

Rapport du Président

Séance publique
du vendredi 15 mars 2024
N° CD-2024-1-4-2
N° applicatif 5731

4^{ème} Commission

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

Service instructeur

Service habitat et développement

POLITIQUE HABITAT - NOUVELLE STRATEGIE DE L'HABITAT POUR L'ALSACE 2024-2029

Résumé : Principale préoccupation des alsaciens, l'habitat est un levier majeur du développement des territoires pour la Collectivité européenne d'Alsace. En lien direct avec les politiques de la Collectivité en matière d'autonomie ou de protection de l'enfance, la politique de l'habitat est tout d'abord un élément fondamental de la cohésion sociale en favorisant l'accès et le maintien dans un habitat adapté et de qualité de tous les publics.

Face à la crise du logement actuelle et pour répondre aux nombreux défis, la Collectivité européenne d'Alsace met en place sa nouvelle stratégie de l'habitat qui vise à :

- Soutenir la production neuve avec une offre locative sociale de 7 200 logements locatifs sociaux sur 6 ans ;
- Accélérer la rénovation énergétique des logements en soutenant près de 12 000 logements sur 6 ans ;
- Adapter 5 560 logements privés et publics sur 6 ans ;
- Mobiliser le juste foncier en facilitant l'observation de la consommation foncière pour accéder à un foncier moins cher ;
- Imaginer la maison alsacienne du XXI^e siècle ;
- Créer une filière au cœur du territoire, avec les artisans locaux et la chambre des métiers d'Alsace ;
- Développer le service public alsacien de l'habitat par le déploiement de maisons de l'habitat.

Pour mettre en œuvre cette stratégie, la Collectivité européenne d'Alsace déploie des moyens techniques et financiers sans précédent. Sur la période 2024-2029, la Collectivité mobilisera 292 M€ dont 112 M€ d'aides volontaristes (dont 5 M€ de trésorerie pour le préfinancement des aides) d'une part, et 15 M€ en soutien au réseau alsacien d'ingénierie alsacien d'autre part. La stratégie habitat de la Collectivité se veut ainsi ambitieuse et déterminante à l'échelle de l'Alsace.

A. LE LOGEMENT ALSACIEN A L'ÉPREUVE DE NOMBREUX DEFIS

Le parc de logements en Alsace compte près de 955 400 logements, dont 115 387 logements sociaux, soit 12% du parc. Pourtant, ce dernier peine à répondre aux besoins de tous les Alsaciens (population de 1 937 653 habitants en 2023).

L'Alsace connaît en effet une croissance démographique positive (+0,32%/an). Articulée aux phénomènes de décohabitation et d'augmentation des familles monoparentales (+50% en vingt ans), cette croissance de près de 7 200 nouveaux ménages par an depuis 2013 exerce une pression croissante sur les besoins en logements abordables, particulièrement dans les agglomérations.

Par ailleurs, le vieillissement touche l'ensemble de la population alsacienne et induit un nombre de demandes d'accompagnement de plus en plus important tant sur le volet de l'offre résidentielle, de la prise en charge individuelle que de l'animation associative. A l'échelle Alsacienne, 26%, soit 1 ménage sur 4, a aujourd'hui plus de 65 ans.

Le développement de nouvelles opérations répondant à ces besoins croissants est freiné par une conjoncture inflationniste, un contexte règlementaire de plus en plus complexe et une crise immobilière qui frappe l'ensemble des acteurs de la filière. La rareté foncière, les objectifs de zéro artificialisation nette (réduction par deux de la consommation d'espaces naturels, agricole et forestiers d'ici 2030), la pénurie et l'augmentation du prix des matériaux sont autant de facteurs qui ralentissent la production d'une offre nouvelle.

Sur le plan climatique, le secteur du logement est le premier poste d'émissions de gaz à effet de serre. Avec près de 35% de logements énergivores classés E-F-G à l'échelle de l'Alsace, le parc de logements nécessite une attention particulière et un investissement renforcé de la Collectivité européenne d'Alsace pour répondre aux dispositions de la loi Climat et Résilience¹ en matière de location.



Sur la période 2018-2022 sur le territoire de délégation (Bas-Rhin), **4597 logements privés** ont d'ores et déjà été rénovés et **882 logements sociaux**, pour un total d'aides de 8,2 M€².

Important vecteur de développement économique, les travaux de rénovation engagés sur le département du Bas-Rhin sur le parc privé sur la période 2018-2022 ont permis de soutenir l'économie locale puisque près de 80% des entreprises mobilisées sont des entreprises locales pour un montant de travaux s'élevant à plus de 118 M€.

Conséquence directe de la qualité du parc de logements et de l'inflation actuelle, la précarité énergétique touche près de 17 % des ménages alsaciens, en particulier dans les fonds de Vallées éloignés des réseaux de transport. En 2023, le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) a soutenu près de 1 100 ménages pour un montant d'aides de plus de 500 000€. Avec l'ouverture des critères d'éligibilité et la réévaluation du montant d'aide en cas d'impayé d'énergie, la précarité énergétique est, en 2023, le 1er volet d'intervention du FSL.

Face à ces nombreux défis que rencontre le secteur de l'habitat et du logement, la coordination entre la Collectivité européenne d'Alsace et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) est cruciale pour une approche harmonisée et opérationnelle. Il est aujourd'hui vital de renforcer les partenariats entre les acteurs locaux, en passant d'une approche institutionnelle à une approche axée sur les projets, dans une logique d'amélioration continue des politiques publiques en matière d'aménagement et d'action sociale.

¹ Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

² Département du Bas-Rhin puis Collectivité européenne d'Alsace à compter du 1er janvier 2021

B. UNE STRATEGIE HABITAT SANS PRECEDENT EN TERMES D'ENGAGEMENTS TECHNIQUES ET FINANCIERS

Le constat d'un logement trop cher, qui génère des inégalités sociales massives, freine les parcours résidentiels et exerce une pression sur le parc locatif, grève le budget des ménages des classes moyennes et laisse persister un mal logement endémique chez les plus pauvres : cela exige des réponses fortes et rapides des politiques publiques de demain.

La nouvelle stratégie habitat de la Collectivité européenne d'Alsace a été élaborée à la suite d'une large concertation avec les acteurs de l'habitat et les collectivités locales lors des "Rendez-Vous de l'Habitat" qui se sont déroulés de juin 2022 à mai 2023, réunissant plus de 1 000 participants. Elle s'est construite également en lien avec la délégation de compétences des aides à la pierre de l'Etat et de l'ANAH, effective à l'échelle de la Collectivité européenne d'Alsace depuis le 1^{er} janvier 2024³.

Apporter des réponses aux besoins des Alsaciens en matière d'offre nouvelle tout en prenant en compte les exigences actuelles et les contraintes en matière de foncier, améliorer le parc existant et prendre en compte les besoins spécifiques des ménages sont autant de priorités portées par cette nouvelle stratégie habitat. Ainsi, elle se décline en six axes stratégiques :

- 1 Réussir la transition énergétique en amplifiant la rénovation des logements**
- 2 Développer une offre de logements en territoire pour répondre aux besoins démographiques**
- 3 Répondre aux besoins spécifiques des seniors et personnes en situation de handicap**
- 4 Mobiliser le juste foncier gage de sobriété**
- 5 Imaginer la maison alsacienne du XXI^e siècle**
- 6 Créer quatre fonds financiers pour rendre possible ces transitions**

Cette nouvelle stratégie de l'habitat s'articule par ailleurs autour de trois documents stratégiques qui déclinent également les orientations de la Collectivité, à savoir les Plans Départementaux de l'Habitat (PDH), les Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), ainsi que les Schémas Départementaux d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV). Ces documents sont en cours de révision ou le seront prochainement.

Par la mise en œuvre de sa nouvelle stratégie habitat et de ses cinq axes, **la Collectivité européenne d'Alsace prend à bras le corps l'évolution des façons d'aménager en tenant compte des enjeux croisés en matière de sobriété, de rénovation et de mixité sociale.**

³ Délibération n°CD-2023-5-4-4 du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du 18 décembre 2023

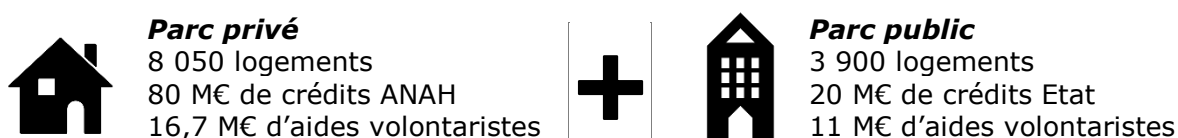
1. Réussir la transition énergétique en amplifiant la rénovation des logements

“ Premier enjeu de la nouvelle stratégie habitat de la Collectivité européenne d’Alsace : La lutte contre la précarité énergétique et la transition énergétique des territoires ”

➤ Accélérer la rénovation énergétique des logements avec Alsace Rénov’

Face à des coûts de l’énergie en hausse qui renforcent les situations de mal-logement des ménages modestes, **la rénovation énergétique répond à un triple enjeu: lutter contre le changement climatique, soutenir le pouvoir d’achat et améliorer la qualité de vie des Alsaciens.** Délégataire des aides à la pierre à l’échelle de toute l’Alsace (hors Eurométropole de Strasbourg et Mulhouse Alsace Agglomération), la Collectivité européenne d’Alsace accélère et massifie donc la rénovation énergétique des logements du parc privé et du parc public.

12 000 logements pour 2024-2029



+ **4 M€** pour accompagner la rénovation énergétique des logements en secteur de renouvellement urbain sur le territoire de Mulhouse Alsace Agglomération

➤ Repérer et accompagner chaque Alsacien affecté par la crise énergétique

En tant que chef de file pour accompagner les collectivités territoriales et leurs établissements publics en matière de précarité énergétique⁴, la Collectivité européenne d’Alsace agit au plus près de ses habitants. Au titre de sa nouvelle stratégie habitat, conformément à l’engagement n°5 de sa stratégie énergétique et écologique⁵, la Collectivité **renforce et étend à l’échelle Alsace le Service Local d’Intervention et de Maîtrise de l’Energie (SLIME)** pour identifier en amont les ménages en situation de précarité énergétique, améliorer l’accessibilité et la sensibilisation aux éco-gestes, et les accompagner vers des solutions appropriées en matière de bâti.

Pour faciliter l’accès aux travaux de rénovation pour les ménages en situation de précarité énergétique, la Collectivité va par ailleurs expérimenter l’auto-réhabilitation accompagnée pour développer un **accompagnement sur-mesure** des ménages par des professionnels qualifiés, et s’appuyer sur les initiatives en matière d’économie sociale et solidaire (type DOREMI) pour **rendre la rénovation performante accessible à tous.**

➤ Préfinancer pour enclencher les travaux



OBJECTIF : Impulser une dynamique de rénovation significative en levant les freins financiers à la réalisation des travaux par les particuliers.

Dispositif phare de la politique de l’habitat privé, la Collectivité européenne d’Alsace met en place un **nouveau fonds de préfinancement des aides** de l’ANAH, de ses propres

⁴ Art. L.1111-9, III, 1° du Code général des collectivités territoriales

⁵ Délibération n°CD-2023-4-2-2 du Conseil de la Collectivité européenne d’Alsace du 13 novembre 2023

aides volontaristes et des collectivités partenaires de **5 M€⁶** (gestion assurée par un prestataire dans un marché). Ce fonds de préfinancement est **indispensable pour accélérer le démarrage des travaux et sécuriser les entreprises locales engagées dans la rénovation.**

2. Développer une offre de logements en territoire pour répondre aux besoins démographiques

Les besoins en logements augmentent en Alsace avec la croissance démographique. Il faut **intervenir à la fois sur le parc existant vacant et dégradé et sur la production d'une offre nouvelle** pour répondre aux besoins et renforcer l'attractivité de chaque territoire.

➤ Créer l'offre nouvelle à partir de l'existant...

De nombreux bourgs-centres sont aujourd'hui confrontés à des phénomènes d'enclavement et de désertification démographique et économique. Malgré leurs atouts, ils rencontrent des difficultés à proposer une offre propre en logements, services, équipements et cadre de vie complémentaire à celle de leur territoire. En conséquence, ces bourgs-centres connaissent une augmentation des phénomènes de vacance immobilière et la dégradation de leur patrimoine bâti.

La Collectivité européenne d'Alsace contribue, ainsi, aux 22 conventions « Petites Villes de demain » établies dans 32 communes alsaciennes. Pour renforcer l'action sur les territoires, la Collectivité agit pour structurer et proposer une offre de services structurée aux communes et à leurs établissements publics **afin d'enclencher le traitement des logements vacants et dégradés.**

Déjà testée dans la commune de Muttersholtz, cette offre de service (convention ultérieure proposée en commission permanente), s'appuiera sur les membres du Réseau d'Ingénierie Territoriale d'Alsace (RITA) de la Collectivité et les acteurs privés du secteur (notaires, agences immobilières, etc.) pour remettre sur le marché des logements existants (cf. fiche-action 2.1 jointe en annexe au présent rapport).

➤ Et soutenir la construction neuve.

En réponse à une demande locative sociale en hausse, **la Collectivité européenne d'Alsace renforce, par un engagement budgétaire inédit, son soutien à la production d'une nouvelle offre locative accessible**

7 000€/logement Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)

(cf. fiche-action 2.3.1 jointe en annexe au présent rapport)

Pour dynamiser les territoires et renforcer leur attractivité par la mise en œuvre d'une offre de logements qualitative et abordable, la Collectivité **soutient aussi de manière renforcée les petites opérations de logements sociaux qui répondent à un besoin local** clairement identifié et se situent dans des **polarités urbaines en tension.**

12 000€/logement Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)

(cf. fiche action 2.2 jointe en annexe au présent rapport)

⁶ Le règlement du fonds de préfinancement fera l'objet d'une délibération ultérieure de la Commission permanente

Engagements :

20 M€ pour 2024-2029

en soutien à de la production d'une offre de logements abordable



1,5 M€ pour accompagner la reconstitution de l'offre nouvelle en secteur de renouvellement urbain sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg

➤ **Promouvoir le Bail Réel Solidaire, un atout au service des parcours résidentiels**

La **fluidité du parcours résidentiel des Alsaciens** étant une priorité pour garantir de bonnes conditions de logements à chacun en fonction de ses ressources, la Collectivité européenne d'Alsace soutient le développement de l'accession sociale à la propriété en accordant ses garanties d'emprunt à 100% aux opérateurs qui déploient ces produits et en adhérant aux Organismes Fonciers Solidaires (OFS) qui agissent sur le territoire en faveur du Bail Réel Solidaire (BRS).

➤ **Accéder à un logement quel que soit son âge**

Enfin, la Collectivité européenne d'Alsace agit de manière transversale sur la question du **parcours des jeunes (MNA, jeunes majeurs, étudiants...) et de leur insertion par le logement** (cf. fiche action 2.3.4 jointe en annexe au présent rapport). Elle intervient :

Sur l'offre disponible :
résidences spécifiques,
logements
autonomes...



Sur les dispositifs d'accès
(renouvellement de l'accord
collectif départemental dans le
cadre de la stratégie habitat)



Sur leur insertion (à
l'appui de la Direction
de l'insertion par le
Logement)

3. Répondre aux besoins spécifiques des séniors et personnes en situation de handicap

Outre les besoins quantitatifs de production, le contexte démographique induit des besoins qualitativement différents notamment en ce qui concerne les personnes âgées ou en situation de handicap, qui nécessitent des **modes d'hébergement adaptés** et un développement des **services d'accompagnement ou d'aide à la personne**.

➤ **Faire de l'adaptation un réflexe pour maintenir les séniors à domicile**

Au travers de sa stratégie en faveur de l'autonomie, de la présente stratégie de l'habitat et en lien avec la politique de contractualisation et le Fonds Attractivité Alsace, la Collectivité européenne d'Alsace veut faire mieux et plus en s'engageant dans une stratégie ambitieuse visant à **améliorer la qualité de vie à domicile, en mettant l'accent sur la prévention, l'adaptation du logement et l'habitat adapté pour les personnes en perte d'autonomie**.

Avec **490 000 personnes de 60 ans et plus** de 92 000 logements privés à adapter en Alsace dont 62 800 sur le territoire délégué, **la Collectivité européenne d'Alsace priorise l'adaptation des territoires au vieillissement de la population**.



OBJECTIF : adapter 5 560 logements (publics et privés) à la perte d'autonomie sur la période 2024-2029 pour un total de 11 M€, tout en veillant à équilibrer l'offre en fonction des besoins spécifiques de chaque territoire.

En outre, la Collectivité européenne d'Alsace :

- orchestre en **chef de file** la mobilisation des acteurs et stimule l'offre de logements adaptés dans le secteur privé en collaboration avec les propriétaires bailleurs ;
- **améliore** la qualité des services offerts aux locataires seniors ou en situation de handicap, en **simplifiant les démarches** d'adaptation des logements et de recherche d'un nouveau logement ;
- **facilite l'accès aux dispositifs d'aide** légales (APA et PCH) et extra-légales ;
- **développe un dispositif volontariste jusqu'à 4 000€ par logement** d'aide à l'adaptation du logement pour les seniors **harmonisé** et optimisé à l'échelle Alsacienne (règlement proposé ultérieurement à la l'assemblée cf. fiche action 3.2 jointe en annexe).

➤ **L'innovation au service de la vie partagée**

En matière de développement de projets d'habitat adaptés, la Collectivité européenne d'Alsace encourage le **développement de réponses diversifiées et innovantes** avec un **cahier des charges de l'habitat accompagné** qui permet de s'assurer d'une offre qualitative et bien localisée.

A ce titre, elle met en place un accompagnement sur-mesure en ingénierie des communes, intercommunalités et des porteurs de projet associatif à but non lucratif pour porter collectivement le développement de projets de vie autonomes au cœur des territoires (cf. fiche-action 3.3 jointe en annexe au présent rapport).

500 000 € pour 2024-2029

pour le déploiement de projets d'habitat inclusif sur le territoire

Dans le cadre de cet axe, la Collectivité européenne d'Alsace met en place un **observatoire du parcours résidentiel** des personnes âgées et des personnes en situation de handicap pour anticiper les besoins en territoire (cf. fiche action 3.3 joint en annexe au présent rapport), ainsi que de refondre du dispositif Handilogis-Seniorlogis en 2025 (cf. fiche action 2.4 jointe en annexe au présent rapport).

4. Mobiliser le juste foncier gage de sobriété

L'entrée en vigueur de l'objectif Zéro Artificialisation Nette de la loi Climat et Résilience impose de **repenser le modèle de développement des territoires pour l'inscrire dans une trajectoire de modération de la consommation foncière**, de réemploi des friches et d'augmentation de la densité là où les territoires le permettent.

En tant qu'acteur principal de l'habitat, la Collectivité européenne d'Alsace déploiera dans le cadre de cet axe une intervention à trois volets en matière d'action foncière : **OBSERVER, ACCOMPAGNER, SOUTENIR.**

Elle sensibilisera et accompagnera les collectivités pour **mettre en place des stratégies foncières à visée opérationnelles en identifiant les gisements potentiels pour des projets d'habitat**. Pour cela, elle mobilisera son Réseau d'Ingénierie Territoriale Alsacien (RITA) pour proposer une offre de service structurée et opérante aux collectivités locales.

L'offre de service sera construite comme une boîte à outil d'accompagnement des communes pour déclencher des analyses de besoins et des études des potentialités urbaines et architecturales sur un territoire donné, ceci dans l'objectif d'aider les élus locaux à enclencher une dynamique de projet et à élaborer des documents d'urbanisme (cf. fiche action 4.2 jointe en annexe au présent rapport).

Face à la rareté des terrains facilement aménageables et à la hausse des prix du foncier, la Collectivité interviendra auprès des bailleurs sociaux et des collectivités pour soutenir la mise à disposition de fonciers à un prix minoré.

3 M€ pour 2024-2029
(fiche-action 4.3.2 jointe en annexe au présent rapport)

5. Imaginer la maison alsacienne du XXI^e siècle

Marqueur fort de notre identité et à la croisée de l'habitat, du patrimoine et du tourisme, **la préservation de la maison alsacienne et son adaptation aux nouveaux modes d'habiter** est une politique majeure de la Collectivité européenne d'Alsace. Dans un contexte de transformation de nos modes de vie, la Collectivité doit agir avec un accompagnement de qualité pour répondre aux attentes et usages du XXI^e siècle.



Ce cinquième axe de la nouvelle stratégie habitat s'articule avec la politique de la maison alsacienne du XXI^e siècle adoptée en séance plénière du 19 juin 2023 et au fonds de sauvegarde de la maison alsacienne de 2 M€/an.

Outre la mobilisation de son **Réseau d'ingénierie Territoriale d'Alsace** pour accompagner les collectivités locales dans l'élaboration du volet habitat des documents d'urbanisme et la réalisation d'études de faisabilité, **la Collectivité européenne d'Alsace veut conventionner⁷ avec les écoles d'architectures de Strasbourg (INSA et l'ENSAS), et avec les bailleurs sociaux** pour mettre en place des partenariats pédagogiques et de recherche pour **préfigurer la maison alsacienne du 21^e siècle** (cf. fiche-action 5.1 jointe en annexe au présent rapport).

Le but est d'aboutir à des « codes de la maison alsacienne de notre siècle » sur le volet du bâti contemporain à vocation d'habitat et sur les questions d'intégration urbaine, de qualité des logements, de programmation, de conception écologique ou sur les matériaux utilisés.



OBJECTIF : charte de qualité pour l'habitat neuf proposée ultérieurement à l'assemblée et pour construire le patrimoine de demain et **pérenniser l'architecture alsacienne comme vecteur d'attractivité.**

Convaincue que l'accompagnement de nouveaux modes de faire est fondamentale pour permettre le déploiement d'une **offre de logements diversifiée** dans tous les territoires, la Collectivité européenne d'Alsace soutient les **démarches innovantes** qui repensent les modèles d'aménagements et d'usage telles que **l'habitat participatif** (cf. fiche-action 5.2 jointe en annexe au présent rapport).

L'ensemble de ces orientations sont mises en place de manière transversale avec la Direction de la Culture et du Patrimoine.

⁷ Convention-cadre pour la mise en œuvre de partenariats pédagogiques et de recherches appliqués à la maison alsacienne du 21^e siècle à conclure avec les partenaires précités jointe en annexe 6 au présent rapport

6. Créer quatre fonds financiers pour rendre possibles ces transitions

La déclinaison de l'action volontariste de la Collectivité en matière d'habitat et de logement passe par la création de quatre fonds (autorisations de programmes pluriannuelles indiquées pour la période 2024-2029).

Alsace Rénov'	Soutien à l'amplification de la rénovation énergétique des logements existants, dans le parc privé et le parc public : financement des travaux de rénovation, ingénierie, offre de conseil, préfinancement des aides. Enveloppe 42,8 M€ dont 10 M€ en fonctionnement et 32,8 M€ en investissement.
Alsace Dévelop'	Développer une offre nouvelle pour répondre aux besoins: offre locative abordable, accession sociale, adaptation des logements aux seniors et au handicap, logement des jeunes. Enveloppe de 51,9 M€ dont 11,7 M€ en fonctionnement et 40,2 M€ en investissement.
Alsace Foncier	Mobiliser du foncier pour développer une offre nouvelle de logements dans une logique de zéro artificialisation nette au travers de trois volets : observer, accompagner, soutenir. Enveloppe de 3,2 M€ en investissement.
Alsace Patrimoine	Sauvegarde de la maison alsacienne et du bâti traditionnel, pour accompagner des travaux de qualité Enveloppe de 12M€ au titre du fonds de sauvegarde de la maison alsacienne, et 9 M€ en fonctionnement au titre de l'habitat

Les règlements d'application de chacun de ces quatre 4 fonds sont détaillés dans les fiches actions jointes en annexe au présent rapport.

Au titre de la délégation de compétences des aides à la pierre 2024-2029 :

180,5 M€ de crédits délégués		
73,8 M€ mobilisés par la Collectivité dans le cadre de cette délégation		
Parc privé 123,3 M€ crédits ANAH 31,5 M€ fonds volontaristes	+	Parc public 57,3 M€ 42,3 M€ fonds volontaristes

C. CREER UNE FILIERE LOCALE POUR ACCELERER LA CONSTRUCTION

Présent sur tout le territoire, l'artisanat est un acteur important de la vie locale dont l'activité dynamise l'économie et l'emploi. Il joue un rôle en faveur du service de proximité et de l'aménagement du territoire.

Ancré dans l'urbanité ou la ruralité, le maintien d'un artisanat actif est essentiel à l'équilibre socio-économique et social des territoires de vie.

Au travers du domaine de l'habitat , porteur de plusieurs dynamiques (construction neuve, rénovation, interventions sur le bâti patrimonial...), la Collectivité européenne d'Alsace veut développer un **partenariat stratégique** de qualité et de proximité avec la **Chambre des métiers d'Alsace** pour mettre en avant l'artisanat local, valoriser les savoir-faire en matière de construction ou de rénovation, favoriser le déploiement de pratiques innovantes et alimenter l'économie alsacienne⁸.

Dans le cadre de ses compétences, la Collectivité travaillera également avec la **Chambre d'agriculture** et la **filière agricole** sur l'émergence de **matériaux biosourcés** dédiés à la rénovation et la construction en lien avec les entreprises locales.

En lien avec le **déploiement de la Marque Artisans d'Alsace**, l'ambition de la Collectivité européenne d'Alsace est de **construire une filière locale de la construction, de la déconstruction et de la rénovation**, en particulier dans le domaine de la rénovation patrimoniale qui nécessite des techniques et des savoir-faire spécifiques.

300 000€ pour 2024-2029
pour l'accompagnement des bailleurs sociaux dans le réemploi des
matériaux de construction

En complément de la création d'un réseau de professionnels locaux engagés, la stratégie habitat de la Collectivité réaffirme la volonté de promouvoir les métiers de l'artisanat, d'informer et d'orienter les jeunes en formation en s'appuyant sur la convention.

L'ensemble de ces orientations sont mises en place de manière transversale avec la Direction du Tourisme et de l'Attractivité de la Collectivité.

D. DES MAISONS DE L'HABITAT POUR RENFORCER LE SERVICE PUBLIC ALSACIEN AU PLUS PRES DES ALSACIENS

Le projet de service public alsacien de la Collectivité européenne d'Alsace ambitionne le maillage d'une offre de service de proximité, moderne et simplifiée pour tous les usagers et dans tous les domaines de compétence de la collectivité.

En matière d'habitat, et à l'instar des autres politiques qu'elle porte, la Collectivité européenne d'Alsace veut offrir un accompagnement humain de proximité, efficace et avec des délais réduits.

Répondre aux besoins des Alsaciens en matière d'habitat signifie les accompagner sur tous les volets qui concernent leur logement, avec des dispositifs complexes, mouvants et des acteurs nombreux.

Pour contribuer au développement du service public alsacien, la Collectivité européenne d'Alsace déploiera un réseau de Maisons de l'Habitat dans chacun de ses 5 territoires de délégation. Ces Maisons de l'Habitat portent trois ambitions :

⁸ Convention partenariale entre la Collectivité européenne d'Alsace et la chambre des métiers d'Alsace portant sur l'attribution de subventions de fonctionnement pour le renforcement de l'image dynamique de notre territoire et son attractivité touristique au travers de la stratégie de la Marque « Artisan d'Alsace » sur les années 2022 à 2025

1**Constituer une porte d'entrée simplifiée**

(particuliers) pour répondre aux problématiques rencontrées et accompagner dans le parcours (conseil juridique, rénovation, accession sociale, mise en location...)

2**Porter un programme d'animation**

calibré en fonction des spécificités de chaque territoire : réunions d'information, expositions, campagnes de communication sur le logement vacant, la rénovation...

3**Mettre en réseaux**

des professionnels pour stimuler les partenariats publics/privés.

En parallèle des **Maisons de l'Habitat** qui constitue une porte d'entrée pour informer et accompagner les Alsaciens, la Collectivité européenne d'Alsace continuera de construire avec les acteurs locaux une **chaîne de l'ingénierie locale** au service des particuliers et des collectivités pour capitaliser sur les connaissances des partenaires et accompagner les projets relatifs à l'habitat déployés en territoire.

14,8 M€ pour 2024-2029

pour l'ensemble des dispositifs d'ingénierie financés par la Collectivité (Programmes d'Intérêt Général, Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés...)

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- D'approuver la nouvelle stratégie habitat de la Collectivité européenne d'Alsace construite pour la période 2024-2029 autour des 6 axes stratégiques suivants :
 - o Axe n°1 : Réussir la transition énergétique en amplifiant la rénovation des logements
 - o Axe n°2 : Développer une offre de logement en territoire pour répondre aux besoins démographiques
 - o Axe n°3 : Répondre aux besoins spécifiques des seniors et personnes en situation de handicap
 - o Axe n°4 : Mobiliser le juste foncier gage de sobriété
 - o Axe n°5 : Imaginer la maison alsacienne du XXIe siècle
 - o Axe n°6 : Créer quatre fonds financiers pour rendre possible ces transitions
- D'approuver les 25 fiches-actions opérationnelles déterminant les outils de la nouvelle stratégie habitat précitée jointes en annexe au présent rapport ;
- De décider de créer ou de réviser les dispositifs inscrits dans les fiches-actions précitées;
- De décider que les dispositifs d'aides au titre de la nouvelle stratégie Habitat de la Collectivité européenne d'Alsace détaillés dans les fiches-actions précitées s'appliqueront à toutes les demandes de subventions déposées au 1er janvier 2024 et dont l'instruction n'est pas achevée à la date à laquelle la présente délibération sera rendue exécutoire ;
- D'approuver la création de quatre fonds pour la mise en œuvre de la nouvelle stratégie habitat précitée :
 - o Fonds Alsace Rénov' affecté à la mise en œuvre de l'axe n°1 précité - Amplifier la réhabilitation énergétique des logements

- Fonds Alsace Dévelop' affecté à la mise en œuvre des axes n°2 et n°3 précités - Répondre aux besoins en logement de tous les Alsaciens
- Fonds Alsace Foncier affecté à la mise en œuvre de l'axe n°4 précité - Faciliter la mobilisation du foncier pour la construction du logement aidé
- Fonds Alsace Patrimoine affecté à la mise en œuvre de l'axe n°5 précité - Mobiliser le bâti ancien en conservant l'identité alsacienne
- De préciser que les fiches actions jointes en annexe au présent rapport et leurs annexes le cas échéant valent règlement d'application des quatre fonds précités ;
- De décider de doter les quatre fonds précités des enveloppes financière suivantes :
 - pour le Fonds Alsace Rénov' : une enveloppe financière à hauteur de **42,8 M€** dont 10 M€ en fonctionnement et 32,8 M€ en investissement
 - pour le Fonds Alsace Dévelop' : une enveloppe financière à hauteur de **51,9 M€** dont 11,7 M€ en fonctionnement et 40,2 M€ en investissement
 - pour le Fonds Alsace Foncier : une enveloppe à hauteur de **3,2 M€** en investissement
 - pour le Fonds Alsace Patrimoine : une enveloppe financière de **9 M€** en fonctionnement au titre de l'habitat ;
- De prendre acte que le règlement du dispositif d'aides à l'adaptation du logement pour les seniors harmonisé et optimisé à l'échelle de la Collectivité européenne d'Alsace sera établi courant 2024 et fera l'objet d'une délibération ultérieure de l'assemblée-;
- D'approuver la création du fonds Préfinancement des aides à la rénovation de l'habitat privé ;
- De décider de doter le fonds Préfinancement des aides à la rénovation de l'habitat privé d'un montant total de 5 M€ ;
- De prendre acte que le règlement du Fonds de Préfinancement des aides à la rénovation de l'habitat privé fera l'objet d'une délibération ultérieure de l'assemblée-;
- De prendre acte que la gestion comptable et financière du fonds de préfinancement des aides à la rénovation de l'habitat privé sera confiée à un prestataire via une procédure marché ;
- De prendre acte que le dispositif Handilogis-Seniorlogis sera refondu au courant de l'année 2025 et, à cet effet, fera l'objet d'une délibération ultérieure de l'assemblée ;
- De prendre acte que l'accord collectif départemental sera refondu au courant de l'année 2025 et, à cet effet, fera l'objet d'une délibération ultérieure de l'assemblée ;
- De prendre acte que les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) du Bas-Rhin et du Haut-Rhin feront l'objet d'une évaluation puis d'une révision faisant intervenir une nouvelle délibération de l'assemblée-;
- De décider de mobiliser le Réseau d'Ingénierie Territoriale Alsacien (RITA) de la Collectivité européenne d'Alsace pour proposer une offre de service structurée et opérantes aux collectivités locales, permettant de déclencher des analyses de besoins et des études des potentialités urbaines et architecturales sur un territoire donné, ceci dans l'objectif d'aider les élus locaux à enclencher une dynamique de projet et à élaborer des documents d'urbanisme permettant d'agir ;
- De prendre acte que les conventions afférentes aux modalités de mobilisation du RITA précitées à conclure par la Collectivité européenne d'Alsace seront soumises à une délibération ultérieure de l'assemblée ;
- D'approuver les conventions et documents cadres joints en annexe au présent rapport :

- Territoires
 - Convention-Cadre de partenariat au titre des dispositifs et programmes opérationnels pour l'habitat privé à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace et les communes volontaires
 - Document-cadre pour l'habitat accompagné
- Partenaires
 - Convention de financement de la réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux 2024-2025 à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace, la Banque des Territoires et l'AREAL
 - Convention-cadre - imaginer et bâtir en alsace - pour la mise en œuvre de partenariats pédagogiques et de recherches appliquées à la maison alsacienne du XXIème siècle à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace, les bailleurs sociaux, l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Strasbourg (ENSAS) et l'institut National des Sciences Appliquées (INSA)
- M'autoriser à signer les différentes conventions précitées ;
- De prendre acte que les conventions et chartes listées ci-dessous feront l'objet d'une délibération ultérieure de l'assemblée-:
 - Convention partenariale et d'engagements réciproques avec les bailleurs
 - Conventions de gestion en flux avec les bailleurs
 - Convention d'aide au fonctionnement des aires permanente d'accueil des Gens du Voyage à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace et les communes gestionnaires d'une aire permanente d'accueil des Gens du Voyage
 - Convention de partenariat avec les acteurs de l'habitat pour le déploiement de la Maison de l'Habitat
 - Charte de qualité sur l'habitat neuf
- De préciser que la nouvelle stratégie habitat actualise les engagements de la Collectivité européenne d'Alsace figurant dans la convention de délégation des aides à la pierre et de la convention de gestion des aides à l'habitat privé telles que adoptées par délibération du Conseil n° CD-2023-5-4-4 le 18 décembre 2023 :
 - Parc public : 42,3 M€ d'aides volontaristes affectées à la réalisation des objectifs dont 21,03 M€ au titre des engagements sur le Bas-Rhin et 21,23 M€ au titre des engagements sur le Haut-Rhin
 - Parc privé : 31,5 M€ d'aides volontaristes affectées à la réalisation des objectifs dont 17,3 M€ au titre des engagements sur le Bas-Rhin et 14,2 M€ au titre des engagements sur le Haut-Rhin, et 5 M€ de trésorerie pour le préfinancement des aides
- De préciser que le tableau de la nouvelle maquette budgétaire de la Direction de l'Habitat et de l'innovation urbaine est joint en annexe au présent rapport (Annexe n°8).

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

.