

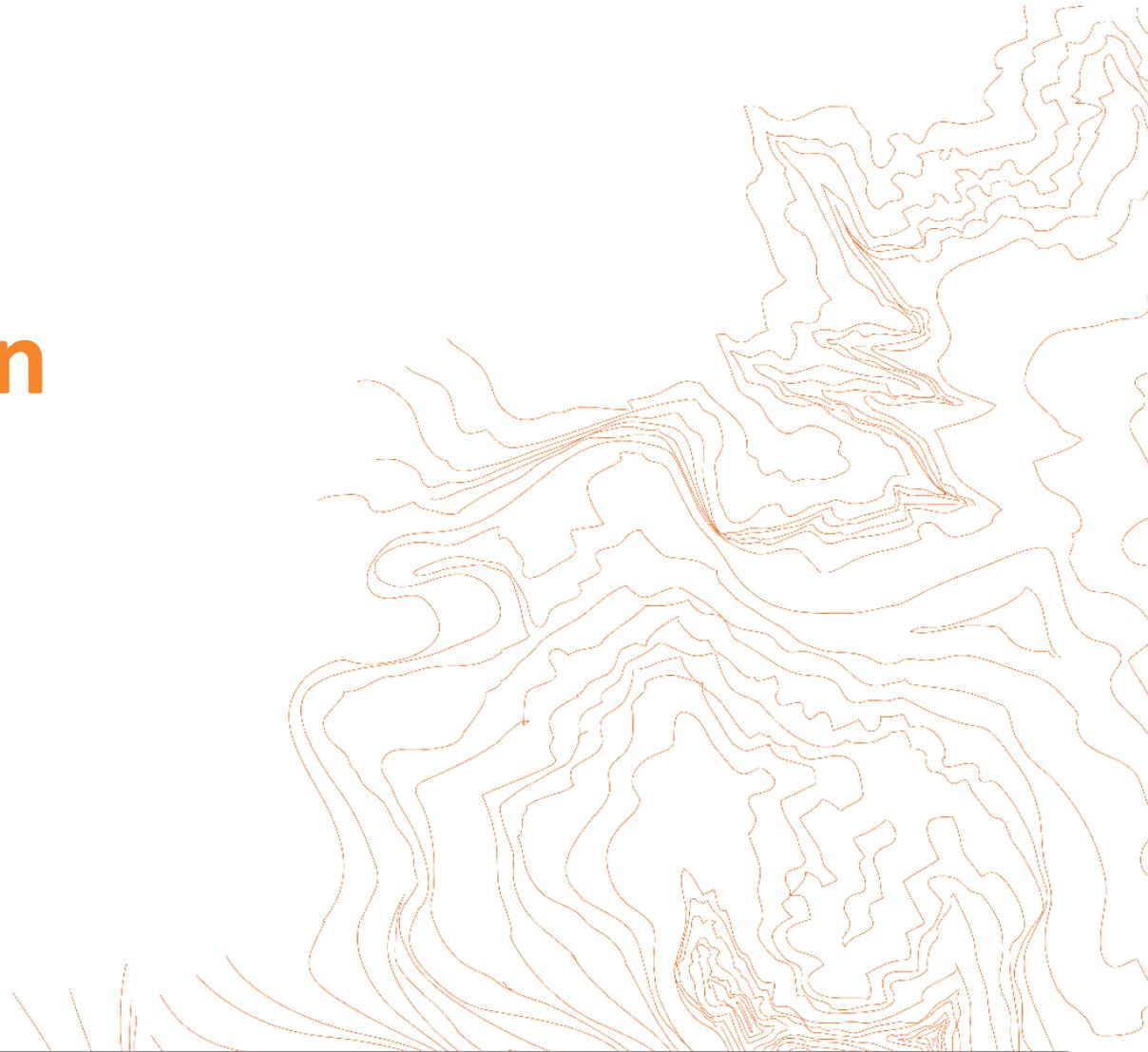
Réforme des attributions de logements sociaux dans la Communauté de communes du canton d'Erstein

Diagnostic



Décembre 2023

Introduction



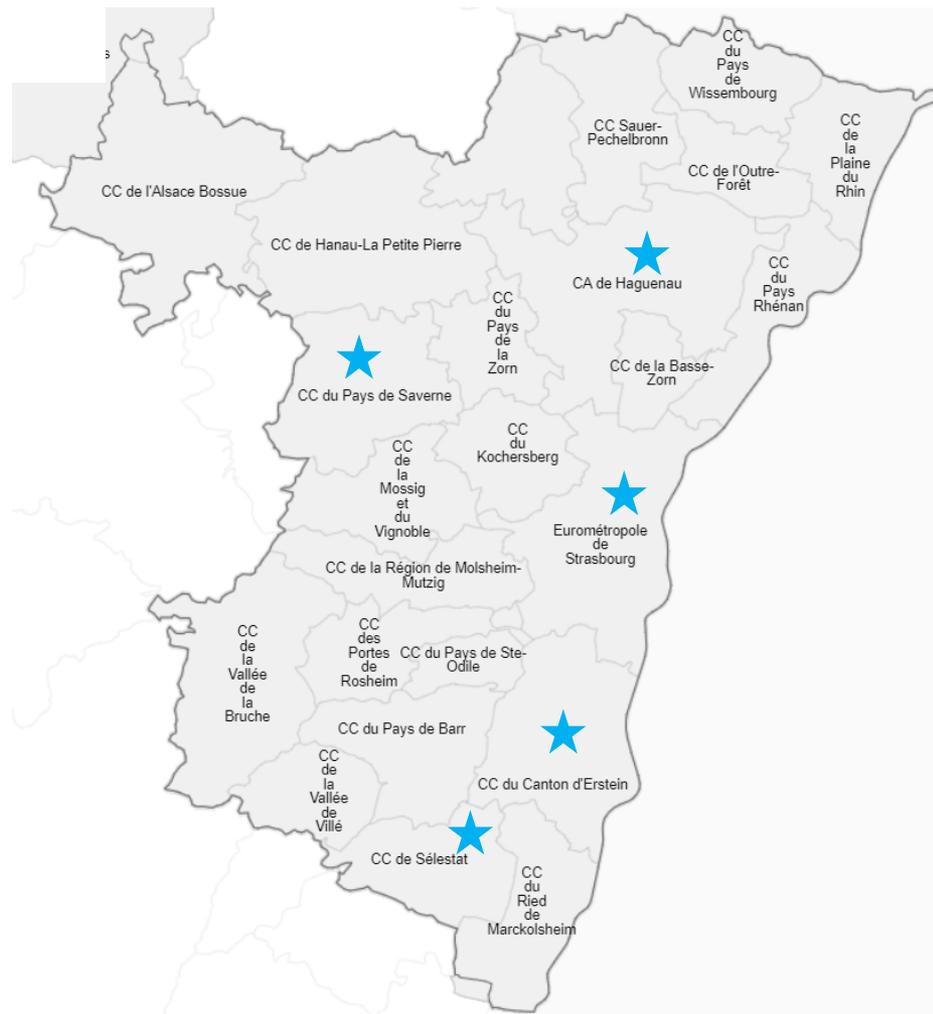
Une réforme obligatoire pour les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)

- La loi du 27 janvier 2017, relative à l'égalité et à la citoyenneté, définit le périmètre des territoires tenus de mettre en œuvre la réforme des attributions de logements sociaux. Sont concernés les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH).
- La Communauté de communes du canton d'Erstein est désormais cheffe de file des politiques d'attribution de logements sociaux.
- La démarche engagée a pour objectifs de faciliter l'accès au logement des ménages et rendre les attributions de logements sociaux plus lisibles, transparentes et équitables.
- La réforme des attributions répond à plusieurs enjeux et fiches-actions du PLHi approuvé en 2022. En ce sens, et dans la cadre de sa mission d'accompagnement à la mise en œuvre du PLHi, l'ADEUS accompagne l'EPCI dans la mise en place de cette réforme.

Contexte, objectifs et calendrier

Le contexte réglementaire de la réforme des attributions

- Une mise en place de la réforme des attributions impulsée par plusieurs lois : Les EPCI **bas-rhinois** concernés par la réforme de attributions
 - Loi ALUR-Art 97 (2014) : lisibilité et transparence dans le processus d'attribution, amélioration de l'information au public, repositionnement des intercommunalités en tant que cheffes de file
 - Loi Egalité & Citoyenneté-Art 70 (2017) : améliorer l'accès des personnes en difficultés et la mixité sociale
 - Loi Elan-Art 114 (2018) : généralisation de la cotation de la demande et de la gestion en flux des droits de réservation
- Une réforme des attributions qui place les **intercommunalités « cheffes de file »** pour les politiques d'attribution de logements sociaux
- Une réforme obligatoire pour les EPCI **tenus de se doter d'un PLH** (+ de 30 000 habitants avec une commune de 10 000 habitants) **ou** compétents en habitat et avec au moins un quartier politique de la ville



Les objectifs de la réforme des attributions



Deux grands objectifs :

- Favoriser **l'accès au logement social** pour les ménages les plus en difficulté
- Favoriser la **mixité sociale et l'équilibre territorial** de l'offre en logements sociaux



Plusieurs leviers :

- Définir des **objectifs d'attribution** aux ménages en difficulté qui devront être pris en compte par les bailleurs sociaux
- Mettre en œuvre une **gestion partagée de la demande** en logement social
- Améliorer **l'information** des demandeurs

Les composantes de la réforme des attributions

LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT (CIL)

Adopte un **document cadre** qui précise :

- Les orientations d'attribution
- Le relogement des ménages précaires
- La coopération avec les bailleurs sociaux et les réservataires (État, Action Logement, collectivités, ...)



Le document cadre se décline dans

La Convention intercommunale d'attribution

- Des objectifs d'attribution aux publics à bas revenus
- Des objectifs d'attribution pour les publics prioritaires (DALO ou éligibles à l'article L.411-1 du CCH)
- Les modalités pratiques et moyens d'accompagnement



Un outil : l'accueil des demandeurs

Le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDID)

- Accueil et information des demandeurs
- Gestion partagée de la demande

Calendrier de suivi de la démarche

2022

- Elaboration du diagnostic : traitement des données et 1^{er} partage des éléments

2023

- Approfondissement du diagnostic
- Echanges et partage autour du diagnostic
- Mise en place de la CIL
- Elaboration du documents-cadre
- Elaboration de la CIA (démarrage)

2024

- Élaboration de la CIA (suite)
- PPGDID
- Finalisation de la démarche



Les questions au cœur du diagnostic



1. Quelle **tension** de la **demande** en logement social ?
2. À **quels profils de ménages** est-il plus difficile de répondre sur le territoire ?
3. Quels enjeux en matière d'**occupation du parc social/de rééquilibrage de l'offre en logement social selon les communes/secteurs** ?

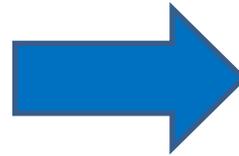
Partage des enjeux

Quelle tension de la demande en logement social ?



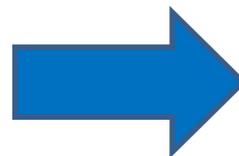
Une certaine tension de la demande en logement social

Un **nombre relativement élevé de demandes** (408 demandes en 2021) dont **1/3 de demandes de mutations** (115)



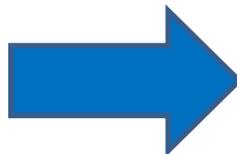
4,1 demandes en cours pour une attribution

Une tendance à l'**augmentation de la demande en logement social**



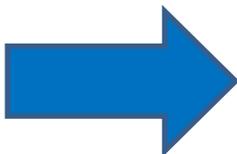
+ 11 % entre 2016 et 2022

Une **ancienneté moyenne de la demande de plus d'un an**



13,7 mois contre 12,9 à l'échelle du Bas-Rhin hors EMS

Une **très forte concentration des demandes dans les plus grandes communes**

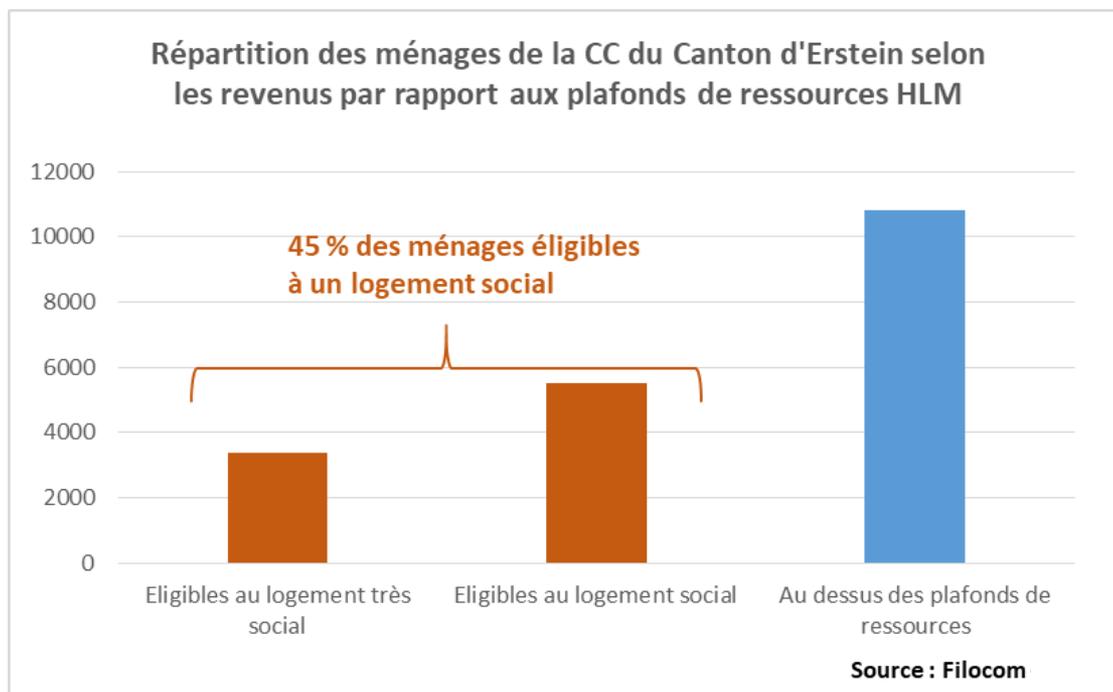


Erstein (57 %) et Benfeld (25 %)

Source : AREAL (demandes en janvier 2022/ attributions en 2021)

Une demande potentielle importante en logement social

45 % des ménages ont des ressources leur permettant de prétendre à un logement social, dont 17 % à un logement très social



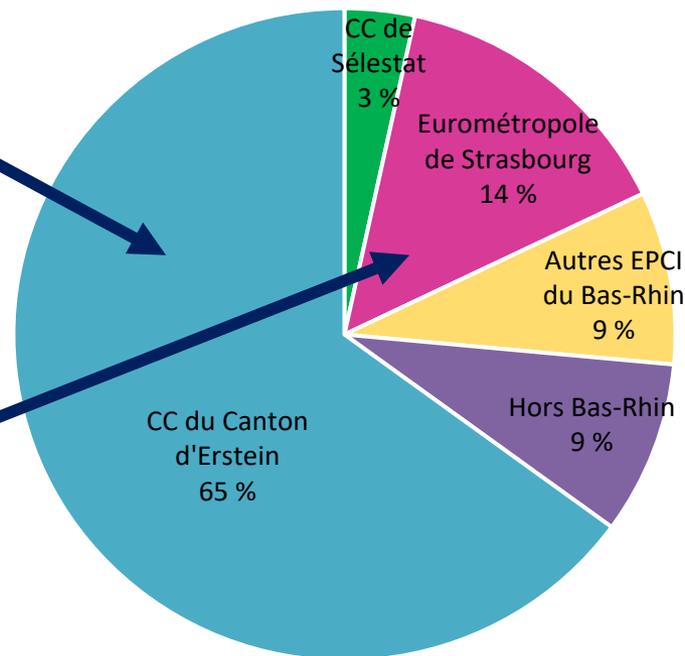
- ⊙ Une augmentation du nombre de locataires du parc privé avec un taux d'effort important (+ 17 % entre 2017 et 2020)

Une majorité de demandeurs qui résident déjà dans la Communauté de communes du canton d'Erstein (CCCE)

⊙ Une part majoritaire de demandeurs qui résident déjà dans la Communauté de communes du canton d'Erstein

⊙ Un EPCI qui capte aussi un certain nombre de demandeurs de l'Eurométropole de Strasbourg

Répartition des demandes par EPCI d'origine

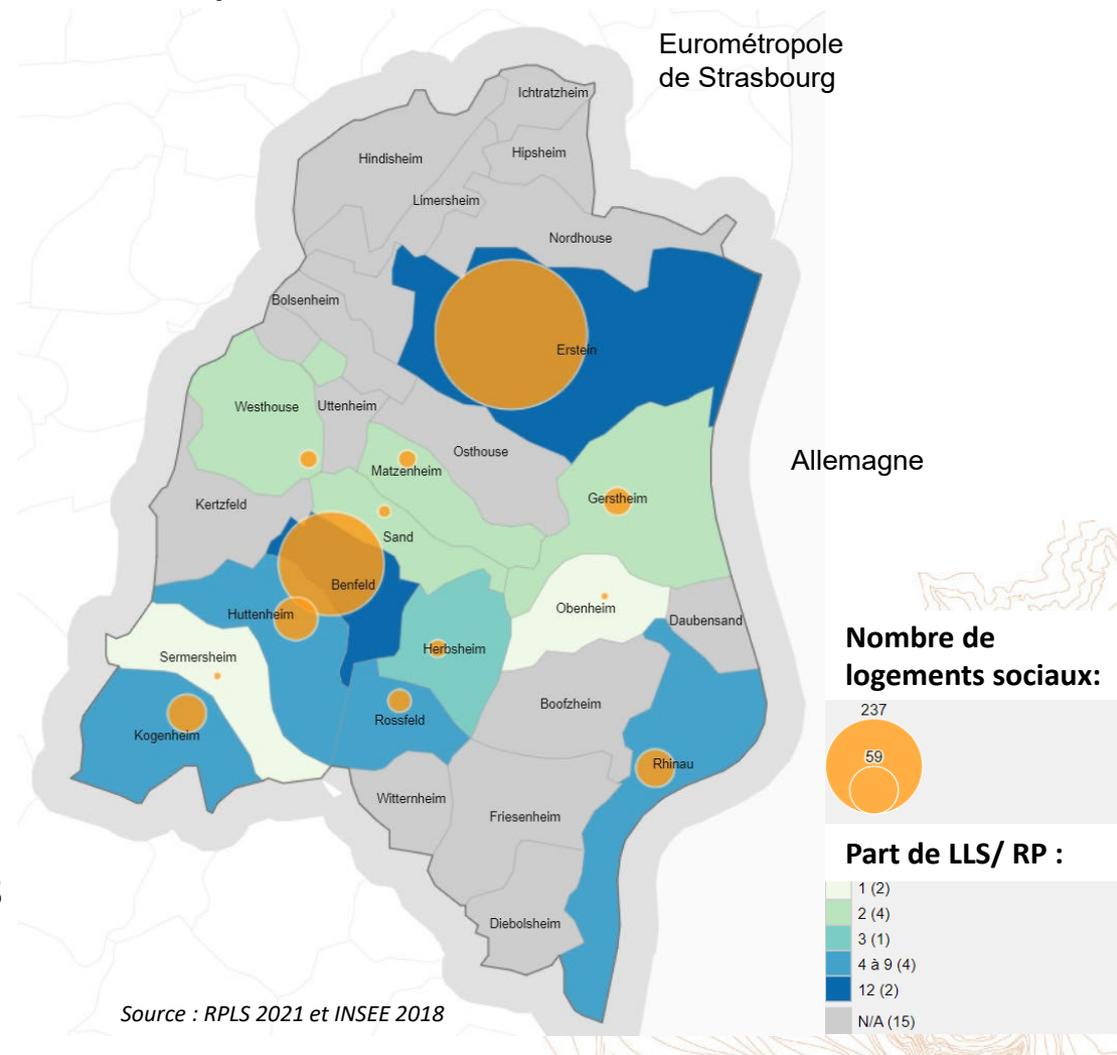


Source : AREAL (demandes en janvier 2022)

Une offre en logements sociaux limitée dans la CCCE

- À l'échelle du département : une très forte **concentration de l'offre dans l'Eurométropole de Strasbourg (78 %)**
- Un parc de **1 149 logements sociaux** au sein de la CCCE au 1^{er} janvier 2021 (6 % des résidences principales de la CCCE)
- Une très forte concentration de l'offre à **Erstein (53 %) et Benfeld (27 %)**
- Des logements sociaux dans **seulement 13 communes sur 28**

Nombre et part de logements sociaux par commune au 1^{er} janvier 2021



Un faible taux de rotation dans le parc social



Source : gpointstudio/Freepik

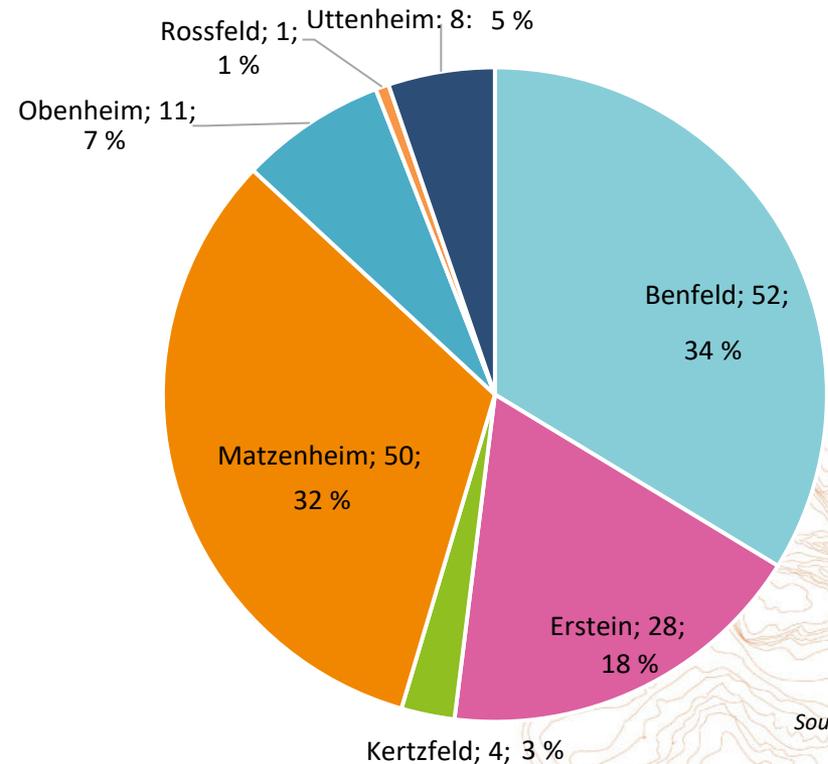
- Parmi les 1 149 logements sociaux de la CCCE, **seuls 126 disponibles*** au 1^{er} janvier 2021
- **Une vacance quasi inexistante** : neuf logements vacants (deux depuis trois à cinq mois, et sept depuis moins de trois mois)

** Les logements disponibles correspondent aux logements neufs, aux logements remis en location et aux logements vacants.*

Une dynamique de production de logements sociaux limitée

- ⊙ CCCE : 3^{ème} EPCI du département (hors Eurométropole de Strasbourg) avec le nombre le plus important d'agrément : 154 logements agréés entre 2017 et 2021 (20 opérations)
- ⊙ Un ralentissement depuis 2020 surtout sur les communes de **Benfeld et Matzenheim**, et une production limitée pour Erstein
- ⊙ Principaux bailleurs concernés **Neolia et Vilogia**

Répartition des agréments* par commune entre 2017 et 2021



Source : DDT67

* Dont logements en accession sociale (PSLA)

Partage des enjeux

À quels profils de ménages est-il plus difficile de répondre sur le territoire ?

Une plus forte tension pour les personnes seules

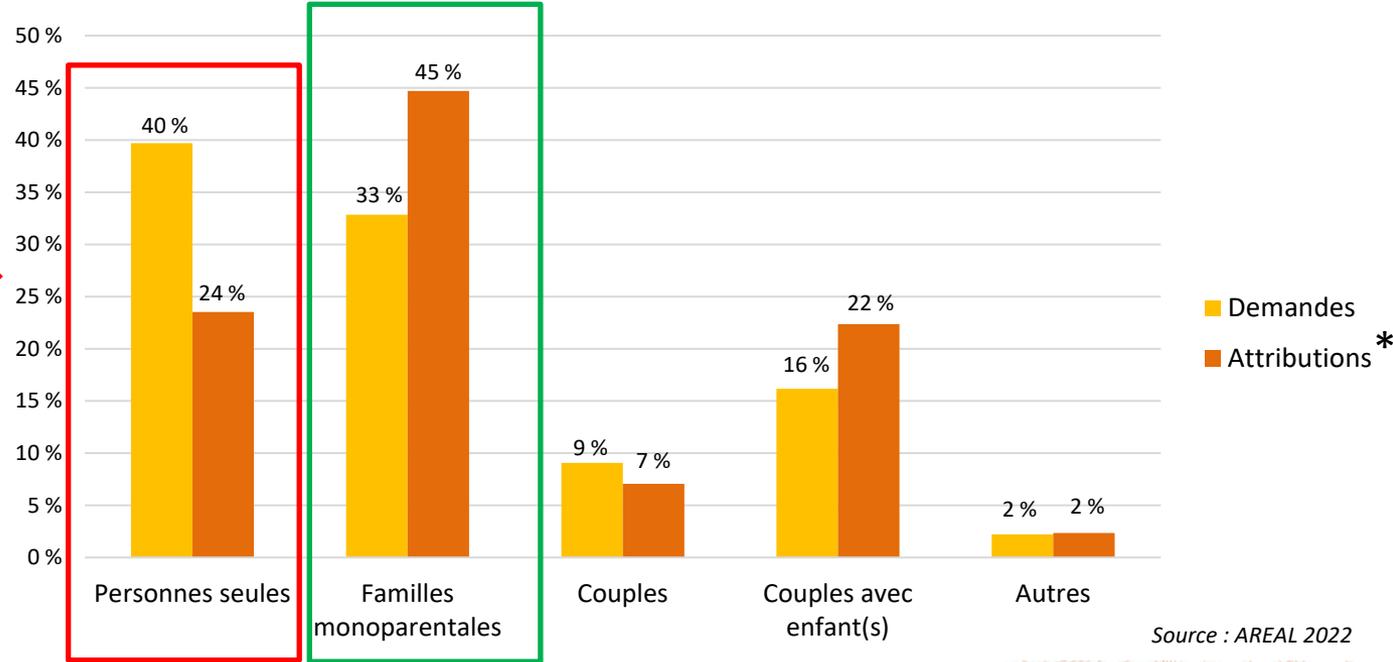


Des **personnes seules** qui représentent 40 % des demandeurs...

... et 24 % des attributions



Demandes/ attributions selon la composition familiale



Un bon niveau de réponse aux **familles monoparentales**



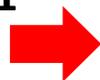
Source : AREAL 2022

* Entrées dans les lieux

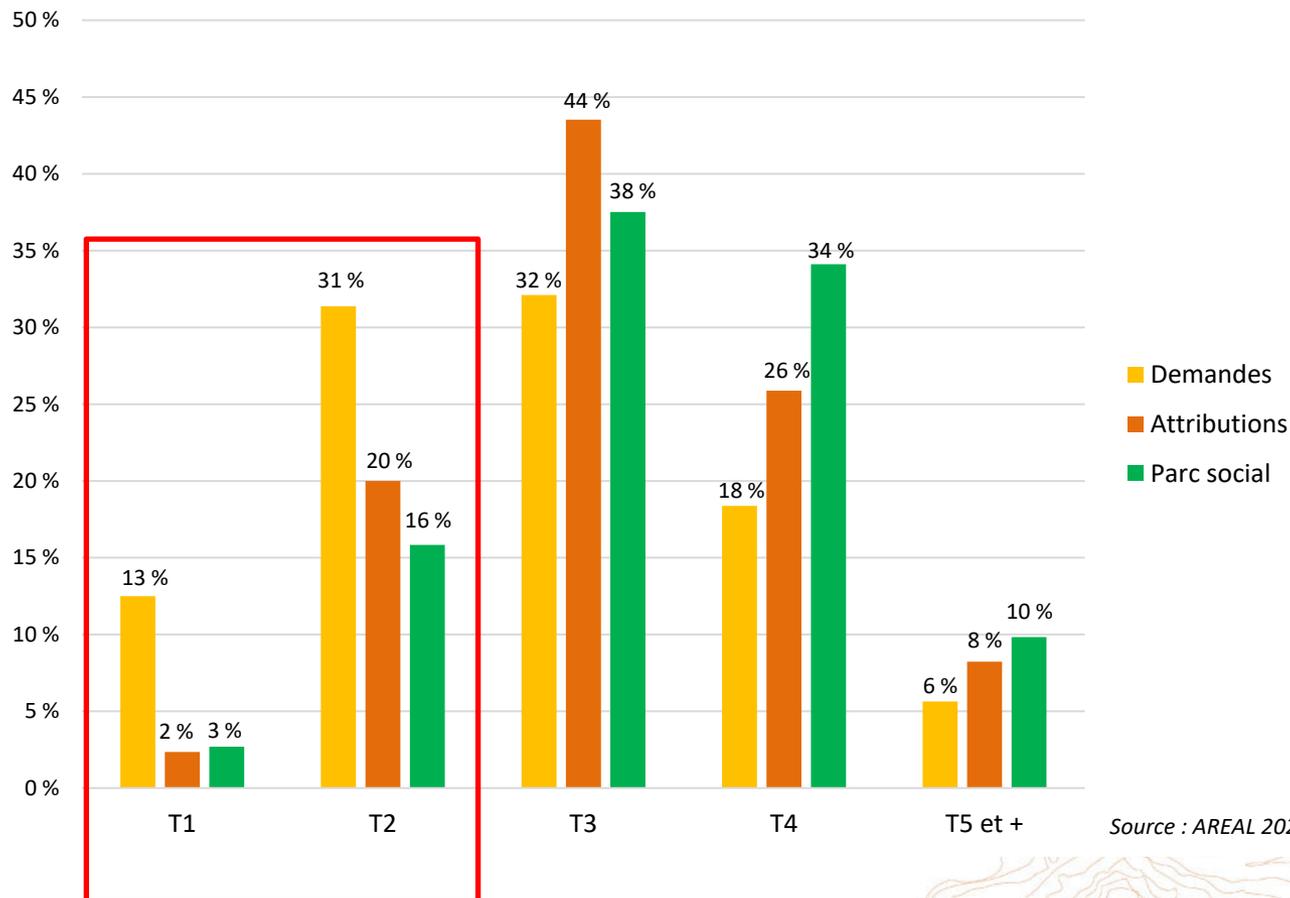


Une plus forte tension sur les petits logements

Une plus forte tension sur les petits logements T1 et T2, moins présents dans l'offre (25 demandes pour une attribution de T1)

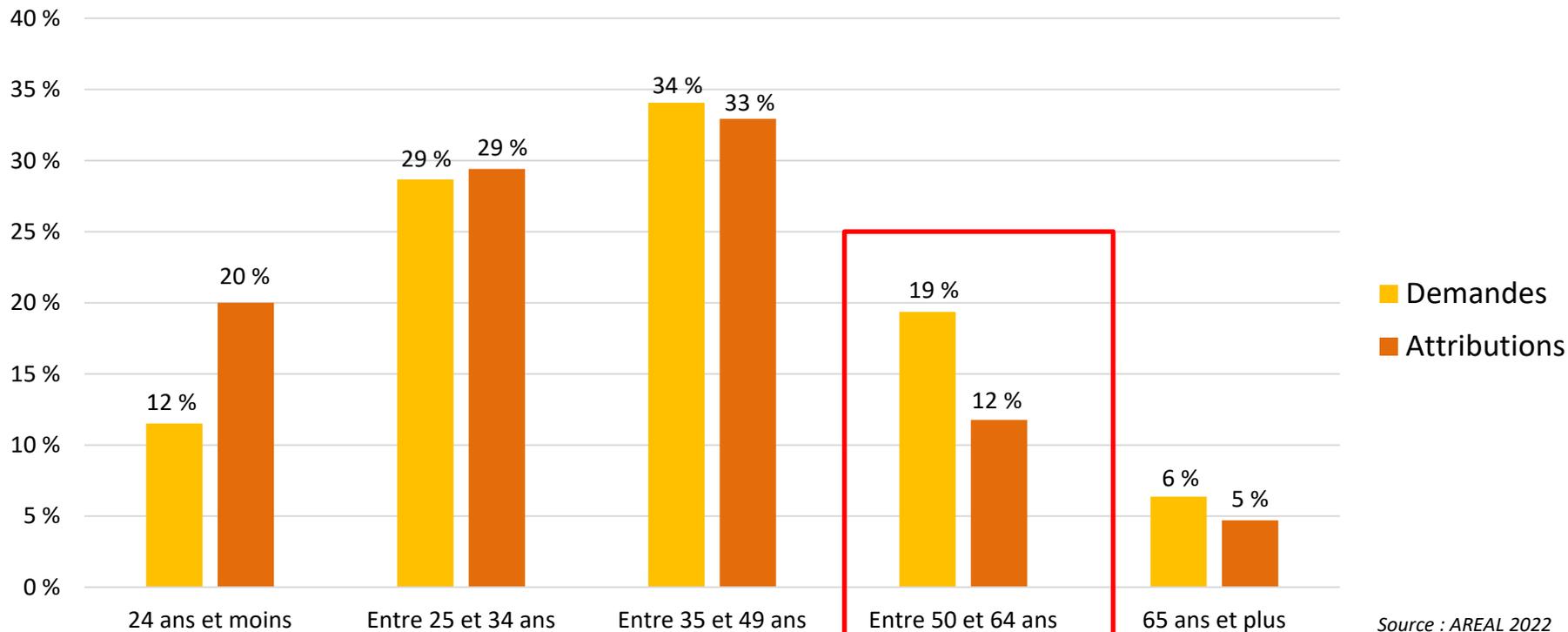


Demandes/ attributions selon le type de logement



Une plus forte tension pour les demandes des personnes de plus de 50 ans

Demandes/ attributions selon les tranches d'âge



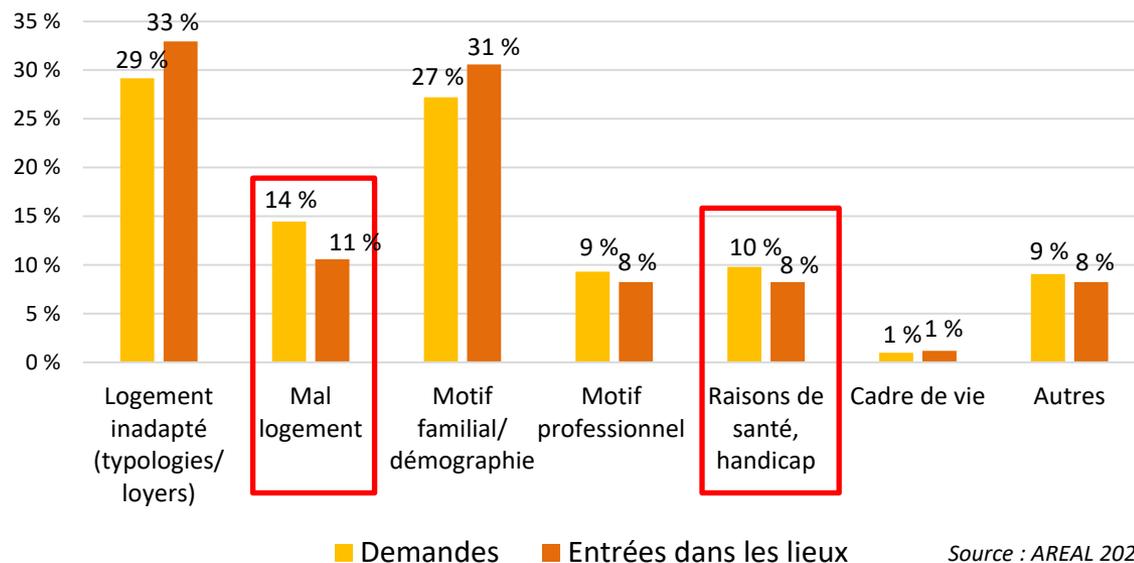
Huit demandes pour une attribution pour les personnes entre 50 et 64 ans

L'inadaptation du logement ou les séparations familiales, motifs principaux des demandes en logement social

Plusieurs motifs principaux de demande en logement social :

- Logement inadapté (trop petit, trop cher)
- Raisons familiales, notamment divorce ou séparation
- Mal logement
- Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie

Demandes/ attributions en fonction des motifs de demandes



Source : AREAL 2022

Un écart entre les demandes/ attributions pour les **logements inadaptés au handicap ou à la perte d'autonomie, et pour mal logement**



Focus sur les refus



37 % de refus



45 refus motivés



Une majorité de ménages familiaux : 44 % de couples avec enfants et 30 % de familles monoparentales



Près de la moitié de personnes déjà dans le parc social

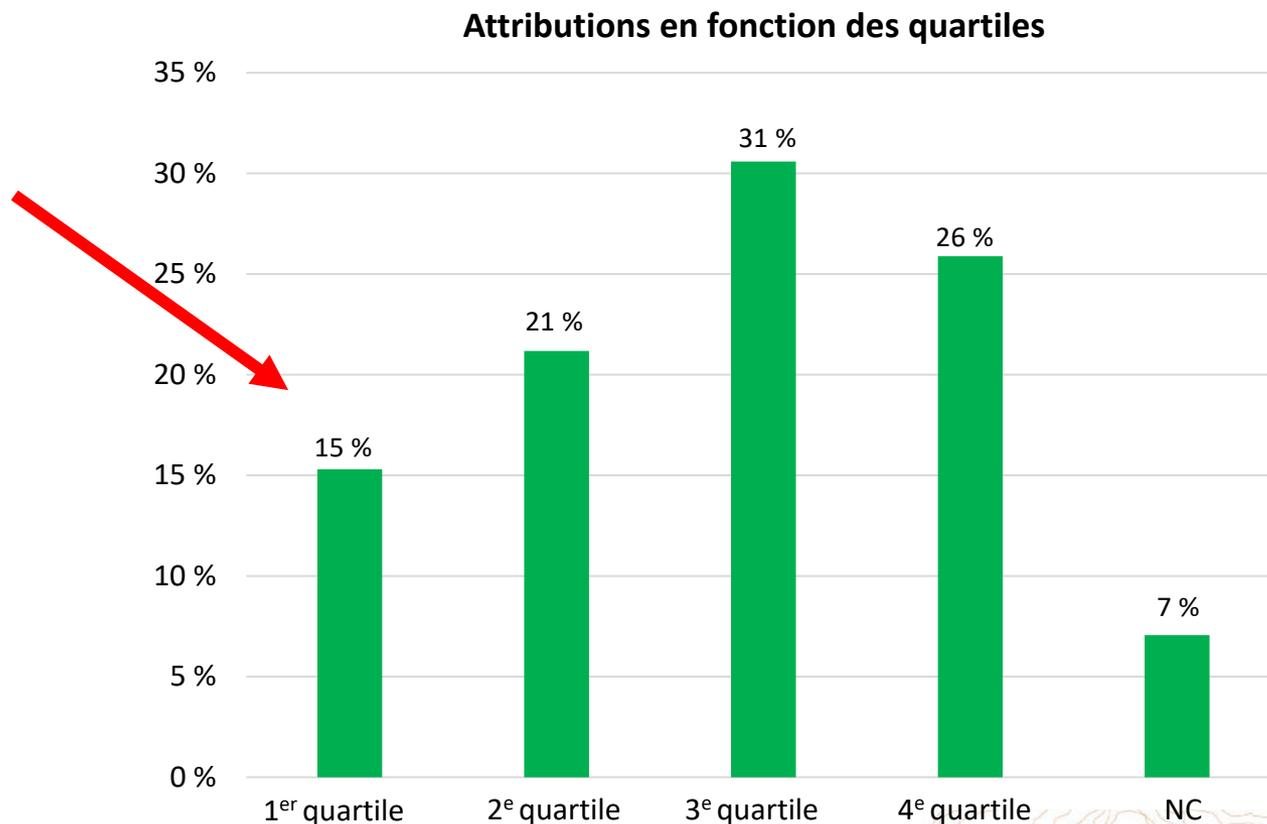


Une moitié des refus liée aux caractéristiques physiques (taille, agencement) et un tiers à la situation géographique



Des difficultés à répondre à la demande des ménages du premier quartile

Un objectif de 25 % d'attributions aux ménages du premier quartile qui n'est pas atteint avec **15 % d'attributions en 2021** (taux identique en 2020)



Source : AREAL 2022

* Un seuil de ressources de 9 682 € pour les ménages du premier quartile (défini par le décret du 4 mai 2022)

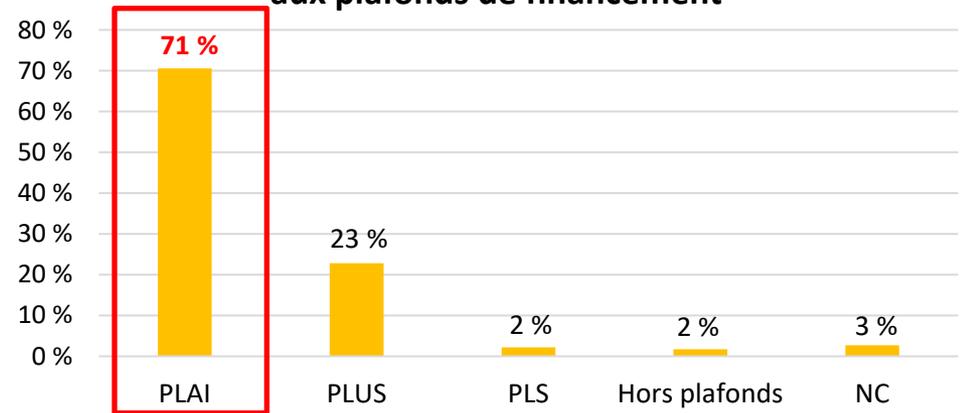
Des demandeurs majoritairement sous plafond PLAI



Une part majoritaire de demandeurs sous plafond PLAI...

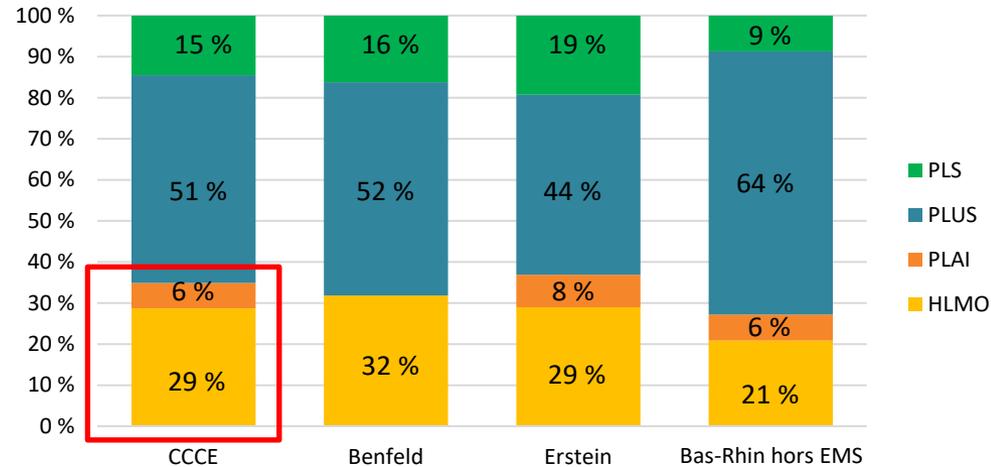
... alors que l'offre en logements très sociaux (PLAI et HLM/O) est limitée

Répartition des demandeurs selon leur éligibilité aux plafonds de financement



Source : AREAL

Répartition des logements sociaux en fonction des plafonds de financement



Focus sur les publics prioritaires

- 🕒 **Un objectif de 25 % d'attributions aux publics prioritaires atteint**(29 % d'attributions réalisées en 2021)
- 🕒 Un nombre de demandes de publics prioritaires toutefois **supérieur** aux attributions

Contingent/ motif	Demandes	Attributions
Éligibilité	21	
ACD	13	6
Autres (Action Logement, ANRU, fonctionnaires d'État, Handilogis)	8	6
Priorité	16	
L441-1-k (personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers)	13	11
Autres (personnes en situation de handicap/personnes mal logées ou défavorisées/personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition/sur-occupation)	3	2
Total des demandes/attributions prioritaires	37	25
Total des demandes/attributions	408	85

Source : AREAL 2022

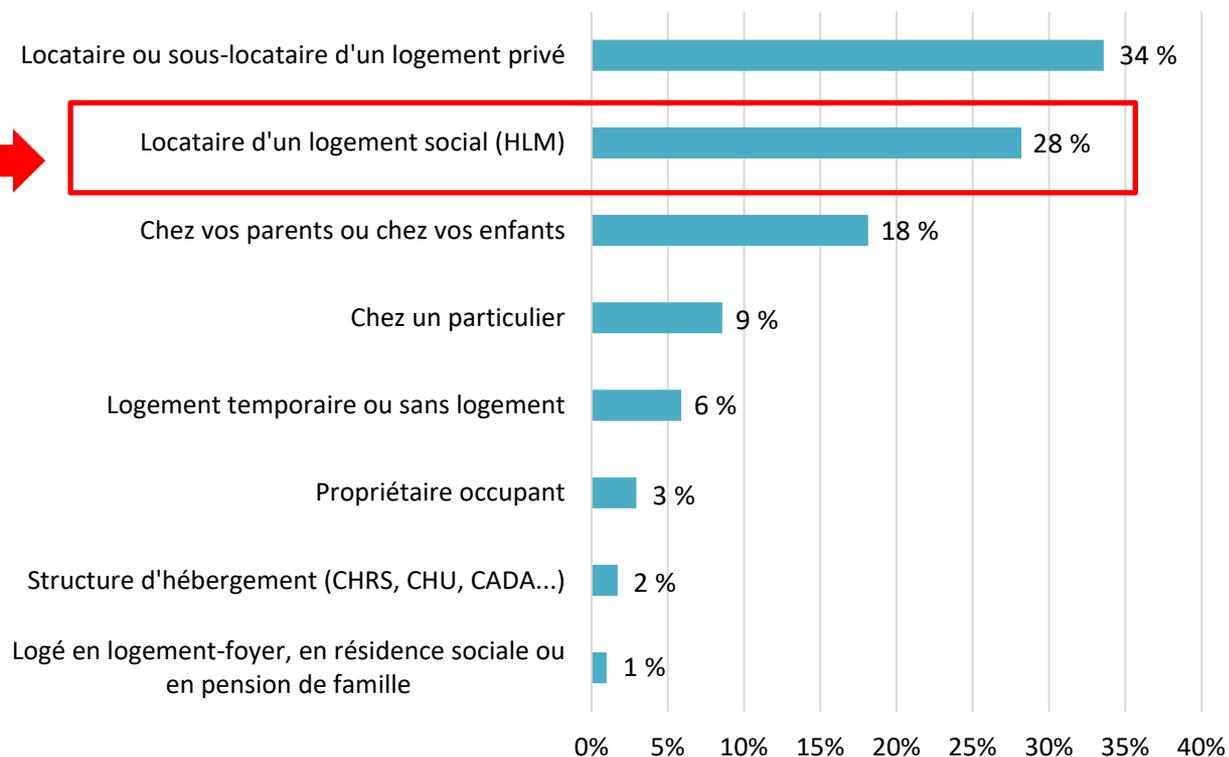
Un tiers des demandes correspond à des demandes de mutations dans le parc social

Une part importante de demandes de mutations au sein du parc social (28 %)...



... qui ne représentent que 15 % des attributions

Situation actuelle de logement des demandeurs



Source : AREAL 2022

Une offre récente pas toujours adaptée aux besoins des ménages

⊙ Une part limitée de logements agréés en PLAI (entre 2017 et 2020) alors que la plupart des demandeurs y sont éligibles

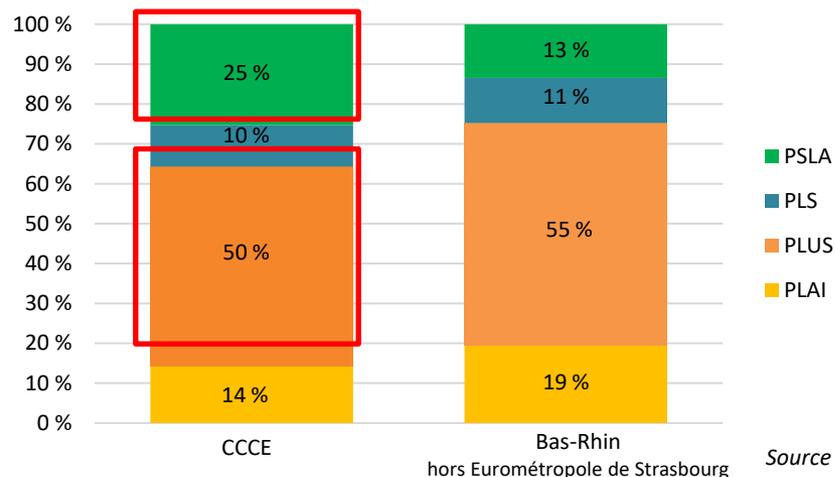
⊙ Une majorité de logements sociaux financés en PLUS et une part importante de PSLA (accession sociale)

⊙ Une offre récente marquée par des niveaux de loyers plus élevés

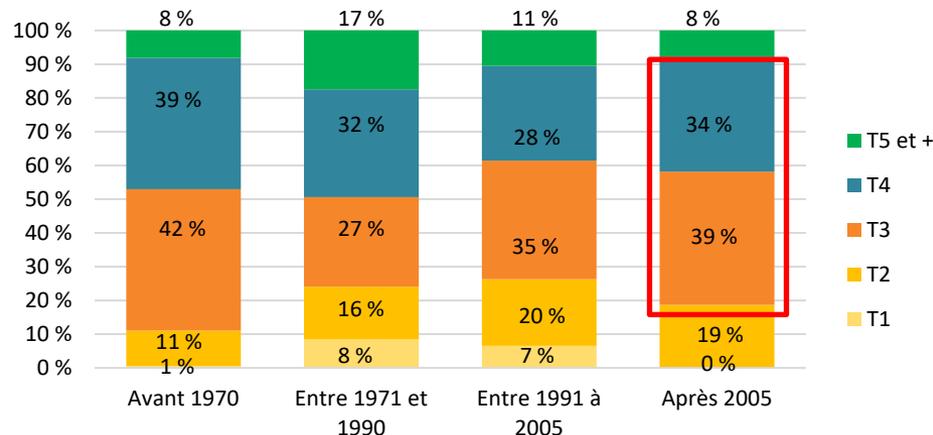
⊙ Une part limitée de T1/T2 parmi les logements récents, qui font pourtant l'objet d'une forte demande

⊙ Une part dominante de T3 et T4

Répartition des logements agréés (entre 2017 et 2021) par type de financement



Répartition des logements sociaux par typologie en fonction de l'époque de construction



Partage des enjeux

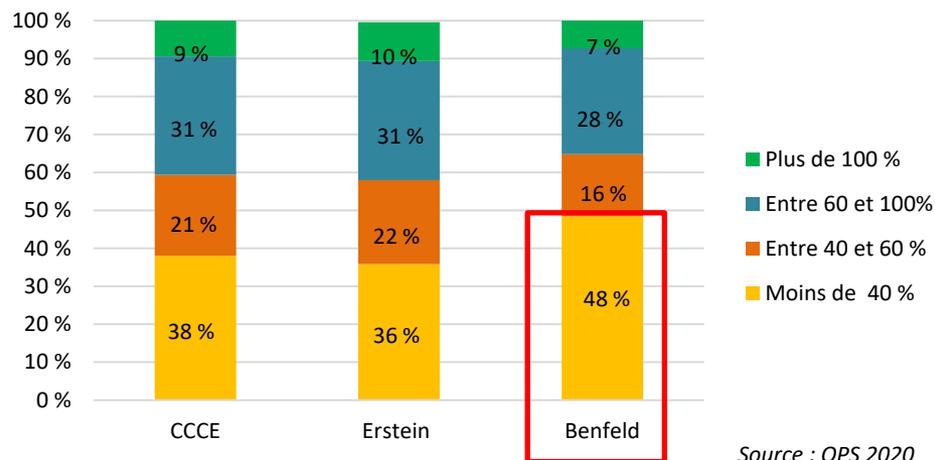
Quels enjeux en matière d'occupation du parc social/de rééquilibrage de l'offre en logement social selon les communes/secteurs ?



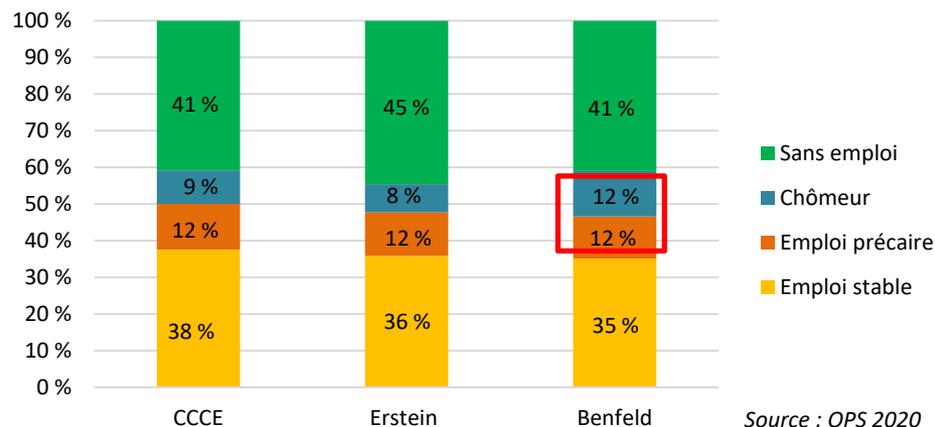
Une occupation sociale plus fragile à Benfeld

Davantage de ménages modestes à Benfeld par rapport au reste de la CCCE

Occupants du parc social selon leurs revenus par rapport au plafond de financement Prêt locatif à usage social



Occupants du parc social selon le type d'emploi occupé

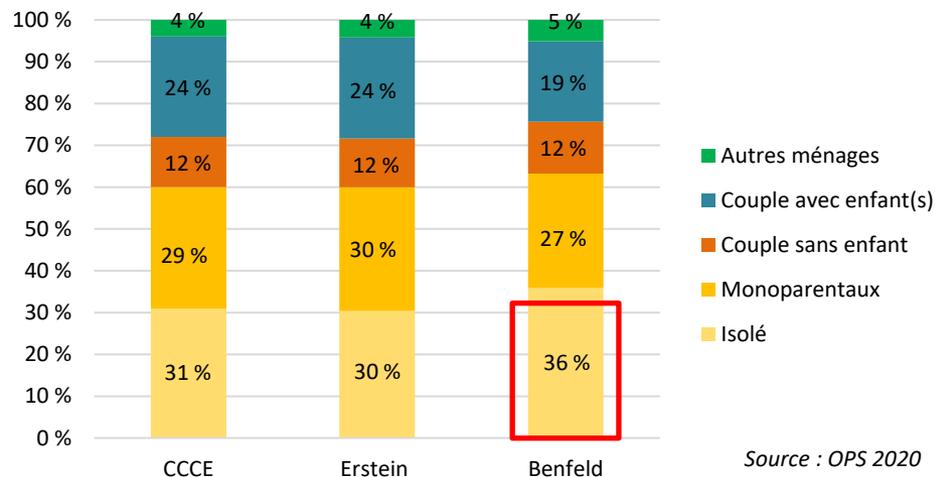


Des spécificités de l'occupation sociale à Benfeld

Davantage de **personnes isolées et plus âgées (50–64 ans) à Benfeld** par rapport au reste de la CCCE...

...mais un **taux de sous-occupation plus élevé à Erstein** (29 %) par rapport à Benfeld (19 %)

Composition familiale des occupants du parc social



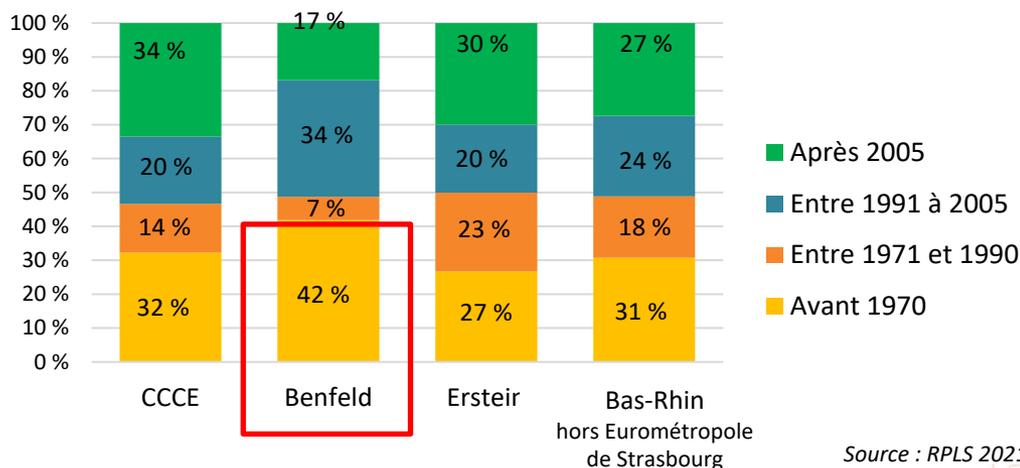
Tranches d'âge des occupants du parc social



Davantage de logements anciens et (en partie) abordables à Benfeld

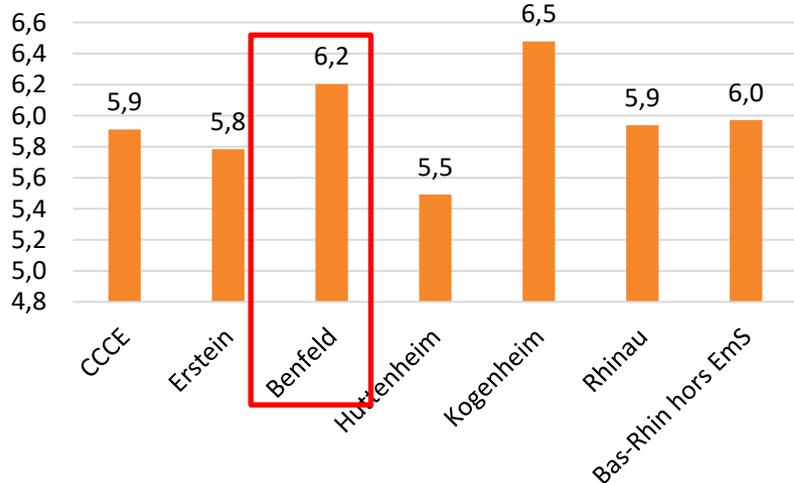
- Un parc de logements sociaux plus ancien à Benfeld... avec une partie de logements avec des **niveaux de loyers faibles**, même s'ils ne sont pas lisibles à travers le loyer médian
- ... ce qui peut expliquer l'accueil de ménages plus modestes

Répartition des logements sociaux par époque de construction

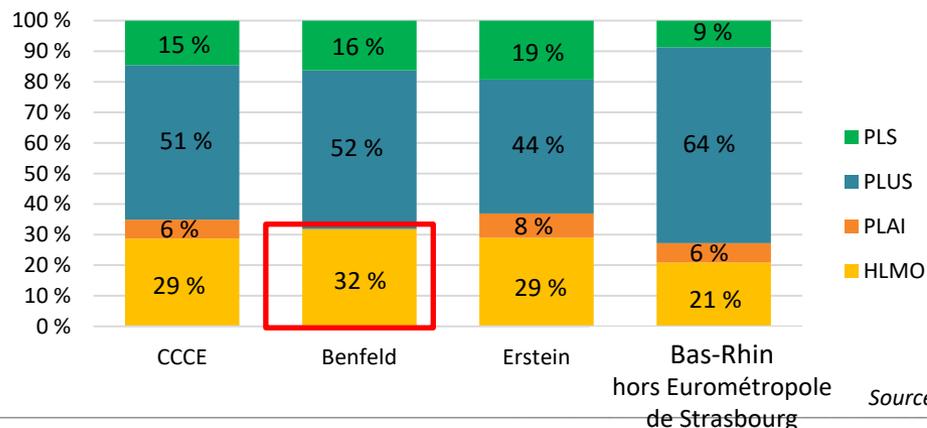


Source : RPLS 2021

Loyers médians par commune



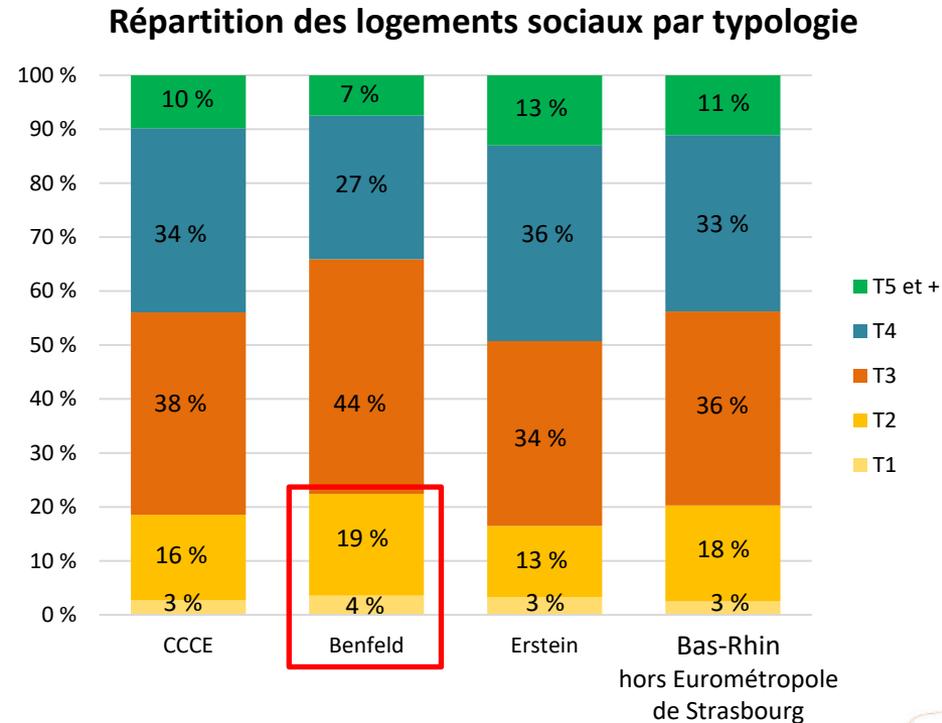
Répartition des logements sociaux en fonction des plafonds de financement



Source : RPLS 2021

Davantage de petites typologies à Benfeld

Une part de petites typologies plus présentes à Benfeld par rapport à Erstein, ce qui peut également expliquer la part plus importante de personnes isolées

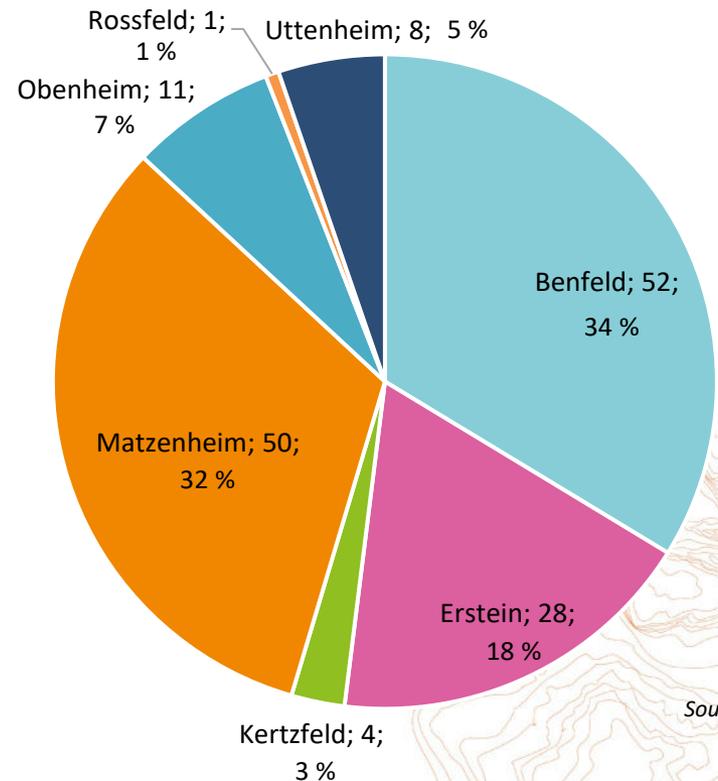


Source : RPLS 2021

Une production récente de logements sociaux concentrée dans certaines communes, notamment Benfeld

Une production récente de logements sociaux surtout à Benfeld et Matzenheim, et une production limitée pour Erstein...

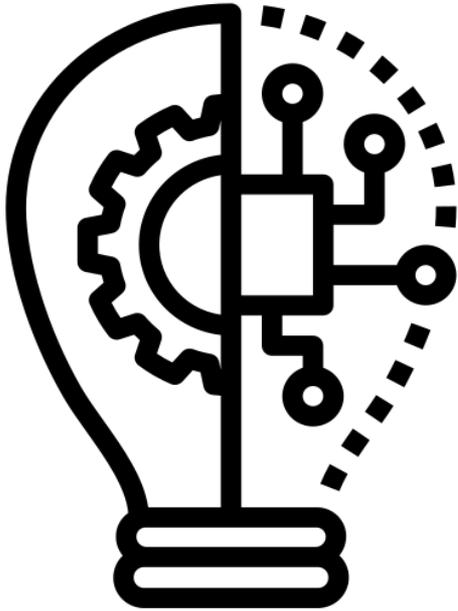
Répartition des agréments par commune entre 2017 et 2021



Source : DDT67

Synthèse des enjeux

Une tension de la demande en logement social du fait de l'augmentation de la demande et du taux de rotation limité dans le parc social/parc qui se développe peu



Davantage de difficultés pour répondre à certaines demandes :

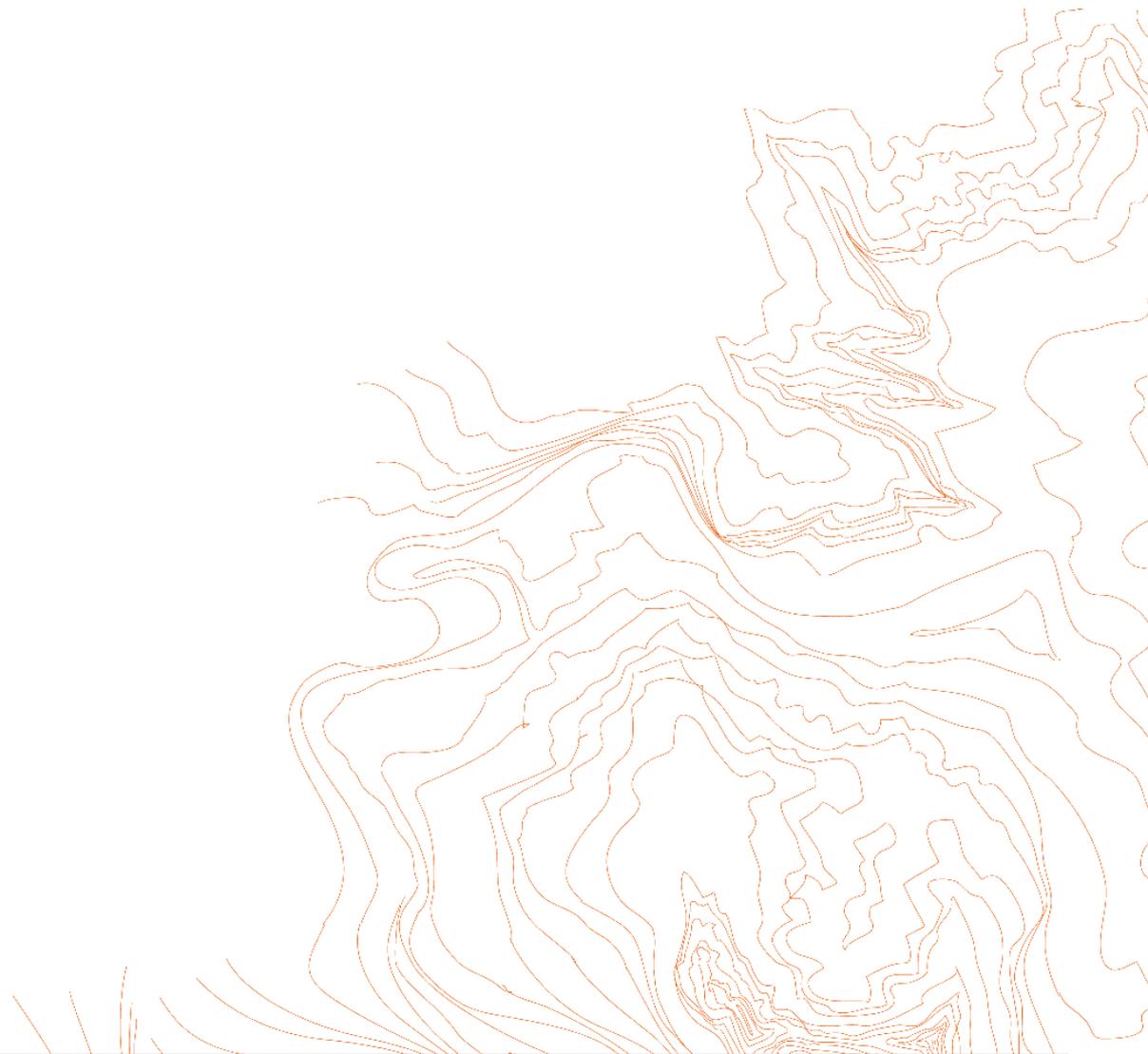
- ⊙ Les personnes seules
- ⊙ Les ménages très modestes
- ⊙ Les personnes âgées de plus de 50 ans (et personnes handicapées ?)
- ⊙ Les mutations ?
- ⊙ Certains publics prioritaires ?

Un parc social pas toujours adapté pour répondre à ces demandes :

- ⊙ Un manque de petits logements (T2)
- ⊙ Une part limitée de logements très sociaux/un parc récent aux loyers plus élevés et des logements agréés principalement en PLUS et PSLA

Une attention à avoir quant aux déséquilibres entre certaines communes/ secteurs : une occupation sociale plus fragile à Benfeld → un enjeu de rééquilibrage de l'offre en logement social

Synthèse



Rappel des éléments inscrits au PLH

Plusieurs orientations du PLH viennent confirmer les constats posés

- Orientation 3 « Pérenniser l'attractivité résidentielle permettant d'assurer l'équilibre à long terme du territoire » avec notamment l'objectif de développer une offre locative abordable et de petites typologies pour les jeunes ainsi qu'une offre en logement de taille moyenne adaptée, à proximité des services et équipements pour les personnes âgées
- Orientation 4 « Assurer une réponse aux besoins liés au logement de tous les types de publics » avec pour objectif principal de faciliter l'accès au logement des jeunes et pour garantir leur parcours résidentiel

Un objectif de production de nouveaux logements à l'échelle de la CCCE dans une fourchette de 150 à 220 logements par an, dont 20 % de logements sociaux

	Part des RP en 2017	Objectifs de production de logements annuels moyens	Objectifs de production de logements à horizon 6 ans
<i>Erstein</i>	25%	Environ 50	300
<i>Benfeld</i>	12%	Environ 30*	180
<i>Autres polarités</i>	24%	Environ 50	300
<i>Communes principales</i>	23%	Environ 50	300
<i>Autres communes</i>	16%	Environ 40	240
<i>Total CCCE</i>		Environ 220	Environ 1 320

Source : CCCE 2022



Rappel des éléments inscrits au PLH : une fiche-action du PLH concerne plus particulièrement le développement de l'offre en logement social

ORIENTATION N°3 : Pérenniser l'attractivité résidentielle permettant d'assurer l'équilibre à long terme du territoire

Fiche action n°4 : Favoriser le développement d'une offre en logements aidés (logements locatifs sociaux et en accession abordable) plus adaptée aux besoins des ménages

Éléments de contexte

- Une offre en logements locatifs sociaux publics et conventionnés dans le parc privé très limitée sur le territoire au regard de la demande et une part actuellement très limitée de logements très sociaux (PLAI) alors que de nombreux ménages y sont éligibles
- Plusieurs types de ménages qui rencontrent des difficultés d'accès au logement :
 - Les jeunes, du fait d'une offre locative et en petites typologies (T2) limitée,
 - Les personnes âgées qui souhaitent déménager dans un logement de plus petite taille et adapté du fait d'une offre limitée,
 - Les jeunes actifs et familles aux ressources limitées qui souhaitent accéder à la propriété dans un contexte d'augmentation des prix de vente

Objectifs de l'action

- Renforcer l'offre en logements sociaux et en accession sécurisée sur le territoire et en favoriser une répartition plus équilibrée sur le territoire
- Développer une offre plus diversifiée et adaptée aux besoins des ménages :
 - Pour les jeunes : le développement d'une offre locative abordable et de petites typologies (T2 notamment),
 - Pour les personnes âgées souhaitant déménager dans un logement adapté : une offre en logements de moyenne typologie adaptée (ex : de plain-pied) à proximité des services et équipements,
 - Pour les jeunes actifs et familles : une offre en accession abordable (Prêt Social Location Accession (PSLA) et Bail Réel Solidaire (BRS))

Contenu de l'action

1. Renforcer le partenariat avec les opérateurs afin d'encourager le développement d'opérations adaptées aux besoins :
 - Suite à l'approbation du PLH : pour partager les objectifs définis dans le cadre du PLH et échanger sur leurs projets de logements aidés/ établir une feuille de route commune,
 - Annuellement ou bi-annuellement : pour réaliser des bilans réguliers de la programmation de logements aidés et identifier la cohérence avec les objectifs définis dans le cadre du PLH
2. Etudier la mise en œuvre d'un appel à projets pour le soutien aux opérations répondant aux besoins ciblés dans le PLH et innovants (ex : projet mixte, intergénérationnel, ...)

3. Réserver des parcelles pour la réalisation de projets de logements aidés répondant aux objectifs du PLH sur les fonciers maîtrisés par la CCCE/ les communes lors d'opérations d'aménagement (ex : ZAC)

4. Renforcer la communication auprès des propriétaires bailleurs sur les aides financières au conventionnement dans le parc privé et sur le fonctionnement de ce dispositif (avantages fiscaux, possibilités de s'appuyer sur une Agence Immobilière à Vocation Sociale, ...)

Cf. action n°11 : Renforcer l'information et la communication auprès des habitants sur les démarches liées à l'habitat

Maîtrise d'ouvrage / porteur : CCCE / communes

Partenaires associés : communes, CEA, SCOTERS, bailleurs sociaux, AREAL, services de l'Etat/ ANAH, Offices fonciers solidaires, Procvivis Alsace, Agence Immobilière à Vocation Sociale portée par Habitat et Humanisme Gestion Alsace, EPF, ADIL, promoteurs

Moyens humains / financiers et organisationnels :

Moyens humains/ chargé de mission Habitat

Appel à projets : moyens financiers à prévoir

Foncier intercommunal ou communal

Territoire visé :

- Pour les logements locatifs sociaux publics : un développement privilégié dans les communes bien desservies en transports en commun et dotées en équipements/ services
- Pour les logements conventionnés dans le parc privé et communaux : sur l'ensemble du territoire

Echéancier de mise en œuvre

2022	2023	2024	2025	2026	2027

Sur toute la durée du PLH

Indicateurs de suivi :

- Poids des nouveaux logements sociaux par communes par rapport à l'offre neuve (source RPLS/Sitade@)
- Nombre de contacts établis avec les divers bailleurs et l'AREAL (source CCCE)

Source : ADEUS, PLHi, CCCE 2022



Glossaire

ACD : Accord Collectif Départemental

ANRU : Agence Nationale de Rénovation Urbaine

CCCE : Communauté de communes du Canton d'Erstein

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CIA : Convention Intercommunale d'Attribution

CIL : Conférence Intercommunale du Logement

HLM/O : Habitation à Loyer Modéré Ordinaire

DALO : Droit au Logement Opposable

OPS : Occupation du Parc Social

PLAi : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLHi : Programme Local de l'Habitat intercommunal

PLS : Prêt Locatif Social

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PPGDID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs

PSLA : Prêt Social Location-Accession

RPLS : Répertoire des Logements Locatifs Sociaux

Pour aller plus loin



Les notes de l'ADEUS n°336, mars 2023
**Le logement social Bas-Rhinois :
l'offre à l'épreuve des besoins**



**Les loyers privés dans les intercommunalités
bas-rhinoises, hors Eurométropole de
Strasbourg, analyse des données 2021,
novembre 2022**



Les notes de l'ADEUS n°331, août 2022
**Nouveaux logements :
quelles réponses aux besoins
des ménages selon les territoires ?**

www.adeus.org

Merci de votre attention

Directeur de publication : **Pierre Laplane, Directeur général**

Responsable éditorial : **Yves Gendron, Directeur général adjoint**

Équipe projet : **Magali Biset (cheffe de projet), Mathilde Huault, Jules Bortmann**

PTP 2023 – Projet n° 3.2.1.25

ADEUS – Décembre 2023

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
sur le site de l'ADEUS www.adeus.org