

Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) 2017 – 2022



INTRODUCTION

La loi ALUR

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite loi MOLLE a mis en place le numéro unique de la demande de logement social. Première étape de l'amélioration de la gestion de la demande de logement social et de la facilitation des démarches, la loi MOLLE tend à être complétée par les dispositions de la loi ALUR.

L'article 97 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (*cf. Annexe 1 : loi ALUR–Article 97*) comporte des mesures relatives à la simplification de l'enregistrement de la demande, à l'information des demandeurs et au pilotage et à la mise en œuvre opérationnelle de la gestion de la demande et de l'information des demandeurs. Il complète la liste des services enregistrant de la demande de logement social.

Cet article prévoit que tout EPCI doté d'un Programme local de l'habitat élabore un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs portant principalement sur :

- la possibilité pour les demandeurs de logement social **d'enregistrer directement sa demande par voie électronique** et instaure **le dossier unique de demande** en permettant au demandeur de ne déposer qu'en un seul exemplaire les pièces justificatives associées à sa demande.
- le principe d'un **droit à l'information** pour toute personne susceptible de demander un logement social et pour tout demandeur de logement social. Pour ce dernier, le droit porte notamment sur **les informations en amont** du dépôt de la demande, sur **l'avancement de sa demande et sur les informations sur les caractéristiques du parc locatif social**.
- la création d'un dispositif destiné à **partager la connaissance et la gestion des demandes de logement social** entre les différents acteurs concernés au niveau intercommunal, ainsi que ses modalités de mise en place par convention.

La politique Habitat et le projet de réforme des attributions de l'Eurométropole de Strasbourg

La mise en œuvre du 4^e Programme local de l'habitat menée depuis 2009 a permis le développement de près de 3 200 logements construits par an. Dans ce cadre, plus de 11 800 logements locatifs sociaux ont bénéficié d'un agrément sur les 21 000 logements autorisés. Au 1^{er} janvier 2013, l'Eurométropole de Strasbourg comptait près de 51 000 logements locatifs aidés, dont près de 70 % sur Strasbourg.

À partir du 1^{er} janvier 2017, le 5^e Programme local de l'habitat sera intégré au Plan local d'urbanisme (délibération de l'Eurométropole de Strasbourg le 16.12.2016). Les principaux axes de la politique habitat traduits dans le volet habitat du PLU portent sur :

- le maintien d'un niveau élevé de construction de logements y compris de logements sociaux : 3 000 logements/an dont 1 500 logements aidés ; à travers cet objectif, la Collectivité veut répondre aux exigences de la loi SRU (5 700 logements sociaux manquants au 1.01.2016) ;

- le développement d’une offre de logements abordables pour tout habitant de l’Eurométropole de Strasbourg ;
- la construction de logements correspondant à tous les modes de vie, tout en limitant la consommation de foncier ;
- l’amélioration de la transparence des attributions de logements sociaux ;
- l’amélioration de la qualité énergétique du parc existant et accompagnement dans la transition énergétique du territoire ;
- la remise sur le marché immobilier des logements vacants ;
- la poursuite des expérimentations notamment en matière de logements participatifs dans le parc social, nouvelles formes urbaines ;
- la mise en place d’une ingénierie à disposition des communes pour renforcer la mise en œuvre de ces politiques ;
- la sortie des ménages hébergés vers un logement.

La forte mobilisation des bailleurs sociaux à la production de logements locatifs sociaux sur notre territoire doit permettre de répondre à la demande d’accès au logement des ménages modestes ou à leur demande de mutation, illustrant les différentes étapes d’un parcours résidentiel propre à chacun.

Si l’offre en logement devient plus importante depuis quelques années, le parcours résidentiel est pour certain encore freiné, ou ne trouve pas réponse, en raison d’une mise en relation encore trop complexe entre la demande en logement social et l’offre en logement.

L’amélioration de la gestion de la demande est ainsi un des objectifs de la Collectivité à travers ce Plan partenarial de gestion de la demande et d’information du demandeur (PPGDID).

Par ailleurs, la production du 4^e PLH a permis de développer du logement social sur toute la métropole, mais cet effort reste à poursuivre et à amplifier pour diversifier nos territoires. Cette volonté questionne les stratégies d’attribution à développer. C’est un autre axe de travail que la Collectivité souhaite mener avec l’ensemble des partenaires concernés.

Les différents constats démontrent que la politique en matière de gestion de la demande de logement locatif social et en matière d’attribution de logements sociaux est ainsi indissociable.

Le Plan partenarial de gestion de la demande et d’information du demandeur (PPGDID) et la future Convention intercommunale d’attribution (CIA), qui rassemblera le document cadre, l’Accord Collectif Intercommunal et la Convention d’Equilibre Territorial, (cf. *Annexe 2 : Schéma récapitulatif – Articulation globale des mesures de la loi ALUR*) formeront un même dispositif qui constituera la politique d’attribution de logements locatifs sociaux que l’Eurométropole de Strasbourg souhaite mener avec les partenaires sur son territoire.

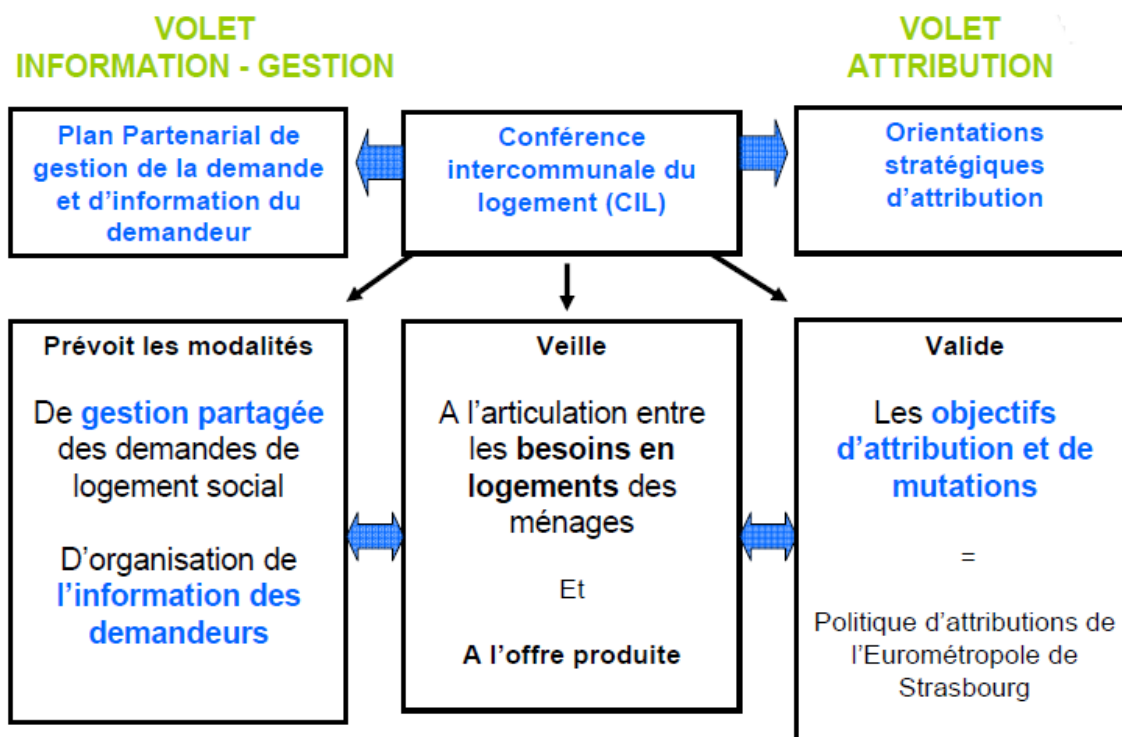
Depuis 2015, des groupes de travail avec des bailleurs et des communes ont permis d’avancer sur ces différentes réflexions. Cette politique de la gestion de la demande et des stratégies d’attribution se construit progressivement avec l’ensemble des partenaires (État, communes, AREAL, bailleurs sociaux, associations...), afin d’intégrer au mieux les enjeux de la politique Habitat de l’Eurométropole de Strasbourg.

Enfin, cette politique volontariste de l’Eurométropole de Strasbourg s’inscrit dans la loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR qui renforce la lisibilité et l’efficacité des politiques publiques en faveur du logement.

La Gouvernance

La Conférence intercommunale du logement de l’Eurométropole de Strasbourg a été installée le 17 juin 2016 sous la coprésidence de l’État et de l’Eurométropole de Strasbourg.

Son rôle



Sa composition

Composée de trois collèges de 49 membres, elle rassemble l’État, les représentants des collectivités territoriales dont les 28 communes de l’Eurométropole de Strasbourg font partie et sont membres de droit, les représentants des professionnels intervenant dans le champ des attributions (AREAL, bailleurs sociaux et Action logement) et les représentants des usagers et des personnes en situation d’exclusion par le logement.

Conférence intercommunale du logement		
Collège de représentants des collectivités territoriales	Collège de représentants des professionnels intervenant dans le champ des attributions	Collège de représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maires des communes membres ▪ Représentants du département 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bailleurs sociaux ▪ Réservataires des logements sociaux ▪ Maîtres d'ouvrage d'insertion ▪ Associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Associations de locataires ▪ Associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement ▪ Représentants des personnes défavorisées

Réunie une fois par an au minimum, elle est l'instance de gouvernance de la politique d'attribution de l'Eurométropole de Strasbourg.

À ce titre elle est **l'organe de suivi et d'évaluation du Plan.**

Les partenaires du PPGDID

L'État ;

L'Eurométropole de Strasbourg ;

Les communes de l'Eurométropole de Strasbourg ;

L'AREAL et les bailleurs sociaux ;

Le Conseil départemental du Bas-Rhin ;

Action Logement ;

Les associations de locataires ;

Les associations d'usagers ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement ;

L'ADIL du Bas Rhin.

L'Agence développement urbanisme agglomération Strasbourg (ADEUS)

Une partie des engagements du Plan se traduira dans des conventions ou chartes de mise en œuvre après son adoption.

TABLE DES MATIÈRES

chapître I : ÉLÉMENTS DE CONNAISSANCE DE L’OFFRE, DES DEMANDEURS ET DES ATTRIBUTIONS	p 9
I Un parc de 50 700 logements sociaux, dont 68 % à Strasbourg	p 11
1 Un parc concentré dans la Ville-centre, qui se desserre spatialement dans la période récente	
2 Trente bailleurs sociaux, dont deux principaux	
3 Typologie des logements : une majorité de T3 et T4	
4 Des niveaux de loyer variables selon l’époque de construction et le type de financement	
5 Une ancienneté moyenne du bail de 11 ans	
6 Près de 50 % du parc de logements sociaux en QPV	
7 Structure du parc de logements sociaux : quatre grands types de territoires	
II L’occupation du parc social de l’Eurométropole de Strasbourg	p 15
1 Une précarité importante, plus intense au sein du parc en QPV	
2 Cinq grands profils de territoire aux caractéristiques d’occupation différenciées	
III 20 500 demandeurs souhaitent un logement social sur le territoire de l’Eurométropole de Strasbourg	p 19
1 40 % de demandes de mutation	
2 Une ancienneté médiane de moins d’un an	
3 65 % des demandeurs citent Strasbourg dans leur demande en 1 ^{er} choix	
4 Des motifs de demande variables selon le statut résidentiel des demandeurs	
5 Profil démographique et socio-économique des demandeurs	
6 Les ménages considérés prioritaires : 6,9 % des demandeurs	
7 Trois grands types de ménages demandeurs de logement social	
8 Une tension sur les grands logements qui rend difficile les réponses aux parcours résidentiels des familles	
IV 4 774 logements attribués en 2015	p 25
1 Une localisation équilibrée des attributions sur le territoire	
2 35 % d’attributions pour les demandes de mutations	
3 Un profil socio-économique des ménages attributaires proche de celui de l’ensemble des ménages demandeurs	
4 43 % d’attributions en QPV	
5 20 % des attributions pour les ménages considérés prioritaires	
Les enjeux pour l’Eurométropole de Strasbourg au vu des éléments de diagnostic	p 28
chapître II : MESURES DU PLAN	p 29
I L’ACCUEIL ET L’INFORMATION DES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL	p 31
1 Organisation de l’information et modalités de délivrance aux demandeurs	
2 Organisation du service d’accueil et d’information des demandeurs	
II L’ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL	p 34
III LA GESTION PARTAGÉE DE LA DEMANDE	p 35

IV LES PUBLICS SPÉCIFIQUES	p 37
V LES MÉNAGES LOGÉS DANS LE PARC	p 40
VI LA COTATION DE LA DEMANDE	p 42
chapître III : CONVENTION ET CHARTES D'APPLICATION	p 45
chapître IV : BILAN ET ÉVALUATION	p 49
GLOSSAIRE	p 52
ANNEXES	p 53

chapître I

ÉLÉMENTS DE CONNAISSANCE DE L'OFFRE, DES DEMANDEURS ET DES ATTRIBUTIONS

I Un parc de 50 700 logements sociaux, dont 68 % à Strasbourg (au 01/01/2013)

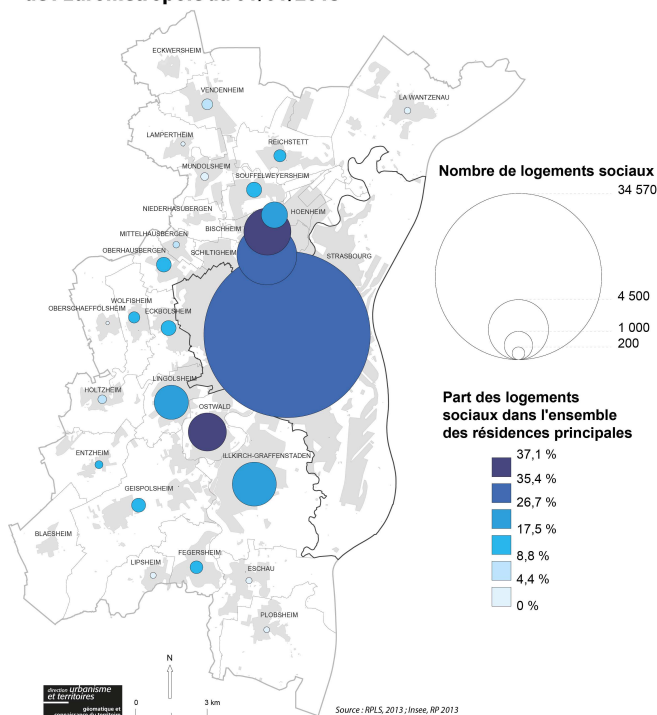
1 Un parc concentré dans la Ville-centre, qui se desserre spatialement dans la période récente

Le parc de logements sociaux de l'Eurométropole de Strasbourg comprend 50 645 logements (SoeS, RPLS 01/01/2013), soit 23,5 % des résidences principales.

Le parc de logements sociaux apparaît fortement concentré dans la Ville-centre de l'agglomération : Strasbourg, avec 35 570 logements, localise 68 % de l'ensemble du parc social, contre 60 % pour l'ensemble des résidences principales. Le taux de logements sociaux en première couronne¹ (25,6 %) est très proche du taux strasbourgeois (26,8 %), alors que la seconde couronne, avec 1 990 logements sociaux, ne présente qu'un taux de 6,3 %.

On observe toutefois dans la période récente un desserrement spatial de l'offre en logements sociaux : entre 2009 et 2013, le parc de logements sociaux a progressé de 25 % en seconde couronne (+ 390 logements), pour une croissance moyenne de + 6,2 % sur l'ensemble de l'Eurométropole de Strasbourg (+ 2 960 logements).

Nombre et part de logements sociaux dans les communes de l'Eurométropole au 01/01/2013

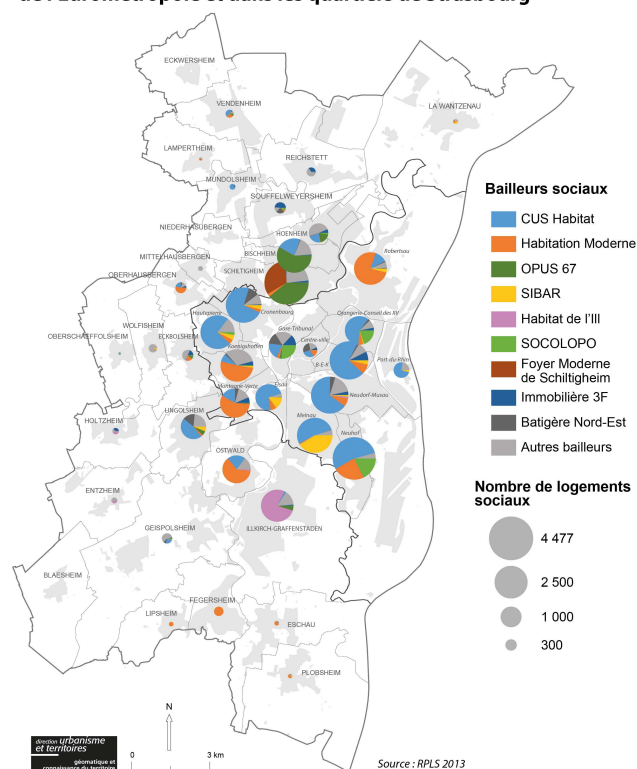


2 Trente bailleurs sociaux sur le territoire, dont deux principaux

Le parc de logements sociaux de l'Eurométropole de Strasbourg est géré par un ensemble de 30 bailleurs sociaux. Les deux principaux, CUS Habitat (20 032 logements) et Habitation Moderne (8 327 logements), en gèrent à eux seuls plus de 55 %.

Les quartiers présentent selon les cas une forte diversité de bailleurs sociaux (quartier Gare par exemple) ou une plus faible diversité (le patrimoine de CUS Habitat représente par exemple 78 % du parc de logements du quartier de l'Elsau).

Nombre de logements sociaux par bailleur dans les communes de l'Eurométropole et dans les quartiers de Strasbourg

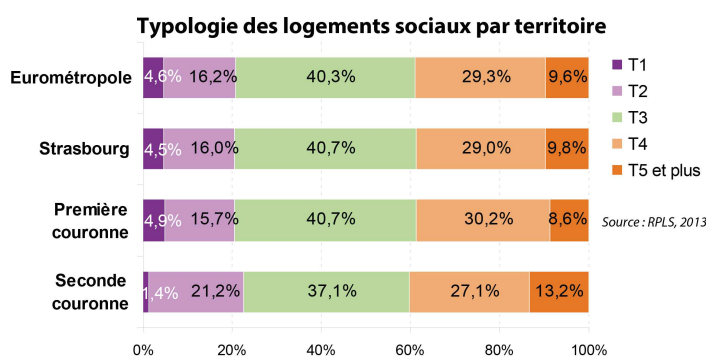


¹ Ensemble constitué des communes de Schiltigheim, Bischheim, Hœnheim, Illkirch-Graffenstaden, Ostwald et Lingolsheim.

3 Typologie des logements : une majorité de T3 et T4

Sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, les logements de type T3 sont les plus nombreux, représentant plus de 40 % de l'offre totale, suivis des T4 (29,3 %), des T2 (16,2 %), des T5 et plus (9,6 %) et enfin des T1 (4,6 %).

Les structures typologiques des parcs de Strasbourg et de la première couronne apparaissent très similaires. Celle de la seconde couronne se différencie avec une surreprésentation des T2 (21,2 %) et des T5 et plus (13,2 %) et à l'inverse une sous-représentation des T1, des T3 et des T4.



4 Des niveaux de loyer variables selon l'époque de construction et le type de financement

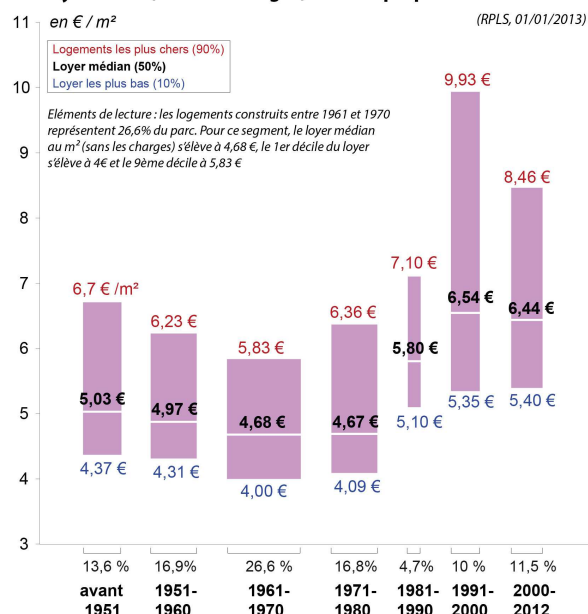
Le loyer moyen des logements sociaux de l'Eurométropole de Strasbourg au 01/01/2013 s'élève à 5,35 €/m² de surface habitable, sans les charges. Le loyer médian est de 5,19 €/m².

Ces valeurs centrales varient fortement selon l'époque de construction. Les logements construits entre 1961 et 1970, les plus nombreux, présentent les loyers les plus faibles (loyer médian de 4,68 €/m²). Les loyers les plus élevés sont associés aux périodes de construction les plus récentes (maximum de 6,54 €/m²) pour les logements construits entre 1991 et 2000.

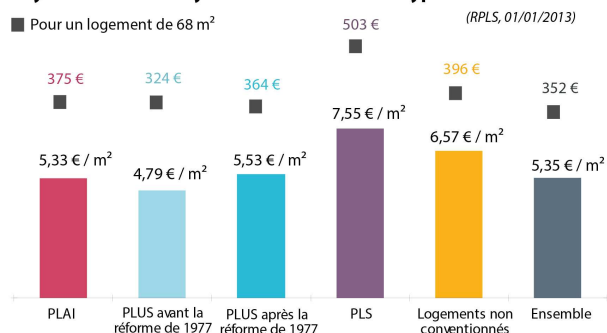
De même, les différents types de financement sont associés à des niveaux de loyers très variables. Les loyers moyens les plus faibles sont associés aux financements PLUS financés avant la réforme de 1977 (4,79 €/m²) ; les plus élevés correspondent au financement PLS (7,55 €/m²). En proportion, les premiers constituent 48,3 % du parc contre 5,8 % pour les deuxièmes. À noter que les logements financés en PLAI, qui constituent 2.5 % du parc social, ne sont pas les moins chers.

Pour l'exemple d'un logement de 68 m², qui correspond à la surface moyenne des logements sociaux de l'Eurométropole de Strasbourg, les loyers moyens varient de 324 € (PLUS avant la réforme de 1977) à 503 € (PLS). Cette analyse des loyers devra être enrichie par l'intégration des charges et la prise en compte de la solvabilisation par APL dans le coût « réel » pour les ménages.

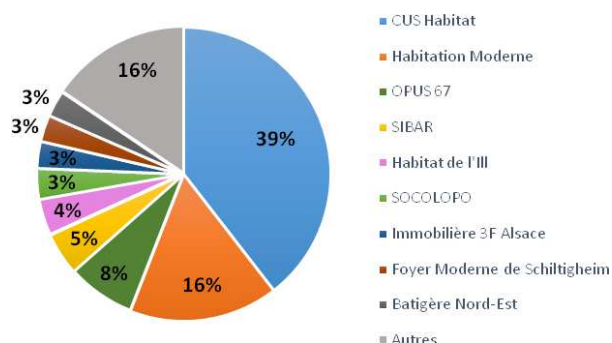
Loyer au m² (sans les charges) selon l'époque de construction



Loyers mensuels moyens constatés selon le type de financement



Répartition des 50 645 logements

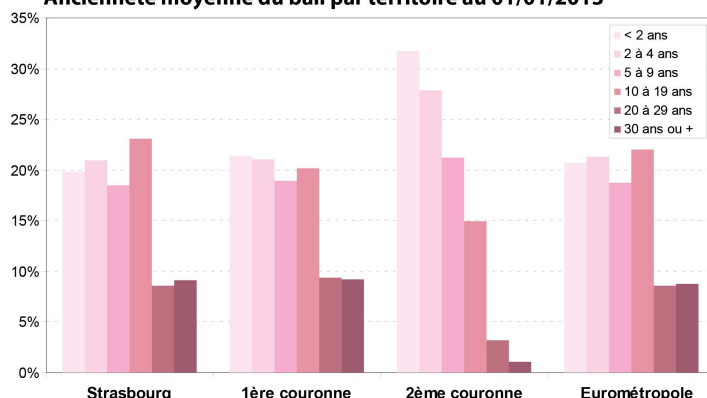


5 Une ancienneté moyenne du bail de 11 ans

En considérant l'ensemble du parc social de l'Eurométropole de Strasbourg, l'ancienneté moyenne du bail des ménages s'élève à 11 ans. Cette ancienneté moyenne varie peu entre Strasbourg (11,4 ans) et la première couronne (11,2 ans), mais descend à 5,8 ans en seconde couronne, en raison d'une construction plus récente.

L'ancienneté de résidence dans le logement varie aussi fortement selon les quartiers. Elle apparaît la plus élevée dans le quartier de l'Esplanade, où près de 20 % des ménages habitent leur logement social depuis 30 ans ou plus.

Ancienneté moyenne du bail par territoire au 01/01/2013

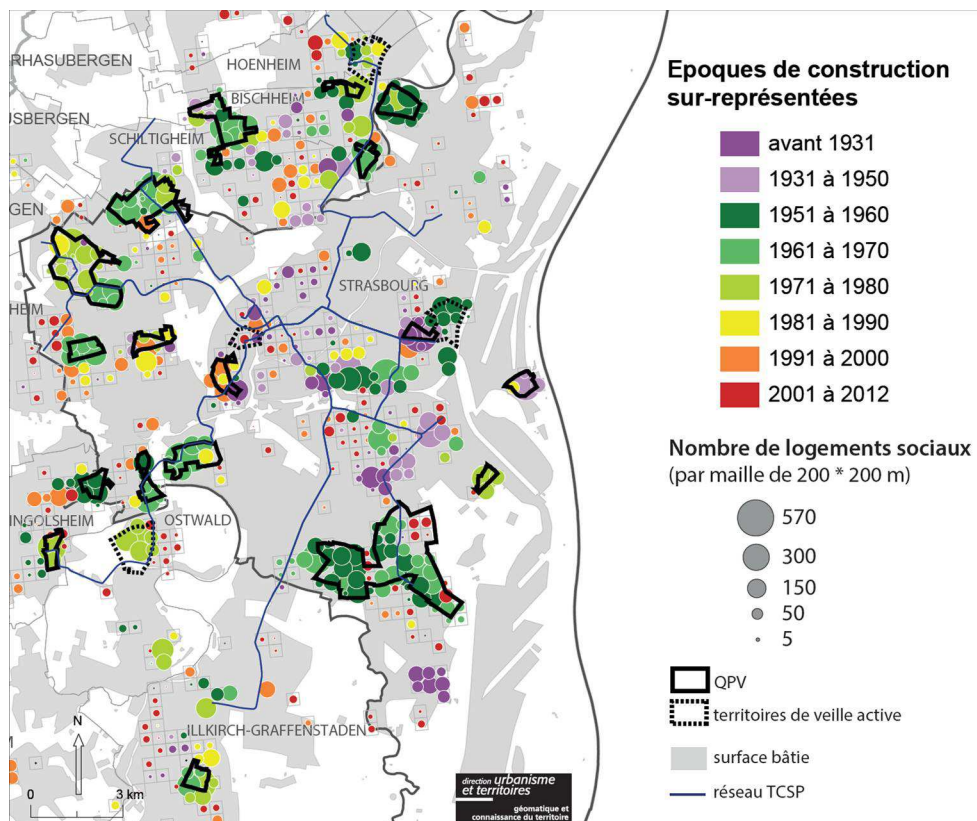
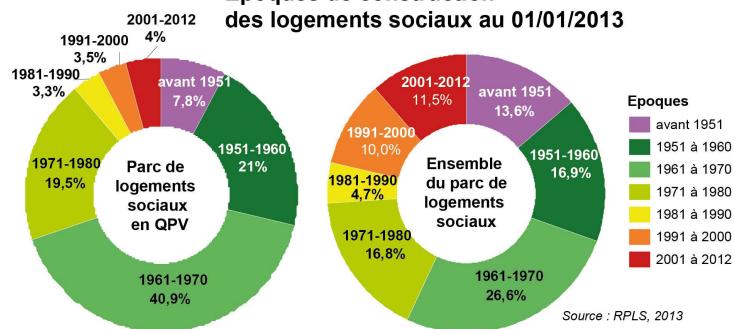


6 Près de 50 % du parc de logements sociaux en QPV (Quartiers prioritaires de la Ville)

49,5 % des logements sociaux sont localisés au sein de 18 QPV de l'Eurométropole de Strasbourg. Ce parc de logements a été construit en très grande majorité entre 1950 et 1980 (81 % des logements), période de construction aujourd'hui caractérisée par les niveaux de loyer les plus faibles.

Le loyer moyen des logements en QPV, sans les charges, s'élève à 4,83 € par m² de surface habitable, contre 5,35 €/m² pour l'ensemble du parc. Le parc en QPV se distingue également par une ancienneté moyenne de résidence plus élevée : 44 % des ménages occupent leur logement social depuis 10 ans ou plus, contre 39 % dans l'ensemble du parc social.

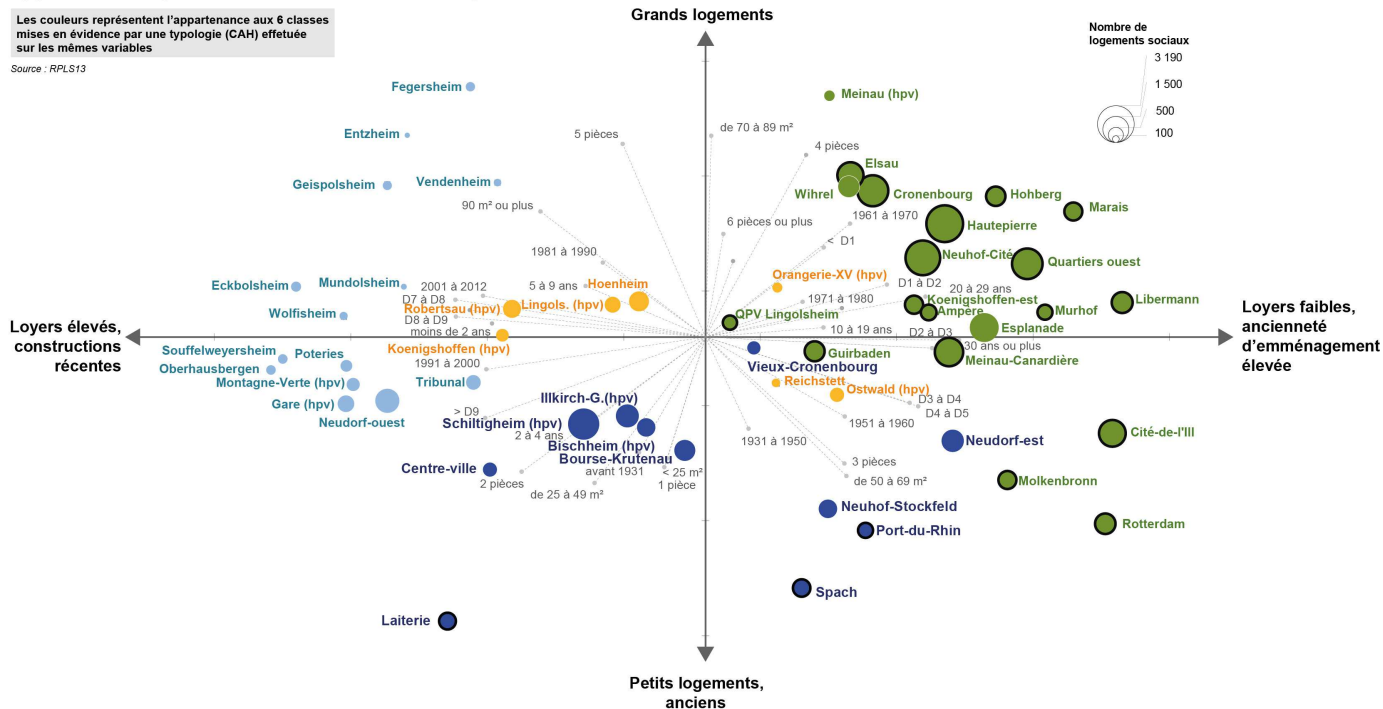
Epoques de construction des logements sociaux au 01/01/2013



7 Structure du parc de logements sociaux : quatre grands types de territoires

Le croisement statistique d'un ensemble de caractéristiques² du parc (époque de construction, surface et nombre de pièces, niveau de loyer, ancienneté du bail) permet de proposer une typologie des communes et des quartiers de l'Eurométropole de Strasbourg selon **quatre grands types de territoires aux caractéristiques assez proches en termes de structure de parc social** (cf. graphique ci-dessous) :

Structure du parc social de l'EmS au 01/01/2013 : approche comparée des communes et des quartiers



● Époques de construction récentes, loyers élevés

Ce premier groupe rassemble les communes de seconde couronne (Eckbolsheim, Souffelweyersheim...) et certains quartiers de Strasbourg (Poteries, Tribunal, Neudorf-Ouest, Montagne-Verte et Gare dans leurs parties hors QPV³). Il se caractérise par un parc récent (après 1990), aux loyers élevés (supérieurs au 7^e décile – D7), avec de plus grandes surfaces (la surface habitable moyenne en seconde couronne est de 71,2 m², contre 65,5 m² pour l'ensemble du territoire métropolitain).

² Variables disponibles dans le fichier RPLS au 01/01/2013.

³ Le découpage géographique utilisé permet de distinguer, par quartier, les secteurs en QPV (cercles entourés de noir dans le graphique), des secteurs hors QPV (marqués « Hpv » dans le graphique).

● Construction après guerre, loyers faibles et forte ancienneté d’emménagement

Ce deuxième groupe de quartiers est constitué presque exclusivement de QPV. Leur parc social est de construction d’après guerre (1951 à 1980), avec des loyers faibles et une forte ancienneté d’emménagement. Ce groupe rassemble les grands ensembles d’habitat social (Neuhof-cités, Meinau, HautePierre, Cronenbourg...) ainsi que de plus petites cités (Ampère, Molkenbronn...) et le quartier de l’Esplanade.

● Petits logements anciens

Ce troisième groupe recouvre les quartiers marqués par une construction très ancienne (avant 1951 et avant 1931), un faible nombre de pièces (1 à 2 pièces) et de petites surfaces (moins de 50 m²). Ce groupe rassemble par exemple les quartiers Spach, Laiterie, Port-du-Rhin ou Stockfeld.

● Proche du profil moyen de l’Eurométropole de Strasbourg

Le dernier groupe, plus au centre du graphique, se caractérise par un profil structurel moins marqué, plus proche des valeurs moyennes du parc de l’Eurométropole de Strasbourg. Il s’agit notamment des communes de Hœnheim, Lingolsheim, Ostwald ou du quartier Koenigshoffen, dans leur partie hors QPV.

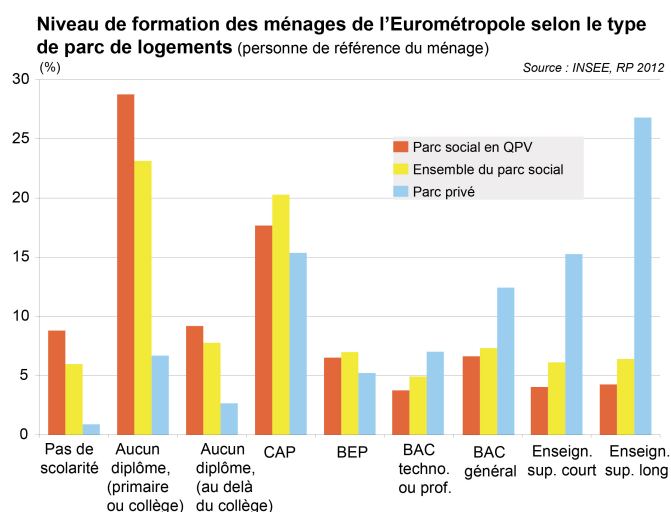
II L’occupation du parc social de l’Eurométropole de Strasbourg

1 Une précarité importante, plus intense au sein du parc en QPV

L’AREAL a engagé une analyse de l’occupation du parc social (2016). Elle transmettra une analyse consolidée à l’Eurométropole de Strasbourg. Dans cette attente, les premières analyses se basent sur les données Insee du recensement 2012, qui fournissent un ensemble de caractéristiques sur la structure des ménages occupant une résidence principale de type HLM.

En 2012, 42 578 ménages et 108 403 personnes habitent un logement HLM. Le nombre de personnes par logement est de 2,55 personnes au sein du parc social, pour 2,13 personnes dans l’ensemble du parc.

Dans un contexte de précarité accrue et d’inflation des prix de l’habitat, la vocation du parc social est d’offrir un logement à ceux qui ne peuvent pas se loger au prix du marché. Le profil des occupants du parc social apparaît ainsi bien plus marqué par la précarité sociale et monétaire que celui des occupants du parc privé et encore davantage au sein du parc social en QPV.



Le graphique précédent illustre ce constat à travers les niveaux de formation : par exemple, la part des diplômés de l'enseignement supérieur long atteint 26,8 % dans le parc privé, contre 6,4 % au sein du parc social et descend à 4,3 % au sein du parc social en QPV.

Les occupants du parc social se distinguent des occupants du parc privé notamment par : une population plus jeune, des ménages de plus grande taille, une part plus faible d'étudiants et d'actifs avec emploi et à l'inverse une proportion plus élevée de demandeurs d'emploi et d'autres inactifs, un taux d'étrangers et d'immigrés très élevé, une ancienneté d'emménagement plus importante et un plus faible équipement en voiture. L'ensemble de ces caractéristiques apparaissent encore plus marquées au sein du parc social en QPV.

Profils socio-démographiques comparés des ménages et des personnes selon le type de parc de logements

	Ensemble du parc social	Parc social en QPV*	Parc privé
Part des ménages dont la personne de référence est "sans diplôme ou CEP"	43,9%	53,3%	14,7%
Part des ménages de 5 personnes ou plus	12,9%	16,5%	4,3%
Part des personnes de moins de 18 ans	32,2%	34,4%	19,7%
Part des personnes de 65 ans ou plus	10,0%	10,8%	15,2%
Part des ménages dont la personne de référence est "Actif avec emploi"	46,0%	41,0%	56,4%
Part des ménages dont la personne de référence est "Chômeur"	15,6%	18,8%	6,4%
Part des ménages dont la personne de référence est "Elève, étudiant ou stagiaire rémunéré"	1,1%	0,6%	7,8%
Part des ménages dont la personne de référence est "Autres inactifs" (hors retraités, étudiants et hommes ou femmes au foyer)	7,6%	9,2%	2,4%
Part des ménages sans voiture	39,6%	43,8%	26,3%
Part des ménages dont la personne de référence est "Immigré"	35,0%	44,2%	14,2%
Part des ménages locataires occupants leur logement depuis 20 ans ou plus	24,4%	-	10,4%

* le parc social en QPV est caractérisé à partir des Iris-Insee recoupant le périmètre des QPV

Insee, RP 2012

Ces profils moyens d'occupation varient fortement selon les secteurs du territoire. Les indicateurs de précarité atteignent ainsi des valeurs maximales dans des secteurs tels que Neuhof-Cités (22,7 % de ménages chômeurs et 12,6 % d'autres inactifs) et sont au contraire au plus bas dans des quartiers tels que Bourse-Krutenau (9,3 % de ménages demandeurs d'emploi et 4,5 % d'autres inactifs), Robertsau (hors Cité de l'Ill) et dans les communes de seconde couronne. Les variations sont également très fortes sur le plan des origines géographiques et culturelles : la part des ménages immigrés au sein du parc social atteint ainsi 58,9 % au sein du QPV Hautepierre, alors qu'elle n'atteint que 3,9 % dans la commune d'Entzheim ou 4,1 % à Holtzheim.

L'ancienneté d'emménagement présente également de fortes différenciations, en lien avec l'âge du parc : près de 40 % des ménages habitent leur logement social depuis plus de 20 ans par exemple dans certains secteurs du quartier de l'Esplanade.

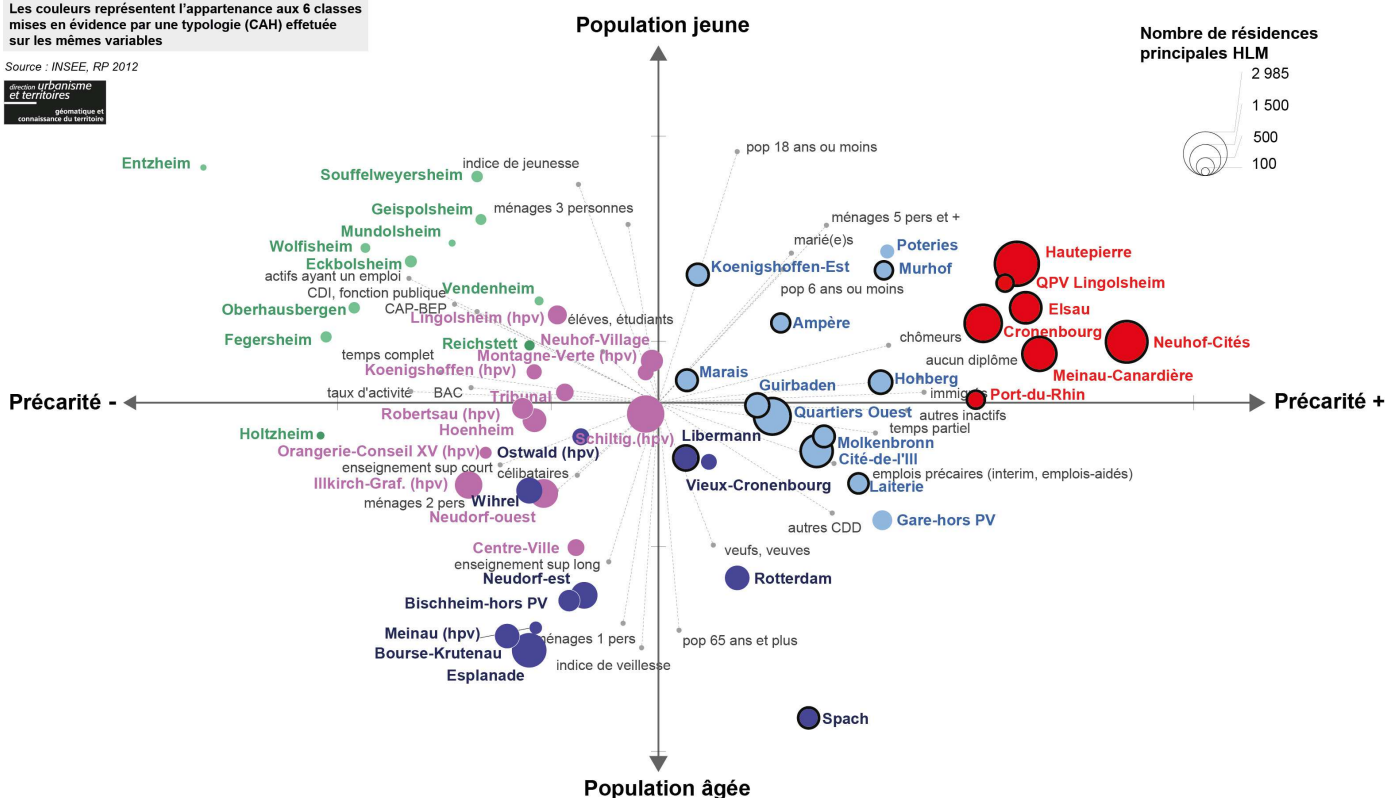
2 Cinq grands profils de territoire aux caractéristiques d'occupation différenciées

L'analyse croisée d'un ensemble de variables caractérisant l'occupation du parc social (âge, taille des ménages, types d'activités et chômage, emploi précaire, formation, statut quant à l'immigration...) permet de mettre en évidence **cinq grands types de quartiers et communes aux profils d'occupation assez proches** (cf. graphique ci-dessous).

Peuplement du parc social de l'Eurométropole en 2012 : approche comparée des communes et des quartiers

Les couleurs représentent l'appartenance aux 6 classes mises en évidence par une typologie (CAH) effectuée sur les mêmes variables

Source : INSEE, RP 2012



● Secteurs attractifs sous conditions

1 390 logements sociaux [3,3% du parc] ;
loyer élevé [6,3€/m² en moyenne]

Ce groupe rassemble les communes de seconde couronne. L'occupation du parc social de ces communes, aux loyers plus élevés, est caractérisée par une surreprésentation de jeunes ménages actifs avec ou sans enfants, diplômés (CAP-BEP, Bac), ayant un emploi stable et travaillant à temps complet. L'installation des ménages dans ces secteurs nécessite la capacité des ménages à se déplacer.

● Secteurs diversifiés

9 850 logements sociaux [23,2 % du parc] ;
loyer élevé [6,2 €/m²]

Le parc social de ce second ensemble de quartiers et de communes est également occupé par des ménages parmi les moins précaires (fort taux d'activité, niveau de formation supérieur). Il s'en différencie avec des ménages plus petits (2 personnes) et moins jeunes. Ce second groupe rassemble des secteurs très diversifiés géographiquement : Tribunal, Robertsau (hors Cité de l'III), Hœnheim, Neuhof-village, Neudorf-ouest, Schiltigheim (hors QPV), etc.

● Secteurs fragiles

8 400 logements sociaux [19,8 % du parc] ;
loyer moyen [5,3 €/m²]

Le troisième type correspond à des secteurs dont l'occupation du parc social est avant tout marquée par une surreprésentation de petits ménages âgés (surreprésentation des ménages d'une personne, de 65 ans et plus). Ces quartiers âgés peuvent ensuite présenter un profil social plus précaire que la moyenne (Rotterdam Spach...), ou moins (Bourse-Krutenau, Esplanade, Bischheim hors QPV...).

● Secteurs de vigilance

10 770 logements sociaux [25,42 % du parc] ;
loyer faible [4,9 €/m²]

Le quatrième groupe rassemble 10 QPV (Quartiers-Ouest, Laiterie, Ampère, Hohberg, Molkenbronn, Murhof, Koenigshoffen-Est, Marais, Guirbaden, Cité de l'III) ainsi que les quartiers Poteries et Gare (hors QPV Laiterie). Le parc social de ces quartiers est occupé par des populations plus précaires que la moyenne, caractérisées par une surreprésentation des grands ménages avec jeunes enfants (cinq personnes et plus), des demandeurs d'emploi, de l'emploi précaire (intérim, emplois aidés) et à durée déterminée et des ménages étrangers et immigrés.

● Secteurs à enjeux de revalorisation globale

12 010 logements sociaux [28,3 % du parc] ;
loyer faible [4,7 €/m²]

Le cinquième et dernier type correspond aux sept quartiers QPV marqués par la plus grande précarité : Neuhof-cités, Elsau, Port-du-Rhin, Hautepierre, Cronembourg, Meinau-Canardière, QPV Lingolsheim. L'occupation du parc social de ces QPV présente les mêmes caractéristiques de précarité que celles du groupe précédent (grandes familles, chômage...) mais avec une intensité plus forte.

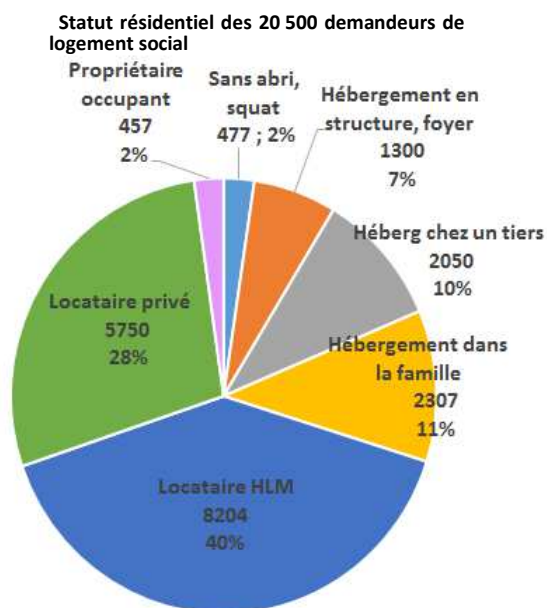
III 20 500 demandeurs souhaitent un logement social sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg

Le fichier commun de la demande de logements sociaux AREAL est déclaratif et correspond aux demandes actives au 31/12/2015.

1 40 % de demandes de mutation

Les ménages déjà locataires d'un logement social représentent 40 % de l'ensemble des demandeurs.

Parmi les statuts résidentiels, se retrouvent ensuite les locataires du parc privé (28 %), l'hébergement dans la famille ou chez un tiers (21 %), en structure ou foyer (7 %). Les situations de très grande précarité, sans abri ou squat, représentent 2 % des demandeurs, taux égal à celui des propriétaires occupants.

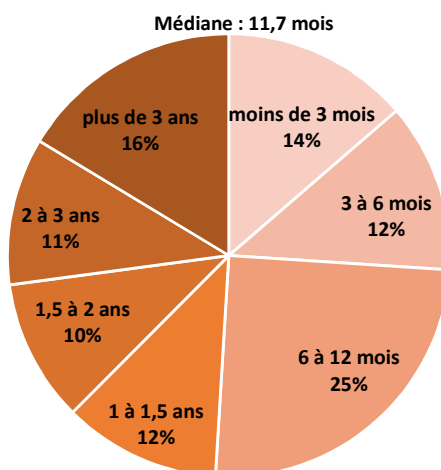


2 Une ancienneté médiane de moins d'un an

L'ancienneté moyenne est de 20 mois, mais la moitié des demandeurs ont enregistré leur demande depuis moins d'un an (51 % des demandeurs).

Plus d'un quart des demandeurs (26 %) présentent une ancienneté inférieure à 6 mois. Plus d'un quart également (27 %) ont enregistré leur demande depuis plus de 2 ans, dont 16% depuis plus de 3 ans.

Ancienneté moyenne des demandes en stock au 01/08/2016 : 20 mois



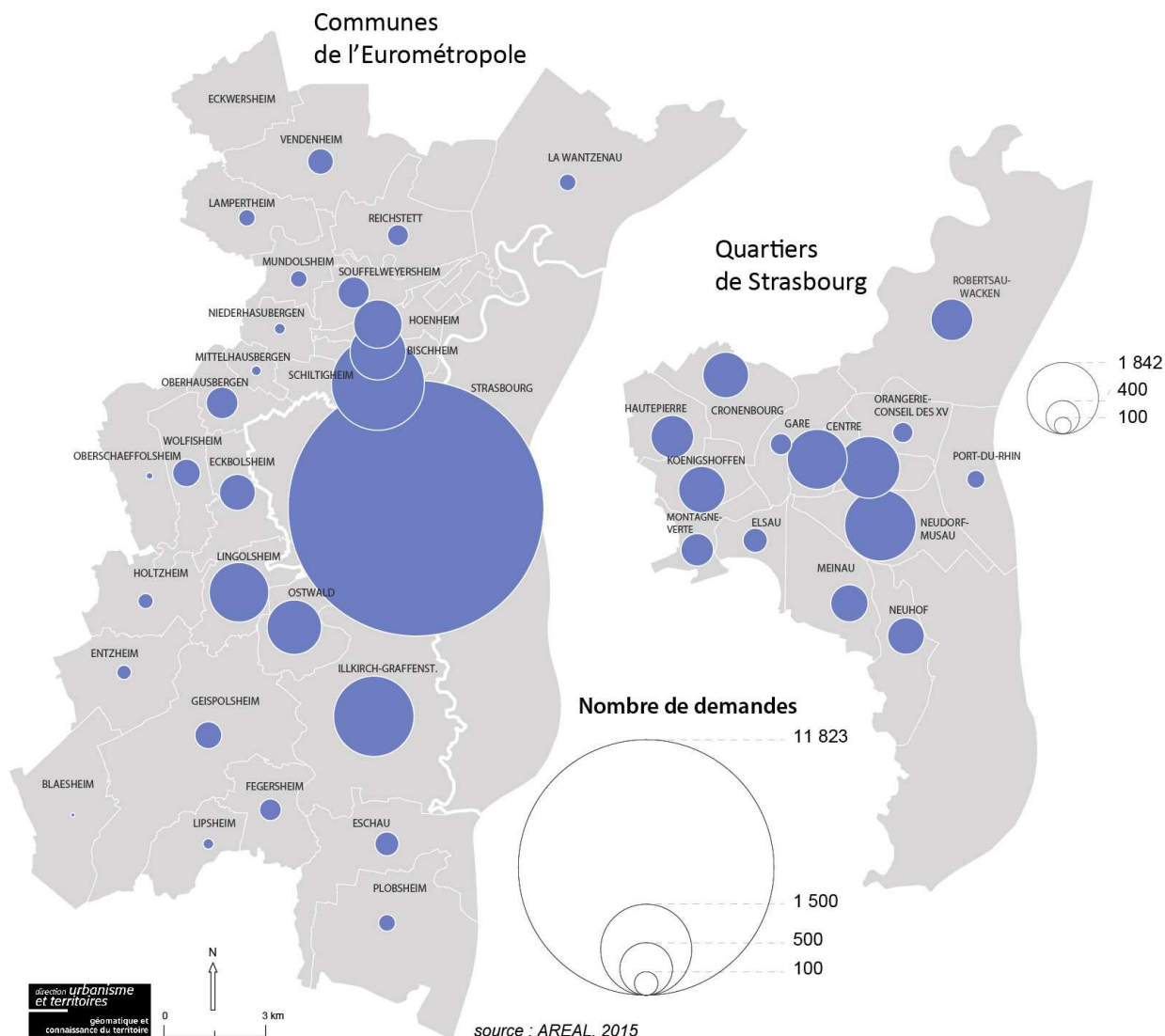
3 65 % des demandeurs citent Strasbourg dans leur demande en 1^{er} choix

Sur l'ensemble des 20 500 demandes, 65 % portent sur la commune de Strasbourg en 1^{er} choix. Cette demande est en adéquation avec le stock de logements sociaux de la commune, qui concentre 68 % des logements sociaux de l'Eurométropole de Strasbourg.

28 % citent les communes de première couronne dans leurs demandes, quand ce territoire rassemble également 28 % de l'offre totale de la métropole.

L'écart est plus important pour les communes de seconde couronne : elles sont citées dans 7 % des demandes, alors qu'elles ne concentrent que 4 % de l'offre totale.

Communes de l'Eurométropole et quartiers de Strasbourg cités par les demandeurs en 1er choix en 2015

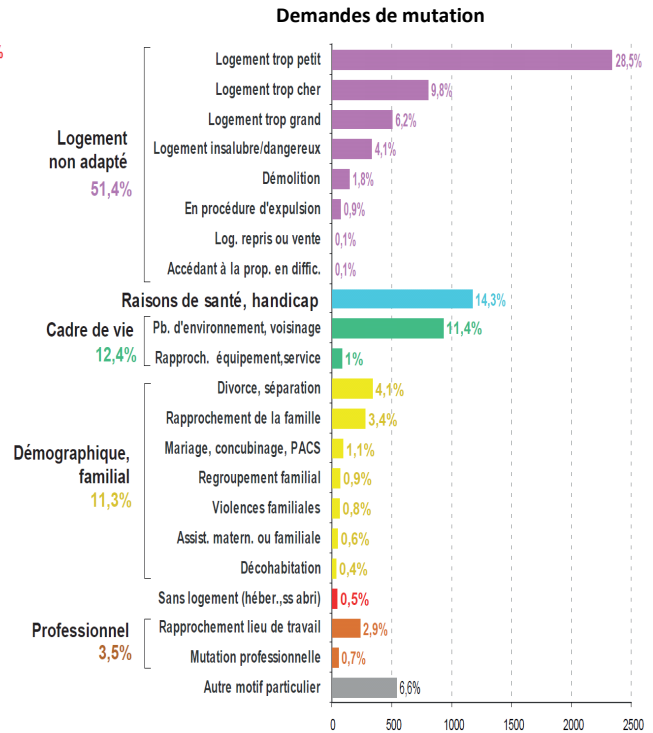
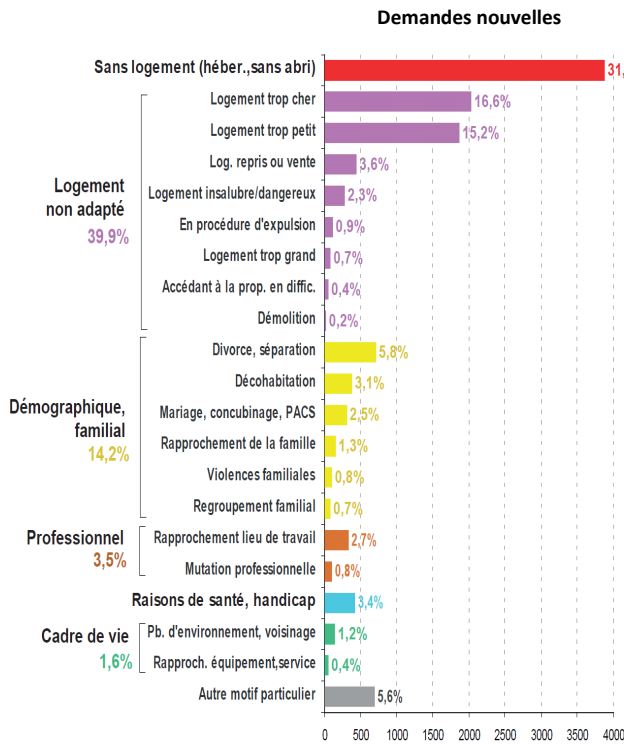


4 Des motifs de demande variables selon le statut résidentiel des demandeurs

Pour les demandeurs ne résidant pas en logement social, le premier motif de demande (32 %) est de disposer d'un logement (bail à son nom). Les motifs associés à une non adaptation du logement (trop petit, trop cher...) arrivent en seconde position (40 %), suivis des motifs démographiques et familiaux, professionnels, puis liés à des raisons de santé et au cadre de vie.

La hiérarchie des motifs varie pour les demandeurs habitant un logement social, qui présentent un niveau d'exigence supérieur. Après les motifs liés à une non adaptation du logement qui restent premiers (51 %), les motifs associés à des raisons de santé/handicap (14 %) se placent en seconde position, suivi des motifs liés au cadre de vie (11 %).

Motifs de demande d'un logement social



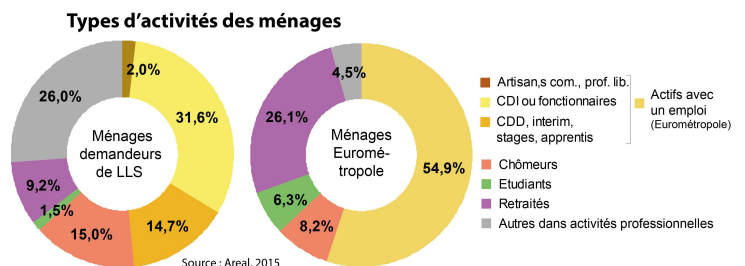
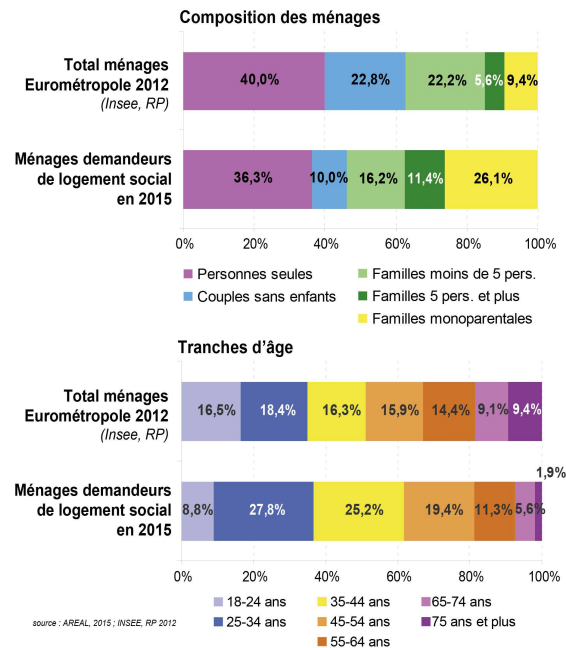
5 Profil démographique et socio-économique des demandeurs

Au regard de la structure générale des ménages de l'Euro-métropole de Strasbourg, la composition des ménages demandeurs de logement social présente une surreprésentation des familles monoparentales (26 % contre 9 %) et des familles nombreuses de cinq personnes et plus (11 % contre 5 %). À l'inverse, sont sous-représentés les ménages de type couples sans enfants (10 % contre 23 %).

Sur le plan des tranches d'âge, s'observe parmi les demandeurs une surreprésentation des 25-34 ans (28 % contre 18 %) et des 35-44 ans (25 % contre 16 %). À l'inverse, les ménages les plus jeunes (18-24 ans) et les plus âgés (55 ans et plus) apparaissent sous-représentés.

Sous l'angle des catégories d'activités, le profil des ménages demandeurs se distingue de celui de la population totale de la métropole par une surreprésentation des chômeurs (15 % contre 8,2 %) et des autres personnes sans activités professionnelles (26 % contre 5 %), hors retraités et étudiants (femmes ou hommes au foyer, personnes en incapacité de travailler...).

Plusieurs catégories apparaissent quant à elles sous-représentées : les actifs occupés (48 % contre 55 %), les étudiants (1,5 % contre 6,3 %) et les retraités (9,2 % contre 26,1 %).



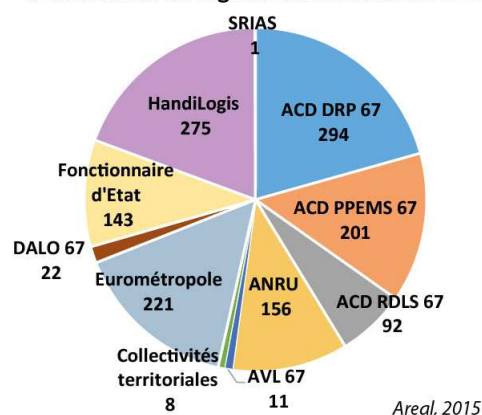
6 Les ménages considérés prioritaires : 6,9 % des demandeurs

Parmi les 20 528 ménages demandeurs de logements sociaux en 2015, 1 424 correspondent aux ménages prioritaires, soit 6,9 %.

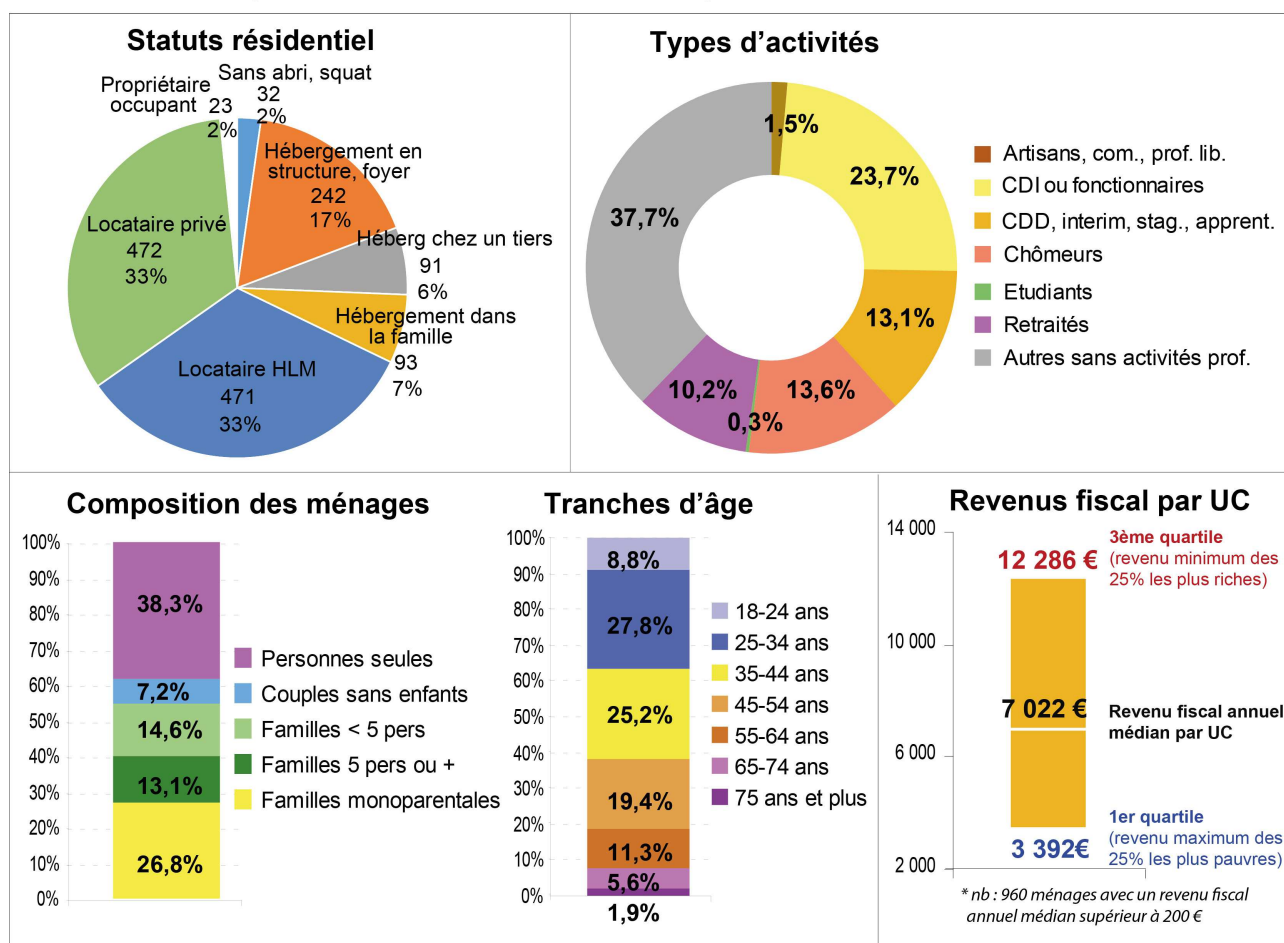
Le profil des ménages prioritaires est en moyenne plus précaire que l'ensemble des ménages demandeurs. Sur le plan du statut résidentiel, 17 % de ces ménages sont hébergés en structures ou foyers, contre 7 % en moyenne. Les actifs, occupés ou chômeurs, sont sous-représentés (51,9 % contre 63,3 %), quand les autres ménages sans activités professionnelles sont surreprésentés (37,7 % contre 26 %).

Le revenu fiscal annuel médian est aussi plus faible de 20 % : 7 022 € contre 8 431 €. La composition familiale et la structure par âge des ménages prioritaires ne s'écartent pas quant à elles du profil général de la demande.

Nombre de ménages considérés prioritaires demandeurs de logements sociaux en 2015



Profils socio-démographique et économique des ménages considérés prioritaires en 2015



source : Areal, 2015

7 Trois grands types de ménages demandeurs de logement social

Le croisement statistique des différentes caractéristiques des ménages demandeurs de logements sociaux (âge, composition du ménage, activité, revenu, statut de logement actuel, motif de recherche d'un logement social et ancienneté de la demande) permet de mettre en évidence **trois grands profils de ménages demandeurs**, aux besoins différenciés. Ces trois grands profils sont associés à trois grandes étapes du cycle de vie et du parcours résidentiel.

■ Premier accès au logement : 27 % des demandeurs

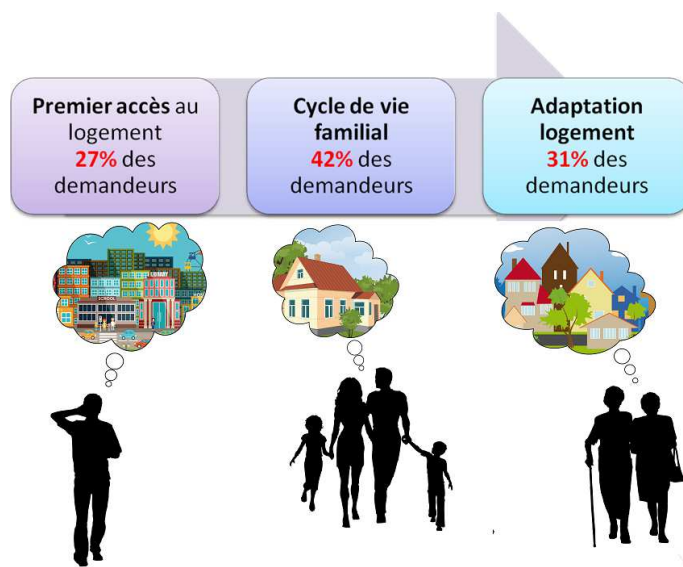
Le premier groupe de demandeurs correspond aux jeunes ménages (18 à 34 ans) en situation de grande précarité sociale et monétaire (revenu les plus faibles, sans activités). Leur recherche vise principalement des T1 mais aussi des T2, avec pour principal motif de recherche de logement l'absence actuel de logement (sans abri, squat, hébergement en structure, dans la famille ou chez un tiers). Ce groupe présente l'ancienneté moyenne de demande la plus faible, inférieure à 1 an.

■ Cycle de vie familial : 42 % des demandeurs

Le deuxième groupe est principalement constitué de familles avec enfants, souvent nombreuses, monoparentales ou pas, dont le chef de famille a entre 35 et 54 ans. Ces ménages familiaux présentent des niveaux de revenu dans la moyenne de l'ensemble des demandeurs. Ils sont déjà stabilisés dans un logement, dont une grande partie en HLM. Leur motif de recherche de T4 ou plus est associé à une problématique de logement trop petit. Au sein des trois grands groupes de ménages demandeurs, ce dernier est celui qui présente l'ancienneté moyenne de demande la plus élevée.

■ Adaptation du logement : 31 % des demandeurs

Le troisième et dernier groupe correspond aux ménages les plus âgés (55-64 ans et 65 ans et plus), de type couple sans enfant ou isolé. Ce groupe de demandeurs aux revenus les plus élevés résident en partie en HLM mais également dans le parc privé, dans une proportion supérieure aux deux autres groupes. Leurs principaux motifs de recherche d'un logement social sont associés à des problématiques de logements trop grands, trop chers, et non adaptés pour des raisons de santé/handicap. Le cadre de vie (environnement, voisinage, rapprochement des commerces et services) constitue un second champ de motifs, traduisant le niveau d'exigence supérieur de ce groupe quant au choix du logement et de sa localisation. Les types de logements recherchés sont les T2 et les T3.



8 Une tension sur les grands logements qui rend difficile les réponses aux parcours résidentiels des familles

L'ancienneté de la demande croît avec la taille du logement demandé. Quand l'ancienneté médiane est de 295 jours pour un T1, elle atteint 442 jours pour un T4 et 478 jours pour les T5 et plus. Les logements de type T4 et T5 et plus étant recherchés par les grandes familles, nous constatons également une durée d'ancienneté élevée pour ce type de ménage.

Alors que l'ancienneté médiane est de 332 jours pour les personnes seules et de 323 jours pour les couples sans enfant, elle atteint 401 jours pour les familles de quatre personnes et moins, et jusqu'à 535 jours pour les familles de cinq personnes ou plus.

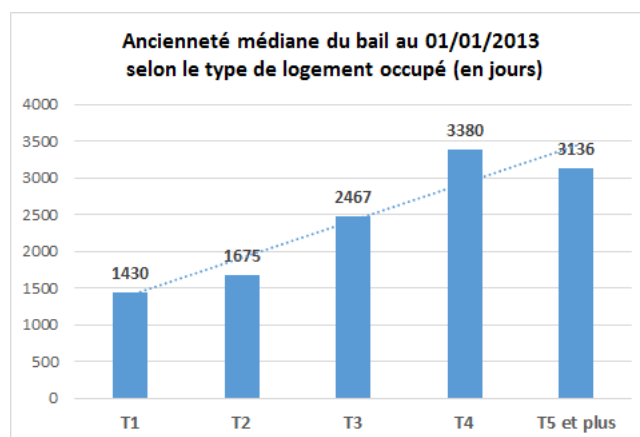
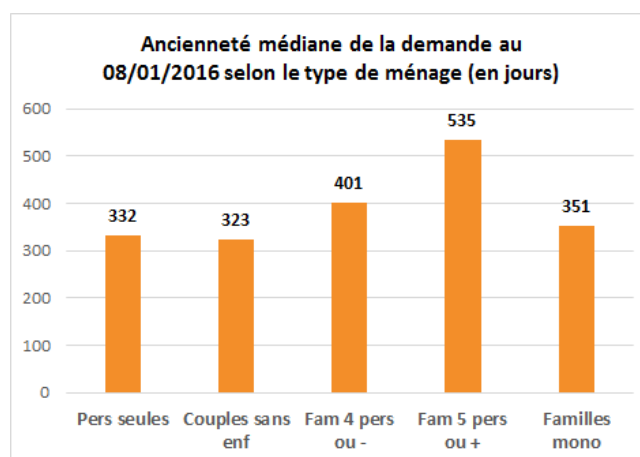
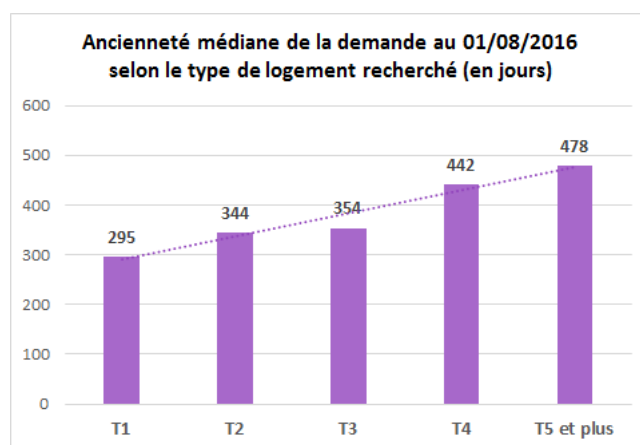
Cette attente plus longue pour les grands logements ne s'explique pas uniquement par la structure de l'offre, puisque les T4 et les T5 et plus sont plus nombreux que les T1 et les T2 au sein du parc de l'Eurométropole de Strasbourg (respectivement 38,9 % et 20,8 %).

Un facteur d'explication tient à la moindre disponibilité des grands logements, associé à une durée d'occupation plus longue des ménages dans ce type de logements : l'ancienneté médiane du bail pour les T1 n'est que de 1 430 jours (3,9 ans), alors qu'elle s'élève à 3 380 jours pour les T4 (9,2 ans) et 3 136 jours pour les T5 et plus (8,6 ans).

Cette problématique d'accès aux grands logements sociaux pour les familles s'inscrit par ailleurs dans un contexte global de raréfaction de l'offre neuve en grands logements dans l'ensemble du parc (public et privé).

Alors que les 5 pièces et plus constituaient 40 % de l'offre neuve en 1980, ils ne représentent plus que 4 % en 2014. Si en volume brut, le stock des T5 et plus a augmenté de + 13 % entre 1990 et 2012, leur part dans l'offre globale chute de 1 point sur cette même période (de 24,1 % à 23,1 %), quand celle des T1 et T2 gagne 2 points (de 7,8 % à 9,8 %).

Enfin, la faible disponibilité des grands logements constatée au sein du parc social s'observe également dans l'ensemble du parc : les T5 et plus sont ainsi occupés à 78 % par des propriétaires, qui occupent leur logement 20 ans en moyenne, contre 8 ans en moyenne pour les locataires (Insee, RP 2012).



Source : AREAL, 2015

IV 4 774 logements attribués en 2015

Les 4 774 logements ont été attribués à des ménages originaires de l'Eurométropole de Strasbourg à hauteur de 90%, et de Strasbourg à hauteur de 80%. A noter que ces 4 774 attributions font suite à 11 315 propositions faites en 2015 par les bailleurs. Soit 58% d'attributions non abouties.

1 Une localisation équilibrée des attributions sur le territoire

Les attributions présentent un équilibre sur le territoire, entre la ville de Strasbourg (63 %), les communes de première couronne (28 %) et de seconde couronne (9 %), dans des proportions assez similaires aux parts respectives du parc social métropolitain au sein de ces territoires. Le poids des attributions en seconde couronne (2015) apparaît toutefois plus important que le poids du parc (2014).

Les attributions par typologie de logement sont également équilibrées territorialement, la plus faible part d'attributions de T1 en seconde couronne (3,3 %) s'expliquant par la rareté de ce segment du parc (1,4 %).

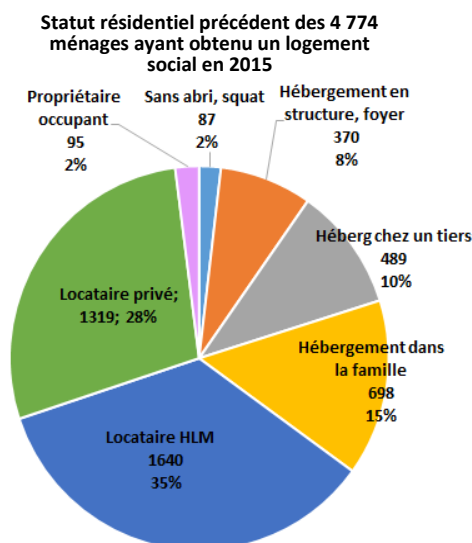
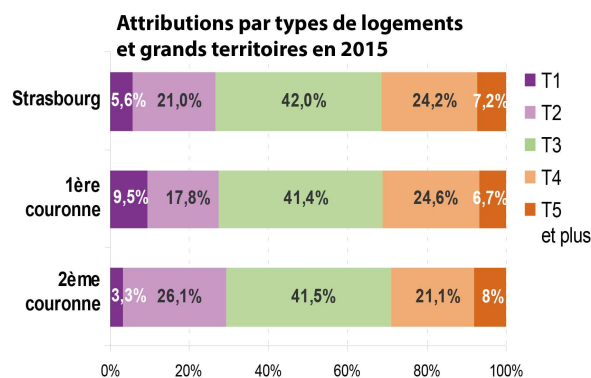
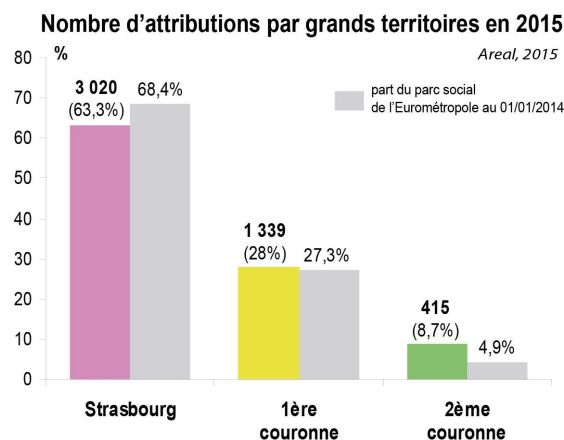
Au regard de la structure générale du parc, nous observons toutefois une sous-représentation des grands logements (T4 et plus) dans les attributions : à Strasbourg par exemple, les attributions de T4 et plus représentent 31,6 % des attributions, alors que les T4 et plus représentent 38,8 % du parc. À l'inverse, 26,5 % des attributions correspondent à des T1 et T2, alors que cette taille de logement constitue 20,5 % du parc global.

2 35 % d'attributions pour les demandes de mutations

Les personnes sortant d'hébergement (en structures, dans la famille ou chez un tiers) représentent 33,1 % des attributions, pour 27,5 % des demandeurs, ce qui montre que l'urgence de ce type de demandes est plutôt bien prise en compte.

Le taux de réponse est légèrement moins favorable pour les demandeurs de mutation (34,9 % des attributions pour 40 % des demandes), mais il reste tout à fait possible de changer de logement social sur le territoire.

Enfin, 28 % des attributions correspondent à des ménages précédemment locataires du privé. Ce statut résidentiel présente la même proportion dans l'ensemble des ménages demandeurs (28 %).



3 Un profil socio-économique des ménages attributaires proche de celui de l'ensemble des ménages demandeurs

D'une manière générale, la diversité sociale des 4 774 ménages attributaires ne s'éloigne pas significativement de celle des ménages demandeurs, reflétant ainsi la logique « universaliste » du logement social en France. Ainsi par exemple, les revenus fiscaux annuels, par unité de consommation, sont quasiment identiques, entre les attributions (revenu médian de 8 378 €) et les demandes (8 431 €).

La composition des ménages attributaires fait seulement apparaître une sous-représentation des personnes seules (28 % contre 36 %), quand la structure des catégories socio-professionnelles ne met en évidence qu'une faible sous-représentation des retraités (6 % contre 9 %) et une surreprésentation des actifs⁴ (67,1 % contre 63,3 %).

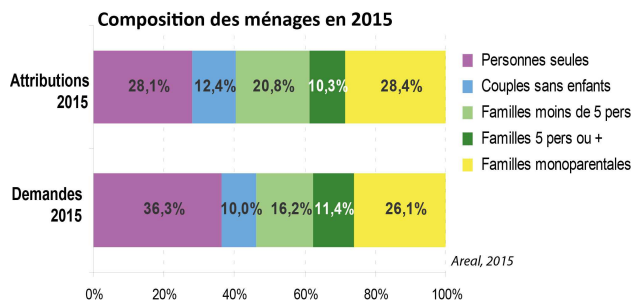
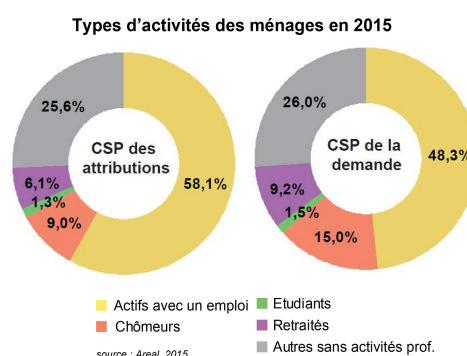
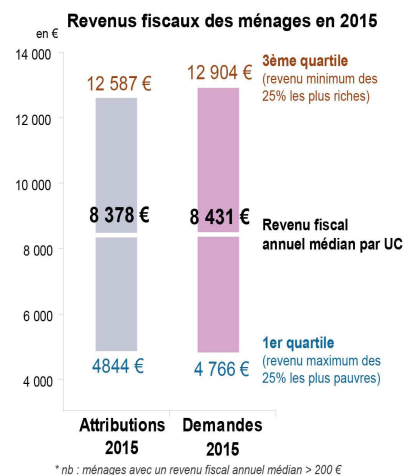
4 43 % d'attributions en QPV

Sur l'ensemble des 4 774 attributions en 2015, 2 039, soit 43 %, l'ont été au sein des QPV. Cette part apparaît plus faible que la part du parc de logements sociaux en QPV, qui s'élève à 49,5 %.

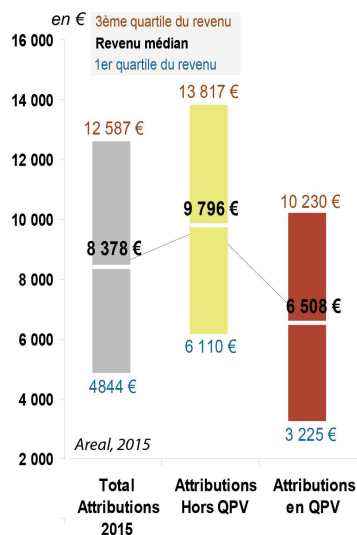
La composition des ménages varie selon la géographie prioritaire : nous observons en effet une surreprésentation des attributions à des ménages de type famille au sein des QPV : 30,7 % de familles monoparentales contre 26,8 % hors QPV, et 35,6 % de familles couple avec enfants contre 27,8 % hors QPV. Les personnes seules apparaissent quant à elles sous-représentées dans les attributions en QPV : 22,5 % contre 30,2 % hors QPV.

D'autre part, les revenus des ménages qui accèdent à un logement social en QPV apparaissent en moyenne plus faibles que ceux des ménages avec attributions hors QPV : revenu fiscal médian de 6 508 € contre 9 796 €.

Cela étant, à l'échelle des QPV pris dans leur ensemble, ne s'observe pas une hyper concentration des attributions des ménages les plus pauvres : 55 % du premier quart des ménages les plus précaires⁵ se voient attribués des logements sociaux dans les QPV, contre 45 % hors QPV. Nous constatons toutefois une plus faible attractivité des QPV pour les ménages les moins précaires : seulement 22 % du dernier



Variation du revenu fiscal des ménages attributaires selon la géographie prioritaire



⁴ A noter qu'à l'intérieur du groupe des actifs, la différenciation entre actifs occupés et chômeurs est difficilement interprétable en raison des différences de catégorisation qui existent entre les fichiers des demandes et des attributions.

⁵ Revenus fiscaux annuels médian par UC inférieurs au 1^{er} quartile du revenu de l'ensemble des demandeurs en 2015, soit inférieur à 4 766 €.

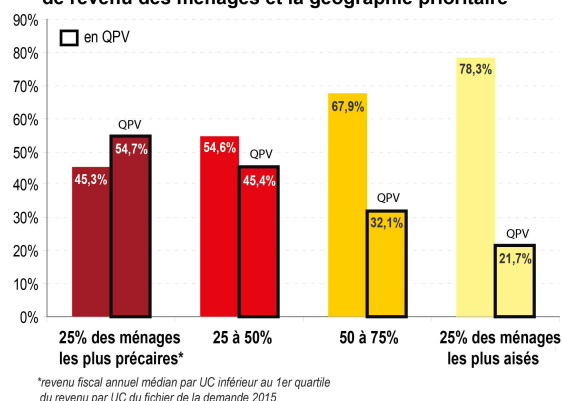
quart des ménages les plus aisés se voient attribués un logement social en QPV, contre 78 % hors QPV.

5 20 % des attributions pour les ménages considérés prioritaires

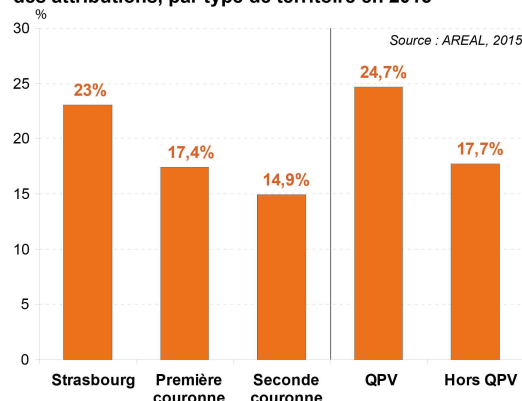
En 2015, sur l'ensemble des 4 774 attributions, 987 l'ont été pour des ménages prioritaires. Les ménages prioritaires sont donc bien « priorités », puisqu'ils représentent 20 % des attributions et seulement 7 % parmi les ménages demandeurs.

Les attributions pour les ménages prioritaires sont assez bien réparties sur l'ensemble du territoire eurométropolitain. La part des ménages prioritaires dans l'ensemble des attributions apparaît toutefois plus élevée dans la commune de Strasbourg (23 %) et en QPV (24,7 %) et plus faible en première et seconde couronne (17,4 % et 14,9 %) et hors QPV (17,7 %).

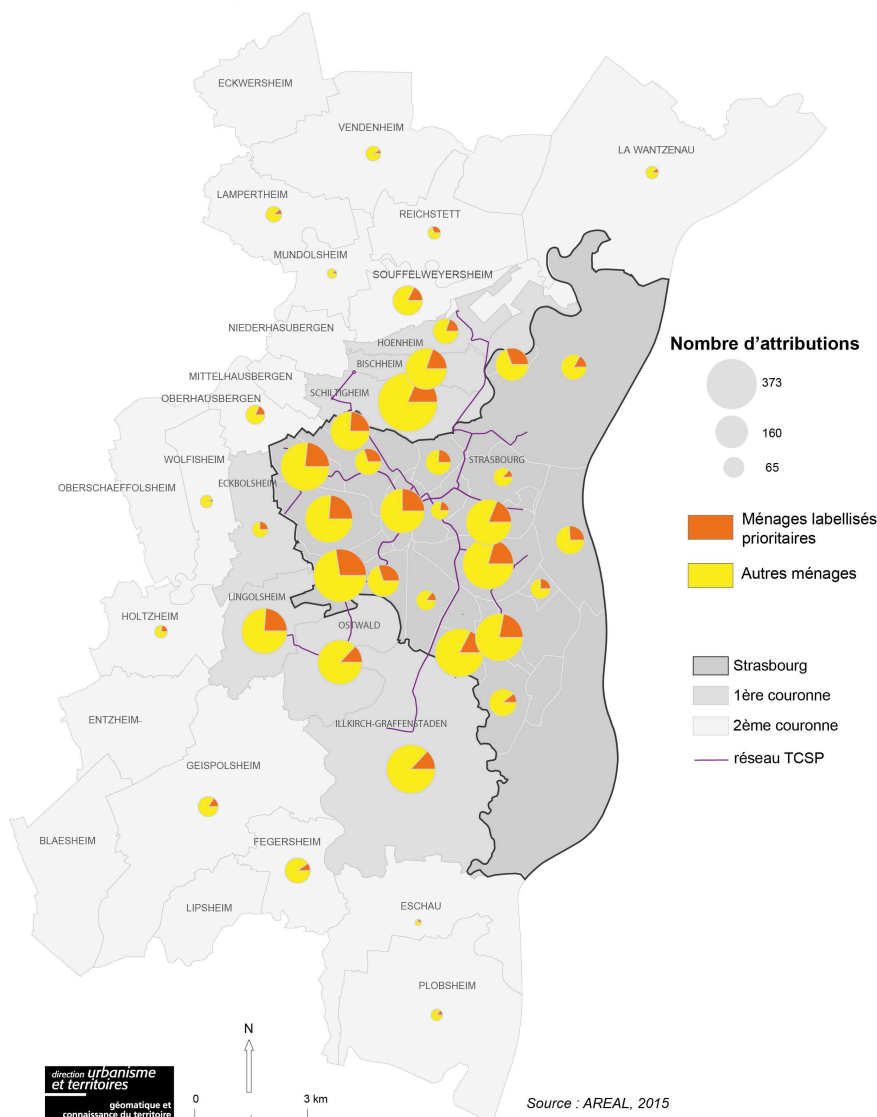
Localisation des attributions en 2015 selon la catégorie de revenu des ménages et la géographie prioritaire



Part des ménages labellisés prioritaires dans l'ensemble des attributions, par type de territoire en 2015



Nombre d'attributions par quartiers et communes en 2015 et part des ménages labellisés prioritaires au sein des attributions



Les enjeux pour l'Eurométropole de Strasbourg au vu des éléments de diagnostic

L'analyse de l'état de l'offre, de la demande et des attributions de logements sociaux sur l'Eurométropole de Strasbourg, fait ressortir cinq enjeux forts à relever :

- ⇒ Diminuer la pression sur le parc locatif social car il ne peut répondre à lui seul à tous les besoins. Le développement est donc nécessaire d'une offre de logements abordables dans tous les segments du parc de logements ;
- ⇒ Faciliter les parcours résidentiels des ménages à l'intérieur du parc social pour répondre aux demandes croissantes de mutation des locataires sociaux ;
- ⇒ Améliorer et harmoniser les processus d'attributions qui peuvent également contribuer à une meilleure fluidité des parcours résidentiels et donc à la diversité des territoires ;
- ⇒ Mobiliser les partenariats comme condition *sine qua non* à la réussite de la démarche ;
- ⇒ Accompagner tous les territoires dans des trajectoires vers une plus grande diversité sociale.

Les actions décrites ci-après du **Plan partenarial de la gestion et de l'information des demandeurs (PPGDID) de l'Eurométropole de Strasbourg** sont de nature à apporter des réponses adaptées à ces enjeux. Des actions complémentaires seront définies dans le cadre de la future Convention intercommunale des attributions (CIA) d'ici 2017.

chapître II

MESURES DU PLAN

I L'ACCUEIL ET L'INFORMATION DES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL

L'un des objectifs de la loi ALUR est de simplifier les démarches du demandeur, dans le souci de le placer au cœur du dispositif et de le rendre plus acteur de sa demande en le dotant des éléments d'information nécessaires à la définition d'une stratégie d'accès au logement social.

Le droit à l'information est un des éléments fondateur de la loi ALUR pour améliorer la transparence du processus de traitement de la demande, et responsabiliser le demandeur.

Sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, différents lieux informent et accueillent physiquement les demandeurs de logement social : Agences des bailleurs sociaux, CCAS, Associations, ADIL 67, mairie des communes, et peuvent être amenés à communiquer de l'information aux demandeurs.

La multiplication des lieux d'information et des intervenants, aux compétences diverses, peut engendrer une disparité de l'information délivrée, et par conséquent parfois engendrer des inégalités de traitement sur le territoire.

Dans le cadre du projet de réforme des attributions, les partenaires s'engagent à délivrer une information harmonisée, complète et de qualité pour permettre au demandeur d'être acteur de sa demande.

Pour y parvenir, l'Eurométropole de Strasbourg et ses partenaires se sont engagés dans un travail consistant à :

- rendre l'information accessible au demandeur ;
- rendre lisible le processus d'attribution, en donnant des informations précises sur le parcours de la demande mais également l'offre de logements disponibles ;
- garantir un accueil équitable et une information de qualité et harmonisée à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- organiser un service d'accueil et d'information mutualisé des demandeurs de logement social où chaque partenaire doit trouver sa place en fonction de ses moyens, de ses capacités et de ses spécificités.

Ce travail se traduit de manière concrète sur le territoire par l'organisation :

- du contenu de l'information et modalités de délivrance aux demandeurs ;
- du service d'accueil et d'information des demandeurs.

1 Organisation du contenu de l'information et modalités de délivrance aux demandeurs

Les demandeurs et les personnes susceptibles de faire une demande de logement social sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg pourront trouver les informations générales sur les règles d'accès au parc locatif social, les modalités de dépôt de la demande, les pièces justificatives à fournir, la liste des guichets enregistreurs et les caractéristiques du parc social par commune et quartier de Strasbourg, en consultant :

- le site « demandedelogement-alsace.fr » ;
- les sites associés des partenaires (bailleurs, collectivités, ADIL 67...) ;

- la plaquette grand public dédiée à ces démarches.

Tout demandeur pourra également accéder sur le site « demandedelogement-alsace.fr », à ses données personnelles grâce à un accès privé qui lui permettra à tout moment de suivre les étapes de sa demande, dans les onglets :

- « l'historique de ma demande »,
- « l'avancement de mon dossier ».

Il pourra également modifier sa demande, annexer tout document utile et s'il le souhaite, confier son accès personnel à tous partenaires susceptibles de l'accompagner dans sa démarche (commune, CCAS...).

Actions préconisées

- ⇒ Développer une « culture commune » de l'information en s'appuyant sur une instance d'animation dédiée ;
- ⇒ Définir un socle commun d'information (= information minimale) ;
- ⇒ Élaborer des outils de communication harmonisés à l'intention des professionnels et des demandeurs de logement social : harmoniser les sites internet des différents partenaires et le site internet grand public « demandedelogement-alsace.fr », réaliser une plaquette d'information générale, mettre en place un « extranet » dédié aux professionnels permettant de centraliser l'ensemble des informations disponibles, etc.

Calendrier

1^{er} semestre 2017

Partenaires

État ;
Conseil départemental du Bas-Rhin ;
AREAL ;
Bailleurs sociaux ;
ADIL 67 ;
Communes ;
Associations ;
Action logement.

2 Organisation du service d'accueil et d'information des demandeurs

Pour les territoires couverts par un Programme local de l'habitat exécutoire, l'intercommunalité est tenue d'organiser un service d'accueil et d'information qui doit :

- se concrétiser d'au moins un lieu physique d'accueil commun (= guichet unique) sur son territoire ;
- apporter un niveau d'information uniformisé à tous les demandeurs ;
- organiser le dépôt de la demande sur son territoire.

Ce **service d'accueil et d'information des demandeurs de logement social** va permettre également d'organiser la mise en réseau des différents lieux d'accueil du territoire.

À cette fin, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite que l'ensemble des partenaires (bailleurs sociaux, communes, associations) participent à ce réseau et adhèrent à une charte de « qualité » en faveur de l'accueil et de l'information des demandeurs.

L'Eurométropole de Strasbourg propose de confier l'animation et la coordination de ce réseau à l'ADIL 67 en lien avec l'AREAL.

Actions préconisées

- ⇒ Organiser le service d'accueil et d'information des demandeurs par :
 - l'identification des lieux d'information sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg ;
 - la définition avec les partenaires les missions de ces derniers : pré-accueil des demandeurs (procédures à suivre pour déposer une demande, étapes de la demande...), entretien réglementaire, etc.
 - la réflexion, avec les partenaires, quant à l'animation de ce service et les cofinancements possibles.
- ⇒ Élaborer une charte « qualité » en faveur de l'accueil et de l'information des demandeurs de logements sociaux,
- ⇒ Définir l'opportunité de créer à court ou moyen terme un ou plusieurs lieux d'accueil communs d'information, tel que prévu dans la loi.

Calendrier

- Montage avec les partenaires en 2017 ;
- Mise en œuvre à partir de 2018 sur la durée du Plan

Partenaires

État ;
Conseil départemental du Bas-Rhin ;
AREAL ;
Bailleurs sociaux ;
ADIL 67 ;
Communes ;
Action logement ;
Associations.

II L'ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Le Plan doit préciser (1° de l'article R. 441-2-10), les modalités locales d'enregistrement de la demande et la répartition territoriale des guichets d'enregistrement existants ou à créer ultérieurement.

Sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, l'enregistrement de la demande de logement social peut être fait auprès des guichets d'enregistrement.

Depuis 2011, les demandes de logement social sont enregistrées par les différents guichets d'enregistrement présents sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg (cf Annexe 3 : liste des services enregistreurs sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg).

Les services enregistreurs sont les bailleurs sociaux présents sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, le Conseil départemental du Bas-Rhin, la Direction départementale de la Direction régionale et départementale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale (DDD de la DRJSCS).

À l'heure actuelle, la répartition des guichets d'enregistrement sur le territoire métropolitain semble suffisante pour que le service rendu par ces derniers reste qualitatif et tende vers plus d'homogénéité.

Les conditions et règles d'enregistrement sont définies à l'échelle régionale par l'AREAL et doivent permettre d'harmoniser les pratiques des services enregistreurs de la demande de logement social.

Conformément à la loi, cet enregistrement de la demande se fait sur la base d'un formulaire déclaratif (formulaire de demande de logement social CERFA) et d'une pièce d'identité en cours de validité (aucun autre justificatif n'était exigé pour l'enregistrement de la demande).

La loi ALUR prévoit un délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social.

Sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, **ce délai maximum sera d'un mois** à compter de la demande de rendez-vous formulée par le demandeur, tout demandeur se verra informé de la liste des pièces à fournir pour compléter son dossier afin que ce dernier devienne instructible par le bailleur social.

Actions préconisées

- ⇒ Signer la convention définissant les modalités de mise en œuvre des missions des services d'enregistrement de la demande ;
- ⇒ Mettre en place les outils permettant une harmonisation des pratiques : règlement intérieur des services enregistreurs, etc. ;
- ⇒ Articuler les lieux d'enregistrement et le service d'accueil et d'information du demandeur sur le territoire métropolitain.

Calendrier

2017

Partenaires

État ;

Conseil départemental du Bas-Rhin ;

AREAL ;

Bailleurs sociaux ;

ADIL 67 ;

Communes ;

Action logement ;

Associations ;

III LA GESTION PARTAGÉE DE LA DEMANDE

Le Plan doit préciser les orientations de ce dispositif de gestion partagée visant à satisfaire le droit à l'information et notamment (3° de l'article R. 441-2-10), les fonctions assurées par le dispositif et les modalités de pilotage.

Depuis 2005, les bailleurs sociaux travaillent sur la simplification des démarches du demandeur et l'harmonisation des pratiques entre organismes. La mise en place en 2005 d'un formulaire unique de la demande, puis en 2011 du Fichier partagé de la demande, répondent à ces deux objectifs.

La Région Alsace dispose depuis 2011 d'un fichier partagé de la demande de logement social (Imhoweb).

Ce fichier permet de regrouper dans un même outil toutes les demandes enregistrées sur le territoire et de partager avec l'ensemble des partenaires (État, bailleurs, délégataires) l'ensemble des informations relatives aux besoins du demandeur, au traitement de la demande, aux passages en Commission d'attribution de logement (CAL), etc.

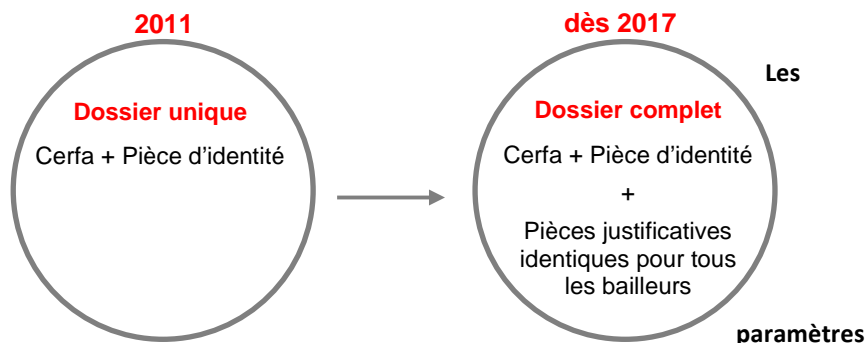
Les autres fonctions de cet outil permettent également :

- l'enregistrement du caractère prioritaire de la demande (Accord collectif départemental - ACD, Dalo, Handilogis) ;
- la gestion des Commissions d'attribution des logements (CAL) ;
- le suivi des attributions (suivi ou non d'un relogement) ;
- le partage de connaissance de la demande ;
- etc.

Depuis 5 ans, la mise en place de ce fichier partagé a permis une simplification des démarches pour les 20 000 demandeurs du territoire, avec l'instauration :

- **d'un enregistrement en ligne** : le demandeur peut procéder à l'enregistrement, la modification, le renouvellement de sa demande sur internet.
- **d'un dossier unique** : le demandeur ne fournit qu'en un seul exemplaire des pièces justificatives relatives à sa demande,

Sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, afin de rendre **le fichier partagé plus efficient et le demandeur acteur de sa demande**, la notion de dossier complet va être expérimentée.



nécessaires sont manquants ou erronés.

Le dossier complet permet le passage d'un fichier déclaratif à un fichier attesté, pour une meilleure connaissance des besoins des demandeurs pour l'ensemble des utilisateurs (bailleurs, État, Conseil départemental, Eurométropole de Strasbourg)

Le fichier partagé de la demande, outil partenarial, est un réel atout dans la mise en œuvre de la réforme des attributions sur le territoire ; l'Eurométropole de Strasbourg souhaite en conséquence le pérenniser et le valoriser en participant notamment à son financement.

Actions préconisées

- ⇒ Conforter le partenariat de l'Eurométropole de Strasbourg avec l'AREAL, afin de participer activement au pilotage de l'outil et s'assurer qu'il permette une gestion partagée de la demande à l'échelle intercommunale et qu'il réponde aux évolutions des besoins du territoire (ex : mise en place d'un système de cotation, du dossier complet, connaissance des demandeurs, suivi des attributions...);
- ⇒ Mettre en œuvre le dossier complet sur le territoire : définition des pièces (justifications des ressources, composition et situation familiale), expérimentation sur le territoire.

Calendrier

En continu sur la durée du Plan

Partenaires

Ensemble des partenaires participant au comité de pilotage du fichier partagé de la demande ;

État ;

Conseil départemental du Bas-Rhin ;

AREAL ;

Bailleurs sociaux ;

Action logement ;

Associations.

IV LES PUBLICS SPÉCIFIQUES

Le plan partenarial doit définir :

- la liste des situations de demandeurs qui justifient un examen particulier ;
- la composition et le fonctionnement de l'instance chargée de les examiner ;
- les conditions de réalisation des diagnostics sociaux et de mobilisation des dispositifs d'accompagnement social favorisant l'accès et le maintien de ces ménages dans le logement.

Qui sont-ils ?

Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières à accéder à un logement ou s'y maintenir, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources et de ses conditions d'existence, relève du PDALHPD (articles 1 et 4 de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement).

L'Eurométropole de Strasbourg est cosignataire du PDALHPD depuis 2010. Ce dernier, piloté par l'Etat et le Département, est l'outil opérationnel au service de la politique Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg sur le versant du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées

Ainsi, l'Eurométropole de Strasbourg contribue à la mise en œuvre de l'ensemble des dispositifs de maintien et d'accès aux logements des publics défavorisés ainsi qu'à la coordination des actions menées.

Un des axes du plan d'action du PDALHPD 2015-2020 bas-rhinois (axe III) est l'accès au logement autonome pour les publics défavorisés ainsi que sur l'accompagnement social de ce même public par de multiples acteurs (travailleurs sociaux, CCAS, CAF, MDPH, bailleurs sociaux, structures gestionnaires d'hébergement, associations...).

L'Accord collectif départemental, l'AVDL et le FSL en sont les principaux outils de mise en œuvre.

L'Accord collectif départemental (ACD)

Il est le principal outil d'accès au logement social (parc public) pour le public PDALHPD.

Il permet depuis 2010 d'une part d'identifier le public qui justifie un examen particulier et d'autre part de mobiliser le contingent de droit à réservation de logements sociaux de l'Etat et des collectivités territoriales en fixant des objectifs d'attribution pour chaque bailleur social.

Les publics identifiés par chaque réservataire sont :

■ au titre du contingent de l'État

- Urgence ;
- CHRS (Centre d'hébergement et de réinsertion sociale) ;
- CADA (Centre d'accueil des demandeurs d'asile) ;
- Stabilisation ;
- Logement d'insertion ;
- Résidence sociale ;
- Maisons relais ;

- Ménages menacés d'expulsion au stade du jugement (parc privé, territoire départemental) ;
- Ménages dont le relogement est rendu obligatoire à l'issue d'un arrêté car relevant des procédures de l'habitat indigne ;
- Hébergement chez un tiers ou famille avec notion de sur-occupation manifeste et si le demandeur remplit au moins une des conditions suivantes : a un enfant mineur, présente un handicap au sens de l'article L114 du code de l'action sociale et des familles, a au moins une personne à charge présentant un tel handicap ;
- Personne victime de violences au sein du couple ;
- Ménages menacés d'expulsion quel que soit le stade de la procédure (parc social et parc privé, territoire hors Eurométropole de Strasbourg) ;
- Personnes dont le loyer et les charges locatives sont en inadéquation avec les ressources (parc privé, uniquement sur territoire hors Eurométropole de Strasbourg)
- Demandeur inscrit depuis plus de 24 mois sans proposition de logement, non logé dans le parc social, actuellement en logement inadapté.

■ **au titre du contingent de l'Eurométropole de Strasbourg :**

- Ménages menacés d'expulsion quel que soit le stade de la procédure (parc social et parc privé) ;
- Personnes hébergées par des tiers ou dans la famille avec notion de sur-occupation ;
- Personnes dont le loyer et les charges locatives sont en inadéquation avec les ressources (parc privé uniquement) ;
- Personnes pour lesquelles la cohabitation n'est plus possible du fait de tensions familiales ou de couple ;
- Personnes dont le logement est dangereux pour la santé des occupants du fait de son état ou de ses conditions d'occupation.

■ **au titre du contingent du Conseil départemental :**

- Mères avec enfant sortant de maison maternelle ;
- Ménages dont les enfants sont placés en établissement ou famille d'accueil en raison uniquement de l'absence de logement ;
- Ménages où existe un risque de placement ou de rupture scolaire en raison d'un problème de logement ;
- Jeunes en difficultés sociales de 18 à 25 ans, aptes à occuper un logement autonome ;
- Personnes âgées de plus de 60 ans en situation précaire et sous plafonds de ressources du PLAI ;
- Accédant à la propriété qui est obligé de vendre suite à une rupture familiale, professionnelle ou suite à un problème de santé et qui nécessite un relogement dans le parc social.

Fonctionnement du dispositif ACD

- Identification du ménage par un travailleur social ;
- Formulaire unique de demande prioritaire remplie par ce dernier et envoyé au réservataire concerné (Etat, Conseil Départemental, Eurométropole de Strasbourg) ;
- Validation de la demande par le réservataire et labellisation du ménage dans le fichier de la demande (IMHOWEB) ;

- Information du bailleur au réservataire dès l'attribution d'un logement et décision du ménage (acceptation ou refus) ;
- Information du réservataire au travailleur social des éléments communiqués pour prise en compte dans l'accompagnement.

Les points forts de ce dispositif sont :

- La mutualisation des contingents réservataires sur la base d'une définition complémentaire des publics Etat, Conseil Départemental et Eurométropole de Strasbourg ;
- Le repérage des ménages justifiant d'un examen particulier repérables dans le fichier unique de la demande permettant au bailleur de rechercher le logement le plus adapté au demandeur ;
- Le suivi commun des objectifs d'attributions par réservataire et par bailleur (base de données et procédures communes avec des instances de suivi partenariales ;
- La volonté de qualifier la demande en s'appuyant sur un diagnostic et accompagnement du demandeur de logement assuré par un travailleur social.

L'ACD permet de définir les bases et modalités de travail et de partenariat du futur Accord collectif intercommunal qui devrait intégrer la Convention intercommunale d'attribution (CIA) d'ici 2017.

L'ACD a défini un objectif de 1 250 attributions par an.

L'Accompagnement vers et dans le logement (AVDL)

C'est un dispositif de l'État, destiné à faciliter l'accès au parc social des ménages prioritaires, faisant état de problématiques spécifiques pouvant constituer un frein vis à vis du relogement (difficultés financières et/ou difficultés d'insertion sociale. Cet accompagnement passe par une prise en charge physique et administrative effectuée par une association spécialisée dans l'insertion des publics défavorisés. Il s'agit là encore d'un public identifié par un travailleur social soit dans le cadre de l'ACD soit dans le cadre du Dalo. *(cf annexe 4 : le DALO)*

Le Fonds de solidarité pour le logement (FSL)

Le FSL, institué par la loi Besson du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, le Fond social logement, s'inscrit dans le cadre du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Il facilite l'accès ou le maintien dans un logement des plus démunis par l'attribution d'aides financières tout en permettant un apprentissage des règles de vie et de gestion quotidienne de ce logement par la mise en place, le cas échéant, d'un accompagnement social adapté.

À noter que dans le département du Bas-Rhin, la compétence Fond solidarité logement (FSL) sera transférée à l'Eurométropole de Strasbourg au 1^{er} janvier 2017.

Actions proposées

- ⇒ Faire une évaluation quantitative et qualitative de la mise en œuvre du dispositif ACD de 2010 à 2016 dans la perspective du futur Accord collectif intercommunal (ACI) ;
- ⇒ Élaborer l'ACI avec les partenaires (État, Conseil départemental, AREAL, Bailleurs sociaux, Action logement, Associations, communes) et l'intégrer dans la Convention intercommunale d'attribution (CIA),
- ⇒ Mettre en place un dispositif de suivi et d'évaluation du futur l'ACI et plus globalement de la CIA.

Calendrier

- 2017 : Élaboration de la Convention intercommunale d'attribution (CIA), vaut Accord collectif intercommunal (ACI)
- 2018 à 2022 : Suivi

Partenaires

État ;

Conseil départemental du Bas-Rhin ;

AREAL ;

Bailleurs sociaux ;

ADIL 67 ;

Communes ;

Action logement ;

Associations.

V LES MÉNAGES LOGÉS DANS LE PARC

Le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs doit préciser les moyens permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc de logements locatifs sociaux (9° de l'article R. 441-2-10).

Qu'est-ce que la mutation ?

Les attributions de logements sociaux couvrent à la fois les entrées dans le parc social et les mutations internes au sein du parc social. Ces dernières concernent des locataires du parc social qui souhaitent effectuer leur parcours résidentiel au sein de ce parc. La fluidité de ces parcours résidentiels au sein du parc de logement social est un enjeu majeur pour répondre aux besoins des locataires.

Dans ce contexte, le cadre réglementaire a été renforcé par :

- la loi DALO qui ouvre le recours contentieux aux demandeurs de mutation en situation de délai anormalement long ;

- la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (dite Molle) qui crée de nouvelles obligations en matière de sous-occupation, dépassement de plafonds de ressources, etc.

Ces dernières années, le Mouvement HLM s'est engagé à faciliter la mise en œuvre du parcours résidentiel, et par là, de favoriser les mutations au sein du parc de logements locatifs sociaux.

Au niveau de l'Eurométropole de Strasbourg, en 2015, les demandes de mutation représentent environ 40 % des 20 400 demandeurs de logements sociaux (35 % des attributions).

Les principaux motifs de demandes de mutation sur le territoire étant liés le plus souvent à un logement trop petit ou trop cher, à un problème d'environnement, de voisinage ou de santé.

La question des mutations est également un enjeu fort pour le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg et trouvera une traduction dans la Convention intercommunale d'attribution en cours d'élaboration.

Toutefois, depuis 2015, l'Eurométropole de Strasbourg expérimente, à l'échelle de Strasbourg, **un dispositif de repérage des mutations dites « accompagnées »**.

Il s'agit d'un mode de collaboration établi entre les services de l'Eurométropole de Strasbourg (Service de l'habitat, Direction des solidarités et de la santé) et les bailleurs sociaux dans le traitement des situations de ménages locataires du parc social, qui ont déposé une demande de mutation restée sans suite alors que la situation semble revêtir un caractère d'urgence :

- situations d'impayés de loyer ;
- problème de santé ;
- logement trop petit ou trop grand au regard de la composition familiale ;
- problème de voisinage.

Ce dispositif partenarial, testé sur le territoire de la ville de Strasbourg, a permis la résolution d'un certain nombre de situations bloquées et à vocation à être étendu à l'ensemble du territoire métropolitain en 2017.

Actions proposées

- ⇒ Constituer un groupe de travail dans le but d'améliorer les procédures de traitement des mutations au sein du parc de logement locatif social ;
- ⇒ Poursuivre la réflexion sur la question des mutations (par exemple : repérer les ménages pour qui une mobilité au sein du parc social serait pertinente) et intégrer les objectifs de mutation dans la future Convention intercommunale d'attribution ;
- ⇒ Poursuivre l'expérimentation relative aux « mutations accompagnées » sur la ville de Strasbourg et l'étendre à l'ensemble du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg,

Calendrier

Sur la durée du Plan

Partenaires

État ;

Conseil départemental du Bas-Rhin ;

AREAL ;

Bailleurs sociaux ;

ADIL 67 ;

Communes ;

Action logement ;

Associations.

VI LA COTATION DE LA DEMANDE

La cotation de la demande fait partie aujourd'hui des mesures facultatives prévues par la loi ALUR que peuvent initier les EPCI dotés d'un PLH approuvé, en définissant le principe et les modalités dans le cadre du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs.

La cotation a également été citée par le comité interministériel « Égalité et citoyenneté » du 6 mars 2016 parmi les mesures permettant d'améliorer la transparence des attributions.

Avec plus de 20 000 demandes de logements sociaux et en moyenne 4 800 attributions, l'Eurométropole de Strasbourg a souhaité mettre en place un outil de cotation de la demande afin de :

- permettre **un traitement le plus équitable d'un nombre important et croissant de demandeurs de logement** sociaux sur son territoire ;
- rendre **plus transparent le processus de sélection des candidatures** à présenter en Commission d'attribution de logement (CAL) ;
- tendre vers **des politiques d'attribution concertées** entre les partenaires.

De plus, un travail partenarial, engagé depuis 2015, a permis de **partager les ambitions suivantes** :

- faire en sorte qu'un maximum de ménages ait au moins une proposition de logement et raccourcir progressivement le délai moyen d'attribution ;
- faire en sorte que le logement HLM remplisse pleinement sa mission d'utilité sociale à l'égard de ménages peinant à se loger du fait de leur situation économique, sociale, professionnelle ou de leur santé ;
- favoriser les parcours résidentiels pour des ménages dont la situation évolue, du point de vue de l'âge, de l'évolution de la composition familiale ou de la situation professionnelle ;
- renforcer le dialogue qualitatif entre tous les acteurs tout au long du processus d'attribution (connaissances des publics, des territoires...).

Cet outil d'aide à la décision pour le bailleur, qui se **basera sur des critères d'ordonnement objectifs et partagés** par l'ensemble des partenaires (État, communes, bailleurs, réservataires et associations), devra être également le moyen de détecter les demandes « oubliées ».

Le travail partenarial engagé depuis 2015 a permis d'aboutir aux pistes suivantes, qui seront finalisées et expérimentées dès 2017 :

- ne prendre en compte pour la cotation les **dossiers complets uniquement** ;
- fixer **en premier socle** des critères d'ancienneté de la demande, de prise en compte des refus et de la situation locative et socio-économique du demandeur ;
- fixer **en second socle** les critères communaux :
 - éloignement domicile-travail ;
 - rapport social ;
 - lien avec la commune.
- ordonnancer les demandeurs au regard du logement précis qui se libère (caractéristiques, localisation, calcul du taux d'effort et du reste à vivre...) ;
- instaurer un dialogue qualitatif entre le bailleur et la commune ;
- la CAL restant souveraine pour le choix définitif du candidat.

Une large part des logements du territoire fait l'objet de droits de réservation. Ce droit consiste, pour les réservataires, en la faculté, lors de la relocation ou de la mise en service d'un logement, de sélectionner et de proposer à la commission d'attribution des logements des candidats relevant de leurs contingents dans le respect de leurs objectifs. Ces réservataires sont principalement l'État, les collectivités locales, les collecteurs d'Action logement (ex. 1 % logement).

L'exercice de ce droit de réservation sur leur contingent contribue donc de manière essentielle à la réalisation des mesures du PPGDID.

Ces partenaires sont amenés à partager les pratiques définies dans le présent plan dans les propositions d'attribution qu'ils formulent.

Actions proposées

- ⇒ définir précisément et collégalement les critères socles (ancienneté de la demande, prise en compte des refus, critères socio-économiques prise en compte des parcours résidentiels) ainsi que leur pondération ;
- ⇒ accompagner et organiser le dialogue qualitatif entre les partenaires de la cotation ;
- ⇒ expérimenter le dispositif de la cotation durant le premier semestre 2017 avec l'ensemble des partenaires ;
- ⇒ mettre en place un dispositif de suivi et d'analyse des refus ;
- ⇒ approfondir l'articulation des critères retenus avec l'ensemble des réservataires (ex : Action Logement).

Calendrier

- Présentation du dispositif de cotation au second semestre 2017: signature de la convention de mise en œuvre avec l'État, les communes, les bailleurs, les délégataires, les associations
- Bilan et évaluation sur la durée du Plan

Partenaires

État ;

Conseil départemental du Bas-Rhin ;

AREAL ;

Bailleurs sociaux ;

ADIL 67 ;

Communes ;

Action logement ;

Associations.

chapître III

CONVENTION ET CHARTES D'APPLICATION

Le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs devra faire l'objet de **conventions obligatoires** et préconisées :

■ **Convention relative à la mise en place d'un service d'information et d'accueil des demandeurs (article R. 441-2-16- al. 3.)**

- Signataires : État, ADIL 67, AREAL et l'ensemble des bailleurs sociaux de l'Eurométropole de Strasbourg, Associations, Action logement, communes volontaires.
- Signature : fin 2017.

■ **Convention sur le dispositif de la gestion partagée (article L. 441-2-7 du CCH)**

- Signataires : État, AREAL et l'ensemble des bailleurs sociaux de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- Signature : 2016.

■ **Convention fixant les modalités de traitement des demandeurs justifiant d'un examen particulier (la Convention intercommunale d'attribution intégrera ce volet)**

- Signataires : État, Département du Bas-Rhin, Action logement, AREAL et l'ensemble des bailleurs sociaux de l'Eurométropole de Strasbourg, associations ;
- Signature : septembre 2017.

■ **Convention inter-bailleurs et réservataires sur les moyens favorisant les mutations internes**

- Signataires : État, Département du Bas-Rhin, Action logement, AREAL et l'ensemble des bailleurs sociaux de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- Signature : objectif 2018.

■ **Convention de mise en œuvre de la cotation de la demande**

- Signataires : État, Département du Bas-Rhin, Action logement, AREAL et l'ensemble des bailleurs sociaux de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- Signature : septembre 2017.

En complément, des chartes, référentiels, règlements sont à élaborer pour contractualiser les engagements des partenaires :

■ **Charte fixant les règles communes relatives au contenu de l'information délivrée**

- Signataires : État, ADIL 67, AREAL et l'ensemble des bailleurs sociaux de l'Eurométropole de Strasbourg, associations ;
- Signature : objectif 2018

■ **Référentiel d'instruction de la cotation à l'attention des utilisateurs**

chapître IV

BILAN ET ÉVALUATION

Le présent PPGDID est élaboré pour une période de 6 ans, sa durée peut être prorogée d'un an, renouvelable une fois, en attendant l'adoption du nouveau plan.

Bilan

Un **bilan annuel** de la mise en œuvre de ce plan sera réalisé une fois par an et sera présenté pour avis en Conférence intercommunale du logement (CIL).

Après avis de cette dernière, le bilan sera soumis pour approbation au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg.

Un **bilan triennal** sera réalisé par l'Eurométropole de Strasbourg après trois ans de mise en œuvre du PPGDID.

Ce bilan triennal sera soumis pour avis aux représentants de l'Etat et à la CIL, puis rendu public. S'il y a lieu, une révision du Plan peut être prescrite.

Évaluation

Une évaluation de ce dernier sera faite avec les personnes morales associées à l'élaboration de ce Plan dans les 6 mois préalables.

Glossaire

ACD : Accord collectif départemental

ACI : Accord collectif intercommunal

CIL : Conférence intercommunal du logement

DALO : Droit au logement opposable

PLH : Programme local de l'habitat

PLU : Plan local d'urbanisme

PPGDID : Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs

PDALHPD : Plan départemental d'accès au logement et à l'hébergement pour les personnes défavorisées

HLM : Habitation à loyer modéré

PPEMS : Public prioritaire Eurométropole de Strasbourg

DRP : Droit de réservation du Préfet

RDLs : Règlement départemental de logement social

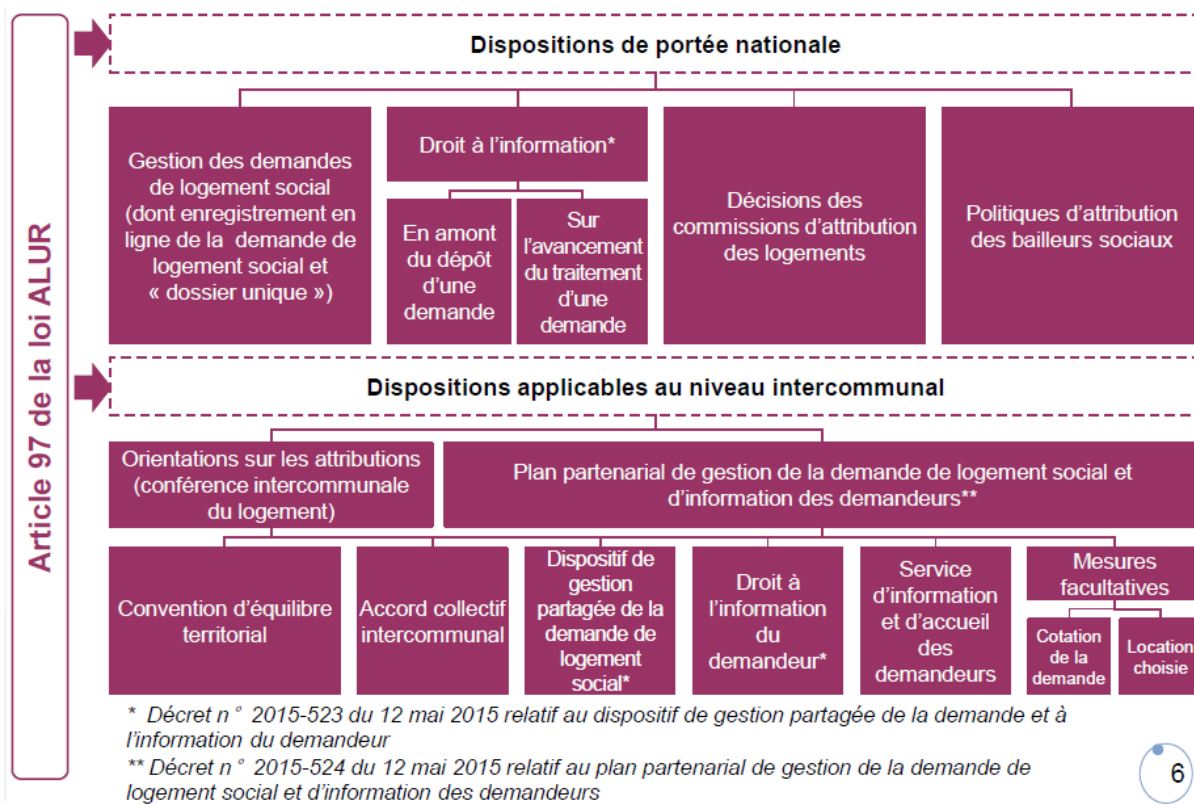
AVDL : Accompagnement vers et dans le logement

FSL : Fonds de solidarité pour le logement

ANNEXES

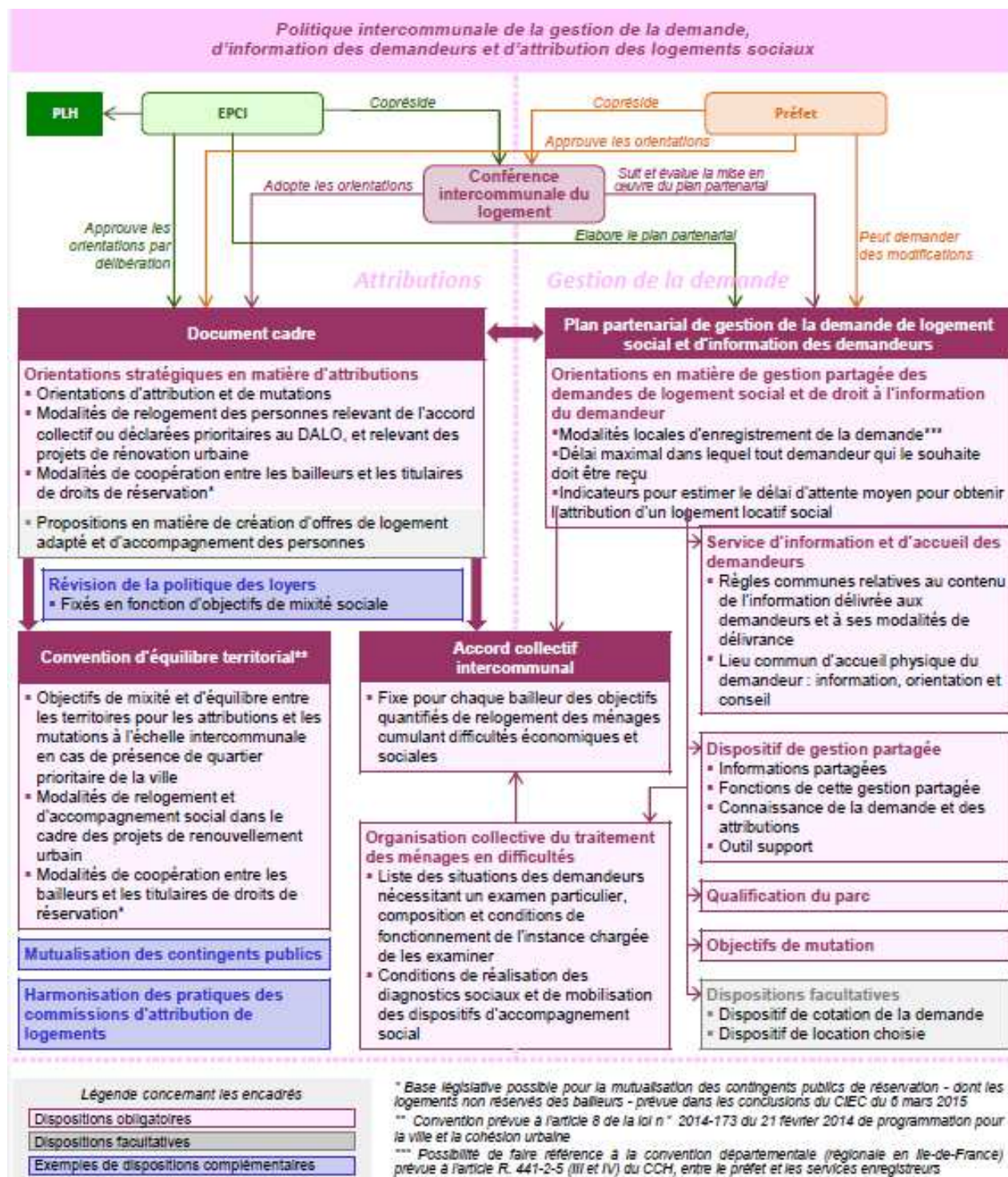
Annexe 1 : loi ALUR – Article 97 : dispositions de portée nationale et dispositions applicables au niveau intercommunal

(DHUP, Mise en œuvre de la réforme de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux)



Annexe 2 : schéma récapitulatif – Articulation globale des mesures de la loi ALUR

(DHUP, Mise en œuvre de la réforme de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux)



Annexe 3 : liste des services enregistreurs sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg

ACTION LOGEMENT

Représenté jusqu'à fin 2016 par les 7 CIL présents sur le territoire
+ ex-Vilogia

ADOMA

2A rue de Lausanne
67000 STRASBOURG
03 90 22 93 60

BATIGERE NORD EST

4 boulevard Wilson
67000 STRASBOURG
03 88 52 88 17

FOYER MODERNE DE SCHILTIGHEIM

45 route du Général-de Gaulle-BP 40045
67306 SCHILTIGHEIM cedex
03 88 19 25 70
fms@foyer-moderne.com
www.foyer-moderne.com

HABITAT DE L'ILL

7 rue Quintenz
BP 90 115
67403 ILLKIRCH CEDEX
03 88 55 19 45 – jeudi de 9h00 à 12h00

ICF HABITAT NORD-EST

13 rue du Bain-aux-Plantes
67000 STRASBOURG
03 88 22 51 95

IMMOBILIERE 3F ALSACE

8 rue Adolphe-Seyboth
67067 STRASBOURG
03 68 33 25 25

LA STRASBOURGEOISE HABITAT

186, route des Romains
CS 93023
67033 STRASBOURG cedex
03 88 10 00 20

LOGIEST-Point d'accueil de Strasbourg

3 rue du Travail
67000 Strasbourg
03 88 75 53 00

NEOLIA**Agence de Strasbourg**

20 avenue de la Paix
67085 Strasbourg
03 80 20 55 80

NOUVEAU LOGIS DE L'EST

2 rue Adolphe-Seyboth-BP 45
67000 STRASBOURG
0810 600 650

OPUS 67

15 rue Jacob-Mayer-CS 77004
67037 STRASBOURG CEDEX
03 88 27 93 00

**POLE DE L'HABITAT SOCIAL :
CUS HABITAT et HABITATION MODERNE**

24 route de l'Hôpital-CS 40010
67000 STRASBOURG Cedex
03 88 32 52 10
03 88 21 17 00

SIBAR

4 rue Bartisch
67100 STRASBOURG
03 88 65 81 90

SOCOLOPO

27 Rue Madame-TUSSAUD
67200 STRASBOURG
03 90 20 44 50

HABITAT MODERNE DE REICHSTETT

11 rue de la Wantzenau
67116 REICHSTETT
03 88 20 13 55

VILOGIA

38 Allée Max-Warschawski/angle 1, rue Marcel-Proust
67200 STRASBOURG CRONENBOURG
03.88.28.85.00 ou 0811 886 886

CONSEIL DEPARTEMENTAL DU BAS-RHIN**DIRECTION DE L'HABITAT**

Place du Quartier-Blanc
67964 STRASBOURG
03 88 76 63 01

DDCS DU BAS-RHIN

Cité administrative
14 rue du Maréchal-Juin
67084 STRASBOURG
03 88 76 78 66

Annexe 4 : le DALO

La loi du 5 mars 2007 a instauré le Droit au logement opposable. Elle a désigné l'État comme le garant du droit au logement. Le premier recours s'exerce devant une commission de médiation départementale qui, si elle juge le recours recevable, demande au Préfet de procurer un logement au demandeur. Si, à l'expiration du délai accordé au Préfet, le demandeur n'a pas reçu de proposition de logement adaptée à ses besoins, il peut engager un recours contentieux. Ce second recours s'exerce devant un Tribunal administratif. L'État peut être condamné à payer une astreinte.

Un droit est « opposable » lorsque le citoyen dispose de voies de recours, amiable puis contentieux, pour obtenir la mise en œuvre effective de son droit. Parallèlement, l'autorité en charge de la mise en œuvre de ce droit (État, collectivité territoriale, etc.) se voit fixer une obligation de résultat, et non pas seulement une obligation de moyens.

Les critères de saisine du Dalo sont les suivants :

- 1 dépourvu de logement (SDF, hébergé chez un tiers non apparenté, hébergé chez un tiers apparenté en ligne directe) ;
- 2 menacé d'expulsion sans relogement ;
- 3 hébergé en structure depuis plus de 6 mois ;
- 4 hébergé en logement de transition ou logement foyer depuis plus de 18 mois ;
- 5 logement impropre ;
- 6 logement insalubre ou dangereux ;
- 7 situation de handicap ou enfant mineur à charge
 et logement non décent
 et sur-occupation ;
- 8 en attente d'un logement social depuis un délai anormalement long (24 mois sur notre territoire).

Le caractère avéré d'un critère ne suffit pas à rendre le ménage prioritaire.

La commission doit statuer sur le caractère **prioritaire et urgent** du relogement.

