

Colmar Agglomération



Convention Intercommunale d'Attribution

2025-2030



Table des matières

RAPPEL DES TEXTES PORTANT SUR LE DEVELOPPEMENT DE LA MIXITE SOCIALE	4
SYNTHESE DES ENJEUX DU TERRITOIRE EN MATIERE D'ACCES ET DE MIXITE DANS LE PARC SOCIAL.....	6
Colmar Agglomération, un territoire avec des enjeux de précarité	6
Une offre sociale concentrée mais en développement.....	7
Des évolutions de l'occupation du parc social.....	7
Une demande croissante et soulevant divers enjeux.....	7
Des contrats de mixité sociale signés sur 3 communes.....	8
LES PRINCIPES DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION	9
Objet et territoire d'application de la Convention Intercommunale d'Attribution.....	9
Articulation de la CIA avec les autres documents d'action publique en vigueur sur le territoire	9
LES PUBLICS DE LA CIA	10
Les ménages du 1 ^{er} quartile, ainsi que les ménages des 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} quartiles.....	10
Les ménages prioritaires.....	11
Les ménages justifiant d'une attention particulière sur Colmar Agglomération	12
LES OBJECTIFS QUANTITATIFS D'ACCUEIL	13
Les objectifs d'attribution fixés par les lois Egalité et Citoyenneté et ELAN	13
Le niveau d'atteinte des objectifs observés sur le territoire en 2023	13
Définition des objectifs quantitatifs par commune, par bailleur et par contingent.....	14
LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES	16
Orientation 1 : Favoriser la mixité sociale à l'échelle de Colmar Agglomération, de ses communes et des quartiers Europe-Schweitzer et Saint-Vincent de Paul.....	16
Orientation 2 : Soutenir l'accès au logement social de chacun et des publics présentent des enjeux sur le territoire de Colmar Agglomération	20
Orientation 3 : Accompagner les parcours résidentiels des demandeurs et occupants du parc social	22
LA GOUVERNANCE ET LE PILOTAGE DE LA CIA	24
La Conférence Intercommunale du Logement	24
Le comité technique	26
Les indicateurs et les éléments de suivi de la CIA.....	26
Les engagements des partenaires nécessaires à la mise en œuvre du pilotage par la CIL	27
LES SIGNATAIRES DE LA CIA	28
ANNEXES :	30
Annexe 1 : Diagnostic Territorial.....	30

Annexe 2 : Evolutions du fonctionnement du droit de réservation depuis la réforme de la loi ELAN
..... 30

Rappel des textes portant sur le développement de la mixité sociale

Les évolutions réglementaires récentes ont consacré les EPCI comme collectivité en charge de la coordination de la politique de peuplement. Ainsi, c'est à l'échelle intercommunale que sont fixées les grandes orientations du territoire en matière d'attributions des logements locatifs sociaux ; les objectifs visés étant de faciliter l'accès des ménages défavorisés au parc social et de parvenir à une plus grande mixité sociale au sein des villes et quartiers. Le législateur a créé plusieurs outils à cet effet, dont la déclinaison est organisée au niveau intercommunal comme suit :

- La loi 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dite loi Lamy, introduit la nécessité d'une action multi-partenariale pour le peuplement des quartiers relevant de la Politique de la Ville.

Elle a institué la **Convention d'Equilibre Territorial (CET)** pour les intercommunalités qui possèdent un **Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV)**. Cette convention devait 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 introduit plus de transparence dans la gestion et le traitement des demandes et attributions dans le parc social. Elle crée la **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** dont le rôle est de définir des orientations partagées en matière d'attributions de logements sociaux. Co-présidée par le Président de l'intercommunalité et le Préfet, la CIL rassemble l'ensemble des partenaires et acteurs locaux concernés (représentants de l'Etat, collectivités territoriales, organismes HLM, associations de locataires, Action Logement, Collectivité européenne d'Alsace, associations intervenant dans le domaine du logement...).

Cette loi prévoit également la mise en œuvre d'un **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)** 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.

- La Loi Egalité et Citoyenneté poursuit la réforme des attributions en articulant la nécessité d'accueillir davantage de ménages prioritaires au sein du parc social avec les enjeux d'équilibre territorial. Elle rend **obligatoire** la mise en place d'une **CIL** 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. Elle crée également la **Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)**, qui se substitue à la CET et à l'accord collectif intercommunal. Cette dernière traduit de façon opérationnelle et contractuelle les orientations prises par la CIL en matière d'attributions dans le parc social. Elle vise à répondre à un double enjeu : l'accès au logement des personnes en difficultés (droit au logement) et la recherche d'un meilleur équilibre entre les territoires (mixité sociale) et fixe pour ce faire des objectifs quantifiés et territorialisés pour chaque partenaire concerné :
 - 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).

- Pour chaque réservataire (Action Logement, collectivités territoriales et leurs groupements le cas échéant) et pour les bailleurs sociaux sur leurs logements non réservés : 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).
 - Définir un objectif d'attributions aux ménages des trois quartiles supérieurs dans les QPV (il est à défaut fixé à 50%).
 - Lorsque l'objectif d'attribution fixé pour chaque bailleur n'est pas atteint, il est prévu que le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution aux publics concernés d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer sur les différents contingents.
- La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) promulguée le 23 novembre 2018 comporte des dispositions ayant un impact sur l'élaboration de la CIA :
 - La **prise en compte des quartiers classés en zones urbaines sensibles** comme des QPV qui n'ont pas été classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville pendant une période de six ans à compter du 1er janvier 2015 ;
 - La **suppression de la possibilité de modulation de l'objectif de 25% d'attributions hors QPV aux ménages du premier quartile** ;
 - La **nécessité de fixer un objectif d'attributions aux ménages des quartiles 2, 3 et 4 qui ne doit pas être inférieur au taux constaté sur le territoire** ;
 - **L'ajout d'une nouvelle catégorie de publics prioritaires** : « g bis) 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 ou plusieurs des interdictions suivantes : 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 ; une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime » ;
 - **La suppression de l'obligation de mise en œuvre des commissions pré-CAL en QPV**, qui peuvent toutefois toujours être réunies à la demande du Maire concerné.
 - La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et la simplification, dite 3DS, du 21 février 2022, qui :
 - Dote les **Contrats de Mixité Sociale (CMS)** d'un cadre légal et en fait également un outil d'aménagement des objectifs de rattrapage des communes déficitaires.
 - Un **nouveau motif de rejet d'attribution de logements sociaux** lorsqu'une candidature à l'attribution d'un logement social risque d'accentuer la fragilité en matière d'occupation sociale de la résidence où il se situe ;
 - L'établissement d'une liste de résidences à enjeux prioritaires de **mixité sociale**, pour chaque bailleur.

En résumé, la réforme des attributions dans le parc social s'appuie sur l'institutionnalisation d'une politique publique des attributions qui consacre l'EPCI comme son pilote, l'échelle intercommunale comme son cadre de référence et le partenariat comme son mode opératoire. Elle se fonde sur un cadre national posé par des textes législatifs et réglementaires, qui doivent être définis localement à travers divers documents fixant les objectifs et engagements que se donnent les acteurs du territoire concernés. Il s'agit notamment d'établir :

- Un **document cadre** à portée stratégique, annexé à une convention de partenariat signée avec l'ANRU dans le cadre des financements alloués pour les projets d'aménagement prévus dans le quartier prioritaire au titre de la politique de la ville ;
- Deux documents à visée opérationnelle déclinant les orientations arrêtées dans le document-cadre :
 - ➔ Une **Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)**
 - ➔ Un **Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)**.

Synthèse des enjeux du territoire en matière d'accès et de mixité dans le parc social

➔ *Note : Un diagnostic complet est disponible en annexe pour une analyse détaillée des enjeux du territoire en matière d'accès et de mixité dans le parc social.*

Colmar Agglomération, un territoire avec des enjeux de précarité

Le territoire de Colmar Agglomération fait face à des enjeux croissants de précarité, marqués par la concentration de ménages modestes dans certains quartiers et une forte demande de logements sociaux. En 2023, la ville de Colmar connaît une pression croissante sur l'offre de logements disponibles. Les quartiers prioritaires (QPV) d'Europe-Schweitzer et de Saint-Vincent de Paul, concentrent une part importante des ménages précaires, avec des taux de pauvreté bien supérieurs à la moyenne régionale.

La demande de logements sociaux a fortement augmenté ces dernières années en raison de la fragilité économique. Environ 77 % des demandeurs sont éligibles au Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI). Bien que certains logements financés en PLUS puissent répondre à ces niveaux de ressources, seuls 8 % des logements disponibles sont spécifiquement adaptés aux plafonds du PLAI, ce qui contribue à creuser l'écart entre l'offre et les besoins.

Les ménages précaires à Colmar Agglomération rencontrent également des difficultés pour accéder à des logements adaptés à leurs ressources en dehors des QPV, limitant ainsi leur capacité de mobilité résidentielle. De plus, malgré un programme important de réhabilitation, le vieillissement du parc social, dont 35 % des logements ont été construits il y a plus de 60 ans, alourdit la charge des ménages en raison de coûts énergétiques élevés.

Ces enjeux imposent une réponse concertée des acteurs du logement pour renforcer la mixité sociale, diversifier l'offre et répondre aux besoins des ménages les plus vulnérables. La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) de Colmar Agglomération vise à rééquilibrer les attributions de logements et à offrir des solutions adaptées pour lutter contre la précarité.

Une offre sociale concentrée mais en développement

Le territoire de Colmar Agglomération se caractérise par une forte concentration de logements sociaux, principalement localisés dans la ville de Colmar, qui abrite 85% du parc social de l'agglomération. Cette concentration pose des défis en termes de mixité sociale et de répartition équilibrée des logements sur l'ensemble du territoire. Les quartiers prioritaires d'Europe-Schweitzer et de Saint-Vincent de Paul, concentrent notamment une grande partie des ménages précaires, contribuant à accentuer les disparités sociales entre les différentes communes.

Parallèlement, le développement de l'offre sociale dans les autres communes, notamment celles soumises à la loi SRU, est essentiel pour un rééquilibrage territorial. Il s'agit de renforcer l'offre de logements sociaux en dehors des secteurs déjà fortement dotés, comme Colmar, pour mieux répartir l'accès au logement social sur l'ensemble du territoire. Cette dynamique doit être accompagnée par des politiques locales visant à encourager la mixité sociale, en veillant à ce que chaque commune offre un cadre de vie attractif et diversifié, favorisant ainsi une cohérence sociale à toutes les échelles de l'agglomération.

Des évolutions de l'occupation du parc social

Le parc social de Colmar Agglomération a connu des évolutions notables ces dernières années, en réponse aux dynamiques démographiques et sociales du territoire. Avec une population vieillissante et une demande croissante de logements pour les personnes âgées et les ménages à faibles revenus, l'occupation du parc social illustre en partie ces besoins spécifiques. Ces tendances se manifestent à travers les demandes externes, les demandes de mutation, et la présence supposée de ménages qui n'ont pas nécessairement formulé de demandes, mais dont les situations témoignent de ces besoins.

En 2023, 41% des ménages occupant des logements sociaux étaient des personnes seules, ce qui illustre l'évolution vers des foyers de plus petite taille. Cette augmentation de la part des personnes seules impacte la demande de logements de plus petite typologie, tels que les T1 et T2. Cependant, la proportion des logements disponibles dans ces catégories reste insuffisante pour répondre pleinement à cette demande, renforçant une tension particulièrement forte sur ces segments.

En parallèle, la part des familles nombreuses occupant des logements sociaux a diminué, alors que la demande pour des logements de grande typologie (T4, T5+) demeure importante, notamment dans certains secteurs comme les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV). Malgré cette tension, les attributions de logements de grande taille (T5+) représentent seulement 3% des attributions en 2023, bien que 6% des demandes concernent ces typologies.

L'occupation du parc social évolue également avec l'augmentation des ménages aux revenus modestes, notamment ceux éligibles au PLAI, qui représentent 77% des demandeurs.

Ces évolutions illustrent la nécessité d'adapter l'offre de logements sociaux aux besoins diversifiés des occupants, tant en termes de typologie que de revenus, pour mieux répondre aux défis démographiques et sociaux du territoire.

Une demande croissante et soulevant divers enjeux

La demande de logements sociaux a augmenté de 11,5 % entre 2019 et 2023, atteignant plus de 3 700 demandes. Cette hausse est due à la précarisation des ménages et à des facteurs économiques

défavorables. La tension sur l'offre s'est renforcée, passant de 2,5 demandes hors mutation pour une attribution en 2019 à 4 en 2023 à l'échelle de l'Agglomération, compliquant l'accès des publics vulnérables, notamment les ménages éligibles au PLAI.

La tension est d'autant plus accrue sur les demandes de mutation (5,9 demandes pour 1 attribution) adossée à une baisse de la rotation des logements. Cette situation complexifie davantage l'accès aux logements adaptés pour les ménages en attente et rend plus difficile la satisfaction des besoins exprimés par les différents profils de demandeurs.

Des contrats de mixité sociale signés sur 3 communes

Dans le cadre de la politique de peuplement de Colmar Agglomération, trois communes ont signé des **contrats de mixité sociale** afin de favoriser une répartition plus équilibrée des logements sociaux et renforcer la cohésion sociale sur leur territoire. Ces contrats sont des engagements entre les communes et l'État pour respecter les objectifs de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), qui impose un pourcentage minimum de logements sociaux dans les communes concernées.

Les communes signataires de ces contrats sont **Horboung-Wihr, Turckheim** et **Wintzenheim**, qui s'étendent tous les trois sur la période de 2023 à 2025. Ces contrats visent notamment à augmenter la part de logements sociaux, à diversifier les profils des ménages accueillis, et à encourager la construction de nouveaux logements accessibles aux ménages les plus précaires. La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et les Contrats de Mixité Sociale (CMS) sont complémentaires dans l'objectif de promouvoir la mixité sociale. Alors que la CIA définit les orientations à l'échelle intercommunale, les CMS permettent de concrétiser ces objectifs au niveau communal, assurant ainsi une action cohérente et coordonnée pour un meilleur équilibre social sur l'ensemble du territoire.

Les principes de la Convention Intercommunale d'Attribution

Objet et territoire d'application de la Convention Intercommunale d'Attribution

Le présent accord vise à :

- **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 ;
- **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 ;
- **Favoriser l'accès au logement social des publics défavorisés.**

La Convention Intercommunale d'Attribution s'applique sur la période **2025-2030** avec un effet immédiat, **sur l'ensemble des 20 communes constituant le territoire de Colmar Agglomération.**

Les objectifs d'attributions définis par bailleur et par commune seront revus annuellement, et les orientations pourront être révisées tous les trois ans.

A l'instar du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDID), au terme de la Convention Intercommunale d'Attribution, une nouvelle convention est élaborée. La Convention Intercommunale d'Attribution est prorogée jusqu'à l'adoption d'une nouvelle convention et, au plus, pour une durée d'un an.

Articulation de la CIA avec les autres documents d'action publique en vigueur sur le territoire

Les enjeux d'accès au logement social et de mixité dans le parc social, supposent – au-delà des actions en matière d'attribution de logement social – le renforcement d'une offre de logements répondant à la diversité des besoins. Pour cela, l'atteinte des objectifs de la CIA devra s'appuyer sur le travail de renforcement de l'offre engagé au titre du Programme local de l'habitat et des Contrats de mixité sociale signés entre des communes, l'EPCI et l'Etat.

- **Les objectifs de production de logements sociaux** arrêtés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2024 prévoient la production de 300 logements sociaux par an à l'échelle de Colmar Agglomération, répartis entre les communes membres en fonction de leurs besoins et capacités.
- **Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2025-2030** : Ce plan, co-piloté par l'État et la Collectivité européenne d'Alsace, sera validé en début d'année 2025. Institué par la loi Besson du 31 mai 1990, le PDALHPD vise à garantir

le droit au logement localement, notamment par des mesures d'accès et de maintien dans le logement pour les plus vulnérables. La CIA s'articule avec les objectifs du PDALHPD en intégrant des actions spécifiques pour ces publics prioritaires sur le territoire de Colmar Agglomération.

- **Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDID)** en cours d'élaboration : Ce document vise à améliorer la gestion de la demande de logement social et l'information des demandeurs. La CIA intègre les priorités définies dans le cadre du PPGDID, notamment pour garantir la transparence des attributions et favoriser l'accès équitable au logement social.
- **Le Contrat de Ville Engagement Quartiers 2030** (signé en 2024) : Ce programme s'inscrit dans le cadre de la politique de la ville et vise à améliorer les conditions de vie dans les quartiers prioritaires à l'horizon 2030. Il met l'accent sur le renouvellement urbain, le développement économique, et la cohésion sociale. La CIA de Colmar Agglomération s'appuie sur ce cadre pour favoriser l'accès au logement dans ces quartiers et améliorer la mixité sociale.

Les publics de la CIA

Les ménages du 1^{er} quartile, ainsi que les ménages des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles

La loi Egalité & Citoyenneté dispose que les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) élaborent, en lien avec les CIL, une Convention intercommunale d'attribution. Ces conventions doivent intégrer des objectifs d'attribution territorialisés et déclinés par commune, en fonction des ressources des demandeurs.

Le seuil réglementaire retenu est celui du quart des demandeurs de logements sociaux avec les plus faibles ressources, ci-après nommés « ménages du premier quartile ». Les demandeurs du 1^{er} quartile, tels qu'identifiés par l'arrêté du 13 mai 2024 fixant le seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile, correspondent sur le territoire, aux demandeurs disposant de revenus inférieurs à 9 479 € annuels par unité de consommation, soit 790 € mensuels par unité de consommation. L'objectif fixé est ainsi de consacrer **25% des attributions sur la base de baux signés réalisés hors Quartiers de la Politique de la Ville (QPV) à des ménages du 1^{er} quartile ou relevant du relogement dans le cadre des opérations ANRU**. L'objectif fixé devra être supérieur au taux constaté.

Par ailleurs, le logement des ménages des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles en QPV constitue un enjeu de poids en vue de renforcer la mixité sociale sur le territoire. A ce titre, ils doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre de la présente CIA, notamment via la définition d'objectifs quantifiés pour la commune de Colmar, seule commune à disposer de patrimoine en Quartier politique de la Ville. **A minima 50% des propositions d'attribution au sein des QPV doivent être adressées à des demandeurs relevant des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile**. L'objectif fixé devra être supérieur aux taux constatés.

Les ménages prioritaires

L'article 70 de la loi Egalité et Citoyenneté fixe un objectif de **25% des propositions d'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, collectivités territoriales et leurs groupements le cas échéant), et pour les bailleurs sociaux sur leurs logements non réservés.

➤ *Les ménages reconnus prioritaires au titre au Droit au Logement Opposable (DALO)*

S'agissant du DALO, les ménages recevant une proposition à ce titre sont ceux qui ont bénéficié 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 ménages reconnus prioritaires au titre de l'article L441-1 du Code de Construction et de l'Habitat*

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. **Parmi les publics identifiés par l'article L441-1, les publics spécifiquement ciblés dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) devront faire l'objet d'une attention particulière et une priorité leur sera accordée parmi l'ensemble des publics du L441-1.**

Les ménages justifiant d'une attention particulière sur Colmar Agglomération

Sur le territoire de Colmar Agglomération, plusieurs profils ont été identifiés comme justifiant d'une attention particulière des acteurs du logement social :

- **Les familles**, qui font face à des difficultés croissantes pour accéder à un logement adapté à la taille de leur foyer, notamment en raison d'un manque d'offre de logements suffisamment spacieux et abordables. Elles sont également plus vulnérables aux fluctuations économiques et aux contraintes de mobilité, ce qui renforce l'importance de leur accompagnement spécifique dans le cadre de politiques d'attribution de logements.
- **Les travailleurs**, qui représentent un enjeu à double titre, d'une part car ils rencontrent des difficultés pour accéder à un logement dans l'agglomération (forte tension sur le parc social, niveaux élevés du prix des logements dans le parc privé), d'autre part car ils sont facteurs de mixité sociale au sein du parc social.
- **Les jeunes de moins de 30 ans**, qui concentrent pour certains des besoins importants en matière d'accompagnement dans leur parcours résidentiel. Un enjeu particulièrement important chez les étudiants, dans un contexte de sous-dimensionnement du nombre de places en résidences universitaires.
- **Les personnes âgées**, qui peuvent rencontrer des problématiques de perte d'autonomie impliquant des besoins en adaptation et mise en accessibilité des logements. Le manque de logements adaptés ou accessibles constitue une difficulté pour l'accès et le maintien de ces personnes, d'autant que le territoire connaît un vieillissement de sa population, y compris dans le parc social.

Les objectifs quantitatifs d'accueil

Les objectifs d'attribution fixés par les lois Egalité et Citoyenneté et ELAN

La loi Egalité & Citoyenneté dispose que les Etablissements publics de Coopération Intercommunale (EPCI) élaborent, en lien avec les CIL, une Convention intercommunale d'attribution. Ces conventions doivent intégrer des objectifs d'attribution territorialisés et déclinés par commune, en fonction des ressources des demandeurs. Le seuil réglementaire retenu est celui du quart des demandeurs de logements sociaux avec les plus faibles ressources, ci-après nommés « ménages du premier quartile ».

3 objectifs légaux sont ainsi fixés :

- *Objectif légal 1.* A minima 25% des attributions sur la base de baux signés réalisés hors Quartiers de la Politique de la Ville (QPV) doivent être réservées à des ménages du 1^{er} quartile ou relevant du relogement dans le cadre des opérations ANRU ou relevant du relogement dans le cadre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées. Ces attributions doivent s'inscrire dans le respect de la mixité sociale.
- *Objectif légal 2.* A minima 50% des propositions d'attribution au sein des QPV doivent être adressées à des demandeurs relevant des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile.
- *Objectif légal 3.* Chaque réservataire est tenu de mobiliser 25% des propositions d'attributions sur son contingent en faveur des demandeurs DALO ou relevant des publics prioritaires, dont la liste est établie dans le code de la construction et de l'habitation, en son article L441-1. L'Etat mobilise, pour sa part, 100% de ses attributions – à l'exception des attributions en direction des fonctionnaires – en direction de ces publics. Chaque bailleur social mobilise 25% de ses attributions sur la part de son parc dont il dispose.

Le niveau d'atteinte des objectifs observés sur le territoire en 2023

En 2023, le territoire de Colmar Agglomération a progressé vers l'atteinte des objectifs fixés par la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), bien que certains ajustements soient encore nécessaires pour répondre pleinement aux exigences légales.

- **Objectif légal 1: L'accueil des ménages issus du 1er quartile des revenus des demandeurs hors des QPV**

Concernant les attributions aux ménages du **1er quartile**, qui représentent les foyers les plus modestes, la part des attributions hors Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) en 2023 s'élève à **20,5%**, soit en dessous de l'objectif réglementaire de **25%**. Cet écart souligne la nécessité de renforcer l'offre très sociale hors QPV ainsi que les efforts pour améliorer l'accès de ces ménages aux logements sociaux hors QPV.

Les communes de Colmar Agglomération présentent des niveaux variés d'atteinte de l'objectif d'attribution de logements aux ménages du 1er quartile et ANRU, avec des pourcentages allant de 12,50% à Horbourg-Wihr à 21,60% pour Colmar, reflétant ainsi une marge de progression pour atteindre l'objectif légal de 25%.

- **Colmar** : 21,60% des attributions hors QPV aux ménages du 1er quartile et ANRU
- **Horbourg-Wihr** : 12,50%.
- **Ingersheim** : 20%.
- **Turckheim** : 14,29%.
- **Wintzenheim** : 16,98%.

- **Objectif légal 2 : L'accueil des ménages issus des trois autres quartiles en Quartier Politique de la Ville**

En revanche, les résultats obtenus dans les QPV montrent des avancées significatives. En effet, en 2023, **57,5%** des attributions dans les quartiers Europe-Schweitzer et Saint-Vincent de Paul ont été réalisées en faveur des ménages relevant des **2ème, 3ème et 4ème quartile**, dépassant ainsi largement l'objectif de **50%** fixé pour ces zones. Ces chiffres reflètent une dynamique positive en matière de mixité sociale dans les quartiers prioritaires.

La moyenne des attributions dans les QPV en faveur des 2ème, 3ème, et 4ème quartiles sur les dernières années étaient de respectivement 65,1% en 2022, 59,3% en 2021, 57,5% en 2020, 60,3% en 2019 et 68,7% en 2018. **Objectif légal 3 : L'accueil des ménages prioritaires L441-1 et DALO**

En 2023, l'objectif 3 concernant l'accueil des ménages prioritaires L441-1 et DALO (Droit Au Logement Opposable) sur le territoire de Colmar Agglomération a été partiellement atteint. Les chiffres extraits par l'AREAL montrent que :

- **État** : 100% des attributions sur le contingent préfectoral ont été faites à des ménages prioritaires (L441-1 et DALO), hormis quelques fonctionnaires.
- **Action Logement** : Environ 59 % des propositions d'attributions sur le contingent d'Action Logement ont été consacrées aux publics prioritaires (L441-1).
- **Bailleurs sociaux** : Le taux d'attribution aux ménages prioritaires sur le contingent des bailleurs sociaux est de 61,5 %.

Définition des objectifs quantitatifs par commune, par bailleur et par contingent

- **Objectif légal 1 : L'accueil des ménages issus du 1er quartile des revenus des demandeurs hors des QPV**

L'objectif dans le cadre de la CIA se décline de manière identique sur l'ensemble des communes ayant du parc social sur leur territoire (communes soumises à l'article 55 de la loi SRU mais également les autres non SRU). Les communes n'ayant pas de parc social ne sont de fait pas concernées par les attributions de logements sociaux et donc de ces objectifs. Elles sont toutefois encouragées à proposer des solutions d'accueil des ménages du 1^{er} quartile.

Communes	Objectif
Commune de Colmar	25%
Communes ayant du parc social sur son territoire mais pas de QPV	25%
Communes n'ayant pas de parc social sur son territoire	Non concerné

L'objectif dans le cadre de la CIA se décline par ailleurs de manière identique pour l'ensemble des bailleurs sociaux dans le périmètre de leur parc sur le territoire de Colmar Agglomération.

Bailleurs sociaux	Objectif
Chaque bailleur social ayant du patrimoine sur le territoire de Colmar Agglomération	25%

- **Objectif légal 2 : L'accueil des ménages issus des trois autres quartiles en Quartier Politique de la Ville**

L'objectif dans le cadre de la CIA s'applique à la moyenne sur les 2 quartiers prioritaires politique de la ville du territoire. L'objectif qui était de 50% dans la première CIA est réhaussé à 60%.

Quartiers QPV	Objectif
Europe-Schweitzer & Saint Vincent de Paul	A minima 60%

L'objectif dans le cadre de la CIA se décline de manière identique pour l'ensemble des bailleurs ayant du patrimoine sur les QPV du territoire de Colmar Agglomération :

Bailleurs sociaux	Objectif
Chaque bailleur social ayant du patrimoine sur les QPV du territoire de Colmar Agglomération	A minima 60%

- **Objectif légal 3 : L'accueil des ménages prioritaires L441-1 et DALO**

L'objectif dans le cadre de la CIA se décline selon les différents types de réservataires comme tel :

Réservataires	Objectif
Etat	100%
Action Logement	25%
Chacun des bailleurs sociaux ayant du patrimoine sur le territoire de Colmar Agglomération	25%

Les engagements des partenaires

Orientation 1 : Favoriser la mixité sociale à l'échelle de Colmar Agglomération, de ses communes et des quartiers Europe-Schweitzer et Saint-Vincent de Paul

Objectif 1.1. : Favoriser l'accès au logement social en dehors des quartiers prioritaires aux ménages à faibles ressources – Garantir 25% des attributions suivies de baux signés hors QPV aux demandeurs du 1^{er} quartile par commune et par bailleur dans un souci de respect des équilibres territoriaux

Sur le territoire de Colmar Agglomération, le taux d'attribution en faveur des demandeurs du 1^{er} quartile était de 20,5 % en 2023, avec pour objectif d'atteindre 25 % pour les attributions hors QPV.

L'atteinte de cet objectif suppose un ajustement progressif des pratiques et des outils des différents partenaires. Chaque bailleur sera amené à participer à l'aboutissement de cette mission, et assurera un objectif de 25% d'attribution hors QPV aux demandeurs du 1^{er} quartile. Dans une logique d'équilibre territorial et conformément au cadre légal, l'objectif sera de 25% d'attribution hors QPV réservées aux demandeurs du 1^{er} quartile sur chacune des communes de Colmar Agglomération.

- Les bailleurs sociaux s'engagent à assurer un minimum de 25% des attributions suivies de baux signés hors QPV aux demandeurs du 1^{er} quartile. Dans un souci d'équilibre territorial et conformément au cadre légal, l'objectif de 25% des attributions hors QPV s'applique sur chacune des communes de Colmar Agglomération (dont communes SRU et communes non SRU).
- Les bailleurs sociaux s'engagent à cibler, pour les attributions, des logements répondant aux besoins des demandeurs
- Les partenaires (bailleurs sociaux, membres des CALEOL, collectivités) s'engagent à favoriser l'accès au logement des ménages du 1^{er} quartile en mobilisant leurs outils de solvabilisation et d'accompagnement
- Colmar Agglomération et chacun des bailleurs sociaux ayant du parc sur le territoire s'engagent à se réunir au travers de réunions bilatérales 2 fois par an dans l'objectif de faire le point sur les objectifs et engagements de la CIA dont celui-ci
- Les communes s'engagent à œuvrer selon une logique de solidarité inter-communale dans la production de logements sociaux et très sociaux hors des QPV en ciblant, pour le développement de l'offre abordable, dans la mesure du possible, les secteurs propices à l'accueil de ces demandeurs.
- Action Logement Services s'engage à accompagner la production de logements sociaux et très sociaux hors QPV en mobilisant ses financements de droit commun, Action Cœur de Ville ou NPNRU (reconstitution hors site)

Objectif 1.2. : Favoriser l'accès au logement social dans les QPV aux ménages des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile - Assurer un minimum de 60% des propositions d'attribution au sein des QPV à des demandeurs relevant des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile

Les quartiers Europe-Schweitzer et Saint-Vincent de Paul, classés en Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), sont au cœur des enjeux de mixité sociale pour Colmar Agglomération. La loi Égalité et Citoyenneté impose que, dans ces quartiers, au moins 50% des attributions de logements sociaux soient réservées à des ménages appartenant aux 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile de revenus. Cet objectif vise à éviter une concentration excessive de ménages aux faibles ressources et à promouvoir une plus grande diversité sociale au sein de ces quartiers.

Sur le territoire de Colmar Agglomération, les données de l'année 2023 montrent que l'objectif de mixité sociale dans les quartiers d'Europe-Schweitzer et Saint-Vincent de Paul a atteint 57,5%. Des efforts restent donc à fournir en matière d'attributions dans ces QPV en faveur de ménages relevant des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile, afin de maintenir un taux de mixité plus élevé.

- ➔ Les partenaires s'engagent à proposer en CALEOL (Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation Locative) lorsque cela est possible et pertinent, des dossiers correspondants à des demandeurs du 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile pour les logements localisés en QPV.
- ➔ Les partenaires s'engagent à respecter un objectif de 60% d'attributions en QPV pour les ménages demandeurs relevant des quartiles 2, 3 et 4
- ➔ Colmar Agglomération et chacun des bailleurs sociaux ayant du parc sur le territoire s'engagent à se réunir au travers de réunions bilatérales 2 fois par an dans l'objectif de faire le point sur les objectifs et engagements de la CIA dont celui-ci
- ➔ Le concours d'Action Logement Service dans l'atteinte de cet objectif pourra être mobilisé par la mise à disposition d'offres locatives sur ces secteurs, qui feront l'objet d'une commercialisation sur la plateforme AL'in pour identifier des candidats relevant des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles.

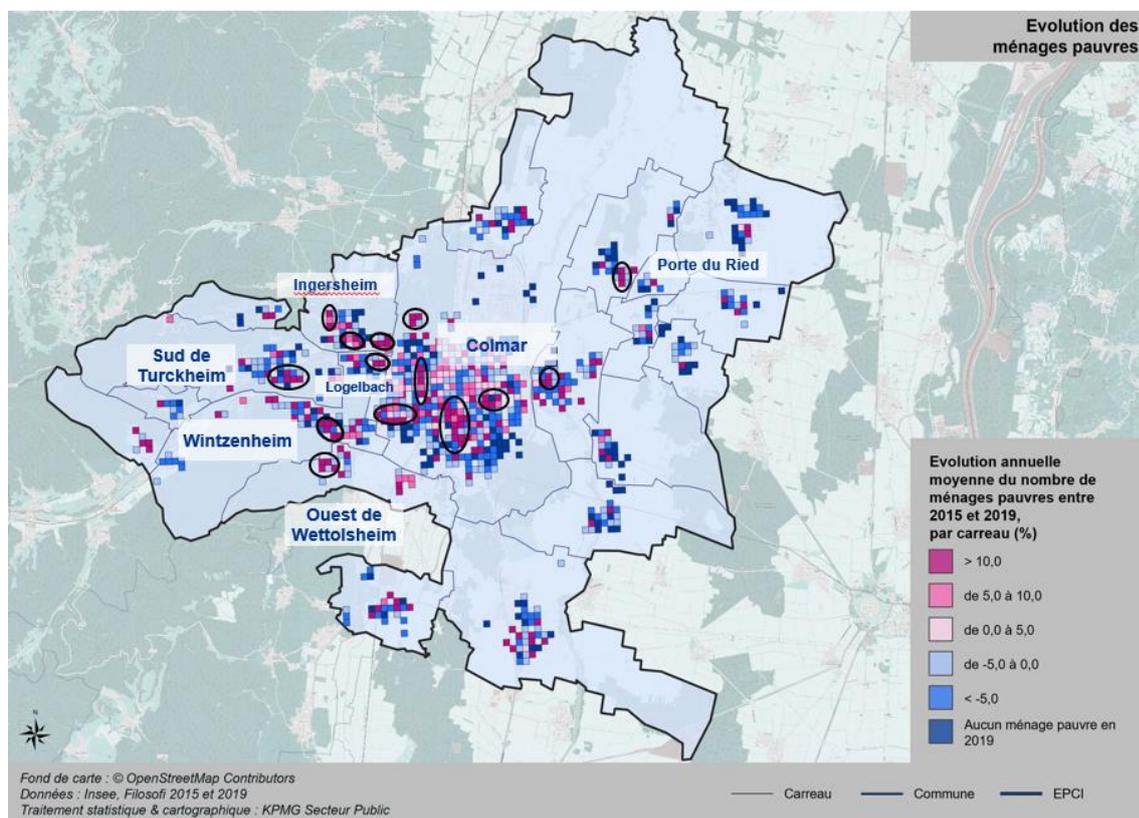
Objectif 1.3. : Limiter la fragilité ou fragilisation de l'occupation sociale de certains secteurs au travers d'une stratégie d'attribution des logements sociaux territorialisée

Colmar Agglomération, avec ses 20 communes, présente des disparités de peuplement et des fragilités sociales. Certains secteurs, comme Logelbach et le sud de Turckheim, montrent des signes de précarité croissante, avec une croissance de la part de ménages pauvres. Ingersheim connaît également une fragilisation progressive, avec un taux de pauvreté de 13%. À Colmar, notamment dans les quartiers du Centre-Ville, Saint-Joseph et Rue du Val Saint-Grégoire, le taux de pauvreté peut atteindre 20%. Les quartiers Saint-Vincent de Paul et Europe-Schweitzer, déjà classés QPV, concentrent une grande partie des ménages précaires, 33% des logements sociaux de l'agglomération y étant localisés. Pour limiter ces fragilisations, des stratégies de rééquilibrage territorial, d'adaptation de l'offre de logements et d'accompagnement social sont nécessaires. Ces efforts visent à renforcer la mixité sociale et éviter la concentration de la pauvreté dans certains secteurs.

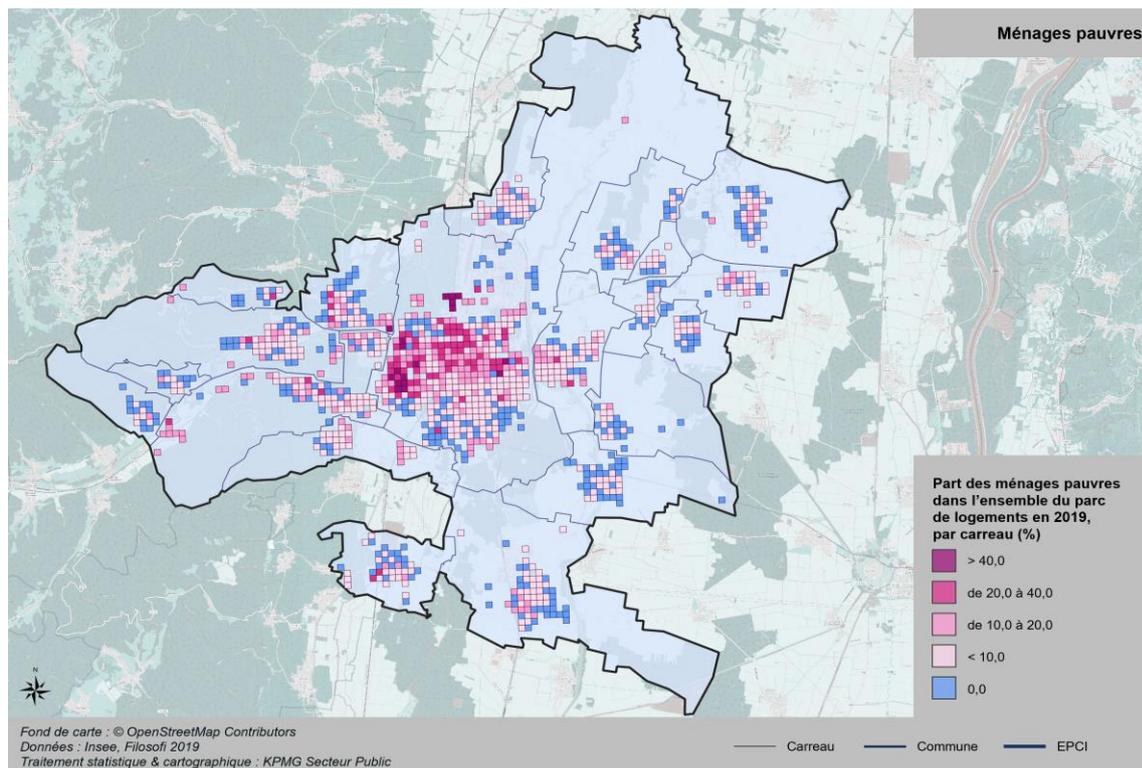
- ➔ Colmar Agglomération s'engage à suivre l'évolution de l'occupation du parc social, par exemple au travers des données du GIP SNE, pour actualiser la liste des secteurs fragilisés ou en voie de fragilisation

- ➔ Les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU s'engagent à suivre l'évolution de l'occupation du parc social sur leur territoire afin de garantir une mixité sociale à court, moyen et long terme
- ➔ Les bailleurs sociaux s'engagent à considérer les secteurs de fragilité identifiés dans le cadre de la CIA pour aider leurs décisions d'attributions en CALEOL
- ➔ Les partenaires s'engagent dans le cadre d'opération de renouvellement urbain à développer une stratégie de relogement favorable à la mixité sociale
- ➔ Les bailleurs sociaux et membres des CALEOL s'engagent, en cas de nouvelles programmation de logements hors QPV, à concevoir les attributions dans le respect des objectifs de mixité sociale (attribution aux ménages du premier quartile pour favoriser la mixité à l'échelle intercommunale mais dans une mesure raisonnable pour conserver une mixité à l'échelle de la résidence/ du secteur).
- ➔ Les bailleurs s'engagent en conformité avec la loi et en lien avec Colmar Agglomération à établir une liste de résidences à enjeux prioritaires de mixité sociale pour la 1^{ère} année de mise en œuvre de la CIA.

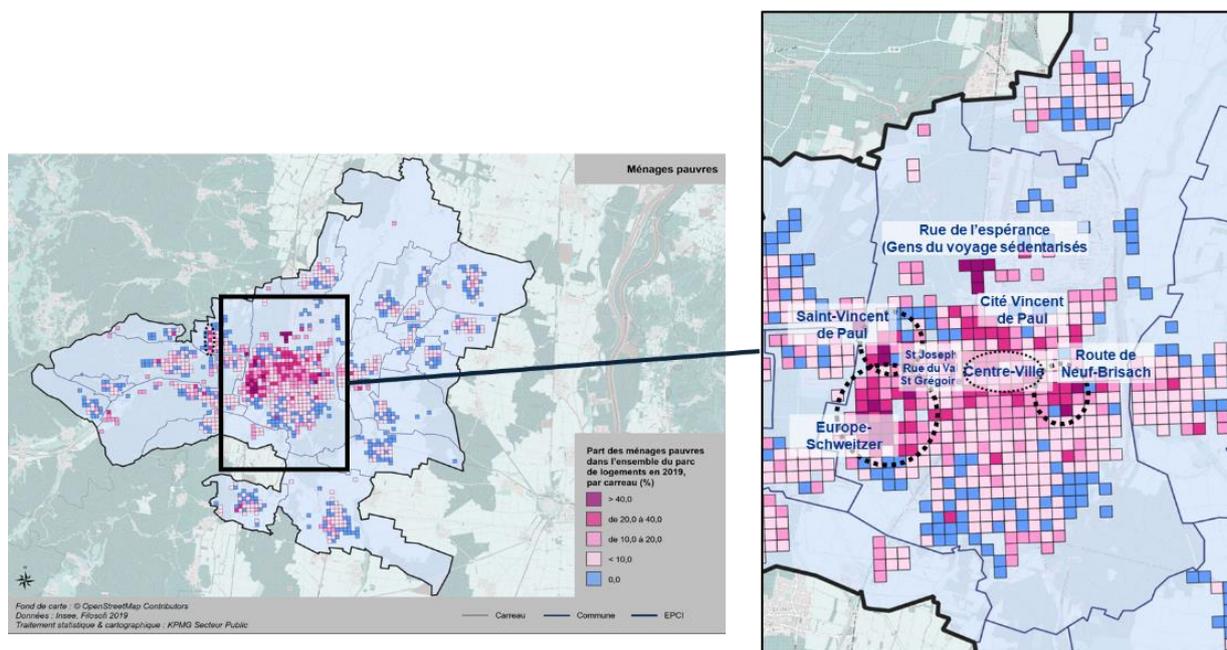
Cartographie de l'évolution des ménages pauvres entre 2015 et 2019 :



Cartographie des ménages pauvres en 2019 :



Cartographie des ménages pauvres en 2019 (dont zoom sur Colmar) :



Orientation 2 : Soutenir l'accès au logement social de chacun et des publics présentant des enjeux sur le territoire de Colmar Agglomération

Objectif 2.1. : Veiller à la mobilisation de chaque contingent pour l'accès au logement des ménages DALO et prioritaires

Le cadre réglementaire relatif à l'accès au logement social pour les ménages cumulant des problématiques spécifiques, notamment ceux reconnus au titre du Droit au Logement Opposable (DALO) et les ménages prioritaires définis par l'article L441-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), impose des obligations précises aux acteurs du logement.

La loi stipule que les réservataires de logements sociaux, à savoir l'État, les collectivités locales, et les bailleurs sociaux, doivent mobiliser une part significative de leurs contingents pour répondre aux besoins de ces publics vulnérables. Plus précisément :

- **L'État** doit réserver 100% de ses attributions aux publics prioritaires, à l'exception des fonctionnaires.
- **Les autres réservataires (bailleurs sociaux, Action Logement, Collectivité européen d'Alsace, autres collectivités éventuelles)** doivent mobiliser au moins 25% de leurs propositions attributions en faveur des demandeurs DALO et des ménages prioritaires définis par l'article L441-1 du CCH.

En 2023, sur le territoire de Colmar Agglomération, des progrès ont été réalisés dans la mobilisation des contingents pour les ménages DALO et prioritaires, mais des efforts restent nécessaires. L'État a atteint 100% hors fonctionnaires de ses attributions pour ces publics, objectif de 100% atteint, et Action Logement a dépassé son objectif avec 59% d'attributions, contre 25% requis. Les bailleurs sociaux ont affecté en 2023 61,5% de leurs attributions aux publics prioritaires (L441-1 ou DALO).

- ➔ **Les partenaires s'engagent à consacrer 25% minimum des propositions d'attributions sur leur contingent à destination des publics prioritaires (100% - à l'exclusion des fonctionnaires – pour l'Etat).**
- ➔ **Les partenaires s'engagent à partager les informations sur leur contingent de réservation, utiles à la mise en œuvre des objectifs de la présente CIA.**
- ➔ **Les partenaires s'engagent à travailler de façon concertée sur l'identification, la définition et la labellisation des publics prioritaires.**

Objectif 2.2. : Veiller à un accès facilité au parc social pour certains profils de publics spécifiques identifiés dans la cotation

La cotation de la demande de logement social, bien qu'elle ne prenne pas en compte toutes les dimensions des situations des demandeurs, est l'un des outils pouvant être mobilisés pour prioriser l'attribution des logements en fonction de certains critères, comme la composition familiale, les revenus ou la situation d'urgence. Cet outil peut aider à mettre en lumière des situations et à orienter les attributions en faveur de ces publics. Toutefois, il est important de noter que les CALEOL restent souveraines.

La cotation est proposée dans le cadre de l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur et pourra évoluer durant le temps de mise en œuvre de cette Convention Intercommunale d'Attribution.

Il est consacré une attention particulière aux jeunes et aux familles dans le cadre de l'attribution des logements sociaux, car ces groupes rencontrent souvent des difficultés d'accès au logement. Les jeunes ménages, en particulier, disposent fréquemment de revenus limités, ce qui complique leur accès au logement social. Les familles, quant à elles, ont souvent besoin de logements plus spacieux, ce qui les rend particulièrement vulnérables sur un marché où l'offre de grands logements sociaux est limitée. Cet enjeu est crucial pour les communes qui cherchent à attirer et à retenir ces populations, contribuant ainsi à la stabilité et à la mixité sociale du territoire.

→ **Les bailleurs et membres de la CALEOL s'engagent à utiliser la cotation locale comme outil d'aide à la décision (la CALEOL restant souveraine).**

Objectif 2.3. : Veiller dans les attributions au rapprochement des ménages avec leurs lieux de travail

Alors que l'emploi se concentre principalement dans la ville centre et ses communes proches, les habitants de l'agglomération rencontrent des difficultés croissantes pour trouver un logement à proximité de leur lieu de travail. Ce décalage représente un enjeu majeur pour l'agglomération, affectant la qualité de vie des résidents, augmentant les coûts de transport, et contribuant aux émissions de carbone liées aux déplacements. En réponse à ces défis, il est crucial de penser au rapprochement entre le lieu de vie et le lieu de travail. La cotation des demandes de logements sociaux pourra intégrer ce critère en attribuant des points aux ménages qui cherchent à réduire la distance entre leur domicile et leur lieu de travail. Cette approche soutient non seulement la conciliation entre vie professionnelle et personnelle, mais également les politiques de mobilité durable et de réduction de l'empreinte carbone, tout en renforçant l'attractivité économique du territoire.

→ **Les bailleurs sociaux et membres des CALEOL s'engagent à faciliter dans la mesure du possible le rapprochement entre le logement attribué et le lieu de travail des ménages.**

→ **Les bailleurs sociaux, membres des CALEOL et partenaires s'engagent à soutenir l'accès au logement des ménages dont l'un des membres exerce une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la nation.**

→ **Action Logement Services s'engage dans l'accompagnement de ses salariés ressortissants dans leur parcours résidentiel, notamment en termes de rapprochement du lieu de travail.**

Orientation 3 : Accompagner les parcours résidentiels des demandeurs et occupants du parc social

Objectif 3.1: Accompagner les parcours de mutations internes au parc social

Le territoire de Colmar Agglomération connaît une tension croissante sur le logement social, illustrée par une forte demande et une offre limitée. En 2023, le taux de tension, mesurant le nombre de demandes pour une attribution, a atteint 4, soit une augmentation significative par rapport à 2019 où ce taux était de 2,5. Cela signifie qu'il y a désormais quatre demandes pour chaque logement social disponible, ce qui complique considérablement l'accès au parc social pour de nombreux ménages.

La situation est encore plus complexe lorsqu'il s'agit de mutations. En 2023, les demandes de mutation représentaient 38,9% des demandes totales de logements sociaux, mais seulement 26,6% des attributions ont été accordées à ces ménages cherchant à changer de logement au sein du parc social. Cette disparité met en lumière la difficulté pour les occupants actuels de voir leurs besoins évoluer en fonction de leur situation familiale, professionnelle ou financière.

Les secteurs comme Turckheim et Ingersheim montrent des niveaux de tension particulièrement élevés sur les demandes de mutation, atteignant respectivement 9,2 et 5,7 demandes pour une attribution (ménages dont le vœu est effectué sur ces communes, sans nécessairement y loger au préalable). Ces chiffres concernent les demandes de ménages qui ciblent en priorité ces communes, sans y résider nécessairement déjà.

Ces chiffres révèlent l'importance d'accompagner les ménages dans leur parcours résidentiels en facilitant les mutations, afin de mieux adapter l'offre de logements à leurs besoins spécifiques et d'améliorer la fluidité au sein du parc social.

- ➔ Les partenaires s'engagent à travailler sur les mutations en interne et à l'échelle inter-bailleurs pour répondre aux besoins et tendre vers une meilleure adéquation entre la composition familiale et la typologie du logement.
- ➔ Les partenaires s'engagent à maintenir une dynamique partenariale inter-bailleurs en partenariat avec l'AREAL, pour identifier les besoins spécifiques en matière de mutation et élaborer des solutions adaptées.
- ➔ Les bailleurs s'engagent à accélérer la mise en place des Examens de l'Occupation Locative (EOL) et organiser les retours d'expérience entre bailleurs
- ➔ Les bailleurs s'engagent à instaurer une communication transparente, claire et régulière avec les demandeurs de mutations.

Objectif 3.2 : Renforcer l'accessibilité et l'adaptation du parc social pour favoriser l'accès et le maintien dans le parc social des personnes âgées et/ou en situation de handicap

Sur le territoire de Colmar Agglomération, 16% des occupants du parc social sont âgés de 65 ans ou plus, une part plus élevée dans certaines communes comme Ingersheim (16,8%) et Horbourg-Wihr (18,3%). Ces populations, ainsi que celles en situation de handicap, rencontrent des difficultés importantes d'accès à des logements adaptés à leurs besoins spécifiques. Actuellement, 35% du parc social a été construit il y a plus de 60 ans, et une part importante de ces logements anciens ne répond pas aux normes d'accessibilité. L'adaptation du parc social, notamment en termes de logements accessibles et adaptés (PMR), est cruciale pour permettre à ces ménages de vivre dans des conditions adaptées à leur situation. De plus, le vieillissement de la population nécessite un accompagnement renforcé pour favoriser le maintien à domicile tout en assurant un cadre de vie sécurisé et adapté.

- ➔ Les partenaires s'engagent à identifier dans le cadre des CALEOL, ou plus largement, les situations d'inadéquation entre les besoins des ménages âgés et/ou en perte d'autonomie et les caractéristiques de leur logement (sous-occupation, enjeux d'adaptation du logement, etc.) et à être force de propositions sur ces sujets.
- ➔ Les communes et les bailleurs s'engagent à encourager la production de logements accessibles et la rénovation de logements existants afin de les adapter aux seniors et personnes en situation de handicap.
- ➔ Les communes et les bailleurs s'engagent à encourager la mixité de typologies au sein des programmes afin de répondre au mieux aux attentes variées des personnes âgées et/ou en situation de handicap.
- ➔ Colmar Agglomération s'engage à intégrer les enjeux de la CIA dans la (re)configuration de son réseau de transport en commun pour faciliter la mobilité des ménages sur le territoire
- ➔ Les partenaires s'engagent à repérer et à identifier des logements adaptés parmi le parc existant et à en suivre les évolutions.

Objectif 3.3 : Identifier et accompagner les ménages souhaitant accéder au parc privé ou à l'accession

Pour les ménages de Colmar Agglomération souhaitant quitter le parc social, plusieurs options existent, notamment le locatif privé et l'accession aidée à la propriété. Le marché locatif privé, bien que plus cher, offre des alternatives aux ménages dont les ressources sont devenues trop élevées pour le parc social, ou à ceux qui souhaitent changer de statut résidentiel. En parallèle, l'accession aidée à la propriété est un levier important, notamment avec des dispositifs tels que le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ou des programmes d'accession à prix maîtrisé comme le Bail Réel Solidaire permettant de dissocier le foncier du bâti. En 2023, Colmar Agglomération a constaté une tension croissante sur le parc social (4 demandes pour 1 attribution), renforçant l'importance d'accompagner ces ménages vers d'autres formes de logement pour fluidifier les parcours résidentiels et libérer des places dans le parc social. Encourager ces transitions permet de répondre aux besoins évolutifs des ménages tout en optimisant l'utilisation du parc social.

L'ADIL intervient sur ces sujets en proposant des conseils et un accompagnement aux ménages désireux d'accéder à ces alternatives. De leur côté, les bailleurs sociaux jouent également un rôle clé en identifiant les profils des ménages susceptibles de bénéficier de ces dispositifs, favorisant ainsi des

parcours résidentiels adaptés. Encourager ces transitions permet de répondre aux besoins évolutifs des ménages tout en optimisant l'utilisation du parc social.

- ➔ Les partenaires s'engagent à accompagner et à informer les ménages souhaitant accéder au parc privé ou à l'accession
- ➔ Les collectivités et autres partenaires s'engagent à concourir au développement d'une offre locative abordable (par exemple au travers de l'intermédiation locative) et d'une offre pour faciliter l'accession.
- ➔ Action Logement Services s'engage à favoriser le parcours résidentiel de ses ressortissants en accompagnant ceux qui souhaiteraient accéder à la propriété. Pour ce faire Action Logement Services dispose de différents produits et services, à savoir le Prêt Accession et un service gratuit de Conseil en Financement et en Accession.

La gouvernance et le pilotage de la CIA

Le diagnostic territorial met en évidence un déséquilibre marqué dans la répartition du parc social, avec 85% des logements sociaux concentrés à Colmar. Cette concentration nécessite une gouvernance intercommunale renforcée pour harmoniser la répartition des logements sociaux et assurer la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération et de chacune de ses communes, ainsi que des QPV. La croissance du parc social montre la nécessité d'une meilleure coordination entre les acteurs, notamment les bailleurs, les réservataires et les communes, pour ajuster les politiques de peuplement et rééquilibrer l'offre de logement sur le territoire.

Les principaux enjeux locaux incluent la coordination entre tous les partenaires, le suivi des objectifs de peuplement, et l'harmonisation des politiques d'attribution sur tout le territoire. Une gouvernance partenariale efficace est cruciale pour adapter les actions aux réalités locales, améliorer l'équilibre territorial et garantir une mixité sociale durable.

La Conférence Intercommunale du Logement

La CIL de Colmar Agglomération a été installée le 22 août 2017. Sa composition, définie dans l'arrêté n° 88-DDCSPP ISSL s'appuie sur une gouvernance partenariale. En effet, co-présidée par le Président de Colmar Agglomération et le Préfet du Haut-Rhin (ou leurs représentants), elle est composée des membres suivants :

1er collège – représentants des collectivités territoriales - 21 membres :

- Les maires des communes de Colmar Agglomération,
- Le Président de la Collectivité européenne d'Alsace ou son représentant.

2ème collège – représentants des professionnels du secteur locatif social - 7 membres :

- Le président de l'AREAL ou son représentant,
- Le président de Pôle Habitat Colmar Centre Alsace ou son représentant,
- Le président d'Habitats de Haute-Alsace ou son représentant,

- Le président de Domial ou son représentant,
- Le président de Neolia ou son représentant,
- Le directeur régional d'Action Logement Services ou son représentant.

3ème collège – représentants des usagers ou associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement – 11 membres :

Association de locataires :

- Le président de la CNL (Confédération Nationale du Logement) ou son représentant,
- Le président de la CLCV ou son représentant,
- Le président de l'association Force ouvrière consommateurs du Haut-Rhin ou son représentant,
- Le président de la confédération syndicale des familles ou son représentant,
- Le président de la confédération générale du logement ou son représentant.

Représentants des personnes défavorisées :

- Le président de l'association Droit au logement (DAL) ou son représentant,
- Le président de l'association La Manne ou son représentant,
- Le président de l'association Caritas ou son représentant,
- Le président de l'association Espoir ou son représentant,
- Le président de l'association ACCES ou son représentant,
- Le président de l'association Caroline Binder ou son représentant.

La diversité des acteurs associés et leur ancrage local sont des gages assurant une approche partenariale et globale des sujets à traiter et leur déclinaison opérationnelle.

La CIL de Colmar Agglomération se réunit une fois par an et se donne pour ambitions de :

- Mieux appréhender la demande en logement social et améliorer les réponses apportées localement, dans la perspective de permettre la réalisation de parcours résidentiels complets dans le bassin de vie que constitue Colmar Agglomération ;
- Faciliter les démarches des demandeurs d'un logement social grâce à une meilleure information et une gestion plus efficace de leur dossier et faire en sorte que tous bénéficient des mêmes chances d'accès au logement social, dans toutes les communes où il est présent ;
- Définir des principes partagés pour orienter les décisions des CALEOL qui resteront souveraines de leur choix ;
- Faire valoir les priorités des collectivités locales dans les pratiques des bailleurs en vue d'inscrire le choix d'attribution dans un contexte urbain plus global et les connecter avec les réalités du marché local de l'habitat et le projet de notre territoire ;
- Mieux organiser l'accueil des ménages et concourir à un rééquilibrage du parc social à l'échelle intercommunale en tentant de concilier droit au logement et mixité sociale ;
- Mettre en cohérence les différentes dimensions de la politique de l'habitat de Colmar Agglomération (production et gestion de l'offre au regard de la demande et de l'occupation du parc).

Il est à noter que la CIL n'a pas vocation à se substituer aux Commissions d'Attributions des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) existantes, qui garderont leur rôle décisionnaire.

Le comité technique

Afin d'assurer la préparation et d'accompagner la CIL dans sa prise de décision, **un comité technique est mis en place**. Il se réunira à minima une fois par an pour :

- Assurer le suivi technique de la mise en œuvre de la CIA, l'atteinte des objectifs et préparer les réunions de la CIL ;
- Proposer à la CIL d'éventuelles actions ou dispositions pour répondre aux enjeux de soutien à l'accès au logement et de renforcement de la mixité sociale.

Il sera composé de représentants de Colmar Agglomération, de la Collectivité européenne d'Alsace, des services de l'Etat, l'ADIL, des bailleurs sociaux et d'Action Logement.

Les indicateurs et les éléments de suivi de la CIA

Le suivi de la mise en œuvre de la CIA reposera sur deux volets : d'une part, le suivi des objectifs légaux, et d'autre part, le suivi des engagements des partenaires.

Les indicateurs suivants seront principalement utilisés concernant le suivi des objectifs légaux :

- La part, par commune et par bailleur, des attributions suivies de baux signés en dehors des Quartiers Politiques de la Ville réalisées en direction des demandeurs relevant du 1er quartile de la demande ;
- La part, par quartiers et par bailleur, des propositions d'attributions en Quartiers Politiques de la Ville réalisées en direction des demandeurs relevant des 2e, 3e, et 4e quartiles ;
- La part des propositions d'attributions, par contingent et par bailleur sur le parc dont il dispose en direction des demandeurs relevant du DALO ou prioritaires au titre de l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les données de suivi des objectifs quantitatifs légaux seront fournies par l'AREAL, gestionnaire du fichier partagé de la demande. Colmar Agglomération et l'AREAL s'engagent à travailler conjointement pour adapter cet outil aux spécificités du territoire, en particulier pour faciliter la lecture des données et en tirer des enseignements.

De plus, les signataires de la présente convention seront invités à fournir leurs éléments de bilan concernant les différents engagements formulés. Le suivi des engagements partenariaux pourra s'effectuer au travers de transmission d'éléments quantitatifs et qualitatifs par les partenaires sur demande de Colmar Agglomération ou de l'État en amont des comités techniques de la CIL. Les partenaires pourront également participer aux présentations écrites et orales de bilan (en comité technique ou en CIL notamment). En complément, d'autres données pourront être mobilisées, notamment celles de l'observatoire de l'ADIL, du PLH, et du FSL.

Afin d'assurer un suivi régulier et une évaluation des engagements pris au-delà des instances, Colmar Agglomération et chaque bailleur social présent sur le territoire s'engagent à se réunir deux fois par an lors de réunions bilatérales. Ces réunions permettront de faire le point sur les objectifs et les engagements de la CIA.

Le perfectionnement des outils utilisés en matière de suivi et d'observation des dynamiques de peuplement pourront également faire l'objet de réflexions partenariales pour garantir un pilotage dynamique et une adaptation continue des actions entreprises.

Les engagements des partenaires nécessaires à la mise en œuvre du pilotage par la CIL

- Colmar Agglomération et l'Etat s'engagent à organiser a minima une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) par an.
- Colmar Agglomération s'engage à organiser a minima un comité technique par an.
- Les communes, la Collectivité européenne d'Alsace, les bailleurs sociaux, l'AREAL et Action Logement s'engagent à s'inscrire dans un dialogue intercommunal.
- Colmar Agglomération et chacun des bailleurs sociaux ayant du parc sur le territoire s'engagent à se réunir au travers de réunions bilatérales 2 fois par an dans l'objectif de faire le point sur les objectifs et engagements de la CIA.
- Les partenaires s'engagent à suivre les engagements adossés aux objectifs de la CIA lors des CIL et tout au long de la durée de la CIA.
- Les partenaires s'engagent à suivre l'atteinte des objectifs légaux et contribuer aux efforts nécessaires pour les atteindre. Les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU s'engagent à y veiller particulièrement à l'échelle de leur territoire.
- Colmar Agglomération et l'AREAL s'engagent à disposer d'un outil de suivi et de bilan de l'atteinte des objectifs légaux adapté au territoire et appropriable par les partenaires.
- Les partenaires s'engagent à participer aux bilans annuels de la CIA en CIL en apportant des éléments quantitatifs et qualitatifs.
- Les partenaires s'engagent à participer aux démarches d'observation et de suivi par la collecte et transmission des informations mais aussi par la réflexion à l'amélioration des outils existants.

Les signataires de la CIA

<p>Pour la ville de Colmar</p> <p>Le Maire</p>	<p>Pour la ville d'Horbourg-Wihr</p> <p>Le Maire</p>
<p>Pour la ville de Wintzenheim</p> <p>Le Maire</p>	<p>Pour la Ville d'Ingersheim</p> <p>Le Maire</p>
<p>Pour la ville de Turckheim</p> <p>Le Maire</p>	
<p>Pour Centre Alsace Habitat</p>	<p>Pour Pôle Habitat Colmar Centre Alsace</p>
<p>Pour Habitats de Haute Alsace</p>	<p>Pour NEOLIA</p>
<p>Pour ICF Nord Est</p>	<p>Pour Batigère</p>

Pour Domial	Pour Immobilière 3F Alsace
Pour SOMCO	Pour Action Logement Service
Pour l'AREAL	Pour la Collectivité européenne d'Alsace
Pour l'ADIL	Pour l'Etat Le Préfet du Haut-Rhin
Pour l'Agglomération de Colmar Le Président	

Annexes :

Annexe 1 : Diagnostic Territorial

Plan du diagnostic territorial réalisé en 2024 dans le cadre de l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attributions :

- Colmar Agglomération, un territoire avec des enjeux de précarité
- Une offre sociale concentrée mais en développement
- Des évolutions de l'occupation du parc social
- Une demande croissante et soulevant divers enjeux
- Des enjeux d'atteinte et de suivi des objectifs quantitatifs
- Synthèse du diagnostic et des enjeux

Annexe 2 : Evolutions du fonctionnement du droit de réservation depuis la réforme de la loi ELAN

Réservataire	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 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> - 25% (min.) des attributions sur leur contingent dédié aux ménages relevant du DALO ou prioritaires

				gestion du contingent	
Organismes HLM	Part variable		Part variable	- 25% (min.) des attributions sur leur contingent dédié aux ménages relevant du DALO ou prioritaires	
Action Logement	Part variable	- Obligation de consacrer 25% des attributions aux ménages DALO	Part variable	Présence en CAL avec voix consultative	- 25% (min.) des attributions sur leur contingent dédiés aux ménages relevant du DALO ou prioritaires