



**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION**
Sous la présidence de Fabian JORDAN
Président

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION
Séance du 9 décembre 2024

80 élus présents (104 en exercice, 16 procurations)

M. Jean-Luc SCHILDKNECHT est désigné secrétaire de séance.

**APPROBATION DU PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE DE
LOGEMENT SOCIAL ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS
(535/8.5/2600C)**

Dans le cadre de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR), consolidée par les lois du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté et du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN), une large réforme des attributions de logements sociaux a été engagée au niveau national.

Ainsi, afin de rendre le système d'attribution des logements sociaux plus transparent et efficace et d'améliorer l'accueil et l'information des demandeurs de logement, la loi ALUR prévoit que tout Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) doté d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) exécutoire doit élaborer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDID).

Par délibération en date du 18 décembre 2015 le Conseil d'Agglomération de Mulhouse Alsace Agglomération a approuvé l'élaboration d'un PPGDID.

Le projet de PPGDID a été transmis pour avis aux communes membres de l'EPCI ainsi qu'à d'autres membres de la CIL en date du 05 décembre 2023. A l'issue de cette période de consultation et, suite aux avis des membres de la CIL, le préfet du Haut-Rhin a délivré ses observations le 6 juin 2024.

Le PPGDID, modifié suivant ces recommandations a ensuite été présenté pour avis à la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) du 8 octobre 2024, cette dernière a conforté le positionnement établi par l'ensemble des partenaires.

Le PPGDID définit pour une durée de 6 ans les orientations destinées à :

- Assurer une gestion partagée des demandes de logement social dans le cadre d'une politique intercommunale et partenariale des attributions ;
- Satisfaire le droit à l'information du demandeur prévu par le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Mettre en place un service d'information et d'accueil du demandeur ;
- Mettre en place un système de cotation de la demande de logement social.

Ce document évolutif fait l'objet d'un suivi et d'une délibération annuelle ainsi que d'une évaluation dans le cadre de la CIL à mi-parcours (3 ans) et à son terme. Il poursuit les objectifs suivants :

- La simplification de l'enregistrement de la demande de logement social ;
- Une meilleure information du demandeur ;
- Une plus grande transparence et équité dans le processus d'instruction ;
- Une gestion des demandes de façon partagée.

Il comprend 5 parties : dispositif de gestion partagée, service d'accueil et d'information des demandeurs (SAID), droit à l'information du demandeur, gestion des demandes spécifiques et enfin la cotation de la demande.

La loi ALUR renforce l'information des demandeurs de logement social en prévoyant la mise en place d'un dispositif de gestion partagée dans chaque EPCI doté d'un PLH (article L.441-2-7 du CCH).

IMHOWEB est le logiciel permettant le dispositif de gestion partagée. Il est interconnecté avec le système national d'enregistrement. Ce dispositif est destiné à mettre en commun les dossiers de demandes de logement social et les informations relatives à la situation des demandeurs et à l'évolution de leur dossier en cours de traitement. Il précise les informations devant être mises à disposition du public et des demandeurs de logement social.

La loi prévoit dans ce cadre la mise en place d'un service d'accueil et d'information du demandeur (SAID). Ce service est notamment fondé sur :

- La production d'une information harmonisée à destination des demandeurs leur permettant d'appréhender précisément l'offre et la demande exprimée sur le territoire, les temps prévisionnels d'attente ainsi que les process de traitement ;
- L'identification et la coordination de lieux d'accueil délivrant cette information harmonisée selon 3 niveaux :
 - Niveau 1 : Informe, oriente
 - Niveau 2 : Informe, oriente, conseille
 - Niveau 3 : Informe, oriente, conseille, accompagne

Les huit bailleurs sociaux présents dans l'agglomération mulhousienne assurent l'enregistrement de la demande. Seuls les bailleurs et Action Logement ont accès au module d'enregistrement de la demande sur IMHOWEB dans le territoire de Mulhouse Alsace Agglomération.

Sur le territoire d'agglomération plus de 40 guichets ont été identifiés, en bonne partie des mairies et les Centres Communaux d'Action Sociale où les habitants se rendent spontanément pour obtenir des renseignements ou effectuer leur demande de logements. La plupart des mairies d'agglomération orientent les personnes vers le portail grand public ou vers les bailleurs sociaux, pour qu'ils déposent leur demande. Actuellement, aucune commune n'enregistre la demande sur IMHOWEB.

L'ensemble des communes apportent des informations « de niveau 1 » aux demandeurs concernant la démarche à effectuer. Certaines d'entre elles, comme Kingersheim, Pfastatt ou Staffelfelden, vont jusqu'à proposer un accompagnement personnalisé et faire au besoin des entretiens.

La loi ELAN en 2018, a rendu obligatoire la mise en place d'un système de cotation de la demande (cf. article L. 441-1, R. 441 du CCH). Les objectifs de la cotation sont de deux ordres :

- **Assurer une meilleure lisibilité et une plus grande transparence du processus d'attribution des logements locatifs sociaux** tant pour les demandeurs que pour les acteurs de l'attribution des logements sociaux ;
- **Aider à la décision** : la cotation n'introduit pas une procédure de désignation automatique des candidats ou d'attribution des logements. Elle aide les bailleurs à préparer leurs propositions et à la (Caleol) de se prononcer sur ces dernières.

Le système de cotation s'applique de manière uniforme à l'ensemble des demandes sur l'agglomération quel que soit le demandeur et quel que soit le réservataire (État, collectivités, Action Logement Services, etc.). Elle définit une série de critères d'appréciation de la demande afin d'attribuer une note à chaque demande intégrée à IMHOWEB.

Le PPGDID décrit les critères de cotation choisis (critères obligatoires et critères facultatifs), leur pondération, les cas dans lesquels le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur a des effets sur la cotation de la demande. Les critères choisis permettent d'atteindre les objectifs d'attribution fixés par le législateur en faveur des publics prioritaires et de la mixité sociale des villes et des quartiers.

La Caleol demeure souveraine pour décider de l'attribution d'un logement sur la base de son dossier et prend connaissance de la cotation des candidats, ce qui permet d'éclairer sa décision. Le demandeur est informé de son positionnement par rapport à une demande « comparable ».

La mise en œuvre des orientations du PPGDID se décline en 4 actions :

Action 1 : Suivre l'activité de l'ensemble des guichets d'accueil afin d'évaluer et de réorienter à mi-parcours si besoin

Mulhouse Alsace Agglomération assurera le suivi du SAID. Une évaluation qualitative sera menée à mi-parcours. Sur cette base, les différents acteurs pourront pérenniser ou modifier, en accord avec l'agglomération, leur inscription dans l'un des niveaux de service.

Action 2 : Produire/Transmettre les supports d'information

Afin d'harmoniser les premières informations à dispenser aux demandeurs, Mulhouse Alsace Agglomération réalisera une plaquette d'information délivrée dans l'ensemble des lieux participant au SAID, s'ajoutant à celles réalisées par l'AREAL et aux autres livrables du « support commun ».

- Ma demande de logement social en Alsace ;
- Les pièces justificatives de la demande sociale en Alsace ;
- La cotation.

Action 3 - Référencer les guichets d'accueil et d'information ainsi que les guichets d'enregistrement dans SOLIGUIDE

Soliguide est un site internet et une application rassemblant tous les services, initiatives et ressources pour les personnes qui rencontrent une difficulté.

Action 4 - Former les agents d'accueil

L'AREAL (Association Territoriale des organismes HLM d'Alsace) et l'AAGEFIPADE (Association Alsacienne de Gestion du Fichier Partagé de la Demande de Logement Social) apportent le socle minimal de connaissances et de compétence pour permettre aux différents points d'accueil de remplir leurs rôles.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération approuve le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs 2024-2029.

PJ : Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs 2024-2029

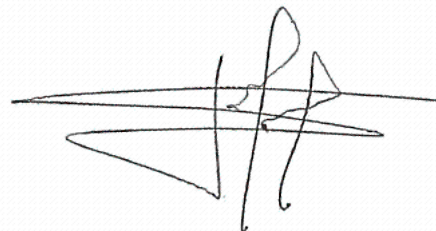
La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Le secrétaire de séance



Jean-Luc SCHILDKNECHT

Le Président



Fabian JORDAN



MULHOUSE ALSACE
AGGLOMÉRATION

LE PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE ET DE L'INFORMATION AUX DEMANDEURS DE m2A

2024-2029



Mars 2024



SOMMAIRE

A retenir	3
Introduction.....	4
Cadre légal du PPGDID.....	4
Elaboration et mise en oeuvre du PPGDID.....	5
1. Diagnostic	6
2. Dispositif de gestion partagée	20
Le numéro unique	20
Le logiciel IMHOWEB.....	20
Les étapes de la demande.....	20
La plateforme Al'in d'Action Logement	21
3. Système d'Accueil et d'Information du Demandeur (SAID).....	22
45% des demandes sont faites numériquement.....	22
Comment faire une demande en ligne ?.....	22
Quels sont les lieux d'accueil et d'enregistrement ?	23
Les enjeux	27
La charte de bonnes pratiques des bailleurs sociaux	28
Les actions à mettre en oeuvre pour organiser l'accueil et l'enregistrement.....	28
4. Droit à l'information du demandeur.....	29
Le délai maximal de reception du demandeur.....	29
Les délais d'attente.....	29
5. La gestion des demandes spécifiques	31
Les situations justifiant d'un examen particulier	31
Les mutations dans le parc social.....	31
6. La cotation de la demande.....	32
Les objectifs de la cotation.....	32
Les principes	32
Le périmètre de la cotation.....	32
Méthodologie et étapes du travail partenarial.....	34
Les critères de la cotation.....	34
Le système de cotation retenu pour m2A.....	34
Des points retirés en cas de refus.....	36
Une expérimentation à conduire pour mettre à l'épreuve la cotation proposée.....	36
Une évaluation à conduire	36
Action à mettre en oeuvre dans le cadre de la cotation	36
Annexes.....	37

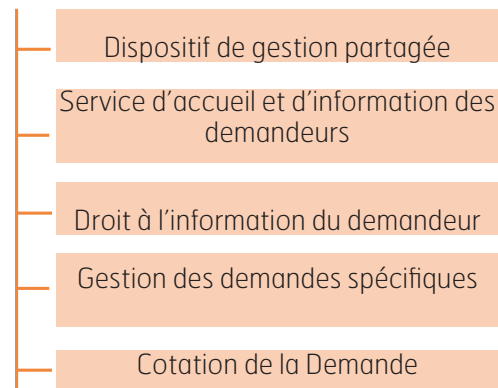
A RETENIR

- On recense **23 827 logements locatifs sociaux** dans m2A en 2022.
- Au titre de la loi SRU, **il manque 1794 logements sociaux dans l'agglomération** au 1er janvier 2022.
- En 2021, le taux de pression de la demande est faible avec 2,61 demandes pour une attribution dans m2A. Mais une vigilance est à observer: la demande augmente depuis 2021 et les taux de rotation dans le parc social diminuent, accroissant de fait la pression locative sociale.
- Le taux de vacance dans le parc social est faible avec 3,1%. On compte ainsi 783 logements vacants dont 522 à Mulhouse.
- En 2021, on comptabilise **6720 demandes** pour un logement social dans une commune de m2A (choix n°1).
- On compte **2456 entrées dans les lieux (attributions)** en 2021.
- 74% des attributions concernent des demandes datant de moins d'un an.
- Les demandeurs sont pour près de 40%, des personnes seules puis des familles et des familles monoparentales.
- 84% des demandeurs sont des publics non prioritaires.
- 54% des attributions de logements sociaux concernent un public non prioritaire.
- Plus de la moitié des demandes pour un logement social concerne Mulhouse.
- Plus d'1/3 des demandes et des attributions proviennent de demandeurs déjà logés dans le parc social.
- Les bailleurs sociaux alsaciens ont mis en oeuvre un dispositif commun de gestion de la demande locative sociale (**le numéro unique**).
- La demande se fait auprès d'un guichet enregistreur ou en ligne sur: **www.demandedelogement-alsace.fr**
- On compte **32 guichets d'accueil et d'information** sur le territoire de m2A (communes, CCAS, associations ...) répartis en 3 niveaux.
- On compte **13 guichets enregistreurs** sur le territoire de m2A dont le SIAO pour les publics les plus fragilisés.

Synthèse des actions à mettre en oeuvre

- **Qualifier l'offre de logements sociaux** du territoire
- **Suivre l'activité de l'ensemble des guichets d'accueil** afin d'évaluer et de réorienter à mi-parcours si besoin
- **Produire/Transmettre les supports d'information** (plaquette d'information, page internet)
- **Référencer les guichets d'accueil et d'information ainsi que les guichets d'enregistrement dans SOLIGUIDE**
- **Paramétrer le système de cotation** au sein d'IMHOWEB, en lien avec l'AAGEFIPADE
- **Réévaluer annuellement la pertinence des pondérations de la grille de cotation et celle de gestion des refus,**
- **Mettre en oeuvre la communication due au public et aux demandeurs de logement social sur la cotation**
- **Evaluer annuellement la mise en oeuvre du système de cotation** de la demande de logement social

PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS



Sources: Le réseau des acteurs de l'habitat
- PPGDID : comment faire? - Synthèse

INTRODUCTION

Cadre légal du PPGDID

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information au Demandeur (PPGDID) découle des orientations sur les attributions définies par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Il formalise opérationnellement les moyens et procédures au service d'une meilleure gestion de la demande en logement social et de l'information aux demandeurs.

Contexte législatif

Le PPGDID est un plan instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014 (article 97 de la loi du 24 mars 2014). Il a été confirmé par la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et la loi ELAN du 23 novembre 2018.

La loi ALUR a défini un nouveau cadre de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

L'objectif est de faire évoluer la gestion de la demande vers plus de transparence et de lisibilité, tant pour les acteurs entre eux, que vis-à-vis des demandeurs.

L'article 97 de la loi comporte des mesures relatives :

- à la gestion de la demande de logement social ;
- à la gestion des attributions de logement social.

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) s'inscrit dans le volet gestion de la demande de logement social. Il répond à l'ambition de la loi ALUR de simplifier l'enregistrement, de mieux informer le demandeur, d'apporter plus de transparence et d'équité dans le processus d'instruction et de faire de m2A, l'échelon de référence pour la gestion de la demande et l'information des demandeurs.

La loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017 introduit l'obligation d'attribuer 25% des logements sociaux en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) aux 25% des ménages les plus pauvres ayant déposé une demande de logement. C'est une des mesures phares de la loi, intégrer dans une Convention Intercommunale des Attributions (CIA). Elle impose aussi des **obligations de transparence concernant les critères d'attribution de logements sociaux** et une clarification des critères de priorité pour accéder à un logement social. Elle prévoit la mise en place d'un système de cotation de la demande et/ou d'un dispositif de location choisie. Elle permet notamment au demandeur d'un logement social de connaître les conditions de son passage en CAL.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 **rend obligatoire le système de cotation** et l'inscrit dans le Plan partenarial de gestion de la demande et d'Information du Demandeur (PPGDID), pour les territoires des Établissements publics de coopération intercommunale tenus de se doter d'un Programme local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). La loi reconnaît ainsi au demandeur le droit

de connaître les critères de cotation, leurs modalités de pondération ainsi que la cotation de sa demande.

Objectifs du PPGDID

Il définit ainsi les orientations destinées à :

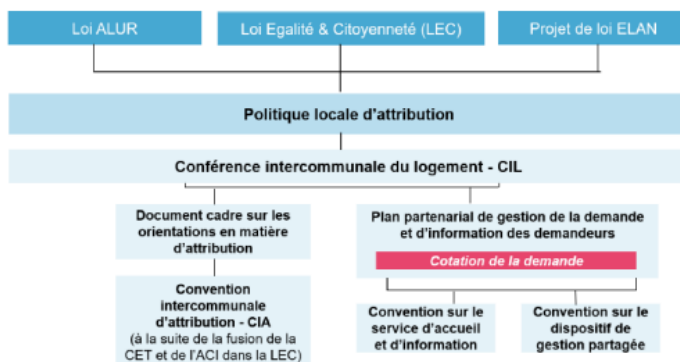
- Assurer une gestion partagée des demandes de logement social à l'échelon intercommunal dans le cadre d'une politique intercommunale et partenariale des attributions
- Satisfaire le droit à l'information du demandeur
- Mettre en place un Service d'Accueil et d'Information du Demandeur (SAID)
- Mettre en place un système de cotation de la demande de logement social

Il poursuit les objectifs suivants :

- simplifier l'enregistrement de la demande de logement social ;
- donner une meilleure information au demandeur ;
- favoriser une plus grande transparence et équité dans le processus d'instruction ;
- permettre une gestion des demandes de façon partagée pour favoriser ainsi la mixité sociale prévue par la politique intercommunale d'attribution.

Durée de mise en oeuvre

Après son adoption par le conseil d'agglomération, le **PPGDID définit pour 6 ans les orientations** destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs prévu par le Code de la Construction et de l'Habitation. C'est un **document évolutif**, qui fait l'objet d'un **suivi annuel** (par une délibération de m2A) et d'une évaluation dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) à mi-parcours (après 3 ans) et à son terme. Au terme du plan, un nouveau plan est élaboré en fonction des résultats de l'évaluation dans les conditions prévues à l'article R. 441-2-11 du code de la construction et de l'habitation. **Le plan en cours pourra être prorogé jusqu'à l'adoption du nouveau plan pour une durée d'un an**, par la délibération du Conseil d'Agglomération de m2A, engageant l'élaboration d'un nouveau plan selon les modalités prévues à l'article R. 441-2-14 du code susvisé. Cette durée est renouvelable une seule fois.



Source : https://www.grandorlyseinebievre.fr/fileadmin/PORTAIL/Extranet/Conseil_du_26_janvier_2021/C.14_HAB_PPGDID.pdf

Élaboration et mise en oeuvre du PPGDID de m2A

Une élaboration partenariale

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs de l'agglomération a été élaboré avec les membres de la CIL :

- m2A
- Etat,
- Communes de Mulhouse Alsace Agglomération
- Bailleurs sociaux par l'intermédiaire de la conférence interbailleurs,
- L'AREAL
- Action Logement,
- CeA
- Associations (Fondation Abbé Pierre, APPUIS, ACCES, ADIL, ALEOS, CNL)

Le présent PPGDID repose sur un diagnostic partagé et un processus d'adoption ayant permis de mobiliser l'avis de l'ensemble des partenaires.

- **Un comité technique** du PPGDID a été constitué. Il regroupe un représentant de m2A, un représentant de l'Etat, un représentant du SIAO ainsi qu'un représentant de l'AREAL.

- **La coordination Habitat de m2A**, qui regroupe, en plus des partenaires du comité technique, les élus en charge de l'habitat au sein de l'agglomération, **constitue le comité de pilotage** de cette démarche et valide les choix proposés.

- L'interbailleurs et la CIL valident l'ensemble de la démarche

PPGDID.

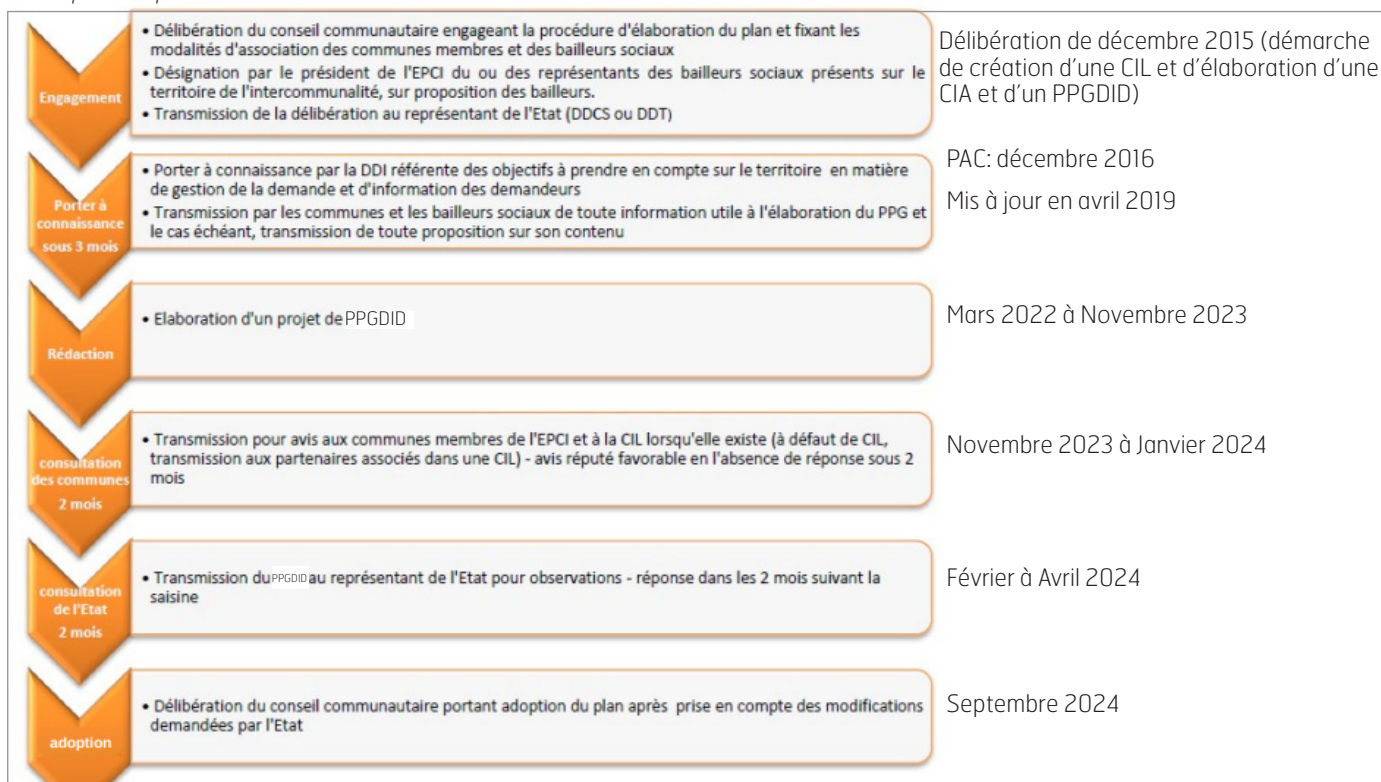
- L'AAGEFIPADE (Association Alsacienne de Gestion du Fichier Partagé de la Demande) a été créée à l'initiative de l'AREAL (association territoriale des organismes HLM d'Alsace) pour permettre l'adhésion des EPCI au fichier partagé de la Demande. Elle est en cela un acteur important de la démarche engagée.

Enjeux de l'Etat

Dans son porter à connaissance, l'Etat fixe les enjeux et priorités qu'il estime pour l'élaboration du PPGDID. Il en résulte notamment, les injonctions suivantes :

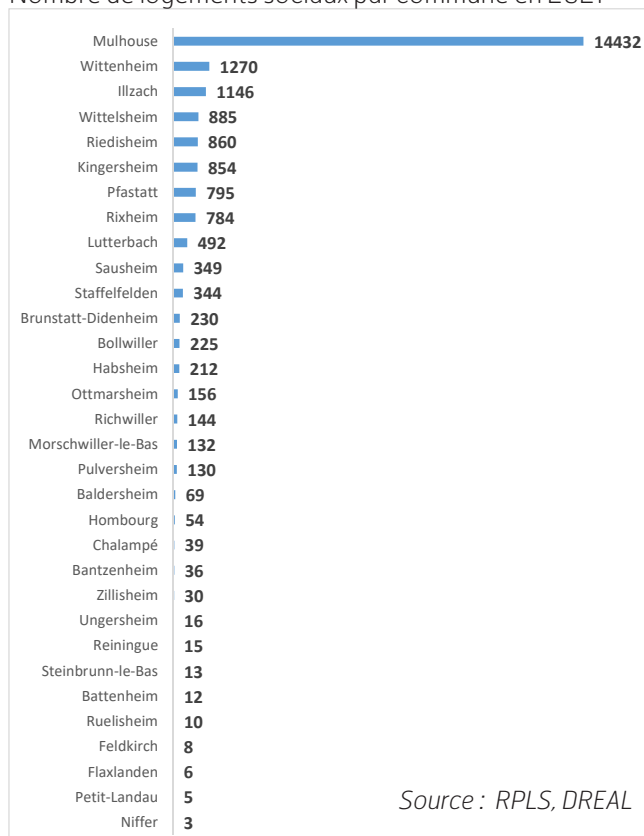
- **favoriser la solidarité territoriale** en veillant à produire des logements locatifs sociaux dans les territoires déficitaires au titre de la loi SRU et à ne pas accroître l'offre à Mulhouse;
- **orienter la stratégie des bailleurs** vers les besoins de rééquilibrage de l'agglomération
- **orienter les attributions** faisant suite à des sorties de CHRS, ou à des demandes labellisées DRP et DALO sur les villes-noyaux et les bourgs relais
- répondre au **besoin d'information** des demandeurs
- harmoniser le fonctionnement des bailleurs sociaux du territoire en matière d'attributions et de traitement de l'impayé
- élaborer un **accord collectif intercommunal** améliorant la prise en compte des ménages prioritaires
- assurer l'adéquation entre l'offre locative existante avec les ressources des demandeurs
- réaliser un diagnostic de l'accueil du demandeur

Les étapes de la procédure d'élaboration du PPGDID de m2A



1. DIAGNOSTIC

Nombre de logements sociaux par commune en 2021



Source : RPLS, DREAL

22 % de logements locatifs sociaux dans l'ensemble de m2A

Les communes de l'agglomération comptent **23 756 logements sociaux en 2021** soit presque la moitié du contingent du Haut Rhin (47%). Cette offre est localisée en grande partie à Mulhouse (14 432 logements sociaux) mais depuis quelques années, **l'offre locative sociale s'est diffusée** dans la quasi totalité des communes de l'agglomération, participant ainsi à la mixité sociale comme à la diversification des formes d'habitat (par le développement de logements collectifs). Le parc se compose à 21% de logements de 2 pièces, à 35% de logements 3 pièces et à 38% de logements de 4 pièces et plus.

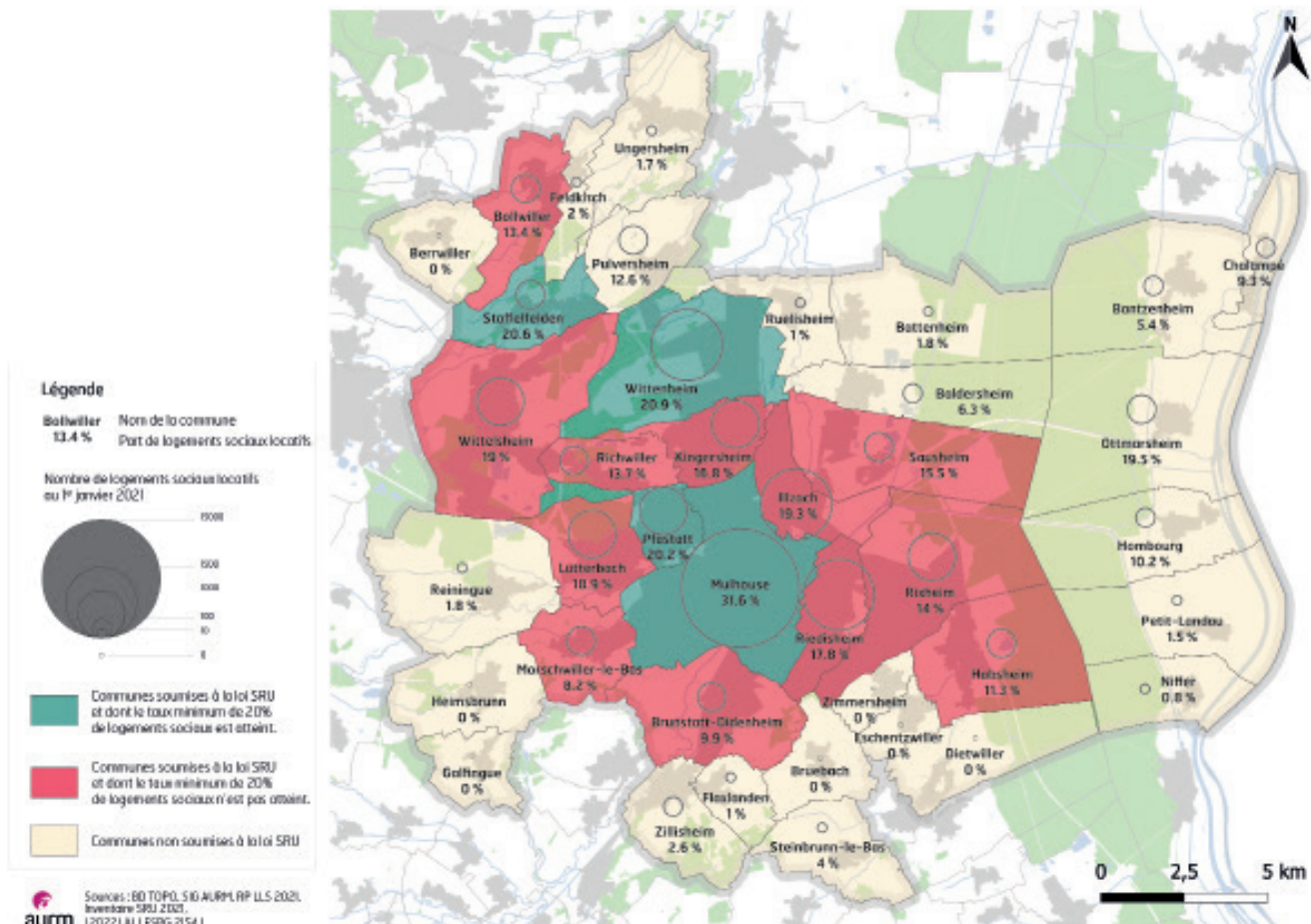
Un effort de production à fournir dans les communes SRU

Dans m2A, **16 communes sont soumises à la loi SRU** car dépassant 3500 habitants.

Seules 4 communes ont dépassé le taux minimum requis par la loi de 20% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des résidences principales. Il s'agit de Mulhouse, Pfastatt, Staffelfelden et Wittenheim.

Au 1er **janvier 2021**, il manque **1 943 logements sociaux** pour atteindre le seuil de 20% dans les 16 communes SRU.

Taux de logements sociaux dans les communes de m2A



Chiffres clés 2021

2,77
demandes pour une attribution à Mulhouse

2,61
demandes pour une attribution dans m2A

4,40
demandes pour une attribution en France

Source : IMHOWEB, AREAL

80 000 ménages potentiellement éligibles au parc social

Cette valeur théorique repose sur une connexion entre les revenus des ménages et les plafonds de ressources. Elle recouvre des réalités bien différentes. En effet, **une partie de ces ménages éligibles est d'ores et déjà logée dans le parc social**. Une autre partie est composée de locataires du parc privé mais aussi de propriétaires occupants modestes, voire très modestes.

	Part des ménages potentiellement éligibles au logement social
Mulhouse	78%
villes -noyaux	64%
bourgs -relais	59%
villages	43%
Total m2A	67%

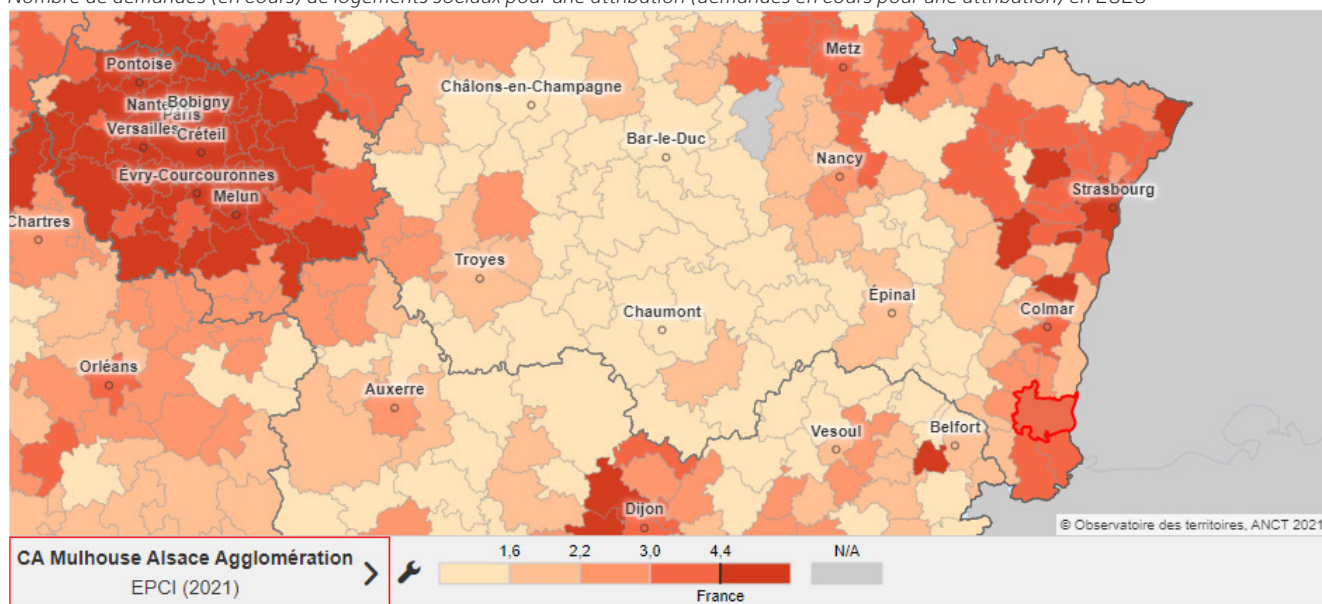
Source : FILOCOM 2017

Un taux de pression de la demande faible dans l'agglomération mais qui pourrait augmenter

En **2020**, le taux de pression de la demande atteignait **3,1**. Avec **2,6 demandes pour 1 attribution** en 2021 dans m2A, on peut qualifier le taux de pression comme faible. **Le niveau d'offre est élevé par rapport à la demande ce qui explique cette faible pression**. Les bailleurs sociaux constataient également cette faible tension sur le marché du logement social. Elle peut expliquer pour partie le taux de refus. **Néanmoins, depuis 2021, la demande en LLS augmente de façon spectaculaire**, les taux de rotation dans le parc social chutent et la tension locative progresse. Au niveau régional, c'est dans l'Eurométropole de Strasbourg que les taux de pression sont les plus élevés ainsi que dans le secteur de Saint Louis Agglomération. Ils sont révélateurs de tensions voisines sur le marché immobilier.

L'indicateur de taux de pression de la demande en logement social met en regard le nombre de demandes de logement social dans un territoire avec le nombre d'attributions de logement social sur ce même territoire. Ces données sont extraites du Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande de logement social qui permet de disposer depuis 2015, à l'échelle nationale, d'informations concernant les demandes de logement social.

Nombre de demandes (en cours) de logements sociaux pour une attribution (demandes en cours pour une attribution) en 2020



Chiffres clés 2021

10,6% d'emménagés depuis moins d'un an dans le parc social du Haut Rhin

11% d'emménagés depuis moins d'un an dans le parc social de l'agglomération mulhousienne

11,5% d'emménagés depuis moins d'un an dans le parc social de Mulhouse

783 logements sociaux vacants en 2021 dans m2A (dont 522 à Mulhouse)

3,1% taux de vacance dans le parc social de l'agglomération mulhousienne

2,9% taux de vacance dans le parc social de Mulhouse

3% taux de vacance dans le parc social du Haut Rhin

Une mobilité plus forte dans le parc de logements sociaux...

En observant les données pour l'ensemble du parc de logements de l'agglomération, le pourcentage de ménages qui ont emménagé depuis moins de 2 ans atteint 12.3%. Dans le parc social, la part des emménagés récents (de moins d'un an) atteint quasiment cette valeur dans l'agglomération.

... mais un taux de rotation en baisse dans le parc social qui grippe les parcours résidentiels

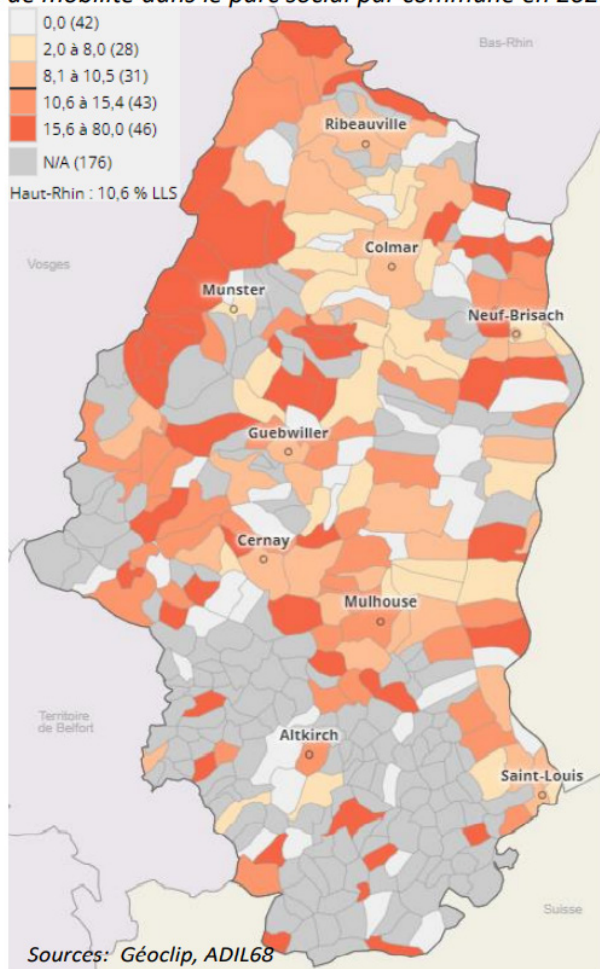
Le taux de mobilité diminue depuis 2016 dans le parc public. Il atteint 10,6% en 2020, contre 12,4% en 2016 à l'échelle haut rhinoise. Il est légèrement plus élevé pour l'agglomération mulhousienne mais suit la même tendance baissière.

A l'échelle française, le taux de mobilité dans le parc social n'a jamais été aussi faible : il est passé de 10,3 % en 2011, puis 8,8 % en 2019, à moins de 8 % en 2020. **La baisse de la mobilité dans le parc social constitue la principale cause de la baisse de la vacance.** En effet, pour qu'un logement soit vacant, il faut avant tout qu'il soit disponible à la location. Moins de logements en rotation conduit à réduire le nombre de logements potentiellement vacants. L'accès à un logement social se réalise six fois plus vite grâce à la libération d'un logement existant que du fait de la production d'un logement neuf. Or, **la rotation au sein du parc locatif social est en diminution constante en raison de la difficulté de réaliser un parcours résidentiel en sortant du parc et des difficultés d'accession à la propriété.**

Un taux de vacance faible et qui diminue dans le parc social

Le taux de vacance diminue depuis 2015 dans le parc public. Il atteint **3,1% en 2020** pour m2A comme pour l'ensemble du Haut Rhin. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les territoires détendus se caractérisent par une vacance plus marquée et plus longue. Dans ces derniers, le manque de demande est souvent patent et explique en grande partie la vacance constatée. La remobilisation du parc de logements vacants reste néanmoins un enjeu parce qu'elle est une clé de la mobilité résidentielle.

Taux de mobilité dans le parc social par commune en 2020



Le taux de mobilité exprime le pourcentage d'emménagements récents (moins d'un an) dans les logements locatifs sociaux

Source : RPLS

Chiffres clés 2021

89% des logements sociaux de m2A ne sont **ni accessibles ni adaptés aux PMR**

10% des logements sociaux de m2A sont **accessibles mais pas adaptés aux PMR**

1% des logements sociaux sont **accessibles et adaptés aux PMR**

Source : RPLS, 2021

Peu de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite

La loi pour l'Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) dans sa disposition relative au logement évolutif (article 64), vise à répondre à toutes les formes de handicap survenant à tous les stades de l'existence, notamment à l'occasion de la perte d'autonomie et du vieillissement. **La loi prévoit 20 % de logements immédiatement accessibles aux personnes handicapées moteurs dans les constructions neuves.** Cette loi reste pourtant floue: elle parle également de logements "évolutifs" c'est-à-dire qui peuvent être rendus accessibles à l'issue de travaux simples.

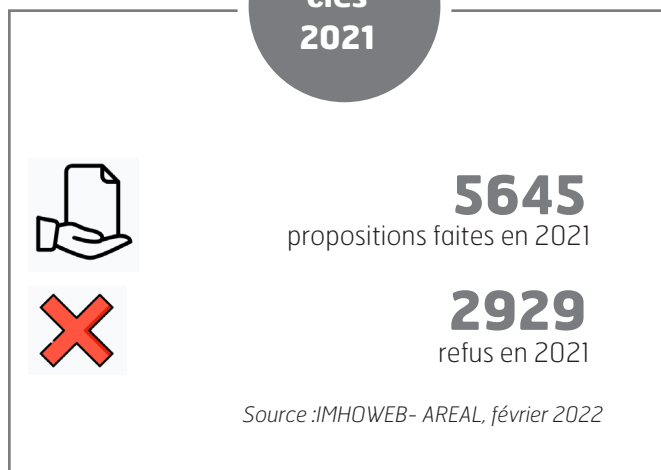
Depuis 2015, les bâtiments neufs sont soumis à des obligations d'accessibilité. C'est ainsi qu'à Battenheim, 100% des logements sociaux sont accessibles aux PMR : il s'agit de la "résidence des prés", un programme neuf de logements destinés aux seniors.

L'enjeu réside dans l'adaptation du parc de logements anciens.

	Non accessible aux personnes à mobilité réduite	Accessible, mais non adapté aux personnes à mobilité réduite	Accessible et adapté aux personnes à mobilité réduite
Battenheim	0%	0%	100%
Hombourg	65%	26%	9%
Sausheim	87%	4%	9%
Bollwiller	86%	6%	8%
Riedisheim	87%	7%	7%
Pulversheim	94%	0%	6%
Staffelfelden	88%	6%	6%
Habsheim	87%	8%	5%
Rixheim	76%	21%	3%
Pfastatt	75%	22%	3%
Wittenheim	91%	7%	2%
Wittelsheim	90%	8%	2%
Lutterbach	85%	13%	2%
Illzach	93%	5%	2%
Baldersheim	96%	3%	1%
Kingersheim	64%	35%	1%
Brunstatt-Didenheim	99%	0%	1%
Mulhouse	91%	8%	0,4%
Bantzenheim	97%	3%	0%
Chalampé	90%	10%	0%
Feldkirch	100%	0%	0%
Flaxlanden	100%	0%	0%
Morschwiller-le-Bas	79%	21%	0%
Niffer	100%	0%	0%
Ottmarsheim	96%	4%	0%
Petit-Landau	100%	0%	0%
Reiningue	100%	0%	0%
Richwiller	69%	31%	0%
Ruelisheim	70%	30%	0%
Steinbrunn-le-Bas	100%	0%	0%
Ungersheim	100%	0%	0%
Zillisheim	30%	70%	0%

Source : RPLS, 2021

Chiffres clés 2021



L'environnement et la localisation comme principaux motifs des refus

En 2021, 2929 refus ont été recensés.
18% des refus n'ont pas été motivés par une raison précise.

Les motifs de refus exprimés les plus récurrents sont :

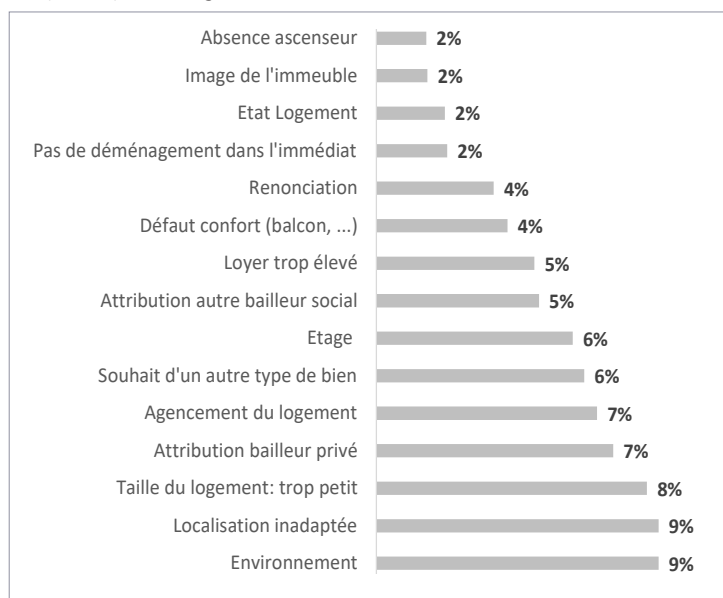
- **la localisation inadaptée** du logement (quartier, rue, proximité aux arrêts de transport en commun, école...)
- **l'environnement** (pas de proximité d'espaces verts, rue bruyante, insécurité car proximité des voies de circulation,)
- **la taille du logement** (souvent trop petit): elle est fonction de la taille du ménage, mais également de sa capacité à payer le loyer.

Taux de refus par commune dans m2A (répartition en % du volume de refus selon les communes)

Communes	% de refus
Ruelisheim	0,1%
Niffer	0,2%
Ungersheim	0,3%
Brunstatt	0,3%
Pulversheim	0,3%
Petit Landau	0,4%
Ottmarsheim	0,4%
Flaxlanden	0,4%
Bollwiller	1%
Staffelfelden	1%
Bantzenheim	1%
Brunstatt-Didenheim	1%
Morschwiller-le-bas	1%
Sausheim	1%
Habsheim	1%
Richwiller	2%
Wittenheim	3%
Wittelsheim	4%
Lutterbach	4%
Pfastatt	4%
Rixheim	6%
Kingersheim	6%
Illzach	8%
Riedisheim	9%
Mulhouse	45%

Sources: IMHOWEB, AREAL

Motifs de refus d'un logement social dans m2A



Sources: IMHOWEB, AREAL

Plus l'offre en logements sociaux est élevée, plus le nombre de refus est élevé dans la commune. Un peu moins de la moitié des logements refusés sont situés à Mulhouse. Une situation qui n'est pas étonnante puisque la ville centre concentre également la plus grande part de logements sociaux de m2A. Les autres communes parmi les plus pourvues en logements sociaux sont celles qui affichent des taux de refus plus élevés. On citera par exemple, Riedisheim, Illzach, Kingersheim et Rixheim.

Chiffres clés 2021



6 720

demandes pour un logement social ayant comme choix n°1, une commune de m2A (49% de la demande Haut Rhinoise), en février 2022



2 456

entrées dans les lieux/attributions en 2021

Source : Fichier n°unique, AREAL, février 2022

Le diagnostic ci-après a été élaboré à partir des données des demandes, refus et attributions extraites d'IMHOWEB et transmises par l'AREAL. Il a été conçu pour avoir une vision en miroir des demandes et des attributions. Aussi, **les cartes et graphiques traitant de la demande locative sociale sont colorées en vert. Ceux qui relèvent des attributions en orange.**

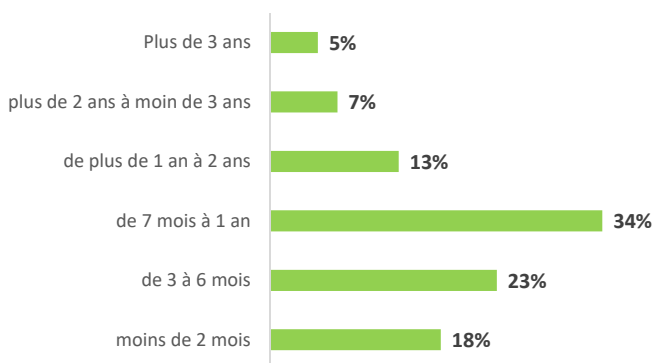
Des délais d'attente raisonnables dans un contexte sans tension

40% des demandes de logement social font l'objet d'une attribution en moins de 6 mois. 74% des attributions concernant des demandes réalisés il y a moins d'un an.

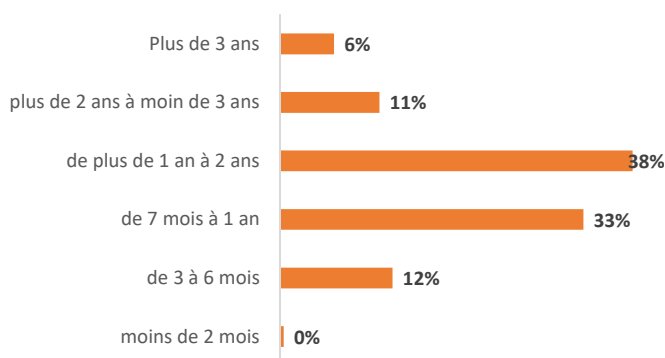
Seules 12% des attributions concernent des demandes faites au delà de 2 ans. 17% des attributions concernent des demandes au delà de 2ans.

Dans l'agglomération, la réponse à la demande de logement social est donc plutôt rapide.

Ancienneté de la demande active en 2021



Ancienneté de la demande au moment de l'attribution en 2021



Sources: IMHOWEB, AREAL

Le délai d'attribution qui est entendu comme anormalement long, est défini par un arrêté préfectoral datant de 2008. Il est de :

- **14 mois pour les T1, T2, T3**
- **24 mois pour les T4, T5, T6 et +**

Seules 15% des demandes pour une chambre ou un studio sont concernées. Elles représentent environ 100 logements. 1/5 des demandes pour un deux ou trois pièces dépasse les 14 mois. Du côté des grands logements, 16% des demandes pour un 4 et/ou 5 pièces dépasse deux ans.

Dans les communes où la demande de logements sociaux est forte et l'offre limitée, les délais moyens d'attente peuvent s'allonger. Ce problème peut être accentué par le fait que la construction de nouveaux logements sociaux peut prendre beaucoup de temps.

Demande supérieure à 14 mois pour de petits logements dans m2A

	Nombre de demandes	Somme des demandes supérieures à 14 mois	% de demandes supérieures à 14 mois
Chambre en colocation	102	14	14%
1 (studio)	594	90	15%
2 pièces	1963	417	21%
3 pièces	1914	411	21%

Demande supérieure à 24 mois pour de grands logements dans m2A

	Nombre de demandes	Somme des demandes supérieures à 24 mois	% de demandes supérieures à 24 mois
4 pièces	1666	267	16%
5 pièces	456	75	16%
6 pièces et +	25	3	12%

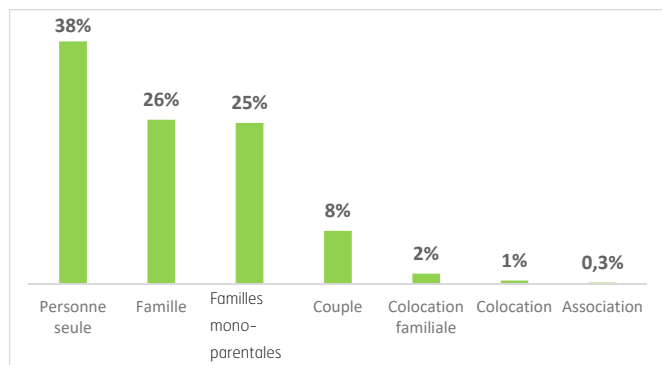
Sources: IMHOWEB, AREAL

Ancienneté de la Demande pour un logement social par commune dans m2A

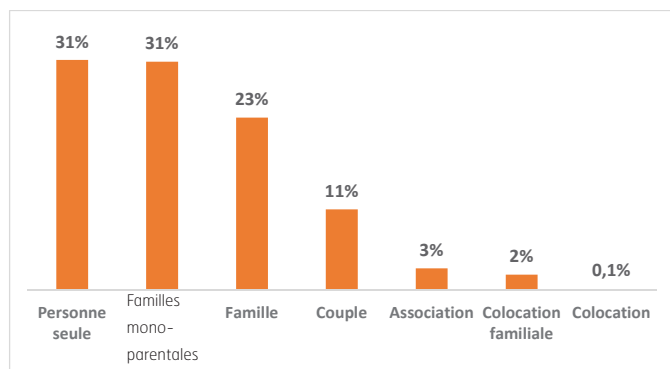
	En valeur absolue							en %						
	moins de 2 mois	de 3 à 6 mois	de 7 mois à 1 an	de plus de 1 an à 2 ans	plus de 2 ans à moins de 3 ans	Plus de 3 ans	total	moins de 2 mois	de 3 à 6 mois	de 7 mois à 1 an	de plus de 1 an à 2 ans	plus de 2 ans à moins de 3 ans	Plus de 3 ans	
Baldersheim	2	7	9	4	0	0	22	9%	32%	41%	18%	0%	0%	
Bantzenheim	1	1	2	1	0	0	5	20%	20%	40%	20%	0%	0%	
Battenheim	1	2	4	0	1	1	9	11%	22%	44%	0%	11%	11%	
Berrwiller	0	1	0	0	0	0	1	0%	100%	0%	0%	0%	0%	
Bollwiller	16	30	22	16	5	2	91	18%	33%	24%	18%	5%	2%	
Bruebach	1	0	0	0	0	0	1	100%	0%	0%	0%	0%	0%	
Brunstatt Didenheim	27	31	47	22	5	7	139	19%	22%	34%	16%	4%	5%	
Chalampe	2	1	2	0	1	1	7	29%	14%	29%	0%	14%	14%	
Eschentzwiller	0	0	2	0	1	0	3	0%	0%	67%	0%	33%	0%	
Feldkirch	0	1	0	0	0	0	1	0%	100%	0%	0%	0%	0%	
Flaxlanden	0	0	1	0	0	0	1	0%	0%	100%	0%	0%	0%	
Habsheim	16	28	23	14	3	1	85	19%	33%	27%	16%	4%	1%	
Heimsbrunn	0	1	1	0	0	0	2	0%	50%	50%	0%	0%	0%	
Hombourg	5	0	4	0	0	0	9	56%	0%	44%	0%	0%	0%	
Illzach	69	79	128	53	27	22	378	18%	21%	34%	14%	7%	6%	
Kingersheim	70	81	100	49	8	13	321	22%	25%	31%	15%	2%	4%	
Lutterbach	35	59	79	27	13	10	223	16%	26%	35%	12%	6%	4%	
Morschwiller Le Bas	20	18	36	13	3	2	92	22%	20%	39%	14%	3%	2%	
Mulhouse	631	829	1232	516	224	170	3602	18%	23%	34%	14%	6%	5%	
Niffer	2	1	0	0	0	0	3	67%	33%	0%	0%	0%	0%	
Ottmarsheim	8	5	12	4	0	2	31	26%	16%	39%	13%	0%	6%	
Petit Landau	0	1	1	0	0	0	2	0%	50%	50%	0%	0%	0%	
Pfastatt	36	73	92	39	17	13	270	13%	27%	34%	14%	6%	5%	
Pulversheim	2	9	6	8	0	0	25	8%	36%	24%	32%	0%	0%	
Reiningue	2	1	2	0	0	0	5	40%	20%	40%	0%	0%	0%	
Richwiller	8	13	16	7	1	3	48	17%	27%	33%	15%	2%	6%	
Riedisheim	45	45	113	49	19	20	291	15%	15%	39%	17%	7%	7%	
Rixheim	34	58	99	30	11	11	243	14%	24%	41%	12%	5%	5%	
Ruelisheim	2	4	4	2	0	0	12	17%	33%	33%	17%	0%	0%	
Sausheim	28	35	45	8	8	11	135	21%	26%	33%	6%	6%	8%	
Staffelfelden	9	28	21	18	4	9	89	10%	31%	24%	20%	4%	10%	
Steinbrunn Le Bas	0	0	2	0	1	0	3	0%	0%	67%	0%	33%	0%	
Ungersheim	3	3	5	1	1	0	13	23%	23%	38%	8%	8%	0%	
Wittelsheim	25	40	63	23	13	9	173	14%	23%	36%	13%	8%	5%	
Wittenheim	75	74	117	61	22	23	372	20%	20%	31%	16%	6%	6%	
Zillisheim	2	5	3	1	0	0	11	18%	45%	27%	9%	0%	0%	
Zimmersheim	1	1	0	0	0	0	2	50%	50%	0%	0%	0%	0%	
Total général	1178	1565	2293	966	388	330	6720	18%	23%	34%	14%	6%	5%	
Mulhouse - Bourtzwiller	40	44	54	26	12	13	189	21%	23%	29%	14%	6%	7%	
Mulhouse - Brustlein	10	11	22	13	3	3	62	16%	18%	35%	21%	5%	5%	
Mulhouse - Centre Historique	21	30	38	26	6	9	130	16%	23%	29%	20%	5%	7%	
Mulhouse - Cite-Briand	5	5	13	7	1	2	33	15%	15%	39%	21%	3%	6%	
Mulhouse - Coteaux	13	18	40	22	6	4	103	13%	17%	39%	21%	6%	4%	
Mulhouse - Daguerre	7	13	16	12	2	0	50	14%	26%	32%	24%	4%	0%	
Mulhouse - Doller	1	2	6	1	1	0	11	9%	18%	55%	9%	9%	0%	
Mulhouse - Dornach	13	22	53	22	14	8	132	10%	17%	40%	17%	11%	6%	
Mulhouse - Drouot - Barbanegre	5	13	20	11	4	4	57	9%	23%	35%	19%	7%	7%	
Mulhouse - Europe Bassin Nordfeld	12	10	18	13	9	7	69	17%	14%	26%	19%	13%	10%	
Mulhouse - Fonderie	7	16	25	14	6	5	73	10%	22%	34%	19%	8%	7%	
Mulhouse - Franklin-Fridolin	9	4	5	5	0	0	23	39%	17%	22%	22%	0%	0%	
Mulhouse - Haut-Poirier	4	6	8	4	2	2	26	15%	23%	31%	15%	8%	8%	
Mulhouse - Rebberg	1	8	15	3	3	0	30	3%	27%	50%	10%	10%	0%	
Mulhouse - Vauban-Neppert-Sellier-Waldner	2	4	10	5	1	2	24	8%	17%	42%	21%	4%	8%	
Mulhouse - Wolf-Wagner	5	10	25	12	3	6	61	8%	16%	41%	20%	5%	10%	

Sources: IMHOWEB, AREAL

Typologie de la Demande : profil des ménages en 2021



Typologie des Attributions : profil des ménages en 2021



Sources: IMHOWEB, AREAL

Les personnes seules et les familles monoparentales fortement représentées

Dans l'agglomération, le profil des ménages, aussi bien dans la demande que dans l'attribution de logements sociaux, est constitué majoritairement de **personnes seules en premier lieu, puis de familles**. Les couples, colocations ou associations représentent entre 11 et 15% des profils rencontrés.

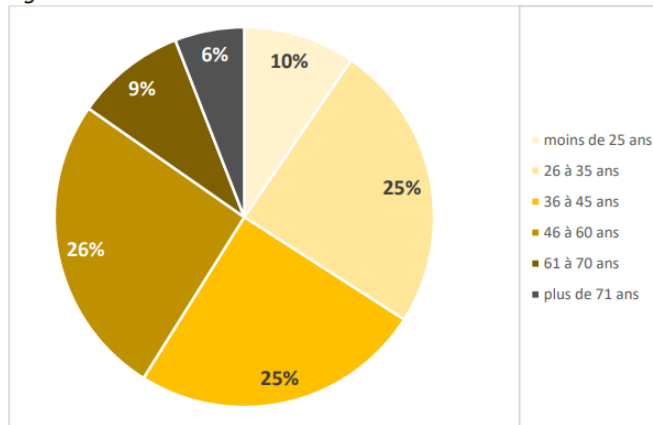
Les demandeurs de logements sociaux, en 2021, sont **à près de 40% des personnes seules puis des personnes en couple avec des enfants ou des familles monoparentales**. Il y a une **très forte correspondance dans la situation familiale des demandeurs autant dans la demande que dans les attributions**. En effet, en 2021, 38% des demandes et 31% des attributions concernent des personnes seules. Les familles monoparentales représentent 28% des demandes et 31% des attributions. Les personnes seules et familles monoparentales sont plus souvent des publics prioritaires et des ménages modestes.

Hétérogénéité dans l'âge des demandeurs comme des logements attribués

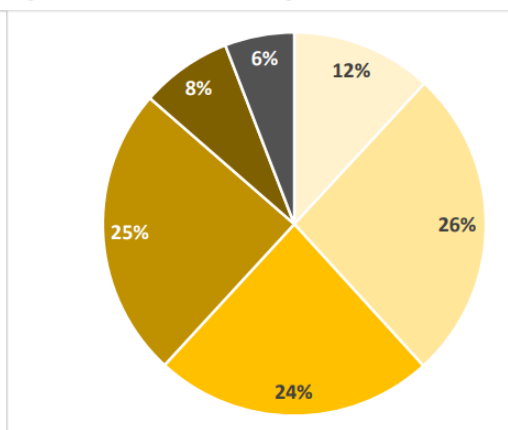
L'âge des demandeurs est très hétérogène et concerne majoritairement les 26-60 ans, donc **les populations actives**.

Il y a une forte correspondance entre l'âge des demandeurs et l'âge des demandeurs de logements attribués en 2021.

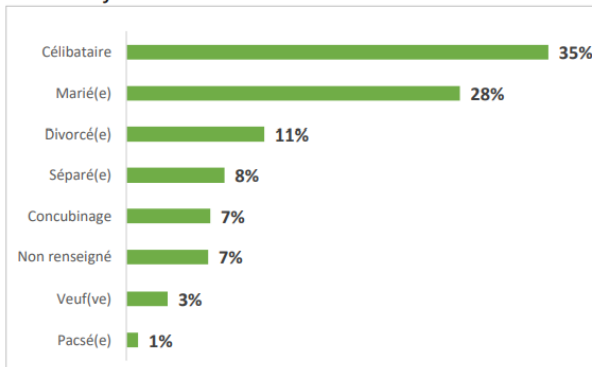
Age des demandeurs en 2021



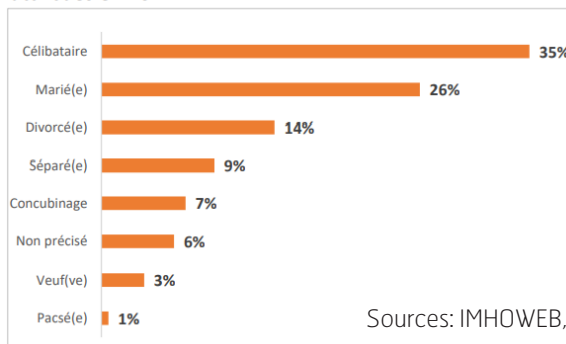
Age des demandeurs de logements attribués en 2021



Situation familiale des demandeurs en 2021



Situation familiale des demandeurs des logements attribués en 2021

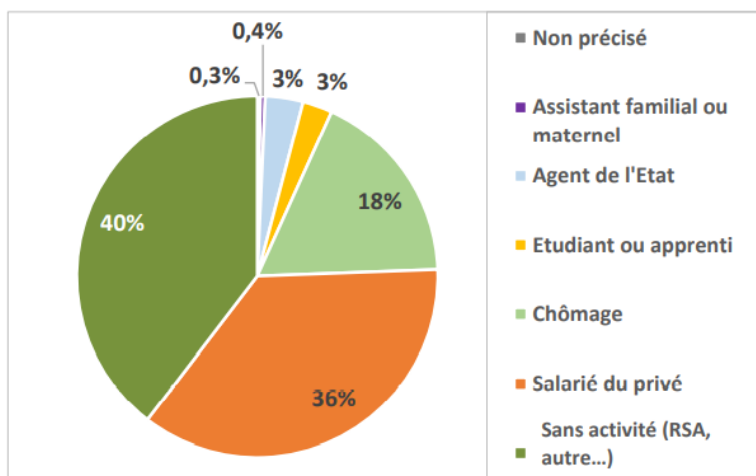


Sources: IMHOWEB, AREAL

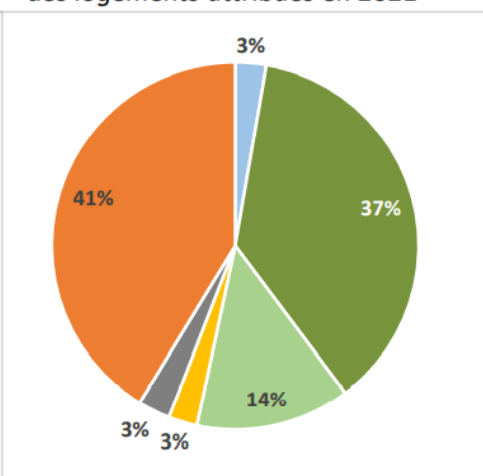
Des profils majoritairement sans activité professionnelle

La majorité des demandes de logements sociaux provient de **personnes au chômage ou sans activité professionnelle**. En effet, 58% des demandes et 51% des attributions en 2021 concernent ces statuts professionnels. Les salariés du secteur privé représentent 36% des demandeurs et 41% des attributions. Les étudiants ou apprentis, les agents de l'État ou les assistants familiaux ou maternels, constituent des profils minoritaires tant dans la demande que dans les attributions.

Statut professionnel des demandeurs en 2021



Statut professionnel des demandeurs des logements attribués en 2021



Sources: IMHOWEB, AREAL

Chiffres clés 2021

11 952 €

C'est le revenu annuel médian par unité de consommation des demandeurs dans m2A



12 000 €

C'est le revenu annuel médian par unité de consommation des occupants des logements attribués dans m2A

7 824 €

C'est le seuil de ressources des demandeurs d'un logement social du premier quartile dans m2A (arrête du 30 juin 2021)

Des situations financières modestes mais des demandes et attributions qui touchent plus sensiblement les 3ème et 4ème quartile

Les demandeurs ont en général une situation financière modeste. **Le revenu annuel médian par unité de consommation atteint 21 180 € pour m2A. Il est ainsi près de moitié moins pour les demandeurs de logements sociaux.**

Près d'un tiers des demandeurs relèvent du 4ème quartile, ce qui signifie de la population la moins modeste du logement social. Mais **24% des demandeurs sont issus du 1er quartile**, soit la population la plus en difficulté de l'agglomération. En 2021, les attributions touchent en plus forte proportion des demandeurs du 3ème suivi du 4ème quartile.

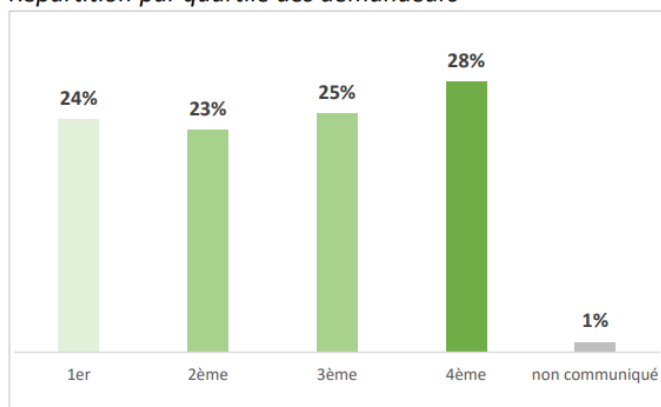
Revenus par unité de consommation des demandeurs

Revenus annuels par unité de consommation	Nombre de demandes	% des demandes concernées
non renseigné	70	1%
0	81	1%
de 12 euros à 5000 euros	253	4%
de 5000 euros à 10 000 euros	2146	32%
de 10 000 euros à 15 000 euros	2229	33%
de 15 000 euros à 20 000 euros	1258	19%
de 20 000 euros à 25 000 euros	434	6%
de 25 000 euros à 30 000 euros	128	2%
de 30 000 euros à 40 000 euros	67	1%
supérieur à 40 000 euros	54	1%

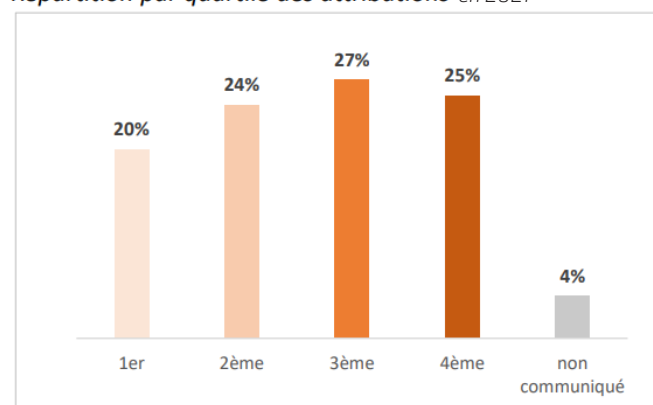
Revenus par unité de consommation des occupants des logements attribués

Revenus annuels par unité de consommation	Nombre de demandes	% des demandes concernées
non renseigné	73	3%
0	11	0,4%
de 12 euros à 5000 euros	33	1%
de 5000 euros à 10 000 euros	775	32%
de 10 000 euros à 15 000 euros	908	37%
de 15 000 euros à 20 000 euros	484	20%
de 20 000 euros à 25 000 euros	134	5%
de 25 000 euros à 30 000 euros	28	1%
de 30 000 euros à 40 000 euros	7	0,3%
supérieur à 40 000 euros	3	0,1%

Répartition par quartile des demandeurs en 2021



Répartition par quartile des attributions en 2021



Sources: IMHOWEB, AREAL

Chiffres clés 2021



573

demandes concernent un public prioritaire (DALO + L441-1 du CCH- a à l)

531

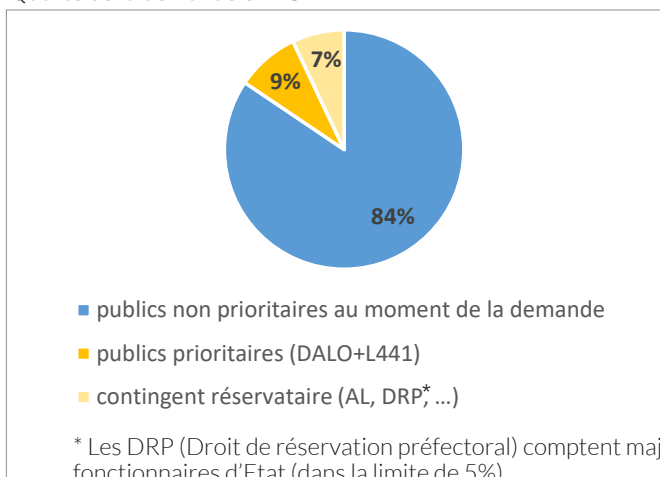
attributions en 2021 concernent un public prioritaire (DALO + L441-1 du CCH- a à l)

Source : Fichier n°unique, AREAL, février 2022

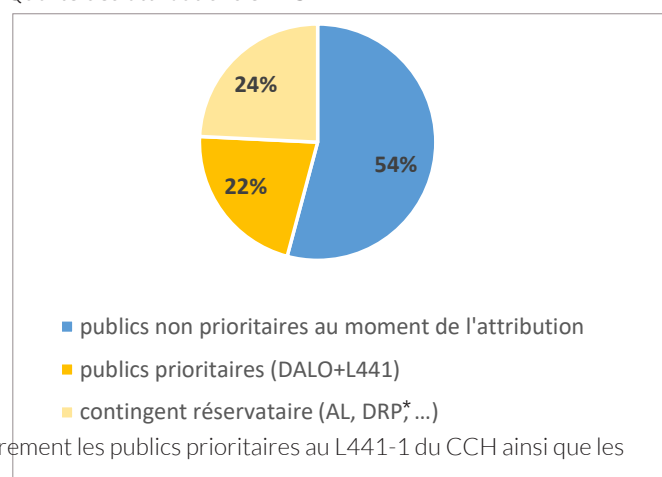
La demande classique (non prioritaire, pas en DRP) est la plus importante dans la demande comme dans les attributions

Au moment du dépôt de la demande, le requérant se sait pas toujours si sa demande relève d'une disposition le rendant prioritaire ou s'il entre dans les conditions d'éligibilité aux contingents (préfectoraux, action logement...). Il s'enregistre ainsi dans la demande non prioritaire. De ce fait, **84% des demandes n'ont pas de caractère prioritaire**. Au moment du traitement du dossier par le bailleur, celui-ci peut requalifier la demande. C'est ainsi que certaines demandes sont requalifiées et entrent dans la demande prioritaire. Celle-ci est donc traitée en priorité **lors des commissions locales d'attributions. En chiffre absolu, il y a quasiment autant de demandes que d'attributions aux publics prioritaires.**

Qualité de la demande en 2021



Qualité des attributions en 2021



Sources: IMHOWEB, AREAL

Qui sont les publics prioritaires

Au titre du DALO (Droit Opposable au Logement):

il faut:

- Être français ou disposer d'un droit ou d'un titre de séjour en cours de validité
 - Ne pas pouvoir se loger par ses propres moyens dans un logement décent et indépendant
 - Remplir les conditions de ressources imposées pour un logement social
- De plus, le potentiel bénéficiaires doit se trouver dans au moins une des situations suivantes :
- Être demandeur d'un logement social depuis un délai supérieur au délai anormalement long sans avoir reçu de proposition adaptée à ses besoins et capacités
 - Être sans logement (hébergé chez des proches, sans domicile fixe, ...)
 - Avoir une décision de justice vous expulsant de votre logement
 - Être hébergé dans une structure d'hébergement ou une résidence hôtelière à vocation sociale ou être logé temporairement dans un logement de transition ou un logement-foyer
 - Être logé dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux
 - Être handicapé, ou avoir à votre charge une personne handicapée, ou avoir à votre charge au moins un enfant mineur, et occuper un logement indécemment ou suroccupé:
 - Être handicapé, ou avoir à votre charge une personne handicapée, et être logé dans un logement non adapté à ce handicap

Nomenclature des publics prioritaires (L. 441-1 du CCH):

- a) Personnes en situation de handicap, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
- c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne
- g) Personnes justifiant de violences au sein du couple et personnes menacées de mariage forcé
- g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle
- h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle
- i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme
- j) Personnes vivant dans des locaux sur-occupés ou indécents
- k) Personnes dépourvues de logement
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement
- m) Jeunes majeurs sortant de l'ASE (cf. loi 3DS)

Chiffres clés 2021



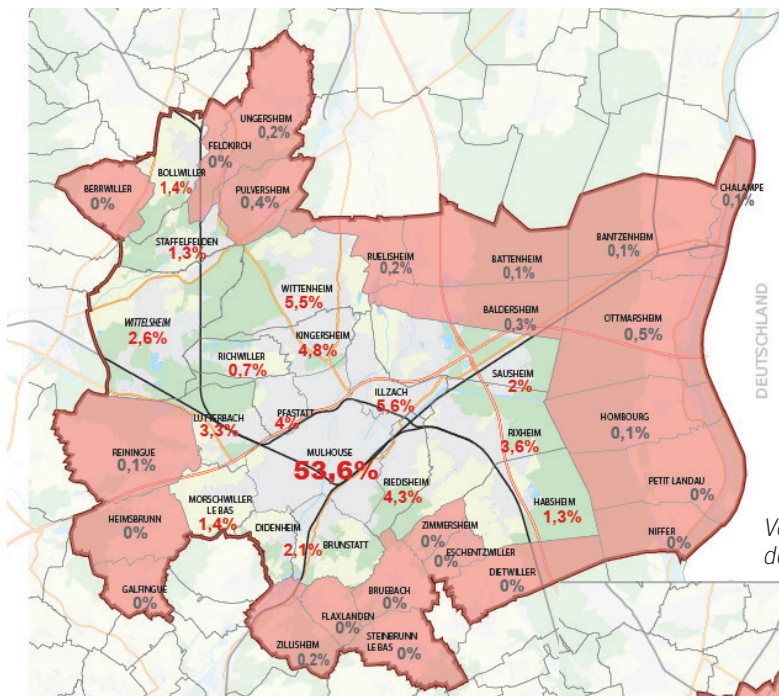
54%

des **demandes** de logements sociaux concernent Mulhouse ou un quartier de Mulhouse en choix n°1

54%

des **attributions** de logements sociaux concernent Mulhouse ou un quartier de Mulhouse en choix n°1

Ventilation des demandes de logements sociaux par commune de l'agglomération en 2021



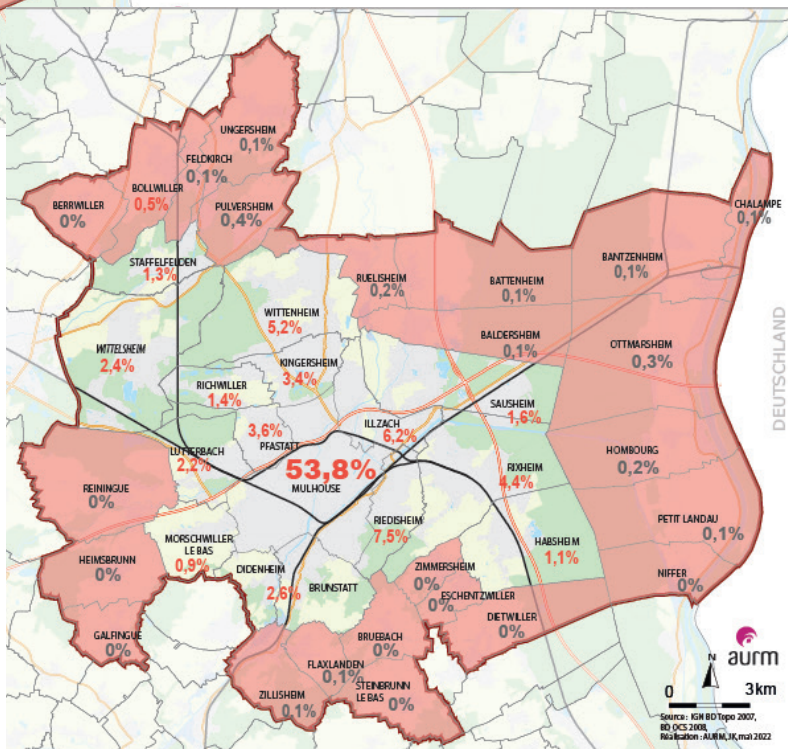
DEUTSCHLAND

Convergence des demandes et des attributions en termes de localisation

Les demandes sont plus nombreuses dans les communes bien dotées d'un parc de logements sociaux. Voilà pourquoi Mulhouse est une cible prioritaire pour les demandeurs d'un habitat social. Avec 14 432 logements sociaux en 2021, Mulhouse concentre 61% de l'offre de l'agglomération mulhousienne. **Dans les autres communes de l'agglomération, le taux de demandes pour un logement social est partout inférieur à 6%.** Aussi 5,5% des demandes ayant pour choix n°1 une commune de l'agglomération, concernent la commune de Wittenheim, commune SRU ayant un parc social conséquent (supérieur à 20% des résidences principales).

On relève une très forte corrélation entre la localisation des demandes et celles des attributions. Logiquement, près de 54% des attributions ont concerné un logement à Mulhouse. Les seuls décalages s'observent pour Bollwiller (1,4% des demandes mais 0,5% des attributions), Morschwiller-le-bas (1,4% des demandes mais 0,9% des attributions) et Riedisheim (4,3% des demandes mais 7,5% des attributions). **Là où le parc locatif social est moindre, la demande et les attributions sont faibles.** C'est ce qu'on observe dans la périphérie la plus éloignée de Mulhouse.

Ventilation des attributions de logements sociaux par commune de l'agglomération en 2021



DEUTSCHLAND



0 3km
Sources : IGN BD Topo 2007, BD Carthage
Réalisation : AUM/UM, mai 2022

Une proximité entre lieu de travail et lieu de résidence privilégiée

Pour les demandeurs exerçant une activité professionnelle, la proximité entre lieu de travail et lieu de résidence est importante. Mais la moitié des demandeurs (55%) n'ont pas renseigné la variable "commune de travail" dans le fichier. Il en va de même pour les attributions (52%). Pour la seconde moitié, voici les résultats :



- **18%** des demandes et **20%** des attributions en 2021, concernent des **personnes travaillant à Mulhouse**



- **15%** des demandes et **17%** des attributions en 2021, concernent des **personnes travaillant dans une commune de m2A**



- **7%** des demandes et **8%** des attributions en 2021 concernent des personnes **travaillant dans une autre commune du Haut-Rhin**



- **4%** des demandes et **3%** des attributions en 2021, concernent des personnes **travaillant dans un autre département français**



- **1%** des demandes et **1%** des attributions en 2021, concernent des personnes **travaillant dans un autre pays.**

La plupart des demandeurs de logement social dans l'agglomération travaillent à Mulhouse ou dans m2A. La part poursuit de manière décroissante avec des demandeurs travaillant dans le Haut-Rhin (Colmar, Saint Louis, Cernay de manière plus significative), dans un autre département français (Bas-Rhin avec Strasbourg ou territoire de Belfort avec Belfort) notamment, puis dans un autre pays (la Suisse, à Bâle essentiellement).

Mutations: plus d'un tiers de la demande et des attributions proviennent de demandeurs déjà logés dans le parc social

37% des demandes et 35% des attributions en 2021, concernent des demandes internes (personnes déjà locataires du parc social). S'en suivent de près les locataires du parc privé et les décohabitants. Cette demande est fonction de l'évolution de la composition et de la taille des ménages locataires (agrandissement de la cellule familiale, décohabitation, veuvage), mais aussi de leur situation financière (appauvrissement, précarisation bien souvent). Certains critères deviennent également de plus en plus importants (environnement du logement, équipements,).

Situation par rapport au logement des demandeurs en 2021

Locataire d'un logement social (HLM)	37%
Locataire ou sous-locataire d'un logement privé	29%
Chez vos parents ou chez vos enfants	12%
Chez un particulier	6%
Structure d'hébergement (CHRS, CHU, CADA...)	4%
Propriétaire occupant	3%
Logement temporaire	2%
Logé en logement-foyer, en résidence sociale ou en pension de famille	2%
Sans abri, habitat de fortune, bidonville non renseigné	1%
Occupant sans titre, squat	1%
Logement de fonction	0,4%
A l'hôtel	0,3%
Résidence étudiante ou universitaire	0,2%
Résidence hôtellerie à vocation sociale	0,2%
Centre départemental de l'enfance et de la famille ou centre maternel	0,1%
Non précisé	0,1%
Camping	0,1%
Hébergé en appartement de coordination thérapeutique	0,1%

Situation par rapport au logement au moment des attributions en 2021

Locataire d'un logement social (HLM)	35%
Locataire ou sous-locataire d'un logement privé	27%
Chez vos parents ou chez vos enfants	14%
Chez un particulier	6%
Structure d'hébergement (CHRS, CHU, CADA...)	5%
Non précisé	3%
Propriétaire occupant	3%
Logé en logement-foyer, en résidence sociale ou en pension de famille	2%
Logement temporaire	2%
Sans abri, habitat de fortune, bidonville	1%
A l'hôtel	0,4%
Résidence hôtellerie à vocation sociale	0,3%
Centre départemental de l'enfance et de la famille ou centre maternel	0,2%
Logement de fonction	0,2%
Résidence étudiante ou universitaire	0,2%
Camping	0,1%
Occupant sans titre, squat	0,1%

Les divers motifs de la demande pour un logement social

Ces critères sont multiples et bien souvent cumulés mais on peut dégager les principales motivations suivantes :

- **27%** des demandes relèvent d'une **nécessité (sans logement ou en hébergement)**
- **21%** des demandes s'expliquent par des **motifs pratiques et sanitaires (logement trop petit, adaptation au handicap, raison de santé...)**
- **16%** des demandeurs invoquent des **motifs socio-familiaux (divorce, séparations, violences familiales, décohabitation, PACS ou mariage...)**
- **13%** des demandes ont une **justification économique** (accédant à la propriété en difficulté, logement trop cher...)
- **11%** des demandes traduisent un **motif légal** (procédure d'expulsion, logement insalubre, dangereux, non décent, démolition...)
- **4%** des demandes n'ont **pas de motif précisé**
- **3%** des demandes tirent leur origine dans des **motifs environnementaux** (problème d'environnement, quartier, voisinage)
- **3%** des demandes sont réalisées pour **raison professionnelle** (mobilité professionnelle, rapprochement du lieu de travail).

Action à mettre en oeuvre

Qualifier le parc de l'offre de logements sociaux du territoire

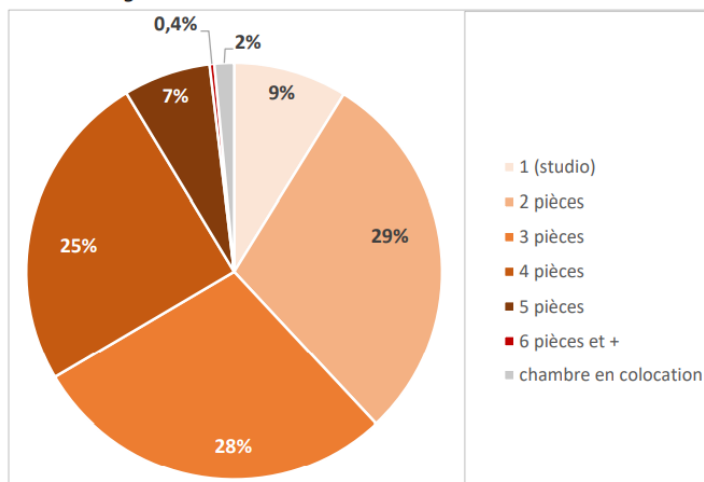
Dans le cadre de la mise en oeuvre du PPGDID la qualification de l'offre de logements sociaux du territoire sera réalisée, les indicateurs utilisés précisés tout comme, l'échelle géographique à laquelle la qualification sera réalisée

Les petits logements plébiscités

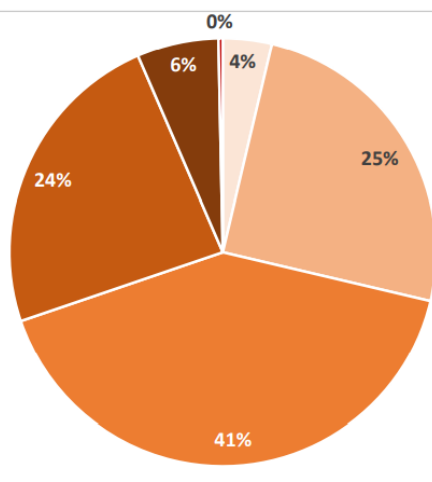
A l'instar des logements privés, **les 2 pièces sont les logements les plus demandés**. Cela correspond également à la part de population sans enfant qui est majoritaire dans la demande de logement social.

En revanche, les logements les plus attribués en 2021 sont les logements de 3 pièces.

Taille des logements demandés en 2021



Taille des logements attribués en 2021



Source : IMHOWEB, AREAL

2. DISPOSITIF DE GESTION PARTAGEE

La loi ALUR renforce l'information des demandeurs de logement social. De plus, afin d'améliorer l'efficacité du traitement des demandes au niveau intercommunal, elle prévoit la mise en place d'un dispositif de gestion partagée dans chaque EPCI doté d'un programme local de l'habitat (PLH /CCH : L.441-2-7). Ce **dispositif est destiné à mettre en commun les dossiers de demandes de logement social et les informations relatives à la situation des demandeurs et à l'évolution de leur dossier en cours de traitement. Il précise les informations devant être mises à disposition du public et des demandeurs de logement social.** Il définit également les types de décision pouvant être prises par les commissions d'attributions. Ce dispositif doit être interconnecté avec le Système national d'enregistrement (SNE). "L'établissement public de coopération intercommunale[...] et ses partenaires sont réputés remplir leur obligation s'ils adhèrent à un dispositif mis en place au niveau départemental, régional ou national"(CCH, L.441-2-7). Dans le Haut Rhin, c'est le cas avec le fichier partagé de la Demande géré par l'AREAL. L'AAGEFIPADE a été créée pour permettre l'adhésion des EPCI au fichier partagé de la Demande.

Le numéro unique

Les bailleurs sociaux de la Collectivité Européenne d'Alsace et leurs partenaires, ont mis en œuvre un **dispositif commun de gestion de la demande** dont l'objectif est de simplifier les démarches d'accès au logement social. Ainsi, **les demandes de logement social sont enregistrées dans un seul et même fichier géré par l'ensemble des organismes d'habitat social et leurs partenaires.**

La demande de logement social est valable dans toute l'Alsace. Elle est visible auprès de tous les bailleurs sociaux du département et leurs partenaires.

A l'enregistrement de la demande en ligne ou en version papier et après vérification du dossier, le demandeur reçoit un **numéro unique départemental**, qui sera demandé lors de toutes correspondances.

L'obtention du numéro d'enregistrement

Disposer du Numéro Unique Départemental (NUD) est obligatoire pour être éligible aux demandes et candidat à une offre de logement social. C'est à la fois une garantie de l'inscription et une certification pour la date de la demande.

Le logiciel IMHOWEB

Il s'agit du logiciel qui permet aux bailleurs sociaux et aux réservataires de logements sociaux, de faciliter l'enregistrement de la demande locative et d'optimiser le suivi de l'instruction. **Il est interconnecté avec le système national d'enregistrement. IMHOWEB est un dispositif de gestion partagée (SPTA). Il est géré par l'AREAL, sur arrêté préfectoral.**

Les étapes d'une demande

Etape 1 : dépôt de la demande

Elle se fait soit en ligne, soit auprès d'un guichet d'enregistrement.

Etape 2: Enregistrement de la demande.

Après vérification du dossier par un organisme enregistreur, une attestation d'enregistrement avec le NUD est envoyé dans les 30 jours au demandeur. Le dossier sera ensuite visible par l'ensemble des bailleurs sociaux dans tout le département.

Etape 3 : Complétude et mise à jour de la demande

Seuls les dossiers complets sont étudiés par les bailleurs sociaux. Par le NUD obtenu à l'étape 2, il est possible

d'accéder en ligne à un espace privé, et ainsi de connaître la liste des pièces à joindre à la demande en fonction de la situation personnelle du demandeur.

Il est important également de mettre à jour régulièrement la demande afin que tout changement (situation familiale, professionnelle ...) soit pris en compte.

Etape 4 : Renouvellement annuel de la demande

La demande de logement est valable un an et doit être renouvelée tous les ans. Le renouvellement peut se faire directement en ligne via l'espace privé du demandeur (plus simple et plus rapide) ou, à défaut, par courrier auprès de l'un des bailleurs sociaux. Si la demande n'est pas renouvelée dans les délais, celle-ci sera radiée et obligera le demandeur à déposer une nouvelle demande.

Etape 5: L'instruction de la demande

Lorsqu'un logement se libère, le bailleur social examine dans le fichier départemental, les demandes « complètes » pouvant correspondre à la typologie et à la localisation de ce logement. Il fait une pré-sélection de candidats en rapport avec sa politique d'attribution, la cotation et la réglementation en vigueur.

Etape 6: Présentation de la Demande en CALEOL

Si le dossier est complet et correspond toujours aux caractéristiques du logement libéré, la candidature du demandeur est examinée par la Commission d'Attribution des Logements sociaux et de l'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL). Plusieurs dossiers sont présentés pour un même logement.

Etape 7: Décision de la CALEOL

Les décisions sont prises à la majorité. La Commission d'Attribution de Logement rend l'une des décisions suivantes :

- accord (attribution directe ou attribution par classement)
- non attribution
- rejet pour irrecevabilité

En application de la charte des bonnes pratiques des bailleurs de 2022, l'attribution sous condition suspensive n'est pas possible.

Etape 8: Proposition de logement

Les propositions de logement sont adressées suivant l'ordre de classement des décisions de la Commission d'Attribution. Le demandeur reçoit une proposition de logement s'il est classé en 1ère position ou si le candidat placé devant lui a refusé le logement. Le demandeur a alors 10 jours pour prendre contact avec le bailleur social à l'origine de la proposition et lui donner sa réponse. En

cas de non-réponse ou de refus, la demande pourra être considérée comme moins prioritaire et un retrait de points sera appliqué lors de la cotation.

Etape 9: Entrée dans le logement

Le demandeur a accepté la proposition de logement faite par le bailleur. Après signature du bail, versement du dépôt de garantie (le cas échéant) et remise d'une attestation d'assurance habitation, le bailleur social remet les clés du logement au demandeur qui s'est vu attribuer un logement lors de l'état des lieux d'entrée. Cette étape clôt le dossier.

Les pièces à fournir

Dans tous les cas, il convient de joindre une copie :

- de la pièce d'identité (carte d'identité recto-verso ou passeport) pour le demandeur et conjoint ou colocataire (obligatoire)
- du titre de séjour en cours de validité pour les personnes de nationalité étrangère (obligatoire)
- l'avis d'imposition ou de non-imposition sur le revenu de l'année N-2, pour toute personne vivant dans le foyer (par exemple en 2020, vous devez joindre l'avis d'imposition 2019 sur les revenus 2018).
- les bailleurs sociaux du territoire se sont accordés sur d'autres pièces exigibles au regard de l'arrêté datant du 19 avril 2022.

Les informations personnelles du demandeur

Une fois la demande enregistrée, tout demandeur de logement social peut avoir accès aux informations personnelles de son dossier. Le demandeur est alors informé sur :

- le délai d'attente prévisionnel de sa demande,
- la décision de la commission d'attribution,
- son rang en cas d'attribution (sous réserve de refus du candidat précédent si son dossier est en priorité 2 ou 3).

Une priorité est donnée à l'information et la consultation des dossiers en ligne sur le portail grand public. Le demandeur a alors accès à son dossier grâce à des identifiants personnels attribués lors de l'enregistrement de la demande de logement.

Il peut demander à être reçu par un bailleur social pour un entretien visant à bien qualifier sa demande dans un maximum d'un entretien par an.

La plate forme Al'in d'Action logement expérimente un système de location choisie

Al'in est une plateforme d'Action Logement, créée en juillet 2020, **pour les salariés**. Elle s'adresse ainsi à une catégorie spécifique de demandeurs d'un logement social: les salariés des entreprises du secteur privé non agricole d'au moins 10 salariés ou salariés d'une entreprise du secteur agricole d'au moins 50 salariés. Les ressources sont prises en compte et ne doivent pas dépasser un certain plafond, en fonction de la composition du ménage et du mode de financement du logement social.

Le demandeur doit au préalable être identifié en tant que

tel et disposer de son NUD. Le site Al'in, permet en plus, de **candidater directement en ligne** à un logement social du contingent d'Action Logement (système dit de "location choisie"). **Toute la procédure est dématérialisée** pour une plus grande simplicité, transparence et efficacité.

La plateforme Al'in se place ainsi en facilitateur de la recherche d'un logement social. Elle regroupe toutes les offres de logements qui sont proposées par les différents partenaires d'Action Logement. Chaque utilisateur possède un espace personnalisé. Le demandeur saisit sa demande de logement en ligne, peut consulter toutes les offres disponibles dans un secteur choisi et y postuler. Il peut également suivre l'état d'avancement des différentes demandes.

Comment postuler à une offre de logement sur Al'in?

1. Faire une demande de logement social pour obtenir son numéro unique de demande départemental (NUD) en effectuant la démarche sur : **www.demandedelogement-alsace.fr** ou auprès d'un guichet d'enregistrement

2. Créer un compte Al'in. Se connecter sur le site **www.al-in.fr** et renseigner son NUD pour rapatrier les informations de la demande

3. Renseigner les informations complémentaires relatives à l'entreprise.

4. Déposer les pièces justificatives demandées par Action Logement sur le site d'enregistrement de la demande (**www.demandedelogement-alsace.fr**), c'est à dire compléter en ligne le Revenu Fiscal de Référence de l'avis d'imposition n sur les revenus de l'année n-1

5. Postuler aux offres

En cliquant sur l'annonce du logement Al'in afin de pouvoir voir tous les détails la concernant, notamment le positionnement sur la carte interactive. Si l'offre convient, il suffira de déposer sa candidature en cliquant sur "je postule".

A noter : Action logement a mis en place un centre d'aide dédié à la saisie.

6. Suivi du dossier

Dans la rubrique "Suivre mon dossier", il est possible de connaître toutes les étapes d'avancement de la demande.

7. Attribution d'un logement social

Comme l'impose la réglementation, Action Logement propose 3 candidatures pour un même logement. La commission d'attribution statue et informe le demandeur de sa décision. Néanmoins, une proposition de logement n'a pas de valeur contractuelle, elle ne garantit pas l'attribution définitive du logement. Seule la Commission d'Attribution du bailleur est décisionnaire dans l'attribution définitive du logement.

Il est possible de poser ses questions directement en ligne sur le site AL in ou de contacter l'agence Action Logement par téléphone au 0 970 800 800 (numéro non surtaxé).

3. SYSTEME D'ACCUEIL ET D'INFORMATION DU DEMANDEUR (SAID)

La loi prévoit la mise en place d'un service d'accueil et d'information du demandeur (SAID) dans le cadre du PPGDID. Ce service est notamment fondé sur :

- La production d'une information harmonisée à destination des demandeurs leur permettant d'appréhender précisément l'offre et la demande exprimée sur le territoire, les temps prévisionnels d'attente ainsi que les process de traitement.
- L'identification et la coordination de lieux d'accueil délivrant cette information harmonisée.

Un logement social est un logement construit grâce à des aides financières publiques et dont le loyer est encadré.

Trois conditions à remplir pour y prétendre :

- Être de nationalité française ou titulaire d'un titre de séjour délivré par les autorités françaises en cours de validité,
 - Disposer de revenus imposables de l'année N-2 inférieurs aux plafonds de ressources définis chaque année par l'Etat
 - Utiliser le logement attribué comme habitation principale
- Il faut également justifier de ressources mensuelles suffisantes pour assurer le paiement d'un loyer.

Pour effectuer une demande de logement social, il convient soit de la saisir en ligne, soit de télécharger le formulaire Cerfa ou le retirer auprès d'un guichet d'accueil ou d'enregistrement.

45% des demandes pour un logement social dans m2A, sont réalisées en ligne

En 2021, presque la majorité des demandes font l'objet d'une saisie numérique, en ligne. Ainsi, 2998 demandes ont été faites directement en ligne, soit 45% des demandes. Cette **tendance est en hausse** constante.

Pour les autres 55%, il s'agit de saisies aux guichets des différents bailleurs sociaux implantés dans m2A, avec en tête m2A Habitat, office public de l'habitat de l'agglomération mulhousienne.

- **m2A Habitat : 22%** des demandes saisies
- **SOMCO : 9%** des demandes saisies
- **Habitats de Haute Alsace : 7%** des demandes saisies
- **Néolia : 7%** des demandes saisies
- **Batigère : 5%** des demandes saisies
- **Domial : 3%** des demandes saisies
- **3F : 2%** des demandes saisies

CDC Habitat Social, Action Logement (PLU67), Pôle Habitat, Saint Louis Habitat, Coop Centre Alsace Habitat, et ICF Nord Est représentent ensemble moins de 1% de la demande réalisée dans un guichet. A l'exception de CDC Habitat, ces bailleurs sont situés hors m2A. En conséquence, ils ne pourront pas être mobilisés dans le cadre de la constitution du SAID intercommunal.

Article L441-2-Code de la Construction et de l'Habitation

Toute personne qui envisage de présenter une demande de logement social a droit à une information sur les modalités de dépôt de la demande et les pièces justificatives qui peuvent être exigées, ainsi que sur les caractéristiques du parc social et le niveau de satisfaction des demandes exprimées sur le territoire qui l'intéresse.

Tout demandeur de logement social a droit à une information sur les données le concernant qui figurent dans le système national d'enregistrement et dans le dispositif de gestion de la demande mentionné à l'article L. 441-2-7, ainsi que sur les principales étapes du traitement de sa demande, notamment les conditions dans lesquelles est effectuée la désignation de sa demande en vue de son passage devant la commission mentionnée à l'article L. 441-2. Il a droit également à une information sur les caractéristiques du parc social et le niveau de satisfaction des demandes exprimées sur le territoire mentionné dans sa demande et sur tout autre territoire susceptible de répondre à ses besoins.

Lorsque le système de cotation de la demande prévu à l'article L. 441-2-8 est mis en place sur ces territoires, le demandeur de logement social est également informé des critères de cotation, de leurs modalités de pondération ainsi que de la cotation de sa demande.

Comment faire une demande en ligne ?

Les demandeurs ont la possibilité, via le portail grand public, d'enregistrer eux même leur demande en ligne. Pour s'enregistrer en ligne ou simplement chercher des renseignements, l'adresse à consulter est :

www.demandedelogement-alsace.fr

Ce portail de services pratiques permet :

- de savoir ce qu'est un logement locatif social
- de connaître les critères d'éligibilité à une demande de logement social
- de consulter les modalités de dépôt d'une demande
- de voir les principales étapes de traitement d'une demande
- de consulter une carte des bailleurs présents sur le département
- de consulter des informations statistiques relatives au logement social
- d'enregistrer une nouvelle demande de logement social. Pour ce faire, il vous suffit de vous munir de la copie de votre pièce d'identité (recto/verso) ou d'un titre de séjour en cours de validité et de cliquer sur l'onglet « Créer votre demande de logement social ».
- de renouveler, mettre à jour ou consulter une demande de logement social déjà existante

Pour accéder à ce service, il convient de conserver les identifiants de connexion, choisi lors de la création du dossier en ligne. Si la demande a été effectuée dans un format papier, il faudra utiliser les identifiants de connexion renseignés sur l'attestation d'enregistrement et demander l'activation de l'espace "demandeur" en cliquant sur "Mot de passe oublié" dans l'onglet Espace privé.

Comment s'informer, quels sont les lieux d'accueil et d'enregistrement ?

Les différentes étapes pour demander un logement social peuvent être compliquées à comprendre et/ou à réaliser. Il en est de même en ce qui concerne les acteurs et interlocuteurs concernés : puis-je me renseigner directement dans la mairie de ma commune ? Puis-je passer par le CCAS? Quel est le rôle des associations (CLCV, ADIL68...)?

Le rôle des communes

Les habitants se rendent assez spontanément en mairie pour se renseigner ou faire une demande de logement social. Les mairies sont ainsi impliquées dans l'accueil des demandeurs, notamment à travers les centres communaux d'action sociale (CCAS), établissement public administratif communal, qui peuvent jouer un rôle dans le renseignement des demandeurs dans leur mission d'aide aux personnes les plus fragiles. Suite à la promulgation de la loi NOTRe, le CCAS est obligatoire pour les communes de 1500 habitants et plus. Certains d'entre eux sont en capacité de mener des entretiens avec les demandeurs, afin de qualifier la demande et de les orienter dans leur démarche. Certains CCAS accompagnent les demandeurs dans la constitution du dossier, de la vérification des documents jusqu'à l'envoi, directement aux bailleurs. Cet entretien est important pour les communes. Il permet aux élus référents de mieux connaître les administrés pour lesquels ils seront amenés à défendre les dossiers en Commission d'Attribution de Logement et à faire des propositions de logements.

La plupart des mairies orientent les personnes vers le portail grand public ou vers les bailleurs sociaux, pour qu'ils déposent leur demande. Certaines sont en capacité d'accompagner les demandeurs qui s'enregistrent sur le portail grand public.

L'ensemble des communes apportent des informations « de niveau 1 » aux demandeurs concernant la démarche à effectuer (principe du dossier unique, liste des bailleurs présents pour déposer la demande, pièces justificatives nécessaires, etc.).

Certaines d'entre elles comme Kingersheim, Pfastatt ou Staffelfelden, vont jusqu'à proposer un accompagnement personnalisé et faire au besoin des entretiens.

Actuellement, aucune commune n'enregistre la demande sur IMHOWEB.

La structuration des guichets d'information et d'enregistrement de la demande sur le territoire de m2A

Dans le cadre de l'élaboration du PPGDID, l'ensemble des structures, associations, administrations locales

ont été sollicitées afin de pouvoir mieux connaître le degré d'information transmises par ces établissements à de potentiels demandeurs. Il apparaît que le type d'informations dispensées par les structures interrogées sont très hétérogènes.

Un grand nombre de structures contribuent aujourd'hui à informer les demandeurs. Elles constituent ainsi un réseau de partenaires et de lieux d'information dans m2A. Les pratiques d'information identifiées ont été réparties en 3 niveaux. Le 4ème niveau regroupe les guichets d'enregistrement de la demande.

Les guichets d'accueil et d'information de niveau 1

Ils délivrent une information "de base" et orientent les demandeurs selon leurs besoins :

- vers les bailleurs sociaux de m2A, ou le service habitat de m2A.
- vers la plateforme (site www.demandedelogement-alsace.fr) afin qu'il puissent réaliser leur demande en ligne et en autonomie

Ils sont également en capacité d'indiquer aux demandeurs, les guichets d'information de niveau 2 et 3 et les guichets d'enregistrement de la demande

Les guichets d'accueil et d'information de niveau 2

Ces structures renseignent, orientent et conseillent les demandeurs sur les démarches à accomplir :

- elles informent sur les modalités de dépôt de la demande (CERFA, pièces justificatives...)
- elles remettent le formulaire CERFA
- elles aident à remplir le CERFA (en ligne ou format papier)
- elles accompagnent le demandeur dans la formulation de sa demande
- elles conseillent les demandeurs sur la constitution du dossier ou son remplissage
- elles informent sur les documents nécessaires à l'instruction du dossier
- elles répondent aux interrogations des demandeurs
- elles délivrent des informations sur le parc de logements sociaux de l'agglomération
- elles informent sur les règles d'accès au parc social (plafond de ressources, listes des bailleurs et lieux d'accueil et d'enregistrement de la demande...)
- elles orientent au besoin les demandeurs vers les structures adéquates (services sociaux, structures d'intermédiation locative, association, ...)

Les guichets d'accueil et d'information de niveau 3

En plus des missions précédentes, les guichets d'information de niveau 3 proposent un accompagnement, une aide personnalisée et une information plus spécifique.

- ils délivrent des informations sur les conditions

d'attribution des logements sociaux (procédure)

- ils proposent un entretien personnalisé en vue de la bonne qualification de la Demande, telle que prévue par la réglementation.

- ils orientent les demandeurs vers d'autres dispositifs d'aide aux logements

Les guichets d'enregistrement (niveau 4)

Les 8 bailleurs sociaux présents dans l'agglomération mulhousienne assurent l'enregistrement de la demande. Seuls les bailleurs et Action Logement ont accès au module d'enregistrement de la demande sur IMHOWEB dans le territoire de m2A.

Chaque bailleur a développé sa propre stratégie en assurant, concomitamment, un rôle d'accueil et d'information, en fonction notamment de ses moyens humains et de son périmètre d'intervention. Il s'agit de :

m2A Habitat

siège : 20 Bd de la Marseillaise, 68100 Mulhouse

+33 3 89 45 13 13 - www.m2a-habitat.fr

Agence de Bourzwiller : 6 rue de Kaysersberg, 68200 Mulhouse
03 89 52 43 32

Agence Coteaux: 60 rue Albert Camus, 68200 Mulhouse
03 89 32 93 40

Agence Drouot: 12 rue de Provence, 68100 Mulhouse
03 89 65 94 00

Agence Miroir : 16 rue St Michel- 68100 Mulhouse
03 86 45 84 99

Agence Wolf: 26 rue de la martre- 68100 Mulhouse
03 89 45 99 10

CDC Habitat Mulhouse

93A Av. de Lutterbach, 68200 Mulhouse

03 89 33 11 04

www.cdc-habitat.fr/immobilier/grand-est/haut-rhin/mulhouse

DOMIAL/ groupe Action Logement

23, avenue Clémenceau- BP 51136, 68052 Mulhouse cedex

+33 3 67 94 40 26

www.actionlogement.fr

Société Mulhousienne des Cités Ouvrières SOMCO

20 Porte du Miroir, 68100 Mulhouse

+33 3 89 46 20 20

www.esh-somco.fr

3F Grand Est

22 Rue Henri Matisse, 68200 Mulhouse

+33 3 68 33 25 25

www.groupe3f.fr

NEOLIA/ groupe action logement

48 rue Franklin, 68100 Mulhouse

03 81 99 19 00

www.neolia.fr

BATIGERE

18 Pl. de la Concorde, 68100 Mulhouse

+33 3 87 71 11 11

www.batigere.fr

HABITATS DE HAUTE ALSACE

Cité de l'habitat et du bien être, rue de Thann,

68460 Lutterbach

03 89 51 24 30

www.hha.fr

Les guichets spécifiques

D'ici fin 2023, le SIAO (service intégré d'accueil et d'orientation) sera également un guichet d'enregistrement de la demande locative sociale, mais uniquement pour les publics en grande précarité qu'il gère. Le SIAO est le service phare du dispositif de veille sociale pour l'accueil et l'orientation de personnes en difficulté ayant des besoins d'hébergement d'urgence ou de logement adapté.

Parmi ses nombreuses missions à destination des gens du voyage, l'Association pour la Promotion des Populations d'Origine Nomade d'Alsace (APPONA) a pour objectif de favoriser l'accès ou le maintien dans un habitat digne, salubre et sécurisé. A ce titre, elle est un guichet identifié spécifiquement pour les gens du voyage.

Ce que dit la loi

Article R 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation

Les personnes morales ou services qui enregistrent les demandes de logement locatif social sont les suivants:

a) Les organismes d'habitations à loyer modéré disposant d'un patrimoine locatif ;

b) Les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 disposant d'un patrimoine locatif conventionné en application de l'article L. 831-1 ;

c) Les sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 ou de la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 dans les départements d'outre-mer pour les logements leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat ;

d) Le service de l'Etat désigné à cette fin par le préfet ;

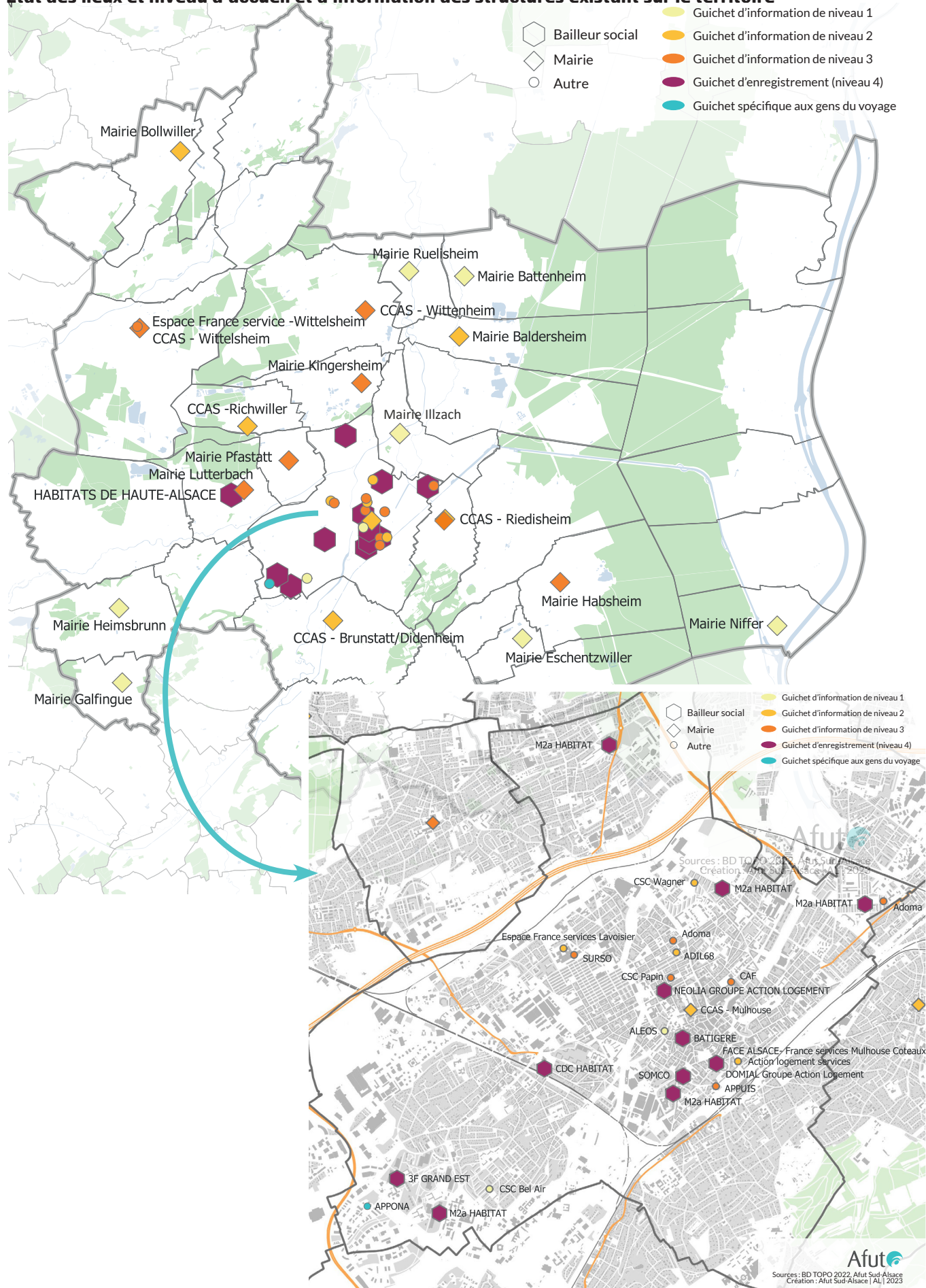
e) Le département, les communes, les établissements publics de coopération intercommunale et les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris lorsqu'ils ont pris une délibération à cet effet ;

f) Lorsqu'ils sont bénéficiaires de réservations de logements en application de l'article R. 441-5 et qu'ils ont conclu avec le préfet ou, en Ile-de-France, le préfet de région, la convention prévue au III de l'article R. 441-2-5, les employeurs, pour les demandes de leurs salariés et les organismes à caractère désintéressé ;

g) La société mentionnée à l'article L. 313-19, pour les demandes des salariés des entreprises cotisant auprès d'elle ;

h) Le service intégré d'accueil et d'orientation mentionné à l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles, si la personne morale qui le gère l'a décidé.

État des lieux et niveau d'accueil et d'information des structures existant sur le territoire



Adresses des guichets d'information sur le territoire de m2A

Nom	Adresse	code postal	ville
Mairie Battenheim	57 Rue Principale	68390	Battenheim
CCAS - Staffelfelden	1 Place Espace Générations	68850	Staffelfelden
Mairie Baldersheim	23b Rue Principale	68390	Baldersheim
Mairie Niffer	22 Rue Principale	68680	Niffer
Mairie Bollwiller	9 rue de Feldkirch	68540	Bollwiller
Mairie Heimsbrunn	11 rue de Belfort	68990	Heimsbrunn
CCAS - Wittelsheim	2 Rue d'Ensisheim	68310	Wittelsheim
Espace France service - Wittelsheim	4 rue de Cernay	68310	Wittelsheim
Mairie Habsheim	94 rue du Gal De Gaulle	68440	Habsheim
CCAS -Richwiller	39 rue principale	68120	Richwiller
Mairie Lutterbach	46 Rue Aristide Briand	68460	Lutterbach
CCAS - Wittenheim	21 rue d'Ensisheim	68270	Wittenheim
Mairie Ruelisheim	26 rue principale	68270	Ruelisheim
Mairie Galfingue	9 Rue du 25 Novembre 1944	68990	Galfingue
Mairie Eschentzwiller	1 rue des tilleuls	68440	Eschentzwiller
CCAS - Brunstatt/Didenheim	388 Av. d'Altkirch	68350	Brunstatt/Didenheim
Mairie Kingersheim	Pl. de la Libération	68260	Kingersheim
Mairie Pfastatt	18 Rue de la Mairie	68120	Pfastatt
Mairie d'Illzach	9, place de la République	68110	Illzach
CCAS - Mulhouse	39, avenue du président Kennedy	68100	Mulhouse
CCAS - Riedisheim	1 rue de l'École		Riedisheim
CSC Wagner	43 Rue d'Agen	68100	Mulhouse
CSC Papin	4 Rue du Gaz	68200	Mulhouse
CSC Bel Air	31 Rue Fénelon	68200	Mulhouse
Espace France services Lavoisier	59 All. Gluck	68100	Mulhouse
Action logement services	23 Av. Clemenceau	68100	Mulhouse
CAF	26 Av. Robert Schuman	68100	Mulhouse
ADIL68	83 Rue Koechlin	68200	Mulhouse
ALEOS	1, avenue du président Kennedy	68100	Mulhouse
APPUIS	5 Rue Jules Ehrmann	68100	Mulhouse
Adoma			
SURSO	39 All. Gluck	68100	Mulhouse
FACE ALSACE- France services Mulhouse Coteaux	6 Rue de la Bourse	68100	Mulhouse
APPONA (guichet spécifique aux gens du voyage)	21 Rue Victor Schoelcher	68200	Mulhouse

Liste non exhaustive, toutes les communes n'ayant pas répondu au questionnaire

Les enjeux de l'accueil et de l'information des demandeurs

La multiplication des lieux et des intervenants est une richesse pour le territoire. Elle représente un maillage fort, mais peut engendrer une disparité de l'information délivrée, et par conséquent parfois, des différences de traitement sur le territoire. Pour répondre aux obligations de la loi ALUR et faciliter le parcours du demandeur, il ressort le besoin :

- d'**harmoniser les informations délivrées avec des outils partagés**
- de calibrer le type d'accueil en fonction de la taille, de la volonté ainsi que des moyens humains dédiés de chaque structure.

m2A et ses partenaires ont retenu le principe de s'appuyer sur les lieux déjà existant sur le territoire en identifiant et distinguant différents niveaux d'accueil s'agissant de l'information délivrée. Chaque partenaire aura la possibilité de s'identifier dans un des niveaux proposés. Une mise

à jour de la cartographie des niveaux d'information aux demandeurs sera réalisée dans le cadre de l'évaluation à mi-parcours du PPGDID, soit après 3 ans de mise en oeuvre.

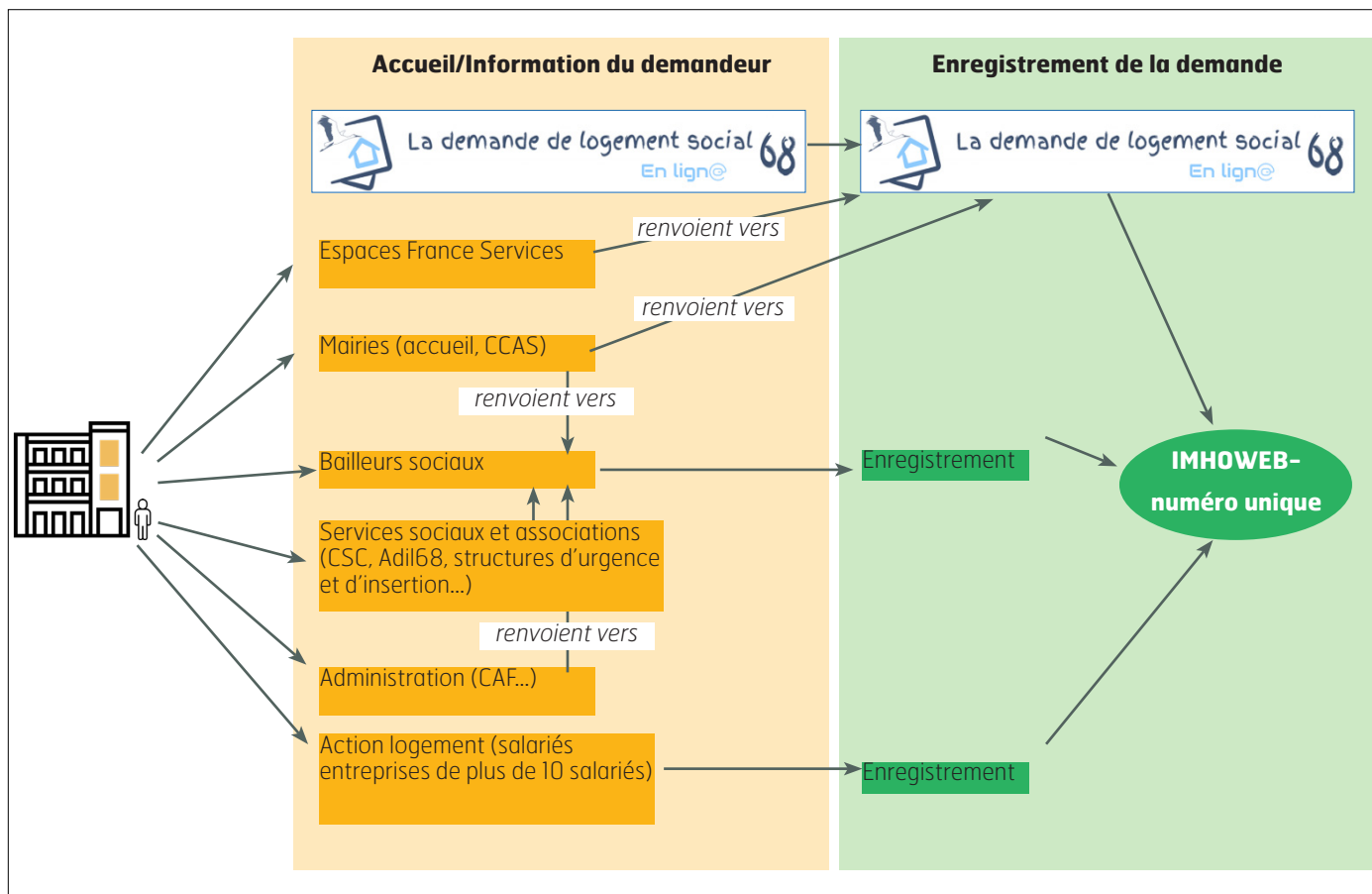
La logique repose sur la constitution d'un socle commun d'informations localisées et adaptées à m2A, ses communes et ses partenaires. Pour les informations de niveau 1 ("de base"), il s'agira de s'appuyer sur les sites internet nationaux (limitant ainsi les problèmes d'actualisation des différents textes législatifs).

Pour les informations liées à l'agglomération, des supports seront créés spécifiquement. L'AREAL a réalisé trois plaquettes d'information (jointes en Annexe) :

- "Ma demande de logement social en Alsace"
- "Les pièces justificatives de la demande sociale en Alsace"
- "La cotation"

Elles auront vocation à être diffusées plus largement dans le cadre de la mise oeuvre du PPGDID par voie dématérialisée et également sous forme d'édition papier.

Parcours d'un demandeur d'un logement social



Le schéma suivant synthétise le parcours du demandeur et le rôle des différents interlocuteurs pouvant l'orienter.

La charte de bonnes pratiques des bailleurs sociaux: un gage de transparence et de respect des procédures

Les bailleurs sociaux ont signé en janvier 2022, une charte de bonnes pratiques quant au traitement et à l’instruction des demandes de logement social en Alsace. Elle porte sur :

- les conditions d’enregistrement de la demande par les services enregistreurs
- la gestion et la qualification de la demande de logement social sur IMHOWEB (complétude et qualification des dossiers, numérisation et le partage des pièces justificatives, entretien annuel du demandeur, renouvellement de la demande...)
- Les conditions d’instruction de la demande par les bailleurs sociaux (gestion de l’instruction et des attributions)
- l’information des demandeurs (garantir un accueil de qualité, mieux informer le demandeur pour le rendre acteur de sa demande...)

Cette charte garantit un accueil et des conditions de traitement de la demande, de qualité et harmonisée sur le territoire. Elle renvoie vers les textes de référence et détaille toutes les procédures.

Cette charte de bonnes pratiques a vocation à être régulièrement actualisée, au regard de l’évolution législative et réglementaire des politiques locales de l’habitat mais aussi des autres dispositifs mis en place nécessitant une réactualisation du document (exemple: DPO du Fichier Partagé de la Demande).

Action à mettre en oeuvre

Action 1 – Suivre l’activité de l’ensemble des guichets d’accueil afin d’évaluer et de réorienter à mi-parcours si besoin

m2A assurera le suivi du SAID. Une évaluation qualitative sera menée à mi-parcours. Sur cette base, les différents acteurs pourront pérenniser ou modifier, en accord avec l’agglomération, leur inscription dans l’un des niveaux de service.

Action 2 – Produire/Transmettre les supports d’information (plaquette d’information, page internet dédiée)

Afin d’harmoniser les premières informations à dispenser aux demandeurs, m2A réalisera une plaquette d’information qui sera délivrée dans l’ensemble des lieux participant au SAID. Les plaquettes d’information du demandeur réalisées par l’AREAL seront également diffusées sur le territoire. Elles constituent un socle commun qui regroupe les plaquettes suivantes (jointes en Annexe de ce document):

- Ma demande de logement social en Alsace
- Les pièces justificatives de la demande sociale en Alsace
- la cotation

Action 3 – Référencer les guichets d’accueil et d’information ainsi que les guichets d’enregistrement dans SOLIGUIDE

Soliguide est un site internet ainsi qu’une application qui rassemble tous les services, initiatives et ressources pour les personnes qui rencontrent une difficulté.

Action 4 – Former les agents d’accueil

L’AREAL et l’AAGEFIPADE apportent le socle minimal de connaissances et de compétence pour permettre aux différents points d’accueil de remplir leurs rôle

4. Droit à l'information du demandeur

Le PPGDID doit formaliser les indicateurs permettant d'estimer le délai moyen de proposition de logement au demandeur par typologie de logements et par secteur géographique pour obtenir l'attribution d'un logement locatif social.

Le délai maximal de réception du demandeur

Le ménage disposant d'une demande active et complète, doit, s'il le souhaite, être reçu pour un entretien annuel visant à bien calibrer sa demande, dans **un délai maximum d'un mois**. Ce délai est conforme à la réglementation en vigueur. Le demandeur pourra s'adresser aux guichets d'information de niveau 3 ou 4 pour cet entretien.

Les délais d'attente

Les délais d'attente en fonction des typologies de logements

Les taux de rotation dans les logements de petite taille sont en général élevés (public étudiant ou personnes seules). Il en résulte que le délai de remise en location est plus rapide pour les logements de petite surface et que par conséquent pour les chambres en colocation, 54% des demandes ont moins de 6 mois.

On observe que les délais d'attente moyens par typologie sont très similaires du studio/1 pièce au logement de 3 pièces où 40% des demandeurs ont une ancienneté de la demande inférieure à 6 mois. Les délais s'allongent un peu plus pour les grands logements, plus rares dans le parc ou situés dans des quartiers peu demandés.

Les délais d'attente en fonction des communes

De manière générale, près de 80% des demandes enregistrées par commune ont moins d'un an d'ancienneté. Le taux de pression de la demande locative sociale reste faible dans les communes de m2A.

A l'échelle du Grand Est, le délai d'attribution moyen est le plus long dans le Bas-Rhin : 20 mois, contre 3 mois dans l'Aube et 8 mois dans le Grand Est. Par conséquent, les demandes encore en cours fin 2021 sont en moyenne beaucoup plus anciennes dans le Bas-Rhin (19 mois) que dans les autres départements (entre 8 et 14 mois).

Article L441-2-Code de la construction et de l'habitation

Toute personne qui envisage de présenter une demande de logement social a droit à une information sur les modalités de dépôt de la demande et les pièces justificatives qui peuvent être exigées, ainsi que sur les caractéristiques du parc social et le niveau de satisfaction des demandes exprimées sur le territoire qui l'intéresse.

Tout demandeur de logement social a droit à une information sur les données le concernant qui figurent dans le système national d'enregistrement et dans le dispositif de gestion de la demande mentionné à l'article L. 441-2-7, ainsi que sur les principales étapes du traitement de sa demande, notamment les conditions dans lesquelles est effectuée la désignation de sa demande en vue de son passage devant la commission mentionnée à l'article L. 441-2. Il a droit également à une information sur les caractéristiques du parc social et le niveau de satisfaction des demandes exprimées sur le territoire mentionné dans sa demande et sur tout autre territoire susceptible de répondre à ses besoins.

Lorsque le système de cotation de la demande prévu à l'article L. 441-2-8 est mis en place sur ces territoires, le demandeur de logement social est également informé des critères de cotation, de leurs modalités de pondération ainsi que de la cotation de sa demande.

Délai d'attente	T1/Studio	T2	T3	T4	T5	T6 et +	chambre en colocation
moins de 2 mois	16%	19%	18%	16%	16%	8%	23%
de 3 à 6 mois	26%	25%	25%	20%	19%	24%	31%
de 7 mois à 1 an	41%	34%	34%	32%	34%	48%	32%
de plus de 1 an à 2 ans	12%	12%	14%	18%	16%	8%	8%
plus de 2 ans à moins de 3 ans	4%	5%	5%	8%	7%	0%	4%
Plus de 3 ans	2%	5%	4%	6%	9%	12%	2%

Source : Fichier du numéro unique, AREAL, extraction 14/02/2022

	En valeur absolue							en %					
	moins de 2 mois	de 3 à 6 mois	de 7 mois à 1 an	de plus de 1 an à 2 ans	plus de 2 ans à moins de 3 ans	Plus de 3 ans	total	moins de 2 mois	de 3 à 6 mois	de 7 mois à 1 an	de plus de 1 an à 2 ans	plus de 2 ans à moins de 3 ans	Plus de 3 ans
Baldersheim	2	7	9	4	0	0	22	9%	32%	41%	18%	0%	0%
Bantzenheim	1	1	2	1	0	0	5	20%	20%	40%	20%	0%	0%
Battenheim	1	2	4	0	1	1	9	11%	22%	44%	0%	11%	11%
Berrwiller	0	1	0	0	0	0	1	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Bollwiller	16	30	22	16	5	2	91	18%	33%	24%	18%	5%	2%
Bruebach	1	0	0	0	0	0	1	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Brunstatt Didenheim	27	31	47	22	5	7	139	19%	22%	34%	16%	4%	5%
Chalampe	2	1	2	0	1	1	7	29%	14%	29%	0%	14%	14%
Eschentzwiller	0	0	2	0	1	0	3	0%	0%	67%	0%	33%	0%
Feldkirch	0	1	0	0	0	0	1	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Flaxlanden	0	0	1	0	0	0	1	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Habsheim	16	28	23	14	3	1	85	19%	33%	27%	16%	4%	1%
Heimsbrunn	0	1	1	0	0	0	2	0%	50%	50%	0%	0%	0%
Hombourg	5	0	4	0	0	0	9	56%	0%	44%	0%	0%	0%
Illzach	69	79	128	53	27	22	378	18%	21%	34%	14%	7%	6%
Kingersheim	70	81	100	49	8	13	321	22%	25%	31%	15%	2%	4%
Lutterbach	35	59	79	27	13	10	223	16%	26%	35%	12%	6%	4%
Morschwiller Le Bas	20	18	36	13	3	2	92	22%	20%	39%	14%	3%	2%
Mulhouse	631	829	1232	516	224	170	3602	18%	23%	34%	14%	6%	5%
Niffer	2	1	0	0	0	0	3	67%	33%	0%	0%	0%	0%
Ottmarsheim	8	5	12	4	0	2	31	26%	16%	39%	13%	0%	6%
Petit Landau	0	1	1	0	0	0	2	0%	50%	50%	0%	0%	0%
Pfastatt	36	73	92	39	17	13	270	13%	27%	34%	14%	6%	5%
Pulversheim	2	9	6	8	0	0	25	8%	36%	24%	32%	0%	0%
Reiningue	2	1	2	0	0	0	5	40%	20%	40%	0%	0%	0%
Richwiller	8	13	16	7	1	3	48	17%	27%	33%	15%	2%	6%
Riedisheim	45	45	113	49	19	20	291	15%	15%	39%	17%	7%	7%
Rixheim	34	58	99	30	11	11	243	14%	24%	41%	12%	5%	5%
Ruelisheim	2	4	4	2	0	0	12	17%	33%	33%	17%	0%	0%
Sausheim	28	35	45	8	8	11	135	21%	26%	33%	6%	6%	8%
Staffelfelden	9	28	21	18	4	9	89	10%	31%	24%	20%	4%	10%
Steinbrunn Le Bas	0	0	2	0	1	0	3	0%	0%	67%	0%	33%	0%
Ungersheim	3	3	5	1	1	0	13	23%	23%	38%	8%	8%	0%
Wittelsheim	25	40	63	23	13	9	173	14%	23%	36%	13%	8%	5%
Wittenheim	75	74	117	61	22	23	372	20%	20%	31%	16%	6%	6%
Zillisheim	2	5	3	1	0	0	11	18%	45%	27%	9%	0%	0%
Zimmersheim	1	1	0	0	0	0	2	50%	50%	0%	0%	0%	0%
Total général	1178	1565	2293	966	388	330	6720	18%	23%	34%	14%	6%	5%
<i>Mulhouse - Bourtzwiller</i>	40	44	54	26	12	13	189	21%	23%	29%	14%	6%	7%
<i>Mulhouse - Brustlein</i>	10	11	22	13	3	3	62	16%	18%	35%	21%	5%	5%
<i>Mulhouse - Centre Historique</i>	21	30	38	26	6	9	130	16%	23%	29%	20%	5%	7%
<i>Mulhouse - Cite-Briand</i>	5	5	13	7	1	2	33	15%	15%	39%	21%	3%	6%
<i>Mulhouse - Coteaux</i>	13	18	40	22	6	4	103	13%	17%	39%	21%	6%	4%
<i>Mulhouse - Daguerre</i>	7	13	16	12	2	0	50	14%	26%	32%	24%	4%	0%
<i>Mulhouse - Doller</i>	1	2	6	1	1	0	11	9%	18%	55%	9%	9%	0%
<i>Mulhouse - Dornach</i>	13	22	53	22	14	8	132	10%	17%	40%	17%	11%	6%
<i>Mulhouse - Drouot - Barbanegre</i>	5	13	20	11	4	4	57	9%	23%	35%	19%	7%	7%
<i>Mulhouse - Europe Bassin Nordfeld</i>	12	10	18	13	9	7	69	17%	14%	26%	19%	13%	10%
<i>Mulhouse - Fonderie</i>	7	16	25	14	6	5	73	10%	22%	34%	19%	8%	7%
<i>Mulhouse - Franklin-Fridolin</i>	9	4	5	5	0	0	23	39%	17%	22%	22%	0%	0%
<i>Mulhouse - Haut-Poirier</i>	4	6	8	4	2	2	26	15%	23%	31%	15%	8%	8%
<i>Mulhouse - Rebberg</i>	1	8	15	3	3	0	30	3%	27%	50%	10%	10%	0%
<i>Mulhouse - Vauban-Neppert-Sellier-Waldner</i>	2	4	10	5	1	2	24	8%	17%	42%	21%	4%	8%
<i>Mulhouse - Wolf-Wagner</i>	5	10	25	12	3	6	61	8%	16%	41%	20%	5%	10%

5. Gestion des demandes spécifiques

Les situations justifiant d'un examen particulier et leurs modalités de repérage

Il s'agit de trouver une solution pour les ménages qui ne peuvent prétendre à aucun dispositif particulier (commission DALO, MDES, SIAO...) mais dont la situation sera identifiée comme complexe ou bloquée. C'est-à-dire des situations présentant un cumul de difficultés d'ordre social et/ou économique, rendant l'accès à un logement social particulièrement difficile. Ces situations complexes nécessitent un diagnostic partagé en vue d'identifier des solutions adaptées, voire alternatives. Elles pourraient être identifiées dans le cadre de la commission interbailleurs qui en définira les modalités de traitement et de réponse.

Les mutations dans le parc social

L'objectif est que la satisfaction de la demande de mutation s'intègre dans un parcours résidentiel positif, c'est-à-dire ascendant et choisi par le ménage, au sein du parc social de m2A. Chaque bailleur a un mode de fonctionnement qui lui est propre en matière de réponse aux demandes de mutation.

Il est acté dans le plan partenarial :

* De ne pas fixer d'objectifs chiffrés pour les demandes de mutations à satisfaire, ce sont les engagements pris par les bailleurs dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociales (CUS) qui seront retenus ;

* De s'attacher aux évolutions des situations familiales des ménages qui ne feraient pas de démarche volontaire et de repérer / examiner les situations d'inadéquation du logement avec la composition du ménage, du coût du loyer par rapport aux ressources, les problématiques de vieillissement et de handicap à anticiper, etc.

* Que les bailleurs sociaux poursuivent les politiques volontaristes de construction de parcours avec les locataires qui en font la demande, tout en privilégiant les réponses aux demandes de mutation jugées prioritaires par la CIL ou proposées par la CCAPEX.

6. Cotation de la demande

La loi ELAN en 2018, a rendu obligatoire la mise en place d'un système de cotation de la demande (cf. article L441-1, R 441 du CCH, ci-contre).

Les objectifs de la cotation

Ils sont de deux ordres :

- **Assurer une meilleure lisibilité et une plus grande transparence du processus d'attribution des logements locatifs sociaux** tant pour les demandeurs que pour les acteurs qui interviennent dans le processus d'attribution des logements sociaux
- **Aider à la décision** : la cotation doit éclairer les décideurs, au stade de la désignation de candidats par les bailleurs sociaux et les réservataires, ou de l'examen par la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL). Elle doit tenir compte des objectifs d'attribution au bénéfice des publics prioritaires, mais également de la mixité sociale, au regard notamment de la connaissance du parc et de son occupation, ainsi que des dynamiques locales. **Elle ne doit pas introduire une procédure de désignation automatique des candidats ou d'attribution des logements.** La cotation implique avant tout une homogénéisation des critères d'analyse des différents bailleurs sociaux lors de la phase de sélection des dossiers de demande en CAL. Par la cotation, les critères de sélection et leur pondération sont uniformisés.

La CALEOL prend connaissance de la cotation des candidats, ce qui permet d'éclairer sa décision. Mais **la CALEOL demeure souveraine** pour décider de l'attribution d'un logement en fonction de l'ensemble des éléments d'appréciation dont elle dispose.

Le principe de la cotation

Il s'agit d'attribuer une note à chaque demande. Celle-ci est obtenue à partir de points attribués en fonction de critères d'appréciation de la demande. La cotation est intégrée dans le système d'enregistrement de la demande (IMHOWEB).

Le demandeur est informé de sa « note » et de son positionnement par rapport à une demande « comparable ».

Périmètre de la cotation

La loi Elan rend obligatoire la mise en œuvre d'un système de cotation des demandes de logement social sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) au 1er septembre 2021. Le système de cotation établi doit ainsi **s'appliquer de manière uniforme à l'ensemble des demandes sur le territoire concerné**, quelle que soit la qualité du demandeur et quel que soit le bailleur ou le réservataire (État, collectivités, Action Logement Services, etc.)

Article R441-2-10 du Code de la Construction et de l'Habitation

Le PPGDID inscrit les principes et les modalités du système de cotation de la demande. Il définit notamment :

-les critères de cotation choisis, leur pondération, les cas dans lesquels le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur a des effets sur la cotation de la demande ainsi que la nature de ces effets ;

-les modalités d'évaluation périodique du système ;

Le public et les demandeurs de logement social reçoivent une information appropriée sur le système mis en place dans le cadre du service d'accueil et d'information.

Le système de cotation constitue une aide à la décision participant à la mise en œuvre des objectifs mentionnés à l'article L. 441 tant pour la désignation des candidatures examinées en commission d'attribution que pour l'attribution des logements sociaux.

Il s'applique de manière uniforme, dans son principe comme dans toutes ses modalités, à l'ensemble des demandes de logement social sur le territoire concerné. Toutefois, le plan partenarial de gestion peut prévoir un système de cotation spécifique aux demandes de mutation des locataires du parc social.

Parmi les critères de cotation de la demande, un critère ou un ensemble de critères met en œuvre les priorités définies à l'article L. 441-1, notamment en faveur des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3.

Le système de cotation est compatible avec les orientations adoptées par la conférence intercommunale du logement ou, pour la Ville de Paris, la conférence du logement, et approuvées en application de l'article L. 441-1-5.

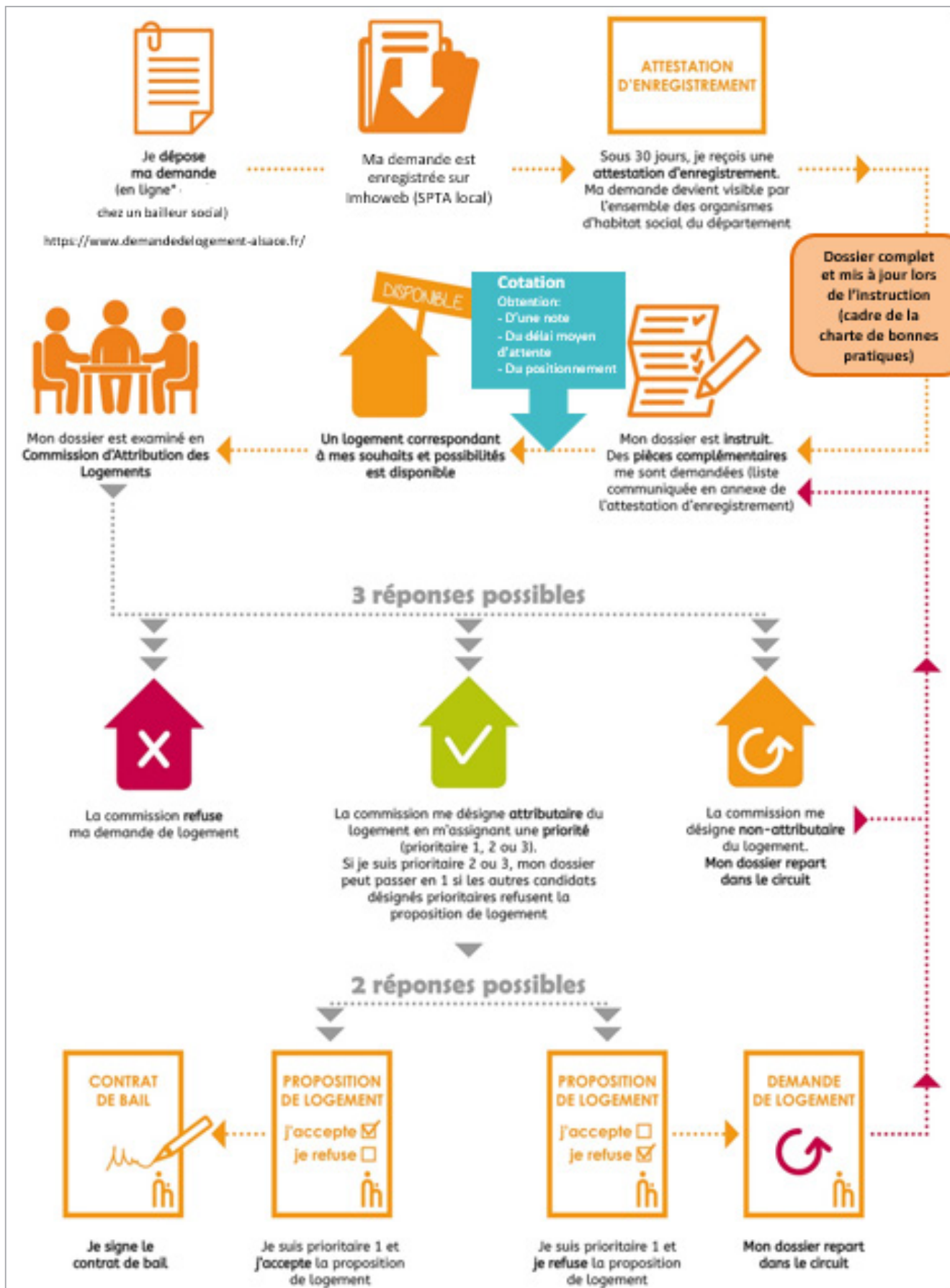
Décret n° 2019-1378 du 17 décembre 2019 relatif à la cotation de la demande de logement social

Introduction

Notice : le décret détermine les modalités de mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social, qui est une aide à la décision tant pour la désignation des candidatures examinées en commission d'attribution que pour l'attribution des logements sociaux

Article R441-2-10 du CCH: Le système de cotation constitue une aide à la décision participant à la mise en œuvre des objectifs mentionnés à l'article L. 441 tant pour la désignation des candidatures examinées en commission d'attribution que pour l'attribution des logements sociaux.

La cotation dans le circuit de la demande locative sociale



Méthodologie et étapes du travail partenarial

Le système de cotation relève de la responsabilité des EPCI, chefs de file de la réforme des attributions. Il est élaboré sous leur égide, avec l'ensemble des partenaires concernés.

Une première étape de benchmarking a été réalisée auprès d'autres systèmes de cotation inscrits dans les PPGDID (Reims, Maubeuge, Montpellier, Rennes, Sophia Antipolis, Arras, Saverne, Colmar, Caen-la-mer)

Un travail d'objectivation et la formalisation des critères a été nécessaire. Une réflexion impliquant l'ensemble des acteurs a été menée afin de discuter essentiellement des pondérations des critères de la grille de cotation.

- Une première version de la cotation issue des échanges en coordination habitat a été élaborée le 9 mars 2023.
- Cette première version de la cotation a été mise en débat lors de la réunion interbailleurs du 5 juin 2023 puis diffusée aux communes ainsi qu'aux bailleurs et autres partenaires de l'instance interbailleurs
- Un temps d'observation, de retours et remontées sur la cotation proposée, a été défini jusqu'à la mi-juillet 2023
- 22 août : analyse des retours partenariaux (communes, groupement de bailleurs sociaux). Justifications et

validation d'une version finale de la cotation

- Présentation de la version finalisée au COTEC le 17 octobre 2023
- Présentation de la version finale de la cotation auprès des membres de la CIL .

Les critères de la cotation

La cotation consiste à définir une série de critères d'appréciation de la demande afin d'attribuer une note à chaque demande.

On distingue 3 catégories de critères ::

- les critères obligatoires (publics prioritaires du CCH)
- les critères facultatifs
- Les priorités locales: elles sont définies par l'EPCI, mais dans la limite de ce qui est possible à partir du CERFA

Le système de cotation doit être cohérent avec la définition législative des publics prioritaires dont, en premier lieu, les ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO. A ce titre, le dispositif mis en œuvre doit conduire à faire ressortir les publics prioritaires avec une cotation élevée. Ces priorités se traduisent par les situations et correspondances dans le formulaire Cerfa V4 de la demande en logement social. La DDETSPP confirme que la cotation des critères prioritaires doit être supérieure aux critères facultatifs et locaux.

Le système de cotation retenu pour m2A

		Nb de points
CRITERES OBLIGATOIRES (16)	Informations générales	
	DALO	25
	Demandeurs du 1er quartile	15
	Composition du foyer	
	Personne en situation de handicap	15
	Situation professionnelle	
	A vécu une période de chômage de longue durée	15
	Appartement de coordination thérapeutique	20
	Logement indigne	20
	Personnes menacées d'expulsion sans relogement	15
	violence au sein du couple ou mariage forcé	25
	Logement non décent avec au moins un mineur	15
	Suroccupation avec au moins un mineur	10
	personnes dépourvues de logement et d'hébergement	15
	personnes hébergées par des tiers	10
	personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition	15
personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou a ses abords	25	
personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle	25	
personnes victime de l'une des infractions de traite d'être humains ou de proxénétisme	25	

	Nb de points	
CRITERES FACULTATIFS (37)	Informations générales	
	Demandeurs du 2eme quartile	10
	Demandeurs du 3eme quartile	5
	Demandeurs du 4eme quartile	
	Ancienneté de la demande (<i>si le délai d'attente est supérieur à 12 mois</i>)	5
	Habite l'EPCI	10
	Travaille dans l'EPCI	10
	Habite la commune	10
	Travaille dans la commune	
	Pièces valides	
	Composition du foyer	
	Rapprochement familial	
	Départ de personnes à charge du foyer	
	Divorce ou séparation	
	Jeunes de moins de 30 ans	10
	Personnes âgées (à partir de 60 ans)	10
	Parent en divorce ou séparation	
	Parent isolé (<i>si enfant à charge</i>)	5
	Parent isolé (<i>si enfant mineur</i>)	5
	naissance attendue dans un logement trop petit	10
	personne âgée en difficulté financière dans un logement trop grand	
	personne âgée dans un logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie	
	CRITERES FACULTATIFS (suite)	Situation professionnelle
CDD ou intérim		
Etudiant ou apprenti		5
Assistant familial ou maternel à son domicile		
Travailleur pauvre		
Ancien étudiant en résidence étudiante		
Situation actuelle		
Logement non décent		
Suroccupation (nombre de pièces)		
Suroccupation (surface)		
Mutation interne au parc social		
Logement de fonction		
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire		5
Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie		
Loyer trop élevé		
Logement bientôt démoli		10
Logement éloigné du lieu de travail		10
Logement éloigné des équipements et des services		
changement du lieu de travail		10
taux d'effort trop élevé (<i>>40%</i>)		10
sous occupation	10	
CRITERES LOCAUX	Travail en dehors de l'EPCI	10
	situation professionnelle "autre" (dans le cerfa)	10
Refus des propositions		
	A partir de 4 refus motivés dans un délai de 24 mois	-20
	A partir de 2 refus non motivés ou sans réponse dans un délai de 24 mois	-20

Des points retirés en cas de refus

La cotation prévoit la perte de points en cas de refus d'un logement adapté à la situation du ménage et localisé dans l'un des quartiers souhaités par le demandeur.

Une expérimentation à conduire pour mettre à l'épreuve la cotation proposée

La mise en place du dispositif de cotation se fera progressivement. Elle nécessite une phase de test évaluée à environ 6 mois. Cette expérimentation est nécessaire. Elle permettra d'évaluer les effets de la cotation sur la prise en compte de la diversité de la demande. Il s'agit de :

- procéder à un suivi régulier en interne
- faire un bilan de la phase de test
- ajuster le dispositif le cas échéant

Aussi, les pondérations proposées pour la grille de cotation pourront évoluer sur la période de mise en œuvre du PPGDID, en fonction de la pertinence des évolutions proposées à l'occasion de bilan annuel ou de l'évaluation triennale.

La traduction du système de cotation dans le présent plan doit également s'accompagner d'une définition du contenu de l'information due au public et aux demandeurs sur la cotation. Cette information est rendue par les partenaires du plan, dans le cadre du fonctionnement du SAID précédemment décrit, et selon un contenu à définir.

Une évaluation à conduire pour adapter au mieux la cotation proposée aux réalités locales

La grille de cotation élaborée sera évaluée et évoluera au fil du temps en fonction des retours d'expérience et de la réalité du terrain. Les priorités identifiées aujourd'hui seront peut-être différentes de celles de demain. Les effets attendus de l'application de la grille ne se retrouveront peut-être pas forcément dans les faits. C'est pourquoi il est indispensable d'évaluer la grille à intervalles réguliers pour qu'elle soit efficace et s'adapte à la réalité du terrain et dans le temps.

Cette évaluation s'envisage à deux niveaux :

- au plan qualitatif : quel est l'apport de ce système, tant au stade de l'instruction des demandes de logements sociaux que lors des CALEOL ? Ce système participe-t-il à une plus grande lisibilité du processus d'instruction et d'attribution ? Quelles sont les difficultés liées à la traduction de ce système dans les pratiques d'instruction ?...
- au plan quantitatif, il s'agit à travers le suivi d'indicateurs à définir, de savoir si la mise en place du système de cotation conduit notamment à une évolution des attributions aux demandeurs relevant d'une situation prioritaire au regard des critères nationaux mais également locaux.

Action à mettre en œuvre

Action 1 : Paramétrer le système de cotation au sein d'Imhoweb, en lien avec l'AREAL (et SIGMA) et prévoir la possibilité de l'évolution des fonctionnalités d'Imhoweb si des dysfonctionnements ou besoins d'évolutions sont identifiés par les guichets d'enregistrement, notamment lors de réunions annuelles organisées par m2A.

Calendrier : Déclinaison de la cotation dans Imhoweb et tests associés à son intégration dès fin 2023.

Mises à jour/évolutions au sein d'Imhoweb en lien avec la traduction du système de cotation à évaluer à l'occasion de bilans annuels, de l'utilisation de ce logiciel par les guichets d'enregistrement.

Action 2: Etablir une grille d'indicateurs du suivi de la cotation du PPGDID. Les modalités de mise en œuvre sur lesquelles l'AREAL devrait être associée devront être précisées à une échéance de 6 mois.

Action 3 : Etablir un bilan annuel de la cotation
Ce bilan permettra d'organiser un comité de pilotage qui pourrait proposer à CIL, des modifications à apporter à la cotation et réévaluer annuellement la pertinence des pondérations de la grille de cotation et celle de gestion des refus, selon notamment les résultats de l'évaluation annuelle du système, et dans le respect des conditions réglementaires existantes

Action 4 : Evaluer annuellement la mise en œuvre du système de cotation de la demande de logement social,

L'évaluation s'entend à deux niveaux :

- au plan qualitatif
- au plan quantitatif

Action 5 : Mettre en œuvre la communication due au public et aux acteurs locaux du logement intervenant dans le SAID sur la cotation, selon le contenu de l'information et ses modalités de délivrance. La communication s'entend à deux niveaux :

- 1er niveau à destination du grand public
- 2ème niveau à destination des acteurs locaux. Il s'agira de produire un support de communication sur la cotation à destination des bailleurs pour qu'ils le prennent en compte dans le cadre de leur CALEOL

7. ANNEXES

Rappel : les publics prioritaires au titre de l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

- a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
 - b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
 - c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
 - d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
 - e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
 - f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
 - g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code ;
 - g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
 - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
 - h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
 - k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
 - l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
 - m) Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.



MA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL EN ALSACE

GUIDE PRATIQUE

Publiée le 13 décembre 2024 sur le site Internet de Mulhouse Alsace Agglomération



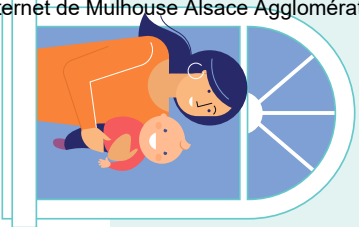
Ce guide est édité par



acteb Strasbourg / crédits : Shutterstock Marish, eakkasir90, Artem Kovlenko / novembre 2020



QU'EST-CE QUE LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL ?



Un logement locatif social est un logement construit grâce à des aides financières publiques et dont le loyer est encadré.

Qui peut prétendre à un logement locatif social ?

TROIS CONDITIONS À REMPLIR :

1. Être de nationalité française ou titulaire d'un titre de séjour en cours de validité délivré par les autorités françaises

2. Disposer de revenus imposables de l'année N-2 ne dépassant pas les plafonds de ressources définis chaque année par l'Etat et consultables sur le site : demandedelogement-alsace.fr

3. Utiliser le logement attribué comme habitation principale

→ Il faut également justifier de ressources mensuelles suffisantes pour assurer le paiement d'un loyer.

Pour quel type de logement ?

Le nombre de pièces du logement est défini réglementairement par rapport à la composition familiale :

→ Nombre de personnes + 1 pièce au maximum

EXEMPLES :

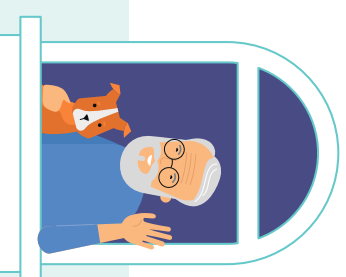
			
Personne seule T1/T2	Couple T2/T3	Famille avec 2 enfants T4/T5	Famille avec plus de 3 enfants T5/T6

Quels sont les délais ?

Les délais d'attente avant attribution d'un logement social sont variables. Ils dépendent des caractéristiques de ma demande et des disponibilités de logements dans les différents secteurs. Dans l'Eurométropole de Strasbourg par exemple, le délai moyen d'attente pour obtenir une proposition de logement est d'environ 18 mois, mais il est très fluctuant selon les secteurs demandés et le type de logement recherché.

En Alsace, il y a actuellement plus de 42 000 demandes de logement social, soit beaucoup plus que le nombre de logements sociaux loués chaque année.

→ Je peux me renseigner sur demandedelogement-alsace.fr





COMMENT PUIS-JE FAIRE MA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ?

1.

Je dépose ma demande

→ Une seule demande par département suffit ! Elle est accessible à tous les bailleurs sociaux présents sur le département. Une demande est possible dans chaque département.

→ Pour un enregistrement plus rapide de votre demande, nous vous invitons à privilégier le dépôt de votre dossier sur le site Internet :

demandedelogement-alsace.fr

En remplissant le formulaire en ligne

et en scannant ma pièce d'identité, mon passeport ou mon titre de séjour en cours de validité et les pièces justificatives de ma situation.

Ce site est dédié au dépôt de la demande en ligne, me permettant ainsi de simplifier mes démarches. Je retrouve tous les éléments d'information nécessaires (règles générales, information sur l'offre en logement social).

Je dispose d'un **espace privé** dans lequel je peux retrouver toutes les informations relatives à ma demande, la modifier, la compléter et en suivre l'avancement.



A défaut, en version papier

Je peux obtenir le formulaire de demande (Cerfa) ainsi que la partie complémentaire de déclaration de handicap le cas échéant, en ligne sur

demandedelogement-alsace.fr

ou les retirer chez un bailleur.

Je dépose mon dossier complété chez un **bailleur social** ou auprès d'un **service enregistreur** dédié avec une photocopie de ma pièce d'identité ou de mon titre de séjour en cours de validité ainsi que les pièces justificatives de ma situation.

→ Un dossier composé de mon formulaire et de ma pièce d'identité ne suffit pas aux bailleurs pour étudier ma demande. Il faudra impérativement compléter mon dossier avec toutes les pièces justificatives.

2.

Je reçois (et conserve) mon numéro unique de la demande

Mon attestation d'enregistrement ainsi que mon numéro unique de la demande (NUD) me sont délivrés sous un mois maximum par mail ou par courrier.

Ce numéro constitue la référence de mon dossier pour toute future démarche, et atteste que ma demande est bien enregistrée.

→ Je dois **conserver précieusement** mon NUD (numéro unique), il me sera utile tout au long du parcours de ma demande.

→ Je dois également veiller à ce que mes coordonnées (numéro de téléphone, adresses mail et postale) soient correctement mises à jour.





3.

Je suis acteu-trice de ma demande

Je complète mon dossier avec toutes les pièces justificatives nécessaires en Alsace et dont la liste est consultable sur

demandedelogement-alsace.fr

Il est important de les mettre à jour régulièrement.

Pour compléter ainsi que pour modifier le dossier, je peux procéder comme pour le dépôt de ma demande :

En ligne

en scannant mes documents et en les ajoutant via mon espace privé (et avec mon NUD). Je peux voir dans mon espace privé les pièces à joindre en fonction de ma situation.

Au format papier

sous forme de photocopies à déposer chez un bailleur social en n'oubliant pas de rappeler systématiquement le NUD.

- Je vérifie que mon dossier est bien complet.
- Je mets à jour les pièces justificatives de ma situation.
- Je signale tout changement de situation.
- Je modifie ma demande si mes besoins ou ma situation évoluent.

Pour que mon dossier prenne sa place dans la file d'attente des demandeurs de logement, il faut qu'il soit complet. Tant que je n'ai pas ajouté toutes les pièces justificatives à jour, les bailleurs sociaux ne pourront pas me faire de proposition de logement. Ensuite, il sera nécessaire que les pièces soient contrôlées et vérifiées par un bailleur ou un service enregistré.

JE DOIS M'ASSURER QUE :

✓ Les pièces justificatives de mon dossier soient à jour

✓ Les pièces scannées soient bien lisibles

✓ Toutes les pages des pièces soient bien présentes, notamment si elles sont recto verso

✓ Les informations qu'elles contiennent correspondent bien à ce qui est déclaré dans le formulaire de demande (nom, revenus, adresses)

4.

Je renouvelle ma demande tous les ans

→ Ma demande est active 1 an.

Un mois avant la date d'anniversaire de ma demande, je reçois une notification, par mail (pensez à vérifier les spams) ou par courrier, me demandant si je veux renouveler ma demande pour une année supplémentaire.

Si je suis toujours à la recherche d'un logement social, je renouvelle alors ma demande pour un an :

- Soit en ligne via mon espace privé,
- Soit en retournant le coupon joint à la notification par courrier.

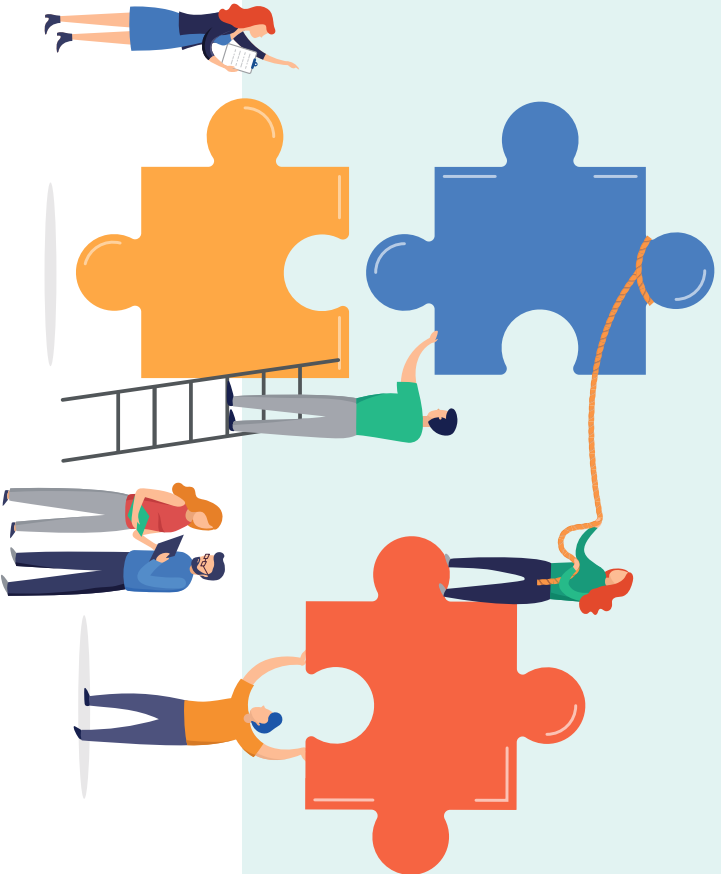
Le renouvellement est obligatoire pour que ma demande reste active, même si ma situation reste inchangée.

Je dois répondre dans les **30 jours** après réception du courrier et joindre impérativement les pièces justificatives nécessaires et actualisées.



COMMENT EST TRAITÉE

MA DEMANDE ?



Publiée le 13 décembre 2024 sur le site Internet de Mulhouse Alsace Agglomération

→ Pour chaque logement qui se libère, le bailleur va rechercher et sélectionner 3 dossiers minimum parmi les nombreuses demandes.

Sur certains territoires en Alsace, un système de cotation peut aider le bailleur à sélectionner les demandeurs.

5.

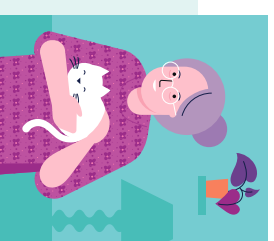
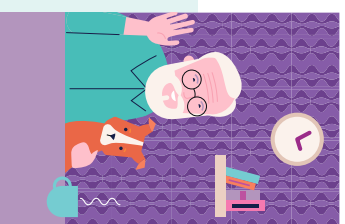
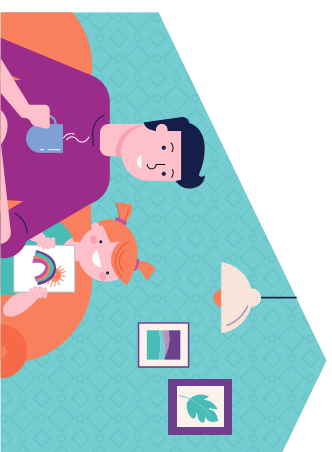
Le passage en commission d'attribution (CALEOL)

Le bailleur présente ensuite les 3 dossiers sélectionnés à la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'occupation des Logements (CALEOL).

→ La CALEOL est la seule instance compétente pour attribuer des logements sociaux. C'est une commission composée de l'organisme de logement social, de la commune sur laquelle se situe le logement, d'associations d'insertion et de locataires, et de l'Etat.

Ensemble, ils examinent les dossiers et attribuent les logements par décision majoritaire, en respectant les obligations légales en matière d'attribution de logement.

Sur **mon espace privé en ligne**, je peux régulièrement vérifier à quelle étape de traitement est mon dossier.



QUE FAIRE QUAND JE REÇOIS

UNE PROPOSITION DE LOGEMENT SOCIAL ?

6.

Le bailleur me contacte

Lorsque le bailleur social me contacte (par courrier, par mail ou par téléphone) pour m'annoncer que la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) m'a attribué un logement, j'ai alors 10 jours maximum pour répondre et organiser avec lui la visite du logement.



Dès que je réceptionne la proposition, je prends contact avec le bailleur le plus rapidement possible.

L'absence de réponse sera considérée comme un refus.

7.

Je fais part de ma décision

APRÈS LA VISITE, J'ACCÉPTE OU JE REFUSE LA PROPOSITION.



Si j'accepte la proposition :
le bailleur organise la signature du bail, je prépare mon emménagement et mon dossier est clôturé et sort du fichier des demandes.

Si je refuse la proposition :
je retourne dans la file d'attente des demandeurs, et le logement est proposé au demandeur suivant désigné par la CALEOL.

LE PARCOURS DE MA DEMANDE



1 Je dépose ma demande de logement social

Signature du bail et emménagement

123

2 Je reçois mon numéro unique de la demande (à conserver)



3 Je suis acteur-trice de ma demande
Je mets mon dossier à jour régulièrement

Retour du dossier dans la file d'attente des demandeurs

Je refuse le logement

Je ne renouvelle pas ma demande

4 Je renouvelle ma demande tous les ans

Je fais part de ma décision sous 10 jours

Le bailleur me contacte

Sélection adaptée

5

Décision de la CALEOL

LE TRAITEMENT DE MA DEMANDE ET LE PASSAGE EN CALEOL

LES PIÈCES JUSTIFICATIVES

dans la demande de
logement social

DOSSIER
COMPLÈT

Les objectifs de ce guide

- ▶ La demande de logement social doit être complétée avec l'ensemble des justificatifs. Elle est complète et à jour au moment du dépôt ou d'une modification de la demande et elle sera mise à jour lors de l'instruction de la demande par les bailleurs (nécessite d'être réactif).
- ▶ La demande de logement social doit être systématiquement mise à jour si un changement venait à intervenir dans la situation familiale, financière, locative et le dossier doit être en parallèle, être complété avec les nouveaux documents demandés.

En effet, une demande de logement social complète et cohérente avec la situation déclarée sur le CERFA, est une demande qui contient toutes les pièces justificatives réglementaires permettant à un bailleur de l'instruire pour un passage en commission d'attribution.

Ces pièces justificatives doivent être :

- Parfaitement lisibles
- Scannées dans leur intégralité (recto verso selon le cas)
- En cours de validité (selon le cas)
- Traduites en français (selon le cas)

Sommaire

1. Chiffres clés.....	4
2. Quelques rappels.....	5
3. Ce qu'il faut savoir concernant la demande de logement sociale.....	7
L'identité des personnes à loger.....	7
La régularité du séjour.....	8
L'avis d'imposition.....	10
Les ressources mensuelles.....	14
La situation professionnelle.....	15
La situation familiale.....	16
La situation actuelle.....	17
4. Foire aux questions.....	20



1. Chiffres clés

Au 1er janvier 2023, la demande de logement social en Alsace c'est :

47 000

demandeurs de logement social sur l'Alsace (30.6% sur le Haut-Rhin et 69.3% sur le Bas-Rhin (dont 56.4% sur l'Eurométropole de Strasbourg).

20 801

demandes déclarées complètes dans Imhoweb soit 44 % des demandes alsaciennes.

56 %

des demandes enregistrées en ligne. (demandedelogement-alsace.fr)

36,7 %

des demandeurs qui sont déjà locataires du parc social.

2. Quelques rappels

- ▶ Une demande de logement social est valable 12 mois et doit être impérativement renouvelée au bout d'un an, faute de quoi elle sera radiée.
- ▶ Aucune demande d'ACD (valable sur le Bas-Rhin) ou de DRP (Haut-Rhin) ne pourra être validée par le réservataire si la demande de logement social est incomplète et/ou incohérente.
- ▶ La mention « dossier complet » dans Imhoweb et dans l'espace personnel du demandeur ne garantit pas la complétude du dossier (un dossier doit toujours être vérifié par le bailleur ou le réservataire). Pour rappel, un dossier est réputé complet à un instant T sur Imhoweb : les pièces justificatives doivent être mis à jour lors de l'instruction du dossier ou s'il y a une modification dans la demande.
- ▶ Tout document justificatif étranger doit être traduit en français (ex : acte de mariage, avis d'imposition ...)
- ▶ Une attestation établie par le centre des impôts ne fait pas office d'avis d'imposition.
- ▶ La liste des pièces constituant « un dossier complet » est règlementaire et validée par tous les bailleurs et l'AREAL.
- ▶ Il convient de veiller à ce que les pièces annexées à la DLS via l'espace personnel le soient au bon endroit
- ▶ Lors de la mise à jour du dossier, les documents fournis doivent être datés de moins de 3 mois : les documents concernant les ressources mensuelles (sauf retraite), les documents concernant la situation actuelle (logement, hébergement), les documents sur les prestations sociales et familiales (de moins de 3 ou moins de 6 mois)
- ▶ Le demandeur peut choisir d'annexer à sa demande de logement social d'autres documents (ex : certificat médical, dépôt de plainte, lettre explicative...) Il est toutefois conseillé de ne pas « surcharger » la demande de logement avec des pièces « parasites » ou obsolètes (documents à supprimer au fur-et-à-mesure des mises à jour).

3. Ce qu'il faut savoir concernant la demande de logement social

Une demande de logement social (DLS) doit contenir des justificatifs concernant :

► L'identité des personnes à loger

Elle permet au bailleur de déterminer la typologie du logement à attribuer

- Une copie de la pièce d'identité (carte nationale d'identité, passeport) pour chacune des personnes majeures à loger (qu'elle soit titulaire ou non du bail).
 - Une carte d'identité française périmée est recevable, sans date de péremption (attention si la pièce d'identité est périmée, et que la personne n'est plus reconnaissable, il sera nécessaire d'en ajouter une nouvelle valable).
 - Un titre de séjour doit quant à lui être en cours de validité (cf liste détaillée ci-dessous)
- Une copie du livret de famille ou acte de naissance pour tous les enfants mineurs à loger
 - Valable même pour les enfants en droit de garde
- Le cas échéant, jugement de tutelle ou de curatelle.

► La régularité du séjour

1 Les citoyens de l'Union européenne, les ressortissants d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse qui remplissent les conditions exigées pour bénéficier d'un droit de séjour sur le fondement des articles L. 233-1 et L. 234-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ;

2 Les citoyens de l'Union européenne soumis à des mesures transitoires par le traité d'adhésion à l'Union européenne de l'Etat membre dont ils sont ressortissants et exerçant une activité professionnelle qui justifie d'un droit au séjour attesté par un titre de séjour ;

3 Les membres de famille des ressortissants visés aux 1 et 2, lorsqu'ils possèdent la nationalité d'un Etat tiers et qui, en application des articles L. 233-2 et L. 233-5 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, justifient d'un droit au séjour attesté par un titre de séjour, portant l'une des mentions suivantes :

- « carte de séjour de membre de la famille d'un citoyen de l'Union/EEE/Suisse - toutes activités professionnelles » ;
- « carte de séjour de membre de la famille d'un citoyen de l'Union - toutes activités professionnelles, sauf salariées »,

ou le récépissé de demande de renouvellement de telles cartes.

Remplissent les conditions de permanence mentionnées à l'article R. 441-1 (1^o) du code de la construction et de l'habitation les personnes physiques de nationalité étrangère autres que celles visées à l'article 1er, qui sont titulaires de l'un des titres de séjour suivants ou documents suivants en cours de validité :

1

Carte de résident ;

2

Carte de résident permanent ;

3

Carte de résident portant la mention « résident de longue durée - UE » ;

4

Carte de séjour pluriannuelle ;

5

Carte de séjour portant la mention « passeport talent » ;

6

Carte de séjour temporaire ;

7

Certificat de résidence de ressortissant algérien ;

8

Récépissé de demande de renouvellement de l'un des titres numérotés de 1 à 7 ;

9

Récépissé de demande de titre de séjour valant autorisation de séjour portant la mention « reconnu réfugié » ou « a obtenu le bénéfice de la protection subsidiaire » ou « bénéficiaire du statut d'apatride » ;

10

Récépissé de demande de carte de résident délivrée aux conjoints de réfugiés ou bénéficiaires de la protection subsidiaire arrivés dans le cadre de la procédure de réunification familiale prévue aux articles L. 561-2 et suivants du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ;

11

Attestation de prolongation d’instruction d’une demande de renouvellement de titre de séjour, ou attestation de décision favorable sur une demande de renouvellement de titre de séjour selon la procédure prévue aux articles R. 431-15-1, R. 431-15-3 ou R. 431-15-4 du code de l’entrée et du séjour des étrangers et du droit d’asile ;

12

Titre de séjour délivré à un ressortissant andorran ou à un ressortissant de pays tiers membre de sa famille mentionnant la convention signée le 4 décembre 2000 entre la République française, le Royaume d’Espagne et la Principauté d’Andorre relative à l’entrée, à la circulation, au séjour et à l’établissement de leurs ressortissants ;

13

Passeport monégasque revêtu d’une mention du consul général de France à Monaco valant autorisation de séjour ;

14

Visa de long séjour valant titre de séjour dès lors qu’il a fait l’objet de la procédure prévue à l’article R. 431-17 du code de l’entrée et du séjour des étrangers et du droit d’asile ;

15

Autorisation provisoire de séjour prévue à l’article L. 425-4 du code de l’entrée et du séjour des étrangers et du droit d’asile.

Exemple : APS délivrées aux victimes des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme, ayant cessé l’activité de prostitution et engagées dans un parcours de sortie de prostitution d’insertion sociale et professionnelle ;

16

Autorisation provisoire de séjour portant la mention « bénéficiaire de la protection temporaire » délivrée en application des articles L. 581-3 et R. 581-4 du code de l’entrée et du séjour des étrangers et du droit d’asile.

► L'avis d'imposition

Il permet au bailleur de vérifier que le ménage entre dans les plafonds de ressources du logement social

Il s'agit du revenu pris en compte pour déterminer le respect des plafonds de ressources applicables pour l'accès au logement social. Les documents rédigés en langue étrangère doivent être traduits en français et les revenus convertis en euros.

- a) Avis d'imposition indiquant le revenu fiscal de référence de l'année N-2 pour toutes les personnes appelées à vivre dans le logement ou à défaut, avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu ou document de taxation ;
- b) Lorsque tout ou partie des revenus perçus l'avant-dernière année (N-2) n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, il conviendra de produire un avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet Etat ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire ;

- c) Si l'avis d'imposition, français ou étranger, comporte les revenus des deux membres du couple marié ou pacsé, les seuls revenus du demandeur peuvent être pris en compte dans les situations et à condition de fournir les pièces suivantes :

Divorce intervenu postérieurement :

- Jugement de divorce ou de la convention homologuée en cas de divorce par consentement mutuel

Dissolution du PACS :

- Mention de la dissolution dans l'acte de naissance ;

Instance de divorce :

- Ordonnance de non-conciliation ou, à défaut, copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales dans les conditions prévues au code de procédure civile ou, lorsque c'est un divorce par consentement mutuel, justificatif d'un avocat attestant que la procédure est en cours, ou, en cas de situation d'urgence, décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;

Séparation d'un couple pacsé :

- Récépissé d'enregistrement de la déclaration de rupture à l'officier de l'état civil ou au notaire instrumentaire ;

Violence au sein du couple pour les personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement :

- Production du récépissé du dépôt d'une plainte par la victime, main courante ou attestation de prise en charge par une association spécialisée ;

Décès du conjoint intervenu postérieurement :

- Production du certificat de décès ou du livret de famille.

- d) En cas d'impossibilité justifiée de se procurer un document mentionné au a ou au b, la présentation d'une attestation d'une autre administration compétente concernant la même année ou, le cas échéant, du ou des employeurs, pourra être admise.
- e) Les revenus imposables perçus au titre de la dernière année civile ou au cours des douze derniers mois précédant la date de la signature du contrat de location sont pris en compte à la demande du ménage requérant, qui justifie que ses revenus sont inférieurs d'au moins 10 % aux revenus mentionnés sur les documents mentionnés au a ou b. Le demandeur est tenu d'apporter les justificatifs nécessaires à l'organisme bailleur qui doit s'assurer par tous moyens appropriés, à l'exception d'attestations sur l'honneur, du montant des revenus déclarés par le ménage.
- f) Les demandeurs qui ne sont pas tenus de faire une déclaration de revenus pourront voir leurs ressources évaluées sur la base des revenus perçus depuis les douze derniers mois démontrées par tous moyens de preuve, en particulier les documents prévus à la rubrique ci-dessous intitulée « montant des ressources mensuelles », à l'exception d'attestations sur l'honneur

Cas particuliers :

- g) Français établis à l'étranger rentrés en France en situation d'indigence attestée : l'examen des ressources s'effectue sur la base de l'attestation de situation d'indigence visée par le ministère des affaires étrangères ;
- h) Les demandeurs qui, du fait notamment de leur date d'entrée récente sur le territoire, justifient ne pouvoir produire ni d'avis d'imposition français ni un document équivalent pourront voir leurs ressources évaluées dans les mêmes conditions qu'au h. Les documents rédigés en langue étrangère doivent être traduits en français.

- i) Les titulaires d'une protection internationale accordée par l'Office français de protection des réfugiés et apatrides (OFPRA) ou la Cour nationale du droit d'asile (CNDA) (réfugiés, bénéficiaires de la protection subsidiaire et apatrides), les titulaires de l'autorisation provisoire de séjour portant la mention « bénéficiaire de la protection temporaire » délivrée en application des articles L. 581-3 et R. 581-4 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile qui ne peuvent produire un avis d'imposition français ont uniquement à justifier des ressources perçues après la date de leur entrée sur le territoire français, indiquée sur leur récépissé constatant la reconnaissance d'une protection internationale ou sur leur carte de résident, leur carte de séjour temporaire ou leur document provisoire de séjour susvisé. Les personnes bénéficiaires de la protection subsidiaire justifieront de leur statut en fournissant la décision de l'OFPRA ou de la CNDA les concernant. Les ressources pourront être évaluées sur la base des revenus perçus depuis les douze derniers mois ou, le cas échéant, depuis l'entrée sur le territoire, démontrées par tous moyens de preuve, en particulier les documents prévus à la rubrique ci-dessous « montant des ressources mensuelles », à l'exception d'attestation sur l'honneur ;

Précisions :

- **Le contenu de l'avis d'imposition (AI) doit correspondre à la composition familiale**
Ex : pour un couple marié avec 2 enfants mineurs et 1 enfant majeur, deux possibilités : soit l'AI fait apparaître le couple avec 3 enfants dont un majeur rattaché fiscalement au foyer de ses parents, soit l'AI fait apparaître le couple avec 2 enfants mineurs et dans ce cas l'enfant majeur devra fournir son propre AI en tant que majeur célibataire ;
- Une attestation des impôts avec le tampon et sur laquelle le revenu fiscal est recevable ;
- Pour les jeunes de 18 ans sortants de l'ASE qui ne peuvent fournir un avis d'imposition car mineurs en N-2 : une attestation établie par les services de l'ASE de la Collectivité Européenne d'Alsace pourrait être ajoutée.

► Les ressources mensuelles

Il permet au bailleur de calculer le taux d'effort (TE) et le reste à vivre (RAV) afin de s'assurer que le paiement du loyer pourra être honoré

Tout document justificatif des revenus perçus pour toutes les personnes appelées à vivre dans le logement :

- **Salarié** : bulletins de salaire des trois derniers mois ou attestation de l'employeur ;
- **Non-salarié** : dernier bilan ou attestation du comptable de l'entreprise évaluant le salaire mensuel perçu ou tout document comptable habituellement fourni à l'administration ;
- **Retraite ou pension d'invalidité** : notification de pension de l'année en cours ;
- **Allocation d'aide au retour à l'emploi** : avis de paiement ; (notification comportant les montants, période de versement et durée de versement restant à courir. Cette précision figure sur la page «détail du calcul de votre allocation» de l'attestation).

En Alsace, il est possible de demander également la notification de pôle emploi précisant le taux horaire et le nombres de jours ouvrant droit à l'allocation avis de situation.

- **Indemnités journalières** : bulletin de la sécurité sociale ;
- **Pensions alimentaires reçues** : extrait de jugement ou autre document démontrant la perception de la pension ;
- **Prestations sociales et familiales** (allocation d'adulte handicapé, revenu de solidarité active, allocations familiales, prestation d'accueil du jeune enfant, prime d'activité, allocation journalière de présence parentale, allocation d'éducation d'enfant handicapé, complément familial, allocation de soutien familial...) : attestation de la Caisse d'allocations familiales (CAF)/Mutualité sociale agricole (MSA), allocation de solidarité aux personnes âgées ;
- **Situation patrimoniale** : déclaration sur l'honneur concernant le patrimoine afin de permettre l'estimation des aides personnelles au logement qui pourraient être obtenues (**non demandé en Alsace**) ;
- **Étudiant boursier** : avis d'attribution de bourse.

► la situation professionnelle

Un document attestant de la situation indiquée :

Mêmes documents que ceux justifiant du montant des ressources mensuelles, sauf si les cases cochées dans le formulaire sont :

- **Étudiant** : carte d'étudiant ;
- **Apprenti** : contrat de travail ;
- **Autres situations** : toute pièce établissant la situation indiquée ;
- **Reprise d'une activité après une période de chômage de longue durée** : carte de demandeur d'emploi ou attestation de situation et tout document attestant de la reprise d'une activité ;
- **Assistant maternel ou familial (profession du demandeur ou de son conjoint)** : agrément ;

► la situation familiale

Un document attestant de la situation indiquée :

- **Marié(e)** : livret de famille ou document équivalent démontrant le mariage ;
- **Pacte civil de solidarité (PACS)** : attestation d'enregistrement du PACS ;
- **Enfant attendu** : certificat médical de grossesse attestant de la grossesse ;
- **Divorcé** : jugement de divorce ou convention homologuée en cas de divorce par consentement mutuel ;
- **En instance de divorce** : copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales dans les conditions prévues au code de procédure civile ou, lorsque c'est un divorce par consentement mutuel, justificatif d'un avocat attestant que la procédure est en cours ; copie du jugement de divorce ou séparation ou déclaration de rupture de PACS, ordonnance de non-conciliation ou convention homologuée en cas de divorce par consentement mutuel ou ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ou autorisation de résidence séparée ou une lettre de l'avocat attestant que la procédure est en cours
- **Dissolution du PACS** : mention de la dissolution dans l'acte de naissance ;
- **Rapprochement familial** : attestation de dépôt de demande s'il s'agit d'un regroupement familial et documents de filiation pour les membres concernés ;
- **Veuf/ve** : copie du livret de famille ou certificat de décès.

En Alsace, il est possible de demander une déclaration sur l'honneur signée par les deux parties avec la copie d'une pièce d'identité s'il n'y a pas d'information sur la garde des enfants

► la situation actuelle

Un document attestant de la situation indiquée :

- **Locataire** : bail et quittance ou, à défaut de la quittance, attestation du bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges ou tout moyen de preuve des paiements effectués ; avis d'échéance avec solde

En Alsace, une quittance de loyer ou attestation du propriétaire qui indique que le locataire est à jour de ses loyers et charges ou tout autre moyen de preuve des paiements effectués (exemple attestation de la banque, extrait de compte avec les autres lignes occultées et un libellé explicite)

- **Hébergé chez parents, enfants, particulier** : attestation de la personne qui héberge ;
- **En structure d'hébergement, logement-foyer ou résidence hôtelière à vocation sociale ou appartement de coordination thérapeutique ou résidence universitaire ou étudiante ou logement de fonction, notamment** : attestation du gestionnaire ou de l'employeur qui indique la fin de la mise à disposition du logement de fonction ;
- **Camping, hôtel** : reçu ou attestation d'un travailleur social, d'une association ou certificat de domiciliation ;
- **Sans-abri, habitat de fortune, bidonville** : attestation d'un travailleur social, d'une association ou certificat de domiciliation ;
- **Propriétaire** : acte de propriété, plan de financement.

- **Logement non décent** : document établi par un service public, un travailleur social, un professionnel du bâtiment ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, photos, copie du jugement d'un tribunal statuant sur l'indécence du logement, d'une attestation de la CAF/MSA ou autre document démontrant l'indécence du logement ;
- **Logement indigne** : en cas de local impropre à l'habitation, local sur-occupé du fait du logeur, local dangereux en raison de l'utilisation, local insalubre présentant ou non un danger imminent, présence de plomb, risque de sécurité dans un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, bâtiment menaçant ruine, risque pour la sécurité des équipements communs dans un immeuble collectif à usage d'habitation. Ces situations sont attestées par une décision administrative (arrêté du préfet, du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale, mise en demeure ou fermeture administrative), un jugement du tribunal, une attestation de la CAF ou de la MSA, ou tout autre document établi par un service public, un travailleur social, un professionnel du bâtiment ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement démontrant la situation d'indignité, photos ;
- **Logement repris ou mis en vente par son propriétaire** : lettre de congé du propriétaire ou jugement prononçant la résiliation du bail ;
- **Coût du logement trop élevé** : quittance ou autre document démontrant les dépenses affectées au logement (non demandé en Alsace) ;
- **Procédure d'expulsion** : commandement de payer ou assignation à comparaître ou jugement prononçant l'expulsion ou commandement de quitter les lieux (non demandé en Alsace) ;

- **Violences familiales** : situation d'urgence attestée par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ou récépissé de dépôt de plainte ;

En Alsace, une main courante ou une attestation d'une association qui précise que la personne subit des violences sont valables.

- **Handicap et perte d'autonomie** : carte mobilité inclusion invalidité ou carte d'invalidité pour les personnes qui en sont titulaires à titre définitif ; décision d'attribution d'un droit ou d'une prestation par une commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées ; décision d'attribution d'une pension d'invalidité par un organisme de sécurité sociale ; décision d'attribution de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) ;
- **Raisons de santé** : certificat médical (non demandé en Alsace) ;
- **Divorce** : jugement de divorce ou convention homologuée en cas de divorce par consentement mutuel ;
- **Dissolution du PACS** : mention de la dissolution dans l'acte de naissance ;
- **En instance de divorce** : ordonnance de non-conciliation ou, à défaut, copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales dans les conditions prévues au code de procédure civile ou, lorsque c'est un divorce par consentement mutuel, justificatif d'un avocat attestant que la procédure est en cours.
- **Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance (ASE)**, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge : attestation de la Collectivité européenne d'Alsace ou extrait d'une décision judiciaire permettant d'établir qu'il bénéficie ou a bénéficié d'une mesure au titre de l'ASE.

4. Foire aux questions

Si l'enfant est majeur, qu'il a son propre avis d'imposition, une pièce d'identité mais qu'il ne figure pas dans le livret de famille, est-ce que cela est recevable ?

Oui ces pièces suffisent.

Pour la situation familiale, si une des personnes a disparu, que peut-on donner comme document pour attester de la situation ?

Il sera nécessaire d'ajouter une saisine ou le dépôt de plainte pour abandon du domicile conjugal.

Pour l'avis d'imposition, faut-il scanner toutes les pages ?

Oui c'est nécessaire. Pour les AI provenant d'un autre pays, il est également demandé une traduction ou éventuellement les 12 dernières fiches de paie.

Pour les justificatifs de retraite, est-il obligatoire fournir un document datant de moins de 3 mois ?

Pour les justificatifs de retraite, un justificatif datant de l'année en cours ou datant de l'année précédente sera accepté.

Si le demandeur est autoentrepreneur, comment justifier de ses ressources ?

Vous pouvez annexer le bilan comptable, la déclaration URSSAF, l'attestation comptable (ou attestation UBER par exemple)

Dans une demande pour un couple, si la femme est mineure, quelles sont les modalités ?

Il sera nécessaire de fournir une attestation des parents (représentants légaux).



Ce guide a été
réalisé par l'Areal

DOSSIER COMPLÉT

Mars 2023



LA COTATION

De la demande de logement social

▶ C'est quoi la cotation ?

La loi a rendu obligatoire la mise en place d'une cotation des demandes de logement social. Elle consiste à attribuer des points aux demandes selon la situation déclarée par les ménages dans le formulaire de demande de logement social ou lors des mises à jour de la demande. Lorsqu'un logement se libère, le bailleur cherche dans le fichier des demandeurs correspondant à la typologie du logement et à sa localisation. Automatiquement, les dossiers ayant le plus grand nombre de points apparaissent en premier.

▶ Ça sert à quoi ?

Garantir une meilleure lisibilité et transparence dans le processus d'attribution

Aider le bailleur à la sélection des dossiers des demandeurs à présenter en commission d'attribution

Publiée le 13 décembre 2024 sur le site Internet de Mulhouse Alsace Agglomération

→ La cotation n'est pas une procédure de désignation automatique des candidats ou d'attribution des logements. Elle est un repère, parmi d'autres, pour les bailleurs afin de sélectionner les ménages à présenter en Commission d'Attribution des Logements.

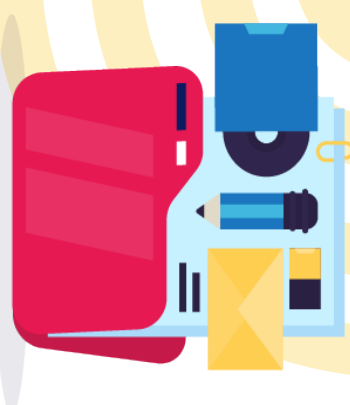
→ Exemples d'autres critères pris en compte : les revenus, la composition familiale, les publics prioritaires, ou la mixité sociale.



▶ Comment ça marche ?

La cotation est calculée dès le dépôt de la demande. Les points sont calculés à partir des informations fournies dans le formulaire de demande de logement social. Les points peuvent évoluer à la hausse ou à la baisse quand la situation change.

▶ Pour que la cotation reflète au mieux la situation personnelle du demandeur, il est nécessaire de compléter tous les champs du formulaire de demande de logement social et mettre à jour votre demande si besoin.



→ Dossier complet : Des justificatifs sont nécessaires pour compléter votre demande de logement. Pour plus d'informations, rendez-vous sur votre espace privé sur le site :

demandedelogement-alsace.fr



Les critères de la cotation

Ces critères peuvent porter sur la situation du ménage, la catégorie de logement recherché ou sur l'ancienneté de la demande. Ils varient d'un secteur à un autre.

Les critères sont définis localement selon le choix des territoires et donc propres à chacun d'entre eux.

Retrouvez les détails de la cotation et des territoires concernés sur le site :

demandedelogement-alsace.fr

Une demande de logement doit être renouvelée chaque année. Sans renouvellement de votre part, elle sera radiée et vous perdrez vos points.

En Alsace, l'ensemble des demandes seront cotées sur les 10 territoires devant mettre en place un système de cotation.



Les étapes d'attribution d'un logement social

C'est là qu'intervient la cotation !

Un logement social se libère et devient disponible à l'attribution

1

2

Le bailleur sélectionne 3 dossiers complets de candidature parmi les plus cotés

Les 3 dossiers de demandeurs passent en commission d'attribution

3

4

La commission classe les dossiers dans l'ordre en fonction de la situation du demandeur et des obligations légales

Le demandeur dont la candidature a été retenue est informé par courrier. Il dispose de 10 jours pour accepter l'offre de logement

5

6

Le demandeur peut soit accepter la proposition et signer le bail soit refuser la proposition et le dossier au rang suivant suivant se voit proposer le logement

► Les chiffres clés de la cotation

120 042

Logements dans le parc locatif social en Alsace (2021)

43 778

Demandes de logement actives en Alsace (2022)

10 133

Attributions de logement en Alsace (2021)

10

(juin 2022)

Territoires concernées par cette réforme des attributions en Alsace

L'Eurométropole de Strasbourg, la Communauté de Communes du Pays de Saverne, la Communauté de Communes d'Haguenuau, la Communauté de Communes du Canton d'Erstein, la Communauté de Communes de Sélestat, Colmar Agglomération, Mulhouse Alsace Agglomération, Saint-Louis Agglomération, la Communauté de Communes de de Thann-Cernay et la Communauté de Communes de la région Guebwiller

► Questions fréquentes

Mon dossier est passé en Commission d'Attribution de Logements (CAL), pourquoi je n'ai pas eu le logement alors que j'ai beaucoup de points ?

→ La Commission examine plusieurs situations, qui peuvent potentiellement toutes avoir beaucoup de points. Certaines situations sont prioritaires par rapport à d'autres au regard du cadre réglementaire.

Qui décide des attributions ?

→ C'est la commission d'attribution des logements, elle est composée de membres élus du Conseil d'Administration, du maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, de représentants de l'État et des réservataires. Ils se réunissent plusieurs fois par mois pour attribuer des logements adaptés à la situation de chacun selon les logements qui se libèrent.

Quelles sont les conséquences si je refuse un logement ?

→ Certains territoires peuvent décider de prendre en compte les refus dans leur notation pour recalculer les points du demandeur. Vous pouvez vous référer à la page d'information sur le site de la demande de logement de votre territoire.

