



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

Politique d'Attribution des Logements

PREAMBULE

La Commission d'Attribution Logement et de l'examen de l'occupation des logements (CALEOL) est une instance décisionnaire du processus d'attribution des logements sociaux de PHCCA. Elle a pour objet d'attribuer nominativement chaque logement conventionné ou non de PHCCA et d'en examiner l'occupation.

La CALEOL attribue nominativement chaque logement selon la réglementation en vigueur, les orientations d'attribution de l'Agglomération de Colmar et conformément à la politique d'attribution des logements fixée par le Conseil d'Administration.

Article 1 – Les grandes orientations et engagements

1- DÉVELOPPER ET VALORISER LE LIEN AVEC LES PARTENAIRES

LA MIXITÉ SOCIALE DES VILLES ET DES QUARTIERS - La recherche de mixité sociale, en lien avec les partenaires locaux, fait partie du processus de décision de la CALEOL de PHCCA l'attribution des logements sociaux doit notamment tenir compte de la diversité de la demande constatée localement et favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

DES ORIENTATIONS D'ATTRIBUTION DÉFINIES EN LIEN AVEC LES PARTENAIRES LOCAUX - Les orientations sont définies par le Conseil d'Administration de PHCCA en tenant compte des dispositifs locaux prévus par le Plan Local de l'Habitat (P.L.H.) et de la mise en place des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville. A ce titre, PHCCA s'inscrit activement dans les dispositifs de concertation au sein de l'Agglomération de Colmar définissant la politique intercommunale d'attribution.

UNE SOLIDARITÉ INTER ACTEURS - Lors de la survenance d'un sinistre grave, un incendie par exemple détruisant des logements de son patrimoine. PHCCA peut proposer aux familles sinistrées un logement via une convention d'occupation précaire.

2- PROMOUVOIR LE PARCOURS RESIDENTIEL

FIDELISATION DES LOCATAIRES - L'objectif de PHCCA est marqué par une volonté forte d'accompagner les locataires tout au long de leur parcours résidentiel par une offre de logement adaptée et pertinente. PHCCA s'attache dans l'instruction des dossiers, à prioriser les demandes de mutations relatives à l'inadéquation entre le logement et les besoins réels du locataire.

Une mutation permet non seulement de fidéliser les locataires, d'améliorer la satisfaction, mais aussi de prévenir les situations d'impayés

PRIORITE ACCES LOGEMENTS INDIVIDUELS - Dans le cadre du parcours résidentiel, l'attribution de logements individuels sont prioritairement réservées aux locataires de PHCCA compte tenu de leur ancienneté dans le parc, de l'absence d'incidents au cours du bail et libérant un logement en parfait état d'entretien.

ADAPTATION DES LOGEMENTS - Compte tenu du nombre important de locataires âgés, PHCCA accorde une attention particulière à ces demandeurs comme à ceux en situation de handicap pour permettre leur maintien à domicile.



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

PHCCA adapte, sous certaines conditions, son parc existant afin de favoriser le maintien à domicile des personnes en perte de motricité.

Ces logements adaptés sont attribués en priorité aux personnes âgées ou aux personnes en situation de handicap.

Article 2 - CONDITIONS D'ATTRIBUTION

Conformément à l'article R441-1 CCH, peuvent bénéficier d'une attribution de logement social :

- Les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner sur le territoire à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires fixés par arrêté ;
- Les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale ;
- Les associations déclarées et certains établissements publics qui sous-louent les logements à des jeunes ou à des étudiants, dans certaines conditions ;
- Les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;
- Les organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap.

Dérogations plafonds de ressources :

Mobilité résidentielle			
Sous-occupation	L 442-3-1 CCH	sous occupation logement adapté (entre sur et sous occupation) et moins cher	De droit
Logement adapté handicap	L 442-3-2 CCH	logement adapté au handicap plus présence de la personne handicapée logement proposé moins cher	De droit
Financement PLUS			
Logement financés PLUS	R 331-12 CCH	10 % des logements peuvent être occupés par des personnes dont les ressources peuvent être supérieures de 20 % PLUS	De droit si : 30% des logements sont occupés par des personnes dont les ressources sont inférieurs 60 % PLUS
Arrêté Préfectoral			
	R 441-1-1 CCH		Demande Arrêté préfectoral qui va définir le plafond dérogatoire applicable et indiquer la durée de la délégation



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

Article 3 – PUBLICS PRIORITAIRES

Les personnes prioritaires dans l'attribution de logements sociaux sont définies par l'article L441-1 CCH. Lors de l'attribution des logements, la CALEOL doit prioriser ces publics identifiés dont la priorité a été validée par des pièces justificatives lors de l'instruction de la demande de logement.

Article 4 – ENGAGEMENTS QUANTITATIFS D'ATTRIBUTION

La CALEOL devra tenir compte et respecter les engagements quantitatifs d'attribution que PHCCA est tenue de remplir, notamment au titre :

PLAN DEPARTEMENTAL D'AIDE AU LOGEMENT ET HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES

Le plan définit un objectif quantitatif d'attribution à réaliser par PHCCA en identifiant les profils des demandeurs bénéficiaires. Cet objectif est comptabilisé sur le contingent préfectoral.

DALO ET PUBLICS PRIORITAIRES

25% des décisions d'attribution annuelles de logements non réservés de PHCCA ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué sont destinées aux personnes bénéficiant d'une décision favorable commission de médiation DALO ou à défaut, aux personnes prioritaires au sens de l'article L441-1 CCH.

Colmar agglomération a adapté cet objectif dans la CIA pour tenir compte du contexte local.

CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION DE COLMAR AGGLOMERATION

MIXITE SOCIALE

25 % des décisions d'attribution annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), sont consacrées aux ménages défavorisés définis par arrêté ministériel (1^{er} quartile) ou à des personnes relogées au titre de la nouvelle politique de rénovation urbaine (NPNRU).

50% des décisions d'attribution dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), doivent être proposées à des demandeurs autres que les ménages défavorisés définis par arrêté ministériel (1^{er} quartile).

Colmar agglomération a adapté cet objectif dans la CIA pour tenir compte du contexte local

LA LOI 3DS (DIFFÉRENCIATION, LA DÉCENTRALISATION, LA DÉCONCENTRATION ET SIMPLIFICATION DE L'ACTION PUBLIQUE) A OUTE DES OBJECTIFS

A déterminé de nouvel objectif que doit définir chaque EPCI dans sa CIA

Pour les professions essentielles :

L'EPCI définit les professions essentielles ex : infirmières, salariés supermarchés...

en fonction de la liste définie, le bailleur devra remplir un objectif d'attribution de ces professions sur l'EPCI



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

Pour les résidences à enjeu de mixité sociale :

- le bailleur liste les résidences "difficiles" ou l'occupation sociale doit être surveillée
- la liste est annexée à la CIA que le bailleur a signé avec l'EPCI
- la CALEOL a la possibilité de non attribué au motif de mixité sociale si le candidat fragiliserait un peu plus l'occupation sociale

Colmar Agglomération a mis en place une Conférence Intercommunale du logement (CIL) qui a validé des orientations d'attribution. Ces orientations sont opposables à PHCCA et à sa CALEOL.

➔ **LES ENGAGEMENTS DE COLMAR AGGLOMERATION DEVANT ETRE RESPECTES PAR PHCCA SONT DECLINES EN ANNEXE 1**

Article 5 : LES RESERVATAIRES

La loi a prévu des dispositions réservant un contingent de logements à certains bénéficiaires, qui dans le cadre de ce contingent, proposent ensuite des candidats aux bailleurs ou indiquent un nombre d'attribution à faire au titre de leur contingent.

La CALEOL sera attentive au respect des engagements contractés par PHCCA au travers des conventions de réservations.

Le classement de priorité fait par un réservataire n'engage pas la CALEOL.

LES RESERVATIONS AU PROFIT DE L'ÉTAT

30% des logements conventionnés APL du patrimoine de PHCCA lui sont réservés : 25% est mobilisé au profit des personnes prioritaires et 5% au profit des agents de l'Etat.

PHCCA est concerné par une convention de réservation sur le département du Haut Rhin

Le préfet mobilise son contingent sur le flux des attributions. Un objectif quantitatif d'attribution est à réaliser annuellement pour un public désigné par la convention.

Ces attributions sont labellisées « Droit de réservation préfectoral » et comptabilisées par la Préfecture du Haut Rhin. Sont comptabilisées également sur ce contingent les attributions réalisées au titre du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

• LES RESERVATIONS DANS LE CADRE DE LA GARANTIE D'EMPRUNT

Pour garantir le remboursement de l'emprunt servant au financement de la construction d'un programme, PHCCA s'adresse à la Collectivité Européenne d'Alsace, Colmar Agglomération ou aux communes concernées par cette construction. En contrepartie de cette garantie, PHCCA peut accorder des droits de réservation pouvant aller jusqu'à 20 % du programme.

• LES RESERVATIONS AU TITRE D'ACTION LOGEMENT SERVICES

En contrepartie de financements apportés par Action Logement Services dans les opérations neuves ou de réhabilitation, PHCCA peut prévoir par convention des réservations de logements sur l'ensemble de son patrimoine, en droit de suite ou en droit unique.



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

Article 6 - ANALYSE DE LA CAPACITE FINANCIERE

Pour l'appréciation de la solvabilité des demandeurs, il sera défini une estimation APL ou AL, un calcul d'un taux d'effort (33% si chauffage compris sinon 30%) et d'un reste pour vivre.

Le taux d'effort est calculé suivant la formule définie par l'arrêté du 10 mars 2011 :

- numérateur : somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables et du montant de la contribution du locataire aux travaux d'économie d'énergie, diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial ;
- dénominateur : somme des ressources des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L. 442-12 du code précité, figurant dans la demande de logement

$$(Loyer + charges - APL ou AL) / Ressources \times 100 = \dots \%$$

Le reste pour vivre est calculé selon la formule suivante :

$$(Ressources - (loyer + charges - APL ou AL)) / Unités de consommation / 30 = \dots \text{€}/\text{jour}/\text{UC}$$

Eléments pris en compte dans le calcul du taux d'effort et reste pour vivre :

RESSOURCES

Sont pris en compte au titre des ressources :

Ressources	Charges
Salaire ou revenu d'activité	Pension alimentaire versée
Retraite	
Allocation chômage / Indemnités	
Pension alimentaire reçue	
Pension d'invalidité	
Allocations familiales	
Allocation d'adulte handicapé (AAH)	
Allocation d'éducation d'enfant handicapé	
Allocation journalière de présence parentale	
Revenu de solidarité active (RSA)	
Allocation jeune enfant (PAJE.)	
ASPA (ex minimum vieillesse)	
Bourse étudiant	
Prime d'activité	
Autres (hors APL ou ALS ou ALF)	
Revenus fonciers (s'ils sont déclarés sur AI)	

CHARGES

Provisions pour charge du logement proposé

ESTIMATION APL OU AL

L'estimation du montant de l'APL sera faite sur la base des déclarations des demandeurs et codemandeurs.



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE
UNITES DE CONSOMMATION

1^{ère} personne de la famille : 1
Personne + 14 ans : 0.5
Personne – 14 ans : 0.3

Pour le calcul du reste pour vivre, les enfants en droit de visite et hébergement ne sont pas pris en compte dans les unités de consommation car la pension alimentaire versée est déjà soustraite des ressources.

NOMBRE DE JOURS

Le nombre de jours retenu par mois, afin de ramener le « reste-pour-vivre » calculé à partir de ressources et charges mensuelles à un montant journalier, est de 30 jours.

La capacité financière globale de la famille sera prise en compte par la CALEOL, le taux d'effort et le reste pour vivre n'étant que des indicateurs d'aide à la décision.

A partir de 33% de taux d'effort le reste pour vivre est regardé afin d'estimer la capacité financière du ou des candidat(s). Le taux est réduit à 30% si les charges ne comprennent pas le chauffage.

Ces dispositions n'ont pas vocation à restreindre la capacité de la CALEOL à apprécier souverainement l'opportunité ou non d'attribuer mais bien de protéger le(s) candidat(s) du risque d'une attribution non pérenne du fait d'une insolvabilité dès l'entrée dans les lieux.

Article 7 – TYPOLOGIE ADAPTEE

PHCCA gère des logements en dehors des zones de déséquilibre dans un contexte de marché local détendu. Il convient donc de vérifier la meilleure adéquation de la composition familiale à la typologie du logement.

Lors de l'attribution, il est tenu compte du nombre de personnes vivant au foyer pour définir la typologie afin d'être entre la sous-occupation et la sur occupation.

LA SUR OCCUPATION EST AINSI DEFINIE (ARTICLE D542-14 CSS) :

Une surface habitable globale au moins égale à seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus.

Nombre de personnes	Sur-occupation	Commentaire
2 personnes	16m ²	Plus de sur-occupation si logement + 70m ²
3 personnes	25m ²	
4 personnes	34m ²	
5 personnes	43m ²	
6 personnes	52m ²	
7 personnes	61m ²	
8 personnes	70m ²	

LA SOUS-OCCUPATION EST AINSI DEFINIE (ARTICLE L621-2 CCH) :



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables.

Pour la détermination des conditions d'occupation prévues au présent article, peuvent seuls être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local considéré :

- 1° L'occupant et son conjoint ;
- 2° Leurs parents et alliés ;
- 3° Les personnes à leur charge ;
- 4° Les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales ;
- 5° Les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.
- Par dérogation, les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont compris au nombre des personnes mentionnées au deuxième alinéa du présent article.

Nombre de personnes	Sous occupation
1 personne	T3 et +
2 personnes	T4 et +
3 personnes	T5 et +
4 personnes	T6 et +
5 personnes	T7 et +

EXCEPTIONS : ADAPTATION AUX PARTICULARITES DU PATRIMOINE ET DES SITUATIONS DES CANDIDATS :

Il est possible de déroger aux règles fixées ci-dessus dans les cas suivants (gestion au cas par cas) :

- Immeubles ayant des logements de « petite surface » ou de « fausse typologie »
→ LA LISTE DE CES IMMEUBLES EST EN ANNEXE 2
- Logements spécifiquement construits pour personnes à mobilité réduite (PMR), des résidences intergénérationnelles ou des résidences séniors
→ LA LISTE DE CES LOGEMENTS OU IMMEUBLES EST EN ANNEXE 3
- Assistant(e) maternelle ou famille d'accueil suivant l'agrément délivré,
- Obligation de relogement dans le cadre de la loi du 1er septembre 1948,
- Mutation interne avec libération d'un logement d'une typologie supérieure afin d'adapter au mieux les besoins de chaque demandeur,



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

- Lit médicalisé nécessaire avec certificat médical ou tierce personne (aide à domicile, aide-soignant, veille de nuit...),
- Personnes de plus de 65 ans souhaitant/devant disposer chacun de leur chambre à coucher
- Attente d'un ou plusieurs futur(s) enfant(s)
- Insuffisance de candidatures : si au moins 3 prospections infructueuses au sein d'un même programme ou logement situé en quartier prioritaire de la ville ou 3 mois de vacances locatives

Article 8 – CRITERES DE PRIORISATION

Outre les publics prioritaires et les objectifs quantitatifs précédemment énoncés aux articles 3 et 4 de ce document, il est défini des autres critères pour choisir l'ordre de priorité de l'attribution de logement :

- Les personnes à mobilité réduite,
- Rapprochement du lieu de travail quand il s'agit de deux bassins d'habitat distinct,
- Inadéquation loyer ressources,
- Inadéquation composition familiale/taille du logement,
- Demandes motivées par l'environnement (insécurité, état du logement, etc...),
- Niveau de confort.

Pour distinguer deux candidatures de même urgence et priorité, la CALEOL pourra utiliser les critères suivants :

- L'ancienneté de la demande
- La cotation de la demande Colmar Agglomération (annexe 5)
- Refus antérieur du candidat d'un logement adapté

Article 9 – MOBILITE RESIDENTIELLE

Dans le cadre de la Politique Générale orientée vers la satisfaction des locataires, PHCCA porte une attention particulière aux demandes visant au maintien dans le logement social et à faciliter le parcours résidentiel de ses locataires

PRIORISATION DES DEMANDES DE MUTATION

Les demandes de relogement sont instruites par les chargées de clientèle qui procèdent à une visite domiciliaire préalable à la libération des lieux. Elles seront instruites en priorité dans les cas suivants :

- Suroccupation ou sous occupation manifeste du logement,
- Evolution de l'état de santé (perte d'autonomie, handicap, ...) entraînant une inadéquation du bien occupé,
- Inadéquation du montant du loyer avec les ressources de la famille.

Compte tenu du nombre important de demandeurs locataires de PHCCA souhaitant changer de logement, un système interne de cotation est mis en œuvre (appliqué dans un premier temps uniquement pour l'attribution des pavillons)



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

Les demandes de mutations internes pour un logement de même type aux seuls motifs de l'environnement et du confort ne sont pas considérées comme prioritaires.

→ LA GRILLE DE COTATION EST EN ANNEXE 3 DE CE DOCUMENT

RESPECT DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

Les critères tiennent également compte notamment de :

- L'existence d'impayés,
- L'entretien du logement,
- L'existence de troubles de voisinage.

Les locataires en impayés : en cas de règlement de la dette le relogement est accepté. En cas de règlement partiel et/ou de la mise en place d'un plan d'apurement, le dossier est examiné lorsque le logement proposé permet de réduire significativement la quittance résiduelle. Les locataires débiteurs reconnus de mauvaise foi (qui ne s'acquitte pas de son loyer à la mesure de ses moyens) ne sont pas éligibles à une mutation interne dans le parc de PHCCA.

Pour les problèmes de propreté et d'état d'entretien du logement : le relogement est accepté sous réserve de la réalisation des travaux d'entretien aux frais du locataire, constatés lors d'une contre visite (visite conseil préalable à la sortie des lieux).

Lors de problème de voisinage généré par le ménage : la mutation pourra être étudiée après avis du service en charge de la gestion des troubles.

DUREE DE PRESENCE DANS LE LOGEMENT INITIAL

Dans les autres cas, les demandes de mutations pourront faire l'objet d'un examen par la CALEOL si le ménage est présent dans son logement depuis au moins un an et s'il répond à ses obligations locatives.

PROGRAMME NEUFS

Dans le cas de mise en service de programmes neufs, les mutations sont limitées, en principe, à **20 %** des attributions totales effectuées sur l'opération.

LOGEMENTS INDIVIDUELS

Dans le cadre du parcours résidentiel, l'attribution de logements individuels sont prioritairement réservées aux locataires de PHCCA compte tenu de leur ancienneté dans le parc, de l'absence d'incidents au cours du bail et libérant un logement en parfait état d'entretien. Dans ce cadre, les familles avec enfants mineurs seront favorisées.

MUTATION A L'INITIATIVE DE PHCCA

La CALEOL peut selon les circonstances proposer une mutation interne dans les cas suivants :

- Opération de démolition ou réhabilitation lourde,
- Sinistre nécessitant un relogement,
- Relogement de locataires en situation d'impayés et validé par le département recouvrement.



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

Article 10 – LES LOGEMENTS ADAPTES A LA PERTE D'AUTONOMIE OU AU HANDICAP

Compte tenu du nombre important de locataires âgés, PHCCA accorde une attention particulière à ces demandeurs comme à ceux en situation de handicap pour permettre leur maintien à domicile.

PHCCA adapte son parc existant afin de favoriser le maintien à domicile des personnes en perte de motricité.

PHCCA souhaite que la CALEOL prenne une décision sur les adaptations des logements occupés par des locataires ou personnes vivant au foyer (article L442-12 CCH) en perte d'autonomie ou handicapées.

CONDITIONS

Justificatif de perte d'autonomie ou handicap

Personnes de moins de 60 ans : carte mobilité inclusion mention « invalidité »

Personnes de plus de 60 ans : certificat médical

Situation du locataire

Bail en cours

Respect des engagements contractuels

La personne en perte d'autonomie ou handicapée est titulaire, cotitulaire du bail ou personne vivant au foyer (article L442-12 CCH)

Situation du Logement

Si immeuble sans ascenseur : rez-de-chaussée ou 1^{er} étage

Si immeuble avec ascenseur : quel que soit l'étage

Nature et montants des travaux

Rapport d'un ergothérapeute pour définir les besoins d'adaptation en fonction de la situation de la personne handicapée ou en perte d'autonomie

Accord sur faisabilité des travaux par PHCCA

En cas de travaux supérieurs à 1000 € TTC ou demande de participation financière

CHAMP D'APPLICATION

Si le logement concerné par la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) jusqu'au T3 : adaptation réalisée et financée par PHCCA.

Si logement concerné par la TFPB à partir du T4 ou si le logement non concerné par la TFPB : décision CALEOL sur la réalisation des travaux, la participation financière, ou la proposition de mutation dans un logement plus adapté.

Le comité d'investissement sera saisi au préalable pour avis.



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE
DECISIONS CALEOL

➤ Mutation dans un logement plus adapté

La décision de la CALEOL sera notifiée au locataire en l'invitant à déposer une demande de logement. Si le locataire souhaite financer les travaux d'adaptation, il devra faire la demande d'autorisation par lettre recommandée avec accusé de réception conformément à l'article 7 de la loi 1989. PHCCA aura alors 2 mois pour accepter ou refuser.

➤ Maintien dans les lieux avec travaux d'adaptation du logement

La décision de la CALEOL est notifiée au locataire indiquant la procédure retenue.

Si le logement est soumis à la TFPB :

Le prix des travaux sont évalués et réalisés par le PHCCA à ses frais.

Si le logement n'est pas soumis à la TFPB :

- Réalisation de travaux : le prix des travaux est évalué par le locataire, validés par le bailleur et payer par le locataire.
- Demande de prise en charge de participation financière : détermination du montant de la prise en charge

La présente politique d'attribution a été validée par le Conseil d'Administration du 14 décembre 2022.

ANNEXE 1 : Engagements de la convention intercommunale d'attribution de Colmar Agglomération

Objectif mixité sociale

25% 1^{er} quartile hors QPV

Les communes non soumises à la loi SRU ne sont pas concernées par l'objectif



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

Calcul des objectifs	Objectifs d'accueil en direction du premier quartile	
	1	2
Colmar Agglomération	25% des attributions effectives	
Colmar	25% des attributions effectives - à réaliser en dehors des QPV	Répartition d'un volume correspondant à 25% des attributions réalisées sur les communes non-SRU au prorata du parc disponible
Horbourg-Wihr	25% des attributions effectives	
Ingersheim	25% des attributions effectives	
Turckheim	25% des attributions effectives	
Wintzenheim	25% des attributions effectives	
Autres	0%	

Répartition entre bailleur au prorata de la répartition du parc social hors QPV par bailleur

Calcul des objectifs	Objectifs d'accueil en direction du premier quartile	
	1	2
Colmar Agglomération	25% des attributions effectives hors QPV = n	
NEOLIA	$n \times \text{part du parc social du bailleur hors - QPV}$	Report entre 50% et 100% des attributions correspondant au parc de la SCI et SNI
Pôle Habitat	$n \times \text{part du parc social du bailleur hors - QPV}$	
Habitats de Haute Alsace	$n \times \text{part du parc social du bailleur hors - QPV}$	
Batigère	$n \times \text{part du parc social du bailleur hors - QPV}$	
ICF Nord Est	$n \times \text{part du parc social du bailleur hors - QPV}$	
Immobilière 3F Alsace	$n \times \text{part du parc social du bailleur hors - QPV}$	
Domial	$n \times \text{part du parc social du bailleur hors - QPV}$	
LogiEst	$n \times \text{part du parc social du bailleur hors - QPV}$	
SOMCO	$n \times \text{part du parc social du bailleur hors - QPV}$	
Colmar Habitat	$n \times \text{part du parc social du bailleur hors - QPV}$	Report entre 0% et 50% des attributions correspondant au parc de la SCI et SNI
SCI Foncière DI 01/2007	0	
Société Nationale Immobilière	0	

Objectif DALO/Publics prioritaires



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

Mode de calcul retenu des objectifs pour le suivi et l'évaluation de la Convention :

Calcul des objectifs	Objectifs d'accueil en direction des ménages prioritaires DALO et L441-1
Par contingent	25% des attributions effectives

Par contingent :

Calcul des objectifs	Objectifs d'accueil en direction du premier quartile	
	1	2
Colmar Agglomération	25% des attributions effectives sur l'ensemble du parc = n	
NEOLIA	$n \times \text{part du parc social du bailleur}$	
Pôle Habitat	$n \times \text{part du parc social du bailleur}$	Report entre 50% et 100% des attributions correspondant au parc de la SCI et SNI
Habitats de Haute Alsace	$n \times \text{part du parc social du bailleur}$	
Batigère	$n \times \text{part du parc social du bailleur}$	
ICF Nord Est	$n \times \text{part du parc social du bailleur}$	
Immobilière 3F Alsace	$n \times \text{part du parc social du bailleur}$	
Domial	$n \times \text{part du parc social du bailleur}$	
LogiEst	$n \times \text{part du parc social du bailleur}$	
SOMCO	$n \times \text{part du parc social du bailleur}$	
Colmar Habitat	$n \times \text{part du parc social du bailleur}$	Report entre 0% et 50% des attributions correspondant au parc de la SCI et SNI
SCI Foncière DI 01/2007	0	
Société Nationale Immobilière	0	



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

Orientation n°1 : Faciliter les mutations internes au parc social pour permettre une plus grande fluidité des parcours résidentiels

Objectifs :

Identifier les ménages et situations pouvant faire l'objet de mutations internes ou interbailleurs
Accompagner collectivement les ménages dans leur parcours résidentiel parc social – parc social

Aussi, la Convention vise à faciliter les mutations internes au sein du parc social afin d'apporter des réponses aux besoins des ménages :

- Adaptation de la nature du logement à la taille du ménage ;
- Adaptation de la nature du logement aux ressources du ménage ;
- Adaptation de la nature de logement aux handicaps des membres du ménage ;

Orientation n° 2 - Favoriser l'articulation entre les dispositifs d'accompagnement existants et les politiques d'attributions

Objectifs :

Favoriser la mobilisation de l'offre d'accompagnement en direction des ménages présentant des besoins et bénéficiant d'une attribution en dehors des quartiers disposant de points d'accès physiques aux services publics notamment d'accompagnement social ;

Engager une réflexion sur les perspectives de développement de l'accompagnement social hors QPV, notamment sur les secteurs présentant un taux élevé de logements sociaux ;

Prendre en compte lors des CAL, les enjeux d'accompagnement social des publics et de l'offre existante (CCAS, associations, etc.);

Les CALEOL prendront en compte dans les décisions d'attribution du contexte en matière :

- D'accès aux réseaux de transports en commun ;
- D'accès aux services publics et bassins d'emplois;
- D'accès à une offre d'accompagnement social ;

Orientation n°3 - Travailler au rééquilibrage du peuplement aux différentes échelles territoriales à travers une analyse fine et un suivi des dynamiques de peuplement

Objectifs :

Poursuivre le travail d'observation des dynamiques de peuplement

Permettre la production de données statistiques à même d'orienter le pilotage des politiques d'attributions

Orientation n°4 - Organiser la solidarité inter-bailleurs pour les ménages expulsés et les plus précaires



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

Objectifs :

Favoriser les coopérations inter-bailleurs en matière de prévention des expulsions

Faciliter le relogement et la pédagogie des interventions en direction des ménages après impayés de loyer

Orientation n°5 - Assurer des relogements de qualité dans le cadre du renouvellement urbain prenant en compte les besoins et capacités financières des ménages dans la recherche de mixité sociale

Objectifs :

Mobiliser les relogements dans le cadre du PRU pour favoriser la mixité sociale

Permettre le relogement des ménages en adéquation avec leurs choix résidentiels en prenant en compte la structure du parc de l'agglomération

Orientation n°6 - Mobiliser la production neuve comme levier de fluidification des parcours résidentiels des ménages en difficulté

Objectifs :

Favoriser la construction de logements locatifs sociaux dans les communes SRU et volontaires, tout en tenant en compte de critères d'accès aux services (accompagnement social, mobilité, équipements etc.);

Favoriser le développement de l'offre sociale accessible en dehors des territoires en QPV ou de veille.

Renforcer la part des logements accessibles aux ménages les plus précaires au sein de la production neuve, s'adressant à des ménages plus fragiles.



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

ANNEXE 2 : liste des immeubles ayant des logements de « petites surfaces »

L'ensemble des F1 des groupes immobiliers suivants :					
Société	Agence	N° du Groupe	NOM DU GROUPE	Typologie	
01	01	7	CITE DE FRANCE	F1	
01	01	16	24 LOGTS 2 TRANCHE P.A.	F1	
01	01	18	RUE DES OURDISSEURS	F1	
01	01	23	40 LOGTS WIMPFELING P.A.	F1	
01	01	26	43A RUE DU LADHOF P.A.	F1	
01	01	27	390 LOGTS	F1	
01	01	28	36 LOGTS PLR P.A.	F1	
01	01	37	47 HLMO R.D'ILLHAEUSERN P.A.	F1	
01	01	39	69 LOGTS COURS SAINTE ANNE	F1	
01	01	44	120 HLM O RUE DE VIENNE	F1	
01	01	45	36 LOGTS HLM O R.LADHOF P.A.	F1	
01	01	47	HLM O ZAC	F1	
01	01	49	25 ET 27 RUE DU NOYER RPT	F1	
01	01	54	POILUS I	F1	
01	01	55	POILUS II	F1	
01	01	60	LE MOLIERE	F1	
01	01	70	CHAMBRES D'ETUDIANTS Rés.Pasteur	F1	
01	01	82	LOGTS 21 ROUTE DE NEUF-BRISACH	F1	
01	01	86	LES LAVANDIERES	F1	
01	01	88	LES JARDINS DE HANSI	F1	
01	01	89	MOLIERE III	F1	
01	01	90	LE SURF	F1	
01	01	91	9,10 CLOS DE LA GRENOUILLERE	F1	
01	01	92	68 RUE DU NORD	F1	
01	01	93	HOME DES INFIRMIERES	F1	
01	01	102	VAL ST GREGOIRE	F1	
01	01	123	LA RUCHE (GRILLENBREIT)	F1	
01	01	142	8A R. BONNES GENS ACQ.REH.	F1	
01	01	152	LE JARDIN D'EMERAUDE - R. GALTZ	F1	
01	01	165	LOGTS NOMADES SEDENTARISES	F1	
01	01	169	13-15 RUE DE THANN	F1	
01	01	654	RUE DES PRETRES	F1	
01	01	658	7 RUE UNTERLINDEN	F1	
01	01	680	RUE BERTHE MOLLY	F1	
01	01	682	ROTONDE 25 AV PARIS H.C.	F1	
01	01	721	1 RUE DE MADRID	F1	
01	01	722	1 RUE D'AMSTERDAM	F1	
01	01	724	RUE DE LA CAVALERIE	F1	
85	01	500	SCI DU TRIANGLE GOLBERY	F1	



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

Les F2 dont la surface habitable est inférieure à 40 m² situés au sein des groupes immobiliers suivants :

Société	Agence	N° du Groupe	NOM DU GROUPE	Typologie
01	01	5	60 PETITS LOGEMENTS	F2
01	01	61	LE MOLIERE 2 TRANCHE	F2
01	01	102	VAL ST GREGOIRE	F2

Les F3 dont la surface habitable est inférieure à 60 m² situés au sein des groupes immobiliers suivants :

Société	Agence	N° du Groupe	NOM DU GROUPE	Typologie
01	01	2	CITE JARDINS	F3
01	01	7	CITE DE FRANCE	F3
01	01	18	RUE DES OURDISSEURS	F3
01	01	49	25 ET 27 RUE DU NOYER RPT	F3

Les F4 dont la surface habitable est inférieure à 70 m² situés au sein des groupes immobiliers suivants :

Société	Agence	N° du Groupe	NOM DU GROUPE	Typologie
01	01	2	CITE JARDINS	F4
01	01	7	CITE DE FRANCE	F4



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

**ANNEXE 3 : liste des immeubles ou logements spécifiques (PMR, personnes âgées)
ou résidences intergénérationnelles**

Société	Agence	N° du Groupe	NOM du GROUPE	Adresse
01	01	23	40 LOGTS WIMPFELING P.A.	33-35 RUE WIMPFELING
01	01	26	43A RUE DU LADHOF P.A.	43 A RUE DU LADHOF
01	01	28	36 LOGTS PLR P.A.	8 RUE DES TROIS CHATEAUX
01	01	29	30 LOGTS PLR P.A.	1 AVENUE DE ROME
01	01	37	47 HLM O R. D'ILLHAEUSERN P.A.	4 RUE D'ILLHAEUSERN
01	01	45	36 LOGTS HLM O R. LADHOF P.A.	52 RUE DU LADHOF
01	01	67	LADHOF IV P.A.	43 RUE DU LADHOF
01	01	125	LAVANDIERES PA(LOT 12 ST.ANNE)	1 RUE DES LAVANDIERES
01	01	724	RUE DE LA CAVALERIE	28 RUE DE LA CAVALERIE



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

ANNEXE 4 : Cotation de la demande pour les mutations internes de PHCCA

Grille de cotation

Motif de la demande	Critère d'appréciation	COTE	observation
Logt trop grand	Ecart nombre de pièces/nombre de personnes	05 points 10 points 15 points	Ecart < 2 Ecart = 2 Ecart > 2
Logt trop petit	'' ''	05 points 10 points 15 points	Ecart < 2 Ecart = 2 Ecart > 2
Logt trop cher	Taux d'effort Paiement du loyer +/- (valorisation de l'effort)	5 à 15 points 10 points	Par tranche de dépassement du taux admissible aides déduites *
Handicap	Besoin PMR	15 points	Avec adaptation justifiée du logement
Santé/vieillessement	...étage.... Rapprochement des services et/ou famille	10 points	Sans besoin d'adaptation du logt
Parcours résidentiel	Ancienneté dans le parc Antécédents éco/socio	1 point par année Surcote 10 points si 0 antécédents	Demandes confortatives (maison, jardin, autre quartier...)

PONDERATION

Décote	Refus de propositions adaptées antérieures	-05 points	Analyse du motif du refus
	Antécédents défavorables	-05 points	
Surcote	Demande contingentée	+10 points	DRP – DALO
	Intérêt pour le PHCCA	+10 points	Reprise du logt
	Ancienneté de la demande	+05 points	Délai anormalement long

Les points se cumulent sur la base des motifs invoqués par le demandeur et après validation par la chargée de clientèle qui vérifie les éléments déclarés (éventuellement les actualise...)

Pour le motif « trop cher »

5 points si le taux d'effort –hors avance chauffage - est > 30 %

10 points si le taux d'effort est > 35 % et < 40 %

15 points si le taux d'effort est > 40 %



Pôle Habitat
COLMAR - CENTRE ALSACE

ANNEXE 5 : Cotation de la demande Colmar Agglomération

Dès sa parution