

## STRATEGIE HABITAT 2024-2029

### 2.1 Accompagner la requalification des centres anciens en déployant des outils pour traiter la vacance et l'habitat dégradé

#### AXE

- Réussir la transition énergétique en amplifiant la rénovation des logements
- Développer une offre de logements en territoire pour répondre aux besoins démographiques
- Répondre aux besoins spécifiques des seniors et personnes en situation de handicap
- Mobiliser le juste foncier gage de sobriété
- Imaginer la maison alsacienne du XXIe siècle

#### FONDS MOBILISÉ

- Fonds Alsace Rénov
- Fonds Alsace Dévelop
- Fonds Alsace Foncier
- Fonds Alsace Patrimoine
- Aucun fonds mobilisé

<b>Contexte</b>	<p>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 en logements, services, équipements et cadre de vie qui leur soit propre tout en complétant celle de leur territoire. Ainsi, les bourgs centres sont nombreux à connaître une augmentation des phénomènes de vacance immobilière et la dégradation d’un patrimoine. Le soutien aux villes-moyennes et aux bourgs-centres reste un sujet important pour dynamiser les marchés immobiliers.</p> <p>La Collectivité européenne d’Alsace contribue, ainsi, aux 22 conventions « Petites Villes de demain » établies pour 32 communes alsaciennes. Dans cette optique, la Collectivité européenne d’Alsace s’efforcera de structurer et de proposer une gamme de services aux Communes et à leurs établissements publics afin de mettre en place une offre de services pour le traitement des logements vacants et dégradés, avec le soutien des collectivités locales. Cette offre de services, déjà testée dans la commune de Muttersholtz, s’appuiera sur les membres du réseau d’ingénierie de la Collectivité européenne d’Alsace (ADIL, CAUE) et les acteurs privés (notaires, agences immobilières, etc.).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8,5 % de logements vacants sur le territoire alsacien</li> <li>- 21 % des résidences principales sont construites avant 1945</li> </ul> <p>Dans le cadre du plan national de lutte contre la vacance des logements, la Collectivité européenne d’Alsace souhaite proposer une nouvelle offre de services aux collectivités, en mobilisant une ingénierie et des moyens adaptés aux spécificités locales.</p> <p><b>Contexte législatif et réglementaire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Loi Climat et Résilience : interdiction progressive de mise en location (2025 des logements classés G ; F en 2028 et E en 2034)</li> <li>- Sobriété foncière qui encourage les collectivités à privilégier la réhabilitation au détriment de la construction.</li> </ul>
-----------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nouveaux dispositifs de l'ANAH en matière de rénovation : amplification de la rénovation énergétique des passoires thermiques – des aides financières plus importantes</li> </ul> <p><b>Contexte local :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmentation de l'énergie et du coût des matériaux</li> <li>- Développement d'un service public alsacien permettant d'améliorer la lisibilité et l'articulation de la communication sur les dispositifs d'aides</li> <li>- Déploiement de la délégation de compétence des aides à la pierre de l'Etat et de l'Anah sur le territoire alsacien hors Eurométropole de Strasbourg et Mulhouse Alsace Agglomération (Extension de la délégation de compétence sur le territoire haut-rhinois au 01/01/2024)</li> </ul>
<b>Enjeux</b>	<p>Proposer aux collectivités labellisées « Petites Villes de Demain » et « Action Cœur de Ville », avec lesquelles la Collectivité européenne d'Alsace a contractualisé, <b>une stratégie pour lutter contre la vacance et le logement dégradé et accompagner les projets de réhabilitation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enjeu d'aménagement : réduire l'étalement urbain par la mobilisation du bâti existant, revitaliser les centralités, sauvegarde du patrimoine</li> <li>- Enjeu démographique : répondre à la tension/déprise du marché immobilier</li> <li>- Enjeu technique : réduire l'insalubrité, améliorer la qualité et la performance énergétique des logements</li> </ul>
<b>Objectifs de l'action</b>	<p><b>Un soutien en ingénierie aux collectivités locales pour mobiliser les logements vacants et dégradés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer et coordonner une ingénierie ==&gt; task force à mobiliser selon les besoins des propriétaires (accompagnement juridique, financier, fiscal, technique, stratégie patrimoniale, freins urbanistique)</li> <li>- Structurer une boîte à outils pour accompagner les projets de réhabilitation</li> <li>- Animer un réseau de partenaires sur la lutte contre la vacance à l'échelle alsacienne</li> </ul> <p><b>Il s'agira de poursuivre les programmes opérationnels pour revitaliser activement les petites villes en améliorant le cadre de vie des habitants de manière concertée.:</b> programmes d'Intérêt Général (PIG) renforcés et les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU).</p>
<b>Plan d'action et dispositifs (outil, programme)</b>	<p><b>Développement d'une offre de service dédiée à la lutte contre la vacance structurelle reposant sur une méthodologie adaptable à chaque territoire :</b></p> <p><b>IDENTIFIER</b></p> <p>La CeA évalue les besoins avec la Commune</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser un état des lieux qualitatif (outils statistiques, études portées par la Commune)</li> <li>- Qualifier la vacance et les dégradations du bâti</li> </ul>

	<p>Rôle central des élus locaux pour le travail de terrain afin d’affiner les données. Prise de contact avec les propriétaires avec l’appui des référents habitat ou des opérateurs PIG (porte à porte, diagnostics, animation renforcée à l’immeuble).</p> <p><b>TRAITER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Communication ciblée auprès des propriétaires (réunions publiques, plaquettes d’information, courriers incitatifs)</li> <li>- Mobilisation des partenaires du Réseau d’Ingénierie Territorial Alsacien – RITA (ATIP, ADIL, ADEUS, CAUE, EPFA et les acteurs locaux (notaires, agences immobilières, etc) pour un accompagnement personnalisé des propriétaires volontaires dans le cadre d’un comité d’expert</li> <li>- Lien avec les programmes et dispositifs de l’ANAH existants pour traiter les situations</li> </ul> <p><b>==&gt; Encourager et faciliter la remise sur le marché des logements vacants</b></p> <p>La CeA coordonne l’ensemble des actions et sollicite les bons interlocuteurs pour la mise en œuvre d’un plan d’action adapté.</p> <p><b>SOUTENIR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposer une boîte à outils avec des actions coercitives si nécessaire <ul style="list-style-type: none"> <li>o La CeA identifie et propose les outils adaptés à chaque territoire (en fonction des résultats des études précitées) en lien avec les élus (comité d’experts, accompagnement individuel...)</li> </ul> </li> <li>- Déployer les moyens financiers dédiés à la sortie de vacance des logements : ingénierie renforcée du PIG</li> </ul> <p><b>Outils de lutte contre la vacance</b> : mise en œuvre d’outils de requalification des territoires tels que la Vente d’immeubles à rénover (VIR), le Dispositif d’intervention immobilière et foncière (DIIF), le Bail Réel et Solidaire (BRS), sécurisation des impayés, le conventionnement avec le dispositif fiscal « Loc’Avantage », la plateforme FACIL pour la captation des logements...</p>
<b>Public cible</b>	■ Communes ou EPCI □ Bailleurs sociaux ■ Particuliers
<b>Partenaires mobilisés</b>	Opérateurs PIG/OPAH, opérateurs POPAC et AMO Copro, opérateurs ARA, ADIL, CAUE, Procivis, Conseillers France Rénov’, HHGA, PETR, EPCI et autres partenaires financeurs
<b>Budget prévisionnel</b>	<p>Travaux (investissement) : Bonification des aides à la réhabilitation énergétique en cas de logement dégradé vacant depuis plus de 3 ans – cf fiche action n° 1.1.2 « Massification de la réhabilitation énergétique » et le règlement d’intervention au titre du Fonds Alsace Rénov’</p> <p>Mobilisation du RITA avec estimation du coût de l’ingénierie pour la sortie de vacance entre 20 000 et 25 000 € / an (contractualisation à construire).</p>
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	A partir de 2024

<b>Indicateurs de suivi de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Contexte</b> : nb/part de logements à enjeux + nb de communes à accompagner (territoires d'intervention à prioriser)</li><li>- <b>Budget</b> : montants alloués et consommation annuelle (%)</li><li>- <b>Suivi de l'action</b> : Bilans annuels (nb de contacts pris, nb de logements/copropriétés repérées, accompagnements réalisés (ménages, copropriétés, ARA, ...))</li><li>- <b>Évaluation</b> : Gains énergétique réalisé suite aux travaux accompagnés, nb/part de propriétaires/copropriétés accompagnées par rapport aux logements à enjeux, nombre de logements réhabilités suite à information/sensibilisation ARA, nombre de logements en sortie de vacance</li></ul>
---	--

## STRATEGIE HABITAT 2024-2029

### 2.2 Renforcement des nouvelles centralités par le soutien aux petites opérations

#### AXE

- Réussir la transition énergétique en amplifiant la rénovation des logements
- Développer une offre de logements en territoire pour répondre aux besoins démographiques
- Répondre aux besoins spécifiques des seniors et personnes en situation de handicap
- Mobiliser le juste foncier gage de sobriété
- Imaginer la maison alsacienne du XXI<sup>e</sup> siècle

#### FONDS MOBILISÉ

- Fonds Alsace Rénov
- Fonds Alsace Dévelop
- Fonds Alsace Foncier
- Fonds Alsace Patrimoine
- Aucun fonds mobilisé

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une demande de logement social en hausse depuis 2016 ;</li> <li>- Des territoires péri-urbains ou voire ruraux qui n'attirent pas les opérateurs de logements aidés ;</li> <li>- Des territoires en pleine expansion économique avec pas ou peu de logement aidé et donc pas de demande officielle.</li> </ul>
<b>Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nécessité d'apporter un soutien aux petites opérations, répondant à un besoin local clairement identifié ;</li> <li>- Difficulté pour ces projets à parvenir à un équilibre budgétaire dans le montage de l'opération.</li> </ul>
<b>Objectifs de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en œuvre du fonds Alsace Dévelop de soutien au logement social et aux projets spécifiques de petites dimensions (complémentaire aux aides de la fiche action n°2.3.1 « soutenir le développement d'une offre locative dans le parc public ») ;</li> <li>- Développement d'une offre de logement social en centralité et polarité urbaine en tension.</li> </ul>
<b>Plan d'action et dispositifs (outil, programme)</b>	<p>Aide délivrée aux bailleurs sociaux à condition que la demande soit déposée pour un projet situé dans une des trois catégories de communes suivantes (hors EMS et M2A) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>Catégorie 1</u> : Communes qui sont ou ont été lauréates du programme national de l'Etat « Action cœur de ville » (ACV), « Petites villes de demain » (PVD), Village d'avenir ou ayant un secteur ORT (Opération de revitalisation du territoire) ;</li> <li>○ <u>Catégorie 2</u> : Communes composée d'une population comprise entre 4000 et 12 000 habitants, avec au minimum 4 demandes de logements aidés pour 1 attribution l'année N-1 de la demande selon les statistiques du fichier de la demande locative sociale en Alsace) ;</li> <li>○ <u>Catégorie 3</u> : Communes composée d'une population de moins de 4000 habitants, avec attestation qu'il existe une demande en logement social sur le ban communal, pour des collectivités étant desservies par une offre de transports en communs, bénéficiant d'une agence, d'une antenne ou d'une permanence de proximité du bailleur demandeur, qui se trouve à moins de</li> </ul>

	<p>45 km et avec un fort portage du projet et un soutien financier communal au moins équivalent à celui de la CeA.</p> <p><b>Aide de la Collectivité européenne d'Alsace à hauteur de 12 000 € par logement PLAI ou PLUS.</b></p> <p><u>Critère d'éligibilité :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum 35 % de logements en PLAI par opération (arrondi au montant inférieur) ;</li> <li>- Petites opérations de 12 logements maximum ;</li> <li>- Les agréments des logements doivent être délivrés ;</li> </ul> <p><u>Instruction par les services de la DHIU de la Collectivité européenne d'Alsace :</u></p> <p><b>Il est attendu des opérateurs qu'ils fournissent un bilan financier pré-opérationnel et un avant-projet sommaire architectural en cours d'instruction.</b></p> <p><b>La subvention ne pourra être versée qu'après obtention d'une autorisation d'urbanisme purgée de tous recours, lors de la phase opérationnelle.</b></p> <p>La CeA n'accordera pas de subvention pour des projets portant atteinte à un bâti d'avant 1948 (démolition ou dénaturation d'un bien, projet qui ne suit pas l'avis d'un Architecte des Bâtiments de France en périmètre « monuments historiques » ou préconisations du service du patrimoine de la CeA hors périmètre « monuments historiques »).</p> <p><u>Cumul d'aides :</u></p> <p>Dispositif qui se substitue à celui de la fiche action n° 2.3.1 « soutenir le développement d'une offre locative dans le parc public ».</p> <p>Cumul possible avec le Fonds de sauvegarde de la maison alsacienne et du bâti traditionnel (dispositif de la politique de la Maison Alsacienne du XXI<sup>e</sup> siècle, délibération de la Collectivité européenne d'Alsace n° CD-2023-3-6-2 du 19 juin 2023) tout comme les aides à la pierre déléguées et les autres aides volontaristes (cf. fiche action n° 4.3.2 « Minoration foncière pour développer le logement aidé : Collectivités locales et/ou bailleurs »)</p>
<b>Public cible</b>	<input type="checkbox"/> Communes ou EPCI <input checked="" type="checkbox"/> Bailleurs sociaux <input type="checkbox"/> Particuliers
<b>Partenaires mobilisés</b>	
<b>Budget prévisionnel</b>	Investissement : 3,6 M€ sur la période 2024-2029 soit 600 000€/an
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	<p><b>A partir de 2024 :</b></p> <p>Une attribution étape par étape :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recensement des projets en préprogrammation et accompagnement des porteurs ;</li> <li>- Validations technique du projet et des agréments de logements aidés par la Direction de l'habitat et de l'innovation urbaine de la Collectivité européenne d'Alsace sur l'éligibilité au fonds Alsace Develop ;</li> <li>- Attribution de l'aide de la Collectivité européenne d'Alsace par délibération de la Commission permanente</li> </ul> <p>A partir de <b>2026</b> : évaluation du dispositif pour améliorations éventuelles par délibération de la Commission permanente</p>

<b>Indicateurs de suivi de l'action</b>	Nombre de logements réalisés en PLUS et PLAI dans les communes ciblées.
---	---

## STRATEGIE HABITAT 2024-2029

### 2.3 Produire une offre de logement accessible en réponse aux fortes tensions sur le logement abordable

#### 2.3.1 Soutenir le développement d'une offre locative dans le parc public

##### AXE

- Réussir la transition énergétique en amplifiant la rénovation des logements
- Développer une offre de logements en territoire pour répondre aux besoins démographiques
- Répondre aux besoins spécifiques des seniors et personnes en situation de handicap
- Mobiliser le juste foncier gage de sobriété
- Imaginer la maison alsacienne du XXI<sup>e</sup> siècle

##### FONDS MOBILISÉ

- Fonds Alsace Rénov
- Fonds Alsace Dévelop
- Fonds Alsace Foncier
- Fonds Alsace Patrimoine
- Aucun fonds mobilisé

<p><b>Contexte</b></p>	<p><b>Contexte : phénomènes majeurs qui transforment les besoins en logements à l'échelle de l'Alsace :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une croissance démographique en Alsace qui génère une augmentation du nombre de ménages : env. + 7200 ménages/an en moyenne entre 2013 et 2018, soit autant de besoins en logements</li> <li>- Augmentation inexorable et diversification des profils des personnes vivant seules : + 50 % en 20 ans</li> <li>- Des modèles familiaux en mutation : augmentation des familles monoparentales</li> </ul> <p><b>Données au niveau de l'équilibre offre/demande :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une demande locative sociale élevée : tension sur la demande locative sociale avec 52.413 demandes de logements actives recensées début 2024 en Alsace (données Imhoweb)</li> <li>- Les trois grandes agglomérations (Strasbourg, Mulhouse, Colmar) concentrent 75% de l'offre locative sociale</li> <li>- Une tendance à l'augmentation du prix du parc social récent =&gt; seul 1/3 de l'offre proposée à la location est réellement abordable pour les ménages très modestes</li> <li>- Une forte tension sur les T1/T2 et T5 dans le parc social</li> </ul> <p><b>Convention de délégation de compétence des aides à la pierre de l'Etat :</b></p> <p>Exercée par le Département du Bas-Rhin depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006. Prise de délégation par la CeA à l'échelle Alsace au 1<sup>er</sup> janvier 2024. Prévoit l'enveloppe financière allouée par l'Etat ainsi que les objectifs de production en matière de logement public notamment les PLAI, PLUS et PLS.</p>
<p><b>Enjeux</b></p>	<p><b>Répondre aux besoins en logement abordable.</b></p>
<p><b>Objectifs de l'action</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Observer pour approfondir la connaissance des besoins territoriaux en logement social</li> <li>- Mettre en œuvre la délégation de compétence sur le parc HLM, notamment sur les communes SRU</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer des solutions adaptées en réponse aux fortes tensions sur le logement abordable</li> </ul>
<p><b>Plan d'action et dispositifs (outil, programme)</b></p>	<p><b>Développer des aides en mesure de faire levier en termes de production sur les priorités fixées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager les logements bas loyer (PLAI).</li> <li>- Faciliter les opérations en acquisition-amélioration : avec l'objectif de sobriété foncière, les opérations seront à privilégier dans le tissu existant.</li> <li>- Inciter le développement d'opérations sur les zones ayant des besoins avérés et démontrés (études) et sur les communes SRU.</li> </ul> <p>1. <b>Etude à l'échelle alsacienne sur les besoins en logements sociaux</b> : (ADEUS et ADIL68)      Objectif : aboutir à des préconisations au regard des besoins et capacité des territoires      =&gt; Etude articulée avec les travaux engagés fin 2023 dans le cadre de la révision des deux PDALHPD à l'échelle Alsace et dans le cadre de la réalisation du maillage territorial de l'habitat accompagné.</p> <p>2. <b>Renforcer le dialogue avec les EPCI</b> compétents en matière d'habitat (détenteurs d'une Conférence Intercommunale du Logement) et <b>les bailleurs sociaux</b> (élaboration de nouvelles conventions d'objectifs) pour croiser les enjeux et déterminer des objectifs communs.</p> <p>3. <b>Soutien à la production de logements sociaux</b> pour permettre aux ménages d'accéder à des logements à loyers abordables :</p> <p><b>Actions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Création d'un <b>fonds Alsace Develop' de soutien au logement social et aux projets spécifiques à l'échelle Alsace</b> qui se décline en 3 volets :       <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une aide volontariste sur <b>l'offre nouvelle en PLAI</b> à hauteur de 7 000€/PLAI en logements ordinaires et en logements-foyers (logement accompagné : résidences sociales, pensions de famille ; habitat accompagné : fiche action n° 3.3 « Diversifier la palette d'offres résidentielles pour les seniors et les personnes en situation de handicap »).</li> <li>- <b>La mise en place d'un bonus</b> pour les grandes typologies (T5 et plus) à hauteur de 10 000€/PLAI.</li> <li>- Le maintien d'une aide aux PALULOS communales (à noter que l'Etat ne versera plus aucune aide sur ce type de produit) à hauteur de 7 000€/logement communal (aide volontariste CeA uniquement).</li> <li>- Une aide volontariste au titre des terrains familiaux locatifs à hauteur de 7000€/TFL.</li> <li>- Une aide volontariste aux EPCI dans le cadre de la création d'aires permanentes d'accueil (APA) en faveur des gens du voyage (subvention pouvant être attribuée : 30% du coût H.T. des travaux avec un maximum de 1 600€/place).</li> </ul> </li> <li>➤ <b>Améliorer l'analyse des besoins</b> (public/typologie/territoire) pour la recherche d'une meilleure adéquation programmation et besoins en</li> </ul>

	<p>logements et permettre aux bailleurs sociaux d'intégrer ces besoins (cf. Convention d'objectifs avec les bailleurs).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Développer le partenariat externe des besoins</b> (EPCI) notamment en organisant des réunions régulières avec les COMTER et les EPCI (SRU) et ceux dotés d'une politique de l'habitat pour aborder les questions liées à la programmation et leur permettre d'avoir les outils de connaissances sur leurs territoires.</li> <li>➤ Veiller à un équilibre territorial dans le développement du logement locatif social des projets de vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) et éviter un trop fort déséquilibre entre bailleurs et les projets locaux en lien avec les zonages (Charte Vefa en cours de réflexion).</li> <li>➤ Renforcer la captation de logement du parc privé : « gisement » dont la vocation sociale doit être réaffirmée, il contribue au développement de l'intermédiation locative, permettant un accès direct au logement avec un accompagnement social adapté aux besoins des personnes (fiche action n° 2.4 « Accompagner les ménages vulnérables vers un logement autonome »).</li> <li>➤ <b>Maintenir une action solidaire de l'habitat sur le territoire NPNRU de l'EMS pour accompagner la reconstitution de l'offre en dehors du périmètre QPV.</b></li> </ul> <p><b>Non cumul</b> : Les projets éligibles au dispositif d'aide de la présente fiche action 2.3.1 ne peuvent pas bénéficier d'une aide au titre du dispositif relevant de la fiche action n° 2.2 – « Renforcement des nouvelles centralités par le soutien aux petites opérations »</p>
<b>Public cible</b>	■ Communes ou EPCI ■ Bailleurs sociaux □ Particuliers
<b>Partenaires mobilisés</b>	Interne : DHIU, référents habitat, DASP Externe : AREAL, ADEUS, ADIL68
<b>Budget prévisionnel</b>	Investissement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20 M€ affectés au titres des aides PLAI</li> <li>- 1,5 M€ affectés à la reconstitution de l'offre en secteur NPNRU</li> <li>- 280K€ pour la création d'APA sur 6 ans</li> </ul>
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	Mise en œuvre au 1 <sup>er</sup> semestre 2024 avec la prise de délégation des aides à la pierre sur l'ensemble de l'Alsace (hors EMS et M2A)
<b>Indicateurs de suivi de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Programmation annuelle et tableaux programmatiques</li> <li>- Réunions régulières avec l'AREAL</li> <li>- Réunion semestrielle avec les COMTER et EPCI</li> <li>- Réunion annuelle avec les bailleurs sociaux (inter-bailleurs)</li> <li>- Suivi de la délégation des aides à la pierre et statistiques Etat (suivi SRU, bilan des remontées de la programmation...)</li> </ul>

## STRATEGIE HABITAT 2024-2029

### 2.3 Produire une offre de logement accessible en réponse aux fortes tensions sur le logement abordable

#### 2.3.2 Diversifier les réponses pour les actifs en développant une offre locative régulée : PLS et logement locatif intermédiaire

##### AXE

- Réussir la transition énergétique en amplifiant la rénovation des logements
- Développer une offre de logements en territoire pour répondre aux besoins démographiques
- Répondre aux besoins spécifiques des seniors et personnes en situation de handicap
- Mobiliser le juste foncier gage de sobriété
- Imaginer la maison alsacienne du XXI<sup>e</sup> siècle

##### FONDS MOBILISÉ

- Fonds Alsace Rénov
- Fonds Alsace Dévelop
- Fonds Alsace Foncier
- Fonds Alsace Patrimoine
- Aucun fonds mobilisé

<b>Contexte</b>	<p>La hausse des coûts de construction, la hausse des taux d'intérêt, le recentrage du PTZ, freine l'accès pour les classes moyennes et les ménages primo-accédant.</p> <p>Dans un contexte de tension de la demande en logement social, avec +10,2% d'augmentation entre janvier 2022 et 2023 sur le territoire alsacien, et de pression foncière, la CeA soutient les initiatives favorisant l'accès au logement social.</p> <p><b>Les logements intermédiaires</b> sont des logements à loyers réglementés inférieurs aux prix du marché. Ils ont été créés en 2014 avec l'ambition de permettre l'accès à un logement abordable dans les zones tendues aux classes moyennes n'ayant pas accès au parc social. Les logements dits "intermédiaires" bénéficient de loyers plafonnés, inférieurs aux prix du marché. Pour les salariés qui ne sont pas éligibles au parc social, ils représentent une vraie alternative afin de se rapprocher de leur lieu de travail.</p> <p>Le logement locatif intermédiaire « institutionnel » bénéficie d'un régime fiscal qui lui est propre. L'article 73 de la loi de finances pour 2014 a créé un régime fiscal (article 279-0 bis A du code général des impôts) en faveur du logement intermédiaire spécifique aux personnes morales dont l'objectif est de soutenir le développement de l'offre de logement intermédiaire dans les communes en zone tendue (A et B1) où le marché immobilier justifie un soutien via des dépenses publiques à la production d'une offre intermédiaire entre le logement social et le logement libre. Pour bénéficier de ces avantages fiscaux, en application de l'article 279-0 bis A du CGI, les logements doivent répondre aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation sur des terrains situés dans les zones A et B1 ;</li> <li>• Intégration dans un « ensemble immobilier », comprenant au minimum 25% de logement social, clause dite de « mixité</li> </ul>
-----------------	--

	<p>sociale », sauf dans les communes comprenant plus de 35% de logement social ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinés à la location à usage de résidence principale, à des personnes physiques dont les ressources à la date de conclusion du bail ne dépassent pas les plafonds fixés dans le cadre du dispositif d'investissement locatif intermédiaire « Pinel ». Le loyer mensuel de ces logements ne dépasse pas les plafonds applicables dans le cadre de ce même dispositif.</li> </ul> <p>L'article 50 de la loi de finances pour 2021 a modifié le régime fiscal du logement locatif intermédiaire sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Modification du mode de calcul de la clause de mixité sociale, effectuée en fonction du nombre de logements et non plus de surfaces ;</li> <li>• Extension du bénéfice de ce régime fiscal à la transformation de tout type de local en logement ;</li> <li>• Extension de l'exonération de clause de mixité sociale à l'ensemble de quartiers politique de la ville (et non plus seulement, les QPV faisant l'objet d'une convention avec l'Agence nationale de rénovation urbaine) ;</li> <li>• Suppression de l'agrément préalable qui était auparavant nécessaire.</li> </ul> <p>La suppression de l'agrément préalable a été assortie <b>d'une obligation de déclaration sur les opérations de logements</b> applicable aux propriétaires ou gestionnaires de logements relevant de ce régime, permettant d'assurer le suivi de la production et la vérification du respect des conditions fixées par le code général des impôts pour l'obtention de l'avantage fiscal.          Cette obligation déclarative a été codifiée à l'article L 302-16-1 du code de la construction et de l'habitation.</p> <p><b>Les logements financés par le Prêt Locatif Social (PLS)</b>          Les logements PLS sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.          Les logements PLS (Prêt Locatif Social) sont des logements locatifs intermédiaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le logement intermédiaire est principalement destiné aux classes moyennes.</li> <li>• Ce type de logement est attribué aux familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé.</li> <li>• Quatre conditions sont requises. Le logement intermédiaire doit :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Être destiné aux classes moyennes,</li> <li>• Être situé dans une zone tendue,</li> <li>• Faire l'objet d'une aide de l'État ou d'une collectivité locale,</li> <li>• Respecter un plafonnement de loyers.</li> </ul> </li> </ul> <p>Ces logements requièrent des agréments. La convention de délégation des aides à la pierre fixe un maximum de 30% de PLS dans la proportion des agréments délivrés au titre des logements sociaux.</p>
<b>Enjeux</b>	<p>La CeA souhaite favoriser le logement de l'ensemble des ménages y compris ceux dans l'incapacité de se loger dans le parc privé malgré des revenus supérieurs à ceux des ménages défavorisés.</p>

	<p>Il s'agit pour la CeA de faciliter le recours à ce type de financement tout en veillant à maintenir un équilibre territorial dans les choix opérés par les opérateurs de l'habitat et de garantir à l'ensemble de la population alsacienne, jeunes comme personnes âgées, ménages défavorisés comme moins défavorisés, familles nombreuses comme monoparentales, de pouvoir se loger dans des conditions dignes en matière de confort.</p> <p>Le recours aux logements intermédiaires doit permettre d'élargir le spectre d'intervention du logement locatif social à la majeure partie de la population en garantissant à près de 80% de nos concitoyens de pouvoir se loger dans l'habitat social.</p>
<b>Objectifs de l'action</b>	<p>Promouvoir une offre nouvelle sur les communes pour leur permettre de respecter la réglementation SRU, notamment en garantissant une offre minimale en programmation annuelle de 35% de PLAI et maximale de 30% de PLS (cadre fixé dans la convention de délégation des aides à la pierre signée avec l'Etat).</p> <p>Au début de l'année 2024, le Logement Locatif Intermédiaire (LLI) n'est pas comptabilisé comme du logement social au titre de la loi SRU et de surcroît ne fait pas l'objet d'agrément.</p> <p>Le Premier Ministre a annoncé lors de son discours de politique générale, le mardi 31 janvier 2024, qu'il souhaite l'intégration du logement intermédiaire dévolu aux classes moyennes « hautes » dans le contingent obligatoire de logements HLM assigné aux communes. Le Premier Ministre a souhaité un « choc d'offres », notamment en revisitant l'emblématique loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU), qui oblige les communes en zone urbaine à proposer un taux minimal de logements sociaux, afin de favoriser la mixité sociale. Cette évolution pourrait entraîner un décompte différent pour les communes soumises à la loi SRU.</p>
<b>Plan d'action et dispositifs (outil, programme)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi des objectifs triennaux des communes SRU (en lien avec les services de l'Etat),</li> <li>- Prioriser la programmation de logements locatifs sociaux sur les communes SRU (PLAI, PLUS et PLS) au regard des objectifs fixés par la convention de délégation des aides à la pierre,</li> <li>- Favoriser la mixité des programmes en veillant à maintenir un équilibre entre logements intermédiaires et logements à bas loyers,</li> </ul>
<b>Public cible</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Communes ou EPCI <input checked="" type="checkbox"/> Bailleurs sociaux <input type="checkbox"/> Particuliers
<b>Partenaires mobilisés</b>	
<b>Budget prévisionnel</b>	Sans objet
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	Programmation annuelle (rencontre avec les EPCI et Communes compétentes en matière d'Habitat).
<b>Indicateurs de suivi de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre agréé de logements</li> <li>- Suivi des opérations logements bas loyers et intermédiaires</li> <li>- Suivi des obligations triennales des commune SRU</li> </ul>

## STRATEGIE HABITAT 2024-2029

### 2.3 Produire une offre de logement accessible en réponse aux fortes tensions sur le logement abordable

#### 2.3.3 Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en soutenant le développement d'une offre d'accession sociale à la propriété

##### AXE

- Réussir la transition énergétique en amplifiant la rénovation des logements
- Développer une offre de logements en territoire pour répondre aux besoins démographiques
- Répondre aux besoins spécifiques des seniors et personnes en situation de handicap
- Mobiliser le juste foncier gage de sobriété
- Imaginer la maison alsacienne du XXIe siècle

##### FONDS MOBILISÉ

- Fonds Alsace Renov
- Fonds Alsace Dévelop
- Fonds Alsace Foncier
- Fonds Alsace Patrimoine
- Aucun fonds mobilisé

<b>Contexte</b>	<p>La hausse des coûts de construction, la hausse des taux d'intérêt, le recentrage du PTZ, freine l'accession pour les classes moyennes et les primo-accédants.</p> <p>Dans un contexte de tension de la demande en logement social en Alsace, avec +10,2% d'augmentation entre janvier 2022 et 2023, et de pression foncière, la CeA soutient les initiatives favorisant l'accession proposée notamment en adhérant aux Offices Fonciers Solidaires sur son territoire, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la SERS/Procivis Alsace</li> <li>- La coopérative foncière</li> <li>- l'Établissement Public Foncier d'Alsace (EPFA)</li> </ul>
<b>Enjeux</b>	Diversifier l'offre disponible dans chaque territoire pour fluidifier les parcours résidentiels des ménages modestes.
<b>Objectifs de l'action</b>	<b>Favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes.</b>
<b>Plan d'action et dispositifs (outil, programme)</b>	<p>La CeA soutient via le Fonds Alsace Foncier, l'offre nouvelle en bail réel solidaire (BRS) par une aide sur la minoration foncière à hauteur du doublement de l'aide de l'EPFA par logement en bail réel solidaire (10 000 €/BRS) (cf. fiche action n° 4.3.2 « Minoration foncière pour développer le logement aidé : Collectivités locales et/ou bailleurs »)</p> <p>De plus et pour rappel, selon la délibération CD-2021-8-8-7 du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du 6 décembre 2021, la garantie d'emprunt est accordée pour toutes les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements conventionnés, réalisées par les organismes d'habitation à loyer modéré ou agréés par l'Etat pour la production de logements sociaux : SA d'HLM, sociétés coopératives d'HLM, sociétés d'économie mixte, Sociétés anonymes d'intérêt collectif (SACICAP) et leurs filiales, Sociétés Civiles Immobilières constituées entre une filiale de SACICAP et un ou plusieurs organismes de logement</p>

	<p>aidé HLM (OPH, SEM, ESH, ou coopérative) dans le cadre d'opérations d'accèsion sociale, associations ainsi que les Organismes Fonciers Solidaires agréés (OFS) pour leurs opérations d'acquisition foncière.</p> <p>Pour obtenir la garantie à hauteur de 100%, les bailleurs devront avoir conclu une convention d'objectifs avec la Collectivité européenne d'Alsace.</p> <p>Au regard des difficultés d'accès au logement des ménages les plus fragiles et en cohérence avec les objectifs des Plans départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, il est proposé de demander une contrepartie à la garantie d'emprunts accordée par la CeA sous la forme d'une réservation des logements concernés correspondant à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 % des logements pour les opérations de construction neuve ou d'acquisition-amélioration garanties à 100 %,</li> <li>- 5 % des logements pour les opérations de réhabilitation garanties à 100 %,</li> </ul> <p>Le cadre d'octroi est ajusté comme suit :            Une garantie d'emprunt à 100% est apportée aux opérateurs BRS (Bail Réel Solidaire). Aucune convention d'objectifs n'est exigée pour les opérateurs BRS. Par ailleurs, aucune réservation de logements n'est demandée pour ces opérations.</p> <p>Pour rappel, la Collectivité européenne d'Alsace a adhéré à trois OFS en 2022 et 2023.</p>
<b>Public cible</b>	<input type="checkbox"/> Communes ou EPCI <input checked="" type="checkbox"/> Bailleurs sociaux <input type="checkbox"/> Particuliers <input checked="" type="checkbox"/> Autres : OFS
<b>Partenaires mobilisés</b>	SERS, PROCIVIS, HHA, HABITAT DE L'ILL
<b>Budget prévisionnel</b>	Cf fiche action 4.3.2 « Minoration foncière pour développer le logement aidé : Collectivités locales et/ou bailleurs » pour le détail de la minoration foncière
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	A partir de 2024 : minoration foncière et garantie d'emprunt
<b>Indicateurs de suivi de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'OFS en Alsace</li> <li>- Nombre de logements en bail réel solidaire,</li> <li>- Nombre de logements ayant bénéficié de la minoration foncière</li> </ul>

## STRATEGIE HABITAT 2024-2029

### 2.3 Produire une offre de logement accessible en réponse aux fortes tensions sur le logement abordable

#### 2.3.4 Accompagner le public jeune dans la diversité de leurs besoins

##### AXE

- Réussir la transition énergétique en amplifiant la rénovation des logements
- Développer une offre de logements en territoire pour répondre aux besoins démographiques
- Répondre aux besoins spécifiques des seniors et personnes en situation de handicap
- Mobiliser le juste foncier gage de sobriété
- Imaginer la maison alsacienne du XXI<sup>e</sup> siècle

##### FONDS MOBILISÉ

- Fonds Alsace Rénov
- Fonds Alsace Dévelop
- Fonds Alsace Foncier
- Fonds Alsace Patrimoine
- Aucun fonds mobilisé

<b>Contexte</b>	<p>Dans un contexte où la difficulté à accéder à un logement constitue l'un des principaux freins à l'insertion sociale et professionnelle, le développement du logement « étudiants et jeunes actifs » est un enjeu d'avenir pour notre territoire et s'inscrit dans les objectifs fixés par l'Etat dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre. Les bailleurs sociaux et autres opérateurs ont à leur disposition des dispositifs et outils bien définis qu'il convient de promouvoir, afin de répondre à cet enjeu.</p> <p><b>Logement des jeunes : une offre plurielle et des outils d'accompagnement</b></p> <p>Les réponses aux besoins en logement des jeunes revêtent des formes diverses :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des résidences universitaires (article 123 loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017),</li> <li>• Des résidences sociales agréées « foyers de jeunes travailleurs » en prêt PLAI (article D312-153-1 et suivants du code de l'action sociale et des familles),</li> <li>• Des résidences sociales dites « résidences jeunes actifs » au projet social adapté pour l'accueil de jeunes actifs rencontrant des difficultés d'insertion sociale,</li> <li>• L'accès au parc locatif social (article 109 de la « loi ELAN », voir ci-dessous).</li> </ul> <p>La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) du 23 novembre 2018 apporte des outils à valoriser et mobiliser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bail mobilité (article 107),</li> <li>- Réservation de tout ou partie d'un programme de logements locatifs sociaux pour les jeunes de moins de 30 ans (article 109), meublés ou non meublés,</li> <li>- Cohabitation intergénérationnelle solidaire (article 117),</li> <li>- Colocation HLM (article 128).</li> </ul>
-----------------	--



	En complément des dispositifs existants, le dispositif de caution locative « Visale » d'Action Logement apporte des garanties au bailleur pour les locataires jeunes et étudiants ; ce dispositif connaît un déploiement très dynamique depuis 2018.
<b>Enjeux</b>	Favoriser l'accès au logement et développer une offre en faveur des jeunes pour répondre au besoin des territoires.
<b>Objectifs de l'action</b>	<b>Accompagner le public jeunes dans l'accès à un logement adapté.</b>
<b>Plan d'action et dispositifs (outil, programme)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La CeA propose un appui en terme d'ingénierie et de conseil auprès des territoires et des Communes ou EPCI souhaitant promouvoir ce type d'habitat.</li> <li>- La CeA à travers l'Accord Collectif Départemental favorise l'accès au logement des publics prioritaires et notamment des publics jeunes (cf. fiche action n°2.4 « Accompagner les ménages vulnérables vers un logement autonome »).</li> <li>- Dans le cadre des programmations annuelles de logements sociaux, la CeA peut favoriser l'implantation de ce type d'habitats, avec les aides classiques PLAI notamment (cf. fiche action n°2.3.1 « Soutenir le développement d'une offre locative dans le parc public »).</li> <li>- Les communes et les groupements de communes compétents - à travers le Fonds Attractivité Alsace - peuvent, sous conditions, concourir au développement de programmes d'habitat jeunes se développant sur leurs territoires, au regard notamment des besoins des services de la CeA (ex : Mineurs Non Accompagnés, jeunes sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance...) et se cumuler avec les aides au titre de la présente fiche action.</li> </ul>
<b>Public cible</b>	■ Communes ou EPCI ■ Bailleurs sociaux □ Particuliers □ Autres
<b>Partenaires mobilisés</b>	Internes CeA : DHIU, DASP, DASE, DIAL, DTDG, DAJ, SOF Nord et Sud. Externes CeA : Services de l'Etat, autres délégataires, AREAL, bailleurs sociaux et privés, associations (opératrices et/ou gestionnaires)...
<b>Budget prévisionnel</b>	Voir fiche action n°2.3.1 « Soutenir le développement d'une offre locative dans le parc public » et fiche action n°2.4 « Accompagner les ménages vulnérables vers un logement autonome »
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	A partir de 2024
<b>Indicateurs de suivi de l'action</b>	Nombre de logements créés Nombre de relogements réalisés au titre de l'ACD RDLS Nombre de demandes actives de logement social (18-25 ans)

## **STRATEGIE HABITAT 2024-2029**

### **2.3 Produire une offre de logement accessible en réponse aux fortes tensions sur le logement abordable**

#### **2.3.5 Dépasser la réglementation pour produire des logements qualitatifs avec des charges réduites**

##### **AXE**

- Réussir la transition énergétique en amplifiant la rénovation des logements
- Développer une offre de logements en territoire pour répondre aux besoins démographiques
- Répondre aux besoins spécifiques des seniors et personnes en situation de handicap
- Mobiliser le juste foncier gage de sobriété
- Imaginer la maison alsacienne du XXI<sup>e</sup> siècle

##### **FONDS MOBILISÉ**

- Fonds Alsace Rénov
- Fonds Alsace Dévelop
- Fonds Alsace Foncier
- Fonds Alsace Patrimoine
- Aucun fonds mobilisé

<b>Contexte</b>	<p>La hausse des coûts de construction, la hausse des taux d'intérêt, les coûts élevés en matière de construction et de pression foncière entraînent des difficultés dans l'équilibre des plans financiers des opérations portées par les bailleurs sociaux. La conséquence est que l'équilibre des opérations de logements locatifs sociaux repose en grande partie sur un fragile équilibre entre les prix des loyers, les aides allouées par l'Etat, les aides volontaristes des collectivités, les aides personnalisées au logement mais aussi sur la perspective de maintenir ce fragile équilibre à long terme.</p> <p>Dans un contexte de tension de la demande en logement social en Alsace, avec +19,7% d'augmentation entre janvier 2022 et 2024, de paupérisation des populations et dans un contexte où les coûts pour les ménages restent importants, notamment sur les matières énergétiques, la CeA soutient toutes les actions visant à alléger les charges pesant sur les épaules des ménages, tant défavorisés que ceux ne pouvant bénéficier de logements dans le parc privé et se logeant dans le parc social.</p> <p>Ainsi, la CeA soutient les initiatives favorisant notamment la baisse des charges supportées par les locataires de ces logements, notamment en permettant aux bailleurs de bénéficier d'une majoration des loyers locatifs, à travers une grille de barème recensant les modulations possibles, dès lors que ces derniers s'inscrivent dans une logique visant à favoriser de façon pérenne, à travers des équipements durables notamment, la baisse des charges supportées par tous les ménages locataires des logements sociaux.</p> <p>Ces majorations, pour les seules opérations neuves, tendent à contribuer à l'équilibre financier des opérations en permettant aux bailleurs de construire des logements de qualité malgré les coûts d'investissement initialement élevés. Cette majoration n'est valable que pour l'offre nouvelle en logements locatifs sociaux.</p>
-----------------	---

	<p>L'élaboration d'un barème local à l'échelle alsacienne notamment, en proposant des critères pouvant être retenus pour la négociation au niveau local, lesquels devront s'inscrire nécessairement dans des objectifs de contribution à la transition énergétique et environnementale, de maîtrise des dépenses des ménages et d'amélioration de la qualité de service.</p> <p>Avec la prise de délégation des aides à la pierre à l'échelle alsacienne, les marges locales de loyers et des loyers accessoires divergentes entre les territoires du Bas-Rhin et du Haut-Rhin doivent converger pour permettre à l'offre nouvelle de logements sociaux des habitats de qualité permettant des baisses de charges et donc des économies pour l'ensemble de locataires du parc social.</p> <p>En 2024, persisteront les deux barèmes de majoration des loyers locatifs et des loyers accessoires en vigueur sur chacun des deux départements. L'année 2024, à travers une concertation avec les bailleurs sociaux permettra de présenter un barème concerté et convergé à l'échelle de l'Alsace pour 2025.</p>
<b>Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le pouvoir d'achat des ménages très modestes, modestes et ne pouvant accéder au parc privé</li> <li>- Favoriser l'équilibre financier des opérations des bailleurs sociaux tout en garantissant un prix des loyers inférieur au prix du marché</li> </ul>
<b>Objectifs de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Favoriser la baisse des charges des ménages recensés dans les enjeux</b></li> <li>- <b>Favoriser la production d'un logement aidé de qualité et confortable</b></li> </ul>
<b>Plan d'action et dispositifs (outil, programme)</b>	Révision des grilles de marges locales des loyers et des loyers accessoires pour converger à l'échelle alsacienne au 1 <sup>er</sup> janvier 2025.
<b>Public cible</b>	<input type="checkbox"/> Communes ou EPCI <input checked="" type="checkbox"/> Bailleurs sociaux <input type="checkbox"/> Particuliers <input checked="" type="checkbox"/> Autre
<b>Partenaires mobilisés</b>	Externe : AREAL, ADIL, ADEUS
<b>Budget prévisionnel</b>	Sans objet
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	- 2024 : convergence des marges locales de loyer entre les deux départements à partir de 2025 : une grille unique des marges locales de loyer à l'échelle alsacienne
<b>Indicateurs de suivi de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Production de LLS</li> <li>- Observatoire des loyers</li> <li>- Veille des impayés et recours au FSL</li> </ul>

## STRATEGIE HABITAT 2024-2029

### 2.4 Accompagner les ménages vulnérables vers un logement autonome

#### AXE

- Réussir la transition énergétique en amplifiant la rénovation des logements
- Développer une offre de logements en territoire pour répondre aux besoins démographiques
- Répondre aux besoins spécifiques des seniors et personnes en situation de handicap
- Mobiliser le juste foncier gage de sobriété
- Imaginer la maison alsacienne du XXI<sup>e</sup> siècle

#### FONDS MOBILISÉ

- Fonds Alsace Rénov
- Fonds Alsace Dévelop
- Fonds Alsace Foncier
- Fonds Alsace Patrimoine
- Aucun fonds mobilisé

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Une tension forte dans le parc social :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Bas-Rhin</u> : 33 334 demandeurs au 1<sup>er</sup> janvier 2024 – 5 021 relogements en 2022, dont 1 150 ménages prioritaires de l'Accord Collectif Départemental (ACD) (23 % des relogements) Sur les 3 dernières années (2020 à 2022), 3 317 ménages en difficultés relogés dans le cadre de l'ACD dans le Bas-Rhin (dont 417 ACD Règlement Départemental du Logement Social (RDLS) et 322 HANDILOGIS)</li> <li>- <u>Haut-Rhin</u> : 14 906 demandeurs au 1<sup>er</sup> janvier 2024 – 4 708 relogements en 2022</li> <li>- Tension 2 fois plus élevée dans le Bas-Rhin que dans le Haut-Rhin mais tension qui commence également à s'accroître dans le Haut-Rhin (CA Colmar, CA Saint Louis)</li> <li>- Une tendance à l'augmentation du prix du parc social récent – seul 1/3 de l'offre est accessible aux ménages les plus modestes</li> <li>- Difficultés d'accès pour les personnes seules et les grandes familles - forte tension sur les T1/T2 et T5</li> </ul> </li> <li>• <b>Un rôle social du parc privé mais insuffisant :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insuffisance de l'offre du parc privé abordable</li> <li>- Une difficulté d'accès au logement du parc privé des ménages PDALHPD</li> <li>- L'intermédiation locative est un outil essentiel dans l'accès au logement des ménages en difficultés dans le parc privé en complément de l'offre du parc social</li> </ul> </li> <li>• <b>Focus sur le public jeunes (cf. fiche action n° 2.3.4 « Accompagner le public jeune dans la diversité de leurs besoins ») :</b>  <b>Parc social :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 25 % des demandeurs de logement social en Alsace sont des jeunes de moins de 30 ans / 11 083 demandeurs en Alsace (7 820 Bas-Rhin – 3 263 Haut-Rhin)</li> <li>- 2 780 attributions (1 428 Bas-Rhin – 1 352 Haut-Rhin)</li> <li>- 63 % recherchent un T1/T2 (41 % des attributions) = tension sur les petites typologies / Peu de T1/T2 dans le parc social</li> </ul> </li> </ul>
-----------------	---

	<p><u>Dans le Bas-Rhin</u> : 76 % des publics prioritaires ACD RDLS sont des jeunes de 18 à 25 ans en 2022 – 114 jeunes relogés en 2022 via l’ACD RDLS</p> <p><b>Parc privé</b> : Difficultés d’accès au logement dans le parc privé même avec des revenus stables : pénurie de l’offre de produits de petites surfaces (type T1 et T2), exigence d’avoir des ressources égales à 3 fois le montant du loyer + charges et un garant physique et refus des propriétaires de la garantie Visale.</p> <p>• <b>Focus sur le public personnes âgées / personnes en situation de handicap</b> (en lien avec la fiche action n° 3.1 « Production d’une offre nouvelle adaptée » et la fiche action n° 3.2 « Mieux vivre à domicile ») :</p> <p><b>Parc social</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les données démographiques et diverses études attestent du vieillissement de la population. Il est établi que ce phénomène de vieillissement va se poursuivre et s’amplifier. Ce constat a pour corollaire les réponses à apporter à la perte d’autonomie, à l’accès au logement accessible et/ou adapté, en fonction des choix de vie de ces demandeurs.</li> <li>- La demande de logement social, dans le Bas-Rhin, des + de 60 ans augmente.</li> <li>- Au 31/12/2023, 1/3 des demandeurs enregistrés dans le dispositif HANDILOGIS/SENIORLOGIS en attente d’un relogement sont des personnes de + de 60 ans ( ce public a représenté 38% des demandes validées en 2023)</li> <li>- Par ailleurs, les personnes en situation de handicap rencontrent d’importantes difficultés pour accéder à un logement répondant à leurs besoins, en raison notamment, de contraintes techniques que leur handicap induit ainsi que d’un niveau de ressources souvent modeste ou très modeste</li> <li>- Au 31/12/2023 : 324 demandeurs enregistrés dans le dispositif HANDILOGIS/SENIORLOGIS attendent un relogement</li> <li>- Tension sur les demandes de petits logements et grands logements pour les ménages enregistrés dans HANDILOGIS/SENIORLOGIS : 36 % recherchent un T1-T2 / 37 % recherchent un T4-T5 et +.</li> </ul> <p>• <b>Nécessité de déployer l’aide à la gestion aux EPCI sur les aires permanentes d’accueil des gens du voyage à l’échelle alsacienne..</b></p>
<b>Enjeux</b>	Accompagner les publics vulnérables vers un logement autonome
<b>Objectifs de l’action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Loger les ménages relevant des publics prioritaires et des besoins de l’Action sociale CeA (DASP, ASE, DIAL)</li> <li>- Construire une réponse adaptée pour les publics spécifiques, notamment au travers de l’ACD (jeunes, sortants de l’ASE, ...)</li> <li>- Mobiliser le parc privé pour loger les ménages accompagnés : plateforme FACIL, communication auprès des bailleurs privés</li> <li>- Loger les seniors et les personnes en situation de handicap dans des logements correspondant à leurs besoins et à leur situation, en prenant en compte leur choix de vie.</li> </ul>
<b>Plan d’action et dispositifs (outil, programme)</b>	<b><u>Accès au logement des ménages vulnérables dans le parc social</u></b> :

- **Réservation de logements sociaux** à l'échelle de l'Alsace en contre partie des subventions et des garanties d'emprunt octroyées par la CeA aux bailleurs sociaux pour reloger les ménages prioritaires de l'ACD RDLS, y compris le public relevant du dispositif HANDILOGIS. Le contingent réservataire sera géré en flux et la gestion sera déléguée aux bailleurs (pour les publics de l'ACD RDLS) et sera gérée en direct (pour le public HANDILOGIS).
- **Poursuite de l'ACD RDLS et ACD HANDILOGIS/SENIORLOGIS dans le Bas-Rhin** (en lien avec la fiche action n° 3.1 « Production d'une offre nouvelle adaptée » et la fiche action n° 3.2 « Mieux vivre à domicile ») : ACD RDLS : 158 ménages relogés en 2022 – ACD HANDILOGIS/SENIORLOGIS : 93 ménages relogés en 2022 - prorogation de l'ACD pluri-partenarial en 2023 en attendant la révision du PDALHPD, le bilan de l'acd et la signature d'un nouvel accord - gestion en flux à mettre en place avec les réservataires et les bailleurs.
- **Réalisation d'une étude de besoins sur des ACD RDLS et ACD HANDILOGIS/SENIORLOGIS dans le Haut-Rhin :**  
État des lieux de la situation du logement et des difficultés d'accès au logement dans le Haut-Rhin pour le public PDALHPD notamment pour les jeunes, femmes victimes de violences, les personnes en situation de handicap et de perte d'autonomie... avec prise en compte des bilans des dispositifs existants dans le 68 : Droit de Réservations du Préfet porté par l'Etat et relogements dans le cadre des réservations Action Logement. Le contingent réservataire sera géré en flux conformément à la loi. Des discussions sont en cours avec les services de l'Etat.

*Actuellement le dimensionnement des moyens humains pour la mission « Accès au logement des publics en difficultés » dans le Bas-Rhin – y compris le développement de projets – est de :*

- *ACD RDLS, AIVS : 1 poste Cat A et 1 CUI-CAE depuis 7 ans (prévoir pérennisation du contrat aidé actuel en 1 poste Cat B),*
- *HANDILOGIS/SENIORLOGIS: 1 poste Cat A et 1 poste Cat B.*

**Accès au logement des ménages vulnérables dans le parc privé :**

La tension dans le parc social dans le Bas-Rhin oblige à utiliser des leviers complémentaires pour loger les personnes en difficultés accompagnées, c'est pourquoi il est proposé de :

- **Soutenir l'accès au logement des ménages accompagnés dans le parc privé via l'intermédiation locative** : rôle de la plateforme FAC'IL : information, conseils et accompagnement des propriétaires privés pour la mise en location de leur logement.  
De 2020 à 2022, 302 ménages ont été relogés en intermédiation locative par HH Gestion Alsace.  
**Ce dispositif représente un atout dans l'accès au logement des populations les plus fragiles.**  
Le groupement de commande avec l'EMS arrivera à terme le 30/06/2024.

	<p>La convention de groupement de commandes pour une mission d'animation de la plateforme « FAC'IL », en vue de la mobilisation de logements conventionnés en intermédiation locative dans le parc privé, sera renouvelé sur le même périmètre et le dispositif d'accès au logement des ménages accompagnés dans le parc privé via l'intermédiation locative sera <b>davantage soutenu</b> :</p> <p>→ <b>Augmenter l'objectif de captation à 40 logements dans les villes de plus de 6 000 habitants hors Ems</b> (L'objectif actuel valable jusqu'au 30/06/2024 est de 35 logements hors EMS).</p> <p>→ <b>Soutenir la nouvelle mission de la plateforme FACIL dans le but de créer de nouvelles offres de logements accessibles aux ménages du PDALHPD dans le parc privé existant</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recherche d'opportunités immobilières : réalisation d'études de faisabilité pour identifier le montage et le projet adéquat</li> <li>- Portage et réalisation du projet</li> <li>- Orientation de projets : conseils et accompagnements des propriétaires privés qui souhaitent investir dans un bien avec pour finalité l'intermédiation locative et le conventionnement social/très social du bien qui garantit l'accès à ces logements aux ménages issus du PDALHPD.</li> </ul> <p>L'objectifs fixé dans le cadre de cette nouvelle mission de la plateforme FACIL au titre du nouveau marché public évoqué est : réalisation en opportunité d'étude de faisabilité pour 25 logements minimum / an dont 50% devront aboutir au dépôt d'une demande d'agrément chaque année.</p> <p><b>Le cout global de la plateforme FACIL dans le cadre du nouveau marché est estimé à : 236 000 € / an (108 000 € financé par l'Etat, 20 000 € par le CCAS de la Ville de Strasbourg, 70 000 € par l'Ems et 38 000 € par la CeA (23 000 € pour captation et 15 000 € pour la nouvelle mission)).</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Travailler sur la remise en location de logements vacants hors ems</b> pour atteindre cet objectif (<b>en lien avec la nouvelle mission logements vacants développée par la DHIU</b>)</li> <li>- <b>Réflexion à mener à l'échelle de l'Alsace sur l'appui aux AIVS apporté par la CeA en 2024.</b></li> </ul> <p>• <b>Aides aux EPCI pour la gestion et la coordination sociale sur les aires permanentes d'accueil des gens du voyage</b> (en lien avec la fiche action n° 1.3 « Améliorer les conditions d'habitat des publics fragiles mal-logés par le traitement de l'habitat insalubre, dégradé et la résorption des sites d'habitat précaires »). Aide destinée à soutenir une offre d'accueil et de service, ainsi que de coordination sociale facilitant l'accès au « droit commun » apportée par les EPCI. Cette aide sous forme d'un forfait annuel de 500€/place sera disponible à l'échelle alsacienne au 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les EPCI ayant signé une convention avec la CeA.</p> <p>Le règlement de ce dispositif sera soumis à une délibération ultérieure de la Commission permanente.</p>
<b>Public cible</b>	<input type="checkbox"/> Communes ou EPCI <input checked="" type="checkbox"/> Bailleurs sociaux <input type="checkbox"/> Particuliers
<b>Partenaires mobilisés</b>	<p>Interne : DHIU, DIAL, DASP, ASE</p> <p>Externe : AREAL, DDETSPP 67-68, EMS, les 3 AIVS, Action Logement, M2A, SIAO 67-68, <i>Fédération des acteurs de la solidarité</i></p>

	Externe : <u>Pour diagnostic extension ACD</u> : ADIL, ADEUS, Etat, AREAL, M2a, EPCI doté d'un PLH
<b>Budget prévisionnel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etude de besoins sur la nécessité d'étendre l'ACD RDLS dans le Haut-Rhin : à intégrer dans l'enveloppe ADEUS-ADIL 2024. Les résultats de l'étude détermineront les moyens matériels et humains à mettre en œuvre pour couvrir cette mission.</li> <li>- Fonds Alsace Dévelop' : Plateforme FACIL, captation, informations et conseils aux propriétaires et location de logements : 43 500 €/an,</li> <li>- Aide aux EPCI pour la gestion et la coordination sociale sur les aires permanentes d'accueil des gens du voyage : 450 000 €/an.</li> </ul>
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ACD RDLS : 2024 : Lancement de l'analyse des besoins dans le Haut-Rhin / concertation avec Etat, Action Logement et bailleurs / 2025 mise en œuvre selon le diagnostic des propositions.</li> <li>- Plateforme FACIL : 01/07/2024 nouveau marché à relancer et mettre en oeuvre.</li> <li>- 2024 : réflexion sur l'appui de la CeA aux AIVS sur le département.</li> </ul>
<b>Indicateurs de suivi de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indicateurs de contexte : Nombre de demandes ACD RDLS et AIVS, y compris ACD HANDILOGIS réceptionnées, validées / Objectif de captation annuel fixé à la plateforme FACIL (40 logements à capter par an)</li> <li>- Indicateur budgétaire : FACIL : les sommes allouées sont octroyées dans le cadre d'un groupement de commandes avec l'Ems</li> <li>- Indicateurs de suivi de l'action : Bilans annuels : Nombre de ménages relogés dans le cadre de l'ACD RDLS, y compris ACD HANDILOGIS (nombre de propositions de logements et de refus des ménages) et nombre de ménages relogés dans le cadre de l'intermédiation locative par l'AIVS et nombre de propriétaires investisseurs accompagnés par FACIL</li> <li>- Indicateurs d'évaluation : Nombre de logements captés et mis en location pour de l'intermédiation locative par FACIL (dont logements de petites surfaces) / Nombre de logements attribués par les bailleurs sociaux aux ménages ACD RDLS y compris ACD HANDILOGIS.</li> </ul>