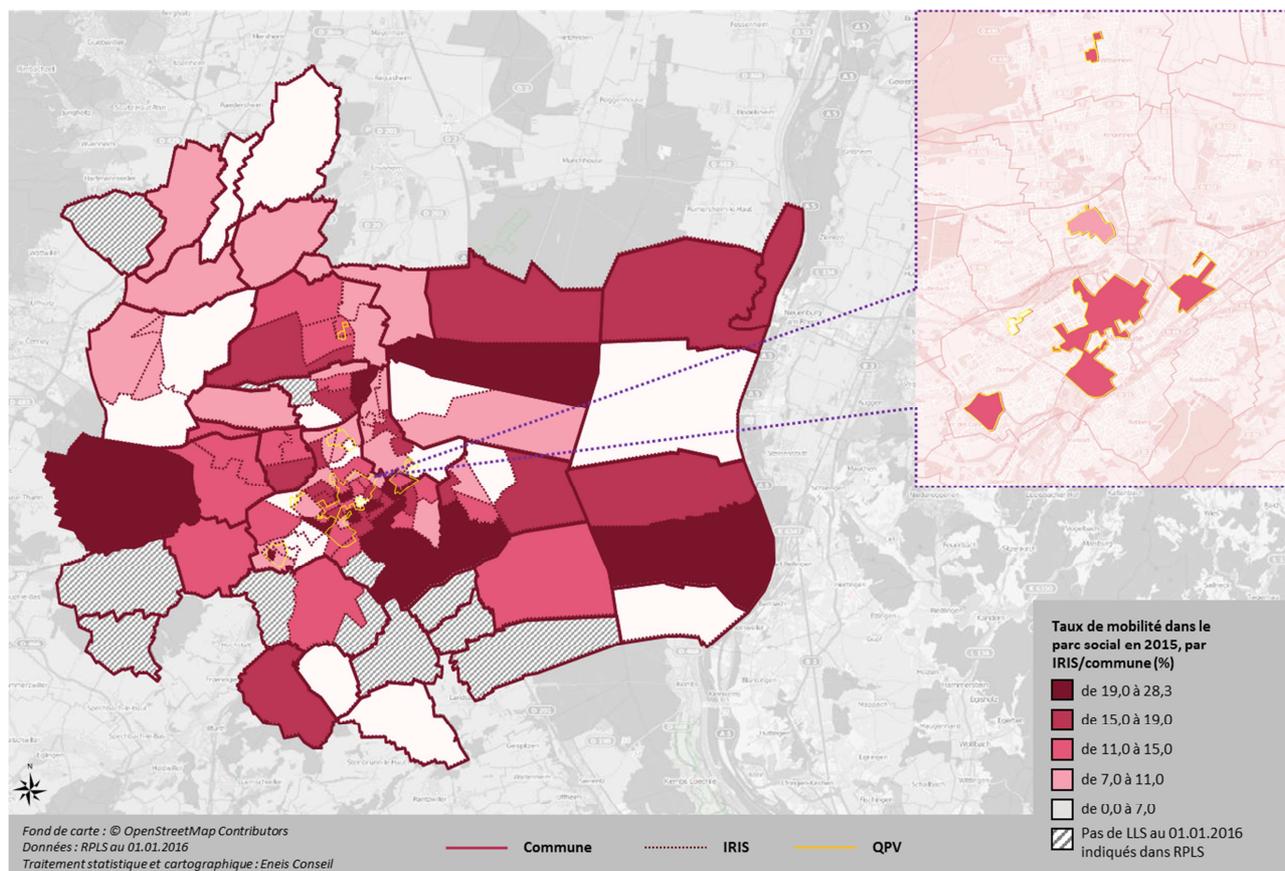
	<b>Demandes en cours</b>	<b>Demandes satisfaites</b>	<b>Pression sur le parc social</b>
<b>Mulhouse</b>	4240	1903	2,2
<b>Autres communes SRU</b>	2988	989	3,0

## Des taux de vacance et de mobilité qui peuvent souligner le déficit d'attractivité des quartiers et des secteurs fragilisés

La faible attractivité du parc social s'observe également via l'analyse des taux de vacance et de mobilité sur le parc social. Le parc vacant peut ainsi dépasser 10% sur certains IRIS. Il faut noter que ces taux restent maîtrisés (5% à l'échelle de l'agglomération) et font l'objet d'une attention particulière de la part des bailleurs sociaux. Ils sont toutefois plus élevés sur les quartiers prioritaires, soulignant la plus faible attractivité de ces secteurs. Il convient cependant de souligner que le taux de vacance sur certains secteurs, notamment ceux amenés à faire l'objet d'un PRU correspondent en partie à de la « vacance organisée »

Le taux de mobilité, correspondant aux flux d'entrées-sorties sur le parc, est lui plus conséquent et atteint 12% à l'échelle de l'agglomération. A l'exception du quartier Péricentre, la mobilité est plus faible sur les QPV du territoire. De faibles taux de mobilité sur les QPV peuvent souligner l'attachement des ménages qui y résident à leur quartier, toutefois ils peuvent également témoigner de la difficulté de ces ménages à s'inscrire dans des parcours résidentiels à l'extérieur des QPV. Les données disponibles via le Système National d'Enregistrement de la demande (SNE) ou via le Fichier Partagé ne permettent pas aujourd'hui de connaître le volume ou la part de demandes de mutation issues de ménages au sein des QPV. Un travail d'observation de ces dynamiques pourra être engagé de manière à affiner la lecture des enjeux.





# Un parc social jouant son rôle d'accueil des ménages en difficulté

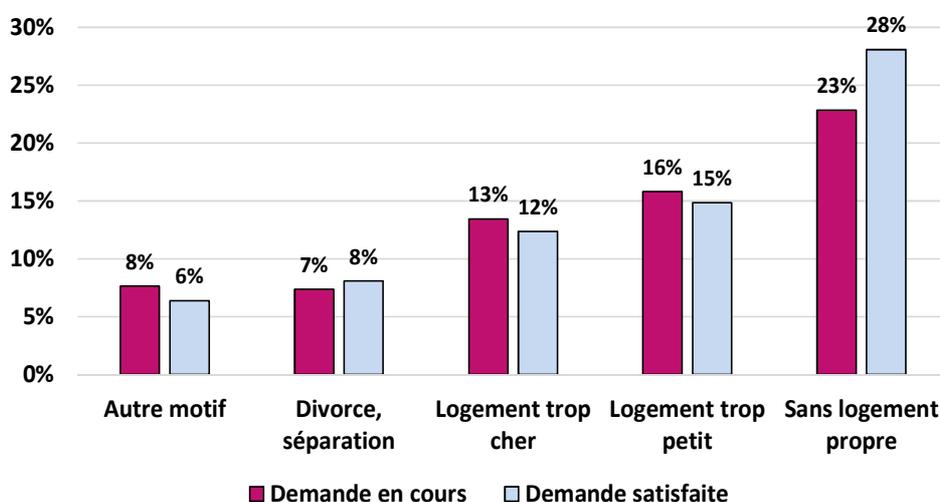
## Un parc social qui joue son rôle d'accueil des ménages en situation de fragilité face au logement

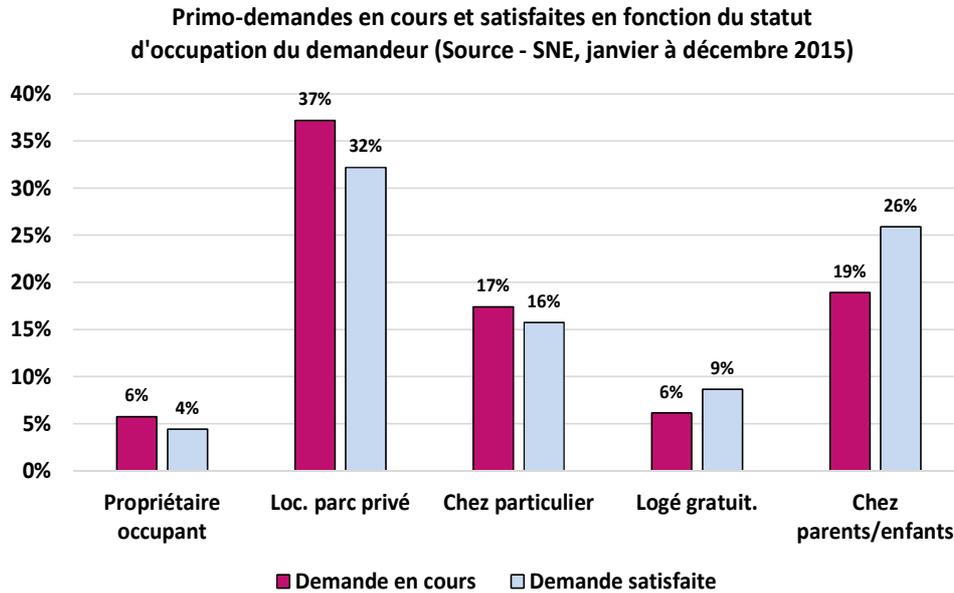
Les profils des ménages accédant au parc social témoignent de la capacité du parc à jouer un vrai rôle dans l'accès au logement et les parcours résidentiels des ménages les plus fragiles. On constate, en effet, que les ménages précaires ou pouvant présenter des difficultés socio-économiques sont systématiquement sur représentés parmi les attributions en comparaison de leur poids relatif dans la demande.

On relève ainsi en matière de statut par rapport au logement :

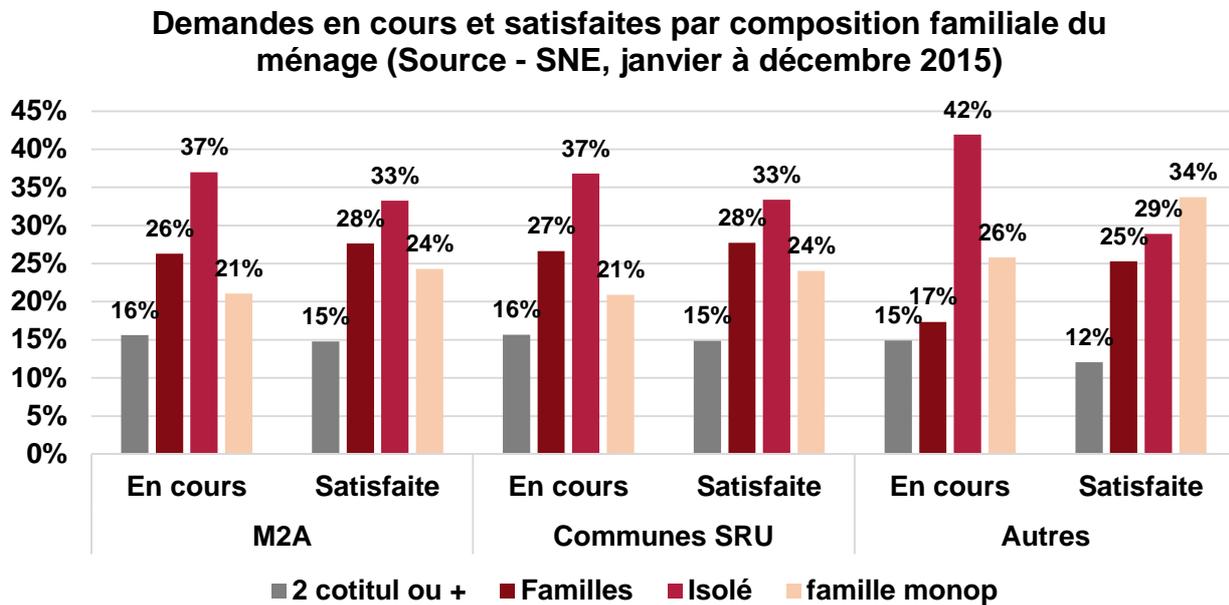
- Une surreprésentation des ménages sans logements propres dans les attributaires soulignant la facilité d'accès au parc social des ménages en difficulté ;
- Un plus facile accès au logement social des ménages logés gratuitement ou chez leurs parents / enfants.

Justification de la demande du primo-demandeur (Source - SNE, janvier à décembre 2015)

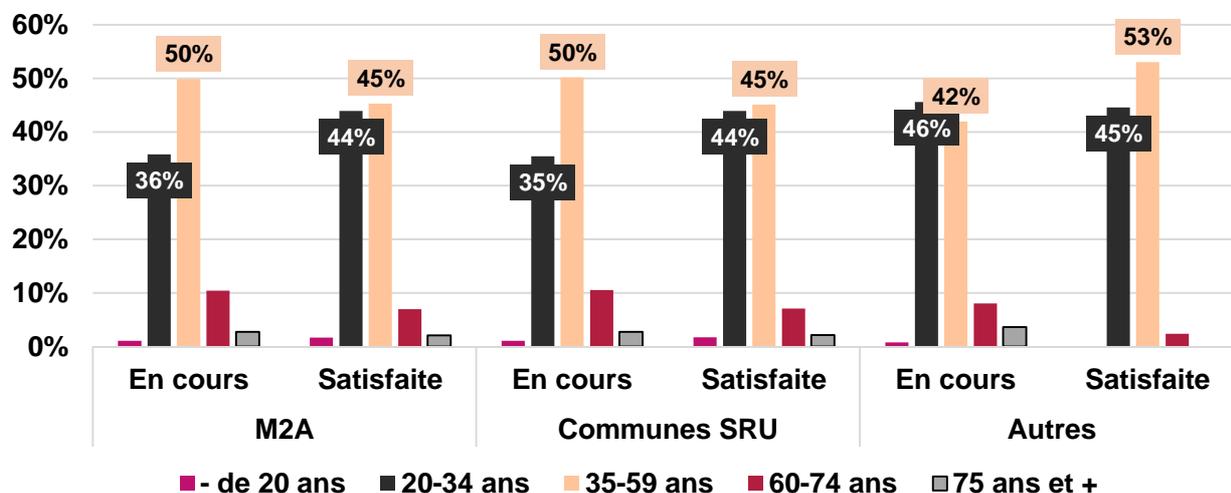




En matière de situation socio-familiale, on note que le parc permet de proposer des logements à de nombreuses familles monoparentales y compris sur les communes non SRU du territoire.



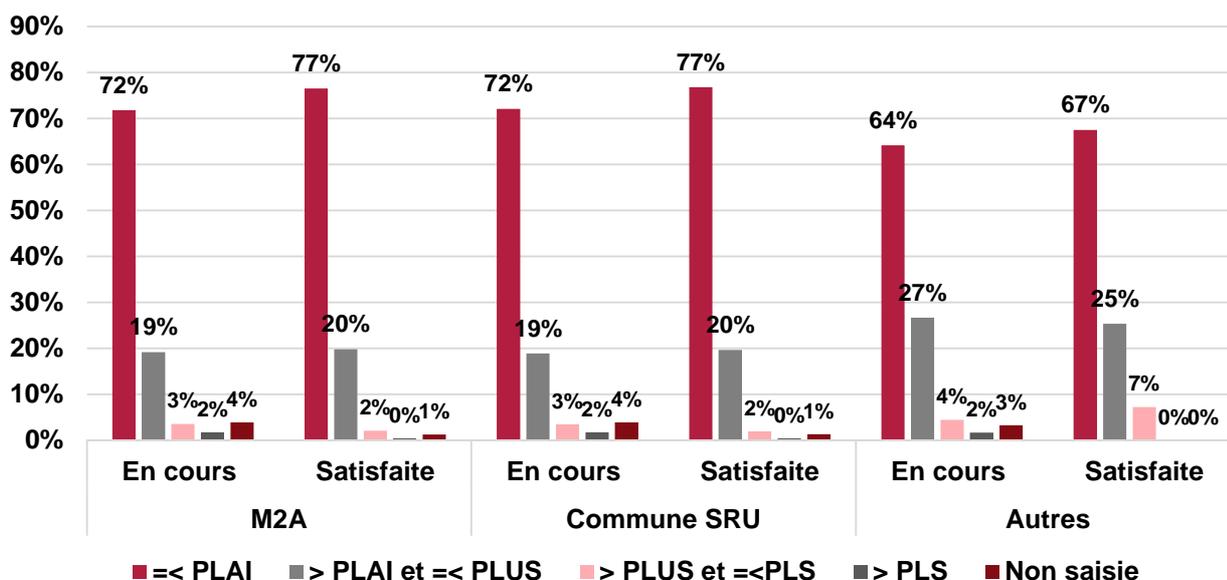
**Demandes en cours et satisfaites par tranche d'âge (Source - SNE, janvier à décembre 2015)**



De la même façon, les 20-34 ans sont surreprésentés de près de 8 points dans les attributions par rapport à leur poids parmi les demandeurs, soulignant la capacité du parc social à jouer un rôle d'accompagnement des entrées de parcours résidentiels.

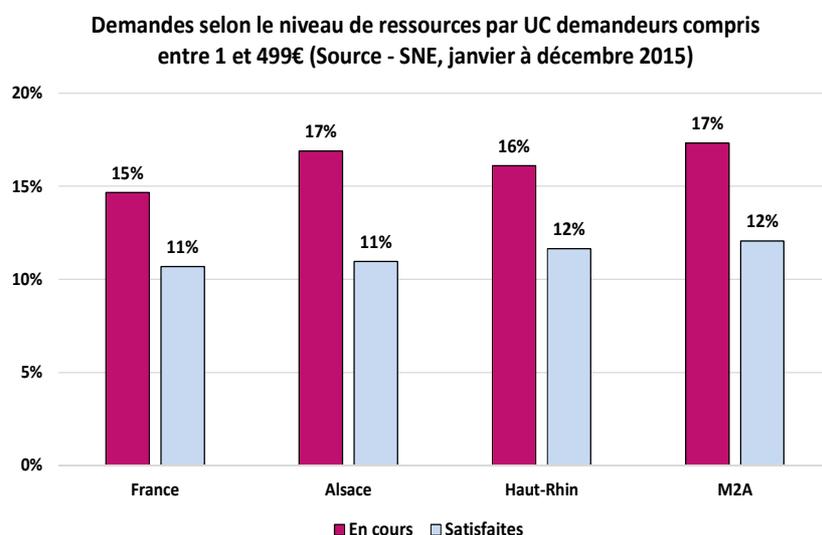
Enfin, les ménages présentant de faibles niveaux de ressources, inférieures au niveau PLAI sont également surreprésentés dans les attributions.

**Demandes en cours et satisfaites par plafonds de ressource du demandeur (Source - SNE, janvier à décembre 2015)**



Cependant, bien que le parc social joue un rôle essentiel dans les parcours résidentiels des ménages les plus fragiles sur le territoire, les ménages disposant de moins de 500€ par mois

éprouvent, eux, plus de difficultés à y accéder. Ce qui peut notamment s'expliquer par la difficulté à identifier des logements présentant des niveaux de reste à charge compatibles avec des ressources si limitées. On retrouve d'ailleurs le même écart entre demandes et attributions aux échelles nationale, régionale et départementale.



## Des phénomènes de concentration de la précarité

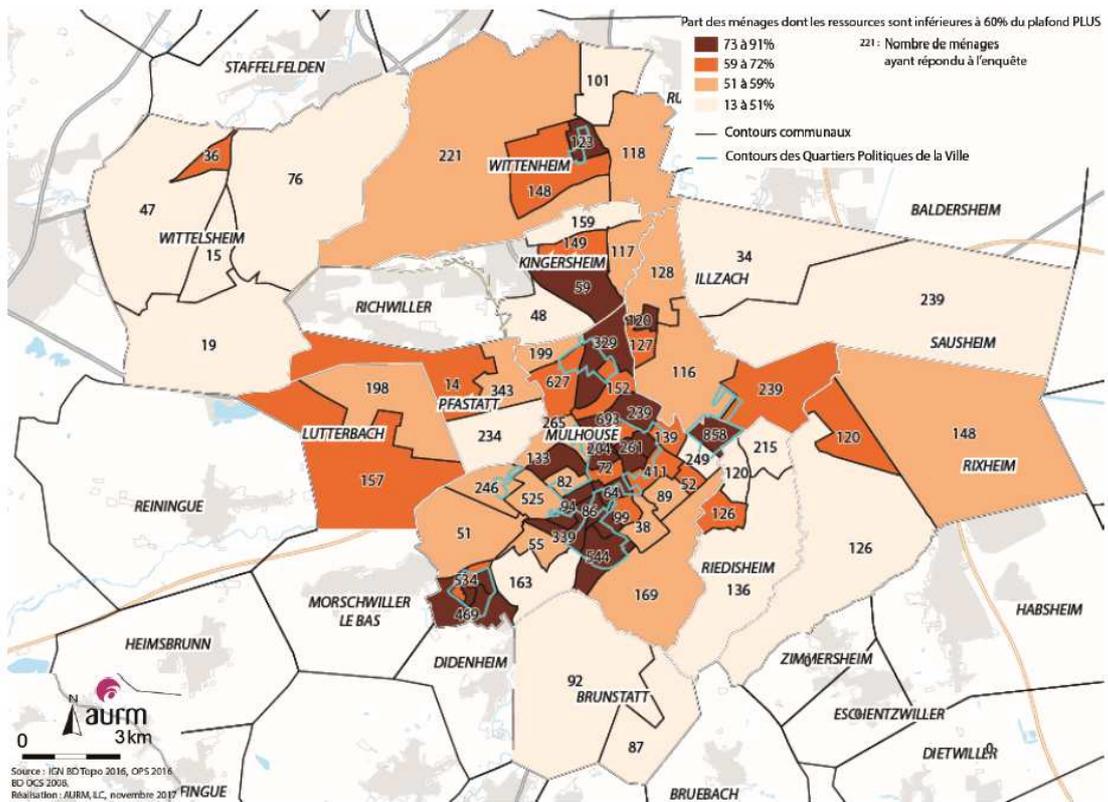
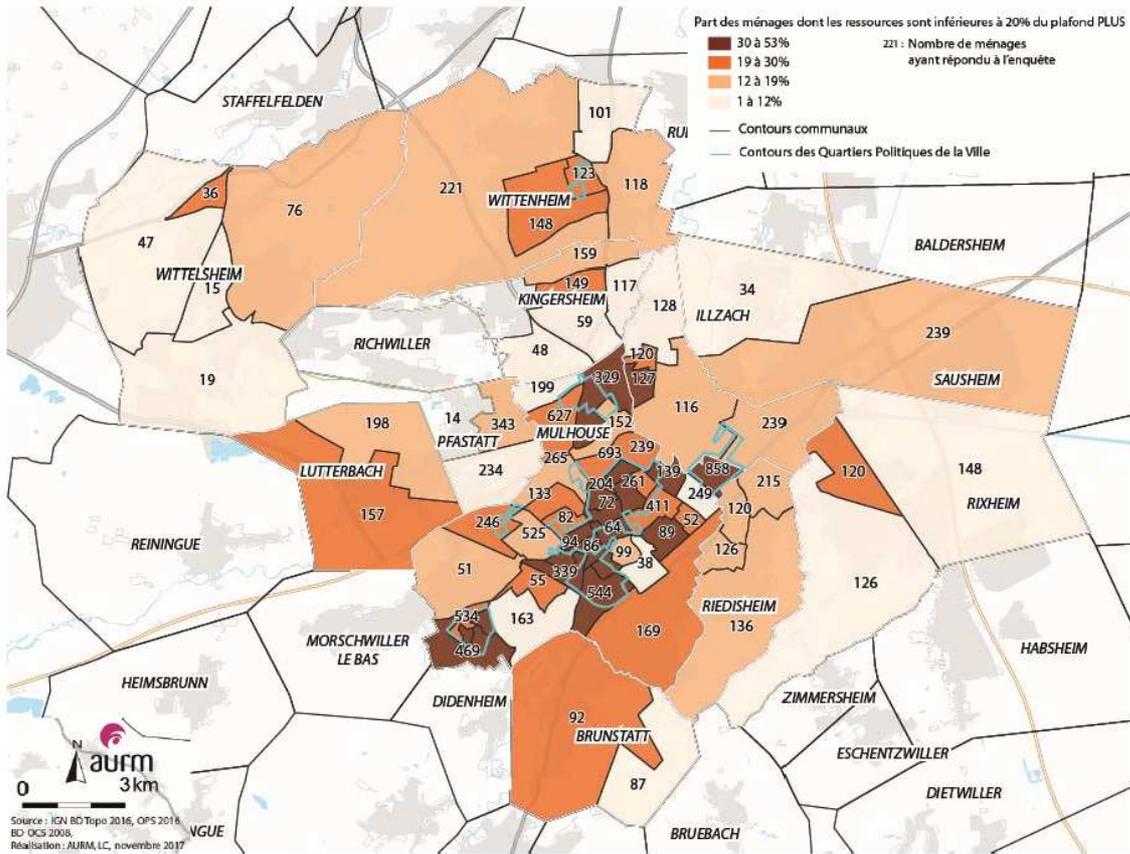
Bien que le parc social constitue un levier essentiel dans l'accompagnement des parcours résidentiels des ménages les plus fragiles, sa structuration renforce les dynamiques de concentration des situations de fragilité, notamment économique, sur un nombre limité de quartiers.

### Une concentration de la précarité au sein de certains quartiers de l'agglomération

#### Une concentration de la fragilité de l'occupation du parc social sur les QPV, leurs alentours et les territoires de l'ancienne géographie prioritaire

Les cartographies de l'occupation sociale du territoire réalisées par l'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne (AURM) témoignent des effets de concentration des situations de fragilité ou de précarité sur un nombre réduit de quartiers.

Ainsi, les ménages dont les niveaux de ressources sont très faibles (inférieurs à 20% des plafonds PLUS), sont localisés principalement sur la ville centre, et plus précisément sur les QPV et leurs alentours.



De la même façon la répartition des ménages sous le seuil de 60% des plafonds PLUS, c'est-à-dire éligibles au PLAI, reprend cette géographie, à savoir :

- Les quartiers prioritaires de la politique de la Ville et une partie des IRIS qui les jouxtent ;
- L'IRIS Centre-Ouest de Wittelsheim, anciennement en ZUS.
- L'IRIS Béarn de Kingersheim

L'enjeu règlementaire et politique de développement de la mixité sur les quartiers prioritaires, par le renforcement des attributions aux ménages précaires hors de ces quartiers, ne devra pas se faire au détriment de ces autres secteurs<sup>11</sup>.

Cependant, comme déjà indiqué, ces secteurs concentrent une partie importante des logements sociaux de l'agglomération, soulignant la difficulté à assurer à court terme un rééquilibrage du peuplement par les attributions.

On observe ainsi, que les attributions en direction des ménages disposant de ressources inférieures aux plafonds PLUS, sont, pour les 3 dernières années, plus importantes en QPV (+11 points), que sur l'ensemble de l'agglomération.

	Part des locataires HLM disposant de ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS <sup>12</sup>	Part des emménagés récents en HLM disposant de ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS <sup>13</sup>
Ensemble des quartiers prioritaires	73%	<b>84%</b>
m2A	63%	<b>73%</b>
Différentiel	10 points	<b>11 points</b>

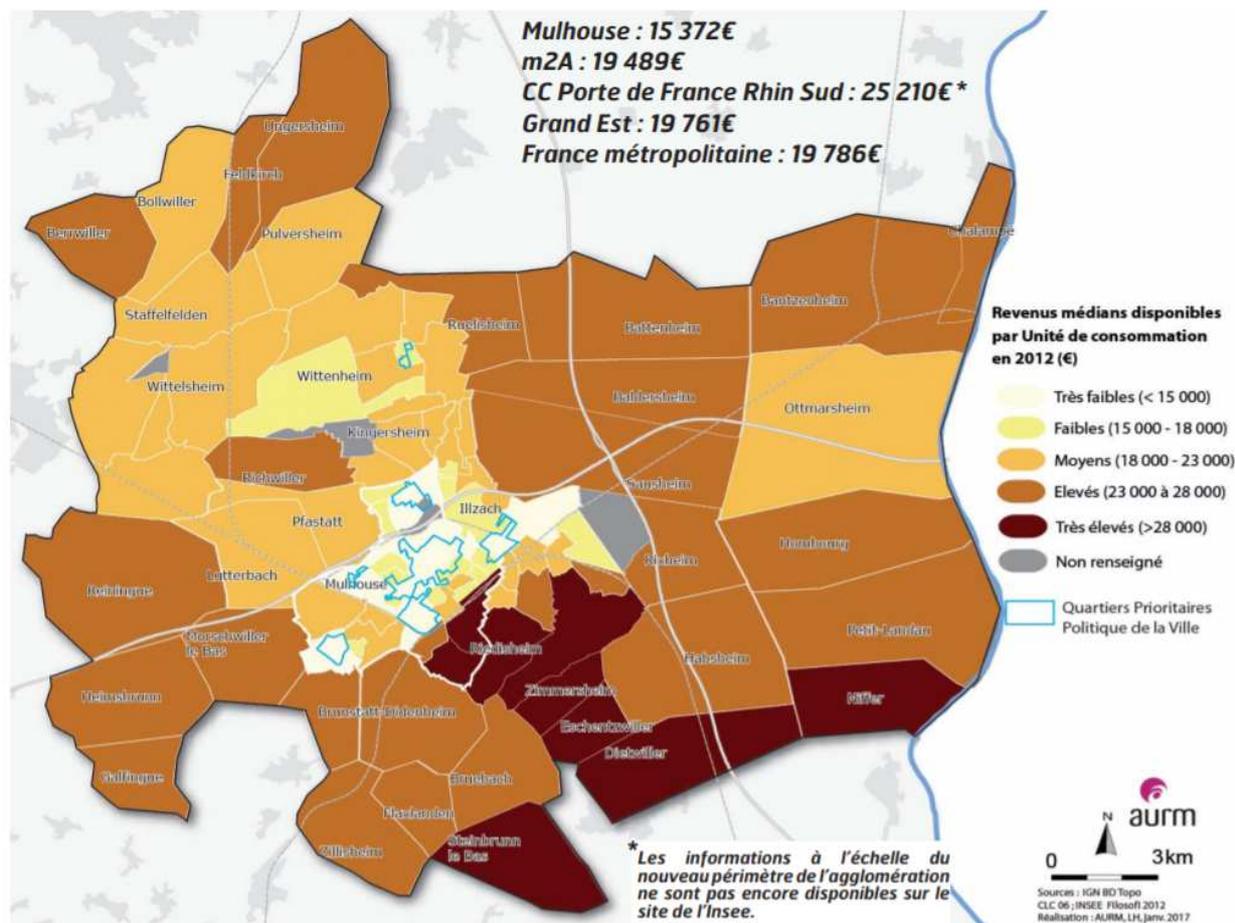
## Une occupation du parc privé elle aussi précarisée sur ces secteurs

L'analyse de l'occupation sociale du parc social et privé permet de mettre en évidence, au-delà des effets de fragilité de l'occupation sociale, les effets de concentration de la précarité. On constate que les secteurs les plus précaires correspondent aux QPV et leurs abords, c'est-à-dire ceux concentrant le plus de parc social. On relève que la commune d'Ottmarsheim et le quart Nord-Ouest de l'agglomération (de Bollwiller à Mulhouse) connaissent également une précarité économique plus forte que le reste du territoire. Les autres secteurs et les autres communes connaissent une occupation sociale moins fragilisée. Cependant ces autres communes et ces autres secteurs comptent un parc social moins important en volume. Le parc social est donc moins important sur les secteurs les moins fragilisés, limitant les capacités de rééquilibrage par les seules attributions de logements sociaux.

<sup>11</sup> La Loi ELAN renforce les dispositions législatives en ce sens, en appelant les acteurs concernés à considérer les quartiers classés en Zones Urbaines Sensibles, qui n'ont pas été classés en Politique de la Ville, et les anciens quartiers prioritaires non reclassés en QPV, comme des QPV pendant une période de 6ans.

<sup>12</sup> Source : Enquête Occupation du Parc Social 2016, traitement AURM.

<sup>13</sup> Source : Idem. Les ménages « emménagés récents » correspondent aux ménages ayant bénéficié d'une attribution sur les trois dernières années.



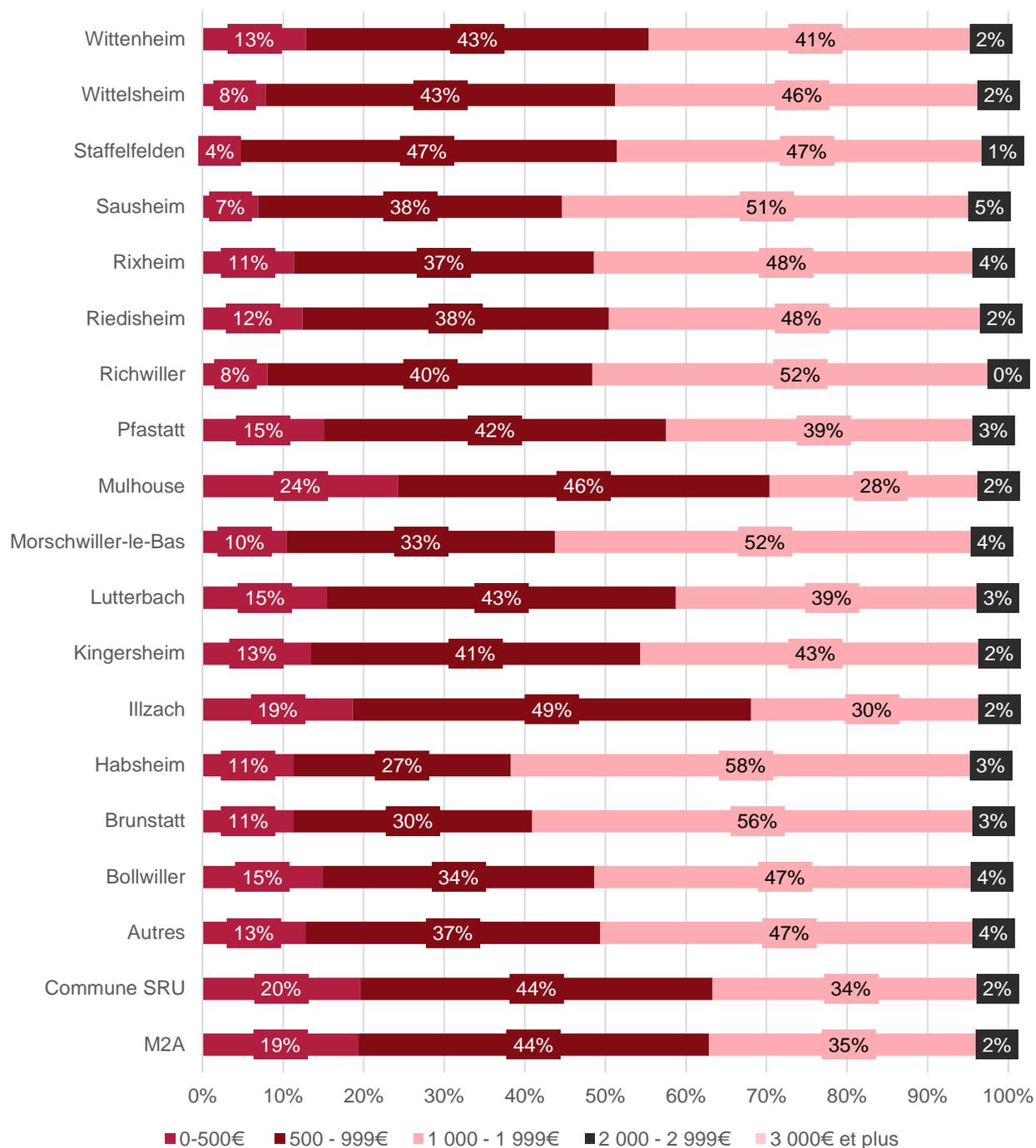
## Une précarité des demandeurs nettement supérieure à celle des occupants

Les demandeurs de logements sociaux présentent des niveaux de revenus plus faibles que les occupants. En outre, la demande la plus précaire se concentre sur les communes d'ores et déjà fragilisées. Ainsi, à l'instar du reste du département, l'analyse des niveaux de ressources par Unité de Consommation (UC) des demandeurs témoignent d'une fragilité économique des ménages souhaitant accéder au parc social, ou changer de logement social : près de 3 demandeurs de logement social sur 4 sont ainsi éligibles au PLAI.

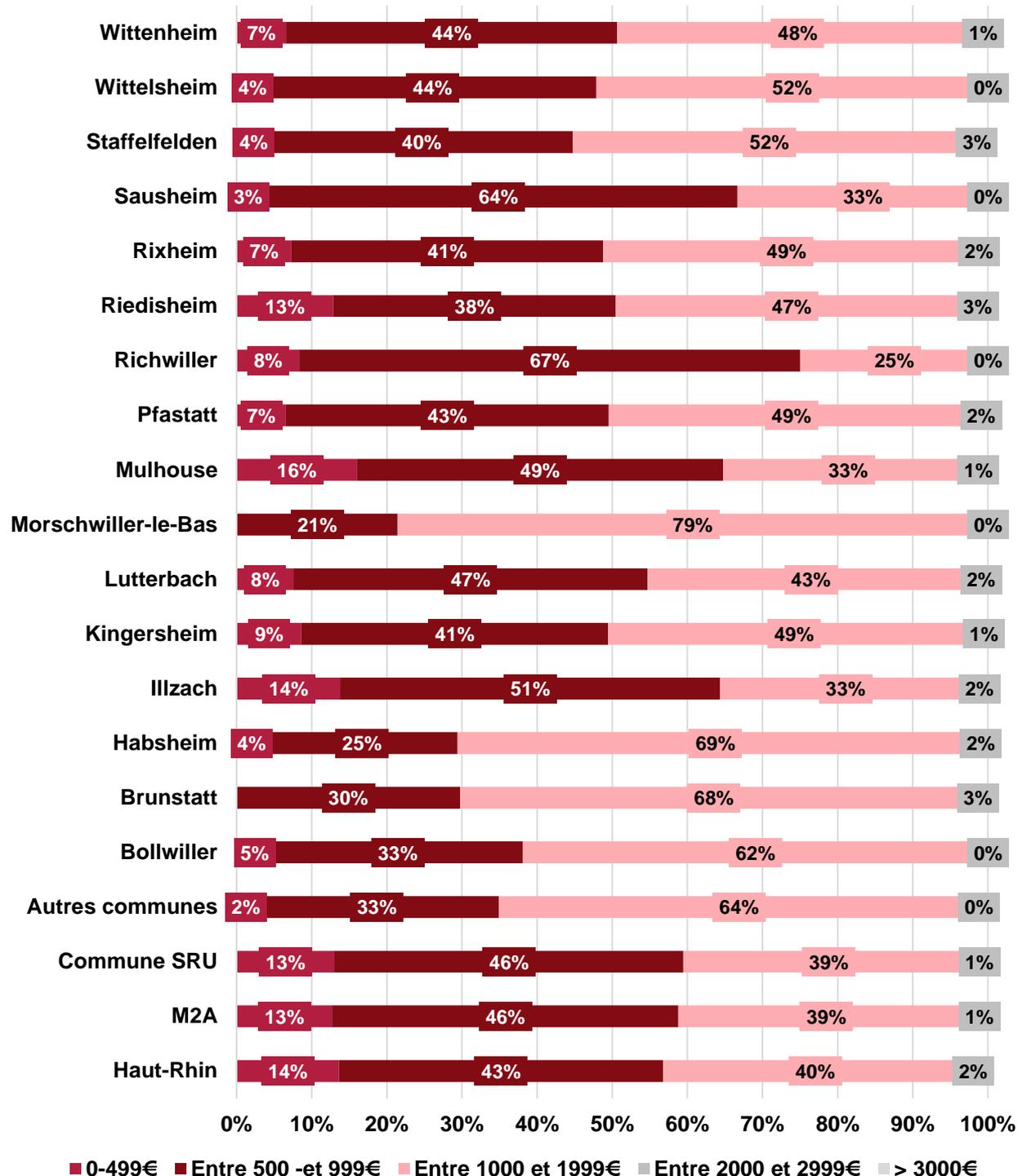
Cette forte précarité de la demande ne touche pas de manière uniforme les différentes communes de l'agglomération. La part des demandeurs les plus précaires est de près de 10 points inférieure pour les communes qui ne sont pas soumises à des obligations au titre de la loi SRU par rapport à celle des communes soumises à la loi SRU.

La concentration de la demande précaire sur les secteurs déjà fragilisés conduit, elle aussi, à renforcer mécaniquement les logiques de concentration de la précarité de l'occupation du parc social.

**Répartition des demandes en cours en fonction des ressources par UC ( Source - SNE, janvier à décembre 2015)**



Répartition des attributions en fonction des ressources par UC ( Source - SNE, janvier à décembre 2015)



## **En synthèse – Un cadre contraint pour le développement de la mixité sociale par les attributions**

Les différents éléments d'analyse portant sur la structuration du parc de logements sociaux de l'agglomération et son fonctionnement, sur la nature de la demande et sur l'occupation sociale du parc social comme privé permettent d'identifier un ensemble de contraintes au développement de la mixité par le biais des attributions.

En effet, si la détente du marché locatif social renforce la capacité du parc à répondre aux besoins des ménages les plus précaires, ce qui est un motif de satisfaction, elle conduit à renforcer les capacités d'évitement des quartiers prioritaires et autres secteurs fragiles par les ménages moins précaires.

Or les leviers disponibles pour répondre aux problématiques de concentrations de la précarité sont limités du fait :

- D'une concentration du parc, notamment le plus financièrement accessible, sur les secteurs fragiles (notamment les QPV et les anciennes ZUS) ;
- D'une concentration de la demande, notamment la plus précaire, sur ces mêmes secteurs (notamment les QPV et les anciennes ZUS) ;
- D'une faible attractivité des quartiers prioritaires et secteurs fragiles face à la concurrence du parc privé peu cher.

Toutefois, le portage d'une stratégie ambitieuse dans le cadre du PLH visant à renforcer la tension sur le parc de logements, notamment sociaux, le renforcement de l'attractivité de certains QPV dans le cadre de la Rénovation Urbaine permettront d'amoinrir les effets négatifs induits par ces contraintes.

Fort de ces constats les partenaires, porteront, dans le cadre de la présente Convention, une stratégie ambitieuse et réaliste permettant de travailler au rééquilibrage du peuplement par la politique d'attribution.

La définition d'une stratégie partagée et des cadres d'échanges partenariaux afférents, visera à garantir lors de la mise en œuvre de la Convention la mobilisation de chacun au service du développement de la mixité sociale.

# DOCUMENT CADRE

## Orientations pour l'atteinte des objectifs réglementaires pour un rééquilibrage social et territorial entre les communes et les quartiers de l'agglomération mulhousienne

### *La politique d'attribution hors quartiers prioritaires :*

#### **1 Atteindre un taux de 25% des attributions suivies de baux signés hors quartier prioritaire aux ménages du premier quartile et issues de relogements dans le cadre du NPRU suivant des objectifs quantifiés progressifs sur 3 ans**

Le contexte local du marché de l'habitat sur le territoire de m2A et plus spécifiquement le marché locatif social présentent des caractéristiques qui limitent les marges de manœuvre en matière de développement de la mixité sociale par les pratiques d'attributions (se référer au diagnostic). Malgré ce contexte difficile, les partenaires s'engagent à mobiliser le levier des attributions pour participer au développement de la mixité sociale sur le territoire.

La prise en compte des contraintes s'exprimant sur le territoire se traduira par une progressivité de l'atteinte des objectifs sur 3ans.

#### **2 Définir des objectifs quantifiés d'attributions dans une logique de solidarité territoriale, avec une mobilisation plus marquée et prioritaire des secteurs les moins fragilisés de l'agglomération pour l'accueil des ménages du premier quartile**

84% des ménages emménagés récemment sur un logement social en QPV disposent de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM, soit à peu près le seuil de pauvreté. Cette part est plus faible, 73% seulement, pour les ménages emménagés récemment sur le parc social en dehors des quartiers prioritaires, soit un écart de 11points. Les partenaires veilleront à ce que la politique d'attribution de logements sociaux, participe à la réduction de ces écarts territoriaux.

Afin d'assurer que le rééquilibrage du peuplement en dehors des quartiers prioritaires ne se fasse ni sur d'autres secteurs fragilisés, ni à proximité immédiate des QPV, les partenaires se sont accordés sur une mobilisation plus marquée et prioritaire des secteurs les moins fragilisés pour l'accueil des ménages du premier quartile.

#### **3 Suivre la répartition territoriale, à l'échelle des communes et des quartiers, des attributions consacrées aux ménages du 2ème quartile afin d'envisager une démarche plus ambitieuse de rééquilibrage territorial dans l'accueil des ménages les plus modestes**

La mise en œuvre du document s'accompagnera d'une structuration de l'observation des évolutions du peuplement. L'analyse des attributions réalisées en direction des ménages du 2<sup>ème</sup> quartile au sein des quartiers prioritaires et sur le reste du territoire permettra d'affiner la connaissance des dynamiques de concentration de la précarité économique. Cette connaissance pourra servir d'appui à la définition ultérieure d'objectifs plus ambitieux de rééquilibrage territorial.

### ***La politique d'attribution sur les quartiers prioritaires :***

#### **1 Tenter de maintenir une part de 72% des attributions de logements sociaux situés en quartier prioritaire aux demandeurs autres que ceux du premier quartile de revenus.**

Afin de garantir le bon rééquilibrage de l'occupation des quartiers prioritaires, les partenaires ont fait le choix de dépasser le seuil fixé dans le cadre de la loi Egalité et citoyenneté d'accueil à hauteur de 50% des attributions en direction des ménages des deuxième, troisième et quatrième quartiles. Ils tenteront de conserver les dynamiques déjà en place de rééquilibrage, en maintenant une part de 72% d'attributions de logements en direction des ménages ne relevant pas du premier quartile.

#### **2 Définir un objectif d'attribution aux ménages des trois derniers quartiles à l'échelle de chaque quartier**

Dans le cadre de l'installation d'une démarche d'observation du peuplement, il s'agira de disposer d'une vision plus fine des enjeux d'occupation pour chacun des quartiers prioritaires. Ce travail pourra aboutir, dans le cadre de la mise en œuvre de la Convention à définir des objectifs d'attributions différenciés par quartier.

#### **3 Qualifier le profil des ménages de chacun des trois quartiles de la demande**

De la même façon, il s'agira d'engager un travail de qualification des profils des ménages des deuxième, troisième et quatrième quartiles des demandeurs, afin de disposer d'éléments sur la taille des ménages concernés, leur composition familiale ou encore l'âge moyen de la personne de référence.

Point de vigilance : Afin de réaliser ce travail, il sera nécessaire de s'appuyer sur les outils de suivi existants, notamment le Fichier Partagé de la Demande en Alsace. La mise en œuvre de cette orientation dépendra ainsi, de la capacité technique de l'outil.

## **Orientations pour le relogement des ménages prioritaires**

#### **1 Pour chaque réservoir de logements sociaux sur le territoire et chaque bailleur, consacrer 25% des attributions à des ménages bénéficiant du DALO ou, à défaut, prioritaires en application de l'article L.441-1 du CCH**

La loi Egalité et citoyenneté prévoit, dans une logique de plus grande solidarité entre les partenaires réservataires dans l'accueil des publics prioritaires, d'atteindre une répartition fixée à 25% de ménages prioritaires par contingent de réservation. Ainsi, chaque réservataire et chaque bailleur s'emploiera sur son contingent à participer de l'effort d'accueil des publics prioritaires sur le parc social.

## **2 Travailler à l'harmonisation des pratiques dans la prise en charge des ménages prioritaires**

Les logiques de réservation de logement (en stock, en flux, etc.) peuvent varier selon les partenaires et tous les partenaires ne disposent pas de la même visibilité sur les volumes de logements réservés. De la même façon les modalités de labélisation des publics prioritaires relevant du contingent préfectoral font l'objet d'un travail de clarification et de reprise dans le cadre du Plan d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Il s'agira en lien avec ces démarches, d'identifier les perspectives d'harmonisation des pratiques dans la prise en charge des ménages prioritaires.

## **3 Renforcer les partenariats entre les membres de la CIL pour la mobilisation des dispositifs existants permettant de répondre aux demandes urgentes et spécifiques pour lesquelles il existe des difficultés de traitement**

# **Orientations pour faciliter les parcours résidentiels des ménages sur le territoire**

## **1 Travailler au développement d'une réponse collégiale aux demandes de mutation.**

Les demandes de mutation internes au parc social, représentent plus d'un tiers des demandes de logement social. Au regard de l'important nombre de bailleurs sur le territoire, les partenaires souhaitent favoriser le développement de pratiques harmonisées et collégiales en matière de mutation.

## **2 Adapter l'offre de logements sociaux pour mieux répondre aux besoins des ménages, en articulation avec le Programme Local de l'Habitat, des Plans Stratégiques de Patrimoine des organismes HLM et du PDALHPD**

Le diagnostic du peuplement portant sur le parc de logement social et son occupation a permis de mettre en évidence la difficulté à identifier des logements financièrement accessibles en dehors des QPV pour les ménages du 1<sup>er</sup> quartile.

Le parc peut par ailleurs présenter des enjeux de charges, notamment énergétiques, qui sont trop importantes pour permettre d'y loger des ménages fortement précaires. A l'inverse des démarches de réhabilitation du parc en QPV devront permettre d'y favoriser l'accueil des ménages moins précaires.

## **3 Engager une réflexion sur les niveaux de loyer dans le parc social, entre communes et quartiers de l'agglomération**

## Modalités de coopération entre les partenaires de la CIL et suivi de la mise en œuvre des orientations et objectifs

### 1 Suivre les caractéristiques et les évolutions de l'occupation sociale sur l'agglomération

La mesure des effets de la présente Convention Intercommunale d'Attributions sur le peuplement des quartiers suppose le déploiement d'une observation de l'occupation du parc social de l'agglomération. Il s'agira notamment de suivre l'évolution croisée des communes et des quartiers prioritaires.

### 2 Installer une commission de coordination opérationnelle et partenariale, permettant un suivi de l'atteinte des objectifs et un partage des difficultés rencontrées dans leur mise en œuvre

Les politiques de peuplement par la gestion des attributions, ont beaucoup évoluées au cours des dernières années. Les responsabilités et positionnements de chacun des partenaires ont été modifiés, avec de nouvelles responsabilités à s'approprier pour concourir collégalement au développement de la mixité sociale.

En ce sens, la loi Egalité et citoyenneté permet, via l'installation des Conférences Intercommunales du Logement et des Commissions de Coordination de disposer d'une instance fortement partenariale et légitime pour assurer le pilotage stratégique et politique des interventions en matière de peuplement. L'installation d'une Commission de Coordination s'avère particulièrement pertinente pour un territoire comptant outre l'Etat et l'agglomération, de nombreuses communes disposant d'un parc social, un nombre important de bailleurs et plusieurs associations mobilisées sur les questions de logement.

### 3 Réunir la Conférence Intercommunale du Logement pour faire le bilan annuel de la mise en œuvre de la politique intercommunale d'attribution et, le cas échéant, redéfinir les orientations stratégiques et ajuster les objectifs.

La bonne animation de la politique de gestion des attributions et le pilotage partenarial de la Convention intercommunale d'attribution devra s'effectuer sous l'égide de la CIL. La CIL formera l'instance annuelle, politique et stratégique de portage de la présente Convention.

# CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION

## Objet de la convention

Au regard du contexte présenté dans le document cadre, la présente Convention reprend les objectifs portés par l'ensemble des partenaires signataires et vise à :

- Assurer le renforcement de la mixité sociale et le rééquilibrage territorial du peuplement, par le biais des attributions de logements sur le parc social, existant comme neuf ;
- Poursuivre l'installation d'une politique partagée en matière de rééquilibrage du peuplement et de pratiques d'attributions ;
- Favoriser l'accès au logement social des publics défavorisés.

## Territoire d'application de la convention

La Convention s'applique à compter de sa signature sur l'ensemble du territoire de m2A et de ses communes membres au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Elle fixe des objectifs territorialisés en matière d'attribution et d'équilibre du peuplement et intègre, à cette fin, différentes échelles :

- L'agglomération dans son ensemble ;
- Les différentes communes qui la composent et notamment les communes soumises à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ;
- Les quartiers prioritaires de la politique de la ville, ci-après appelés « QPV ».

## Durée d'application de la convention

La convention s'applique sur une durée de 6 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, c'est-à-dire de janvier 2019 à janvier 2025. La convention prévoit un examen de l'atteinte des objectifs qu'elle se fixe chaque année.

Conformément au cadre réglementaire fixé dans la loi Egalité et Citoyenneté et inscrit dans le Code de la Construction et de l'Habitation Article L441, elle fera l'objet d'un bilan à l'issue de ces six années. A l'issue de cette période la convention pourra être renouvelée. Un premier point d'étape établi à l'issue des trois premières d'exercice de la convention permettra :

- D'identifier et d'analyser les freins observés à la mise en œuvre des objectifs ;
- De statuer sur l'état d'avancement de la réalisation des objectifs énoncés ci-après et sur leur reconduites pour les 3 ans suivants ;

Sur la base de ce bilan, réalisé sous la supervision de la Commission de coordination (cf. Orientation 4 et objectif 6.2 du document cadre), la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pourra statuer, le cas échéant, sur les enjeux d'adaptation et de réorientation du document et l'ajustement des modalités de mise en œuvre.

# Objectifs opérationnels et objectifs quantifiés de la CIA

## Axe 1. Instituer une logique de solidarité territoriale porteuse d'ambition en matière de mixité sociale

### Objectif 1. Développer des pratiques de rééquilibrage du peuplement par les attributions à l'échelle de l'agglomération qui limitent les dynamiques de concentration de la précarité

#### Objectifs opérationnels :

- Définir dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution **des objectifs quantifiés de rééquilibrage ambitieux** qui permettent de dépasser le strict cadre légal dans une logique **de solidarité territoriale**.
- Définir un cadre d'application réaliste des objectifs quantifiés d'attributions **qui tiennent compte des contraintes locales**.

#### Modalités de mise en œuvre

Afin de concilier ambitions du rééquilibrage dans une logique de solidarité intercommunale et réalisme des objectifs, la présente convention s'appuie sur une double logique :

- Un rééquilibrage par groupe de communes en fonction de la fragilité initiale de leur occupation ;
- Une atteinte de l'objectif d'accueil à hauteur de 25% des ménages du 1<sup>er</sup> quartile en dehors des QPV sous trois ans.

Ainsi, il a été convenu, par dérogation, que les objectifs seraient atteints de la manière suivante :

- o Une atteinte de 60% de l'objectif en année 1 ;
- o Une atteinte de 80% de l'objectif en année 2 ;
- o Une atteinte de 100% de l'objectif en année 3.

Les groupes de communes ont été identifiés en fonction de l'occupation actuelle de leur parc social. Ont ainsi été distingués :

- **Un groupe de communes à l'occupation faiblement précaire** : Communes sur lesquelles la part des occupants du parc social dont les revenus sont inférieurs à 40% des

plafonds PLUS, est plus faible que 30%<sup>14</sup>. Ces communes sont appelées à assumer en proportion une part nettement plus grande de l'objectif.

- **Un groupe de communes à l'occupation moyennement précaire** : Communes sur lesquelles la part des occupants du parc social dont les revenus sont inférieurs à 40% des plafonds PLUS, est plus faible que 40% et supérieure à 30%. Ces communes sont appelées à assumer en proportion une part légèrement plus grande de l'objectif.
- **Un groupe de communes à l'occupation fortement précaire** : Communes sur lesquelles la part des occupants du parc social dont les revenus sont inférieurs à 40% des plafonds PLUS, est plus forte que 40%. Ces communes appelées à assumer en proportion une part moins importante de l'objectif .
- **Les communes non soumises à la loi SRU** : Ces communes dans leur majorité disposent d'une offre plus limitée de logements sociaux ou une offre plus éloignée de transports en commun et/ou de services pouvant répondre aux attentes des ménages très précaires du premier quartile (Gares TER, médecins généralistes, structures périscolaire, accueil du jeune enfant, missions locales, structures de formation professionnelle, CAF et CPAM, etc.)

Il a été retenu par les partenaires que ces communes ne disposeraient pas, de ce fait d'objectifs spécifiques d'attributions. Toutefois, celles-ci pourront lorsque cela répond aux attentes des ménages et à leurs parcours résidentiels participer de l'accueil hors QPV des ménages du 1<sup>er</sup> quartile.

Communes soumises à la loi SRU	Attributions 2017 hors QPV	Part des ménages sous le seuil des 40% des plafonds	Statut
BOLLWILLER	18	23%	Commune faiblement fragilisée
BRUNSTATT	21	23%	Commune faiblement fragilisée
HABSHEIM	18	20%	Commune faiblement fragilisée
ILLZACH	61	41%	Commune fortement fragilisée
KINGERSHEIM	77	34%	Commune moyennement fragilisée
LUTTERBACH	34	40%	Commune fortement fragilisée
MORSCHWILLER-LE-BAS	8	23%	Commune faiblement fragilisée
MULHOUSE	534	46%	Commune fortement fragilisée
PFASTATT	77	28%	Commune faiblement fragilisée
RICHWILLER	13	37%	Commune moyennement fragilisée
RIEDISHEIM	107	27%	Commune faiblement fragilisée
RIXHEIM	80	34%	Commune moyennement

<sup>14</sup> La part des occupants du parc social 30% dont les revenus sont inférieurs à 40% des plafonds PLUS, s'élève en moyenne à 30% sur le parc social hors QPV. Elle s'élève à 40% sur l'ensemble du parc social, en intégrant les logements en QPV.

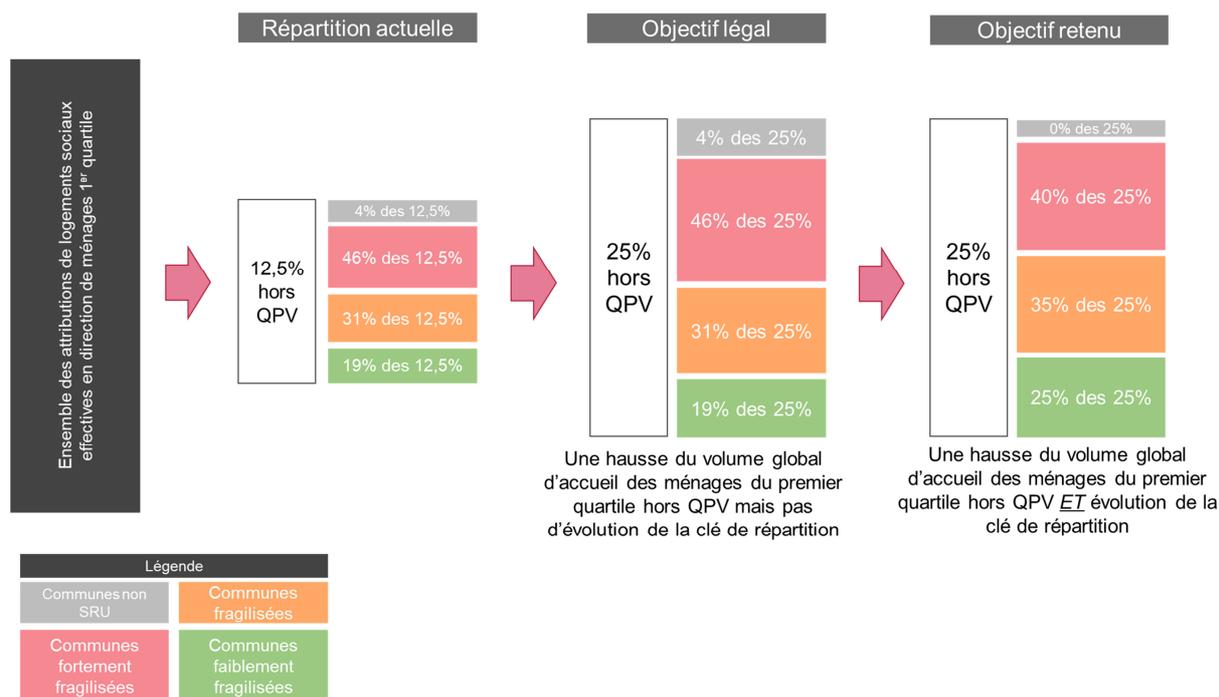
			fragilisée
<b>SAUSHEIM</b>	43	29%	Commune faiblement fragilisée
<b>STAFFELFELDEN</b>	19	31%	Commune moyennement fragilisée
<b>WITTELSHEIM</b>	86	32%	Commune moyennement fragilisée
<b>WITTENHEIM</b>	189	38%	Commune moyennement fragilisée
<b>Moyenne de l'agglomération</b>		40%	

Il est donc convenu que :

- Le groupe de communes non soumises à la loi SRU représente 0% de ces attributions ou plus ;
- Le groupe de communes faiblement fragilisé qui concentre aujourd'hui 19% des attributions hors QPV en direction des ménages du premier quartile devra atteindre **un objectif correspondant à 25% de ces attributions** ;
- Le groupe de communes moyennement fragilisé qui concentre aujourd'hui 31% des attributions hors QPV en direction des ménages du premier quartile devra atteindre **un objectif correspondant à 35% de ces attributions** ;
- Le groupe de communes fortement fragilisé qui concentre aujourd'hui 46% des attributions hors QPV en direction des ménages du premier quartile ne **devra pas dépasser 40% de ces attributions**.

Ces objectifs seront atteints sur 3 ans, selon la logique suivante :

- 60% d'atteinte de l'objectif la première année ;
- 80% d'atteinte de l'objectif la deuxième année ;
- 100% d'atteinte de l'objectif la troisième année.



***Exemple de clé de répartition sur la base des attributions effectives en 2017.***

Classement	Objectif légal en 2017 d'attributions <sup>15</sup>	Objectifs initiaux, intégrant la répartition des attributions des communes non soumises à la loi SRU sur les autres groupes	Part dans les objectifs initiaux	Objectifs de rééquilibrage	Objectifs finaux
<b>Groupe faiblement fragilisé</b>	67	<b>72</b>	19%	25%	87
<b>Groupe moyennement fragilisé</b>	106	<b>112</b>	31%	35%	120
<b>Groupe fortement fragilisé</b>	157	<b>161</b>	46%	40%	137
<b>Non SRU</b>	15		4%	0%	0
<b>Total</b>	344	<b>344</b>	100%	100%	344

Le passage de l'objectif légal à l'objectif final s'explique par deux mécanismes déjà évoqués dans le document :

- L'affectation de l'objectif de 15 attributions à réaliser par les communes non SRU sur les autres groupes de communes, au pro-rata de l'importance du parc de logements sociaux de chaque commune ;
- L'application de la clé de répartition des objectifs d'attribution selon la logique de rééquilibrage par groupe de communes.
  - o *Exemple : Le groupe fortement fragilisé représente 46% du total des attributions, sans rééquilibrage cela équivaut à un objectif de 161 attributions (46% de 344). Avec le rééquilibrage cela correspond à 137 attributions (40% de 344).*
- L'objectif de la catégorie est ensuite réparti entre chaque commune, en fonction du poids qu'elle occupe dans sa catégorie.
  - o *Exemple : La commune d'Illzach a effectué 61 attributions hors QPV en 2017. Sans application d'un objectif de rééquilibrage, elle devait procéder à 25% d'attributions en direction du premier quartile, soit 15 attributions. Elle devait réaliser 15 attributions, sur les 161 du groupe de communes fortement fragilisé, soit 9,7% des attributions de ce groupe. Avec le rééquilibrage, comme indiqué ci-dessus, le groupe fragilisé doit représenter 137 attributions. Illzach conserve un objectif de 10% d'attributions de sa catégorie, soit 9,7% de 137, 13 attributions.*

<sup>15</sup> La clé de répartition des objectifs d'attributions, peut conduire à un décalage d'une attribution entre la somme des objectifs par groupe de commune et l'objectif total, cela s'explique par les effets de cumul de décimales qui n'apparaissent pas dans le tableau final des objectifs.

Tableau de clé de répartition des attributions au regard des attributions effectives en 2017

Communes	Typologie	Attributions hors QPV 2017	Dont 1er quartile	Attributions en QPV	Objectifs légaux - sans rééquilibrage - d'attributions hors QPV en direction des Q1	Part de la commune sur sa typologie	Objectifs de rééquilibrage
Baldersheim	Non SRU	4	1	0	1	7%	0
Bantzenheim	Non SRU	8	0	0	2	14%	0
Battenheim	Non SRU	2	0	0	1	3%	0
Bollwiller	Faiblement fragilisé	18	2	0	5	7%	6
Brunstatt-Didenheim	Faiblement fragilisé	21	2	0	5	8%	7
Chalampé	Non SRU	4	0	0	1	7%	0
Feldkirch	Non SRU	1	0	0	0	2%	0
Flaxlanden	Non SRU	2	0	0	1	3%	0
Habsheim	Faiblement Moyennement fragilisé	18	1	0	5	7%	6
Hombourg	Non SRU	4	0	0	1	7%	0
Illzach	Fortement fragilisé	61	14	29	15	10%	13
Kingersheim	Moyennement fragilisé	77	15	0	19	18%	22
Lutterbach	Fortement fragilisé	34	6	0	9	5%	7
Morschwiller-le-bas	Faiblement fragilisé	8	1	0	2	3%	3
Mulhouse	Fortement fragilisé	534	70	1110	134	85%	117
Ottmarsheim	Non SRU	9	1	0	2	16%	0
Petit-Landea	Non SRU	1	0	0	0	2%	0
Pfastatt	Faiblement fragilisé	77	7	0	19	29%	25
Pulversheim	Non SRU	13	0	0	3	22%	0
Reiningue	Non SRU	1	0	0	0	2%	0
Richwiller	Moyennement fragilisé	13	1	0	3	3%	4
Riedsheim	Faiblement fragilisé	89	14	0	22	33%	29
Rieuxheim	Moyennement fragilisé	80	7	0	20	19%	23
Ruelsheim	Non SRU	1	0	0	0	2%	0
Sausheim	Faiblement fragilisé	35	2	0	9	13%	11
Staffelfeden	Moyennement fragilisé	19	2	0	5	4%	5
Ungersheim	Non SRU	2	0	0	1	3%	0
Wittelsheim	Moyennement fragilisé	86	9	0	22	20%	24
Wittenheim	Moyennement fragilisé	149	15	40	37	35%	42
Zillsheim	Non SRU	6	0	0	2	10%	0
<b>Total</b>		<b>1377</b>	<b>170</b>	<b>1179</b>	<b>344</b>		<b>344</b>

Exemple de clé de répartition par commune, sur la base des attributions 2017

Secteur	Objectifs initiaux	Objectifs de rééquilibrage	Objectifs en année 1 (60%)	Objectifs en année 2 (80%)	Objectifs en année 3 (100%)
<b>Groupe faiblement fragilisé</b>	<b>72</b>	<b>87</b>	<b>51</b>	<b>69</b>	<b>87</b>
BOLLWILLER	5	6	3	5	6
BRUNSTATT	6	7	4	5	7
HABSHEIM	5	6	3	5	6
MORSCHWILLER-LE-BAS	2	3	2	2	3
PFASTATT	21	25	15	20	25
RIEDISHEIM	23	29	17	23	29
SAUSHEIM	10	11	7	9	11
<b>Groupe moyennement fragilisé</b>	<b>112</b>	<b>120</b>	<b>72</b>	<b>97</b>	<b>120</b>
KINGERSHEIM	20	22	13	18	22
RICHWILLER	4	4	2	3	4
RIXHEIM	21	23	14	18	23
STAFFELFELDEN	6	5	3	4	5
WITTELSHEIM	23	24	15	20	24
WITTENHEIM	38	42	25	34	42
<b>Groupe fortement fragilisé</b>	<b>161</b>	<b>137</b>	<b>82</b>	<b>111</b>	<b>137</b>
ILLZACH	16	13	8	11	13
LUTTERBACH	10	7	4	6	7
MULHOUSE	135	117	70	94	117

**Point de vigilance – Mesurer l'atteinte des objectifs**

Les objectifs fixés dans le cadre de la convention feront l'objet d'un suivi et d'une évaluation annuelle. Cette évaluation devra permettre de statuer sur l'atteinte ou non des seuils fixés.

Toutefois il s'agira de bien prendre en compte deux points de vigilance :

- Les exemples donnés ici correspondent à la clé de répartition des objectifs par commune et groupes de communes au regard des attributions 2017. Il s'agira lors de l'évaluation de s'attacher à recalculer les objectifs sur la base des attributions 2018 et de vérifier la cohérence et le respect de la clé de répartition :
  - o Entre groupes de communes d'une part ;
  - o Entre communes d'autre part.
- Au-delà de l'évaluation de l'atteinte ou non de la clé de la répartition il s'agira de définir si l'esprit du document et des objectifs a été respecté, à savoir : une plus grande contribution des communes peu fragilisées, proportionnellement à leur poids, dans l'accueil des ménages du premier quartile hors QPV.

Enfin, le niveau d'atteinte de l'objectif devra être interprété au regard des freins rencontrés par les partenaires dans la mise en œuvre de la convention et en fonction des efforts et moyens qu'ils y auront consentis.

**Nota bene.** Les ménages relogés dans le cadre des opérations de Rénovation Urbaine compteront également au titre de l'atteinte de ces objectifs. L'état d'avancement actuel de la définition des opérations table sur 389 démolitions sur le quartier des Coteaux et de 289 sur le quartier Drouot, soit un total de 678 logements.

## Objectif 2. Poursuivre les efforts engagés en faveur du rééquilibrage de peuplement des quartiers prioritaires

### Objectifs opérationnels :

- Permettre **une répartition géographique plus homogène des ménages sous le seuil de pauvreté** entre les QPV et secteurs fragiles et les autres secteurs de l'agglomération ;
- Tenter de maintenir **un objectif ambitieux dépassant le strict cadre réglementaire d'accueil des ménages relevant du deuxième, troisième et quatrième quartiles au sein des QPV.**

### Modalités de mise en œuvre

Permettre **une répartition géographique plus homogène des ménages sous le seuil de pauvreté** entre les QPV et secteurs fragiles et les autres secteurs de l'agglomération ;

La convention intègre en outre un objectif de rééquilibrage par les flux d'attributions de l'écart entre les QPV et le reste de l'agglomération s'agissant des ménages disposant de ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS.

Cet objectif sera cumulatif mais coordonné avec celui du rééquilibrage par quartile de revenus des demandeurs.

Tenter de maintenir **un objectif ambitieux dépassant le strict cadre réglementaire d'accueil des ménages relevant du deuxième, troisième et quatrième quartiles au sein des QPV.**

L'objectif légal fixé à 50% d'accueil des ménages ne relevant pas du 1<sup>er</sup> quartile au sein des QPV est aujourd'hui plus qu'atteint sur le territoire. 72% des attributions concernent des ménages relevant du 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> ou 4<sup>ème</sup> quartile.

Afin de poursuivre les efforts ainsi engagés, les partenaires s'accordent à tenter de poursuivre un objectif de maintien de cette dynamique. La convention prévoit un objectif, dès la première année de mise en œuvre, de 72% de ménages des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> ou 4<sup>ème</sup> quartile au sein des quartiers prioritaires. Les démarches de suivi des attributions engagées par la Commission de coordination devront permettre d'assurer que cet objectif s'inscrive avec une certaine homogénéité entre chaque quartier dans ce rééquilibrage.

Cet objectif devra s'appuyer sur les démarches en cours de revalorisation du parc social, notamment via le Programme de Rénovation Urbaine.

Au-delà de l'objectif ambitieux fixé à hauteur de 72% d'accueil au sein des QPV des 3 derniers quartiles, les partenaires s'attacheront à porter (voir ci-après) une attention particulière sur la nature des attributions réalisées au titre de cet objectif. La faiblesse du seuil du premier quartile invite ainsi à avoir une vigilance particulière pour prévenir les risques de concentration du 2<sup>ème</sup> quartile ou des ménages relevant de l'article L441-1 du CCH en QPV.

Les outils de suivi actuels ne permettent pas de mesurer la proportion de ménages du 2<sup>ème</sup> quartile parmi les attributions au sein des QPV mais celle-ci sera à prioriser au titre des démarches d'observation à venir. Les données du SNE pourront être mobilisées en ce sens.

## Axe 2 : Observer les évolutions du peuplement et améliorer la connaissance des besoins

### Objectif 3. Améliorer la lisibilité des pratiques de gestion des contingents, la connaissance et l'identification des logements réservés et la répartition des rôles entre les partenaires en matière de labélisation

#### Objectifs opérationnels

- Engager des réflexions pour favoriser la lisibilité des mécanismes de labélisation et des logiques de réservation ;
- Travailler à l'harmonisation des pratiques dans la prise en charge des ménages prioritaires (DALO et PDALHPD)

#### Modalités de mise en oeuvre

#### Engager des réflexions pour favoriser la lisibilité des mécanismes de labélisation et des logiques de réservation ;

Tel que le stipulent les articles L441-1 et R441-5 du CCH, les collectivités locales peuvent obtenir la réservation d'un logement organisme HLM en contrepartie de l'apport d'un terrain ou d'une contrepartie financière pour la production de logements locatifs sociaux. Sur le territoire de m2A cependant aucune collectivité n'active son droit de réservation.

L'Etat est lui, réservataire de droit et dispose d'un contingent s'appliquant à tous les logements sociaux pour lesquels il a fourni un concours financier. Il dispose de droits de réservation sur maximum 30% des logements sociaux de chaque organisme HLM, ces logements constituent le contingent préfectoral.

Dans le Haut-Rhin, Action Logement, collecteur de la participation des employeurs à l'effort de construction, est réservataire d'un contingent de logements dont au moins 25 % doit servir au logement des ménages reconnus DALO et des ménages identifiés par l'article L441-1 du CCH.

Comme l'identifie le Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), l'absence d'un accord collectif départemental conduit les partenaires à avoir une faible visibilité sur les contingents disponibles et logements réservés.

Il s'agira, en lien avec l'action relative à la révision des modalités de labélisation pour l'accès au contingent préfectoral prévue dans le cadre du PDALHPD et portée par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS), de clarifier la disponibilité des logements pour chaque contingent. Ce travail permettra en outre de préparer les évolutions législatives à venir, notamment celles prévues au titre de la loi ELAN systématisant la logique de gestion en flux du droit de réservation.

### **Focus – L'installation d'un système de cotation, les perspectives de la loi ELAN**

L'article 36 de la loi ELAN prévoit l'obligation de mettre en place une grille de cotation pour les EPCI comptant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville. Cette mesure répond à l'ambition d'une plus grande transparence dans les procédures d'attribution de logements sociaux. Elle repose sur l'affectation à chaque ménage d'un nombre de points en fonction de sa situation (composition familiale, revenus, etc.) permettant de hiérarchiser les demandes entre elles.

Telle que prévue dans la loi ELAN la cotation se présente comme un outil d'aide à la décision, reposant sur deux principes :

- Une appréciation locale de la priorité devant être accordée à chaque critère et des préférences en matière de cotation, c'est-à-dire une pondération de la cotation ;
- Un principe de maintien du rôle décisionnaire de la CAL qui dispose de la possibilité ou non de respecter la hiérarchie des demandes issue de la cotation.

### **Travailler à l'harmonisation des pratiques dans la prise en charge des ménages prioritaires (DALO et PDALHPD)**

Le territoire du Haut-Rhin compte aujourd'hui 4 types de labellisation :

- Une labellisation assurée par les services de l'Etat au titre du Droit de réservation préfectoral (DRP), elle concerne les ménages identifiés dans le cadre du dernier PDALPD ;
- Une labellisation réalisée par l'Etat spécifique au public fonctionnaire d'Etat ;
- Une labellisation réalisée par les bailleurs sociaux lors de l'enregistrement des demandes sur le fichier partagé ;
- Une labellisation automatique suite à la reconnaissance d'un droit de priorité pour la Commission de Médiation DALO.

La multiplicité de ces logiques de fonctionnement invite les partenaires à réfléchir à l'harmonisation des pratiques et la définition de critères communs. Le PDALHPD prévoit à ce titre la redéfinition des procédures de labellisation pour l'ensemble des acteurs.

## **Objectif 4. Améliorer la connaissance de l'évolution des dynamiques de peuplement**

### **Objectifs opérationnels**

- Assurer le suivi de l'atteinte des objectifs de la Convention
- Travailler à **qualifier les profils que recoupe chacun des quartiles des demandeurs au-delà de leurs niveaux de revenus (typologie, composition familiale, etc.)**
- **Suivre, analyser et partager les efforts et difficultés rencontrés dans l'application des objectifs de développement de la mixité : suivi des baux signés, suivis des taux de refus, suivis des mutations inter-bailleurs, etc.**
- **Actualiser régulièrement le diagnostic de l'occupation sociale**

### Modalités de mise en œuvre

#### Assurer le suivi de l'atteinte des objectifs de la Convention

Les partenaires assureront le suivi des objectifs de la CIA et partageront dans le cadre des commissions de coordination et des Conférences Intercommunales du Logement les niveaux d'avancées sur les différents engagements.

Le suivi des objectifs de la CIA s'appuiera sur les possibilités ouvertes par le Fichier Partagé de la Demande Alsace. Les différents bailleurs sociaux du territoire renseigneront dans le fichier partagé les attributions réalisées, leur localisation et le profil du ménage concernés. Ils procéderont, accompagnés par l'AREAL à l'agrégation et la concaténation des données et leur présentation lors des instances existantes.

Il est à noter que, conformément aux dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté, les objectifs concernant les attributions hors QPV en direction des demandeurs du premier quartile doivent être réalisés sur la base de baux signés, et non de propositions d'attributions comme c'est le cas pour les deux autres objectifs quantitatifs de la loi Egalité et Citoyenneté. Les bailleurs consigneront cependant pour chaque objectif les propositions et les attributions effectives en vue de faire état à l'ensemble des partenaires des éventuelles difficultés rencontrées (voir ci-après).

#### Travailler à **qualifier les profils que recoupe chacun des quartiles des demandeurs au-delà de leurs niveaux de revenus (typologie, composition familiale, etc.)**

Aujourd'hui, les partenaires disposent de peu de données permettant de qualifier les ménages du premier quartile. Le renseignement ces derniers mois des outils de suivi internes des bailleurs en articulation avec les nouveaux seuils fixés par la loi Egalité et citoyenneté et le renforcement des outils de l'Etat devront permettre d'engager un travail d'accroissement des connaissances.

Le cadre définitif de cette dynamique d'observation pourra être fixé dans le cadre de la Commission de coordination. Toutefois, la Convention identifie d'ores et déjà plusieurs indicateurs incontournables :

- Le niveau de revenu moyen des ménages relevant du premier quartile ;
- La composition familiale de ces ménages ;
- La tranche d'âge du titulaire de bail ;
- La typologie demandée ;
- Le statut actuel d'occupation, notamment si la demande correspond à une demande de mutation.

La bonne réalisation de cette action sera néanmoins dépendante de la capacité à extraire les données nécessaires à la qualification des ménages du premier quartile. Pour cela, il s'agira :

- De mobiliser l'ensemble des éléments disponibles dans le Fichier Partagé de la Demande Alsace ;
- D'assurer une logique de veille sur les travaux engagés par la DHUP et le GIP SNE sur la constitution d'outils et de bases de données intégrant des éléments relatifs aux demandeurs de logements sociaux en fonction de leur quartile de revenus.

**Suivre, analyser et partager les efforts et difficultés rencontrés dans l'application des objectifs de développement de la mixité : suivi des baux signés, suivis des taux de refus, suivis des mutations inter-bailleurs, etc.**

Dans le cadre de la préparation des Commissions de coordination, les bailleurs sociaux du territoire accompagnés par l'AREAL et en lien avec les autres partenaires assureront une démarche de préparation des éléments de bilan et de suivi de la mise en œuvre de la Convention.

Ce suivi intégrera notamment :

- L'atteinte par commune et par bailleur des objectifs de la Convention ;
- Le suivi par quartile, a minima pour le premier quartile et le deuxième quartile, en QPV et hors QPV, des :
  - o Propositions d'attributions ;
  - o Baux signés après proposition ;
  - o Refus d'attributions.
- Le volume de ménages relogés hors QPV dans le cadre d'une opération de démolition urbaine et la commune de relogement. Pour rappel ces effectifs seront à déduire des objectifs d'accueil des ménages du 1<sup>er</sup> quartile.
- L'effet du surloyer sur les secteurs identifiés comme fragiles : volume des ménages soumis au surloyer, rotation de ces ménages (vers le social et vers le privé).
- Les difficultés rencontrées dans le cadre de la mise en œuvre de la Convention.

Ce travail de suivi devra être présenté à la Commission de coordination et permettre aux partenaires d'assurer le suivi et le cas échéant la réorientation des objectifs.

### **Actualiser régulièrement le diagnostic de l'occupation sociale**

Les partenaires s'appuieront sur l'analyse des enquêtes d'Occupation du Parc Social pour mesurer les effets de la politique de peuplement. Ils porteront une attention particulière aux publics pouvant présenter des enjeux particuliers sur le territoire (personnes âgées, jeunes travailleurs, étudiants et stagiaires).

Les données seront transmises à Mulhouse Alsace Agglomération et feront l'objet d'un traitement avec l'appui de l'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne (AURM). Une restitution des analyses aux partenaires sera assurée lors des Commissions de coordination et des Conférences Intercommunales du Logement.

L'analyse de l'occupation sera réalisée à l'échelle la plus fine possible, en fonction des capacités techniques :

- De recueil et de concaténation de l'AREAL ;
- De traitement de l'AURM

Il s'agira à minima d'observer l'évolution de l'occupation des quartiers prioritaires.

## Axe 3. Adapter l'offre aux besoins pour favoriser l'atteinte des objectifs de mixité sociale

### Objectif opérationnel

- Favoriser les démarches de réhabilitations énergétiques dans et en dehors des QPV pour y permettre l'accueil de ménages précaires.

### Modalités de mise en œuvre

La Convention, sans se substituer aux documents de programmation existants ou en cours de négociation sur le territoire, peut fixer des orientations en faveur de certaines interventions pour favoriser l'atteinte des objectifs de développement de la mixité.

Dans un contexte financier contraint pour les différents partenaires les perspectives d'engagement d'importantes opérations de démolition ou de programmation d'une offre destinée aux ménages du premier quartile s'avèrent limitées. Il s'agira au-delà de ces interventions de favoriser les démarches de réhabilitations :

- En QPV et sur les secteurs fragilisés pour y favoriser l'accueil de ménages moins précaires : ces opérations auront vocation en premier lieu à améliorer l'attractivité du parc et pourront cibler divers travaux en ce sens : travaux sur les espaces collectifs et parties communes, travaux sur les façades, amélioration du confort des logements, etc. Afin de garantir la bonne location de ces logements à des ménages aux profils équilibrants, il conviendra de cibler les segments du parc disposant du plus d'atouts sur les secteurs fragilisés et QPV :
  - o Lisières des quartiers, à proximité du parc privé ou en accession ;
  - o Proximité des équipements et services structurants (parcs, jardins d'enfants, etc.)
- Hors des QPV, notamment sur les secteurs moins fragilisés : ces interventions auront davantage vocation à agir sur le coût du logement, moins dans une logique de renforcement des prestations que de réduction des charges, notamment énergétiques.

Cet objectif aura vocation à être décliné et s'articuler avec les différents documents de programmation à l'échelle du territoire, notamment le PRU, le PLH et les différents Plans Stratégiques de Patrimoines des bailleurs.

## Axe 4. Mettre en place des instances et des logiques de travail partenariales qui garantissent la conduite d'une politique partagée en matière de peuplement

### Objectifs opérationnels

- Travailler au développement d'une réponse collégiale en matière de mutation
- Installer une Commission de coordination opérationnelle et partenariale

### Modalités de mise en œuvre

#### Travailler au développement d'une réponse collégiale en matière de mutation

La demande de logement social sur l'agglomération est fortement alimentée par les demandes de mutation. En 2015, ces dernières représentaient 36% de la demande totale en logement social. Aussi, la CIA vise à faciliter les mutations internes au sein du parc social afin d'apporter des réponses aux besoins des ménages.

L'amélioration de la réponse aux demandes de mutation pourra notamment être un sujet de travail inter-bailleurs dans le cadre de la Commission de coordination, au titre de l'harmonisation des processus d'attributions.

La Commission pourra dans un premier temps définir le périmètre du dispositif de mutation inter-bailleurs :

- Bailleurs participants au dispositif ;
- Publics cibles prioritaires pour la politique de mutation. Des priorités pourront être définies pour certains profils de ménages en fonction de :
  - o Leur âge,
  - o Leurs problématiques sociales ou médico-sociales ;
  - o Leur situation économique,
  - o Leur situation résidentielle (ex : sous-occupation, sur-occupation, etc.).
- Secteurs prioritaires : exemple : quartiers politique de la ville, etc.
- Ambition donnée au dispositif : Il s'agira notamment d'arbitrer entre un dispositif souple, entre les partenaires fondé sur la transmission d'information entre les bailleurs sur les ménages cibles ou les logements disponibles, ou un dispositif plus formalisé reposant sur une logique d'accompagnement à la mutation.

<b>Scénario 1.</b>	<b>Un dispositif de mutation inter-bailleurs souple</b>
<b>Cadrage et pilotage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Charte partenariale</li> <li>- Suivi par la Commission de coordination</li> </ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	Formalisation de canaux d'échange d'informations relatives : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux demandes de mutation émanant des publics cibles</li> <li>- Aux logements mobilisables</li> </ul>

#### **Scénario 2. Un dispositif complet d'accompagnement à la mutation**

<b>Cadrage et pilotage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conventonnement partenarial entre les acteurs impliqués</li> <li>- Une instance technique de suivi et de pilotage ad-hoc</li> </ul>
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<p>Formalisation de canaux d'échange d'informations relatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux demandes de mutation émanant des publics cibles</li> <li>- Aux logements mobilisables</li> </ul> <p>Définition d'un accompagnement à la mutation individualisé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diagnostic de la situation ménage (ex : entretien et visite à domicile, recueil des souhaits, etc.)</li> <li>- Proposition d'une offre adaptée</li> <li>- Accompagnement personnalisé, aides à la mutation.</li> </ul>

Dans un second temps la Commission de coordination pourra réunir un Groupe de travail, associant outre les services techniques des membres de la commission de coordination, l'ADIL, des opérateurs d'accompagnement social ou médico-social en lien avec le logement.

### **Installer une Commission de coordination opérationnelle et partenariale**

Le développement de la mixité sociale sur le territoire suppose de renforcer la coordination des interventions de chacun des partenaires en matière de peuplement. C'est pourquoi, la commission de coordination jouera un rôle clé dans la mise en œuvre de la convention. Celle-ci disposera d'un rôle opérationnel en complément de l'instance politique et stratégique formée par la CIL.

Elle sera composée des services techniques des partenaires associés à la CIL. Elle se réunira au moins trois fois par an une fois les principaux chantiers engagés et une fois par mois lors de la première année d'exercice de la convention (voir : «La feuille de route et le fonctionnement de la commission de coordination »).

## Axe 5. Mobiliser le levier des relogements ANRU en faveur du développement de la mixité sociale

### Objectifs opérationnels

- **Définir une stratégie de relogement conforme au Règlement Général des Aides de l'ANRU**
- **Mobiliser les différents partenaires pour articuler relogement et développement de la mixité**

### Modalités de mise en œuvre

#### **Définir une stratégie de relogement conforme au Règlement Général des Aides de l'ANRU**

Les opérations de démolition dans le cadre de la rénovation urbaine, sur le territoire devraient concerner 678 logements : 389 sur le quartier des Coteaux et 289 sur le quartier Drouot.

Les relogements induits par la démolition de ce patrimoine constituent une opportunité pour le rééquilibrage des indicateurs du peuplement à l'échelle de l'agglomération. Il s'agira de veiller à assurer une mobilisation du parc hors quartier prioritaire et hors secteurs fragilisés pour l'accueil des ménages relogés, mais également d'accompagner les parcours résidentiels de ces ménages.

Le Règlement Général des Aides (RGA) de l'ANRU fixe le cadre réglementaire des processus de relogement. Une stratégie partagée doit être définie entre le porteur de projet de rénovation urbaine, les organismes HLM concernés, les services de l'Etat, les réservataires de logements sociaux et les associations de locataires.

Cette stratégie devra :

- Définir des objectifs portant sur la qualité du relogement et l'encadrement de son impact financier pour les ménages ;
- Préciser le dispositif d'accompagnement des ménages et son pilotage, suivi et évaluation.

Le RGA cible trois stratégies pour les relogements intervenant dans le cadre des ORU :

- 1 Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment en direction des logements neufs ou conventionnés depuis moins de 5ans ;
- 2 Réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion ;
- 3 Contribuer à la mixité sociale.

L'atteinte de ces objectifs passera entre autres par :

- Un effort de maîtrise du reste à charge pour les ménage ;
- Un nombre de trois propositions de logements minimum, en direction des ménages concernés.

m2A-Habitat est le seul bailleur concerné par des relogements dans le cadre des opérations de rénovation urbaine. A ce titre il organisera l'enquête sociale et la définition des besoins des ménages.

**Mobiliser les différents partenaires pour articuler relogement et développement de la mixité**

Toutefois, il pourra s'appuyer dans le cadre du processus de relogement sur les autres bailleurs sociaux pour l'identification de parcours résidentiels adaptés et s'inscrivant en cohérence avec les enjeux de mixité sociale. Le processus de suivi des relogements s'inscrira donc dans une logique de travail inter-bailleurs pour faciliter les parcours résidentiels ascendants dans une logique de mixité.

Pour cela, m2A-Habitat procédera à une identification, au moment de l'enregistrement des demandes dans le fichier partagé, à une identification spécifique des ménages faisant l'objet d'un relogement dans le cadre de l'ANRU.

Cette identification permettra aux bailleurs sociaux, de :

- Prioriser, lorsque cela est possible, les demandes de ces ménages pour une attribution sur leur parc ;
- D'assurer le suivi des attributions réalisées sur leur patrimoine relevant d'un relogement ANRU et pouvant à ce titre être comptabilisées au titre de l'objectif de réduction de la concentration des situations de fragilité au sein des QPV.

Le suivi des relogements sera communiqué en amont de chaque réunion de la commission de coordination à l'AREAL et à l'agglomération pour assurer la bonne prise en compte des ménages relogés en dehors des QPV pour l'atteinte des objectifs de la Convention. Ces éléments seront présentés pour échange dans le cadre des commissions de coordination.

<b>Interventions</b>	<b>Partenaire / instance mobilisé.e</b>
Enquête sociale et identification des besoins	m2A-Habitat
Réflexions partenariales sur l'identification de parcours résidentiels adaptés aux attentes et besoins des ménages dans une logique de développement de la mixité	m2A-Habitat / Bailleurs sociaux / AREAL
Quantification et suivi des relogements	m2A-Habitat
Echanges et discussions sur les processus de relogement et leur articulation avec les enjeux de développement de la mixité	Commission de coordination

## La feuille de route et le fonctionnement de la commission de coordination

### Les attendus de la commission de coordination

L'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution constitue le premier temps fort de la définition d'une stratégie de peuplement partagée et portée à l'échelle intercommunale. Les différentes actions et interventions prévues devront pour être opérationnelles s'appuyer sur la structuration d'espaces de pilotage et d'échanges entre l'ensemble des acteurs associés.

La commission de coordination, jouera ce rôle sur le territoire, elle aura notamment pour objet d'assurer les chantiers suivants :

- Suivi de la mise en œuvre de la CIA : Suivi de l'atteinte des objectifs fixés dans la Convention
- Suivi des processus de relogements (voir axe 5) :
- Supervision des démarches d'observation de l'évolution des dynamiques de peuplement et de traitement de la demande ;
- Définition d'une stratégie partagée en matière de mutation
- Engagement d'une réflexion sur les conditions de mobilisation des dispositifs d'accompagnement social pour favoriser la mixité sociale.

L'ordre du jour de chaque commission et ses modalités de réunions seront fixés par m2A, en collaboration avec les services de l'Etat.

### La composition de la commission de coordination

Les textes règlementaires<sup>16</sup> établissent la liste des partenaires associés de droit à la commission de coordination. Sont ainsi membres permanents :

- Le président de l'EPCI - Préside la commission ;
- Le représentant de l'Etat dans le département ;
- Les maires des communes membres ou leurs représentants ;
- Les bailleurs sociaux ;
- Les représentants du Département ;
- Les représentants des titulaires de droits de réservation ;
- Les représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.

Il convient d'ajouter à cette liste l'AREAL, association des bailleurs sociaux sur le territoire et partenaire de premier plan sur les question de peuplement.

Il sera possible, afin d'éviter les effets de doublonnements avec la CIL et de permettre à la commission de jouer son rôle d'instance technique de mise en œuvre de la Convention, pour les élus de se faire représenter, lorsque cela est nécessaire, par les services concernés.

De la même façon, pourront être associés ponctuellement, selon les ordres du jour, d'autres partenaires : acteurs de l'action sociale et des politiques d'insertion / emploi, MOUS, etc.

<sup>16</sup> Article L441 du Code de la Construction et de l'Habitation

### La feuille de route de la commission de coordination

- **Suivi de la mise en œuvre de la CIA : Suivi de l'atteinte des objectifs fixés dans la Convention :**

La Commission de coordination sera en charge d'assurer le suivi de la mise en œuvre de la CIA. Elle s'appuiera sur les bailleurs sociaux et l'AREAL qui feront remonter les données nécessaires à l'agglomération. L'agglomération s'attachera à renseigner les tableaux de suivi qui seront présentés aux partenaires de sorte à souligner :

- Le niveau d'atteinte des objectifs ;
- Les retards constatés et difficultés rencontrées.

Sur cette base les partenaires seront en mesure d'échanger sur le bilan à dresser de la mise en œuvre et le cas échéant de formuler des propositions d'évolution des orientations.

Interventions	Partenaire / instance mobilisé.e
Recueil des données nécessaires au suivi de la Convention	Bailleurs sociaux / AREAL
Renseignement du tableau de suivi de l'atteinte des objectifs	AREAL / m2A
Echanges partenariaux autour des difficultés et opportunités rencontrées pour la mise en œuvre des orientations de la CIA	Commission de coordination
Formulation de préconisations et propositions d'évolution de la Convention	Commission de coordination
Validation / réorientation de la Convention	CIL

Voir Axe 2.

- **Suivi des processus de relogements**

Voir Axe 5.

- **Démarches d'observation de l'évolution des dynamiques de peuplement et de traitement de la demande**

Interventions	Partenaire / instance mobilisé.e
Formalisation d'une feuille de route sur l'observation de la qualification de la demande : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Indicateurs ;</li> <li>- Fréquence d'actualisation ;</li> <li>- Périmètre et échelle ;</li> <li>- Répartition des interventions.</li> </ul>	Agglomération / Etat / AURM / AREAL
Un premier travail d'identification des indicateurs a été engagé dans le cadre de l'élaboration de la CIA (voir Axe 2.) ce travail servira de préfiguration à la pérennisation de l'observation du	

peuplement.

Recueil, concaténation et transmission des données OPS par voie de conventionnement

AREAL

Recueil et transmission par voie de conventionnement des données FILOCOM

DREAL / Agglomération

Traitement et observation de l'évolution des dynamiques de peuplement

AURM

Voir Axe 2.

- **Définition d'une stratégie partagée en matière de mutation**

Voir Axe 4.

- **Engagement d'une réflexion sur les conditions de mobilisation des dispositifs d'accompagnement social pour favoriser la mixité sociale**

La Commission de coordination pourra également veiller à garantir la bonne mobilisation des dispositifs d'accompagnement social existant dans une logique d'abondement de la stratégie de développement de la mixité sociale.

Il s'agira également de faciliter la mobilisation des dispositifs existants pour garantir l'atteinte des objectifs de la politique de mixité sociale.

Interventions	Partenaires / instance mobilisé(es)
Identification des modalités d'articulation entre politique de mixité et accompagnement social	Commission de coordination
Mise en œuvre d'une feuille de route d'articulation entre politique de mixité et accompagnement social	A définir dans le cadre de la Commission de coordination.

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).

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 département et ses opérateurs) et la communication auprès des ménages sur les dispositifs existants.

**Les mesures ASLL dans le département du Haut-Rhin**

Mesures	Objectifs des mesures	Opportunités pour la CIA
<b>Mesures ASLL individuelles</b>	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 éligibles par les services du FSL  Faciliter la connaissance du FSL par les ménages potentiellement éligibles
<b>Mesures ASLL collectives</b>	Accompagnement visant la résolution des problématiques de logement au niveau d'un groupe de ménages, d'un quartier, d'un immeuble, dans le cadre entre autre d'une réhabilitation de 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.	Identifier les potentiels de mobilisation sur les secteurs identifiés comme pouvant faire l'objet d'un renforcement de la mixité sociale.

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

Mesures existantes	Objectifs des mesures	Opportunités pour la CIA
<b>Accès au logement</b>	Equivalent du 1 <sup>er</sup> mois de loyer	Faciliter l'accès des ménages DALO à l'accès au parc, y compris hors QPV

<b>Assurance locative</b>	Montant de la première année dans la limite des plafonds ci-dessous : - 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
<b>Garantie du paiement de loyer</b>	Jusqu'à 1200€	
<b>Dépôt de garanties</b>	Equivalent à un mois de loyer hors charge, 2 mois de loyer pour les locations meublées, jusqu'à 1000€	

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 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.