

Rapport du Président

Commission permanente
du vendredi 5 décembre 2025

N° CP-2025-9-4-4

N° applicatif 12287

4^{ème} Commission

Commission Solidarité, habitat, insertion, économie sociale et solidaire et lutte contre la pauvreté

Direction

Direction habitat et innovation urbaine

HABITAT PUBLIC - APPROBATION DU MODELE TYPE DE CONVENTION DE PARTENARIAT A CONCLURE ENTRE LES BAILLEURS SOCIAUX ET LA COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE

Résumé : Le présent rapport a pour objet de proposer à la Commission permanente d'approuver le modèle type de la convention de partenariat à conclure entre les bailleurs sociaux et la Collectivité européenne d'Alsace sur les engagements réciproques conditionnant les modalités de versement des aides volontaristes de la Collectivité européenne d'Alsace.

Dans le cadre de la stratégie habitat votée le 15 mars 2024 (délibération n°CD-2024-1-4-2) pour 2024-2029, une convention de partenariat doit être conclue entre chaque bailleur social et la Collectivité européenne d'Alsace afin de fixer les modalités de mise en œuvre des droits et obligations de chaque partie dans le cadre de la production de l'offre nouvelle, de la rénovation thermique et l'adaptation des logements du parc public.

A ce titre, sont notamment prévus dans chaque convention, les modalités de mise en œuvre des garanties d'emprunt et les taux de réservation des logements locatifs sociaux qui en découlent.

Cette convention fixe également sur une période de 3 ans, les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux dans le cadre du contingent de réservation de logements de la Collectivité européenne d'Alsace conformément aux dispositions de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation.

Cette convention de partenariat fixe dans une 1^{ère} partie, les engagements réciproques entre le bailleur et la CeA et dans une seconde partie les objectifs concernant la gestion en flux des logements réservés de la CeA.

I. Détail des engagements réciproques

Les engagements réciproques des parties sont déclinés dans les actions suivantes :

- Développer une offre nouvelle répondant aux besoins des ménages, sur l'ensemble du territoire bas-rhinois et adaptée aux revenus des ménages ;
- Accompagner le parcours résidentiel des ménages, en portant une attention particulière aux populations fragiles et modestes, et en prenant en compte la diversité des publics concernés : personnes âgées, jeunes actifs, personnes en situation de handicap ou souffrant de problèmes de santé, personnes qui relèvent de logement temporaire ou précaire, les gens du voyage... ;
- Réhabiliter et améliorer le parc existant, notamment du point de vue thermique ;
- Rééquilibrer les territoires en accompagnant les politiques publiques d'aménagement des territoires. Les cosignataires réaffirment leur volonté d'œuvrer conjointement à un développement équilibré et durable de tous les territoires du département ;
- Valoriser le patrimoine bâti alsacien, en appui de la stratégie culturelle et touristique départementale, afin d'enrayer sa démolition et favoriser sa réhabilitation aux normes de confort d'aujourd'hui ;
- Dans le même esprit, la CeA souhaite engager une action pour la « maison alsacienne du XXIème siècle », insérée dans le paysage et l'urbanisme traditionnel, renouvelant les codes locaux, intégrant la préoccupation de la transition énergétique, les nouvelles technologies et les nouveaux modes constructifs, et adaptée aux modes de vie d'aujourd'hui.

Les engagements du bailleur

Pour l'ensemble des engagements du bailleur, **un taux maximum de 30% de réservation de logements est applicable** : 10 à 20% de réservation au titre des garanties d'emprunt (selon quotité), et 10% au titre des demandes de subvention.

1.1. Programmation de l'offre nouvelle

Le bailleur s'engage à soutenir la Collectivité européenne d'Alsace dans le développement de logements sociaux, en favorisant la construction neuve et l'acquisition-amélioration. Il appuie les communes soumises à la loi SRU pour atteindre leurs objectifs de mixité sociale, ainsi que les programmes « Action Cœur de Ville », « Petites Villes de demain » et « Villages d'avenir ».

Sa programmation annuelle devra :

- Respecter une répartition des financements avec **au moins 35 % de PLAI et au plus 30 % de PLS**.
- Réserver jusqu'à **30 % des logements** bénéficiant d'aides ou de garanties d'emprunt de la CeA.
- Intégrer des projets d'**habitat accompagné** et de **résidences spécialisées**, en lien avec les besoins locaux.

1.2. Rénovation thermique

Le bailleur s'engage à accompagner la Collectivité européenne d'Alsace dans la résorption des logements énergivores, en ciblant prioritairement ceux classés F et G selon le DPE.

1.3. Adaptation des logements

Le bailleur s'engage à adapter chaque année une partie de son parc de logements existants. Ces adaptations visent à répondre aux enjeux de perte d'autonomie et aux besoins des personnes en situation de handicap.

1.4. Contribution au fonds de solidarité logement.

Le bailleur s'engage à contribuer financièrement au FSL porté et déployé par la Collectivité européenne d'Alsace. Les modalités de calcul de la contribution seront précisées par la Conférence des financeurs.

Les engagements de la Collectivité européenne d'Alsace

1.1. Garantie d'emprunt

Sous réserve de l'adoption d'une délibération par la Commission permanente, la CeA s'engage à garantir les emprunts contractés par le bailleur pour les opérations d'offre nouvelle et de rénovation thermique.

Elle s'engage à accorder :

- une garantie d'emprunt à 100 % aux bailleurs respectant les engagements de programmation annuelle.
- une garantie d'emprunt à 50 % ou moins aux bailleurs ne respectant pas les engagements précités. Le taux est fixé unilatéralement par la CeA, sur la base des résultats de l'année N-1.

1.2. Aides volontaristes de la CeA

Dans le cadre de la stratégie habitat, la Collectivité européenne d'Alsace s'engage à verser les aides votées par son assemblée délibérante, notamment pour les opérations en offre nouvelle, adaptation de logements et de rénovation thermique.

1.3. Accompagnement social

La CeA s'engage à renforcer la coordination entre ses services et les bailleurs sociaux pour favoriser et faciliter l'accompagnement des ménages en difficulté.

II. Modalités de développement de la gestion en flux

1. Cadre juridique du passage à la gestion en flux des droits de réservations de logements sociaux

1.1. Fonctionnement des droits de réservation de logement social

L'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, Action logement services peuvent contracter des **droits de réservation de logements locatifs sociaux** auprès des organismes de logement social **en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière**. Jusqu'à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), la gestion des réservations de ces logements pouvait se faire soit en stock, soit en flux.

La **gestion en stock** porte sur des logements identifiés dans des immeubles précis. Ce mode de gestion du contingent par le réservataire consiste à identifier des logements qui, lorsqu'ils sont libérés ou livrés, sont mis à la disposition du réservataire afin qu'il puisse proposer des candidats sur ces logements. Si elle permet d'identifier au cas par cas les logements réservés, la gestion en stock est apparue comme un facteur de rigidité pour la gestion du parc social.

La **gestion en flux** porte quant à elle sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur à l'échelle du département ou de la collectivité lorsque celle-ci dispose de droits

de réservation. Les réservations portent sur un flux annuel de logements disponibles à la location.

1.2. Mise en œuvre de la gestion en flux des réservations de logement sociaux

La loi ELAN généralise et rend obligatoire la gestion en flux annuel des droits de réservation des logements sociaux pour tous les réservataires de logements. Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 rappelle l'obligation pour chaque réservataire de signer une convention avec chaque bailleur social, à l'échelle départementale.

Le calcul des droits sur le flux annuel pour les réservataires est exprimé en pourcentage. Il est calculé par rapport au nombre total de logements sur lesquels un réservataire dispose de droit de réservation et du nombre total de logements au sein du patrimoine du bailleur sur un département.

Compte tenu des obligations de logements des publics prioritaires, l'Etat dispose de 30 % du flux annuel, étant rappelé que la Collectivité dispose quant à elle de droits de réservation établis entre 10 et 30% déterminés à l'article 2.1. de la convention d'engagements réciproques jointe en annexe au présent rapport.

Chaque année, avant le 28 février, chaque bailleur social adresse aux réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente. A cette occasion, le taux de chaque réservataire peut faire l'objet d'une révision.

2. Enjeux du passage à la gestion en flux pour la CeA

Les logements réservés dans la Bas-Rhin permettent de reloger les publics prioritaires dans le cadre de l'Accord Collectif Départemental définis par la délibération du Conseil départemental du Bas-Rhin N° CP/2018/227 du 9 juillet 2018 (ménages sortant d'un centre parental, ménages dont les enfants sont placés en raison du logement, jeunes de 18 à 25 ans en difficulté sociale, ménages relogés dans le cadre de la MOUS départementale, accédant à la propriété obligés de vendre, ménages exposés à des situations d'habitat indigne ou de logement non décent, personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap moteur ayant besoin d'un logement adapté ou accessible).

Pour le Haut-Rhin, les logements réservés pourront être destinés aux publics vulnérables, identifiés dans le cadre de l'extension à venir de l'Accord Collectif Départemental au territoire haut-rhinois: les jeunes entre 18 ou 25 ans mal logés ou rencontrant des difficultés particulières de logement, les personnes en situation de handicap ou seniors en perte d'autonomie à la recherche de logements adaptés ou accessibles.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- D'approuver le modèle-type de convention de partenariat à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace, chaque bailleur et opérateur de maîtrise d'ouvrage insertion pour la mise en œuvre de la stratégie habitat de la Collectivité européenne d'Alsace 2024-2029 et la gestion en flux des droits de réservations de logements sociaux, en annexe au présent rapport.

Ce modèle-type de convention a pour objet de fixer, en vue de sa déclinaison pratique dans les conventions particulières :

- les engagements réciproques de chaque bailleur et de la Collectivité européenne d'Alsace, conditionnant les modalités de versement des aides volontaristes de la Collectivité européenne d'Alsace, au regard des axes définis par sa stratégie de l'habitat et des ambitions portées par chaque bailleurs,
 - en application de l'article R.441-5 du Code de la construction et de l'habitation, les conditions et les modalités de mise en œuvre pratique des droits de réservation de logements locatifs sociaux par la Collectivité européenne d'Alsace auprès de chaque bailleurs, respectivement sur le territoire bas-rhinois et haut-rhinois ;
- De prendre acte que les éléments essentiels des conventions particulières à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace, les bailleurs et les opérateurs de maîtrise d'ouvrage insertion, à établir sur la base du modèle type précité, seront systématiquement soumis à une délibération de la Commission permanente, laquelle permettra également de m'autoriser à signer ces conventions particulières.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

.