
VERSION DEFINITIVE
APPROUVE EN
CONFERENCE
INTERCOMMUNALE
DU LOGEMENT LE
29 OCTOBRE 2018

CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION

—

Communauté de Communes de Thann-Cernay

Entre

La Communauté de communes de Thann-Cernay, représentée par son Président, désigné ci-après « Communauté de communes de Thann-Cernay »

D'une part

Et l'Etat, représentée par Monsieur le Préfet du Haut-Rhin

Et le Département du Haut-Rhin, représenté par son Président, désigné ci-après « Département »

Et les bailleurs sociaux

Domial, représenté par son Directeur Général

L'OPH de la Communauté de Communes Thann-Cernay, représenté par son Directeur général

Habitats de Haute-Alsace, représenté par son Directeur général

ALEOS, représenté par son Directeur

3F Grand Est, représenté par son Directeur Général

Et l'AREAL représenté par son Directeur

Et Action Logement Services, représenté par sa Directrice 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 L 441-1-1,

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

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

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

INTRODUCTION	4
Pourquoi une Convention Intercommunale d'Attributions ?	4
Rappel du cadre légal	5
Objet et territoire d'application de la Convention intercommunale d'attribution	7
Cadre d'élaboration de la Convention	7
LES PUBLICS DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION	11
L'accueil des ménages prioritaires	11
Les attributions en QPV et hors QPV en fonction des quartiles de revenus	13
LES ORIENTATIONS VALANT DOCUMENT-CADRE DE LA CIL	15
Orientation 1 / Définir une stratégie d'attribution pour améliorer les équilibres de peuplement à l'échelle de l'intercommunalité	16
Orientation 2 / Favoriser la coordination en matière d'accompagnement social et de prévention des expulsions	16
Orientation 3 / Mobiliser le relogement pour accompagner le développement de la mixité sociale	17
LES LEVIERS ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE PEUPLEMENT INTERCOMMUNALE	18
1. Favoriser l'accueil des ménages prioritaires dans le parc social	18
2. Rééquilibrer l'accueil des ménages les plus précaires dans le parc social	19
3. Prendre en compte les disparités infra-communales afin d'anticiper les risques de fragilisation de certains quartiers	22
4. Assurer l'accompagnement social des ménages les plus fragiles et la réussite de leur projet logement	22
5. S'appuyer sur le Projet de renouvellement urbain pour favoriser la déconcentration du parc social	26
6. Sécuriser les parcours des ménages relogés dans le cadre du PRU	26
LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE ET LE SUIVI DE LA CONVENTION	28
Les engagements des partenaires	28
Les instances de suivi et de pilotage de la Convention	29
Les modalités de suivi de la Convention	30
ANNEXE : ETAT DES LIEUX	32

INTRODUCTION

Pourquoi une Convention Intercommunale d'Attributions ?

Comptant 37 999 habitants, la CC de Thann Cernay (CCTC) représente environ 5% du Haut-Rhin. Créée en 2013, elle se compose de 16 communes et comprend 2 villes principales : Thann et Cernay qui abritent plus de 50% de la population¹. La CCTC dispose d'une importante croissance démographique (+23,5% entre 1968 et 2014) cette dernière repose cependant principalement sur le solde naturel des populations qui tend à s'essouffler. Ainsi, il est possible de constater un ralentissement démographique progressif au cours des dernières années (+1% entre 2009 et 2014).

Avec une hausse de 74% du nombre de ménages entre 1968 et 2014 (soit 6850 ménages supplémentaires), la CCTC a été conduite d'intervenir en faveur de l'adaptation du parc de logements à la croissance démographique et aux évolutions socio-économiques de son territoire (diminution de la taille des ménages, augmentation de la part des familles monoparentales, vieillissement de la population, etc.)

Construit dans les années 1970, le quartier Bel-Air situé sur la commune de Cernay compte 1139 habitants² et 306 logements. Reconnu quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), au titre des difficultés sociales et économiques de ses occupants et des problématiques urbaines particulières, le quartier Bel-Air a bénéficié de rénovation dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) et fera l'objet de nouvelles interventions dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU).

Si les différents travaux menés dans le cadre du PNRU ont permis de faire évoluer la qualité urbaine et architecturale du quartier, ils ne se sont pas traduits par un rééquilibrage des indicateurs socio-économiques des habitants du quartier avec ceux des autres secteurs de la ville et de la communauté de communes. Avec un taux de chômage avoisinant les 35% et une part importante d'UC aux revenus inférieurs à 9 600€, le quartier Bel Air se caractérise par une concentration des populations les plus en difficulté. A cela s'ajoute une part importante de personnes de moins de 25 ans (37%) ainsi que de personnes de plus de 50 ans (42%). L'identification des habitants au quartier est particulièrement forte. Ce phénomène contribue à la création d'un enclavement de Bel-Air vis-à-vis du reste de la population qui ne s'arrête pas au sein du quartier.

Afin de garantir la mixité sociale à l'échelle de l'EPCI et de participer au rééquilibrage des indicateurs socio-économiques sur le quartier la CCTC, conformément à ses nouvelles obligations réglementaires définies dans le cadre de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, établit dans la présente Convention, la stratégie de la politique intercommunale d'attributions de logements sociaux.

¹ Données INSEE 2014

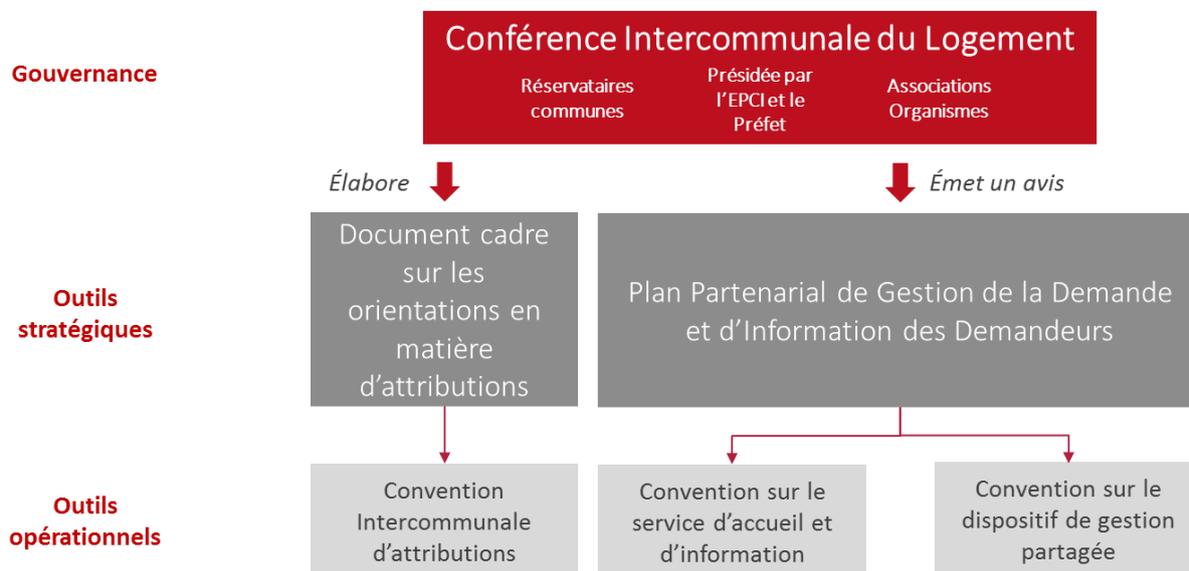
² Données INSEE 2013

Rappel du cadre légal

Les évolutions réglementaires récentes ont défini plusieurs outils au service de la mise en œuvre d'une politique de peuplement et ont consacré l'EPCI comme collectivité en charge de la coordination de cette politique :

- **La loi 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine** institue la convention d'équilibre territorial (CET) pour les intercommunalités qui possèdent un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). Cette convention doit définir les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions, les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain et les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.
- **La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014** rend obligatoire la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) chargée de définir des orientations partagées en matière d'attributions de logements sociaux pour les intercommunalités concernées par l'obligation de réaliser un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou ayant la compétence en matière d'habitat, et qui possèdent au moins un QPV. Co-présidée par le Président de l'intercommunalité et le Préfet, la CIL rassemble l'ensemble des partenaires et acteurs locaux (représentants de l'Etat, communes, organismes HLM, représentants des locataires, Action Logement Services, Conseil Départemental, associations...). La loi ALUR prévoit également la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs qui vise à améliorer la qualité de service auprès des demandeurs, à travers l'organisation d'un Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs, et le traitement de la demande, via la création d'un dispositif de gestion partagée de la demande.
- **La Loi Egalité et Citoyenneté** instaure la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et en définit le contenu :
 - L'objectif de consacrer au moins 25% des attributions hors QPV à des demandeurs issus du 1er quartile de revenus de la demande de logement social exprimée chaque année sur le territoire de l'EPCI et aux ménages relogés dans le cadre des Nouveaux Projets de Renouvellement Urbain (NPRU). Ce taux peut être modulé en fonction de la situation locale.
 - L'obligation pour chaque réservataire (Etat, Action Logement Services, collectivités territoriales et leurs groupements le cas échéant) et pour les bailleurs sociaux sur leurs logements non réservés de consacrer au moins 25% des attributions aux ménages prioritaires (l'ensemble des publics définis au titre de l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dont les ménages reconnus comme prioritaires par la commission DALO).
 - La définition d'un objectif d'attributions aux ménages des trois quartiles supérieurs dans les QPV (il est à défaut fixé à 50%).

Présentation de l'articulation entre les documents directeurs en matière de politiques locales de gestion de la demande et des attributions



Ces documents sont travaillés en lien étroit avec le cadre d'intervention fixé par le Programme Local de l'Habitat (PLH), notamment au titre des objectifs de production de logements locatifs sociaux à l'échelle infra-communautaire.

Objet et territoire d'application de la Convention intercommunale d'attribution

Le présent accord vise :

- **A préserver ou renforcer la mixité sociale via les attributions de logements sociaux**, dans le parc existant comme neuf, en indiquant notamment les modalités de collaboration entre les bailleurs et les réservataires et les objectifs chiffrés d'attributions pour satisfaire aux obligations et priorités définies ci-après ;
- **A équilibrer le peuplement aux différentes échelles territoriales** – l'intercommunalité, les communes, les quartiers – selon une logique de limitation des dynamiques de fragilisation sociale sur les secteurs identifiés (QPV et autres quartiers fragiles), en indiquant notamment les objectifs chiffrés d'attributions au sein et en dehors des QPV, selon des critères de mixité sociale ;
- **A favoriser l'accès au logement social des publics défavorisés.**

La Convention Intercommunale d'Attributions s'applique sur la période 2018-2023 avec un effet immédiat, sur l'ensemble des 16 communes constituant le territoire de la Communauté de communes de Thann-Cernay au 1er janvier 2018. Les objectifs d'attributions définis par bailleur et par commune seront revus annuellement, et les orientations pourront être révisées tous les trois ans.

Cadre d'élaboration de la Convention

Le 30 septembre 2017, la Communauté de communes de Thann-Cernay a délibéré sur la création de sa Conférence Intercommunale du Logement. La CIL constitue l'instance de gouvernance partenariale des attributions et de la gestion des demandes à l'échelle intercommunale. Elle a adopté le 29 novembre 2017 un règlement intérieur qui précise la composition de la CIL et ses modalités de fonctionnement.

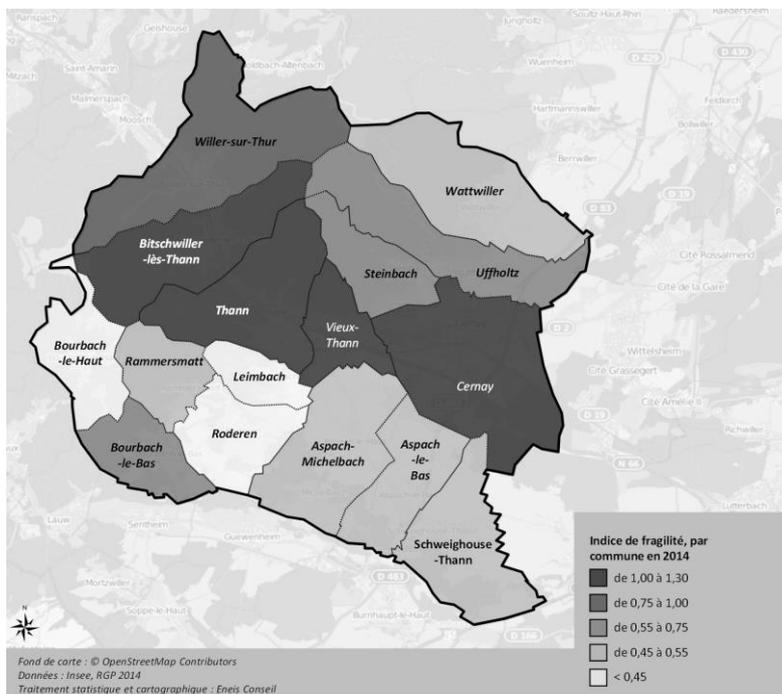
L'état des lieux relatif à l'occupation et au fonctionnement du parc social sur le territoire a été élaboré avec l'ensemble des partenaires entre septembre et novembre 2017. C'est sur cet état des lieux que se sont appuyés les groupes de travail partenariaux qui ont défini les orientations et actions de la présente Convention (11 décembre 2017, 26 mars 2018 et 19 avril 2018). Les élus des 16 communes membres de la Communauté de communes ont été parties-prenantes de la démarche à travers l'organisation d'un séminaire élu le 19 février 2018.

Ce document est donc le résultat du travail partenarial et de l'investissement de l'ensemble des membres réunis dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement mise en place et pilotée par la Communauté de communes de Thann-Cernay.

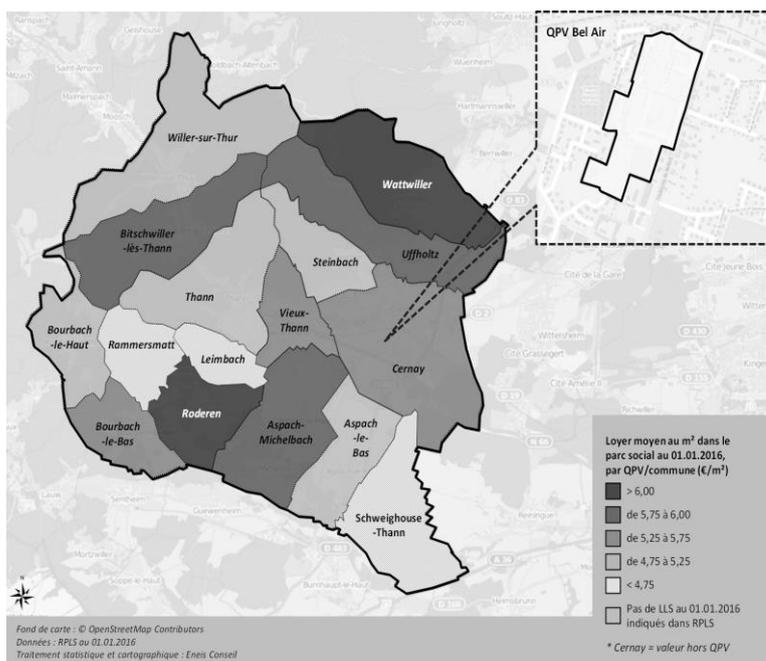
Synthèse de l'état des lieux

L'état des lieux complet est disponible en annexe, les éléments présentés ci-après constituent les principaux points à retenir, à savoir :

Une concentration des fragilité sur les villes centres à l'échelle de l'ensemble du parc de logements, plus spécifiquement sur l'axe Cernay – Vieux-Thann – Thann – Bitschwiller-les-Thann. Le quartier Bel air à Cernay concentre également une population fragile avec un revenu médian de 9600€/an/UC, un taux de chômage de 35% de chômage, une population jeune (37% de moins de 25 ans) mais vieillissante (42% des logements occupés par des personnes de plus de 50 ans). Les deux villes centres, Cernay et Thann, concentrent par ailleurs la majeure partie du parc social avec 76% des 2 316 logements sociaux de la communauté de communes.

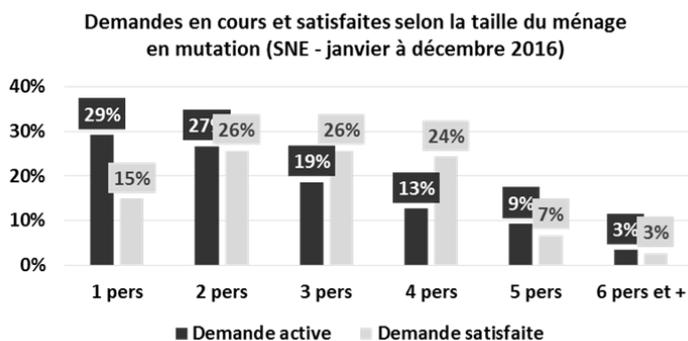


Un parc accessible sur l'ensemble de l'EPCI mais une vigilance à avoir sur la concentration du parc le plus accessible sur certaines communes / quartier et in fine, le risque de concentration des fragilités. Le niveau de loyer moyen de l'EPCI est relativement faible : 5,19€ contre 5,50€ pour la moyenne nationale. Le taux de logements financièrement accessibles aux ménages les plus fragiles (ex-HLMO + PLAI) s'élève à 57% sur l'ensemble de la communauté de commune mais monte jusqu'à 80% à Thann. Par ailleurs, avec un prix moyen de 4,52€/m², le QPV de Bel Air à Cernay apparaît comme le quartier le plus accessible financièrement au sein de l'intercommunalité.



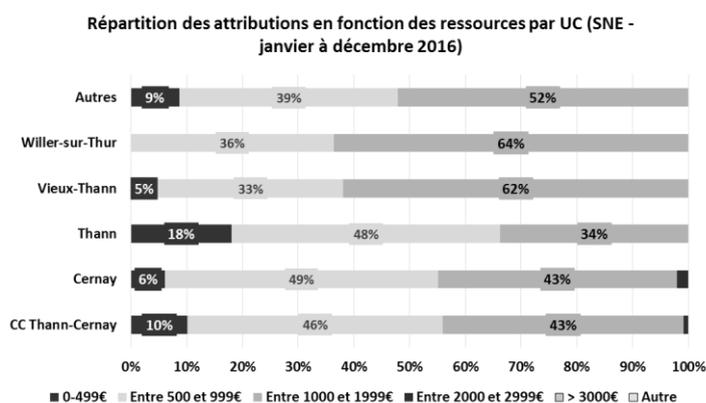
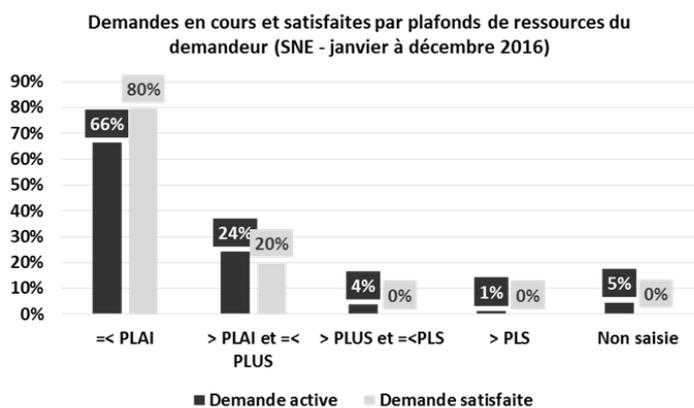
Un taux de pression sur le parc social limité mais concentré sur les demandes de mutations.

Le niveau de tension est limité sur l'ensemble du territoire : 2,31 demandes pour une attribution et des délais de satisfaction inférieurs aux moyennes régionale et départementale (5 mois pour les primo-demandeurs contre 10 mois en Alsace et 6 mois dans le Haut-Rhin). Pour autant, près de 40% des demandes en cours sur l'année 2016 correspondaient à des demandes de mutations (311 sur 783) contre 36% pour le Département et 35% pour la Région. Cette demande de mutations importante et difficilement satisfaite pour les ménages de 1 ou 2 personnes avec un manque de T2 principalement. Ces chiffres marquent une difficulté du parc social à répondre à l'évolution des besoins des locataires.



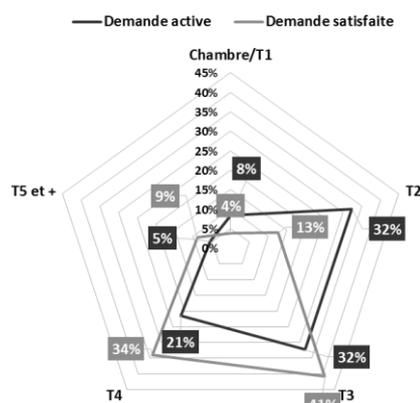
Une précarité importante des demandeurs mais une bonne capacité du parc à répondre à ces demandes.

L'analyse des niveaux de ressources par UC des demandeurs, en 2016, témoigne d'une fragilité économique de la demande : 3 demandeurs sur 4 sont ainsi éligibles au PLAI. Pour autant, le parc social permet de répondre à cette demande qui représentent 80% des demandes satisfaites. A contrario, il apparaît plus difficile pour les ménages plus aisés d'avoir accès au parc social, les ménages éligibles au PLUS représentent 24% de la demande active mais seulement 20% de la demande satisfaite. Il convient de noter cependant qu'une forte proportion d'attributions pour les ménages les plus précaires (moins de 1000€/mois/UC) est réalisée sur la ville de Thann.



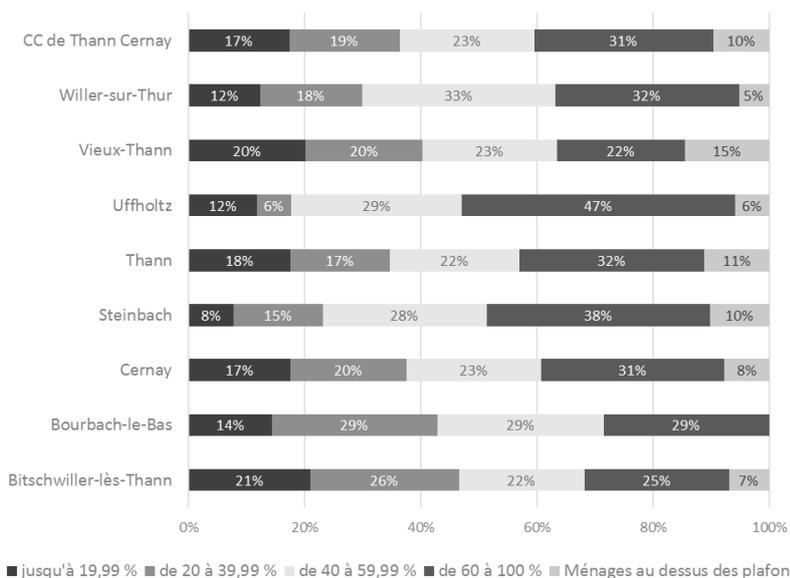
Des ménages demandeurs de petites tailles plus difficiles à satisfaire, notamment les ménages âgés. Les ménages d'une personne représentent 38% de la demande active en 2016 mais seulement 32% de la demande satisfaite. Par ailleurs, cette demande de petits logements est difficilement satisfaite : 32% de la demande active mais 13% de la demande satisfaite (notamment pour les demandes de mutation). Il est à souligner également que les ménages de plus de 60 ans représentent 11% de la demande active mais seulement 3% de la demande satisfaite

Demandes en cours et satisfaites par logements recherchés et attribués (SNE - janvier à décembre 2016)

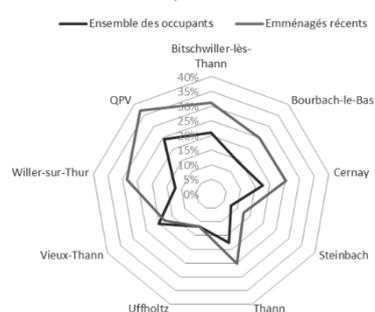


Une analyse de l'occupation du parc social qui met en exergue une fragilité des locataires, particulièrement sur les communes de l'axe central de la collectivité. Plus d'un occupant du parc social sur 3 dispose de revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS avec des secteurs particulièrement fragiles : Bischwiller-lès-Thann, Vieux Thann, Cernay, Thann. Parallèlement, on observe une fragilisation de l'occupation du parc social sur l'ensemble de la communauté de communes avec des ménages **emménagés récents** (moins de 3 ans) **qui disposent de revenus plus faibles** globalement que le reste des occupants du parc, particulièrement sur le quartier Bel Air, à Bischwiller-lès-Thann et Bourbach-le-bas.

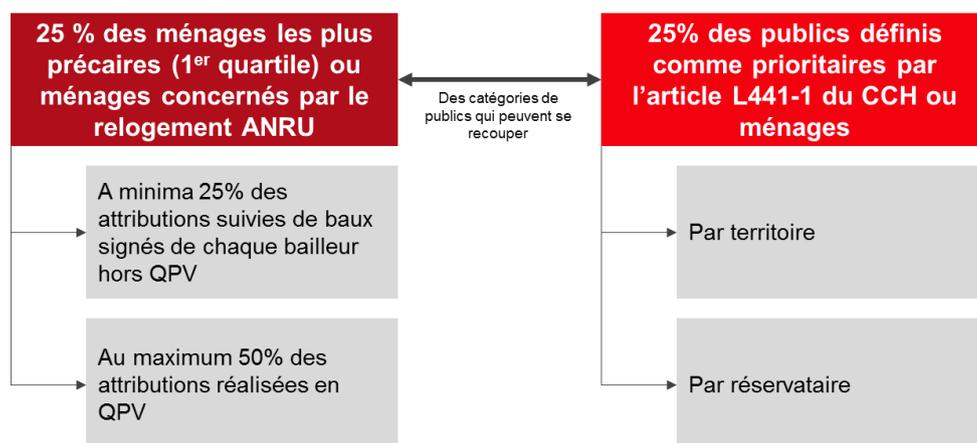
Occupation sociale du parc par niveaux de ressources par rapport aux plafonds HLM



Part des ménages dans le parc social dont les niveaux de ressources sont inférieurs à 20% des plafonds HLM



LES PUBLICS DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION



L'accueil des ménages prioritaires

L'article 70 de la loi Egalité et Citoyenneté fixe 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 DALO**. Cet objectif s'entend pour chaque réservataire (Etat, Action Logement Services, collectivités territoriales et leurs groupements le cas échéant), et pour les bailleurs sociaux sur leurs logements non réservés.

S'agissant du DALO, les ménages logés à ce titre bénéficient d'une décision favorable de la commission de médiation DALO, 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 suroccupation.

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 victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente, ou une interdiction ou réglementation des contacts avec la victime ;
- 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 suroccupés 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.

Parmi les publics identifiés par l'article L441-1, les publics spécifiquement ciblé dans le futur Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées devront faire l'objet d'une attention particulière et une priorité leur sera accordée parmi l'ensemble des publics du L441-1.

Les attributions en QPV et hors QPV en fonction des quartiles de revenus

La loi Egalité et citoyenneté fixe les principes suivants :

- **Consacrer au moins 25% des attributions hors QPV aux ménages les plus précaires** (le 1^{er} quartile de niveaux de revenus des ménages demandeurs d'un logement social) ou à des ménages relogés dans le cadre d'un Projet de Renouvellement Urbain ;
- **Consacrer au moins 50% des attributions dans les QPV aux ménages des trois quartiles de niveaux de revenus supérieurs.**

Ces taux peuvent être adaptés selon les caractéristiques de la situation locale.

La loi ELAN, non promulguée au moment de l'approbation de la présente CIA, introduit la notion de « quartiers assimilés à des quartiers prioritaires de la Politique de la ville » pour lesquels les objectifs d'attributions présentés ci-dessus s'appliquent. Il s'agit :

- **Des quartiers classés en zones urbaines sensibles qui n'ont pas été classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville**, intégrés pendant une période de six ans à compter du 1^{er} janvier 2015 ;
- **Des quartiers qui n'ont pas été reclassés en quartiers prioritaires de la politique de la ville**, intégrés pendant une période de six ans à compter de leur sortie du classement en application du II de l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Le premier quartile sur le territoire de la CCTC a été défini à 7271€ / an, soit 606 € / mois / Unité de Consommation pour l'année 2017³. Les ménages disposant de revenus inférieurs à ce seuil sont considérés comme appartenant au premier quartile des demandeurs.

³ Nota : L'état des lieux a été réalisé sur la base des données 2017 concernant le 1^{er} quartile. En 2018, Le premier quartile sur le territoire de la CCTC a été défini à 8044 € / an, soit 670€ / mois / Unité de Consommation

Contingentaire	Avant la réforme		Après la réforme		Objectifs d'attributions
	Droit de réservation (%)	Fonctionnement	Droit de réservation (%)	Fonctionnement	
Préfecture	30% dont 25% dédiés aux « mal-logés » PDALHPD et 5% aux fonctionnaires	<ul style="list-style-type: none"> - Le préfet Le Préfet dispose d'une voix consultative en CAL - Le préfet peut imposer aux bailleurs sociaux l'attribution sur le contingent préfectoral des ménages DALO 	Inchangé : 30%	<ul style="list-style-type: none"> - Le préfet Le Préfet dispose d'une voix délibérative en CAL - Le préfet peut imposer aux bailleurs sociaux l'attribution sur le contingent préfectoral de tout candidat, y compris ménages DALO 	<ul style="list-style-type: none"> - 25% (min.) des attributions sur leur contingent dédié aux ménages relevant du DALO ou prioritaires
Collectivités territoriales : Département / EPCI- communes	Part variable	<ul style="list-style-type: none"> - Des objectifs de relogements des publics prioritaires dans les CUS 	Inchangé	<ul style="list-style-type: none"> - Substitution du Préfet à la collectivité en cas de non -respect de ces obligations - Pour les communes carencées : transfert possible au préfet de la gestion du contingent 	<ul style="list-style-type: none"> - 25% (min.) des attributions sur leur contingent dédié aux ménages relevant du DALO ou prioritaires
Organismes HLM	Part variable		Part variable	<ul style="list-style-type: none"> - 25% (min.) des attributions sur leur contingent dédié aux ménages relevant du DALO ou prioritaires 	
Action Logement Services	Part variable	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de consacrer 25% des attributions aux ménages DALO 	Part variable	Présence en CAL avec voix consultative	<ul style="list-style-type: none"> - 25% (min.) des attributions sur leur contingent dédiés aux ménages relevant du DALO ou prioritaires

Suivi des objectifs

Les tableaux ci-dessous présentent le suivi des attributions sur le territoire de la Communauté de communes, par commune et par bailleur sur la période comprise entre le 9 janvier et le 2 août 2018.

Nom de l'EPCI du logement attribué	% 1er quartile hors QPV	% Q2,3,4 en QPV
CC Communauté de Communes de Thann-Cernay	29,92%	33,33%

Organisme de l'attribution	% 1er quartile hors QPV	% Q2,3,4 en QPV
m2A Habitat	0,00%	
O.P.H. HABITATS DE HAUTE-ALSACE	50,00%	
S.A. HABITAT SALARIES D'ALSACE	29,41%	33,33%
S.A. IMMOBILIERE 3F ALSACE	0,00%	

Commune attribuée	% 1er quartile hors QPV	% Q2,3,4 en QPV
Aspach-Michelbach	0,00%	
Bitschwiller-lès-Thann	45,45%	
Cernay	20,00%	33,33%
Steinbach	0,00%	
Thann	32,14%	
Uffholtz	0,00%	
Vieux-Thann	40,00%	
Willer-sur-Thur	0,00%	

LES ORIENTATIONS VALANT DOCUMENT-CADRE DE LA CIA

Orientation 1 / Définir une stratégie d'attribution pour améliorer les équilibres de peuplement à l'échelle de l'intercommunalité

Le premier enjeu de la CIA est de déconcentrer l'accueil des ménages les plus précaires au sein du parc social. En effet, du fait d'une large concentration du parc social à Thann et Cernay et sur le Quartier prioritaire Bel Air, adossé à une concentration de l'offre la plus accessible sur ces mêmes territoires, les ménages aux ressources les plus limitées sont aujourd'hui largement accueillis sur les communes centres et le QPV. La CIA fixe ainsi des objectifs quantitatifs qui visent à favoriser l'accueil de ménages du premier quartile hors du QPV et des ménages des trois quartiles supérieurs dans le QPV. La réalisation de ces objectifs doit s'appuyer sur le développement d'une offre à bas loyer en dehors du QPV ainsi que de structures d'accompagnement social et éducatif mais également sur le renforcement de l'attractivité du QPV. Le deuxième enjeu de la démarche est d'assurer une égalité d'accès au parc social, particulièrement pour les publics prioritaires. La présente convention fixe également des objectifs d'attributions aux ménages prioritaires qui concernent l'ensemble des réservataires du parc social. La démarche d'élaboration de la présente convention a constitué une première étape dans l'analyse de l'occupation sociale et de l'offre existante aux différentes échelles territoriales : communauté de communes, communes et quartiers / secteurs infra-communaux, et a permis d'objectiver ces enjeux. La mise en œuvre de la CIA prévoit les outils au service de l'actualisation du diagnostic et du suivi des objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés, qui permettront de co-construire une vision partagée des équilibres territoriaux et de répondre aux enjeux précédemment évoqués. Au-delà de la seule exploitation des données concernant le parc social, il s'agira de replacer ces enjeux dans un contexte plus large en intégrant également la question de la précarité des ménages logés dans le parc privé.

Orientation 2 / Favoriser la coordination en matière d'accompagnement social et de prévention des expulsions

L'articulation de la politique de peuplement définie au titre de la CIA avec les actions menées dans le cadre du Contrat de Ville est essentielle, tant en termes de gestion urbaine et sociale de proximité, de participation des habitants et d'accompagnement social, afin d'améliorer durablement les conditions de vie au sein des quartiers les plus fragiles et leur attractivité. La pérennisation des dispositifs d'accompagnement social existants, qu'ils soient collectifs ou individuels, portés par la

CCTC, le Département, l'Etat, les bailleurs ou Action Logement Services, est un levier important pour l'atteinte des objectifs de la présente convention.

L'enjeu de la prise en charge des situations d'impayés dès les premières difficultés est primordial. Celui-ci est déjà travaillé en interne par les bailleurs avec la mise à disposition de travailleurs sociaux, la mise en place de plans d'apurement, voire le relogement des ménages vers un logement plus adapté si nécessaire. Toutefois, cette réflexion pourra être approfondie dans le cadre de la mise en place d'un groupe de travail inter-bailleur ad hoc. Par ailleurs, cette problématique pourra être travaillée dans le cadre de la prochaine révision de la Charte de prévention des expulsions locatives de du Haut-Rhin.

Orientation 3 / Mobiliser le relogement pour accompagner le développement de la mixité sociale

L'objectif de rééquilibrage du peuplement qui est au cœur de la CIA renvoie également au rééquilibrage du parc social à l'échelle intercommunale. Le Programme Local de l'Habitat a fixé des objectifs en ce sens qui visent notamment à stabiliser la part de logements locatifs sociaux dans des communes qui ne sont pourtant pas soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU.

Parallèlement à la mise en œuvre des objectifs de production du PLH, le Projet de renouvellement urbain du quartier Bel Air constitue une opportunité majeure pour favoriser la déconcentration du parc social. En effet, la moitié de l'offre démolie dans le cadre du PRU sera reconstituée hors-site en s'attachant néanmoins à assurer une production de logements à proximité des pôles de services et des transports en commun.

Enfin, si le PRU doit contribuer à la déconcentration du parc social, le relogement des ménages doit assurer la cohérence entre la recherche de logements répondant aux besoins et capacités financières des ménages, et l'objectif d'une plus grande mixité sociale.

LES LEVIERS ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE PEUPEMENT INTERCOMMUNALE

Les orientations présentées précédemment sont associées à 6 leviers d'action opérationnels définis ci-après. Les partenaires s'engagent à la mise en œuvre effective de ces actions (cf. Partie « Les engagements des partenaires »).

Définir une stratégie d'attribution pour améliorer les équilibres de peuplement à l'échelle de l'intercommunalité

1. Favoriser l'accueil des ménages prioritaires dans le parc social
2. Rééquilibrer l'accueil des ménages les plus précaires dans le parc social
3. Prendre en compte les disparités infra-communales afin d'anticiper les risques de fragilisation de certains quartiers

Favoriser la coordination en matière d'accompagnement social et de prévention des expulsions

4. Assurer l'accompagnement social des ménages les plus fragiles et la réussite de leur projet logement

Mobiliser le relogement pour accompagner le développement de la mixité sociale

5. S'appuyer sur le Projet de renouvellement urbain pour favoriser la déconcentration du parc social
6. Sécuriser les parcours des ménages relogés dans le cadre du PRU

1. Favoriser l'accueil des ménages prioritaires dans le parc social

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

- Communes (le cas échéant) ;
- Action Logement Services;
- Bailleurs sociaux, sur leur contingent non réservé.

Cette obligation s'inscrit dans l'idée d'une contribution de l'ensemble des acteurs réservataires et des bailleurs à l'effort de relogement des publics prioritaires, aux côtés de l'Etat dont le Contingent préfectoral est d'ores et déjà réservé à l'accueil des publics prioritaires. Pour ce faire, il sera

impératif de faire un état des lieux du parc de chaque réservataire sur le territoire de la Communauté de communes.

Il convient également de souligner que le suivi des attributions aux ménages prioritaires n'est pas formalisé à l'heure actuelle. En effet, deux différentes procédures de labélisation des ménages complexifient ce suivi :

- Labélisation assurée par les services de l'Etat au titre du Droit de réservation préfectoral sur la base des ménages identifiés dans le cadre du PDALPD ;
- Labélisation réalisée directement par les bailleurs sociaux et les réservataires lors de l'enregistrement de la demande sur Imhoweb sur la base des ménages prioritaires selon l'article L441-1 du CCH.

Ces procédures et la définition des publics prioritaires devraient être clarifiés avec l'élaboration du nouveau Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et la révision de l'Accord-cadre pour la gestion du contingent préfectoral. L'un des enjeux portera également sur la réalisation d'un état des lieux des contingents des réservataires pouvant être mobilisés pour l'accueil des publics prioritaires.

Les partenaires s'engagent à poursuivre leur effort d'attribution à l'ensemble des ménages prioritaires selon la priorisation suivante : 1/ ménages DALO 2/ ménages PDALHPD 3/ autres ménages art. L441-1 du CCH. Cet objectif d'attributions est fixé à 25% pour la première année, qui constitue une année de mise en place de la CIA et de réalisation d'un état des lieux fiabilisé mais pourra évoluer durant la mise en œuvre de la CIA.

2. Rééquilibrer l'accueil des ménages les plus précaires dans le parc social

Conformément à la loi Egalité & Citoyenneté, **les signataires s'engagent à consacrer 25% minimum des attributions hors QPV suivis de baux signés aux publics précaires** (le 1^{er} quartile de niveaux de revenus par UC des demandeurs de logement social) **ou à des ménages relogés dans le cadre d'un Projet de Renouvellement Urbain.**

Comme évoqué précédemment, le premier quartile sur le territoire de la CCTC a été défini à 7271€ / an, soit 606€ / mois par Unité de Consommation pour l'année 2017 et est passé à 8044 € / an, soit 670€ / mois / Unité de Consommation en 2018. Les ménages disposant de revenus inférieurs à ce seuil sont considérés comme appartenant au premier quartile des demandeurs. En 2017, il a été fait état de 51 attributions suivies de baux signés hors QPV à des ménages du 1^{er} quartile, soit 23,61% des attributions hors QPV, soit un différentiel de moins de 10 attributions pour atteindre les 25% requis. **Les partenaires s'engagent ainsi à l'atteinte de l'objectif de 25% d'attributions suivies de baux signés hors QPV aux ménages les plus précaires dès 2019.**

Par ailleurs, en 2016, l'objectif d'attributions en QPV aux ménages des quartiles 2, 3 et 4 a été largement atteint avec 20 attributions, soit 74% des attributions en QPV. Aussi, **les partenaires s'engagent à maintenir ces ambitions et à l'atteinte de 70% des attributions en QPV aux**

ménages des quartiles 2, 3 et 4. Cette ambition devra s'accompagner d'une analyse régulière des conditions et capacités des partenaires de la CIA à atteindre l'objectif de 70%.

Les chiffres ci-dessous présentent une estimation du nombre d'attributions suivies de baux signés à réaliser pour atteindre l'objectif de 25% des attributions hors QPV aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV et à l'objectif de 70% des attributions au sein du QPV pour les 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles.

		Estimation attributions 2019	Estimation attributions 2020	Estimation attributions 2021
Attributions aux ménages du 1er quartile	Objectif d'attribution	25%	25%	25%
	Nombre d'attributions hors QPV	246	252	258
	Nombre d'attributions hors QPV au 1er quartile	62	63	64
Attributions aux ménages des 2ème, 3ème et 4ème quartiles	Objectif d'attribution	70%	70%	70%
	Nombre d'attributions en QPV	31	30	30
	Nombre d'attributions en QPV aux Q2, Q3 et Q4	22	21	21

Les objectifs d'attributions hors QPV aux ménages du 1^{er} quartile sont à décliner :

- **Par territoire** en différenciant les objectifs par groupes de communes présentant des indices de fragiles plus ou moins importants (cf. Etat des lieux). Aussi, il est proposé un rééquilibrage progressif des attributions aux ménages du 1^{er} quartile qui répond à un souci de réalisme en tenant compte :
 - Des capacités des communes à accueillir de nouveaux ménages dans leur parc social plus ou moins important ;
 - Des enjeux liés à la mobilité et à l'accompagnement des ménages les plus fragiles, ces services étant majoritairement pourvus dans les communes concentrant l'offre de logements sociaux.

	Communes	Nombre de logements hors QPV	Part de logements hors QPV	Répartition rééquilibrée	Estimation attributions 2019	Estimation attributions 2020	Estimation attributions 2021
Indice de fragilité supérieur à 1	Thann, Cernay, Vieux-Thann et Bitschwiller-les-Thann	1825	91%	80%	52	54	55
Indice de fragilité compris entre 0,55 et 1	Willer-sur-Thur, Uffholtz, Steinbach, Bourbach-le-Bas	158	8%	15,0%	7	8	8
Indice de fragilité inférieur à 0,55	Bourbach-le-Haut, Roderen, Aspach-Michelbach, Aspech-le-Bas, Wattwiller	27	1%	5,0%	2	2	2
TOTAL		2010	100%	100%	62	63	64

- **Par bailleur** : avec une répartition au pro-rata du poids de chaque bailleur présent sur le territoire hors quartier prioritaire et un rééquilibrage proposé pour les bailleur au parc le moins important afin que l'ensemble des bailleurs participe à l'effort d'attribution aux ménages les plus précaires.

Bailleur	Nombre de logements hors QPV	Part de logements hors QPV	Estimation attributions 2019	Estimation attributions 2020	Estimation attributions 2021
ALEOS	4	0,2%	0	1	0
NEOLIA	4	0,2%	1	0	1
OPH de la CC Thann-Cernay	584	29,1%	18	18	19
OPH du département du Haut-Rhin	53	2,6%	2	2	2
OPH Mulhouse Habitat	12	0,6%	1	0	1
SA HLM 3F Grand Est	53	2,6%	2	2	2
DOMIAL Esh	1293	64,3%	40	41	41
SA HLM mulhousienne des Cités ouvrières	6	0,3%	0	1	0
Société foncière d'habitat et d'humanisme	1	0,0%	1	0	1
TOTAL	2010	100,0%	64	65	67

3. Prendre en compte les disparités infra-communales afin d'anticiper les risques de fragilisation de certains quartiers

Une grande vigilance sera requise concernant les attributions dans les autres quartiers et communes fragiles. En effet, les attributions hors QPV à des ménages du 1^{er} quartile ne doivent pas participer à l'appauvrissement et au déséquilibre de l'occupation sociale d'autres secteurs. Il s'agit également d'éviter la fragilisation des ménages les plus précaires par un éloignement des services et des équipements.

Ainsi, les organismes HLM veilleront à répartir au mieux les attributions à destination des ménages du 1^{er} quartile dans l'ensemble du territoire, afin que chaque commune participe autant – à hauteur de ses moyens et selon les caractéristiques de son parc social – à l'effort de logement de ces ménages précaires, tout en veillant à conserver une proximité des transports et des services.

Les secteurs et communes ciblés plus spécifiquement sont les suivants : quartiers fragilisés de Thann (Schuman, Vergers, Pasteur), Cernay (Ventron, Mines), Vieux-Thann, Bitschwiller-lès-Thann. Pour autant, ces secteurs doivent être affinés notamment dans le cadre de la mise en place des outils d'observation. Le groupe de travail en charge de ce chantier aura ainsi vocation à affiner les secteurs devant faire l'objet d'une vigilance particulière à une échelle fine, tout en respectant la secrétisation des données disponibles.

Outre la question de la sectorisation de mise en œuvre de la CIA, le groupe de travail mis en place pourra évoquer d'autres questions, notamment celle des critères d'attributions afin de veiller à ne pas fragiliser les ménages les plus précaires par l'attribution d'un logement dont le loyer ne serait pas adapté à leur situation économique (au regard de leur reste à charge et de leur taux d'effort).

4. Assurer l'accompagnement social des ménages les plus fragiles et la réussite de leur projet logement

La politique de peuplement doit s'articuler avec les actions menées dans le cadre de l'accompagnement social collectif et individuel d'ores et déjà mises en œuvre. La pérennisation des dispositifs existants est un levier important à activer pour l'atteinte des objectifs de la présente convention.

Concernant l'accompagnement collectif, divers dispositifs existent :

- Le centre socio-culturel Agora ;
- Les médiateurs de la communes de Cernay ;
- Le personnel de proximité des bailleurs et la convention d'abattement de la TFPB.

Concernant l'accompagnement individuel des ménages, la Communauté de communes de Thann-cernay peut s'appuyer sur divers dispositifs :

- **Les mesures d'accompagnement liées au logement** : Des mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL) et d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) portées respectivement par le Département et l'Etat pour l'accompagnement individuel des ménages dans le cadre d'un accès ou d'un maintien dans le logement. Ces dispositifs doivent ainsi être mobilisés pour l'accompagnement des publics modestes et prioritaires tels que définis par la loi Egalité & Citoyenneté afin de répondre aux objectifs de la présente Convention ;
- **L'offre d'accompagnement portée par les bailleurs** :
L'accompagnement de leurs locataires par les organismes HLM est intrinsèque au métier de bailleur social. Il ne s'agit cependant pas d'une obligation et il appartient à chaque bailleur – dans le choix de sa stratégie propre – d'y dédier des ressources spécifiques de type CESF, voire assistante sociale.
 - **Habitat de Haute-Alsace** : L'orientation des ménages fragiles vers les résidences à capacité d'accueil vise à préserver l'équilibre de peuplement, notamment via la mise en place d'une cartographie des immeubles selon leur fragilité sociale. Un accueil personnalisé des ménages en difficulté est réalisé par les conseillères logement et conseillères sociales en interne avant et après l'attribution. Le bailleur accompagne le ménage dans l'accès à ses droits avec la prise en charge intégrale des dossiers APL via IDEAL CAF et FSL via SOLIS et la mise de place de garanties si nécessaire (Locapass, FSL,). La prévention des impayés réalisée par l'agence de proximité et un binôme chargée de recouvrement / conseillère sociale. Des visites à domicile et les relances dématérialisées (sms,mail...) sont réalisées. La mobilité résidentielle peut être encouragée pour prévenir les impayés. Enfin, le bailleur est engagé dans un dispositif de sous location à des associations spécialisées (Acces...).
 - **DOMIAL** : L'accès direct au logement de ménages repérés en grande difficulté fait l'objet d'une intervention d'un médiateur en amont de l'attribution afin d'analyser la capacité financière de la famille, l'éventuelle adhésion des demandeurs à l'accompagnement par une association, la bonne foi des demandeurs (réserves concernant certaines situations, telles par exemple les multi-expulsés). Cette analyse peut aboutir au constat du besoin d'un accompagnement global et adapté voire de la nécessité d'une réponse alternative au logement familial classique pour répondre au besoin de logement de la famille : bail glissant, logement d'insertion, logement partagé ou en colocation, habitat adapté...Pour apporter des réponses aux ménages les plus vulnérables, DOMIAL s'appuie sur les compétences spécialisées présentes sur le territoire. Cette co-construction entre travailleurs sociaux et DOMIAL est recherchée tout au long du parcours des locataires. Un point des situations de difficulté diverse des ménages (problématiques liées à la santé mentale, difficultés familiales ou financières, troubles de voisinage...) même après l'entrée dans le logement est réalisé à la demande de DOMIAL ou des partenaires afin de mobiliser rapidement des solutions. Le bailleur utilise également les

dispositifs existants (FSL, Locapass, AVDL) afin d'apporter une première réponse aux besoins des demandeurs fragiles. DOMIAL contribue à la définition du projet résidentiel du ménage à travers l'analyse des demandes de mutation interne et des conditions d'accès à un nouveau logement des ménages de son parc : solvabilité, usage du logement, respect de la vie collective. Le service précontentieux peut également orienter le locataire en difficulté à demander un autre logement compatible avec ses capacités financières. Le bailleur associe ses différents services et particulièrement ses équipes de proximité à la réussite d'une bonne intégration des ménages concernés dans leur environnement. Les difficultés rencontrées sont remontées par l'agence et analysées conjointement avec le centre relation clientèle, le précontentieux, la médiation et le cas échéant le contentieux pour une réponse concertée. Ils ont un rôle de veille, de prévention, et de traitement des difficultés que peuvent rencontrer leurs locataires pour respecter leurs obligations locatives. Ce rôle peut les amener à poser un diagnostic global sur la situation du ménage et mobiliser les compétences spécialisées que détiennent les associations en matière de travail social. Leur approche vise à favoriser le respect des obligations liées au contrat de location.

- **3F Grand Est** : Via ses actions pré-contentieuses et via l'accompagnement social individuel, 3F Grand Est s'engage auprès des locataires en difficultés. Dès le premier mois de loyer impayé, le Chargé de pré-contentieux contacte la famille, pour mettre en place un échéancier adapté ou mettre en œuvre la garantie de loyer (FSL, Locapass). Le Chargé d'Accompagnement Social peut à son tour être sollicité, pour travailler avec la famille sur une solution durable, pour le maintien dans les lieux ou un relogement. Il dispose de plusieurs moyens : la mobilisation des partenaires, la recherche d'un logement en adéquation avec les ressources de la famille ; le maintien du prix du m² ancien ou l'aide ponctuelle sur la quittance.
- **L'offre d'accompagnement portée par Action Logement Services** : Action Logement Services assure un accompagnement social des salariés du secteur privé en difficulté, qu'ils soient locataires ou demandeurs de logement social, dans la réalisation de leur parcours résidentiel (accès ou maintien dans le logement), via un service d'assistance logement spécifique.
Le CIL PASS ASSISTANCE® permet de mettre en place des dispositifs financiers sous forme de subventions 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, etc.).
De façon plus générale, Action Logement Services distribue des aides et services aux salariés d'entreprises du secteur privé ainsi qu'à des publics présentant des difficultés spécifiques d'accès au logement. Il est, de ce fait, possible de mobiliser :
 - L'avance LOCA-PASS® : qui permet de verser immédiatement le dépôt de garantie demandé par un bailleur et de le rembourser progressivement, sans payer d'intérêt,

sur une durée maximale de 25 mois. Son montant est de 1 200 € 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® : qui est une garantie gratuite de paiement des loyers et charges locatives, offerte aux bailleurs sociaux 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 social 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.
 - La garantie VISALE : est une garantie gratuite, sur toute la durée du bail, de paiement des loyers et charges locatives destinée à tous les jeunes de moins de 30 ans (jusqu'au 31ème anniversaire), y compris les travailleurs frontaliers, aux salariés de plus de 30 ans travaillant dans le secteur privé en France en poste depuis moins de 6 mois quel que soit leur contrat de travail (CDD, intérimaires, période d'essai, promesse d'embauche, etc.) ainsi qu'aux ménages logés par le biais de l'intermédiation locative, avec une prise en charge de 36 mois d'impayés maximum. Le loyer, charges comprises, ne pourra excéder 1 300 €.
 - L'aide MOBILI JEUNE® : elle est réservée aux jeunes en formation professionnelle ou en alternance, et permet la prise en charge, sous forme de subvention, d'une partie du loyer dans la limite de 100€/mois.
- **L'offre d'accompagnement portée par le Département (hors mesures ASLL)** : l'offre d'accompagnement social portée par le Département, notamment dans les Centres Médico-Sociaux, et le Fonds de solidarité pour le logement (FSL).
 - **L'offre d'accompagnement social portée par les communes à travers leur CCAS**, principalement à Cernay, Thann et Bitschwiller-les-Thann

Le traitement précoce des situations d'impayés et la prévention des expulsions constituent un enjeu important sur le territoire. La vigilance en CAL lors de l'attribution du logement afin d'assurer l'adéquation entre le logement et la situation sociale et financière du ménage est une première étape. Pour autant, l'enjeu majeur reste le traitement différencié des situations d'impayés en fonction de chaque bailleur. A ce titre, la mise en place d'un plan d'apurement voire le relogement vers un logement plus adapté sont des leviers intéressants. Il est à souligner que certains bailleurs assurent déjà déjà le relogement des ménages en situations d'impayés si celui-ci est considéré comme de bonne foi et que le montant de sa dette est limité. Un travail pourra être engagé sur les mutations en cas d'impayés avec la mise en place d'un groupe de travail inter-bailleurs qui pourra assurer :

- **Dans un premier temps, un bilan des actions conduites par les bailleurs sur la gestion des ménages en situations d'impayés**
- **Dans un second temps, la mise en place éventuelle d'une commission sur les situations d'impayés complexes** réunissant bailleurs, communes/CCAS, partenaires des secteurs de l'hébergement/du logement adapté, Département/CMS de Thann. Cette instance sera chargée de l'analyse des situations les plus complexes et pourra préconiser la stabilisation dans le logement, la mutation ou une orientation vers le logement adapté ou l'hébergement (partenariat avec les associations concernées à établir). Il s'agira également de pouvoir positionner le CCAS en médiateur entre le ménage et le bailleur. La création éventuelle de cette commission devra cependant nécessairement s'articuler avec les

instances existantes, et particulièrement la CCAPEX et s'intégrer dans les modalités de travail développées dans le cadre de la Charte de prévention des expulsions locatives.

5. S'appuyer sur le Projet de renouvellement urbain pour favoriser la déconcentration du parc social

Le Projet de renouvellement urbain (PRU) portant sur le quartier Bel Air à Cernay constitue un levier majeur de mixité sociale puisqu'il s'agit de dé-densifier un quartier fortement marqué socialement. La démolition de logements dans le quartier devra ainsi s'appuyer sur le développement d'une offre à bas loyer en dehors du QPV.

Il est ainsi prévu en phase B du projet Bel Air :

- Tranche 1 : démolition de 24 logements et reconstitution de 12 logements sur site et 12 logements hors-site
- Tranche 2 : démolition de 30 logements et reconstitution de 15 logements sur site et 15 logements hors-site

Par ailleurs, **les partenaires s'engagent à la stabilisation du taux de logements locatifs sociaux selon les principes définis par le PLH**, à savoir :

- Veiller au maintien sur le pôle urbain Thann-Cernay d'un taux de LLS de 20% (communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU)
- Evaluer les opportunités de production sur les secteurs Plaine et Amont (niveau de la demande réelle, proximité des transports et des services, éloignement des pôles d'emplois, public visé...)

Il est à souligner qu'aucune commune de la Communauté de communes de Thann-Cernay n'est soumise à l'article 55 de la loi SRU et donc à l'obligation de 25% de LLS au sein du parc de résidences principales.

6. Sécuriser les parcours des ménages relogés dans le cadre du PRU

Les opérations de réhabilitation, démolition, requalification, etc. dans le cadre des projets de rénovation urbaine se traduisent souvent par la nécessité de reloger des ménages occupants. Ces processus parfois complexes doivent répondre de manière croisée à deux enjeux :

- La définition de parcours résidentiels ascendants et adaptés aux besoins des ménages, respectueux de leurs choix résidentiels ;
- Le renforcement de la mixité sociale ;

Il s'agira de veiller dans le cadre de la Convention au bon respect des impératifs fixés par l'ANRU en matière de relogement mais aussi de mobiliser les relogements comme un levier en faveur de l'effort général de renforcement de la mixité sociale.

Concernant les relogements liés au NPNRU, les modalités de travail mises en place dans le cadre du 1^{er} PRU pourront être reprises avec notamment la **mobilisation d'une personne dédiée à l'accompagnement des ménages par le bailleur Domial** (rencontre avec les ménages et définition de leur projet, accompagnement dans le nouveau logement, etc.) **et des attributions prioritaires pour ces ménages sur certains programmes neufs.**

Avant même le vote de la loi Egalité et Citoyenneté, le Règlement Général de l'ANRU (RGA) relatif au NPNRU, validé en 2015, l'ANRU affichait clairement dans son article 4, la nécessité de renforcer la mixité sociale par le biais des relogements en articulation avec les orientations fixées en Conférence Intercommunale du Logement. Pour cela il est prévu qu'une part des ménages soit relogé en dehors des QPV, prioritairement sur la commune d'origine si cela répond aux souhaits des ménages. Par ailleurs, d'autres critères ont été définis dans le RGA afin de favoriser des parcours résidentiels ascendants. **Les relogements pourront, dans la mesure du possible, être réalisés :**

- **Dans le parc social neuf, ou conventionné depuis moins de 5 ans ;**
- **Avec un reste à charge maîtrisé ;**
- **En priorité hors site et hors QPV.**

Sur ce dernier point, les partenaires ont souligné la difficulté de reloger les ménages hors QPV si cela va à l'encontre des souhaits du ménage.

La maîtrise du reste à charge vise à minimiser l'impact financier du relogement pour les ménages. Pour ce faire, il sera possible pour le bailleur d'appliquer une modularité au loyer du nouveau logement avec la possibilité de subventionner une partie de la baisse de loyer consentie par l'ANRU.

LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE ET LE SUIVI DE LA CONVENTION

Les engagements des partenaires

La Communauté de communes de Thann-Cernay s'engage à :

- Assurer le pilotage, l'animation et le suivi de la présente convention en partenariat avec les réservataires;
- Assurer l'obtention et l'exploitation régulière des données de suivi de l'offre, de la demande, des attributions et de l'occupation du parc social aux différentes échelles de territoires (intercommunalité, communes, quartiers), notamment sur la base des données transmises par les bailleurs et l'AREAL ;
- Mettre en place, préparer et animer les réunions de la CIL et de la commission de coordination ;
- Garantir la participation de la Communauté de communes aux instances existantes (PDALHPD notamment) ;
- Assurer la cohérence entre la présente Convention et ses différents documents directeurs parmi lesquels, le Programme local de l'habitat.

Les communes signataires de la présente convention s'engagent à :

- Tenir compte des objectifs fixés par la présente convention pour l'attribution des logements relevant de leur contingent (inventaire des contingents à réaliser dans le cadre de la mise en œuvre de la Convention) ;
- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par la Communauté de Communes de Thann-Cernay.

Les bailleurs sociaux s'engagent à :

- S'inscrire dans les objectifs fixés par la présente Convention et en tenir compte lors de l'attribution des logements, particulièrement au sein du QPV Bel Air, mais également sur les quartiers repérés comme fragiles de Thann (Schuman, Vergers, Pasteur), Cernay (Ventron, Mines), Vieux-Thann, Bitschwiller-lès-Thann ;
- Prendre en compte dans le cadre de leurs Commissions d'Attribution de Logements (CAL) et des règlements qui les régissent, les objectifs de mixité sociale et d'attributions fixés par la présente convention ;
- Fournir les données régulières de suivi des objectifs quantitatifs, notamment à une échelle infra-communautaire sur certains secteurs ;
- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par la Communauté de communes de Thann-Cernay.

L'Etat s'engage à :

- Veiller à ce que les attributions faites sur le contingent préfectoral s'inscrivent dans la logique de la politique de rééquilibrage du peuplement portée dans la présente Convention ;

- Transmettre à la Communauté de communes les informations nécessaires au suivi des attributions et à la connaissance du parc social, particulièrement sur les publics prioritaires et à la connaissance du parc social ;
- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par la Communauté de communes de Thann-Cernay et assurer le copilotage de la CIL.

Action Logement Services s'engage à :

- Mobiliser son contingent de réservation pour contribuer aux objectifs de mixité sociale sur le territoire communautaire, avec une attention particulière pour le QPV Bel Air ;
- Distribuer ses aides et services afin de sécuriser les parcours locatifs des entrants du parc social dans le respect de la réglementation ;
- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par la Communauté de communes de Thann-Cernay.

Le Conseil départemental s'engage à :

- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par la Communauté de communes de Thann-Cernay ;
- Mobiliser ses dispositifs et moyens d'action sociale au bénéfice des publics de la Convention.

Les instances de suivi et de pilotage de la Convention

La Conférence Intercommunale du Logement est l'instance de pilotage de l'ensemble des documents d'orientations relatifs aux attributions de logements sociaux. En application du code de la construction et de l'habitation, ses missions sont les suivantes :

- Adopter les orientations concernant :
 - Les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le ressort territorial de la Communauté de communes de Thann-Cernay ;
 - Les modalités de relogement des personnes relevant de la présente Convention et des personnes relevant du Projet de renouvellement urbain du quartier Bel Air ;
 - Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.
- Suivre la mise en œuvre du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs. La CIL donne son avis sur le projet de plan, les bilans (annuels, triennaux) et son évaluation.
- Suivre la mise en œuvre de la présente Convention. Elle peut également formuler des propositions en matière de création d'offres de logement adapté et d'accompagnement des personnes.

Une Commission de coordination sera plus spécifiquement en charge du suivi des objectifs de la CIA. Cette instance, qui se réunira annuellement, sera présidée par le président de la Communauté de communes de Thann-Cernay et composée du représentant de l'Etat dans le département, des maires des communes membres, de représentants des bailleurs sociaux, de représentants du Conseil départemental, de représentants des titulaires de droits de réservation et de représentants des associations. Il s'agira d'une instance technique et opérationnelle émanant de la CIL.

Ses missions sont les suivantes :

- Suivre les objectifs d'attributions quantitatifs et qualitatifs de la CIA et les partager avec les différents partenaires à l'échelle de l'intercommunalité et des QPV ;
- Préparer les réunions de la CIL en formulant des propositions d'amélioration, d'adaptation ou de précision des objectifs fixés par la CIA ;
- Actualiser le diagnostic aux différentes échelles de territoires (Communauté de communes, communes, quartiers) avec des focus sur le QPV Bel air mais également sur les quartiers repérés comme fragiles : quartiers fragilisés de Thann (Schuman, Vergers, Pasteur), Cernay (Ventron, Mines), Vieux-Thann, Bitschwiller-lès-Thann. Ces derniers pourront évoluer en fonction des dynamiques observées lors des prochains états des lieux ;
- Suivre le processus de relogement et sa contribution aux objectifs de mixité sociale ;
- Favoriser les échanges sur la mise en œuvre de la politique d'attribution : freins rencontrés et améliorations constatées en matière de fluidité des attributions, fonctionnement des CAL, traitement des refus des demandeurs...

Les modalités de suivi de la Convention

La première année d'application de la Convention correspond à une période d'installation du document : c'est au cours de cette première année que seront réunies les conditions d'atteinte des objectifs d'attributions définis pour chaque territoire et chaque bailleur.

Dès la mise en application de la CIA, il sera essentiel d'établir un tableau de bord des données à recueillir, actualiser et analyser chaque année pour :

- **le suivi des attributions hors-QPV par communes et secteurs avec une distinction entre attributions simples et attributions suivies de baux signés.** En effet, 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. Par ailleurs, si les objectifs d'attributions ne sont pas précisés à l'échelle infra-communautaire hormis pour le QPV, il sera important de les suivre pour certains secteurs de Thann (Schuman, Vergers, Pasteur), Cernay (Ventron, Mines), Vieux-Thann, Bitschwiller-lès-Thann. A l'échelle de la résidence, les données pourraient être secrétisées, il s'agira donc de définir avec les bailleurs les périmètres d'observation pertinents.
- **le suivi des attributions en QPV des ménages des quartiles 2, 3 et 4.** A cet effet, une analyse des motifs de refus des logements proposés aux ménages pourrait être réalisée

afin de mieux comprendre les modalités de prise en compte des souhaits des demandeurs, les freins à l'installation sur le QPV, etc.

- **le suivi des attributions aux publics prioritaires** en spécifiant les publics prioritaires, notamment en assurant la distinction entre les publics DALO, les ménages prioritaires au sens du PDALHPD et les ménages prioritaires au sens, plus large, de l'article L441-1 du CCH. A cet effet, il sera nécessaire d'établir un état des lieux des contingents des réservataires, et notamment des contingents communaux.

En outre, Les indicateurs mobilisés lors de l'état des lieux pourront être actualisés annuellement : caractéristiques du parc social, des ménages occupants le parc social, de la demande locative sociale, etc.

Un groupe de travail sera mis en place après la signature de la CIA afin de définir collectivement les indicateurs à suivre, s'accorder sur l'échelle d'observation et identifier les structures en charge de la transmission de ces indicateurs.

A l'issue de chaque année de mise en œuvre de la CIA, un bilan sera établi en deux temps :

- Analyse quantitative : l'ensemble des partenaires (Etat, AREAL, bailleurs, Action Logement Services) s'engagent à transmettre les données dont ils disposent tel que défini au début de la mise en œuvre de la CIA.
- Analyse qualitative : cette analyse sera réalisée lors d'une commission de coordination. Il s'agira de pouvoir analyser avec l'ensemble des partenaires le bilan quantitatif préalablement réalisé :
 - De mesurer les avancées réalisées : fiabilisation des systèmes d'information et niveaux de réalisation des objectifs, mobilisation des dispositifs d'accompagnement social, production et mobilisation de logements sociaux neufs pour l'accès au logement des publics-cibles de la CIA, etc.
 - D'analyser les freins rencontrés : retards éventuels dans la programmation de logements neufs, faiblesse du taux de rotation hors QPV, etc.

Ce bilan devra permettre, sous l'égide de la Conférence Intercommunale du Logement de réactualiser les objectifs d'attributions à l'aune des capacités réelles d'accueil des patrimoines et des territoires et d'ajuster les modalités de mise en œuvre.

ANNEXE : ETAT DES LIEUX

Ordre du jour

Liminaires

Les principaux enseignements de l'état des lieux

Les enjeux pour l'élaboration de la Convention intercommunale d'attribution

Ordre du jour

Liminaires

Les principaux enseignements de l'état des lieux

Les enjeux pour l'élaboration de la Convention intercommunale d'attribution

Liminaires

Un nouveau cadre réglementaire

Une réforme de la politique d'attributions qui consacre la montée en puissance des EPCI sur le peuplement

Loi Lamy
(2014)

- Convention d'équilibre territorial : favoriser la mixité sociale et l'équilibre entre les territoires à l'échelle EPCI

Loi ALUR
(2014)

- Plan partenarial de gestion de la demande : améliorer la qualité de services auprès des demandeurs et le traitement de la demande
- Conférence Intercommunale du Logement : installer une gouvernance intercommunale

Loi Egalité et Citoyenneté
(2017)

- Convention intercommunale d'attributions :
 - Définir des **objectifs de mixité sociale et d'équilibre** qualitatifs et quantitatifs
 - Engagement d'attributions **en faveur des ménages du 1^{er} quartile et des publics prioritaires** pour l'ensemble des attributaires

Liminaires

Un nouveau cadre réglementaire

Une conférence intercommunale du logement au centre de la définition des orientations en matière d'attribution et de gestion de la demande

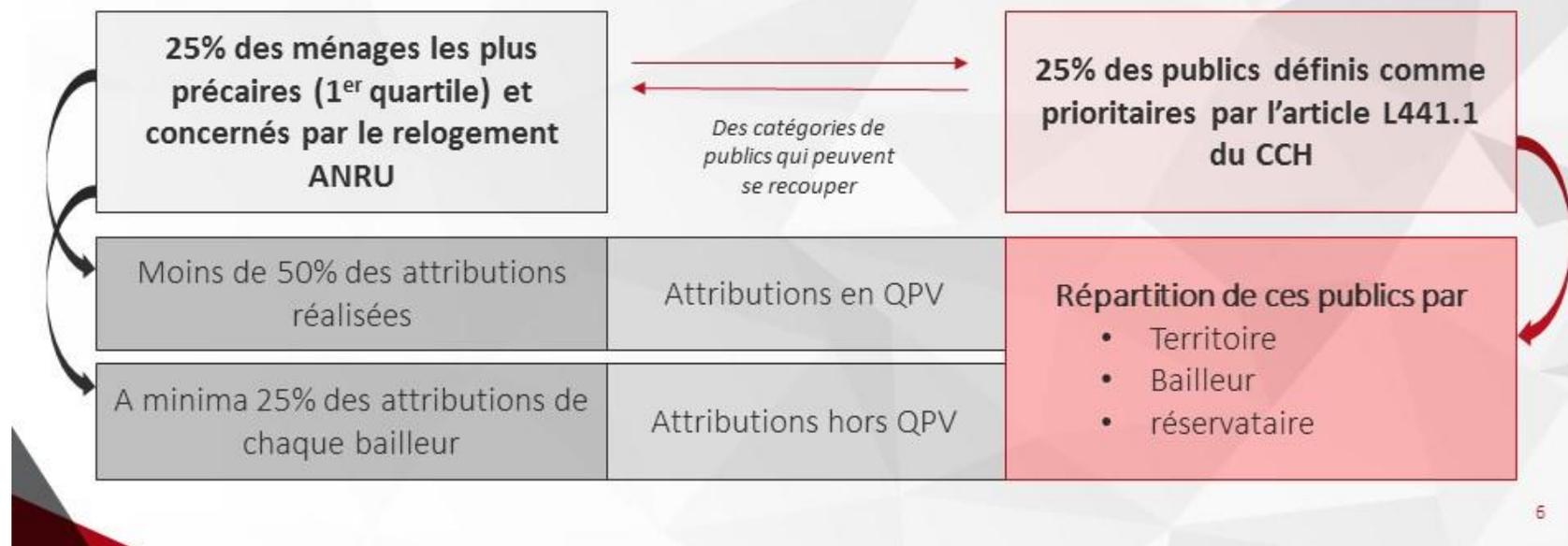


Liminaires

Un nouveau cadre réglementaire

Une double ambition de la CIA en matière d'attributions

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



Liminaires

Un nouveau cadre réglementaire

Des leviers opérationnels multiples pour le rééquilibrage de l'occupation du parc social

La mobilisation du parc existant

- La gestion des attributions par les bailleurs et les réservataires
- La mise en œuvre d'une modulation des loyers au sein des résidences existantes
- La réhabilitation du parc existant (public et privé)

La programmation neuve

- Un volume global de production de LLS adapté aux enjeux
- Un développement accru du PLAI en fonction du niveau de fragilité des communes et de la disponibilité d'une offre de services, transports, etc.
- Des logements neufs adaptés en termes de typologie et de loyers
- La reconstitution de l'offre dans le cadre du NPRU

L'accompagnement social

- Individuel : accompagner le ménage dans l'appropriation de son nouvel environnement
- Collectif : accompagner les quartiers dans le développement de la mixité sociale
- Focus sur l'accompagnement social des ménages concernés par le relogement

Ordre du jour

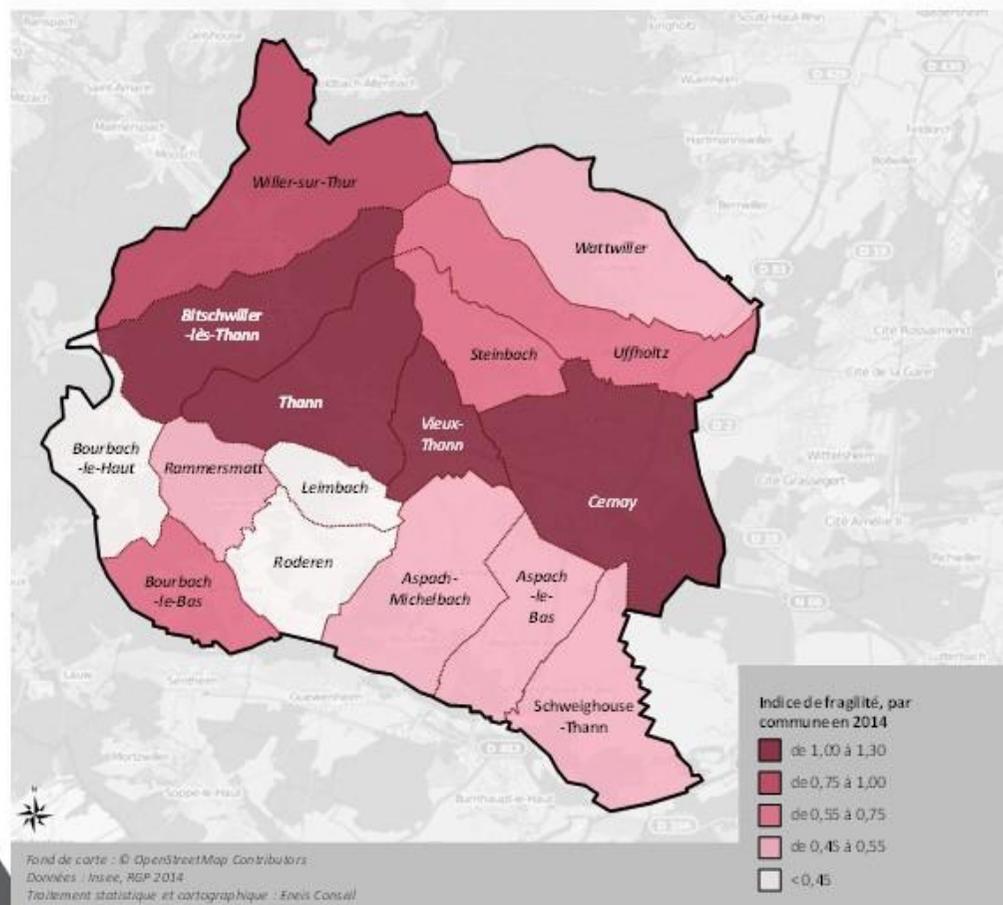
Liminaires

Les principaux enseignements de l'état des lieux

Les enjeux pour l'élaboration de la Convention intercommunale d'attribution

Les principaux enseignements de l'état des lieux

Une concentration des fragilités sur les villes centres de l'intercommunalité



- **CC de Thann-Cernay** : 16 communes et 38 000 habitants dont plus de 50% sur les deux villes principales, Thann et Cernay
- **Une fragilité accrue sur villes centres** et plus globalement sur l'axe Cernay – Vieux-Thann – Thann – Bitschwiller-les-Thann (17% des ménages sous le seuil de bas revenus)
- **La présence d'un Quartier prioritaire au titre de la Politique de la ville**, le quartier Bel Air à Cernay, 1139 habitants essentiellement logés dans le parc locatif social
- **Une population plus fragile sur le QPV** : revenu médian de 9600€/an/UC, 35% de chômage, une population jeune (37% de moins de 25 ans) mais vieillissante (42% des logements occupés par des personnes de plus de 50 ans)

Les principaux enseignements de l'état des lieux

Une concentration des 2316 logements sociaux de la communauté de communes sur les communes de Cernay et Thann et entre deux bailleurs principaux

Commune	Part dans le parc social de l'agglomération	Nombre de logements Identifiant logement dans Répertoire RPLS
Aspach-le-Bas	0,2%	4
Aspach-le-haut	0,2%	5
Bitschwiller-lès-Thann	6,6%	153
Bourbach-le-Bas	0,8%	18
Bourbach-le-Haut	0,1%	2
Cernay	39,0%	904
Roderen	0,3%	6
Steinbach	1,9%	45
Thann	37,2%	861
Uffholtz	1,0%	23
Vieux-Thann	9,2%	213
Wattwiller	0,4%	10
Willer-sur-Thur	3,1%	72
Total général	100%	2316

Bailleurs	Part du parc	Ensemble des logements
ALEOS	0,2%	4
NEOLIA	0,2%	4
OPH de Thann	25,2%	584
Habitat de Haute Alsace	2,3%	53
Mulhouse Habitat	0,5%	12
Immobilière 3F Alsace	2,3%	53
DOMIAL	69,0%	1599
SOMCO	0,3%	6
Société foncière d'habitat et d'humanisme	0,0%	1
Total général	100%	2316

- Plus de 3 logements sociaux sur 4 (76%) sont localisés sur les communes de Thann ou de Cernay et 13% sur le QPV Bel Air (306 logements)
- Bitschwiller-lès-Thann et Vieux-Thann apparaissent comme les deux communes « périphériques » en matière de logements sociaux et centralisant le reste de l'offre
- **Une concentration du parc social à mettre en lien avec la concentration des fragilités sur ces territoires**
- 69% des logements sociaux du territoire appartiennent au bailleur Domial, seul bailleur disposant de patrimoine en Quartier Politique de la Ville et l'OPH intercommunal (anciennement OPH de Thann) concentre 25% des logements sociaux du territoire
- **Une concentration du parc sur un seul bailleur qui peut entraîner des difficultés, notamment dans le cadre de la gestion des ménages en procédure d'expulsion**

Nota : 5 logements de plus à Cernay (4Neolia et 1H&H)

10

Les principaux enseignements de l'état des lieux

Une concentration des 2316 logements sociaux de la communauté de communes sur les deux villes centres et entre deux bailleurs principaux – *FOCUS DOSSIERS CONTENTIEUX*

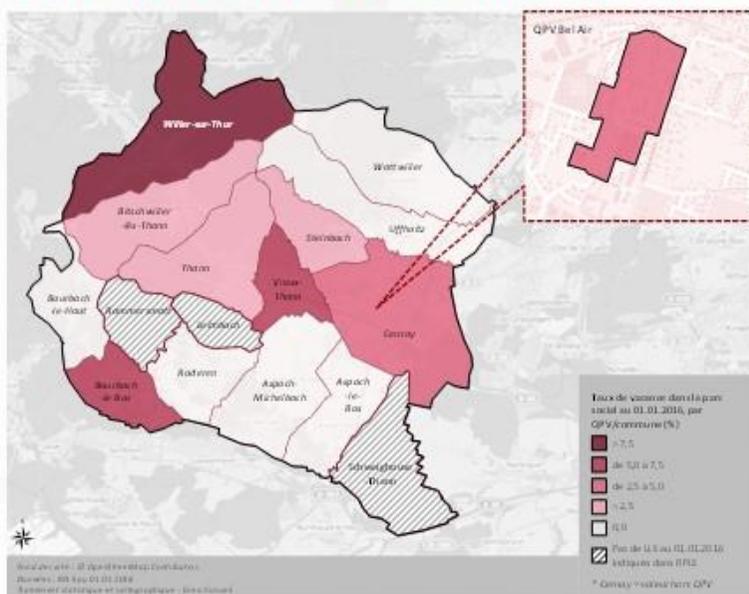
Volume de dossier en précontentieux et contentieux sur le parc de Domial au 31/12/2016

	Nombre de logements	Nombre de dossiers contentieux	Nombre de dossier précontentieux	Part de ménages débiteurs
Bitschwiller-lès-Thann	145	7	15	15%
Bourbach-le-Bas	18	1	3	22%
Cernay	825	33	113	18%
Roderen	6	0	1	17%
Steinbach	24	0	0	0%
Thann	258	10	26	14%
Uffholtz	23	0	5	22%
Vieux-Thann	210	13	28	20%
Wattwiller	8	0	3	38%
Willer-sur-Thur	72	2	11	18%
TOTAL	1589	66	205	17%

- **17% des ménages du parc du bailleur Domial sont actuellement débiteurs** dont 66 ménages en phase de contentieux
 - Des difficultés plus aigües (en volume et en proportion) à Cernay et Vieux-Thann
- **Des difficultés de relogement des ménages expulsés au regard de la concentration du parc et un passage par le parc privé pour de nombreux ménages en difficulté**

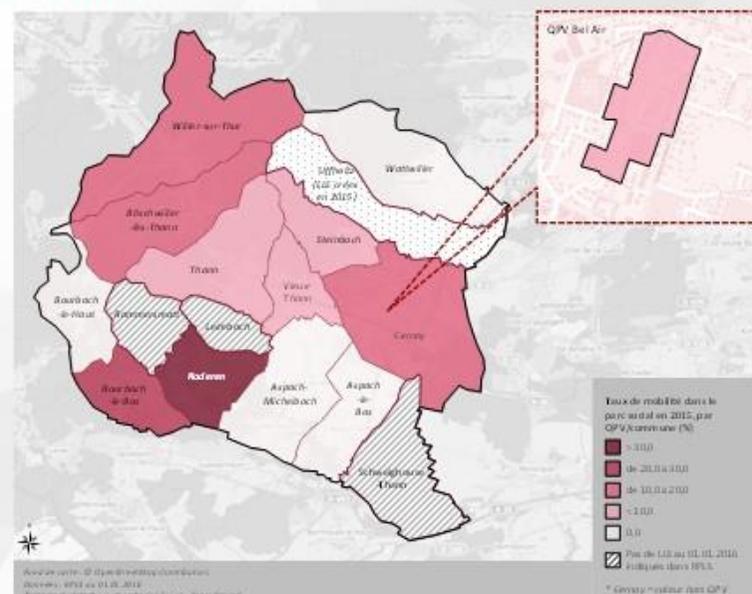
Les principaux enseignements de l'état des lieux

Des taux de vacance et de mobilité relativement faibles



- **3,2% de vacance sur le parc social à l'échelle de l'EPCI et 3,9 sur le QPV.**

- Une potentielle « captivité » des ménages dans le parc social avec :
- Une forte proportions des demandes de mutation qui interrogent l'adéquation du parc avec les besoins.
 - Un faible taux de rotation qui peut impliquer une difficulté pour les ménages de réaliser des parcours résidentiels ascendants.



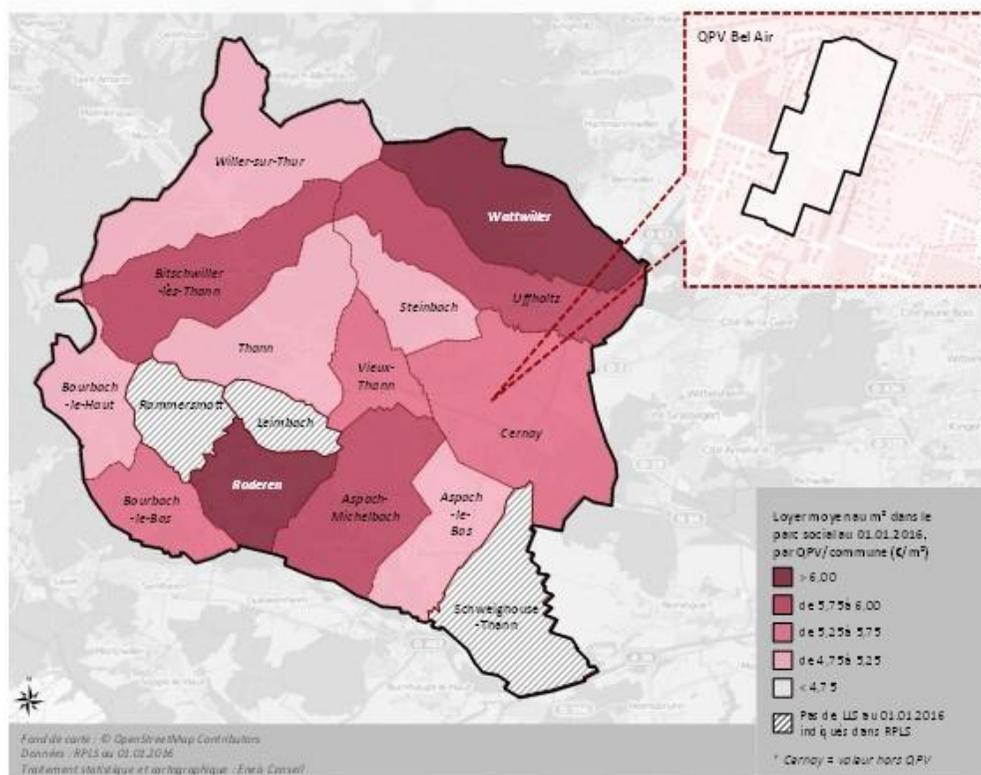
- **Un taux de mobilité de 9,3% sur la CC de Thann-Cernay et seulement 6,7% sur le quartier Bel Air**

Quelques éléments de comparaison avec M2A

- Jusqu'à 10% de vacance sur certains secteurs, notamment sur les QPV
- Des taux de mobilités particulièrement importants dépassant les 20% sur certains secteurs

Les principaux enseignements de l'état des lieux

Un niveau de loyer moyen qui permet d'accueillir des ménages précaires sur l'ensemble des communes



- Un parc composé à 57% de logements financièrement accessibles aux ménages les plus fragiles (HLMO + PLAI)
- Un taux qui s'élève à 80% sur Thann et sur Steinbach (45 logements) et à 100% sur Willer-sur-Thur (79 logements)
- Un niveau de loyer moyen de l'EPCI relativement faible : 5,19€ contre 5,50€ pour la moyenne nationale
- Un prix moyen de 4,52€/m², le QPV de Bel Air à Cernay apparaît comme le quartier le plus accessible financièrement au sein de l'intercommunalité

→ **Un parc accessible sur l'ensemble de l'EPCI mais une vigilance à avoir sur la concentration du parc le plus accessible sur certaines communes / quartier et in fine, le risque de concentration des fragilités.**

Quelques éléments de comparaison

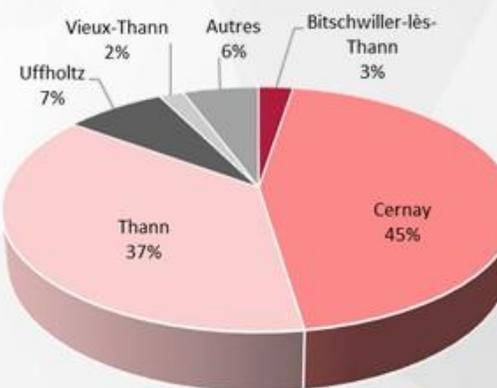
- Colmar agglo : 5,25€/m²
- M2A : 5,61€/m²

Les principaux enseignements de l'état des lieux

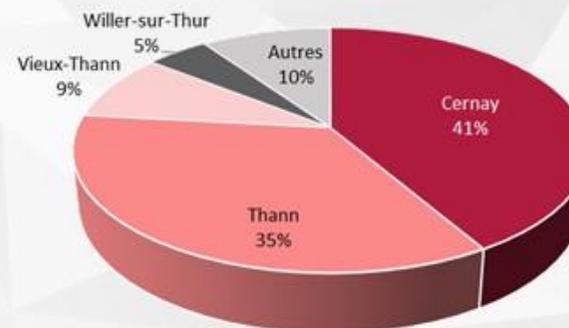
Un taux de pression sur le parc social limité mais concentré sur les demandes de mutations

- 546 demandes pour la CC de Thann-Cernay en 2016.
- Une demande concentrée sur les communes de Thann et Cernay
- Un niveau de tension limité sur l'ensemble du territoire : 2,31 demandes pour une attribution et des délais de satisfaction inférieurs aux moyennes régionale et départementale (5 mois pour les primo-demandeurs contre 10 mois en Alsace et 6 mois dans le Haut-Rhin)

Répartition de la demande en cours par commune



Répartition de la demande satisfaite par commune



Les principaux enseignements de l'état des lieux

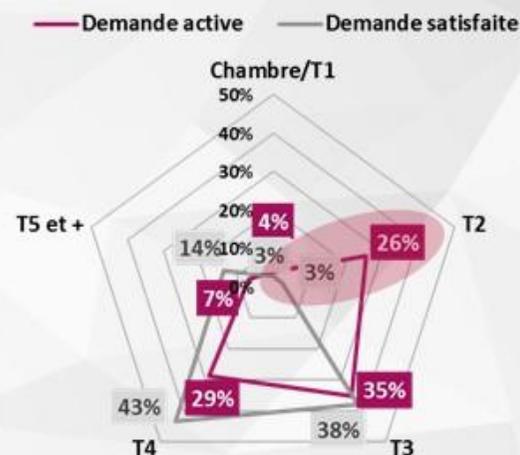
Un taux de pression sur le parc social limité mais concentré sur les demandes de mutations

- Près de 40% des demandes en cours sur l'année 2016 correspondaient à des demandes de mutations (311 sur 783) contre 36% pour le Département et 35% pour la Région.
 - Une demande de mutations importante et difficilement satisfaite pour les ménages de 1 ou 2 personnes avec un manque de T2 principalement. A mettre en lien avec la demande des ménages âgés en sous-occupation et les besoins liés à la décohabitation.
- Une difficulté à répondre à l'évolution des besoins des locataires du parc social

Demandes en cours et satisfaites selon la taille du ménage en mutation (SNE - janvier à décembre 2016)



Demandes en cours et satisfaites selon la typologie de logements en mutation (SNE - janvier à décembre 2016)



Les principaux enseignements de l'état des lieux

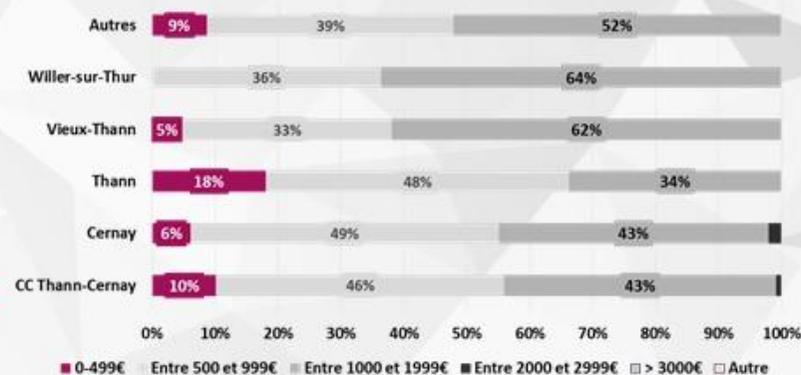
Une précarité importante des demandeurs mais une bonne capacité du parc à répondre à ces demandes

- L'analyse des niveaux de ressources par UC des demandeurs, en 2016, témoigne d'une fragilité économique de la demande : **3 demandeurs sur 4 sont ainsi éligibles au PLAI.**
 - Pour autant, le parc social permet de répondre à cette demande qui représente **80% des demandes satisfaites**
 - A contrario, il apparaît **plus difficile pour les ménages plus aisés d'avoir accès au parc social**, les ménages éligibles au PLUS représentent 24% de la demande active mais seulement 20% de la demande satisfaite.
 - Une **forte proportion d'attributions pour les ménages les plus précaires (moins de 1000€/mois/UC) sur la ville de Thann.**
- **Une structure du parc qui permet de répondre à la demande des ménages les plus précaires mais un enjeu de mixité, notamment sur la ville de Thann**

Demandes en cours et satisfaites par plafonds de ressources du demandeur (SNE - janvier à décembre 2016)



Répartition des attributions en fonction des ressources par UC (SNE - janvier à décembre 2016)



Les principaux enseignements de l'état des lieux

Des ménages demandeurs de petites tailles plus difficiles à satisfaire, notamment les ménages âgés

- Les **ménages d'une personne** représentent 38% de la demande active en 2016 mais seulement 32% de la demande satisfaite.
- Une **demande de petits logements difficilement satisfaite** : 32% de la demande active mais 13% de la demande satisfaite (notamment pour les demandes de mutation)
- Les **ménages de plus de 60 ans** représentent 11% de la demande active mais seulement 3% de la demande satisfaite

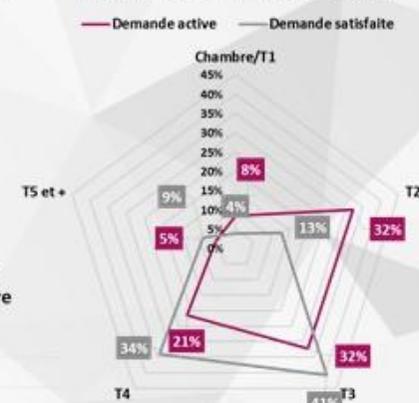
→ Un enjeu important de production de logements adaptés :

- Des **petits logements T1 ou T2** pour répondre aux besoins des petits ménages.
- Des **logements accessibles et adaptés** aux besoins d'une population vieillissante

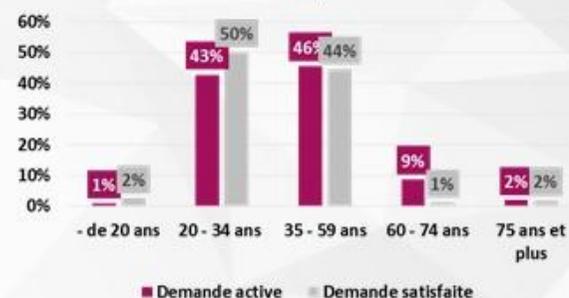
Demandes en cours et satisfaites selon la taille du ménage demandeur (SNE - janvier à décembre 2016)



Demandes en cours et satisfaites par logements recherchés et attribués (SNE - janvier à décembre 2016)



Demandes en cours et satisfaites par tranche d'âge pour les primo-demandeurs (SNE - janvier à décembre 2016)



Les principaux enseignements de l'état des lieux

Des attributions proches des objectifs inclus dans la loi Egalité & Citoyenneté

- **Répartition 2016 des attributions sur la CC de Thann-Cernay** : 236 attributions dont 209 hors QPV et 27 en QPV
- **Un premier quartile des revenus fixé par arrêté préfectoral** : 7271€ / an, soit 606€ / mois

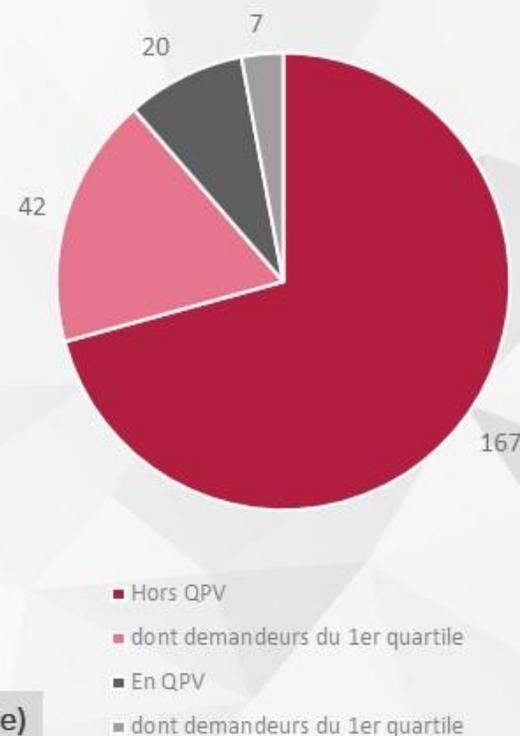
Attributions hors QPV au premier quartile des demandeurs	%	Volume
Objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté	25%	52 attributions
Attributions effectives en 2016	20%	42 attributions
Différentiel	5%	10 attributions

Attributions en QPV aux ménages des trois autres quartiles	%	Volume
Objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté	50%	14 attributions
Attributions effectives en 2016	74%	20 attributions

Quelques éléments de comparaison (attributions hors QPV au 1^{er} quartile)

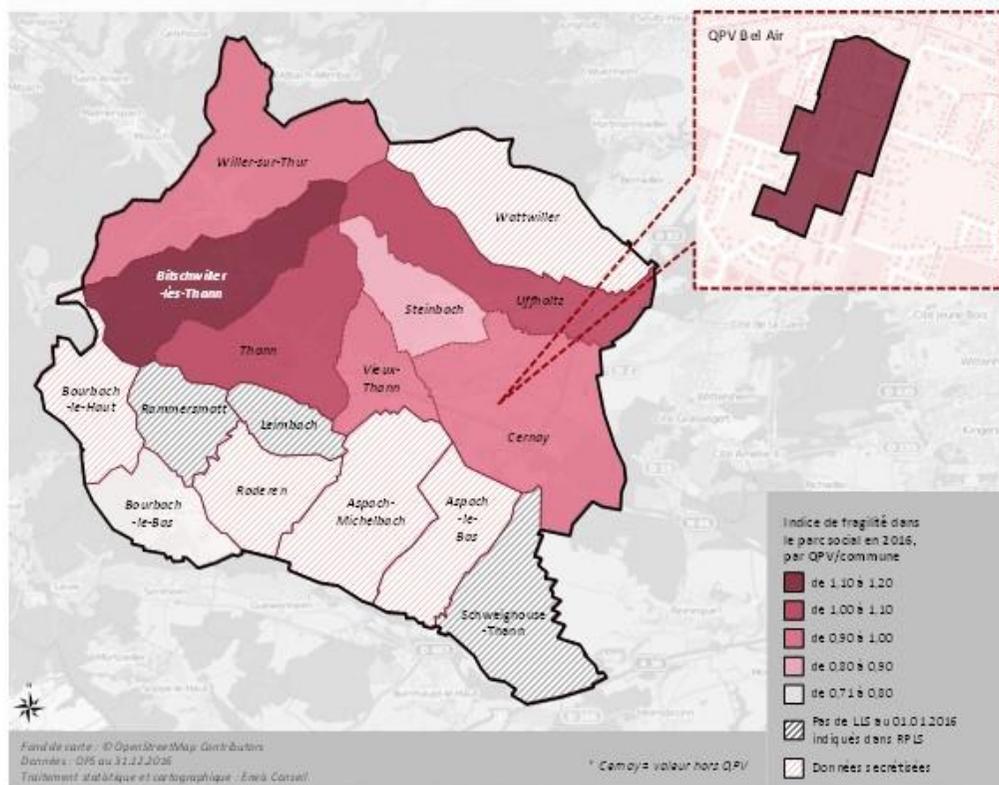
- Colmar agglo : 22% / différentiel de 25 attributions
- M2A : 11% / différentiel de 192 attributions

Localisation des attributions 2016



Les principaux enseignements de l'état des lieux

Le QPV de Cernay ainsi que Bitschwiller-les-Thann concentrent particulièrement les ménages les plus fragiles



- Un indice de fragilité important (entre 1,10 et 1,20) pour le parc de Bitschwiller-les-Thann et du quartier Bel Air.

→ Un enjeu d'équilibrage de la production de logement social, éventuellement en s'appuyant sur le développement du parc privé conventionné, et des attributions pour limiter la concentration des phénomènes de fragilité

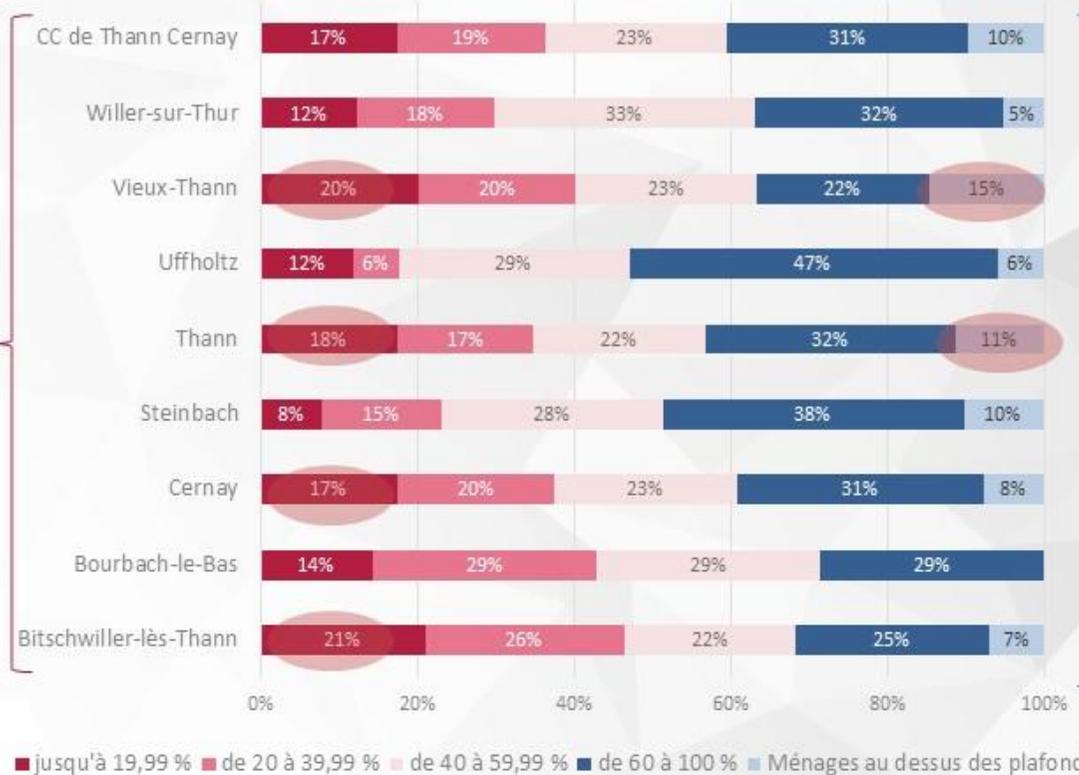
Les principaux enseignements de l'état des lieux

Des niveaux de revenus qui traduisent une fragilité de l'occupation sociale sur plusieurs secteurs de la Communauté de communes

Occupation sociale du parc par niveaux de ressources par rapport aux plafonds HLM

Plus d'1 occupant sur 3 du parc social dispose de niveaux de revenus en dessous de 40% des plafonds HLM

→ Des secteurs particulièrement fragiles :
Bischwiller-lès-Thann, Vieux Thann, Cernay, Thann



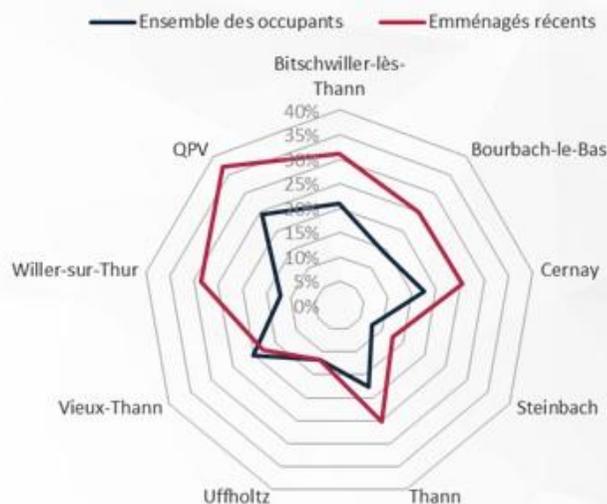
1 occupant sur 10 dispose de revenus supérieurs à 90% des plafonds PLUS, y compris sur certaines communes fragilisées

→ Un levier en faveur de la mixité ?

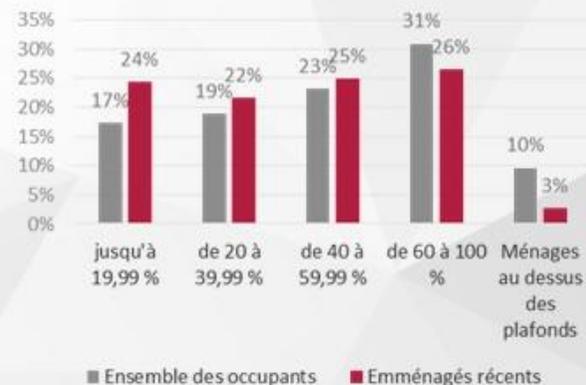
Les principaux enseignements de l'état des lieux

Une très forte fragilisation de l'occupation du parc social sur l'ensemble de la communauté de communes

Part des ménages dans le parc social dont les niveaux de ressources sont inférieurs à 20% des plafonds HLM



Occupation du parc social par niveau de revenus par rapport aux plafonds HLM

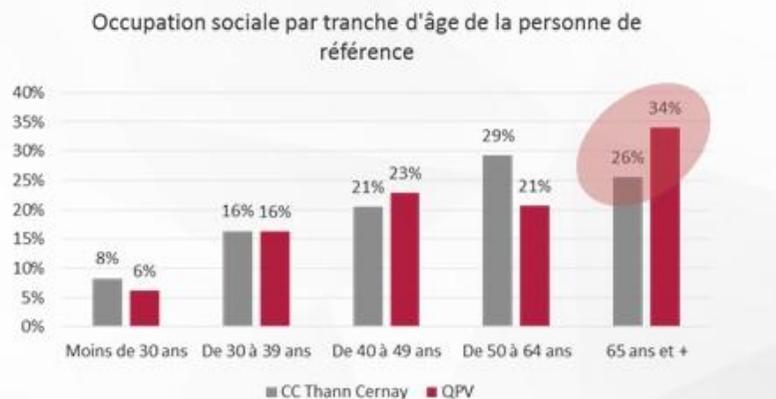


- Des ménages **emménagés récents** (moins de 3 ans) **qui disposent de revenus plus faibles** globalement que le reste des occupants du parc, particulièrement sur le quartier Bel Air, à Bitschwiller-lès-Thann et Bourbach-le-bas.
- Deux exceptions, Uffoltz et Vieux-Thann.

→ **Un risque de fragilisation de l'occupation du parc à prévenir via une réorientation des attributions**

Les principaux enseignements de l'état des lieux

Un Quartier Politique de la Ville qui compte des ménages précaires mais une diversité en termes de composition familiale



- Une **surreprésentation des ménages de 65 ans et plus** dans le quartier Bel Air et à contrario une sous-représentation des moins de 30 ans.
- Un QPV qui reste majoritairement composé de familles cependant.

→ **Anticiper les besoins en logement adaptés pour les ménages vieillissants dans le QPV mais aussi sur le reste du parc.**

