



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



SAINT-LOUIS
Agglomération
Terres d'avenir

CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION

Annexe 4 - DOCUMENT CADRE

2023 - 2028

Version provisoire

25 janvier 2023

Sommaire

Liminaires.....	3
Rappel du cadre légal	3
La Conférence Intercommunale du Logement	6
Les enjeux du territoire en matière d'accès au logement et de mixité dans le parc social	9
Une politique intercommunale d'attribution qui s'inscrit dans une réflexion plus globale sur l'aménagement du territoire	9
Une fragilité du quartier prioritaire à nuancer.....	9
Une forte polarisation du parc social à l'échelle du territoire	11
Des évolutions sociales qui impactent les attributions de logement social	13
Les orientations en matière d'attribution de logements sociaux	15
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	15
Adapter les obligations législatives aux spécificités du territoire de Saint-Louis Agglomération.....	16
Prendre en compte les secteurs de fragilité situés en dehors du QPV dans les stratégies d'attribution.....	16
Prendre en compte les publics spécifiques.....	16
Les orientations en matière d'accompagnement des ménages	17
Accompagner les parcours résidentiels en sécurisant les parcours des locataires et prévenant les impayés de loyers	17
Accompagner les personnes âgées et/ou en perte d'autonomie	17
Les orientations en matière de disponibilité d'un parc social accessible	18
Améliorer l'accessibilité financière du parc social existant.....	18
Favoriser la production de logements locatifs sociaux abordables.....	18
Les orientations en matière d'information des demandeurs et de la gestion de la demande	19

Liminaires

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-partenaire 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.
 - Un **nouveau motif de rejet d'attribution de logements sociaux** lorsqu'une candidature à l'attribution d'un logement social risque d'accentuer la fragilité en matière d'occupation sociale de la résidence où il se situe ;
 - L'établissement d'une liste de résidences à enjeux prioritaires de **mixité sociale**, pour chaque bailleur, 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)**.

PROJET

La Conférence Intercommunale du Logement

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 rend obligatoire, pour les intercommunalités dotées d'un Programme Local de l'Habitat ou d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant PLH, et par ailleurs concernées par un Quartier prioritaire au titre de la Politique de la Ville, la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Confortée par la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, la CIL devient l'instance intercommunale et partenariale responsable de l'établissement, du suivi et de l'évaluation des démarches engagées pour :

- organiser la gestion stratégique des attributions de logements sociaux au regard des enjeux du territoire ;
- garantir la mise en place de travaux favorisant une meilleure transparence et fluidité du processus de gestion de la demande de logements.

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 :

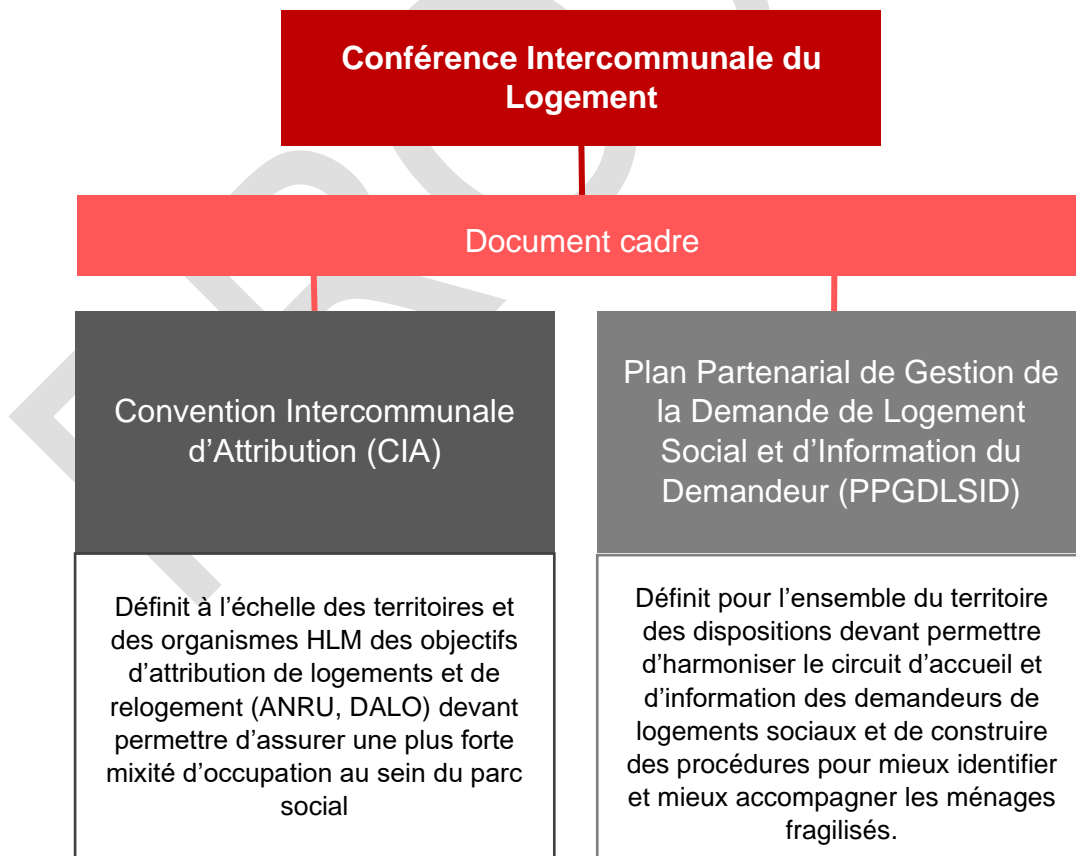
- le président de la CNL (Confédération Nationale du Logement) ou son représentant,
- le président de la Fondation Abbé Pierre ou son représentant,
- la présidente de l'association Saint Vincent de Paul ou sa représentante,
- le président de l'association les Restos du Cœur ou son représentant,
- la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



Le présent document constitue le document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement. Il fixe les orientations prioritaires en matière de gestion de la demande et d'attributions de logements sociaux, pour concourir aux objectifs de mixité fixés par SLA et ses partenaires.

Ses orientations portent sur l'ensemble du territoire communautaire.

La CIA et le PPGDLSID de Saint-Louis Agglomération constituent la déclinaison opérationnelle du document cadre et consigneront les engagements des différents partenaires pour une durée de 6 ans (2023-2028).

PROJET

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 donc 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 CIA et décliné en fonction des enjeux.

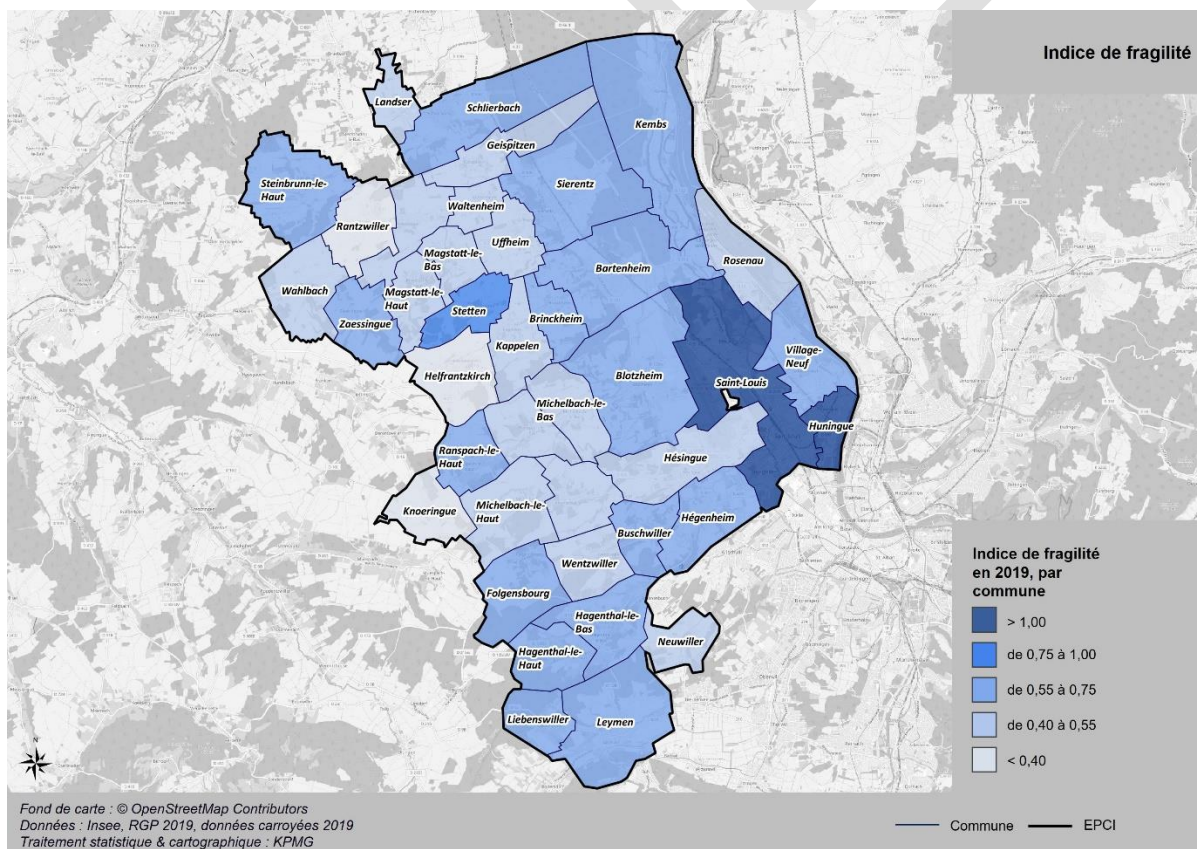
Une fragilité du quartier prioritaire à nuancer

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 au-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 des 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.

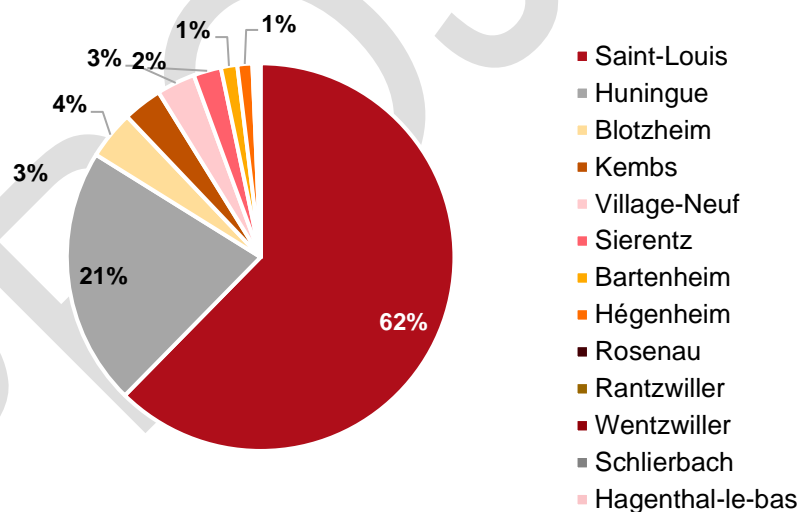
Le diagnostic réalisé à l'automne 2022 a permis de faire remonter les enjeux locaux en matière d'accès au logement et d'occupation du parc social. Deux enjeux majeurs ressortent : la concentration géographique du parc social et l'évolution des besoins et caractéristiques des demandeurs et occupants du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

Répartition du parc social par communes



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 m² à l'échelle de Saint-Louis Agglomération en 2021 (soit légèrement plus faible que sur le territoire national qui est de 5,99 € par m²), celui-ci masque de fortes disparités à l'échelle communautaire : les loyers moyens sont supérieurs à 7 € du m² 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*

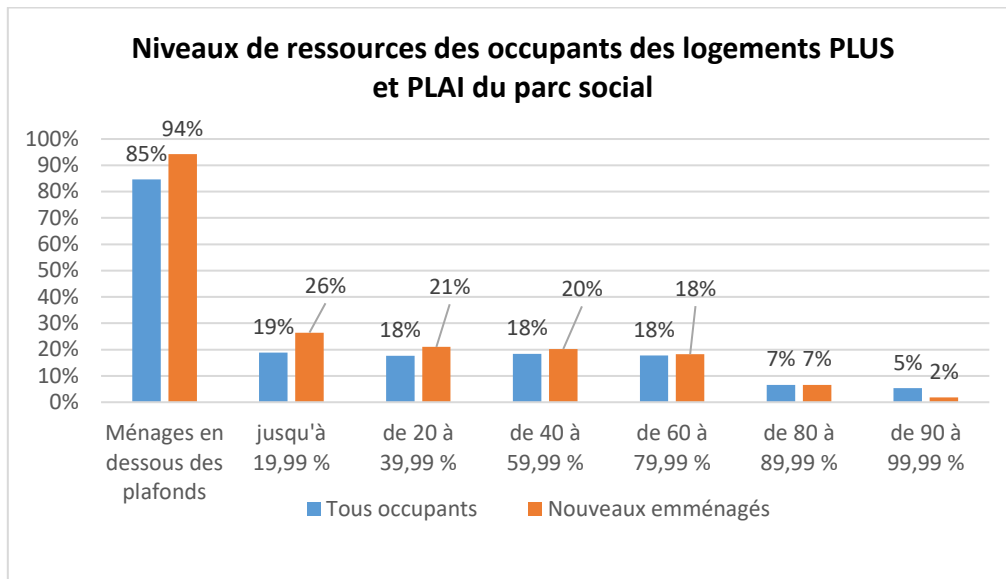
A l'échelle de Saint-Louis Agglomération, **26% des ménages du parc social titulaires d'un contrat de bail, ont plus de 65 ans**. Ce sont les communes du pôle urbain qui sont les plus concernées, notamment du fait d'un parc social plus ancien qui accueille des locataires présents de longue date dans 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

Les orientations en matière d'attribution de logements sociaux

Les orientations en matière d'attribution de logements sociaux répondent à la fois aux exigences réglementaires visant à assurer le **rééquilibrage de l'occupation sociale** des quartiers les plus fragiles, et à la prise en compte des **enjeux spécifiques de SLA** en matière de structure et occupation du parc social.

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

La CIA sera conduite sous l'égide de la CIL et en cohérence avec la convention pluriannuelle pour le renouvellement urbain du quartier de la Gare. Cette démarche devra s'inscrire dans le respect des obligations fixées par le législateur concernant les objectifs d'attribution en direction des publics cibles.

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** doivent ainsi être consacrées :
 - o Aux ménages demandeurs dont le niveau de revenu par unité de consommation se situe en dessous du 1er quartile de revenus de l'ensemble des demandeurs de logement. A titre indicatif, 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.
 - o Aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.
- Pour l'ensemble des réservataires de logement, il est fait état d'un **objectif minimal de 25% d'attributions pour les ménages reconnus prioritaires** au titre du DALO, ou aux ménages reconnus prioritaires au titre de l'article 441-1 du CCH. Il est à noter que l'Etat consacre la quasi-totalité de son contingent à l'accueil de ces ménages.
- 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 2e quartile** (soit les 75% restants appartenant aux 2e, 3e et 4e quartiles).

Adapter les obligations législatives aux spécificités du territoire de Saint-Louis Agglomération

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

Si les impératifs de la Loi Egalité Citoyenneté en matière d'objectifs d'attribution de logements sociaux reposent sur le constat selon lequel le QPV est le secteur identifié comme le plus fragile de la collectivité, ce n'est pas exactement le cas sur SLA. En effet, **d'autres secteurs comme la Cité du Rail à Saint-Louis, le quartier Tivoli à Huningue et dans une moindre mesure le quartier Wallart concentrent des critères de fragilité.**

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.

Les enjeux en matière d'attribution, en lien avec les spécificités de la structure et la répartition du parc social de SLA, impliquent néanmoins d'accorder une **vigilance particulière sur les deux secteurs identifiés** comme les plus fragiles en dehors du QPV et de s'assurer du bon fonctionnement de ces quartiers. Cela passera notamment par un **suivi des dynamiques d'occupation du parc social sur ces secteurs.**

Prendre en compte les publics spécifiques

Le fichier partagé de la demande 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.

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 de revenus salariés peu élevés, 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 orientations en matière d'accompagnement des ménages

Accompagner les parcours résidentiels en sécurisant les parcours des locataires et prévenant les impayés de loyers

Face à l'enjeu de rééquilibrer les attributions de logements sociaux à l'échelle de SLA se pose la question de l'**accompagnement des ménages dans leurs parcours résidentiels**. Les attributions relèvent des bailleurs sociaux, mais il s'agira de **mobiliser l'ensemble des partenaires** pour favoriser l'**accompagnement social** et le **développement d'outils de sécurisation des parcours des locataires** et de **prévention des impayés de loyer**.

Pour sécuriser les parcours résidentiels des ménages en matière d'accès et de maintien, les **partenaires ont déjà chacun développé des approches et dispositifs divers**. 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**. L'enjeu sera de pouvoir mobiliser dans le temps ces outils existants.

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.

Un autre enjeu relativement prégnant sur le territoire de SLA, en lien avec l'accompagnement social, est celui de la **gestion urbaine et sociale de proximité**. L'enjeu est double : il s'agit d'améliorer le cadre de vie des habitants actuels du quartier prioritaire et des autres secteurs de concentration du parc social et d'autre part, d'améliorer l'image de ces quartiers pour favoriser la mixité sociale.

Accompagner les personnes âgées et/ou en perte d'autonomie

Un autre enjeu en lien avec les attributions sur SLA concerne la **prise en compte des ménages âgés et/ou en perte d'autonomie**, en lien direct avec le **vieillissement des ménages dans le parc social de SLA**.

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 leurs besoins**, 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 **inadaptation du logement à une éventuelle perte d'autonomie**.

Il est important **d'intégrer les besoins de ces ménages dans les réflexions** sur le peuplement à l'échelle du territoire. Cela passe par une **analyse spécifique de leurs demandes** et notamment des demandes de **mutation**, qui sera à mettre en regard avec l'**offre adaptée existante**.

Pour répondre à la demande des personnes âgées, il est nécessaire de pouvoir **identifier les logements du parc social qui répondraient spécifiquement aux besoins des personnes en perte d'autonomie**. (logements accessibles, adaptés ou facilement adaptables à ce public) en identifiant également **les secteurs les plus favorables à l'accueil des ménages vieillissants** – notamment au sein du pôle urbain.

Les orientations en matière de disponibilité d'un parc social accessible

En vue de s'assurer de l'accueil des ménages les plus précaires au sein du parc de logements sociaux de SLA, il s'agit à la fois d'agir sur l'**accessibilité financière du parc existant**, et de prévoir une **production de logements locatifs sociaux abordables à l'échelle communautaire**.

Améliorer l'accessibilité financière du parc social existant

Le **coût élevé du foncier** sur le territoire constitue l'obstacle principal à la production de logements sociaux abordables (PLAI notamment) pour les bailleurs sociaux. Un levier d'action pertinent pour augmenter la part de logements abordables parmi le parc social est alors **d'agir sur les logements existants, en limitant les coûts liés aux charges d'énergie**.

Malgré les efforts réalisés ces 20 dernières années par les bailleurs sociaux en matière de réhabilitation, certains 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 Climat-Air-Energie (ex Cit'ergie) dans laquelle s'est engagée Saint-Louis Agglomération.

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**.

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.

Les orientations en matière d'information des demandeurs et de la gestion de la demande

Ces orientations seront définies dans le PPGDLSID, qui sera lancé à l'issue de la CIA.

Pour autant, les réflexions et pratiques partenariales existent déjà au niveau du territoire de SLA.

PROJET