



PRÉFET DU HAUT-RHIN

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20230315-20230315p8-DE  
Date de télétransmission : 21/03/2023  
Date de réception préfecture : 21/03/2023



# CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION

2023 – 2028

Cette convention est conclue entre :

- Saint-Louis Agglomération, représentée par son Président
- L'Etat, représenté par le Préfet du Haut-Rhin
- La Collectivité européenne d'Alsace, représentée par son Président
- Les bailleurs sociaux :
  - CDC Habitat et CDC Habitat Social, représentées par son Directeur Interrégional
  - Domial, représenté par son Directeur Général
  - 3F Grand Est, représenté par son Directeur Général
  - Habitats de Haute-Alsace, représenté par son Directeur Général
  - ICF Nord Est, représenté par son Directeur Général
  - NEOLIA, représenté par son Directeur Général
  - Saint-Louis Habitat, représenté par son Directeur Général
  - SOMCO, représenté par son Directeur Général
  - ALEOS, représenté par son Directeur
- L'AREAL représenté par son Directeur
- Action Logement, représenté par sa Directrice Régionale Grand Est

Vu le code général des collectivités territoriales,

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

Vu la loi 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dite loi Lamy

Vu l'article 97 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014,

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

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

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018,

Vu la loi 3DS relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et la simplification du 9 février 2022

# Sommaire

Introduction .....	4
Rappel du cadre légal .....	4
Les enjeux du territoire en matière d'accès au logement et de mixité dans le parc social .	7
Une politique intercommunale d'attribution qui s'inscrit dans une réflexion plus globale sur l'aménagement du territoire .....	7
Une fragilité du quartier prioritaire à nuancer.....	7
Une forte polarisation du parc social à l'échelle du territoire.....	9
Des évolutions sociales qui impactent les attributions de logement social .....	11
Objet et territoire d'application de la Convention Intercommunale d'Attribution .....	13
Les publics de la Convention Intercommunale d'Attribution .....	14
Les attributions en QPV et hors QPV en fonction des quartiles de revenus .....	14
L'accueil des ménages prioritaires .....	14
Les engagements des partenaires.....	18
Orientation 1 : Une politique d'attribution en faveur d'un renforcement de la mixité sociale dans le parc social public .....	18
Objectif 1.1 Mettre en place les conditions d'une plus grande mixité sociale des quartiers fragiles et d'un rééquilibrage de l'occupation sociale à travers une stratégie d'attribution des logements sociaux.....	18
Objectif 1.2 Favoriser l'accueil des ménages prioritaires dans le parc social .....	19
Objectif 1.3 Prendre en compte les secteurs de fragilité situés en dehors du QPV dans les stratégies d'attribution .....	20
Orientation 2 : La sécurisation et la fluidification des parcours résidentiels des ménages 21	
Objectif 2.1 Définir des objectifs d'attributions en lien avec l'enjeu du vieillissement des ménages du parc social sur Saint-Louis Agglomération.....	21
Objectif 2.2 Sécuriser les parcours des locataires et prévenir les impayés de loyers .....	22
Orientation 3 : La mobilisation de l'offre de logements et son renforcement en soutien à la mixité sociale.....	26
Objectif 3.1 Améliorer le confort et l'accessibilité du parc social existant par la maîtrise des charges d'énergie.....	26
Objectif 3.2 Favoriser la production de logements locatifs sociaux abordables.....	27
La Gouvernance et le pilotage de la CIA.....	29
La Conférence Intercommunale du Logement .....	29
Le comité technique .....	30
Le suivi de la CIA.....	30

# Introduction

---

## Rappel du cadre légal

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

- La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dite loi Lamy, introduit la nécessité d'une action multi-partenariale pour le peuplement des quartiers relevant de la Politique de la Ville. Elle a institué la **Convention d'Equilibre Territorial (CET)** pour les intercommunalités qui possèdent un **Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV)**. Cette convention devait définir les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions, les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain et les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 introduit plus de transparence dans la gestion et le traitement des demandes et attributions dans le parc social. Elle crée la **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** dont le rôle est de définir des orientations partagées en matière d'attributions de logements sociaux. Co-présidée par le Président de l'intercommunalité et le Préfet, la CIL rassemble l'ensemble des partenaires et acteurs locaux concernés (représentants de l'Etat, collectivités territoriales, organismes HLM, associations de locataires, Action Logement, Collectivité européenne d'Alsace, associations intervenant dans le domaine du logement...).

Cette loi prévoit également la mise en œuvre d'un **Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)** qui vise à améliorer la qualité de service auprès des demandeurs, à travers l'organisation d'un Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs, et le traitement de la demande, via la création d'un dispositif de gestion partagée.

- La Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 poursuit la réforme des attributions en articulant la nécessité d'accueillir davantage de ménages prioritaires au sein du parc social avec les enjeux d'équilibre territorial. Elle rend **obligatoire** la mise en place d'une CIL pour les intercommunalités concernées par l'obligation de réaliser un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou ayant la compétence en matière d'habitat et qui possèdent au moins un QPV. Elle crée également la **Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)**, qui se substitue à la CET et à l'accord collectif intercommunal. Cette dernière traduit de façon opérationnelle et contractuelle les orientations prises par la CIL en matière d'attributions dans le parc social. Elle vise à répondre à un double enjeu : l'accès au logement des personnes en difficultés (droit au logement) et la recherche d'un meilleur équilibre entre les territoires (mixité sociale) et fixe pour ce faire des objectifs quantifiés et territorialisés pour chaque partenaire concerné :
  - **Consacrer au moins 25% des attributions suivies de baux signés hors QPV à des demandeurs issus du 1er quartile de revenus de la demande de logement social exprimée chaque année sur le territoire de l'EPCI et aux**

## ménages relogés dans le cadre des Nouveaux Projets de Renouvellement Urbain (NPRU).

- Pour chaque réservataire (Action Logement, collectivités territoriales et leurs groupements le cas échéant) et pour les bailleurs sociaux sur leurs logements non réservés : consacrer au moins 25% des attributions aux ménages prioritaires (l'ensemble des publics définis au titre de l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dont les ménages reconnus comme prioritaires par la commission DALO).
- Définir un objectif d'attributions dans les QPV, aux ménages des trois quartiles supérieurs (il est à défaut fixé à 50%).

Lorsque l'objectif d'attribution fixé pour chaque bailleur n'est pas atteint, il est prévu que le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution aux publics concernés d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer sur les différents contingents.

- La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) promulguée le 23 novembre 2018 comporte des dispositions ayant un impact sur l'élaboration de la CIA :
  - La **prise en compte des quartiers classés en zones urbaines sensibles** comme des QPV qui n'ont pas été classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville pendant une période de six ans, à compter du 1er janvier 2015 ;
  - La **suppression de la possibilité de modulation de l'objectif de 25% d'attributions hors QPV aux ménages du premier quartile** ;
  - La **nécessité de fixer un objectif d'attributions aux ménages des quartiles 2, 3 et 4 qui ne doit pas être inférieur au taux constaté sur le territoire** ;
  - L'**ajout d'une nouvelle catégorie de publics prioritaires** : « g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes : une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ; une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime » ;
  - La **suppression de l'obligation de mise en œuvre des commissions pré-CAL en QPV**, qui peuvent toutefois toujours être réunies à la demande du Maire concerné.
- La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et la simplification, dite 3DS, du 21 février 2022, qui :
  - Dote les **Contrats de Mixité Sociale (CMS)** d'un cadre légal et en fait également un outil d'aménagement des objectifs de rattrapage des communes déficitaires.
  - Introduit un **nouveau motif de rejet d'attribution de logements sociaux** lorsqu'une candidature à l'attribution d'un logement social risque d'accentuer la fragilité en matière d'occupation sociale de la résidence où il se situe ;
  - Prévoit l'établissement d'une liste de résidences à enjeux prioritaires de **mixité sociale**, pour chaque bailleur, annexée à la présente Convention.

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

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

# Les enjeux du territoire en matière d'accès au logement et de mixité dans le parc social

## Une politique intercommunale d'attribution qui s'inscrit dans une réflexion plus globale sur l'aménagement du territoire

Saint-Louis Agglomération a engagé depuis plusieurs années différentes réflexions relatives à l'aménagement de son territoire et à la **conduite d'une politique d'urbanisme et d'habitat adaptée à ses dynamiques de développement.**

Le SCoT de SLA, approuvé le 29 juin 2022, constitue un premier document structurant la politique d'aménagement de la Communauté d'Agglomération en fixant des objectifs en matière de développement et d'équilibre territorial. A travers son armature urbaine le SCoT **fixe des objectifs territorialisés visant à définir de nouvelles conditions d'équilibre du territoire** et à développer une offre supplémentaire de logements permettant d'accueillir les nouveaux habitants pour les 20 années à venir.

Par ailleurs, la communauté d'agglomération a validé son nouveau Programme Local de l'Habitat 2023-2028 le 14 décembre 2022. Parmi les orientations inscrites dans le Document d'Orientations la **diversification de l'offre de logements par le soutien à une production locative sociale équilibrée constitue une base importante pour la définition de la CIA et du PPGDLSID.**

La traduction opérationnelle du Document d'Orientations en objectifs de production de logements et notamment de logements locatifs sociaux dans les différentes communes du territoire apporte ainsi les éléments nécessaires à la détermination dans le temps des objectifs d'attributions de logements aux publics cibles de la CIA.

**En effet, le traitement conjoint de la CIA et du PPGDLSID avec le PLH repose sur la complémentarité de leurs finalités.** Quand le PLH traite notamment de l'offre de logements sociaux (augmentation, diversification, confort du parc) et de sa répartition territoriale, la CIA constitue un levier d'action quant à l'occupation de ce parc social et aux équilibres sociaux du territoire. Ainsi, les deux démarches s'alimentent et se répondent de façon cohérente.

L'articulation des deux démarches permet ainsi de :

- Préciser les objectifs de programmation locative sociale et de réponses à apporter aux ménages les plus fragiles : types de financement, localisation, etc. ;
- Définir des publics-cibles aux différentes échelles territoriales (EPCI, communes, quartiers et notamment QPV) ;
- Mettre en place un système de gouvernance organisé autour de la CIL et décliné en fonction des enjeux.

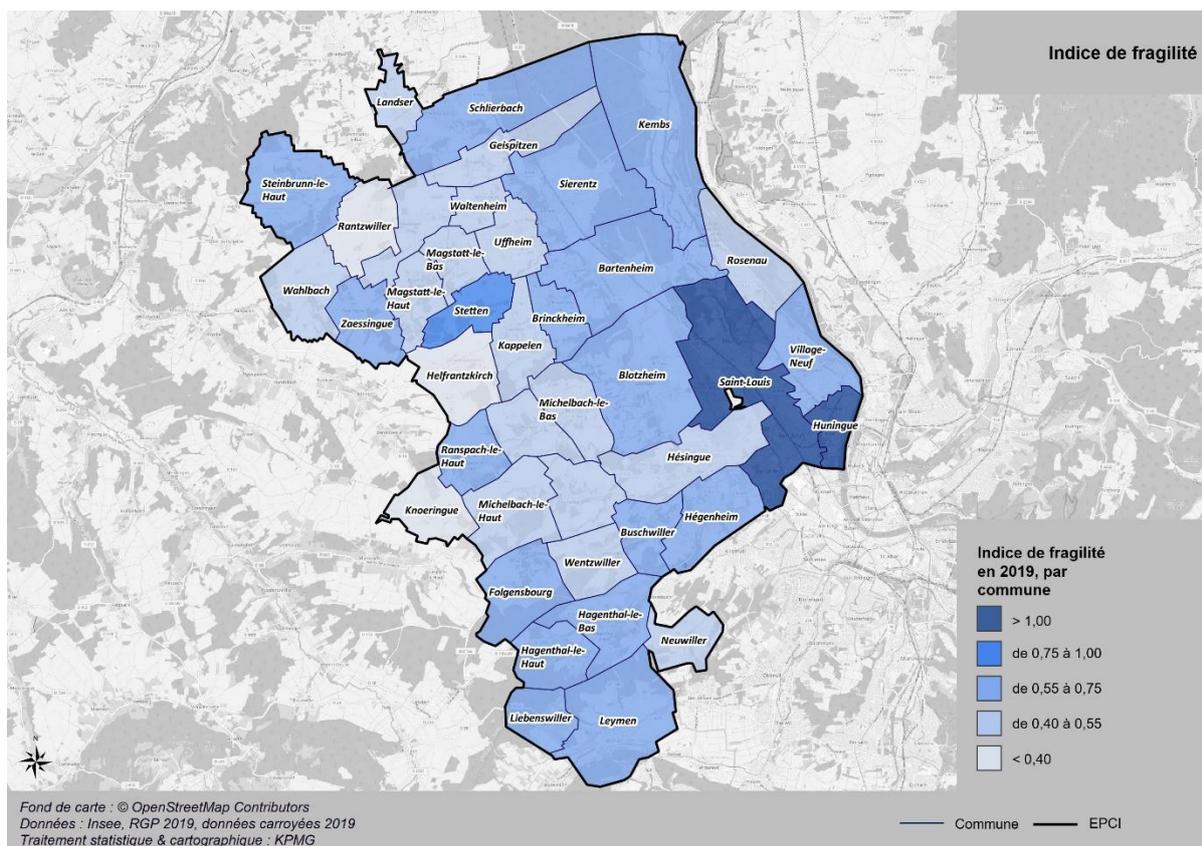
## Une fragilité du quartier prioritaire à nuancer

Dans le cadre de la réforme de la géographie prioritaire de la Politique de la Ville en 2014, le quartier de la Gare à Saint-Louis a été classé prioritaire, du fait de la **concentration de ménages aux revenus faibles.** En effet, en 2018, le revenu médian par unité de consommation de ses habitants s'élevait à 1 184€ / mois contre 2 246€/ mois à l'échelle de l'EPCI.

Les constats de sa fragilité restent toutefois relatifs. Il y a certes une concentration de ménages socio-économiquement fragiles sur le quartier de la gare, mais ce dernier présente des caractéristiques le démarquant d'autres quartiers prioritaires faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain :

- Il bénéficie d'une localisation centrale, est bien desservi par les transports en commun et est pourvu ou à proximité de nombreux services et équipements structurants qui rayonnent en delà du quartier ;
- Une grande partie du parc de logements a déjà été réhabilitée ou fait l'objet de démarches très engagées. De ce fait, aucun projet « habitat » n'a pu être inscrit dans la convention de renouvellement conclue avec l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) ;
- Il compte un nombre important de copropriétés dégradées (environ 200 logements) qui sont ou pourront être aidées dans le cadre des aides de droit commun de l'Anah et de l'Agglomération.

Par ailleurs, l'analyse de l'occupation du parc social à l'échelle du territoire permet d'identifier d'autres secteurs fragiles, sur lesquels une attention particulière sera également portée dans le cadre des attributions de logements sociaux. En effet, on observe sur d'autres secteurs de Saint-Louis et Huningue une concentration de critères de fragilité parfois supérieurs à ceux du Quartier de la Gare.



**Le calcul de l'indice de fragilité :** Calculé à partir des données INSEE 2019, cet indice met en lumière les communes dans lesquelles la concentration des ménages en difficulté est la plus importante. La construction de cet indice s'effectue par la prise en compte de 4 critères pour lesquels une pondération est attribuée en fonction de leur importance : la part de logements sociaux (1), la part de familles monoparentales (1), la part de chômeurs (1) et la part des ménages vivant sous le seuil de bas revenus (3).

Autrement dit, le QPV (Quartier Politique de la Ville) ne se distingue pas spécifiquement d'autres quartiers qui accueillent une part importante de logements locatifs sociaux (comme la Cité du rail, le quartier Wallart à Saint-Louis ou le quartier Tivoli à Huningue).

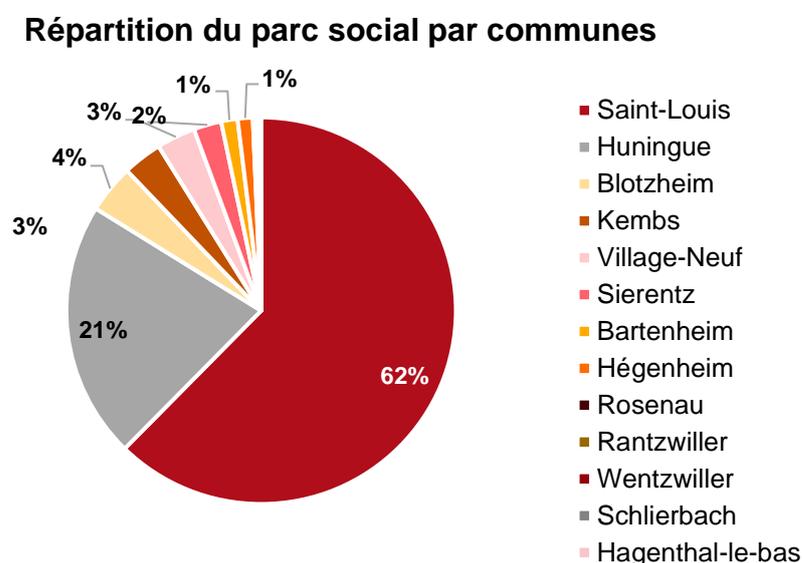
De fait, l'analyse du quartier prioritaire à d'autres échelles, ou à l'aune de différents critères en lien avec l'aménagement du territoire, apporte une vision plus nuancée de l'image de fragilité qui accompagne le classement en quartier prioritaire.

Le diagnostic réalisé à l'automne 2022 a permis de faire remonter les enjeux locaux en matière d'accès au logement et d'occupation du parc social. Deux enjeux majeurs ressortent : la concentration géographique du parc social et l'évolution des besoins et caractéristiques des demandeurs et occupants du parc social.

## Une forte polarisation du parc social à l'échelle du territoire

### 1. Les spécificités du parc social dans le pôle urbain

Saint-Louis Agglomération totalise 4 258 logements locatifs sociaux (RPLS 2021). L'offre sociale est très polarisée puisque 83% du parc communautaire se situe à Saint-Louis (2 650 logements) et Huningue (914 logements).



Source : RPLS 2021

Par ailleurs, à Saint-Louis, près d'un logement sur 5 – soit 503 logements – est situé dans le périmètre du quartier de la gare (près de 12% du parc total de Saint-Louis Agglomération).

Cette concentration des logements sociaux sur le pôle urbain s'explique par les différentes étapes de construction du parc social :

- Huningue et Saint-Louis, où le parc locatif social est historiquement implanté, se démarquent par une forte proportion de logements anciens, généralement construits avant 1975 ;
- Dans les autres communes, et notamment dans les communes de la couronne périurbaine, la construction de logements sociaux s'est plus récemment développée ;
- Dans la période récente, les évolutions réglementaires (loi SRU, loi ALUR et mise en place des objectifs triennaux) ont entraîné une dynamique de rattrapage de construction de logements sociaux dans les communes de la première couronne urbaine déficitaires au regard de la loi SRU (Bartenheim, Blotzheim, Kembs, Village-Neuf et récemment Sierentz.).

Cette diffusion territoriale récente de la construction de logements sociaux du pôle urbain vers les communes périurbaines a de nombreuses implications en matière de structure du parc social.

Ainsi, la très forte proportion de logements construits avant les premières réglementations thermiques de 1975 à Huningue et Saint-Louis peut interroger sur les charges d'énergie des locataires pour les résidences n'ayant pas fait l'objet de travaux de réhabilitations ces dernières années.

Par ailleurs, l'accessibilité au parc social dans l'agglomération est très inégale selon les communes. Si le niveau de loyer moyen est de 5,64€ par m<sup>2</sup> à l'échelle de Saint-Louis Agglomération en 2021 (soit légèrement plus faible que sur le territoire national qui est de 5,99 € par m<sup>2</sup>), celui-ci masque de fortes disparités à l'échelle communautaire : les loyers moyens sont supérieurs à 7 € du m<sup>2</sup> dans trois communes (Hésingue, Hégenheim et Rosenau) et relativement bas sur d'autres communes, notamment le pôle urbain. Cela s'explique en partie par la prégnance de logements financés en PLUS avant 1977 sur le pôle urbain, 51% des logements financés en PLUS sur l'Agglomération étant conventionnés avant 1977.

Il apparaît donc nécessaire de prendre en compte dans les objectifs d'attributions les spécificités du parc social urbain dues à son implantation plus ancienne.

## *2. Une production de logements locatifs sociaux insuffisante au regard de la loi SRU*

7 des 40 communes de Saint-Louis Agglomération sont soumises à l'article 55 de la loi SRU : Saint-Louis, Huningue, Bartenheim, Blotzheim, Kembs, Sierentz et Village-Neuf. Toutefois, le territoire de Saint-Louis Agglomération a été classé parmi les territoires pour lesquels le taux minimum de logements sociaux à atteindre est de 20%, à titre dérogatoire et du fait d'un niveau de tension inférieur à quatre demandes pour une attribution.

Les communes de Saint-Louis Agglomération soumises à la réglementation SRU présentent des statuts différents : Saint-Louis et Huningue ont atteint les objectifs (plus de 25% à Saint-Louis et près de 28% à Huningue en 2021), alors que les autres communes sont déficitaires (avec des taux inférieurs à 10%. A noter par ailleurs que les communes de Hésingue et Hégenheim pourraient rentrer dans les prochaines années dans le dispositif de l'article 55 de la loi SRU en raison de leur dynamisme démographique et attractivité résidentielle.

Toutefois, l'objectif de production de logements locatifs sociaux n'est pas seulement à appréhender dans une perspective de rattrapage vis-à-vis de la loi SRU pour les communes déficitaires, mais également comme une réponse à une demande croissante sur le territoire. En effet, bien que la tension soit encore moyenne (3,71 demandes pour un

logement potentiellement disponible), elle s'est accentuée entre 2017 et 2021, l'augmentation du nombre de logements sociaux construits n'ayant pas compensé les effets de la forte baisse du taux de rotation dans le parc social.

De plus, l'analyse des demandes externes de logements sociaux met en exergue l'attractivité du territoire auprès des demandeurs externes (résidant dans un logement autre que social) : si les demandes externes portent, en volume, majoritairement sur le pôle urbain, les communes périurbaines connaissent le plus fort taux de pression de la demande externe. Cela souligne le pouvoir d'attractivité de la couronne périurbaine, qui se heurte à la concentration du parc social sur le pôle urbain et à son niveau moyen de loyers moins élevé que celui des constructions plus récentes situées dans les communes de la première couronne urbaine. Il y a alors bien un enjeu de rééquilibrage de la production de l'offre sociale à l'échelle de Saint-Louis Agglomération (du point de vue de la localisation, typologie et niveau de loyers).

## Des évolutions sociales qui impactent les attributions de logement social

### 1. *Un vieillissement des ménages locataires du parc social à anticiper*

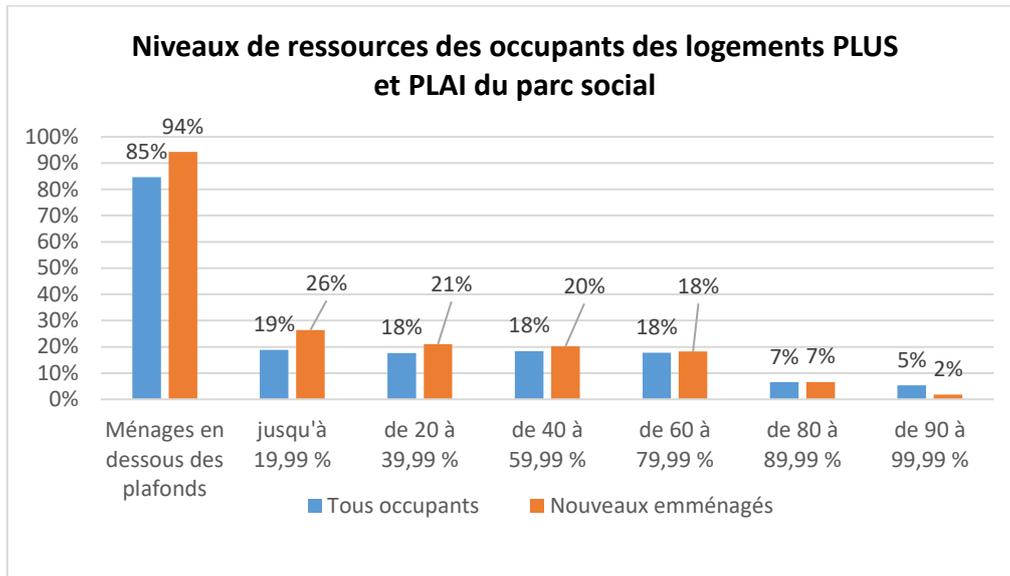
A l'échelle de Saint-Louis Agglomération, **26% des ménages du parc social, titulaires d'un contrat de bail, ont plus de 65 ans**. Ce sont les communes du pôle urbain qui sont les plus concernées, notamment du fait d'un parc social plus ancien qui accueille des locataires présents de longue date dans leur logement. Le vieillissement des locataires implique des **besoins d'adaptation du logement à anticiper** et un **risque de sous-occupation des logements**, sachant que le parc social du pôle urbain est majoritairement composé de T3 et T4 (79% sur Huningue et 69% sur Saint-Louis).

Le vieillissement des ménages se traduit également par une pression de la demande sur les logements de petite typologie : 35% des demandes sur le pôle urbain portent sur des logements de petites typologies (chambres, T1 et T2), et 20% sur la couronne périurbaine pour les demandes externes ou les demandes de mutation.

En découle un enjeu lié à la réponse aux demandes de mutation des ménages de façon générale et plus particulièrement ceux de plus de 60 ans. En effet, 7% des demandes de mutation proviennent de ménages de plus de 60 ans, contre 5% pour la demande globale, principalement motivées par des raisons de santé, de rapprochement de la famille, un logement trop cher, trop grand ou bien trop éloigné des services et équipements. Il s'agira de **prendre en considération dans les objectifs d'attributions les spécificités de ces demandes de mutation**.

A ces demandes de mutation s'ajoutent celles de ménages âgés logés dans le parc privé qui souhaitent pour les mêmes raisons qu'évoquées ci-avant accéder au parc social.

## 2. Une paupérisation de la demande



Source : Fichier Occupation du Parc Social 2021

À Saint-Louis Agglomération, **26% des ménages ayant récemment emménagé dans le parc social ont des revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS**. En comparaison avec une part de 19% de ménages ayant des revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS sur l'ensemble des occupants, cela traduit une **fragilisation de l'occupation du parc social** ces dernières années.

Ces indicateurs témoignent d'une **précarisation de la demande à l'échelle de Saint-Louis Agglomération**, potentiellement plus significative sur le pôle urbain qui concentre les services et propose les loyers les moins élevés. Cette fragilisation de l'occupation du parc social appelle à une vigilance particulière et peut se traduire par une **augmentation des besoins en accompagnement social des ménages**.

📄 Pour en savoir plus : cf. en annexe l'état des lieux

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

Le présent accord vise à :

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

La Convention Intercommunale d'Attribution s'applique sur la période **2023-2028** avec un effet immédiat, **sur l'ensemble des 40 communes constituant le territoire de Saint-Louis Agglomération.**

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

# Les publics de la Convention Intercommunale d'Attribution

---

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

Il est rappelé ci-après les objectifs fixés de façon générale pour les territoires établissant une CIA :

- **Au moins 25% des attributions (suivies de baux signés)** réalisées chaque année à l'échelle intercommunale pour des logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la Politique de la ville (quartier de la gare à Saint-Louis) doivent ainsi être consacrées :
  - Aux ménages demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation se situe en dessous du 1<sup>er</sup> quartile de revenus de l'ensemble des demandeurs de logement. En 2022, le plafond du niveau de revenus pour le 1<sup>er</sup> quartile est de 8 400€ / an, soit 700€ / mois / Unité de Consommation pour l'année ;
  - Aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.
- Enfin, à l'échelle des quartiers prioritaires au titre de la Politique de la Ville, doit être défini **un objectif quantitatif** concernant la part d'attributions réalisées **en direction des ménages dont le niveau de revenu est supérieur au 2<sup>e</sup> quartile** (soit les 75% restants appartenant au 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> quartile). Ce taux doit être **au minimum** à hauteur de **50%**.

## L'accueil des ménages prioritaires

L'article 70 de la loi Egalité et Citoyenneté fixe un objectif de **25% des attributions aux publics prioritaires tels que définis dans l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, avec une priorité accordée aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO**. Cet objectif s'entend pour chaque réservataire (Etat, Action Logement, collectivités territoriales et leurs groupements le cas échéant), et pour les bailleurs sociaux sur leurs logements non réservés.

S'agissant du DALO, les ménages logés à ce titre bénéficient d'une décision favorable de la commission de médiation DALO, reconnaissant le caractère prioritaire et urgent de leur situation. Les motifs sont limitativement énumérés par la loi du 5 mars 2007 :

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

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

Les critères de définition des publics prioritaires sont limitativement définis au titre de l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitat. Parmi les publics identifiés par l'article L441-1, les publics spécifiquement ciblés dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) devront faire l'objet d'une attention particulière et une priorité leur sera accordée parmi l'ensemble des publics du L441-1.

Le tableau ci-dessous présente les publics identifiés par l'article L441-1 du CCH et les publics spécifiques du PDALHPD :

Publics prioritaires au sens de l'article L441-1 du CCH	Publics prioritaires du PDALHPD
Personnes reconnues prioritaires par la Commission de Médiation DALO	
a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap	
b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L312-1 du même code	
c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale	Être dans la situation du L441-1 c) cumulé à un des critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Avoir entre 18 et 25 ans,</li> <li>• Présenter un problème de santé mentale,</li> <li>• Être en situation de perte d'autonomie,</li> <li>• Appartenir à la communauté des gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation.</li> </ul>
d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition	Être dans la situation du L441-1 d) sans autre condition cumulative
e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée	
f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne	

<p>g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code</p>	<p>Femmes victimes de violences dans la situation du L441-1 g)</p>
<p>g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente, ou une interdiction ou réglementation des contacts avec la victime</p>	<p>Femmes victimes de violences dans la situation du L441-1 g bis)</p>
<p>h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle, prévu à l'article L121-9 du code de l'action sociale et des familles</p>	<p>Femmes victimes de violences dans la situation du L441-1 h)</p>
<p>i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme, prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal</p>	<p>Femmes victimes de violences dans la situation du L441-1 i)</p>
<p>j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent</p>	
<p>k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers</p>	<p>Être dans la situation du L441-1 k) et sortir de détention</p>
<p>l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement</p>	
<p>m) Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.</p>	

Les droits de réservation pour les publics prioritaires varient selon les réservataires. Le fonctionnement du droit de réservation a par ailleurs connu des évolutions depuis la réforme de la loi ELAN :

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

# Les engagements des partenaires

## Remarques liminaires :

Les engagements pris par les partenaires engagés dans la CIA de SLA doivent permettre de répondre à la fois aux besoins et enjeux relevés sur le territoire en termes d'accès et de maintien dans le parc social et à leurs obligations réglementaires en matière d'attributions de logements sociaux. Ils ont été définis collégialement selon une **approche pragmatique**, avec un **niveau d'ambitions mesuré, raisonné et adapté aux capacités des parties prenantes dans le souci d'en permettre l'atteinte**.

Cette première CIA permettra une éventuelle montée progressive en puissance.

## Orientation 1 : Une politique d'attribution en faveur d'un renforcement de la mixité sociale dans le parc social public

### Objectif 1.1 Mettre en place les conditions d'une plus grande mixité sociale des quartiers fragiles et d'un rééquilibrage de l'occupation sociale à travers une stratégie d'attribution des logements sociaux

Comme évoqué précédemment, le premier quartile sur le territoire de Saint-Louis Agglomération a été défini à 8400€ / an, soit 700€ / mois par Unité de Consommation pour l'année 2022. Les ménages disposant de revenus inférieurs à ce seuil sont considérés comme appartenant au premier quartile des demandeurs. En 2021, il a été fait état de 63 attributions suivies de baux signés hors QPV à des ménages du 1<sup>er</sup> quartile, soit 16,9% des attributions hors QPV, ce qui représente un différentiel d'un peu plus de 8 points pour atteindre les 25% requis.

- Les partenaires soulignent l'intérêt de suivre l'évolution du montant du 1<sup>er</sup> quartile selon une analyse comparative avec d'autres territoires et s'engagent à y participer
- Les bailleurs sociaux s'engagent à consacrer 25% minimum des attributions hors QPV suivies de baux signés aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile dès 2023.
- Les partenaires s'engagent à favoriser l'accès au logement des ménages du 1<sup>er</sup> quartile, dans le cadre de leur participation aux CALEOL et en mobilisant leurs outils de solvabilisation et d'accompagnement

Par ailleurs, en 2021, l'objectif d'attributions en QPV aux ménages des quartiles 2, 3 et 4 a été atteint avec 24 attributions, soit 57,1% des attributions en QPV et largement atteinte les années précédentes. Ce dépassement des objectifs est à mettre en lien avec l'accueil en QPV de nombreux ménages du 2<sup>e</sup> quartile, aux revenus également faibles. La fiabilisation progressive des revenus des demandeurs devrait peu à peu aboutir à une augmentation du plafond du 1<sup>er</sup> quartile comme cela est déjà observé.

L'arrivée de ménages des quartiles 2, 3 et 4, notamment de ménages actifs en QPV, pourra s'appuyer sur la plateforme AL'In d'Action Logement Services, outil de commercialisation de l'offre réservée par Action Logement basé sur le principe de la location voulue.

→ Les partenaires concernés s'engagent à respecter un objectif de 50% d'attributions en QPV pour les quartiles 2, 3 et 4 sur la durée de la CIA

Seuls les taux observés à posteriori sont à prendre en compte pour déterminer l'atteinte de ces objectifs, qui dépendra, par ailleurs, de différentes variables indépendantes de la seule politique d'attribution :

- Les libérations, disponibilités des logements ;
- Le taux de rotation (8,6% en 2021) ;
- Le taux de vacance (1.89% en 2021) ;
- Les projections de production de logements sociaux, compte tenu de l'effort de rattrapage important des communes SRU déficitaires. Les communes déficitaires sont également tenues de produire une part minimale de 30% de logements en PLAI. Il est à noter toutefois que les logements récents, même produits en PLAI, ont des niveaux de loyer plus élevés que ceux des logements plus anciens notamment ceux produits avant 1977. (selon les chiffres RPLS 2022, le niveau moyen d'un PLAI s'établit à 5,34 €/m<sup>2</sup> contre 5,01 €/m<sup>2</sup> pour un PLUS antérieur à 1977).

Au regard des objectifs de production de logements sociaux, une attention particulière devra être portée sur la gestion des attributions lors de la 1<sup>ère</sup> mise en location. En effet, alors que le taux de rotation diminue fortement, il s'agit d'un levier important pour favoriser les attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile.

## Objectif 1.2 Favoriser l'accueil des ménages prioritaires dans le parc social

Le fichier partagé de la demande a été consolidé ces dernières années et permet d'identifier les demandeurs éligibles à un contingent, quel qu'il soit, ou labellisés prioritaires au titre du DALO ou de l'article L441-1 du CCH. Aujourd'hui, ces ménages représentent respectivement 5,9% et 3,5% des demandeurs mais 23% des attributions. Ces chiffres marquent le rôle social que joue déjà le parc locatif social pour l'accueil des ménages prioritaires. En outre, la prélabellisation des ménages sur la base du nouveau formulaire CERFA devrait permettre d'identifier d'autres ménages comme prioritaires parmi les demandeurs. Ce travail sur la consolidation du vivier de ménage prioritaire devrait permettre d'atteindre rapidement les objectifs fixés par la loi Egalité et Citoyenneté.

→ Les partenaires s'engagent à consacrer 25% minimum des attributions sur chacun des contingents aux ménages prioritaires

L'atteinte de ces objectifs devra être finement suivie pour chacun des contingents, **chaque réservataire devant accueillir 25% de ménages prioritaires dans son parc**. Cela implique de pouvoir suivre le contingent de chaque réservataire et les modalités de gestion en flux entre les réservataires et les bailleurs sociaux à horizon fin 2023.

Par ailleurs, ces **objectifs devront être affinés selon les réservataires**, qui s'adressent à des ménages différents. Ainsi, la Collectivité européenne d'Alsace engage une réflexion pour la mise en place d'un Accord Collectif Départemental en partenariat avec les autres réservataires et les bailleurs sociaux. Elle fixera des publics prioritaires à reloger sur son contingent en fonction des besoins identifiés.

A l'échelle de l'agglomération, des priorités seront également définies dans le cadre de la mise en œuvre de la cotation de la demande. A ce titre, une réflexion particulière devra être conduite sur la définition d'un ménage prioritaire compte tenu du fonctionnement spécifique du parc de logements sur ce territoire frontalier. L'article L441-1 du CCH identifie notamment comme prioritaire les « personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ». Au regard des niveaux de loyer très élevés dans le parc privé et des difficultés à trouver un logement pour des **ménages disposant pourtant de revenus salariés**, ces derniers pourraient éventuellement être pris en compte en tant que ménages **prioritaires**. Cette réflexion devra être affinée dans le cadre de la définition du PPGDLSID et en lien avec les employeurs du territoire en définissant des critères précis permettant d'entrer dans le cadre de la catégorie « C » de l'article L441-1 du CCH.

- ➔ Les partenaires s'engagent à partager les informations sur leur contingent de réservation, utiles à la mise en œuvre des objectifs de la présente CIA.
- ➔ Les partenaires s'engagent à travailler de façon concertée sur l'identification, la définition et la labellisation des publics prioritaires.

### Objectif 1.3 Prendre en compte les secteurs de fragilité situés en dehors du QPV dans les stratégies d'attribution

Le quartier Tivoli à Huningue, la Cité du rail et, dans une moindre mesure, le quartier Wallart, à Saint-Louis sont identifiés comme des secteurs de fragilité, au même titre que le quartier prioritaire (quartier de la gare). Si les bailleurs portent déjà une attention particulière sur ces quartiers fragiles, il s'agira alors de poursuivre cette dynamique et de mettre en place les outils de suivi adéquats pour ne pas accentuer les difficultés qu'ils connaissent.

La définition d'objectifs trop contraignants sur ces secteurs n'est pas souhaitable. En effet, l'offre disponible et accessible financièrement est importante sur ces quartiers. Il s'agira de trouver une voie médiane entre les deux situations extrêmes qui consisteraient à :

- Eviter de positionner les ménages les plus précaires dans ces quartiers, qui de fait risqueraient de connaître de la vacance et tous les effets négatifs liés
- Orienter la majorité des attributions au profit des ménages les plus précaires dans ces quartiers, ce qui renchérirait leurs difficultés.

L'analyse des dynamiques de ces secteurs pourra s'appuyer sur les éléments issus de l'outil de cartographie du GIP-SNE sur l'occupation du parc social, et non pas uniquement sur les données d'attribution.

- ➔ Les partenaires s'engagent à identifier les secteurs de fragilité qui devront être suivis, à étudier les possibilités de faire évoluer les outils de suivi et à assurer une analyse régulière sur les attributions et la mixité sociale sur ces secteurs au même titre que sur le quartier de la Gare.

## Orientation 2 : La sécurisation et la fluidification des parcours résidentiels des ménages

### Objectif 2.1 Définir des objectifs d'attributions en lien avec l'enjeu du vieillissement des ménages du parc social sur Saint-Louis Agglomération

Le parc social accueille aujourd'hui des ménages âgés qui contribuent à la mixité sociale des secteurs fragiles mais sont parfois dans des logements devenus inadaptés à leur besoin, d'une part en raison d'une sous-occupation du logement (logement trop grand, plus difficile à entretenir et plus coûteux) et d'autre part, du fait d'une inadéquation du logement à une éventuelle perte d'autonomie.

Pour répondre à la demande des personnes âgées, il est en premier lieu nécessaire de pouvoir identifier les logements qui répondraient spécifiquement aux besoins des personnes en perte d'autonomie. Ce recensement devra intégrer certains critères comme l'accessibilité, l'adaptation des équipements, la localisation et la proximité avec les services et commodités utilisés par ce public (commerces, pharmacie, médecins, transports en commun, etc.).

Il est à noter que la Collectivité européenne d'Alsace qui revoit sa politique de l'habitat investit ses questions, les personnes âgées étant au cœur des politiques sociales qu'elle porte.

- Les partenaires, et particulièrement les bailleurs sociaux, s'engagent à participer à un inventaire partagé des logements accessibles, adaptés ou facilement adaptables dans les outils existants, pour répondre aux besoins des personnes âgées et/ou en perte d'autonomie.
- Les partenaires s'engagent dans une réflexion plus large sur la prise en compte de l'environnement général du logement pour les attributions aux ménages en perte d'autonomie (services médico-sociaux, commerces, etc.)
- Les partenaires s'engagent à poursuivre les réflexions et actions pour mieux répondre aux enjeux liés au vieillissement et à la perte d'autonomie des locataires et demandeurs du parc social, ceci en cohérence avec les diverses politiques publiques existantes

Au-delà de l'offre, il s'agit également de pouvoir mieux identifier les besoins de mutation pour orienter et accompagner le ménage vers un logement plus adéquat. Au-delà de la réponse aux besoins, il s'agit aussi de libérer des grands logements sous-occupés pour les attribuer à des ménages dont la composition familiale correspond à la typologie du logement. Cela suppose un travail spécifique des bailleurs sociaux auprès des ménages déjà présents dans leur parc. Il s'agit également de pouvoir mieux répondre aux demandes externes, de locataires du parc privé ou de propriétaires occupants qui souhaitent poursuivre leur parcours dans un logement social mieux adapté.

- Les partenaires s'engagent à poursuivre le travail d'identification dans le cadre des CALEOL, ou plus largement, les situations d'inadéquation entre les besoins des ménages âgés et/ou en perte d'autonomie et les caractéristiques de leur logement (sous-occupation, enjeux d'adaptation du logement, etc.) et à être force de propositions sur ces sujets. Cette réflexion pourra être élargie à l'ensemble des ménages dont la composition familiale ne correspond plus au logement occupé.

- Les partenaires s'engagent à travailler sur les mutations à l'échelle inter-bailleurs pour répondre aux besoins des ménages dont les caractéristiques du logement ne sont plus adaptées à la composition familiale et ou aux ressources.

## Objectif 2.2 Sécuriser les parcours des locataires et prévenir les impayés de loyers

L'articulation de la politique de peuplement définie au titre de la CIA avec les actions menées dans le cadre du Contrat de Ville est essentielle, tant en termes de gestion urbaine et sociale de proximité, de participation des habitants et d'accompagnement social, afin d'améliorer durablement les conditions de vie au sein du QPV et son attractivité. Ces enjeux se retrouvent dans les autres secteurs identifiés comme fragiles.

La **pérennisation des dispositifs d'accompagnement social** existants, qu'ils soient collectifs ou individuels, portés par les collectivités, l'Etat, les bailleurs sociaux ou Action Logement, est un levier d'action important pour l'atteinte des objectifs de la présente convention.

Dans un contexte de précarisation des locataires du parc social, l'anticipation et la prise en charge des situations d'impayés dès les premières difficultés sont primordiales. C'est ainsi que la **Charte de Prévention des Expulsions Locatives du Haut-Rhin** vise à coordonner l'action des différents partenaires (Département, Etat, CAF, bailleurs sociaux, etc.) en vue d'une prise en charge le plus en amont possible des situations d'impayés.

Enfin, la **Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP)** constitue également un enjeu important : il s'agit à travers une démarche de terrain et concertée, d'améliorer le cadre de vie des habitants du quartier prioritaire et son image et de favoriser le bien-vivre ensemble.

Pour sécuriser les parcours résidentiels des ménages en matière d'accès et de maintien, les signataires de la CIA ont déjà chacun développé des approches et dispositifs divers comme :

- **Les mesures d'accompagnement liées au logement** : Des mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) et d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) portées respectivement par la Collectivité européenne d'Alsace et l'Etat pour l'accompagnement individuel des ménages dans le cadre d'un accès ou d'un maintien dans le logement. Ces dispositifs doivent ainsi être mobilisés pour l'accompagnement des publics modestes et prioritaires tels que définis par la loi Egalité & Citoyenneté afin de répondre aux objectifs de la présente convention.
- **L'offre d'accompagnement portée par la CeA (hors mesures ASLL)** : l'offre d'accompagnement social de secteur, dans les Centres Médico-Sociaux, et le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).
- **L'expérimentation de baux de sauvegarde** : Une expérimentation est engagée dans le cadre d'un partenariat entre la DDETS et l'association APPUIS sur les baux de sauvegarde. Le dispositif prévoit une sous-location avec bail glissant d'une durée limitée pour les ménages en procédure d'expulsion après validation par la CCAPEX dans l'objectif de favoriser leur maintien dans le logement.
- **L'offre d'accompagnement portée par les bailleurs** :

L'accompagnement de leurs locataires par les organismes HLM est intrinsèque au métier de bailleur social. Il ne s'agit cependant pas d'une obligation et il appartient à chaque bailleur – dans le choix de sa stratégie propre – d'y dédier des ressources

spécifiques de type Conseillère en Economie Sociale Familiale (CESF), voire assistante sociale.

- **SAINT-LOUIS HABITAT** : Une CESF a été recrutée en septembre 2022 pour accompagner le plus tôt possible les ménages en difficultés sociales (médiation) et/ou financières (orientation vers des dispositifs d'aides). De plus, une chargée de recouvrement reçoit les ménages en situation d'impayés afin de leur proposer des solutions comme un plan d'apurement. Enfin, l'office loue quelques logements à des associations (Appuis, Aléos) dans le cadre d'une Intermédiation Locative.
- **HABITATS DE HAUTE-ALSACE** : L'orientation des ménages fragiles vers les résidences à capacité d'accueil vise à préserver l'équilibre de peuplement, notamment via la mise en place d'une cartographie des immeubles selon leur fragilité sociale. Un accueil personnalisé des ménages en difficulté est réalisé par les conseillères logement et conseillères sociales en interne avant et après l'attribution. Le bailleur accompagne le ménage dans l'accès à ses droits avec la prise en charge intégrale des dossiers APL via IDEAL CAF et FSL via SOLIS et la mise de place de garanties si nécessaire (Avance loca-pass, FSL). La prévention des impayés est menée par l'agence de proximité et un binôme chargée de recouvrement / conseillère sociale. Des visites à domicile et des relances dématérialisées (sms,mail...) sont réalisées. La mobilité résidentielle peut être encouragée pour prévenir les impayés. Enfin, le bailleur est engagé dans un dispositif de sous location à des associations spécialisées ( Acces...).
- **DOMIAL** : L'accès direct au logement de ménages repérés en grande difficulté fait l'objet d'une intervention d'un médiateur en amont de l'attribution afin d'analyser la capacité financière de la famille, l'éventuelle adhésion des demandeurs à l'accompagnement par une association, la bonne foi des demandeurs (réserves concernant certaines situations, telles par exemple les multi-expulsés). Cette analyse peut aboutir au constat du besoin d'un accompagnement global et adapté, voire de la nécessité d'une réponse alternative au logement familial classique pour répondre au besoin de logement de la famille : bail glissant, logement d'insertion, logement partagé ou en colocation, habitat adapté...Pour apporter des réponses aux ménages les plus vulnérables, DOMIAL s'appuie sur les compétences spécialisées présentes sur le territoire. Cette co-construction entre travailleurs sociaux et DOMIAL est recherchée tout au long du parcours des locataires. Un point des situations de difficulté diverse des ménages (problématiques liées à la santé mentale, difficultés familiales ou financières, troubles de voisinage...), même après l'entrée dans le logement, est réalisé à la demande de DOMIAL ou des partenaires afin de mobiliser rapidement des solutions.

Le bailleur utilise également les dispositifs existants afin d'apporter une première réponse aux besoins des demandeurs fragiles. DOMIAL contribue à la définition du projet résidentiel du ménage à travers l'analyse des demandes de mutation interne et des conditions d'accès à un nouveau logement des ménages de son parc : solvabilité, usage du logement, respect de la vie collective.

Le service précontentieux peut également orienter le locataire en difficulté à demander un autre logement compatible avec ses capacités financières. Le bailleur associe ses différents services, et particulièrement ses équipes de proximité, à la réussite d'une bonne intégration des ménages concernés dans leur environnement. Les difficultés rencontrées sont remontées par l'agence et analysées conjointement avec le centre relation clientèle, le précontentieux, la médiation et, le cas échéant, le contentieux pour une réponse concertée. Ils ont un rôle de veille, de prévention et de traitement des difficultés que peuvent rencontrer leurs locataires pour respecter leurs obligations locatives. Ce rôle peut les amener à poser un diagnostic global sur la situation du

ménage et mobiliser les compétences spécialisées que détiennent les associations en matière de travail social. Leur approche vise à favoriser le respect des obligations liées au contrat de location.

DOMIAL a adhéré au dispositif d'aide Soli'AIDE afin de venir en aide aux locataires qui doivent faire face à une situation extrême dans le cadre de dépenses liées au chauffage collectif.

Les conditions requises sont les suivantes : en cas d'augmentation égale ou supérieure à 65 € par mois pour les provisions de charges au titre des années 2022 et 2023 ou en cas de régularisation de charges d'un montant supérieur à 650 € au titre de l'année 2022 (décomptes de charges qui seront effectués au courant de l'année 2023), le locataire peut solliciter cette aide s'il dispose d'un reste à vivre inférieur ou égal à 15 €/personne/jour et s'il est à jour du paiement de ses loyers et charges ou s'il respecte un plan d'apurement.

- **SOMCO** : Le traitement de l'impayé des locataires SOMCO, met prioritairement l'accent dans la prévention pour laquelle un service composé de 3 personnes est exclusivement dédié.

Dès le 1<sup>er</sup> incident de paiement, le chargé(e) du précontentieux se met en rapport avec le débiteur pour établir un diagnostic de la situation du locataire et définir la solution la plus appropriée. Au cas par cas, la collaboration se veut étroite et ciblée. Les solutions sont personnalisées et divers leviers sont actionnés comme le FSL Maintien, la garantie des impayés, les aides via les complémentaires santé, le fonds social de la Ville ou de l'employeur le cas échéant, les caisses de retraite, le service social AL. Cette prospection et l'étude en lien avec le débiteur se basent sur une approche humaine et des solutions en adéquation avec la situation financière des débiteurs. Le plan d'apurement proposé peut également être ajusté à la hausse ou à la baisse selon l'évolution de la situation du débiteur. Ce travail en concertation dès les prémices de l'impayé est un pilier dans le traitement de l'impayé à la SOMCO.

De surcroît, les interlocuteurs externes, qu'il s'agisse des acteurs sociaux, de la CAF, du monde associatif ou bien des organismes de protection comme l'UDAF, sont des partenaires incontournables qui sont sollicités dès la démarche précontentieuse, aux fins d'éviter la résiliation judiciaire du bail. Certains partenaires sont conviés à des réunions pour établir des modalités de fonctionnement (CAF, CCAS, APPUIS), permettant une meilleure synergie et améliorer la fluidité des actions communes.

De plus, le parcours résidentiel est régulièrement encouragé pour prévenir des difficultés de paiement, lorsque la situation budgétaire du locataire change. A ce titre un travail interactif et étroit avec le service commercial est mis en place par la Direction du Patrimoine (gestion locative et proximité).

La SOMCO s'engage en parallèle dans un partenariat (amené à se développer) avec des associations comme APPUIS, ARMEE du SALUT et ACCES pour la mise à disposition de logements avec la possibilité d'opérer un glissement de bail au profit des familles plus fragiles à loger.

Enfin, dans le cadre de la gestion contentieuse, le commandement de payer est un levier fréquemment utilisé pour susciter la réaction du débiteur et freiner l'évolution de la dette. Les responsables de proximité ainsi que les gardiens d'immeubles servent également de relais sur site pour rétablir le lien si nécessaire.

- **CDC HABITAT** : Pour tout locataire qui rencontrerait des difficultés de paiement de son loyer et charges, il existe un certain nombre de solutions qu'il est possible d'activer de manière graduée, et connue des collaborateurs des agences.

Ainsi, les locataires sont accompagnés et orientés pour solliciter les aides de droit commun portées par les FLS ou les services spécialisés d'Action Logement Services.

CDC HABITAT favorise la connaissance de la plateforme en ligne KLARO. Ce simulateur en ligne intègre l'ensemble des dispositifs d'aides au niveau national, régional, départemental et local. Il permet aux locataires de tester leur éligibilité à ces aides et avantages, et d'être accompagnés dans leurs démarches administratives.

CDC HABITAT a adhéré au fonds porté par SOLI'AL, association portée par le groupe Action Logement, qui accompagne les salariés et locataires rencontrant des difficultés.

L'Aide sur Quittance est une aide financière accordée sous forme de subvention permettant une baisse du montant du loyer résiduel, sur une période courte et définie.

Elle répond à deux objectifs, la réduction et la prévention de l'impayé locatif, et favorise le maintien dans les lieux.

C'est une enveloppe de 1 million d'euros qui est mobilisable pour accompagner les locataires en difficulté.

Par ailleurs, pour faire face à la situation actuelle et accompagner les locataires mis en difficulté par l'augmentation du coût de l'énergie, le groupe CDC HABITAT a créé un fonds Solidarité Energie, doté de 1.15 millions d'euros. Ce fonds interne a vocation à être saisi pour apporter une réponse concrète et rapide aux locataires les plus fragiles et pour contenir les situations d'impayés.

- **3F GRAND EST** : Via ses actions pré-contentieuses et via l'accompagnement social individuel, 3F Grand Est s'engage auprès des locataires en difficultés. Dès le premier mois de loyer impayé, le Chargé de pré-contentieux contacte la famille, pour mettre en place un échéancier adapté ou mettre en œuvre la garantie de loyer (FSL, Avance loca-pass). Le Chargé d'Accompagnement Social peut à son tour être sollicité, pour travailler avec la famille sur une solution durable, pour le maintien dans les lieux ou un relogement. Il dispose de plusieurs moyens : la mobilisation des partenaires, la recherche d'un logement en adéquation avec les ressources de la famille ; le maintien du prix du m2 ancien ou l'aide ponctuelle sur la quittance.
- **L'offre d'accompagnement portée par ACTION LOGEMENT** : Action Logement assure un accompagnement social et/ou financier des salariés du secteur privé en difficulté, qu'ils soient locataires ou demandeurs de logement social, dans la réalisation de leur parcours résidentiel (accès ou maintien dans le logement), via un service d'assistance logement spécifique.

Action Logement s'engage par ailleurs 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, mobilisera de manière prioritaire l'offre locative dont il dispose sur Saint-Louis Agglomération, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par les projets de démolition. Une mobilisation au titre du relogement d'un public non éligible au contingent d'Action Logement 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.

- ➔ Les partenaires s'engagent à faire (mieux) connaître l'ensemble des dispositifs existants pour accompagner les ménages en difficultés
- ➔ Les partenaires, et particulièrement les bailleurs, s'engagent à étudier collégalement les « situations complexes » pour identifier les leviers à actionner : mutation inter-bailleurs, orientation vers un dispositif d'accompagnement, sollicitation d'une aide financière, etc.
- ➔ Les partenaires s'engagent à travailler sur les mutations à l'échelle inter-bailleurs pour répondre aux besoins des ménages dont les caractéristiques du logement ne sont plus adaptées à la composition familiale et ou aux ressources.

## Orientation 3 : La mobilisation de l'offre de logements et son renforcement en soutien à la mixité sociale

### Objectif 3.1 Améliorer le confort et l'accessibilité du parc social existant par la maîtrise des charges d'énergie

Compte tenu du coût élevé du foncier, principal obstacle à la production de logements sociaux abordables, l'amélioration du parc existant constitue un levier vertueux pour renforcer l'offre abordable et limiter les risques d'impayés des ménages les plus précaires. En effet, 58% des logements du parc locatif social de Saint-Louis Agglomération ont été construits avant 1975 (date des premières régulations thermiques) et 67% sur le pôle urbain. Malgré les efforts réalisés ces 20 dernières années par les bailleurs sociaux, certains de ces logements n'ont pas encore été réhabilités, et génèrent pour les habitants des charges d'énergie importantes - et ce d'autant plus depuis la crise énergétique - , avec un impact non négligeable sur leur reste à vivre. Il s'agirait ainsi de poursuivre les efforts en faveur d'une réhabilitation du parc existant.

Dans ce contexte, le PLH qui vient d'être renouvelé pour la période 2023-2028 prévoit une orientation et des moyens dédiés à l'amélioration de la qualité et du fonctionnement du parc de logements existants. Il est question notamment de poursuivre la réhabilitation du parc énergivore au travers de l'action 7. Cette action s'inscrit en cohérence avec le Plan Climat-Air-Energie Territorial et participe à la labellisation Cit'ergie dans laquelle s'est engagée Saint-Louis Agglomération. Les modalités d'action sont les suivantes :

- Engagement d'un travail de repérage du parc énergivore et des ménages en situation de précarité énergétique en s'appuyant sur le réseau d'acteurs concernés

- **Intensification de la communication** sur les dispositifs d'aides existants grâce à la diffusion de supports, aux permanences d'information de l'ADIL et Alter Alsace Energies, aux campagnes de thermographies de façade, etc.
  - **Déploiement du Service d'accompagnement à la rénovation énergétique (SARE)** sur le territoire
  - **Poursuite et ajustement des dispositifs de soutien financier** concernant la réhabilitation.
- **Sous réserve des moyens disponibles, les bailleurs sociaux s'engagent à poursuivre les réhabilitations prévues dans leur Plan Stratégique de Patrimoine (PSP).**
- **Par rapport aux enjeux inscrits dans la CIA, et sous réserve de disposer des crédits nécessaires, Saint-Louis Agglomération s'engage à minima à maintenir à niveaux constants ses aides financières en matière de réhabilitation du parc public, en complément des autres partenaires financiers, ceci dans l'objectif de contenir la progression des coûts de l'énergie supportés par les locataires.**

## **Objectif 3.2 Favoriser la production de logements locatifs sociaux abordables**

Le territoire, particulièrement dynamique et attractif, connaît une pression croissante de la demande en logement social, qui trouve partiellement des réponses adaptées. La production d'une offre nouvelle, diversifiée en typologie et niveau de loyers, est l'une des solutions à développer. Elle inclut également des habitats de type hébergement qui peuvent constituer une étape du parcours résidentiel avant l'entrée dans un logement autonome.

Le PLH qui vient d'être renouvelé pour la période 2023-2028 dédie une orientation et des moyens au **développement d'une offre résidentielle abordable** en agissant plus particulièrement sur la diversification du parc et l'équilibre social du territoire. Des objectifs quantitatifs et territorialisés de production sont fixés et des moyens prévus pour accompagner les communes SRU déficitaires dans leurs efforts de rattrapage du quota de logements sociaux manquants.

Ces actions se déclinent au travers de plusieurs outils de mises en œuvre dont la **poursuite et le réajustement de la politique de soutien financier en faveur du développement du parc social et très social**. Les principes suivants ont été arrêtés :

- Privilégier les aides à la création de logements PLAI et PLUS plutôt que PLS
- Majorer les subventions pour la production de logements de petites typologies (T1 et T2)
- Réviser les modalités d'octroi des garanties d'emprunt par les collectivités pour sécuriser le dispositif (grâce à un partage des risques et une plus grande responsabilisation des bénéficiaires en cas de défaillances).

Par ailleurs, les communes déficitaires devront également respecter des objectifs qualitatifs dont 30% minimum de logements PLAI ou assimilés sur la production neuve.

En sus, le conventionnement de logements privés sera une voie complémentaire pour développer l'offre sociale sur le territoire.

- **Dans le cadre de la CIA, les bailleurs sociaux s'engagent à poursuivre le développement de leur parc selon leur Plan Stratégique de Patrimoine.**

- Les collectivités et autres partenaires s'engagent sous réserve de disposer des moyens nécessaires à soutenir les projets concourant au développement d'une offre sociale abordable et adaptée aux enjeux du territoire. Le parc public comme le parc privé (conventionnement, intermédiation locative, etc) et les modes de logement accompagné sont concernés.

📄 Pour en savoir plus : cf. en annexe le document cadre de la CIL

# La Gouvernance et le pilotage de la CIA

---

## La Conférence Intercommunale du Logement

La CIL de Saint-Louis Agglomération a été installée le 4 décembre 2018. Sa composition, définie dans l'arrêté n°89 DDCSPP – ISSL du 29 août 2017, s'appuie sur une gouvernance partenariale. En effet, co-présidée par le Président de Saint-Louis Agglomération et le Préfet du Haut-Rhin (ou leur représentant), elle est composée des membres suivants :

### **1er collège – représentants des collectivités territoriales - 41 membres :**

- les maires des communes de Saint-Louis Agglomération;
- Le Président de la Collectivité européenne d'Alsace ou son représentant.

### **2ème collège – représentants des professionnels du secteur locatif social - 8 membres :**

- le président de l'AREAL ou son représentant,
- le président de Saint-Louis Habitat ou son représentant,
- le président d'Habitats de Haute-Alsace ou son représentant,
- le directeur général de Néolia ou son représentant,
- le directeur général de Domial ou son représentant,
- la directrice régionale d'Action Logement ou sa représentante,
- le président d'Aléos ou son représentant,
- le président d'Appuis ou son représentant.

### **3ème collège – représentants des usagers ou associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement - 5 membres :**

- le président de la CNL (Confédération Nationale du Logement) ou son représentant,
- le président de la Fondation Abbé Pierre ou son représentant,
- la présidente de l'association Saint Vincent de Paul ou sa représentante,
- le président de l'association les Restos du Cœur ou son représentant,
- la présidente de l'association Solidarité Femmes 68 ou sa représentante.

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

La CIL de Saint-Louis Agglomération se réunit au moins une fois par an et se donne pour ambitions de :

- Mieux appréhender la demande en logement social et améliorer les réponses apportées localement, dans la perspective de permettre la réalisation de parcours résidentiels complets dans le bassin de vie que constitue Saint-Louis Agglomération ;
- Faciliter les démarches des demandeurs d'un logement social grâce à une meilleure information et une gestion plus efficace de leur dossier et faire en sorte que tous bénéficient des mêmes chances d'accès au logement social, dans toutes les communes où il est présent (14 communes sur 40) ;
- Définir des principes partagés pour orienter les décisions des CALEOL qui resteront souveraines de leur choix ;
- Faire valoir les priorités des collectivités locales dans les pratiques des bailleurs en vue d'inscrire les choix d'attribution dans un contexte urbain plus global et les connecter avec les réalités du marché local de l'habitat et le projet de notre territoire ;
- Mieux organiser l'accueil des ménages et concourir à un rééquilibrage du parc social à l'échelle intercommunale en tentant de concilier droit au logement et mixité sociale ;
- Mettre en cohérence les différentes dimensions de la politique de l'habitat de Saint-Louis Agglomération (production et gestion de l'offre au regard de la demande et de l'occupation du parc).

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

📄 Pour en savoir plus: cf. en annexe l'arrêté de composition de la CIL et son règlement intérieur

## Le comité technique

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

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

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

## Le suivi de la CIA

Le suivi de mise en œuvre de la CIA pourra principalement s'appuyer sur les indicateurs suivants :

- Part, par commune et par bailleur, des attributions en dehors des Quartiers Politique de la Ville réalisées en direction de demandeurs relevant du 1<sup>er</sup> quartile de la demande ;
- Part, par commune et par bailleur, des attributions en Quartier Politique de la Ville réalisées en direction de demandeurs relevant des 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> quartile ;
- Part des attributions, par contingent, en direction de demandeurs relevant du DALO ou prioritaires au titre de l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les données de suivi seront fournies par l'AREAL en tant que gestionnaire du Fichier partagé de la demande. L'AREAL étudiera la possibilité de faire évoluer l'outil de gestion de la

demande sur l'observation des secteurs fragiles ou l'identification des contingents sur lesquels les attributions prioritaires sont positionnées.

D'autres données pourront être utilisées en complément (observatoire de l'ADIL, du PLH, etc.).

# ANNEXES

1. Arrêté de composition de la CIL
2. Règlement intérieur
3. Etat des lieux
4. Document cadre