

Convention Intercommunale d'Attribution  
de l'Eurométropole de Strasbourg  
2019 – 2025





# TABLE DES MATIERES

## INTRODUCTION

### I. LE RAPPEL DU CONTEXTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION (CIA)

#### 1. LE CONTEXTE GENERAL

#### 2. LES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

- 2.1. Les caractéristiques fortes du parc social de l'Eurométropole de Strasbourg
- 2.2. Une grande diversité dans la structure et le peuplement du parc social : un découpage en 7 secteurs
- 2.3. Les profils des demandeurs et des attributaires de logements sociaux
- 2.4. Les besoins spécifiques des demandeurs les plus précaires et les réponses actuelles du parc social
- 2.5. Hors QPV, un parc abordable existant limité et difficilement mobilisable

### II. LES GRANDES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES D'ATTRIBUTION DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

1. RAPPEL DES ORIENTATIONS INSCRITES DANS LE DOCUMENT CADRE VALIDÉ PAR LA CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT (CIL) DU 28 JUIN 2018
2. DES ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AFFINÉES A L'ÉCHELLE DES QPV / SECTEURS HORS QPV

### III. LA DECLINAISON OPERATIONNELLE DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION (CIA)

#### 1. FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT DES PUBLICS FRAGILES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

- 1.1 L'accueil des ménages les plus modestes sur l'ensemble du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg
- 1.2 L'accueil des ménages prioritaires (L441-1 du CCH)
- 1.3 L'accueil des ménages relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain

#### 2. FAVORISER L'ACCUEIL DES MÉNAGES LES MOINS DEVAFORISÉS DANS LES QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE (QPV)

#### 3. TENDRE VERS UNE PLUS GRANDE DIVERSIFICATION DES TERRITOIRES DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG : LES LEVIERS PAR SECTEUR

- 3.1 Préconisations pour les secteurs en QPV : les secteurs de vigilance et à enjeux de renouvellement
  - *Les petits QPV centraux*
  - *Les petits QPV vieillissants*
  - *Les petits QPV très précaires*

- *Les grands QPV en renouvellement*

3.2 Préconisations pour les secteurs hors QPV

- *Secteurs fragiles*
- *Les secteurs diversifiés*
- *Les secteurs attractifs sous conditions*

**IV. LA MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE ET LE SUIVI DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION (CIA)**

1. LES ENGAGEMENTS DES MEMBRES DE LA CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT (CIL) DANS LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION (CIA)

- 1.1 Les engagements des partenaires signataires
- 1.2 Les engagements des partenaires membres de la CIL associés : communes de l'Eurométropole de Strasbourg et associations

2. ORGANISATION DES INSTANCES ET MODALITÉS DE SUIVI DE L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION (CIA)

- 2.1 Organisation des instances de pilotages
- 2.2 Modalités de suivi
- 2.3 Calendrier de mise en œuvre et de suivi

**ANNEXES**

- 1- Arrêté préfectoral du 20 avril 2017, relatif au 1er quartile de l'Eurométropole de Strasbourg
- 2- Arrêté préfectoral du 2 mai 2018 relatif au 1er quartile de l'Eurométropole de Strasbourg
- 3- Accord Collectif Départemental 2019 – 2021
- 4- Fiches des 7 secteurs
- 5- Liste des publics prioritaires du L441.1 du CCH
- 6- Carte de localisation des secteurs

## INTRODUCTION

Dans le cadre de la réforme des attributions, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) adoptée en 2014 et complémentaire de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, définit un cadre nouveau à l'échelle intercommunale, afin d'améliorer le service aux demandeurs de logements sociaux et d'élaborer des stratégies locales en matière d'attributions.

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté précise le nouveau cadre de pilotage des attributions et de la gestion de la demande. La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) élabore les orientations en matière d'attributions, formalisées dans un Document Cadre. Ces orientations sont déclinées dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), document contractuel et opérationnel qui porte sur les engagements des principaux acteurs en matière d'attributions de logements sociaux.

Le contenu des deux documents est ainsi précisé : le Document Cadre sur les orientations contient l'ensemble des objectifs (sur le logement des publics prioritaires et leur répartition territoriale) alors que la CIA, convention opérationnelle, décline ces objectifs et précise les engagements de chaque acteur pour y répondre. Elle est ainsi co-signée par l'ensemble des bailleurs sociaux du territoire et des réservataires (Etat, Département, Action logement, Eurométropole de Strasbourg) pour une mise en œuvre sur 6 ans.

La CIA doit principalement concilier des objectifs d'accueil des publics précaires et « d'équilibre des territoires » et doit décliner :

- l'engagement annuel, quantifié et territorialisé des attributions à réaliser pour atteindre l'objectif d'attribution de 25% pour le 1er quartile hors QPV (et anciennes ZUS) ;
- l'engagement annuel, quantifié d'attribution pour les ménages DALO ou Publics Prioritaires (L441-1) et les modalités de relogement et d'accompagnement social mis en œuvre ;
- l'engagement portant sur les actions à mettre en œuvre dans le domaine de compétence des bailleurs pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial.
- les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre du NPNRU.

L'ensemble de ces orientations et engagements doivent amener à une meilleure diversité des territoires de l'Eurométropole de Strasbourg. La collectivité devenant chef de file des attributions de par la loi ALUR, la CIA s'articule par conséquent avec les autres politiques de la collectivité en lien avec l'habitat : le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) qui intègre un volet Habitat valant Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé en décembre 2016, le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2015-2020 (PDALHPD) dont l'Eurométropole de Strasbourg et la Ville de Strasbourg sont signataires, le Contrat de Ville 2016 – 2020 et la politique de requalification des quartiers formalisée dans la future convention avec l'ANRU sur le NPNRU.

# I. LE RAPPEL DU CONTEXTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION (CIA)

## 1. LE CONTEXTE GENERAL

Avec près de 500 000 habitants et une croissance démographique de 2 000 habitants par an, l'Eurométropole de Strasbourg et son aire urbaine constituent le principal pôle de développement de la région Grand Est. Sur les 246 600 logements (Insee 2015), plus de 58 000 logements locatifs aidés (parc public et parc conventionné privé) absorbent jusqu'à 50% de l'habitat social en Alsace et 14% de la région Grand Est.

Pour assurer son attractivité et pour répondre aux besoins en logements, l'Eurométropole est engagée depuis 2008 dans une politique ambitieuse de construction : plus de 3000 logements sortent de terre chaque année, dont la moitié à vocation sociale. Parallèlement, l'Eurométropole a fait du renouvellement urbain une autre de ses priorités politiques. Les efforts entrepris ces 10 dernières années pour améliorer le cadre de vie des cinq premiers sites soutenus par l'ANRU vont se poursuivre dès 2019, au travers un nouveau programme de renouvellement urbain dépassant l'échelle de la ville de Strasbourg (7 QPV sur les 18 de la métropole).

Malgré une production importante de logements sociaux depuis 2009 (13 800 logements), la tension sur le parc reste importante. En 2018, plus de 22 000 demandeurs de logement social étaient recensés pour environ 4 300 relogements effectifs. Cette pression ne fait que croître : + 28% de demandeurs entre 2012 et 2015 ; + 22% entre 2013 et 2018.

Une des particularités de l'Eurométropole de Strasbourg est d'avoir sur son territoire 19 organismes principaux de logement social (une trentaine au total ayant du patrimoine social).

Au travers de sa politique Habitat déclinée au sein du volet Habitat du PLU approuvé le 16 décembre 2016, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite répondre aux différents enjeux du territoire en matière d'habitat :

- en maintenant un niveau élevé de construction de logements y compris de logements sociaux : 3 000 logements aidés ; à travers cet objectif, la collectivité veut répondre aux exigences de la loi SRU (5 361 logements manquants au 1.01.2018) ;
- en développant une offre de logements abordables pour tout habitant de la métropole ;
- en construisant des logements en adéquation aux modes de vie des habitants, tout en limitant la consommation de foncier ;
- en améliorant la transparence des attributions des logements sociaux ;
- en améliorant la qualité énergétique du parc existant ;
- en remettant les logements vacants sur le marché immobilier du territoire ;
- en poursuivant des expérimentations notamment en matière de logements participatifs dans le parc social, de nouvelles formes urbaines et de maîtrise d'usage ;
- en mettant en place une ingénierie à disposition des communes pour renforcer la mise en œuvre de ces actions.

En 2018, l'Eurométropole a été lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt de la démarche « Logement d'abord » qui vise à permettre un accès plus direct à un logement pour les personnes sans logement, en accompagnant ces ménages le cas échéant, en mobilisant les dispositifs d'intermédiation locative en vigueur. A cette occasion, la métropole met en œuvre à titre expérimental une plateforme de captation des logements privés à destination de ce public aujourd'hui sans logement ou en hébergement.

A travers les différentes politiques publiques que l'Eurométropole pilote (PLU, Contrat de Ville, NPNRU, Logement d'Abord), la collectivité entend coordonner l'ensemble des processus de construction de la ville et de sa gestion. Le pilotage de la Réforme des attributions depuis 2016 y contribue également, notamment par les actions déclinées dans le Plan Partenarial de Gestion des Demandes d'Information et des Demandeurs (PPGDID) et par cette présente Convention Intercommunale d'Attributions qui s'inscrit dans la suite du Document Cadre approuvé en 2018 et fixe les orientations stratégiques et territoriales sur tout le territoire, partagées par l'ensemble des partenaires.

La CIA de l'Eurométropole de Strasbourg s'inscrit dans un cadre réglementaire et répond aux enjeux de l'Eurométropole :

- diminuer la pression sur le parc social ;
- faciliter le parcours résidentiel ;
- harmoniser les processus d'attribution pour contribuer à la fluidité des parcours et donc à la diversité des territoires ;
- mobiliser les partenaires (bailleurs, réservataires, communes, association) autour d'objectifs communs ;
- accompagner tous les territoires de l'Eurométropole de Strasbourg dans leur trajectoire vers une plus grande diversité sociale.



## 2. LES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

*NB : Une partie du diagnostic présenté ci-après a été élaboré à partir de données 2016 – 2017. Il reprend par conséquent les données chiffrées disponibles à cette période.*

### 2.1. Les caractéristiques fortes du parc social de l’Eurométropole de Strasbourg

#### Structure générale du parc

Au moment de l’étude de 2016, le parc de logements sociaux de l’Eurométropole compte 53 144 logements (RPLS 2016), soit 23,8% des résidences principales. Ce parc est géré par un ensemble de 24 bailleurs sociaux. Les deux principaux, CUS Habitat (19 911 logements) et Habitation Moderne (8 839 logements) en gèrent à eux seuls 54%. Construits en majorité entre 1950 et 1980 (56% du parc), le parc social de l’Eurométropole est en très grande partie constitué de T3 (40%) et de T4 (29%). La surface moyenne des logements est de 68m<sup>2</sup>. Le loyer médian du parc s’élève à 5,45€/m<sup>2</sup> (sans les charges), avec un 1<sup>er</sup> quartile à 4,82€/m<sup>2</sup> et un 3<sup>ème</sup> quartile qui atteint 6,37€/m<sup>2</sup>. Au sein de ces logements, l’ancienneté médiane du bail est de 8 ans.

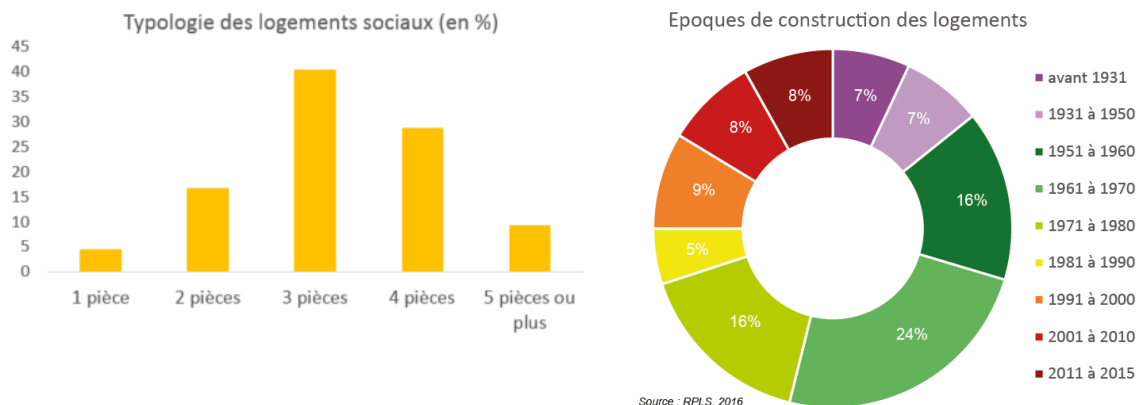
#### Un parc concentré dans la ville centre, qui se desserre spatialement dans la période récente

Le parc de logements sociaux apparaît fortement concentré dans la ville-centre de l’agglomération : Strasbourg, avec 36 277 logements, localise 68,3% de l’ensemble du parc social, contre 58,8% pour l’ensemble des résidences principales. Le taux de logements sociaux en première couronne<sup>1</sup> (25,8%) est très proche du taux strasbourgeois (27,7%), alors que la seconde couronne, avec 2 459 logements sociaux, ne présente qu’un taux de 6,8%. On observe toutefois dans la période récente un desserrement spatial de l’offre en logements sociaux : entre 2011 et 2015, 545 logements sociaux ont été construits au sein de la seconde couronne, soit 13,4% de l’offre nouvelle sur cette période.

#### Spécificités du parc social localisé en QPV

Les 18 QPV de l’agglomération concentrent 50% de l’ensemble des logements sociaux et 16,8% de la population du territoire. Construits à près de 80% entre 1950 et 1980, les logements sociaux localisés en QPV se différencient tout d’abord en termes de typologie, avec une surreprésentation de grands logements (42,9% de T4 et plus contre 33,7% hors QPV) et à l’inverse une sous-représentation des petits logements (17% de T1 et T2 contre 25,6% hors QPV). Les loyers médians des logements en QPV sont également plus faibles : 5,06€/m<sup>2</sup> contre 6,08€/m<sup>2</sup> hors QPV. L’ancienneté médiane du bail apparaît quant à elle bien supérieure : 10 ans contre 7 ans hors QPV.

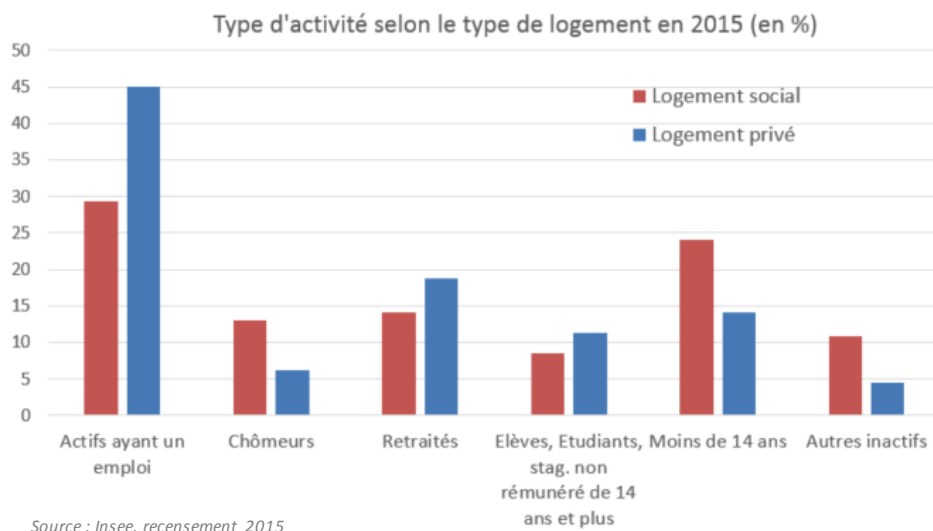
<sup>1</sup> Ensemble constitué des communes de Schiltigheim, Bischheim, Hœnheim, Illkirch-Graffenstaden, Ostwald et Lingolsheim.



## 2.2. Une grande diversité dans la structure et le peuplement du parc social : un découpage en 7 secteurs

### Un parc diversifié en structure et en peuplement

Le peuplement du parc social de l’Eurométropole présente une réelle diversité, que ce soit en termes d’activités (actifs avec emploi, chômeurs, retraités, étudiants...), de tranches d’âge ou d’origine géographique et culturelle par exemple. En comparaison avec celui du parc privé (propriétaires ou locataires), le peuplement du parc social est toutefois marqué par une surreprésentation de chômeurs, d’autres inactifs (inactifs hors étudiants et retraités) et des tranches d’âge les plus jeunes. A l’inverse, on constate une sous-représentation des actifs avec emploi, des retraités et des étudiants.

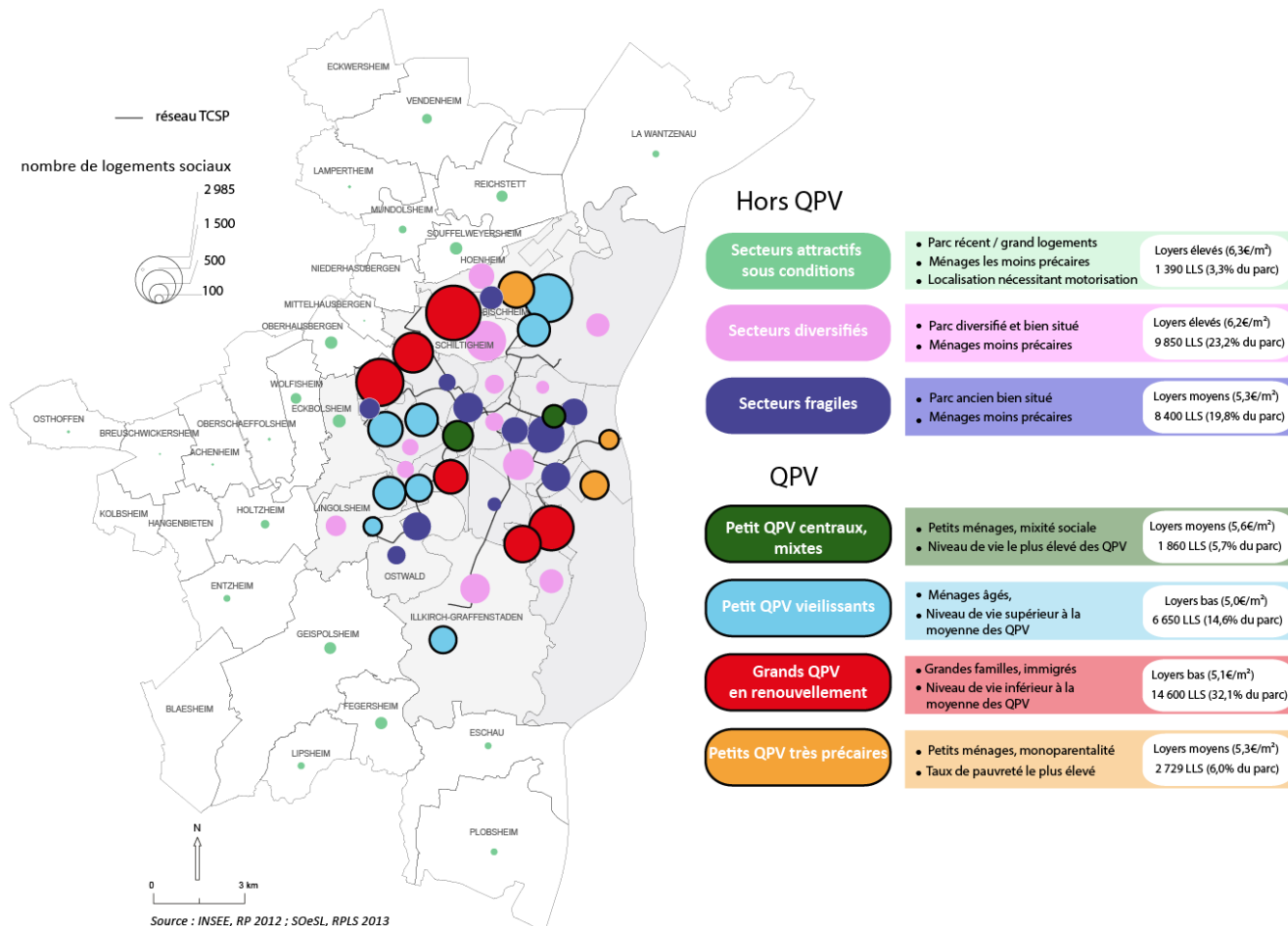


Pour autant, cette diversité générale ne se retrouve pas dans les mêmes proportions dans tous les types de territoires : la diversité spatiale de la structure du parc social (typologie, loyers, époques de construction...) s’accompagne en effet d’une certaine « spécialisation » géographique du peuplement social dans les territoires.

Un croisement statistique des différentes variables socio-économiques (âges, activités, niveaux de diplôme, rapport à l’immigration, taille des ménages...) et de structure du parc (loyers, typologies...) a permis de mettre en évidence sept grands secteurs d’habitat social à l’attractivité et aux capacités d’accueil variables : 3 secteurs hors QPV et 4 secteurs en QPV.

NB. L'approfondissement du diagnostic, depuis l'adoption du document cadre en 2017, a amené à travailler à des échelles plus fines. Les secteurs en QPV ont été subdivisés en 4 sous-secteurs, amenant les 5 secteurs initiaux à 7.

### Secteurs d'habitat social à attractivité et capacité d'accueil variables



### Quatre types de QPV

Si tous les QPV sont touchés par la précarité monétaire, ils présentent pourtant des réalités diverses en matière de structure du parc social, de profils démographiques, d'inégalités de revenus, de taille des territoires et de localisation géographique. Quatre grands types de QPV peuvent être mis en évidence sur le territoire de l'Eurométropole.

#### ➤ Deux petits QPV centraux (Laiterie et Spach)

Caractérisés par une part importante de ménages d'une personne (51% à la Laiterie) en lien avec un parc constitué de petits logements, ils présentent les taux de scolarisation et les niveaux de formation les plus élevés (30% de ménages avec bac+2 ou plus à Spach) et des revenus médians parmi les plus élevés. Ces deux QPV présentent également les plus fortes dispersions des revenus, qui reflètent une relative mixité sociale : les valeurs du 3ème quartile du revenu sont les plus élevées de l'ensemble des 18 QPV (19 141€ à Spach et 19 937€ à Laiterie).

➤ **Neuf petits QPV vieillissants**

(Hohberg, Cité de l'III, Molkenbronn, Libermann, Marais, Murhof, QPV Lingolsheim, Koenigshoffen-Est)

Marqués par une forte proportion de 60 ans et plus (23,4% au Hohberg), des revenus médians plus élevés que la moyenne des QPV (14 289 € au Murhof), et une part importante des pensions, rentes et retraites dans l'ensemble du revenu disponible (29,8% au Marais). Ce groupe rassemble deux QPV inscrits au NPNRU : Libermann et QPV Lingolsheim.

➤ **Cinq grands QPV en renouvellement**

(Neuhof-Meinau, Elsau, Cronenbourg, HautePierre, Quartiers-Ouest)

Ces derniers se distinguent avec des revenus plus faibles que la moyenne QPV et des taux de pauvreté plus élevés (48,6% à Neuhof-Meinau), de nombreuses grandes familles avec enfants (22,7% de ménages de 5 pers. et plus et 30,2% de 0-14 ans à l'Elsau), une forte part d'étrangers (25,2% à HautePierre) et de personnes sans diplôme ou inférieur au Bac (84% à Neuhof-Meinau). Ces cinq QPV sont inscrits au NPNRU.

➤ **Trois petits QPV très précaires**

(Ampère, Guirbaden, Port-du-Rhin)

Ces trois petits QPV se caractérisent tout d'abord par des taux de pauvreté élevés, parfois très supérieur à la moyenne (52,5% au Guirbaden), des niveaux de vie inférieur (revenu médian le plus faible au Guirbaden, de 11 884 €) et une très forte dépendance des habitants aux prestations sociales (part des prestations sociales dans le revenu disponible de 30,8% au Port-du-Rhin). La part des ménages d'une personne est supérieur à la moyenne, ainsi que le taux de familles monoparentales (jusqu'à 26,7% à Ampère).

**Trois secteurs d'habitat social hors QPV**

➤ **Secteur attractif sous conditions**

Ce premier secteur rassemble les communes de seconde couronne à dominante rurale. L'occupation du parc social de ces communes, construit récemment et aux loyers plus élevés (6,3€/m<sup>2</sup>), est caractérisée par une surreprésentation de jeunes ménages actifs avec ou sans enfants, diplômés (CAP-BEP, Bac), ayant un emploi stable et travaillant à temps complet. L'installation des ménages dans ces secteurs nécessite la capacité des ménages à se déplacer.

➤ **Secteur diversifié**

Ce second secteur réunit des très quartiers très diversifiés géographiquement (Centre-ville, Tribunal, Robertsau hors Cité de l'III, Orangerie, Neudorf-ouest à Strasbourg, secteurs de Schiltigheim, Illkirch-Graffenstaden ou de Lingolsheim hors QPV...) mais qui ont pour point commun d'être généralement bien desservis en transport en commun. Tout comme le secteur attractif sous conditions, ce second ensemble territorial est également peuplé par des ménages parmi les moins précaires (fort taux d'activité, niveau de formation supérieur). Il s'en différencie avec des ménages plus petits (2 personnes) et moins jeunes. Les loyers dans ce secteur sont également très élevés (6,2 €/m<sup>2</sup>).

➤ **Secteur fragile (8 400 logements, soit 19,8% du parc)**

Le troisième secteur correspond à des quartiers également bien situés géographiquement, mais dont l'occupation du parc social est avant tout marquée par une surreprésentation de petits ménages âgés (surreprésentation des ménages d'une personne, de 65 ans et plus). Le parc est également plus ancien. Ces quartiers âgés

peuvent ensuite présenter un profil social plus précaire que la moyenne (Rotterdam...), ou moins (Bourse-Krutenau, Esplanade, Bischheim hors QPV...). Le loyer moyen de secteur se rapproche du loyer moyen du parc de l'Eurométropole (5,3€/m<sup>2</sup>).

### 2.3. Les profils de demandeurs et des attributaires de logements sociaux

#### Trois grands profils de ménages demandeurs de logements sociaux

En 2016, 20 545 ménages<sup>2</sup> (21 766 en 2017) demandent un logement social sur le territoire de l'Eurométropole. 40% de ces ménages demandeurs habitent déjà un logement social. Le croisement statistique des différentes caractéristiques des ménages demandeurs a permis de mettre en évidence trois grands profils de ménages demandeurs, aux besoins différenciés. Ces trois grands profils sont associés à trois grandes étapes du cycle de vie et du parcours résidentiel :

- **Premier accès au logement : 27% des demandeurs.** Ce premier groupe correspond en majorité aux jeunes ménages (18 à 34 ans) en situation de grande précarité sociale et monétaire (revenus les plus faibles, sans activité). Leur recherche vise principalement des T1 mais aussi des T2, avec pour principal motif de recherche de logement l'absence actuelle de logement (sans abri, squat, hébergement en structure, dans la famille ou chez un tiers). Ce groupe présente l'ancienneté moyenne de demande la plus faible, inférieure à 1 an.
- **Cycle de vie familial : 42% des demandeurs.** Le deuxième groupe est principalement constitué de familles avec enfants, monoparentales ou pas, dont le chef de famille a entre 35 et 54 ans. Ces ménages présentent des niveaux de revenus dans la moyenne de l'ensemble des demandeurs. Ils sont déjà stabilisés dans un logement, dont une grande partie en logement social. Leur motif de recherche de T4 ou plus est associé à une problématique de logement trop petit.
- **Adaptation du logement : 31% des demandeurs.** Le troisième groupe correspond aux ménages les plus âgés (55-64 ans et 65 ans et plus), de type couples sans enfant ou isolé. Ce groupe de demandeurs aux revenus les plus élevés réside en partie en logement social mais également dans le parc privé, dans une proportion supérieure aux deux autres groupes. Leurs principaux motifs de recherche d'un logement social sont associés à des problématiques de logements trop grands, trop chers, et non adaptés pour des raisons de santé/handicap. Le cadre de vie (environnement, voisinage, rapprochement des commerces et services) constitue un second champ de motifs, traduisant le niveau d'exigence supérieur de ce groupe quant au choix du logement et de sa localisation. Les types de logements recherchés sont les T2 et les T3.

#### Des attributions qui renforcent les caractéristiques sociales des territoires

En 2016, **4 222 logements (4 152 en 2017)<sup>3</sup> ont été attribués (avec entrée dans les lieux) sur le territoire de l'Eurométropole.** Ces attributions présentent un équilibre sur le territoire, entre la ville de Strasbourg (63%), les communes de première couronne (28%) et de seconde couronne (9%), dans des proportions assez similaires aux parts respectives du parc social métropolitain au sein de ces territoires.

D'une manière générale, la diversité sociale des ménages attributaires ne s'éloigne pas significativement de celle des ménages demandeurs, reflétant ainsi la logique « universaliste » du logement social. Ainsi par exemple, les revenus fiscaux annuels par

<sup>2</sup> Source : Imhoweb

<sup>3</sup> Source : Imhoweb

unité de consommation sont quasiment identiques, entre les attributions suivies de baux signés (revenu médian de 8 378€) et les demandes (8 431€). Près de 43% des attributions suivies de baux signés sont localisées au sein des QPV. La composition des ménages varie selon la géographie prioritaire : on observe en effet une surreprésentation des attributions suivies de baux signés à des ménages de type familles : 30,7% de familles monoparentales contre 26,8% hors QPV, et 35,6% de familles couples avec enfants contre 27,8% hors QPV. Les personnes seules apparaissent quant à elles sous-représentées dans les attributions en QPV : 22,5% contre 30,2% hors QPV. D'autre part, les revenus des ménages qui accèdent à un logement social en QPV apparaissent en moyenne plus faibles que ceux des ménages avec attributions hors QPV : revenu fiscal médian de 6 508€ contre 9 796€. **D'une manière plus générale, on note une très forte corrélation entre les revenus médians des ménages attributaires et les revenus médians des territoires au sein desquels sont localisées ces attributions.**

#### 2.4. Les besoins spécifiques des demandeurs les plus précaires et les réponses actuelles du parc social hors QPV

##### Les demandeurs les plus pauvres : des profils et des besoins variés

Un des enjeux clefs de la réforme des attributions de logements sociaux est d'apporter une réponse aux demandeurs les plus fragiles définis dans la loi au regard de leurs revenus. En 2017, au niveau de l'Eurométropole il s'agit des demandeurs ayant un niveau de revenus disponibles inférieur à 6 780 € (valeur définie par arrêté préfectoral<sup>4</sup> pour 2017 et pour l'Eurométropole de Strasbourg) par an et par unité de consommation (soit 564€/mois/UC). Il s'agit d'un niveau particulièrement bas, quasiment inférieur de moitié au seuil de pauvreté. Afin d'identifier le parc à mobiliser pour ces ménages, il convient d'analyser les profils et besoins spécifiques de ces quelques 5 500 demandeurs constitutifs du premier quartile (Q1).

##### ➤ *Des profils démographiques et socio-économiques hétérogènes*

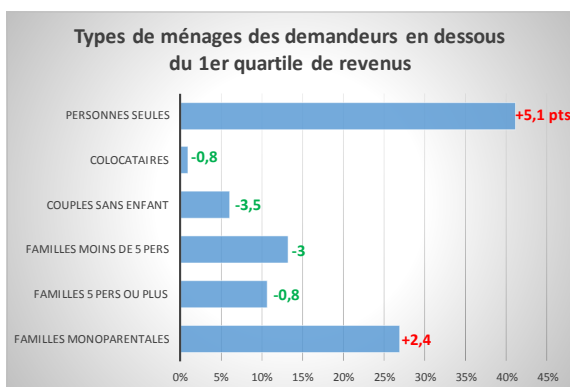
Les demandeurs du Q1 sont à plus de 40% des personnes seules soit une importante surreprésentation (5 points) par rapport à l'ensemble des demandeurs. Le poids des personnes seules s'explique en partie par un effet mécanique (ils ne disposent pas d'allocations familiales qui permettent à certains ménages avec enfants de passer au-dessus de la barre du Q1 malgré de faibles ressources). Pour autant, 60% des demandeurs les plus pauvres sont des familles avec une surreprésentation du poids des familles monoparentales (un quart des demandeurs du Q1). Ainsi, l'approche centrée sur les revenus permet bien de cibler des profils de ménages diversifiés.

En termes de type d'activité, sans surprise, plus des trois quarts des ménages du Q1 sont au chômage ou sans activité, ce qui constitue la spécificité majeure de ce public au regard de l'ensemble des demandeurs. Ces catégories sont en effet très fortement surreprésentées, notamment les ménages sans activité (+27 points). Pour autant on retrouve des ménages en emploi (17% des demandeurs) et des étudiants (4%) qui pourraient se trouver dans une situation provisoire de précarité.

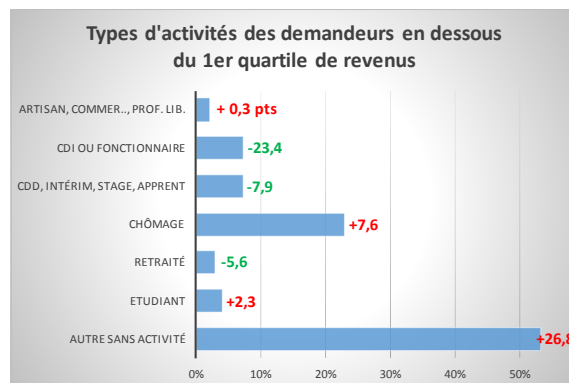
Il ressort de cette approche qu'au sein même des 25% des demandeurs les plus pauvres, les situations sont diverses et certains ménages plus fragiles que d'autres. Au-delà d'un objectif global de réponse aux besoins du Q1, il est donc important que les réponses apportées tiennent compte de caractéristiques plus qualitatives<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> cf. annexe 1- Arrêté préfectoral du 20 avril 2017, relatif au 1er quartile de l'Eurométropole de Strasbourg

<sup>5</sup> En l'occurrence l'analyse des ménages attributaires du Q1 en 2016 ne fait pas ressortir une surreprésentation des ménages en activité par rapport à leur poids dans la demande. Les chômeurs sont en revanche sous représentés peut être du fait de l'instabilité de leur situation et de leur revenus. Les inactifs sont, pour leur part, largement sur-représentés dans les attributions.



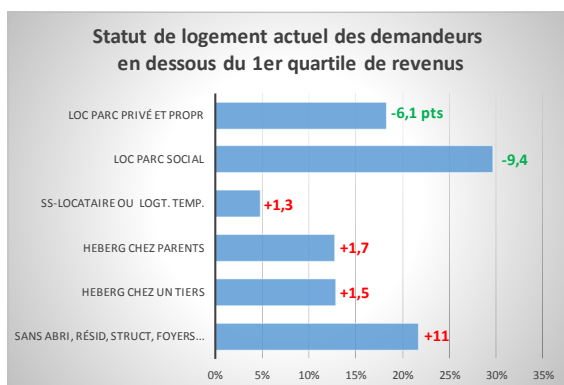
Rouge : supérieur à la moyenne de l'ensemble des demandeurs  
Vert : inférieur à la moyenne de l'ensemble des demandeurs



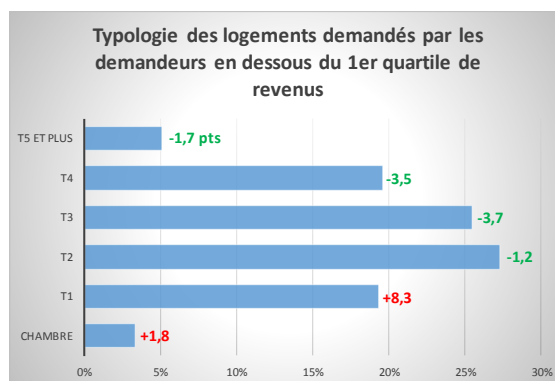
Source : AREAL, 2017

La majorité des ménages du Q1 est dans une situation de précarité par rapport au logement (52%) que ce soit en hébergement social ou en hébergement chez des tiers ou en famille. La part de demandeurs hébergés en structure sociale ou sans-abris est fortement surreprésentée (+11 points par rapport à l'ensemble des demandeurs). Pour autant au-delà de la figure attendue dans le Q1, des personnes seules sans ressources et sans logement, une part des demandeurs du Q1 est déjà locataire dans le parc privé (18%) mais aussi et surtout dans le parc social (30%). Le poids important des ménages du Q1 déjà logés dans le parc social est un point d'appui dans le sens où ce sont des ménages fragiles mais qui peuvent déjà connaître le parc social, son fonctionnement, ses logiques territoriales. Il implique néanmoins de penser à des leviers d'action spécifiques s'appuyant sur les mutations.

➤ Une typologie de la demande liée aux compositions familiales



Rouge : supérieur à la moyenne de l'ensemble des demandeurs  
Vert : inférieur à la moyenne de l'ensemble des demandeurs



Source : AREAL, 2017

En termes de typologies la surreprésentation des demandes de chambres et T1 (+ 10 points) est à mettre en lien avec le poids des personnes seules. Pour autant toutes les personnes seules du Q1 (45% des demandeurs) ne font pas une demande de chambre ou T1 (23% des demandes) ; certains vont donc demander des T2 (au risque d'une difficulté plus grande en terme de loyer).

Par ailleurs face à la diversité des types de ménages en Q1, il y a bien une diversité de demandes de logements à mobiliser relevant de l'ensemble des typologies.

Finalement, pour ce qui concerne le secteur demandé, 28% des demandeurs du Q1 ne précisent pas de secteur (la demande porte sur « Strasbourg » ou « Eurométropole »). Pour le reste des demandeurs, Strasbourg représente 70% des demandes localisées du Q1 et les secteurs les plus demandés sont les quartiers de Neudorf, Esplanade et Krutenau.

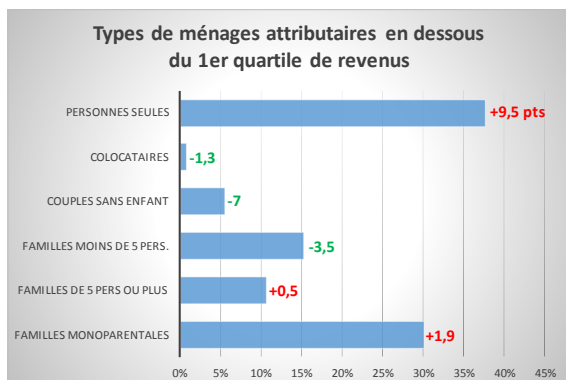
Secteur demandé en choix 1	Nbe demandeurs du Q1 en juin 2017
Neudorf	427
Esplanade - Krutenau	366
Schiltigheim	333
Strasbourg - Centre	327
Hautepierre	239
Koenigshoffen	220
Illkirch Graffenstaden	196
Neuhof	170
Cronenbourg	166
Meinau	161

### Des difficultés générales pour répondre à la demande des ménages du Q1

Les 25% des ménages les plus pauvres n'ont bénéficié en 2017 que de 15,5% des attributions (647 attributions suivies de baux signés, comprenant les relogements ANRU). Hors QPV, il aurait fallu attribuer environ 660 logements à des ménages relevant du Q1 pour atteindre l'objectif légal de 25%. Or ce n'est que la moitié de ces logements (320 soit 12,1% des attributions) qui a été effectivement mobilisée. En QPV les Q1 sont également légèrement sous représentés (22% des attributions) là où les loyers sont pourtant les plus abordables.

Les typologies des ménages Q1 attributaires se rapprochent fortement des typologies des ménages demandeurs Q1 (avec néanmoins une légère sous-représentation des personnes seules et légère surreprésentation des familles monoparentales).

La confrontation des typologies de logement demandées avec les typologies attribuées fait apparaître des tensions spécifiques à certaines tailles de logement et à certains territoires.



Rouge : supérieur à la moyenne de l'ensemble des demandeurs  
Vert : inférieur à la moyenne de l'ensemble des demandeurs

	Demandes	Attributions Hors QPV	Attributions QPV
Chambre	3,3%	1,6%	0,0%
T1	19,3%	30,7%	6,4%
T2	27,3%	21,2%	19,7%
T3	25,5%	28,5%	40,0%
T4	19,6%	15,5%	26,3%
T5&+	5,1%	2,5%	7,6%

Source : AREAL, 2017

En QPV la structure du parc et son rôle d'accueil des familles ressort avec une surreprésentation des attributions en T3/T4/T5 et une forte sous-représentation en T1/T2. Hors QPV on observe une forte surreprésentation des attributions en T1, peu étonnante en raison de la concentration des T1 sur ces secteurs. En miroir, du fait des effets de structure du parc, le poids des T4 et T5 mobilisés est inférieur à leur poids dans la demande. En revanche la tension sur les T2 est plus remarquable avec 21% des attributions hors QPV en T2 alors que 27% des demandeurs se positionnent sur cette taille de logement.

Pour aller plus loin dans la compréhension des difficultés d'attribution de logements aux ménages du Q1 hors QPV, il convient d'interroger l'accessibilité financière des logements sociaux pour les ménages très modestes et les différents freins pouvant jouer dans leur mobilisation.



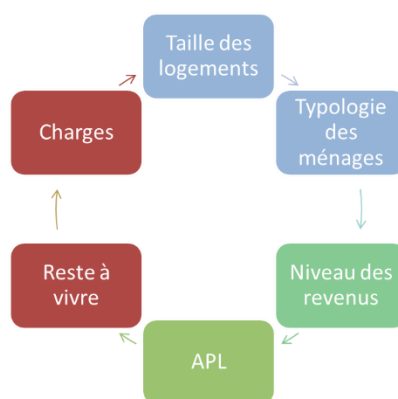
## 2.5. Hors QPV un parc abordable existant limité et difficilement mobilisable

Pour analyser de façon fine les différentes difficultés d’attributions aux ménages du Q1 hors QPV, il convient de s’intéresser au parc effectivement mobilisable pour les demandeurs précaires. Les logements doivent donc être :

- « Disponibles » c’est-à-dire proposés à la location. On analyse ici l’offre disponible (en neuf et en rotation) en N-1 en faisant l’hypothèse qu’elle est éclairante sur l’offre disponible future ;
- « Abordables financièrement » c’est-à-dire dont le niveau de loyer est considéré comme abordable aux ménages du Q1.

**Méthodologie d’identification des logements sociaux abordables aux ménages précaires**

Afin de quantifier, de qualifier et de localiser les logements sociaux abordables aux plus modestes une méthode a été mise en place avec les partenaires de la réforme des attributions. Il s’agit de considérer un maximum de paramètres pour être au plus près de la réalité. Sur la base des ressources du ménage (niveau de revenus, APL) et de ses dépenses (estimation des charges de logement, niveau de reste à vivre choisi collectivement à 12€/jours/UC) on identifie des loyers maximum mobilisables pour différentes typologies de ménages dans différentes typologies de logement. Ces différents loyers maximum par taille de logement sont ramenés à un seuil en les pondérant par les attributions effectives de ces logements.



$$\text{Loyer maximum} = (\text{Revenus} + \text{APL}) - (\text{charges} + \text{RAV})$$

L’application de la méthodologie aux données 2016/2017 permet d’identifier hors QPV près de 10 900 logements abordables dans le stock et de 900 logements disponibles sur une année donnée.

**Nombre et part de logements sociaux hors QPV accessibles aux ménages du Q1 pour un RAV journalier de 12 €**

	T1	T2	T3	T4	T5	Total
<b>En stock</b>	956	1 521	4 694	2 993	636	<b>10 874</b>
	80%	30%	45%	46%	32%	<b>43%</b>
<b>En rotation</b>	189	155	338	178	38	<b>899</b>
	74%	22%	29%	29%	19%	<b>31%</b>

Sources : SOeS, RPLS 1er janvier 2016 ; AREAL, demandes actives au 07/2017

*Lecture : Parmi l’ensemble du stock de logements sociaux hors QPV, 956 T1 ont un loyer abordable pour les demandeurs du premier quartile sur la base d’un Reste à vivre de 12€ par jour et par unité de consommation. Ces 956 logements représentent 80% des T1 hors QPV. En rotation sur une année, 189 T1 attribués hors QPV avaient un loyer abordable soit 74% des T1 attribués.*

A première vue, les 900 logements disponibles annuellement pourraient sembler suffisants pour répondre à l’objectif de 660 logements attribués à des Q1 hors QPV. Mais une analyse plus poussée permet de comprendre les difficultés à atteindre immédiatement l’objectif des 25% au croisement :

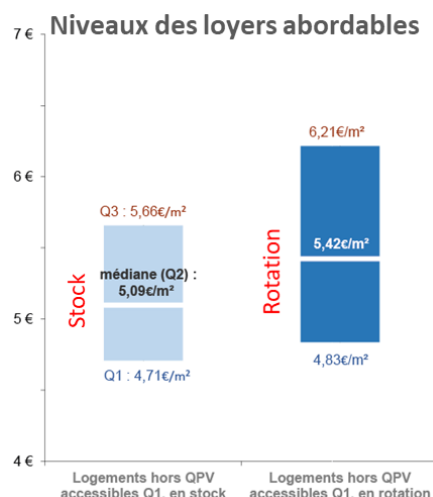
- D’un décalage entre les caractéristiques des logements abordables les besoins et les capacités financières des ménages les plus pauvres.
- Des risques qu’une mobilisation systématique de ces logements abordables ferait peser sur les demandeurs, les territoires ou les bailleurs.

➤ **Les loyers les moins chers ne sont pas forcément disponibles**

L’écart de 12 points entre le poids des logements a bordables en stock (43%) et celui des logements effectivement libérés (31%) indique que les logements les moins chers ont un taux de rotation inférieur aux autres logements et de ce fait sont moins disponibles.

En outre, même parmi l’ensemble des logements abordables hors QPV il apparait que ceux qui sont disponibles ont des loyers supérieurs à ceux du stock. Ainsi les logements les moins chers hors QPV ont une plus faible probabilité d’être remis en location.

Etant donné que le travail d’identification du parc abordable est construit autour du revenu médian des ménages du premier quartile, une partie des ménages du Q1 ont des revenus encore inférieurs et ont besoin d’accéder au parc le moins cher mais dont la rotation est très faible.



➤ **Une disponibilité inégale des différentes typologies de logements**

A partir du moment où les taux de rotation sont différents dans le parc social en fonction des typologies de logement, leur disponibilité n’est pas la même dans le stock et en rotation :

**Répartition par typologie des logements sociaux hors QPV et des logements abordables en stock et en rotation**

	T1	T2	T3	T4	T5	Total
<b>Total logement hors QPV</b>	1194	5058	10413	6479	1994	<b>25289</b>
	<b>5%</b>	<b>20%</b>	<b>41%</b>	<b>26%</b>	<b>8%</b>	<b>100%</b>
<b>Stock abordable</b>	956	1 521	4 694	2 993	636	<b>10 874</b>
	<b>9%</b>	<b>14%</b>	<b>43%</b>	<b>28%</b>	<b>6%</b>	<b>100%</b>
<b>Rotation abordable</b>	189	155	338	178	38	<b>899</b>
	<b>21%</b>	<b>17%</b>	<b>38%</b>	<b>20%</b>	<b>4%</b>	<b>100%</b>

Sources : SOeS, RPLS 1er janvier 2016

- Les T1 sont surreprésentés dans le stock de logements abordables par rapport à l’ensemble des T1 hors QPV du fait de leur niveau de loyer réduit qui peut être intégralement couvert par l’APL pour des ménages à faibles ressources. Par ailleurs du fait de la rotation plus importante des petites typologies ils sont très fortement représentés dans l’offre en rotation (21%).
- Une tension forte s’exerce sur les T2 sous représentés en stock et en rotation du fait de la pratique très courante d’attribution des T2 aux personnes seules : le nombre de T2 abordables pour une personne seule du premier quartile est ainsi relativement faible.
- Les T3, T4 et T5 sont relativement bien représentés dans le stock abordable par rapport à leur poids dans l’ensemble du parc hors QPV mais sont sous représentés en rotation, surtout à partir des T4 et T5, du fait de taux de rotation traditionnellement plus faibles pour les grandes surfaces.

➤ **Un décalage entre l'offre disponible et la demande**

**Répartition des logements abordables en rotation et des logements recherchés par les demandeurs du Q1**

	T1	T2	T3	T4	T5	Total
Logements abordables Q1 en rotation (< 1 an)	189 21%	155 17%	338 38%	178 20%	38 4%	899 100%
Logements recherchés par les demandeurs Q1*	957 22%	1217 28%	1107 26%	849 20%	196 5%	4333 100%

Source : SOeS, RPLS au 01/01/2016 ; AREAL, demandes actives au 02/2018, Attributions 2017.

\*Demande des ménages Q1 sur l'ensemble du territoire de l'Eurométropole

La mise en regard des logements abordables disponibles par nombre de pièces et des typologies souhaitées par les demandeurs relevant du Q1, fait apparaître certains décalages qui peuvent expliquer la non satisfaction de toutes les demandes.

Ce sont les demandes pour les T2 qui semblent les plus difficiles à satisfaire avec un écart de 11 points entre la proportion de demandeurs et la proportion de logements abordables en rotation. Dans une moindre mesure, un décalage existe également pour les T1 et les T5. Par contre, les T3 sont proportionnellement nettement supérieurs à la demande.

➤ **Un potentiel de logements abordables hors QPV pour plus de la moitié dans les secteurs fragiles**

Les logements abordables hors QPV, sont inégalement répartis sur le territoire de l'Eurométropole. Leur mobilisation se heurte à deux types de limites :

D'abord, 61% de ces logements en stock et 56% en rotation se trouvent dans des secteurs d'habitat social fragiles essentiellement pour des raisons de présence de ménages âgés, d'une précarité socio-économique significative et de l'état ancien du parc.

Une trop forte mobilisation de ces logements est porteuse de risque d'accroître la précarité de ces secteurs et de conduire ainsi vers l'extension voire la création de nouveaux QPV d'autant que dans de nombreux cas, ces secteurs se trouvent justement en frange des QPV.

**Nombre de logements abordables hors QPV par grands secteurs (RAV 12€)**

	En stock		En rotation	
	nombre	%	nombre	%
<b>Fragiles</b>	6654	59%	506	50%
<b>Diversifiés</b>	3865	31%	340	24%
<b>Attractifs sous conditions</b>	329	12%	52	12%
<b>Total général</b>	<b>10848</b>	<b>43%</b>	<b>899</b>	<b>31%</b>

Sources : SOeS, RPLS 1er janvier 2016 ; AREAL

Ensuite, dans les secteurs attractifs sous conditions (petites communes de seconde couronne), les logements abordables sont d'abord très limités en volume (en stock et en rotation). De plus, ils ne sont pas toujours adaptés aux budgets des ménages du Q1. En effet, l'insuffisance des transports en commun dans ces secteurs, rendent nécessaire la motorisation du ménage avec donc un coût supplémentaire pour les déplacements.

➤ ***Des facteurs qualitatifs difficiles à mesurer mais à prendre en compte***

Plusieurs autres facteurs expliquent la difficulté de mobilisation du potentiel des logements abordables :

- Le libre-arbitre des demandeurs qui peut pour différentes raisons les conduire à refuser les logements proposés (L'objectif des 25% porte sur des baux signés et pas uniquement sur des propositions). Pour rappel, le taux de refus était de 55% en 2016 (52% en 2017).
- Les choix du bailleur de proposer à la commission d'attribution un ménage qui se situe juste à la limite des règles prudentielles au regard de sa fragilité ressentie.
- Les nombreuses « pertes en ligne » qui interviennent dans les étapes successives de l'accès au logement : dépôt d'un dossier complet de demande, passage en Commission Attribution Logement (CAL), information sur la proposition de logement, visite, etc. Le non aboutissement d'attribution à ces différents moments est difficile à quantifier mais est sans aucun doute plus important chez les ménages les plus précaires.

**Il apparaît ainsi que par leurs caractéristiques objectives, leur localisation ou du fait de facteurs qualitatifs, tous les logements abordables ne sont pas adéquats ou mobilisables pour les ménages du Q1.**

**Si le potentiel de logements abordables existe et pourra, au travers des orientations et engagements de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), être mieux activé, il n'en reste pas moins que ce potentiel est insuffisant et doit se développer au travers de différents leviers : les processus d'attributions, la capacité d'accueil du parc (offre neuve...) et l'attractivité du cadre de vie des logements.**

## II. LES GRANDES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES D'ATTRIBUTION DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

### 1. RAPPEL DES ORIENTATIONS INSCRITES DANS LE DOCUMENT CADRE VALIDÉ PAR LA CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT (CIL) DU 28 JUIN 2018

Les orientations du Document cadre trouvent une traduction opérationnelle dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information du Demandeur (PPGDID) adopté en décembre 2016 (notamment au travers le dispositif de la cotation de la demande et le Service d'accueil et d'information des demandeurs (SAID) et dans la présente convention.

Ces orientations doivent être adaptées à l'évolution législative.

- ❖ **Orientation 1 : Prendre en compte l'ensemble des demandes (conforter la vocation universaliste du logement locatif social tout en tenant compte des plus démunis) pour mettre en œuvre toutes les mixités sur le territoire.**
  - **Viser à atteindre l'objectif de 25 % d'attributions** (suivies de baux signés) par an sur la durée de la présente convention., hors QPV pour les demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile<sup>6</sup> en **tenant compte des capacités d'accueil des territoires** et définir les moyens à mettre en œuvre avec les partenaires pour atteindre cet objectif.  
Il est par ailleurs souhaité que les partenaires de la présente convention, et notamment l'AREAL, gestionnaire du Fichier partagé de la demande, s'attachent à analyser plus en détail les réalités humaines et sociales qui recouvrent la notion de Q1, dans le cadre de la Commission de coordination<sup>7</sup>.
  
- ❖ **Orientation 2 : Prendre en compte les publics prioritaires (L441-1 du CCH) sur l'ensemble du territoire tout en maintenant la spécificité des publics prioritaires accompagnés**
  - Veiller à ce que **les publics prioritaires du L.441.1 se voient attribuer un logement sur l'ensemble du territoire métropolitain** s'ils le souhaitent, afin d'assurer l'égalité d'accès à l'ensemble du parc social ;
  - Tendre progressivement **vers un objectif théorique de 42.5 % d'attributions (suivies ou non de baux signés) par an au bénéfice des publics prioritaires, correspond au cumul des obligations d'attribution des réservataires et des bailleurs**, en tenant compte **des capacités d'accueil des territoires** (offre en logement, environnement), des réservataires et des bailleurs et définir les moyens à mettre en œuvre avec les partenaires pour atteindre cet objectif ;
  - Pérenniser et faire évoluer si nécessaire la notion de « public prioritaire accompagné » telle qu'elle figure dans l'Accord Collectif Départemental<sup>8</sup> au regard de l'analyse qui sera faite du Q1 ;

<sup>6</sup> cf. annexe 2- Arrêté préfectoral du 2 mai 2018 relatif au 1er quartile de l'Eurométropole de Strasbourg

<sup>7</sup> Voir partie IV.

<sup>8</sup> cf. annexe 3- Accord Collectif Départemental 2019 – 2021

❖ **Orientation 3 : Engager le rééquilibrage des quartiers prioritaires (QPV) et plus particulièrement en NPNRU**

- Veiller à maintenir à minima un taux de **50 % d'attributions (non suivies de baux signés) en QPV pour les ménages qui n'appartiennent pas au 1<sup>er</sup> quartile** ;
- Expérimenter dans le cadre du NPNRU, la mise en œuvre de commissions d'attribution inter-bailleurs et inter-réservataires sur des ilots à enjeux ;
- Veiller à la qualité du relogement des ménages ANRU en encourageant le relogement inter-bailleurs.

❖ **Orientation 4 : Mieux accompagner et informer les demandeurs sur les parcours résidentiels, en particulier les demandeurs les plus fragiles (1er quartile, Public Prioritaire, ménages ANRU)**

- **Veiller à ce que le Service d'accueil et d'information des demandeurs (SAID) accompagne le parcours résidentiel** dans le parc social, mais également au-delà (ouverture sur l'ensemble du marché de l'immobilier) ;
- **Développer une offre** (logement abordable, accession sociale sécurisée...) favorisant le parcours résidentiel intra et inter territoires.

❖ **Orientation 5 : Garantir l'équité de traitement des ménages et la transparence des processus d'attribution**

- Veiller à améliorer la lisibilité dans les priorités d'attributions par la mise en œuvre des mesures inscrites dans le PPGDID adopté en décembre 2016.

❖ **Orientation 6 : Favoriser les mutations comme leviers d'équilibre de l'occupation du parc**

- **Organiser le repérage des mutations**, en complément de l'examen des conditions d'occupation des locataires par le bailleur, tel que le prévoit la loi ELAN ;
- Identifier les secteurs sur lesquels la mutation pourrait être encouragée afin d'agir sur l'occupation du parc ;
- Accompagner le relogement inter bailleurs.

❖ **Orientation 7 : Définir des trajectoires pour plus de diversité et de progression) pour les 5 secteurs**

- Définir pour chacun des 5 secteurs identifiés un processus d'évolution adapté à chaque secteur et les leviers d'action et mettre en place un système de suivi et d'ajustement de ces trajectoires.

*NB. L'approfondissement du diagnostic, depuis l'adoption du document cadre en 2017, a amené à travailler à des échelles plus fines. Les secteurs en QPV ont été subdivisés en quatre sous-secteurs, amenant les 5 secteurs initiaux à 7.*

## 2. DES ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AFFINÉES A L'ÉCHELLE DES QPV / SECTEURS HORS QPV

Les orientations proposées ci-après concernent le domaine des attributions. En partie III, ces orientations seront déclinées en actions en corrélation avec les volets relatifs à la capacité d'accueil et à l'environnement de chaque secteur.

### ➤ **Les petits QPV centraux** (Laiterie et Spach)

- Tendre vers une déspecialisation dans l'accueil des publics défavorisés et en situation de précarité ;
- Maintenir un niveau élevé d'accueil de ménages issus des quartiles de revenus supérieurs au Q1 ;
- Accompagner les trajectoires résidentielles des personnes âgées (changement ou adaptation de logements) ;
- Mieux articuler la politique du logement et celle de l'hébergement, en lien avec le dispositif Logement d'abord.

### ➤ **Les petits QPV vieillissants** (Hohberg, Cité de l'III, Molkenbronn, Libermann, Marais, Murhof, QPV Lingolsheim, Koenigshoffen-Est)

- Maintenir un niveau élevé d'accueil de ménages issus des quartiles de revenus supérieurs au Q1 ;
- Accompagner, au sein des quartiers, les trajectoires résidentielles spécifiques des jeunes en décohabitation et les trajectoires ascendantes (logement neuf, accession...), tout en veillant à ne pas fragiliser l'occupation sociale du parc.

### ➤ **Les petits QPV très précaires** (Ampère, Guirbaden, Port-du-Rhin)

- Eviter les effets de spécialisation dans l'accueil des publics défavorisés-et en situation de précarité ;
- Privilégier les attributions à des ménages issus des quartiles supérieurs au Q1 dès lors qu'ils souhaitent ces secteurs QPV ;
- Accompagner, au sein des quartiers, les trajectoires résidentielles spécifiques des jeunes en décohabitation et les trajectoires ascendantes (logement neuf, accession...).

### ➤ **Les petits QPV en renouvellement** (Neuhof-Meinau, Elsau, Cronembourg, HautePierre, Quartiers-Ouest)

- Eviter les effets de spécialisation dans l'accueil des publics défavorisés et en situation de précarité ;
- Maintenir un niveau élevé d'accueil de ménages issus des quartiles de revenus supérieurs au Q1 ;
- Accompagner, au sein des quartiers, les trajectoires résidentielles spécifiques des jeunes en décohabitation et les trajectoires ascendantes (logement neuf, accession...), tout en veillant à ne pas fragiliser l'occupation sociale du parc.

**Secteurs hors QPV**

➤ **Secteurs fragiles**

*(Rotterdam, Bourse-Krutenau, Esplanade, Bischheim hors QPV...)*

- Augmenter les attributions aux ménages Q1 de manière modérée en ciblant les sous-secteurs les moins fragiles ;
- Mettre en place une stratégie spécifique en matière de mutations ;
- Rechercher une réponse adaptée aux ménages demandeurs les plus pauvres résidant déjà dans ces secteurs ;
- Porter une attention particulière aux demandes des personnes âgées en lien avec la problématique santé.

➤ **Les secteurs diversifiés**

*(Centre-ville, Tribunal, Robertsau hors Cité de l'III, Orangerie, Neudorf-ouest à Strasbourg, secteurs de Schiltigheim, Illkirch-Graffenstaden, Lingolsheim hors QPV...)*

- Optimiser la marge importante d'accueil des plus modestes au vu de l'attractivité de ces secteurs ;
- Rechercher une réponse adaptée aux ménages demandeurs les plus pauvres résidant déjà dans ces secteurs ;
- Favoriser l'accueil des familles notamment monoparentales.

➤ **Les sous-secteurs attractifs sous conditions**

*(Communes de seconde couronne à dominante rurale)*

- Rechercher une réponse adaptée aux ménages demandeurs les plus pauvres résidant déjà dans ces secteurs ;
- Rechercher une réponse adaptée aux demandeurs souhaitant quitter ces secteurs ;
- Rechercher une réponse adaptée aux demandeurs les plus pauvres souhaitant ces secteurs et n'y résidant pas.

***Ces différentes orientations par secteur sont déclinées en actions spécifiques<sup>9</sup>.***

---

<sup>9</sup> Voir Partie III.3.



### III. LA DECLINAISON OPERATIONNELLE DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION (CIA)

#### 1. FACILITER L'ACCES AU LOGEMENT DES PUBLICS FRAGILES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE L'EUROMÉTROPLE DE STRASBOURG

##### 1.1 L'accueil des ménages les plus modestes sur l'ensemble du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg

###### Loi Egalité et Citoyenneté

*« Impose aux bailleurs sociaux et à leurs partenaires de consacrer un pourcentage minimum de 25 % des attributions (accès, mutations), suivies de baux signés, réalisées hors QPV au **premier quartile des demandeurs les plus pauvres** et à des ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain sur le territoire des EPCI. Ce taux peut être, le cas échéant, adapté, compte tenu de la situation locale, par les orientations en matière d'attributions. Il est révisé tous les trois ans en fonction de l'évolution de la situation locale.*

Par arrêté du 2 mai 2018, le Préfet du Bas-Rhin a fixé le seuil de ressources annuelles en unité de consommation du premier quartile des demandeurs à 7 023 € pour le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg (seuil revu annuellement).

En 2017 sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg :

- 319 logements ont été attribués, attributions suivies de baux signés, hors QPV à des ménages du 1er quartile, ce qui représentait 12,4 % des attributions hors QPV
- 92 logements ont également été attribués hors QPV (attributions suivies de baux signés) aux ménages relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain

La somme des deux correspond à 15.5 % des attributions suivies de baux signés hors QPV.

Le diagnostic réalisé par l'ADEUS et les services de l'Eurométropole de Strasbourg ont montré la difficulté d'atteindre l'objectif d'attribution de 25% de relogement du Q1 dans le parc existant hors QPV, alors même que le potentiel théorique semblait suffisant dans une première approche<sup>10</sup>.

Par ailleurs, ce diagnostic questionne le montant de la valeur du Q1 identifié sur notre territoire par arrêté préfectoral (inadéquation avec les premiers éléments objectifs du territoire). Une réflexion sur un « seuil local » du Q1 est envisagée.

Pour répondre aux obligations relatives à la loi Egalité et Citoyenneté, et à l'orientation 1 du document cadre, l'Eurométropole de Strasbourg et les membres de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) visent à atteindre l'objectif d'attribution de 25% hors QPV, suivies de baux signés, à des demandeurs issus du 1er quartile de revenus dans la demande exprimée et aux ménages ANRU.

<sup>10</sup> Voir partie I.2.3.

**Proposition de répartition de l'objectif de 25% d'attributions (suivies de baux signés) hors QPV, par bailleur**

L'atteinte des 25% d'attribution suivie de baux signés hors QPV et hors ZUS aux ménages relevant du Q1 ainsi que les ménages relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbains se fera de manière progressive en partant des taux effectivement réalisés en 2018 (et mesuré dans le fichier partagé de la demande) dans un objectif d'atteinte à la fin de la première Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). A ce sujet, la progression théorique est détaillée par bailleur selon un rythme indicatif progressant de façon arithmétique, détaillé dans le tableau ci-joint

BAILLEURS	nbre d'attributions Q1 hors QPV 2018	taux d'attribution Q1 hors QPV 2018 (en %)	taux d'attribution Q1 hors QPV 2019 (en %)	taux d'attribution Q1 hors QPV 2020 (en %)	taux d'attribution Q1 hors QPV 2021 (en %)	taux d'attribution Q1 hors QPV 2022 (en %)	taux d'attribution Q1 hors QPV 2023(en %)	taux d'attribution Q1 hors QPV 2024(en %)	progression relative annuelle (en %)
OPH - CUS HABITAT	75	13,09	15,08	17,06	19,05	21,03	23,02	25,00	1,99
SEM - SAEM locale Habitation Moderne	42	10,29	12,74	15,19	17,65	20,10	22,55	25,00	2,45
OPH - OPUS 67	18	13,14	15,12	17,09	19,07	21,05	23,02	25,00	1,98
Coop - HABITAT DE L'ILL	17	7,42	10,35	13,28	16,21	19,14	22,07	25,00	2,93
ESH - DOMIAL ESH	27	9,75	12,29	14,83	17,38	19,92	22,46	25,00	2,54
Coop - SEDES	2	8,00	10,83	13,67	16,50	19,33	22,17	25,00	2,83
ESH - BATIGERE	22	8,40	11,17	13,93	16,70	19,47	22,23	25,00	2,77
ESH - IMMOBILIERE 3F GRAND EST	12	7,14	10,12	13,09	16,07	19,05	22,02	25,00	2,98
SEM - SAEM de construction et gestion immo.	6	7,23	10,19	13,15	16,12	19,08	22,04	25,00	2,96
ESH - NOUVEAU LOGIS DE L'EST	23	7,35	10,29	13,23	16,18	19,12	22,06	25,00	2,94
ESH - ICF HABITAT NORD-EST	34	28,33	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	0,00
ESH - NEOLIA	48	19,92	20,77	21,61	22,46	23,31	24,15	25,00	0,85
SEM - Société immobilière du Bas-Rhin SIBAR	7	7,53	10,44	13,35	16,27	19,18	22,09	25,00	2,91
ESH - SOMCO	5	17,86	19,05	20,24	21,43	22,62	23,81	25,00	1,19
ESH - LOGIEST	13	39,39	nc	nc	nc	nc	nc	nc	0,00
ESH - VILOGIA	0	0,00	4,17	8,33	12,50	16,67	20,83	25,00	4,17
<b>TOTAL</b>	<b>351</b>	<b>11,65</b>	<b>13,88</b>	<b>16,10</b>	<b>18,33</b>	<b>20,55</b>	<b>22,78</b>	<b>25,00</b>	<b>2,23</b>

Cependant plusieurs points doivent être pris en compte pour juger objectivement de l'effort fourni par les bailleurs en vue d'atteindre cet objectif :

- la détermination du Q1 étant annuelle, par arrêté du ministre, son évolution est susceptible de remettre en cause les stratégies d'attributions de chaque bailleurs à la date de sa publication (surtout si l'évolution du Q1 est négative d'une année sur l'autre) ;
- l'obligation légale d'atteinte des 25% suivie de baux signés faite aux bailleurs dépasse leur seule responsabilité, car elle dépend de l'acceptation du demandeur qui n'est pas tenu d'accepter un logement qui lui est proposé, quand bien même ce dernier serait en adéquation avec le souhait initial et la situation socio-économique de ce demandeur. Il convient donc d'apprécier également l'effort fait par le bailleur et de l'objectiver en matière de proposition faite aux ménages concernés, et de taux de refus de ces ménages ;
- la détermination du plafond du Q1 est aujourd'hui sujette à de nombreuses questions quant à sa fiabilité (car basée sur du déclaratif). La commission de coordination devrait pouvoir se saisir de cette question afin de l'analyser et le cas échéant de soumettre des propositions d'adaptation à la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui en tout état de cause restera souveraine ;
- l'objectif d'attribution Q1 doit prendre garde à ne pas fragiliser de nouveaux territoires (appauvrissement et déséquilibre de l'occupation sociale, éloignement des services et des équipements, ...), et est susceptibles de connaître des déclinaisons différenciées quantitativement et qualitativement par sous-secteur.

Pour ce faire, l’Eurométropole de Strasbourg et les partenaires de la convention s’engagent donc à mettre en œuvre :

- Un **scénario progressif d’atteinte de l’objectif de 25%** d’attributions (suivies de baux signés) hors QPV à des ménages du 1er quartile et relogés ANRU, à raison d’environ un point par an à compter de 2019 ; cette progression pourra être revue à la hausse annuellement après l’évaluation des résultats ;
- Une **répartition équitable de l’objectif de 25 % d’attributions** (suivies de baux signés) **hors QPV par bailleurs**.

A noter que :

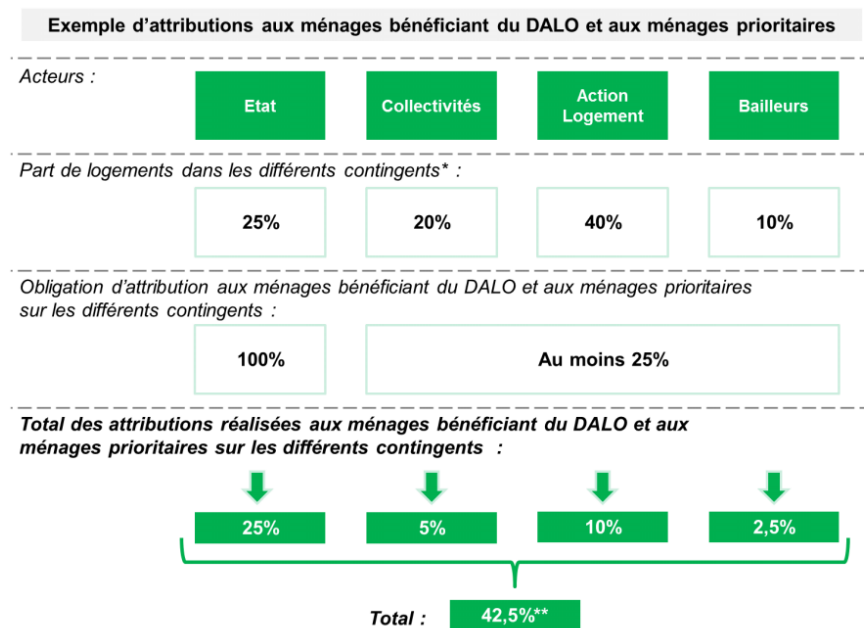
- Un travail de fiabilisation s’engagera sur le calcul de la valeur du Q1 en adéquation avec les données objectives analysées et recensées et à partir de dossiers complets (expérimentation en cours) ;
  - Le **bilan annuel d’atteinte des objectifs d’attributions (suivies de baux signés)** se fera également au regard de propositions faites hors QPV à ces ménages, et du libre-arbitre des demandeurs.
- => Un suivi et une analyse fine des refus de ces ménages seront également à engager avec les partenaires (étude lancée en 2019 par l’ADEUS).

## 1.2 L’accueil des ménages prioritaires (L 441- 1 du CCH)

### Loi Egalité et Citoyenneté

Donne obligation à l’Etat, aux collectivités territoriales, à Action Logement Services, et aux bailleurs sociaux, de mobiliser 25% de leurs contingents (propositions faites aux ménages non suivies de baux signés) aux ménages prioritaires –soit 42,5% des propositions globales :

- Le public visé est d’abord le public DALO puis le public prioritaire L 441-1 du CCH ;
- L’objectif théorique de 42,5% de propositions ne peut être modulé localement.



\*Correspondant à 95% des logements non compris les 5% du contingent des fonctionnaires

\*\*Dans l’hypothèse où la rotation est équivalente pour tous les contingents

*A noter que la loi Egalité et Citoyenneté :*

- Clarifie et élargit la définition des publics prioritaires du logement social en les rassemblant dans une liste unique inscrite au titre du L 441.1 du CCH<sup>11</sup> ;
- Fusionne l'Accord Collectif Intercommunal (ACI) et la Convention d'Équilibre Territorial dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

L'Eurométropole de Strasbourg et les partenaires de la convention sont cosignataires du **Plan Départemental d'accès au Logement et à l'Hébergement des Publics Défavorisés (PDALHPD 2015-2020)**. A ce titre, ils contribuent à la mise en œuvre de l'ensemble des dispositifs de maintien et d'accès au logement des publics défavorisés ainsi qu'à la coordination des actions menées.

La **mise en œuvre du DALO dans le Bas-Rhin** s'appuie quant à elle sur l'application stricte de la loi, des critères de saisine et sur la mobilisation en préalable des différents dispositifs d'accès au logement et à l'hébergement existants sur le département et, au premier titre, l'Accord collectif départemental. Dès lors, le DALO est la voie de dernier recours lorsque l'ensemble des actions et dispositifs du PDALHPD ont été mis en œuvre et n'ont pu apporter une réponse adaptée aux ménages pour lesquels ils ont été sollicités.

Depuis 2010, **l'Accord Collectif Départemental (ACD) est un dispositif essentiel et innovant dans l'accès au logement de ménages en difficulté bénéficiant d'un accompagnement social.**

Ainsi, les partenaires du PDALHPD ont souhaité, en plus de la loi Egalité et Citoyenneté, poursuivre la mise en œuvre d'un Accord Collectif Départemental partenarial basé entre autres sur :

- Une mutualisation de tout ou partie des contingents réservés entre l'Etat, l'Eurométropole de Strasbourg, le Conseil Départemental et Action Logement Services, doublée d'une fongibilité territoriale et triennale ;
- Une définition collective de ces publics prioritaires, relevant d'une labellisation par les réservataires, sur la base d'un diagnostic réalisé par un travailleur social ;
- Des instances de pilotage et de suivi spécifiques à ce dispositif.

**L'ACD 2019 – 2021, validé par le Comité responsable du plan du PDALHPD du 1<sup>er</sup> avril 2019 pose un cadre commun, repris et décliné sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre de la présente Convention.**

En 2018, sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, le décompte de l'ensemble des propositions faites au Public Prioritaire au titre du L 441-1 n'a pas pu se faire du fait de la mise en œuvre progressive des indicateurs de suivi (labellisation faite directement par les bailleurs sociaux avant passage en Commission Attribution Logement (CAL) et proposition faite au ménage effective au second semestre 2018).

Ce nouvel accord intègre désormais le dispositif de réservation départementale Handilogis en faveur des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, ainsi qu'Action Logement Services (dispositif de réservation d'Action Logement en faveur des personnes salariées).

<sup>11</sup> cf. annexe : Liste des publics prioritaires du L441.1 du CCH

En 2017 :

- **480 recours DALO** (Droit au Logement Opposable) ont été enregistrés sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg (522 à l'échelle du Département dont 84 ont abouti à une décision favorable et 68 à des propositions de logement par les bailleurs sociaux) ;
- **1 052 attributions** (non suivies de baux signés) ont été faites par les bailleurs sociaux au bénéfice des ménages ACD. Ces propositions ont abouti au relogement de **749 ménages prioritaires**.

Conformément à la loi Egalité et citoyenneté et à l'orientation 2 du document cadre, l'Eurométropole de Strasbourg et les membres de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) s'engagent à :

- **Viser à atteindre l'objectif théorique de 42.5 % attributions** (non suivies de baux signés) par an au bénéfice des publics prioritaires L441-1 du CCH- soit à titre indicatif 4 800 attributions (non suivies de baux signés) en 2016 - correspondant au cumul des obligations d'attribution des réservataires et des bailleurs ;
- Mais également **pérenniser la notion de « public prioritaire accompagné » telle qu'elle figure dans l'Accord Collectif Départemental. En conséquence les publics du L441.1 sont constitués par les ménages de l'ACD et ceux labellisés par les bailleurs.**

Pour ce faire, l'Eurométropole de Strasbourg et les partenaires de la convention s'engagent à mettre en œuvre un **objectif global d'attribution** (suivies ou non de baux signés) **en faveur des Publics Prioritaires à hauteur de 42,5%** de l'ensemble des attributions, intégrant :

- Le cadre commun de **l'ACD 2019 - 2021 validé par le Comité responsable du plan du PDALHPD du 1<sup>er</sup> avril<sup>12</sup>** ;
- Les **objectifs d'attribution** (suivies ou non de baux signés) **en faveur des Publics Prioritaires L441-1 labellisés ACD par les réservataires** ;
- Les **objectifs d'attributions** (suivies ou non de baux signés) des publics **L441-1 labellisés par les bailleurs sociaux** du territoire.

A noter que le bilan annuel d'atteinte des objectifs du L441-1 se fera en articulation étroite avec les instances de suivi de l'Accord Collectif Départemental (ACD) notamment son comité de pilotage.

Le bilan annuel de l'ACD, organisé par l'Etat le Département du Bas Rhin, co-pilotes du PDALHPD, en lien avec les différents acteurs associés (Ville et Eurométropole de Strasbourg, AREAL, bailleurs sociaux, associations, etc.) permet de :

- Dresser un bilan synthétique et évaluer la mise en œuvre du dispositif ACD ;
- Proposer de nouvelles orientations pour contribuer à l'amélioration du dispositif ;
- Développer le partenariat entre les acteurs (mise au point des articulations ou pratiques collectives nécessaires, échange et prise en compte des contraintes respectives...);
- Analyser les effets en termes de réponses aux besoins et de diversité sociale du parc.

Les publics prioritaires PP L441-1 CCH peuvent également être des ménages du 1<sup>er</sup> quartile (28% des attributions suivies de baux signés à du public ACD relèvent du Q1). De ce fait, l'Eurométropole de Strasbourg et les partenaires de la convention

<sup>12</sup> cf. annexe 3 -Accord Collectif Départemental 2019 – 2021

contribueront, pour la partie des ménages ACD relevant du Q1, à l'atteinte de l'objectif progressif de 25% d'attributions hors QPV en faveur du 1<sup>er</sup> quartile.

### 1.3 L'accueil des ménages relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain

#### Loi ELAN

*« Impose aux bailleurs sociaux et à leurs partenaires de consacrer un pourcentage minimum de 25 % des attributions (accès, mutations), suivies de baux signés, réalisées hors QPV au premier quartile des demandeurs les plus pauvres et à **des ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain sur le territoire des EPCI.** Ce taux peut être, le cas échéant, adapté, compte tenu de la situation locale, par les orientations en matière d'attributions et il est révisé tous les trois ans en fonction de l'évolution de la situation locale. »*

#### Article 4 du titre I du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU

*Le relogement doit respecter les objectifs en matière d'équilibre de peuplement entre les territoires à l'échelle intercommunale et « contribuer à la mixité sociale ». Il doit également « offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages » et « réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion ».*

Dans son Nouveau Programme de Rénovation Urbaine et dans le cadre des opérations de démolition, l'Eurométropole de Strasbourg et les partenaires de la convention (bailleurs sociaux, AREAL, et l'Etat tel qu'indiqué dans l'ACD) doivent contribuer au relogement, sur une période de 6 ans, de plus de 2300 ménages (350 relogements par an soit environ 8 % des attributions (suivies de baux signés) annuelles de l'Eurométropole de Strasbourg).

Cinq bailleurs sociaux sont concernés dont deux principaux (Cus Habitat et Opus 67) implantés sur 4 quartiers de Strasbourg (Neuhof, Meinau, Elsau, HautePierre) et 3 communes (Illkirch-Graffenstaden, Schiltigheim et Bischheim).

Il est à noter que **les relogements ANRU restent de la responsabilité des bailleurs sociaux concernés** par les opérations de démolition.

Néanmoins, conformément à la loi Egalité et citoyenneté et aux orientations du document cadre (en particulier les orientations 1 et 3), l'Eurométropole de Strasbourg et les membres de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) souhaitent que l'ensemble des partenaires (bailleurs, réservataires, etc.) contribuent à un relogement de qualité sur l'ensemble du territoire et contribuent ainsi aux objectifs de mixité recherchés (en particulier l'atteinte des objectifs de 25% d'attributions 1<sup>er</sup> quartile hors QPV).

De plus, l'Eurométropole de Strasbourg ainsi que les partenaires de la convention s'inscrivent dans les objectifs nationaux de relogement fixés par l'ANRU, à savoir :

- Offrir des parcours résidentiels « positifs » (ex : relogement dans des logements neufs ou de moins de cinq ans) ;
- Inscrire ces ménages dans une dynamique d'insertion ;
- Contribuer à la mixité sociale des quartiers en rénovation urbaine.

Pour ce faire, l'Eurométropole de Strasbourg et les partenaires de la convention s'engagent à la mise en œuvre des objectifs suivants :

- **Mettre le ménage relogé au cœur de l'ensemble du processus de relogement** (de la phase pré-opérationnelle, opérationnelle, à la phase post-relogement)

› **Organiser une information et une communication adaptée et de qualité** à toutes les étapes du processus de relogement (règles d'attribution, droit et devoirs, etc.), en complémentarité avec le service d'accueil et d'information des demandeurs de logement sociaux (offre disponible sur l'Eurométropole de Strasbourg, etc.) ;

› **Offrir aux ménages les moyens d'être plus acteurs et responsables de leur relogement** en expérimentant des processus d'attribution plus participatifs (ex : la location choisie) ;

› **Garantir une égalité de traitement des ménages relogés** sur l'ensemble du territoire (coordination et harmonisation du processus et des outils de relogement ainsi que des partenaires de la convention).

- **Maîtriser la quittance globale du ménage relogé** : veiller à ce que le locataire dont le logement est démolit doit pouvoir être relogé dans des conditions financières adaptées à sa situation. Le bailleur social s'efforcera de proposer, pour un logement équivalent, une mensualité résiduelle (loyer + charges, déduction faite des aides au logement et hors charges personnelles) proche de celle du logement quitté, sauf si, à la demande du locataire, un autre type de logement lui est attribué. Une attention particulière sera portée au « reste à vivre ».

- **Proposer un accompagnement « global » du ménage tout au long du processus allant au-delà du simple « relogement »** :

› Profiter de la dynamique partenariale créée autour du relogement comme « levier » pour régler une problématique autre, tel que l'emploi, la santé, l'insertion sociale, et ce tout au long du processus pré et post relogement. A noter que l'Eurométropole de Strasbourg souhaite s'inspirer et tenter de généraliser l'expérience menée entre 2009 et 2010 par la ville de Lingolsheim dans son programme de rénovation urbaine « 1 emploi pour 1 foyer » ;

› Veiller à satisfaire le ménage relogé par rapport à son nouveau logement et le cas échéant à son quartier, par une prise en compte des critères du ménage avant proposition, et un suivi post-relogement (enquête de satisfaction).

- **Mobiliser l'ensemble du parc de logements du territoire pour mieux répondre aux besoins des ménages (capacité financière, aspirations)** :

› Faciliter le relogement en dehors des quartiers en rénovation urbaine et en particulier hors QPV par une mobilisation active de l'interbailleur et des réservataires : repérage et priorisation de relogement dans l'ensemble du parc neuf et existant ;

› Mobiliser le parc privé (accession sociale, parc privé conventionné) ;

› Répondre aux besoins spécifiques des ménages devant être relogés lorsque ces derniers sont en demande de produits adaptés, tels des résidences seniors, qui pourront constituer une offre nouvelle et complémentaire à celle existante sur site et qui permettra, pour les ménages, de ne pas être en rupture avec leurs réseaux d'entraide.

- **Mobiliser l'ensemble des acteurs dans le processus et en particulier l'interbailleur (AREAL, réservataires, bailleurs, communes, associations...)** :

› L'Eurométropole de Strasbourg comptabilise depuis 2014 les propositions faites aux ménages ANRU dans le cadre de l'interbailleur dans les objectifs de l'ACD. L'Etat portera également une attention particulière au relogement ANRU dans le cadre dans ses droits de réservation (DRP) ;

› Harmoniser les procédures et les outils de gestion pour faciliter le relogement des ménages (ex : courrier type de convocation, suivi des candidatures, etc.).

L'Eurométropole de Strasbourg et les partenaires de la convention s'engagent, à ce stade, sur **une obligation de moyens** et ne souhaitent pas se fixer des **objectifs quantitatifs de relogement que ce soit dans le neuf et/ou hors QPV**.

En effet, la production de logements sociaux neuve hors QPV inscrite dans le PLUi valant PLH estimée à 1100 logements par an (dont 30% de PLAI) devrait permettre de répondre aux besoins des ménages à reloger qui restent à préciser lors des enquêtes sociales qui seront menées à partir de 2019 dans le cadre de l'élaboration des plans de relogement.

L'obligation de moyens que se fixent l'Eurométropole de Strasbourg et les partenaires de la convention, va se traduire par une nouvelle gouvernance (instances opérationnelles et stratégiques pour la mise en œuvre et le suivi du relogement ANRU en articulation avec la CIA)<sup>13</sup>.

A noter également que, d'une part, en sa qualité de chef de file des politiques d'attributions et d'autre part, dans le cadre de la mise en œuvre du relogement ANRU, l'Eurométropole de Strasbourg va se doter de moyens supplémentaires avec un chef de projet dédié.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la présente convention et du NPRU, ce dernier aura pour mission :

- L'articulation du relogement avec les autres politiques mises en œuvre par l'Eurométropole de Strasbourg (sociale, économique) ;
- L'animation des instances stratégiques intercommunales d'analyse, de pilotage et/ou de suivi facilitant la mobilisation de l'ensemble des acteurs du territoire (ex : réservataires, interbailleur, etc.) ;
- La coordination entre les instances stratégiques intercommunales et les instances opérationnelles du relogement des PRU ;
- La coordination de l'ensemble des partenaires participant au relogement, et plus particulièrement les bailleurs sociaux concernés par les démolitions, communes porteuses du projet, l'interbailleur en lien avec l'AREAL, les réservataires de logements (Action Logement Services, Etat, Département, Eurométropole de Strasbourg, etc.), les travailleurs sociaux (lien avec la Direction des solidarités et de la santé), etc. ;
- La mutualisation des leviers d'actions et des outils de suivi quantitatifs et qualitatifs tout au long du processus de relogement (ex : ACD, PPGDID, PDALHPD, IMHOWEB, RIME, etc.).

**En 2019, une charte de relogement viendra préciser les moyens de mise en œuvre des engagements pris par l'Eurométropole de Strasbourg et les partenaires de la convention.**

---

<sup>13</sup> Voir partie IV.2.1



## 2. FAVORISER L'ACCUEIL DES MENAGES LES MOINS DEVAFORISES DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE (QPV)

### Loi Egalité et Citoyenneté

*« Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, un objectif quantifié d'attribution (non suivies de baux signés) au moins équivalent à celui réalisé en N-1 à des demandeurs autres que ceux du 1er quartile de revenus ».*

*« A défaut d'une telle disposition dans les orientations approuvées, cet objectif est de 50 % »*

### Les compléments de la Loi ELAN

*« Sur les territoires concernés par les objectifs d'attribution (EPCI mentionnés au CCH : L.4441-1, al. 20), au moins 50% des attributions annuelles de logements situés dans les QPV sont consacrés à des demandeurs autres que les demandeurs les plus pauvres (c'est-à-dire relevant du 1<sup>er</sup> quartile) ».*

En 2016, 76% des attributions (non suivies de baux signés) ont été consacrées à des ménages des quartiles 2, 3 et 4 de la demande, dans les quartiers prioritaires de l'agglomération (moyenne de l'Eurométropole de Strasbourg de 78,2%).

Conformément à la loi Egalité et Citoyenneté, renforcée par la loi Elan, et à l'Orientation 3 du document cadre, l'Eurométropole de Strasbourg et les partenaires de la convention souhaitent maintenir chaque année, un taux d'accueil de ces ménages dans les QPV au minimum de 50 %.

L'Eurométropole de Strasbourg et les partenaires de la convention s'engagent à :

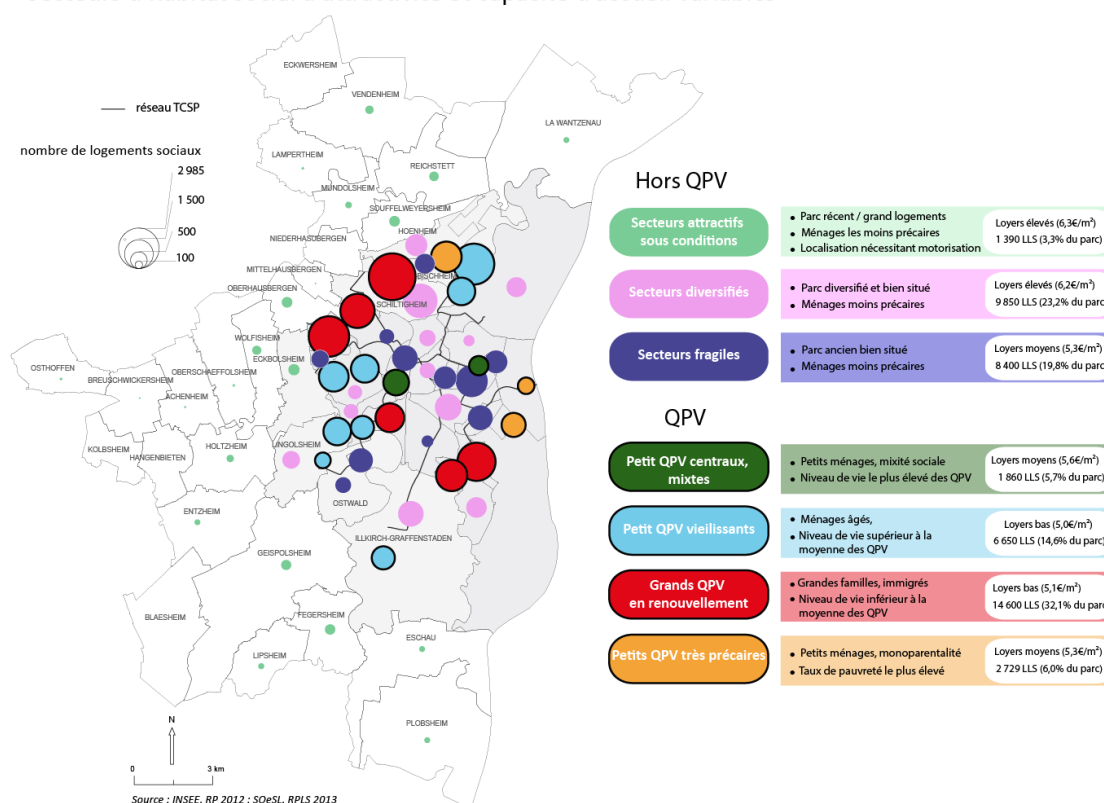
- Veiller à maintenir à minima un taux de 50% **d'accueil de ces ménages en QPV, en accord avec la loi ELAN ;**
- **Veiller à favoriser l'accueil des ménages salariés pour permettre une répartition équilibrée dans les attributions entre les ménages Q2, Q3, Q4.**

Conformément à l'orientation 7 du document cadre, la diversification sociale des quartiers QPV ne pourra se faire que par une connaissance partagée des caractéristiques de ces derniers et par un long processus de diversification de l'offre de logements. Ces derniers devant rester à court et moyen terme des territoires d'accueil pour les ménages modestes de l'Eurométropole de Strasbourg.

### 3. TENDRE VERS UNE PLUS GRANDE DIVERSIFICATION DES TERRITOIRES DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG : LES LEVIERS PAR SECTEUR

Conformément à la loi Egalité et Citoyenneté complétée par la loi Elan et à l'orientation 7 du document cadre, l'Eurométropole de Strasbourg et les membres de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) souhaitent tendre vers plus de diversité sur l'ensemble des secteurs identifiés du territoire<sup>14</sup> afin d'engager un processus d'évolution adapté à chacun d'entre eux.

#### Secteurs d'habitat social à attractivité et capacité d'accueil variables



L'Eurométropole de Strasbourg et les partenaires de la convention s'engagent à mettre en œuvre cette diversité sur le territoire.

**Les actions en matière d'attribution**, en particulier les objectifs d'attribution en faveur des ménages modestes Q1, DALO, relogés ANRU, Publics Prioritaires L441-1, les publics les moins précaires, doivent être corrélées à des actions portant sur :

- **L'offre** (construction neuve, réhabilitation, entretien, etc.) afin de maintenir/développer une offre attractive, adapté et diversifié sur l'ensemble du parc ;
- **L'environnement** (développement de la mixité fonctionnelle des quartiers, amélioration de la qualité de l'espace public, des équipements et des transports, etc.) afin de maintenir/ développer une attractivité sur les secteurs (quartiers /communes) identifiés.

<sup>14</sup> Voir présentation des secteurs en partie I

### 3.1 Préconisations pour les secteurs en QPV : les secteurs de vigilance et à enjeux de renouvellement

➤ *Les petits QPV « centraux »*

	<b>Les grandes orientations</b>	<b>Les actions à mettre en œuvre</b>
<b>Agir sur le processus d'attribution</b>	<p>Tendre vers une déspecialisation dans l'accueil des publics défavorisés et en situation de précarité.</p> <p>Maintenir un niveau élevé d'accueil de ménages issus des quartiles de revenus supérieurs au Q1.</p> <p>Accompagner les trajectoires résidentielles des personnes âgées (changement ou adaptation de logements).</p> <p>Mieux articuler la politique du logement et celle de l'hébergement, en lien avec le dispositif Logement d'abord, notamment pour les Q1.</p>	<p>Identifier les besoins en mobilité résidentielle des personnes âgées.</p> <p>Mener une analyse fine des demandes de mutation au sein du parc des bailleurs : identifier les sous- ou sur-occupations, comme prévu dans le cadre du PPGDID.</p> <p>Identifier les poches de précarité infra-QPV, notamment via l'enquête OPS, pour ne pas les renforcer au travers des attributions.</p> <p>Renforcer l'accompagnement des publics défavorisés dès l'arrivée dans les quartiers (ACD, FSL, Logement d'abord...).</p> <p>Développer des outils partagés de suivi des attributions de logement et de l'hébergement (objectif de mieux mesurer les attributions de logements aux associations en vue de l'accueil des publics très précaires).</p>
<b>Agir sur la capacité d'accueil en logement</b>	<p>Dans ces secteurs attractifs, veiller à maîtriser le niveau de l'offre pour ne pas perdre de capacité d'accueil (par vente HLM ou déconventionnement de logement social).</p> <p>Développer une offre adaptée aux personnes âgées (ou adapter l'offre existante quand cela est possible).</p> <p>Favoriser le développement de grands logements quand cela est possible.</p>	<p>Développer les logements adaptés à la perte d'autonomie.</p> <p>Favoriser le développement des grands logements.</p>
<b>Agir sur l'environnement</b>	<p>Articuler les orientations sur les attributions avec les projets relevant des dispositifs de la politique de la ville (Contrat de Ville, Gestion urbains de proximité, sécurité, propreté, etc.).</p> <p>Poursuivre les études en cours sur la question de l'image du quartier.</p>	<p>Identifier les actions de Gestion urbaine de proximité à développer qui pourront faire l'objet d'un abattement de TFPB.</p> <p>Mettre en œuvre les actions ciblées retenues pour favoriser une meilleure image du quartier.</p>

➤ *Les petits QPV vieillissants*

	<b>Les grandes orientations</b>	<b>Les actions à mettre en œuvre</b>
<b>Agir sur le processus d'attribution</b>	<p>Maintenir un niveau élevé d'accueil de ménages issus des quartiles de revenus supérieurs au Q1.</p> <p>Accompagner, au sein des quartiers, les trajectoires résidentielles spécifiques des jeunes en décohabitation et les trajectoires ascendantes (logement neuf, accession...), tout en veillant à ne pas fragiliser l'occupation sociale du parc.</p>	<p>Améliorer l'information et la communication sur les quartiers au moment de la demande de logement (y compris mutation) via le futur Service d'accueil et d'information du demandeur (SAID) prévu dans le PPGDID.</p> <p>Exemples :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- permettre aux demandeurs de se projeter sur différents territoires en leur donnant des éléments d'informations (quartiers, loyers, temps d'attente, etc.)</li> <li>- informer les demandeurs hors QPV sur les évolutions des quartiers (travail sur l'image, marketing territorial...).</li> </ul> <p><b>Mieux organiser le repérage des mutations</b>, en complément de l'examen des conditions d'occupation des locataires par le bailleur, tel que le prévoit la loi ELAN.</p> <p>Identifier les besoins en mobilité résidentielle des personnes âgées.</p> <p>Renforcer l'accompagnement des publics défavorisés par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un accompagnement à l'arrivée dans les quartiers (ACD, FSL, Logement d'abord...).</li> <li>- le maintien d'une forte présence d'acteurs locaux (services publics agences, bailleurs, tissu associatif).</li> </ul> <p>Répondre à la demande de publics en situation de trajectoires résidentielles ascendantes (logement neuf, accession) susceptibles de quitter ces quartiers.</p>
<b>Agir sur la capacité d'accueil en logement</b>	<p>Développer une offre adaptée aux populations spécifiques (personnes âgées).</p> <p>Développer une offre sociale attractive de logements dans les secteurs NPNRU.</p>	<p>Développer les logements adaptés à la perte d'autonomie.</p> <p>Développer une offre en accession sociale pour permettre aux ménages qui le souhaitent de se maintenir sur le quartier.</p>
<b>Agir sur l'environnement</b>	<p>Articuler les orientations sur les attributions avec les projets relevant des dispositifs de la politique de la ville (Contrat de Ville, Gestion urbains de proximité, sécurité, propreté, etc.).</p> <p>Requalifier le cadre de vie.</p>	<p>Mettre en œuvre les actions ciblées retenues au sein du NPNRU dans les volets aménagement urbain, équipements, commerces.</p> <p>Mettre en œuvre les actions ciblées retenues pour favoriser une meilleure image du quartier.</p>

➤ *Les petits QPV très précaires*

	<b>Les grandes orientations</b>	<b>Les actions à mettre en œuvre</b>
<b>Agir sur le processus d'attribution</b>	<p>Tendre vers une déspecialisation dans l'accueil des publics défavorisés et en situation de précarité.</p> <p>Renforcer les attributions à des ménages issus des quartiles de revenus supérieurs au Q1.</p> <p>Accompagner, au sein des quartiers, les trajectoires résidentielles spécifiques des jeunes en décohabitation et les trajectoires ascendantes (logement neuf, accession...).</p>	<p>Améliorer l'information et la communication sur les quartiers au moment de la demande de logement (y compris mutation) via le futur Service d'accueil et d'information du demandeur (SAID) prévu dans le PPGDID. Exemples :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- permettre aux demandeurs de se projeter sur différents territoires en leur donnant des éléments d'informations (quartiers, loyers, temps d'attente, etc.)</li> <li>- sensibiliser les demandeurs en QPV au fait qu'ils peuvent demander des logements sur d'autres quartiers.</li> </ul> <p>Mener une analyse fine des demandes de mutation au sein du parc des bailleurs : identifier les sous- ou sur-occupations, comme prévu dans le cadre du PPGDID.</p> <p>Identifier les poches de précarité infra-QPV, notamment via l'enquête OPS, pour ne pas les renforcer au travers des attributions.</p> <p>Répondre à la demande de publics en situation de trajectoires résidentielles ascendantes (logement neuf, accession) susceptibles de quitter ces quartiers.</p> <p>Renforcer l'accompagnement des publics défavorisés par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un accompagnement à l'arrivée dans les quartiers (ACD, FSL, Logement d'abord...).</li> <li>- Le maintien d'une forte présence d'acteurs locaux (services publics, agences bailleurs, tissu associatif)</li> </ul>
<b>Agir sur la capacité d'accueil en logement</b>	Optimiser la capacité d'accueil du parc existant pour créer une offre complémentaire.	Rendre attractive la nouvelle offre créée pour s'adapter à la demande des ménages ayant des revenus supérieurs au Q1.
<b>Agir sur l'environnement</b>	Articuler les orientations sur les attributions avec les projets relevant des dispositifs de la politique de la ville (Contrat de Ville, Gestion urbains de proximité, sécurité, propreté, etc.).	<p>Identifier les actions de Gestion urbaine de proximité à développer qui pourront faire faire l'objet d'un abattement de TFPB.</p> <p>Mettre en œuvre les actions ciblées retenues pour favoriser une meilleure image du quartier.</p>

➤ *Les grands QPV en renouvellement*

	<b>Les grandes orientations</b>	<b>Les actions à mettre en œuvre</b>
<b>Agir sur le processus d'attribution</b>	<p>Tendre vers une déspecialisation dans l'accueil des publics défavorisés et en situation de précarité</p> <p>Maintenir un niveau élevé d'accueil de ménages issus des quartiles de revenus supérieurs au Q1.</p> <p>Accompagner, au sein des quartiers, les trajectoires résidentielles spécifiques des jeunes en décohabitation et les trajectoires ascendantes (logement neuf, accession...), tout en veillant à ne pas fragiliser l'occupation sociale du parc.</p>	<p>Améliorer l'information et la communication sur les quartiers au moment de la demande de logement (y compris mutation) via le futur Service d'accueil et d'information du demandeur (SAID) prévu dans le PPGDID. Exemples :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- permettre aux demandeurs de se projeter sur différents territoires en leur donnant des éléments d'informations (quartiers, loyers, temps d'attente, etc.)</li> <li>- informer les demandeurs hors QPV sur les évolutions des quartiers (travail sur l'image, marketing territorial...).</li> </ul> <p>Mener une analyse fine des demandes de mutation au sein du parc des bailleurs : identifier les sous- ou sur-occupations, comme prévu dans le cadre du PPGDID.</p> <p>Identifier les « poches » de précarité infra-QPV, notamment via l'enquête OPS, pour ne pas les renforcer au travers des attributions.</p> <p>Répondre à la demande de publics en situation de trajectoires résidentielles ascendantes (logement neuf, accession) susceptibles de quitter ces quartiers.</p> <p>Renforcer l'accompagnement des publics défavorisés par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un accompagnement à l'arrivée dans les quartiers (ACD, FSL, Logement d'abord...).</li> <li>- le maintien d'une forte présence d'acteurs locaux (services publics agences, bailleurs, tissu associatif).</li> </ul>
<b>Agir sur la capacité d'accueil en logement</b>	<p>Développer une offre attractive de logements en lien avec les projets NPNRU pour diversifier l'offre de logements sur ces secteurs.</p> <p>Développer une offre adaptée aux populations spécifiques (personnes âgées).</p>	<p>Etre vigilant vis-à-vis des immeubles « qui vivent bien » afin de ne pas les laisser se dégrader avec le risque d'une paupérisation de certains patrimoines.</p> <p>Autoriser la construction de logements sociaux neufs en QPV pour permettre une diversification de l'offre (petites typologies T2, adaptées et attractives pour jeunes et personnes âgées ; grandes typologies en accession sociale sécurisée).</p>
<b>Agir sur l'environnement</b>	<p>Articuler les orientations sur les attributions avec les projets relevant du NPNRU (aménagement urbain, équipements, commerces, etc.) et les</p>	<p>Mettre en œuvre les actions ciblées au sein du NPNRU des volets aménagement urbain, équipements, commerces, etc.</p>

	dispositifs de la politique de la ville (Contrat de Ville, Gestion urbains de proximité, sécurité, propreté, etc.).	<p>Traiter les situations d’incivilité et de dégradation de manière réactive, en lien avec les partenaires concernés.</p> <p>Identifier les actions de Gestion urbaine de proximité à développer qui pourront faire faire l’objet d’un abatement de TFPB.</p> <p>Mettre en œuvre les actions ciblées retenues pour favoriser une meilleure image du quartier.</p>
--	---	---

### 3.2 Préconisations pour les secteurs hors QPV

➤ *Les secteurs fragiles*

	Les grandes orientations	Les actions à mettre en œuvre
<b>Agir sur le processus d’attribution</b>	<p>Augmenter les attributions aux ménages Q1 de manière modérée en ciblant les sous-secteurs les moins fragiles.</p> <p>Mettre en place une stratégie spécifique en matière de mutations.</p> <p>Rechercher une réponse adaptée aux ménages demandeurs les plus pauvres résidant déjà dans ces secteurs.</p> <p>Porter une attention particulière aux demandes des personnes âgées en lien avec la problématique santé.</p>	<p>Améliorer l’information et la communication sur les quartiers au moment de la demande de logement (y compris mutation) via le futur Service d’accueil et d’information du demandeur (SAID) prévu dans le PPGDID. Exemples :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- permettre aux demandeurs de se projeter sur différents territoires en leur donnant des éléments d’informations (quartiers, loyers, temps d’attente, etc.)</li> <li>- informer les demandeurs hors QPV sur les évolutions des quartiers (travail sur l’image, marketing territorial...).</li> </ul> <p>Identifier les poches de fragilité infra-secteur, notamment via l’enquête OPS, pour ne pas les renforcer au travers des attributions Q1.</p> <p>Prévoir un accompagnement des ménages modestes permettant leur intégration dans les communes.</p>
<b>Agir sur la capacité d’accueil en logement</b>	<p>Développer une offre en logements abordables à affiner par sous-secteurs.</p> <p>Adapter une partie du parc existant au vieillissement.</p>	<p>Développer une offre en petite typologie (T2) pour les ménages seuls (jeunes décohabitants, personnes âgées).</p> <p>Adapter une partie du parc au vieillissement des ménages.</p>
<b>Agir sur l’environnement</b>	Affiner la connaissance de ces territoires pour comprendre les besoins d’amélioration de l’environnement en termes de voisinage dans certains sous-secteurs.	Mener une réflexion sur le cadre de vie et les attentes des ménages en termes d’environnement de leur logement.

➤ *Les secteurs diversifiés*

	<b>Les grandes orientations</b>	<b>Les actions à mettre en œuvre</b>
<b>Agir sur le processus d'attribution</b>	<p>Optimiser la marge importante d'accueil des plus modestes au vu de l'attractivité de ces secteurs.</p> <p>Rechercher une réponse adaptée aux ménages demandeurs les plus pauvres résidant déjà dans ces secteurs.</p> <p>Favoriser l'accueil des familles notamment monoparentales.</p>	<p>Améliorer l'information et la communication sur les quartiers au moment de la demande de logement (y compris mutation) via le futur Service d'accueil et d'information du demandeur (SAID) prévu dans le PPGDID.</p> <p>Exemples :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- permettre aux demandeurs de se projeter sur différents territoires en leur donnant des éléments d'informations (quartiers, loyers, temps d'attente, etc.)</li> <li>- informer les demandeurs hors QPV sur les évolutions des quartiers (travail sur l'image, marketing territorial...).</li> </ul> <p>Prévoir un accompagnement des ménages modestes permettant leur intégration dans les communes, notamment via le FSL.</p>
<b>Agir sur la capacité d'accueil en logement</b>	<p>Prioriser la construction en logements à loyers abordables.</p> <p>Prioriser la construction de grands logements T4 et T5.</p> <p>Maintenir le plus possible les loyers accessibles du parc existant.</p>	<p>Développer une part importante de logements en PLAI pour rendre le logement de ces secteurs abordables pour les plus modestes.</p> <p>Développer une offre en grande typologie (T4, T5) pour les familles notamment monoparentales.</p>
<b>Agir sur l'environnement</b>	<p>Affiner la connaissance de ces territoires pour comprendre les besoins d'amélioration de l'environnement en termes de voisinage dans certains sous-secteurs.</p>	<p>Mener une réflexion sur le cadre de vie et les attentes des ménages en termes d'environnement de leur logement</p>



➤ *Les secteurs attractifs sous conditions*

	<b>Les grandes orientations</b>	<b>Les actions à mettre en œuvre</b>
<b>Agir sur le processus d'attribution</b>	<p>Rechercher une réponse adaptée aux ménages demandeurs les plus pauvres résidant déjà dans ces secteurs.</p> <p>Rechercher une réponse adaptée aux demandeurs les plus pauvres souhaitant ces secteurs et n'y résidant pas.</p>	<p>Améliorer l'information et la communication sur les quartiers au moment de la demande de logement (y compris mutation) via le futur Service d'accueil et d'information du demandeur (SAID) prévu dans le PPGDID.</p> <p>Exemples :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- permettre aux demandeurs de se projeter sur différents territoires en leur donnant des éléments d'informations (quartiers, loyers, temps d'attente, etc.)</li> <li>- informer les demandeurs hors QPV sur les évolutions des quartiers (travail sur l'image, marketing territorial...).</li> </ul> <p>Prévoir si nécessaire un accompagnement des ménages modestes permettant leur intégration dans les communes.</p>
<b>Agir sur la capacité d'accueil en logement</b>	<p>Construire en priorité un parc de logements accessible aux plus modestes.</p> <p>Développer de petites typologies de logements (T2 notamment).</p> <p>Maintenir le plus possible les loyers accessibles du parc existant.</p>	<p>Développer une part importante de logements en PLAI pour rendre le logement de ces secteurs abordables pour les plus modestes.</p> <p>Développer une offre en petite typologie pour les ménages seuls (jeunes décohabitants, personnes âgées).</p>
<b>Agir sur l'environnement</b>	<p>Cibler la construction de logements sociaux pour ménages très modestes, en lien avec une bonne desserte en TC.</p> <p>Améliorer le lien entre localisation des logements sociaux et les services de proximité / emploi.</p> <p>Améliorer la desserte en transport en commun à plus long terme.</p>	<p>Veiller à la cohérence du développement de logements avec les équipements connexes : transports, zone d'emplois, etc.</p>

## IV. LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE ET LE SUIVI DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION (CIA)

### 1. LES ENGAGEMENTS DES MEMBRES DE LA CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT (CIL) DANS LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION (CIA)

#### 1.1 Les engagements des partenaires signataires

##### ❖ L'Etat s'engage à :

- Transmettre à l'Eurométropole de Strasbourg les informations nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de la CIA en particulier les données relatives aux publics de l'Accord Collectif, du relogement ANRU (partage de l'outil RIME) et les données relatives à la mobilisation de logements dans le cadre des dispositifs état en QPV ;
- Participer et contribuer dans les instances de mise en œuvre et de suivi prévues par la présente convention ainsi qu'aux travaux menés dans le cadre à la Conférence Intercommunale du Logement en sa qualité de co-pilote.

##### ❖ L'Eurométropole de Strasbourg s'engage à :

- Assurer le pilotage, l'animation et le suivi de la présente convention ; mettre en place et animer les instances spécifiques : Copil, groupes de travail, etc. ;
- Contribuer à l'atteinte des objectifs d'attribution dans la gestion de son contingent de logement en stock ;
- Accompagner dans le cadre des contrats d'objectifs les bailleurs sociaux dans le développement d'une offre de logement adaptée financièrement ;
- Assurer la mise en place des outils de suivi partagés en lien avec l'AREAL, les bailleurs sociaux et les services de l'Etat ;
- Approfondir l'analyse des QPV en vue d'affiner les feuilles de route « Diversité » par secteur.

##### ❖ L'AREAL et 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 ;
- Prendre en compte dans le cadre de leurs Commissions d'Attribution de Logements, les objectifs fixés par la présente convention ;
- Transmettre à l'Eurométropole de Strasbourg les informations nécessaires à la réalisation du suivi de la convention entre autres la mise à jour des données relative à la demande, aux attributions et à l'occupation du parc social ;
- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par l'Eurométropole de Strasbourg, notamment le COPIL réforme des attributions et la CIL.

##### ❖ Le Département du Bas-Rhin s'engage à :

- Mobiliser ses outils en faveur de l'insertion et de l'accès au logement des jeunes : Pass' Accompagnement, droit de réservation, etc. pour accompagner les trajectoires résidentielles spécifiques des jeunes ;
- Soutenir l'adaptation du parc social par la mobilisation de ses aides à la pierre volontaristes en faveur de l'adaptation au handicap et à la perte d'autonomie ;
- Transmettre à l'Eurométropole de Strasbourg les informations nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de la CIA en particulier les données relatives aux publics de l'Accord Collectif ;
- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par l'Eurométropole de Strasbourg.

❖ **Action Logement Services s'engage à :**

- Garantir, dans le cadre de son financement du logement social et du NPNRU, la satisfaction des demandes de logements des salariés de ses entreprises cotisantes dans le respect des objectifs de mixité sociale de la présente Convention intercommunale d'attribution ;
- Accompagner les partenaires sur les programmes de relogement préalables aux opérations de démolitions menées dans le cadre du NPNRU. A ce titre, en sa qualité de réservataire, Action Logement Services, mobilisera de manière prioritaire l'offre locative dont il dispose sur l'Eurométropole de Strasbourg, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujéti concernés par les projets de démolition. Une mobilisation au titre du relogement d'un public non éligible au contingent d'Action Logement Services pourra également être envisagée au cas par cas, en contrepartie d'une compensation sur le territoire de la même commune, sur un logement équivalent à celui remis à disposition pour un tour, ou toute autre contrepartie définie d'un commun accord ;
- Mobiliser, en tant que de besoin, des moyens et des aides au titre de la solvabilisation et de la sécurisation (avance Loca Pass, Visale) des salariés relogés ;
- Participer et contribuer aux travaux de la Conférence Intercommunale du logement et s'impliquer dans les instances de mise en œuvre et de suivi prévues par la présente convention.

## **1.2 Les engagements des partenaires membres de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) associés : communes de l'Eurométropole de Strasbourg et associations**

❖ **Communes de l'Eurométropole de Strasbourg**

- Participer aux groupes de travail organisés par l'Eurométropole de Strasbourg et les partenaires associés à la mise en œuvre de la présente convention ;
- Poursuivre le développement d'une offre neuve de logement sociaux diversifiées et accessibles financièrement au plus grand nombre de ménage ;
- Accompagner au mieux les ménages dans l'accès au droit à l'information, en participant par exemple à la mise en œuvre du service d'accueil et d'information des demandeurs de logements sociaux de l'Eurométropole de Strasbourg.

❖ **Associations**

- Participer aux groupes de travail organisés par l'Eurométropole de Strasbourg et les partenaires associés à la mise en œuvre de la présente convention ;
- Accompagner au mieux les ménages dans l'accès au droit à l'information, en participant par exemple à la mise en œuvre du service d'accueil et d'information des demandeurs de logements sociaux de l'Eurométropole de Strasbourg.

## 2. ORGANISATION DES INSTANCES ET MODALITES DE SUIVI DE L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION (CIA)

### 2.1 Organisation des instances de pilotage

❖ **Mise en place d'une Commission technique de coordination et de suivi de la CIA et du PPGDID :**

- rôle de mise en œuvre de la convention ;
- rôle opérationnel (suivi et évaluation), en complément de l'instance politique et stratégique (CIL) ;
- selon les travaux de la commission, possibilité d'émettre un avis d'opportunité sur l'évolution des mesures à proposer à la CIL.

Sa composition sera identique à celle de l'équipe projet « Réforme des attributions » (AREAL, cinq bailleurs sociaux du territoire, ADEUS, ADIL, Etat, Conseil Départemental 67, Action Logement Services, Eurométropole de Strasbourg). Pourront être associés ponctuellement, selon les ordres du jour, d'autres partenaires : acteurs de l'action sociale et des politiques d'insertion / emploi, MOUS, etc.

❖ **Organisation de groupes de travail partenariaux spécifiques** (ex : communes, associations ...).

Ces instances s'articulent avec les instances de gouvernance déjà existantes du PDALHPD, du NPNRU et de la politique Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg.

**Pour mémoire, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) restera l'instance de pilotage politique, stratégique et de validation.**

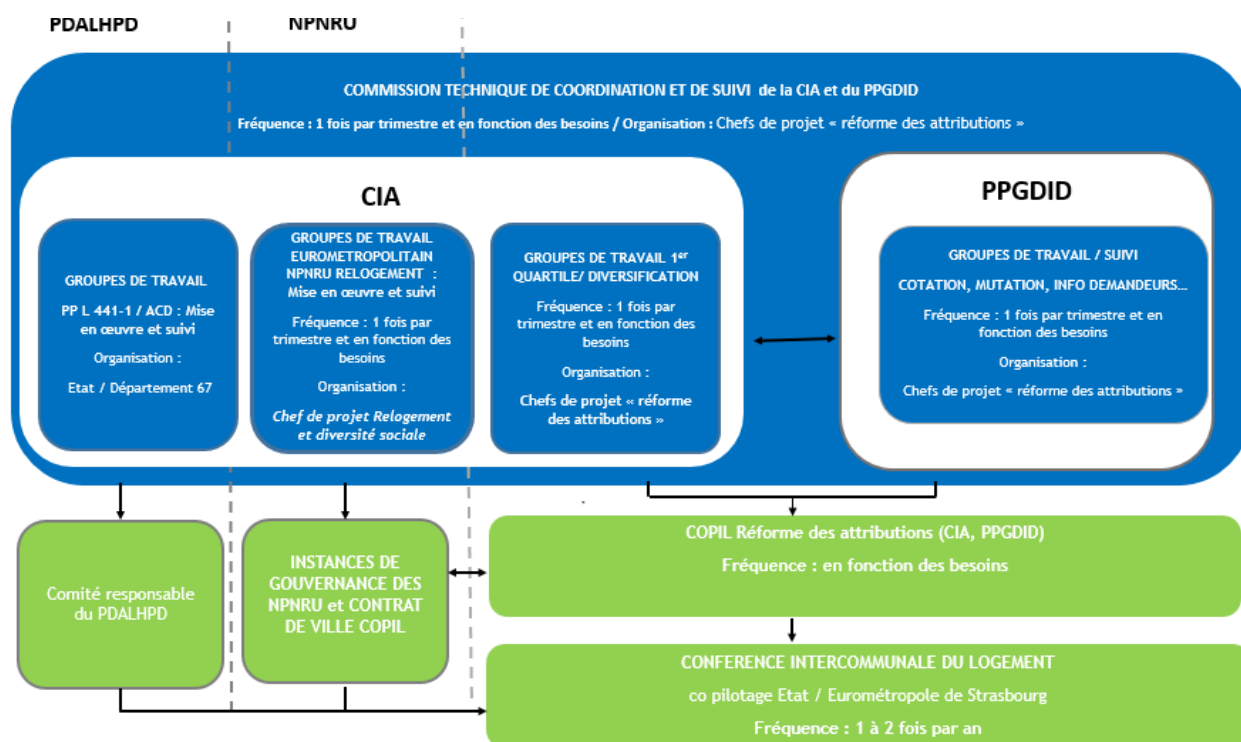


Schéma des instances de pilotages et articulation avec les instances PDALHPD, contrat de ville, NPNRU

## 2.2 Modalités de suivi

Sur la base d'indicateurs dédiés :

- suivi de l'approfondissement du diagnostic et de l'évolution des trajectoires résidentielles et des territoires ;
- suivi de l'atteinte des objectifs fixés dans la convention ;
- suivi des processus de relogements ;
- mise en œuvre des outils de suivi partagé : Imhoweb, Accord Collectif Départemental (ACD), Service d'Accueil et d'Information de la Demande (SAID), RIME, etc.

## 2.3 Calendrier de mise en œuvre et de suivi

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) porte sur l'ensemble du parc locatif social présent sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

La Convention Intercommunale d'Attribution est valable pour une durée de 6 ans à compter de sa signature. Les objectifs d'attribution qu'elle décline peuvent être réajustés tous les 3 ans.

Un bilan de la présente convention sera réalisé annuellement et sera présenté à l'ensemble des signataires de cette convention ainsi qu'aux membres de la Conférence Intercommunale du Logement. Au regard des résultats obtenus, cette dernière pourra choisir de réviser les objectifs d'attribution par avenant à mi-parcours.

## **ANNEXES**

- 1- **Arrêté préfectoral du 20 avril 2017 relatif au 1er quartile de l'Eurométropole de Strasbourg**
- 2- **Arrêté préfectoral du 2 mai 2018 relatif au 1er quartile de l'Eurométropole de Strasbourg**
- 3- **Accord Collectif Départemental 2019 – 2021**
- 4- **Fiches des 7 secteurs**
- 5- **Liste des publics prioritaires du L441.1 du CCH**
- 6- **Carte de localisation des secteurs**