



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
GRAND EST**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# **RAPPORT ANNUEL DU PREFET DE REGION**

## **AU COMITE REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT**

**Bilan 2025  
Perspectives stratégiques 2026**







## SOMMAIRE

Edito.....	1
Bilan synthétique des travaux 2025 du CRHH.....	2
Focus sur les réalisations 2025 et perspectives 2026.....	6
1/Soutenir la production de logements abordables .....	7
1.1/ Les mesures portées par l'Etat et les principaux acteurs du logement.....	7
1.2/ Soutenir la production de logements sociaux .....	10
1.3/ Faciliter l'accès social à la propriété .....	13
1.4/ Relancer la construction neuve dans un contexte socio-économique toujours difficile.....	16
1.5/ Production de nouvelles solutions logement proposées aux ménages les plus précaires et aux publics spécifiques .....	19
2/ Poursuivre la dynamique de rénovation des logements .....	23
2.1/ Rénover et décarboner : un enjeu prioritaire des bailleurs sociaux tant au niveau environnemental qu'économique.....	23
2.2/ Poursuivre la dynamique de rénovation du parc privé .....	25
2.3/ Remobiliser les logements vacants : un travail de fond engagé par de nombreux territoires en Grand Est .....	28
2.4/ La revitalisation des territoires à travers 'Action Cœur de Ville' (ACV) : un réel effet levier pour la requalification de l'habitat .....	31
2.5/ Faciliter l'accès des publics fragiles au parc privé par l'InterMédiation Locative (IML) .....	35
3/ Observer et partager les connaissances pour mieux anticiper les défis d'aujourd'hui et de demain .....	37
3.1/ Un ralentissement de la progression des ménages projeté d'ici 2050 à prendre en compte dans les politiques locales de l'habitat.....	37
3.2/ Répondre aux besoins en logements des étudiants .....	38
3.3 / Observer pour mieux caractériser et comprendre les enjeux de rénovation à différentes échelles.....	39
3.4/ Répondre aux enjeux de la neutralité Carbone à l'horizon 2050 .....	41
3.5/ Renforcer le pilotage stratégique de transformation du parc d'hébergement.....	43
3.6/ Répondre aux besoins emploi-logement.....	44

## ANNEXES

Annexe 1 - Bilan 2025 des aides à la pierre (parc public et parc privé)

Annexe 2 - Proposition de répartition des aides à la pierre 2026 (parc public et parc privé)

Annexe 3 - Note de conjoncture de la filière Construction en Grand Est

Annexe 4 - Fiche -projet d'Action Logement sur l'innovation et l'Ingénierie territoriale



## Edito

Le marché du logement est resté dans une situation fragile en 2025 avec une construction neuve au ralenti, une filière du bâtiment toujours en difficulté et un marché locatif tendu même si le marché immobilier dans l'ancien a montré une relative amélioration.

Malgré les incertitudes du contexte national, de nombreux dispositifs nationaux et initiatives locales ont été mises en place pour relancer et soutenir la production de logements abordables dans les secteurs où les besoins le justifient. Ils ont notamment permis de faciliter l'accès à la propriété, à travers, par exemple, l'élargissement du Prêt à taux zéro pour les primo-accédants.

Comme le montre ce rapport, un travail de fond a été réalisé en 2025 par les membres du CRHH au sein de ses instances et sous différents formats pour approfondir les enjeux liés au logement, repérer les freins et identifier les leviers d'action pour relancer la production de logements abordables, faciliter l'accès à la propriété et poursuivre la dynamique de rénovation du parc existant, notamment à travers la remobilisation des logements vacants. Ces travaux ont ainsi permis l'élaboration d'un plan territorialisé pour la relance de production de logements qui a été transmis au Ministère au courant de l'année.

C'est ce plan territorialisé qui a permis de structurer ce rapport, en reprenant les principaux items traités dans le plan régional, rapport dans lequel sont mises en lumière de nombreuses actions concrètes illustrant l'engagement et les réalisations portées par les acteurs locaux en 2025 (retours d'expérience, outils, projets, ...) pour répondre aux besoins en logements des territoires et des habitants du Grand Est, notamment pour faciliter l'accès à un logement des plus fragiles, des ménages modestes ou encore des étudiants.

Ce rapport a aussi permis d'illustrer l'importance d'échanger, d'observer, de partager nos connaissances pour poser de bons diagnostics, rechercher les leviers d'actions les plus pertinents et les plus adaptés à nos territoires, afin de mieux anticiper les défis de demain.

Je remercie vivement l'ensemble des acteurs ayant contribué à l'élaboration de cette édition 2025 du rapport du CRHH et vous en souhaite une bonne lecture.

Amaury de Saint-Quentin  
Préfet de la Région Grand Est



## Bilan synthétique des travaux 2025 du CRHH

Pour rappel, conformément à l'article L364-1 du CCH, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) est coprésidé par Monsieur le Préfet de la région Grand Est et par un représentant des collectivités territoriales, Monsieur le président de Mulhouse Alsace Agglomération (M2A). Le bureau du CRHH a fait l'objet d'un renouvellement de ses membres le 30 janvier 2025.

Sous ses différents formats (visio-conférence, présentiel, consultation écrite) et composantes (plénières, bureaux, commissions), 16 réunions du CRHH ont été organisées en 2025 :

- 2 matinées techniques, la première sur le logement social et la seconde sur l'accès sociale à la propriété (contenu détaillé dans les parties 1.2 et 1.3 du rapport) ;
- 2 séances plénières ;
- 2 commissions spécialisées ;
- 10 bureaux.

Il convient aussi de noter l'organisation le 6 novembre 2025 d'une journée régionale sur la vacance des logements. Cette journée, coorganisée avec l'association « Agir contre le logement vacant » et ayant réuni une centaine de participants, était destinée aux élus et techniciens des collectivités et ouverte à l'ensemble des membres du CRHH.

### Les séances plénières

#### Séance plénière du 25 mars 2025 en présentiel à Strasbourg



À l'image des précédentes séances plénières, les acteurs présents ont échangé sur les enjeux logement aux niveaux national et régional et notamment sur les dynamiques de production de logements abordables autant dans le parc public que dans le parc privé. Les instances du bureau CRHH renouvelées le 30 janvier 2025 ont également été présentées.

La séance s'est ensuite poursuivie autour d'une table ronde ayant permis de dresser un état des lieux régional du déploiement du Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH) et de sa déclinaison sur des territoires aux profils différents : un territoire urbain, Mulhouse Alsace Agglomération (M2A) et un territoire rural, la CC du Pays du



Sainctois. Les échanges ont notamment permis de mettre en évidence l'importance de renforcer la culture partenariale, de mutualiser les moyens et de bien articuler les différents dispositifs locaux.

### Seconde séance plénière du 7 octobre 2025 en présentiel à Strasbourg



M. le Préfet est revenu, en introduction, sur les dernières évolutions réglementaires et sur une relative amélioration de la situation du marché de l'immobilier même si le contexte socio-économique reste difficile pour la filière de la construction.

David Mazoyer a rappelé la manière dont le plan territorialisé de relance de la production de logements publics et privés, remonté au Ministère en juin 2025, a été

construit en région Grand Est, en s'appuyant notamment sur les travaux et échanges menés dans le cadre des différentes instances du CRHH.

La table ronde organisée en seconde partie de cette plénière a permis de rappeler les principaux axes de réflexion et plusieurs initiatives locales de ce plan.

Trois initiatives locales significatives ont fait l'objet de retours d'expériences :

- La mise en œuvre de l'appel à projet « Territoires engagés pour le logement » sur l'Eurométropole de Strasbourg pour dynamiser la production de logements abordables à travers le témoignage de la SPL des Deux Rives ;
- La stratégie et les outils fonciers mobilisés par l'Eurométropole de Strasbourg et l'exercice du DPU délégué à l'EPF d'Alsace pour produire du logement social ;
- L'opération de requalification de l'Îlot de la Halle à Bar le Duc intégrant la production de logement social, projet soutenu par le fond vert et inscrit au programme « Action Cœur de ville ».

### **Les bureaux du CRHH**

10 bureaux se sont tenus en 2025. Ils ont permis de présenter les évolutions de la réglementation, de partager des études et d'examiner un certain nombre de dossiers réglementaires pour lesquels un avis du CRHH est requis.

### Evolutions réglementaires et sujets de fond abordés

- Mesures liées au logement dans le cadre de la nouvelle loi de Finances n°2025-217 du 14/02/2025 (extension du prêt à taux Zéro à tout le territoire national, prorogation du dispositif Loc' Avantages ...) ;



- Feuille de route signée le 07/02/2025 entre le Ministère et le Mouvement HLM visant à soutenir la production et la réhabilitation de logement social ;
- Révision des zonages A/B/C en septembre 2025 ;
- Mesures prises pour faciliter la rénovation des copropriétés et lutter contre l'habitat indigne avec notamment la création de syndicats collectifs et d'emprunts collectifs portés par les syndicats ;
- Présentation par l'INSEE des projections démographiques et de l'évolution des ménages à l'horizon 2070 ;
- Présentation de deux études sur la vulnérabilité énergétique des ménages liée au logement en Grand Est et sur le levier de lutte contre cette vulnérabilité que représente la rénovation des logements ;
- Présentation des rapports d'activité des EPF Grand Est et d'Alsace.

### Avis

- 1 PDH, 6 projets de PLH/ PLUI-H et 7 bilans triennaux de PLH/PLUIH ;
- 2 PDALHPD ;
- 3 agréments « Mon Accompagnateur Rénov (MAR) » relevant de la procédure prévalant jusqu'à fin 2024 ;
- 4 agréments d'opérateurs au titre de la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI) ;
- 3 agréments d'Offices fonciers solidaires (OFS).

A ce titre, il convient de souligner deux évolutions marquantes dans l'activité des travaux du CRHH en 2025 :

– Les questionnements autour du développement des OFS ont conduit à une évolution de la procédure d'examen pour leur agrément notamment à travers la mise en place d'un échange direct entre l'opérateur et les membres du bureau du CRHH.

- Une simplification des modalités d'agrément du dispositif des MAR (décret n° 2024-995 du 6 novembre 2024) avec le remplacement de l'avis préalable obligatoire du CRHH par une simple information.

Des points ont également régulièrement été réalisés sur l'état d'avancement de la programmation des aides à la pierre pour les parcs public et privé.

### **Les commissions spécialisées**

Deux commissions spécialisées ont été organisées :

- ✓ La première, sur l'amélioration de l'habitat, constituant aussi la journée régionale « France Rénov » et réunissant le comité des partenaires du SPRH, s'est tenue le 1<sup>er</sup> juillet 2025 avec deux temps forts :
  - Une matinée dédiée à l'actualité de l'ANAH (suspension temporaire de Ma Prim Rénov ...), à une présentation d'un état des lieux du déploiement des 69 pactes territoriaux et de la convention de coordination et de coopération régionale ;



○ Un après-midi avec quatre ateliers d'échanges autour de la réalisation d'une fresque de la précarité énergétique, du déploiement du SPRH sur les territoires, du sujet des fraudes à la rénovation énergétique et de la rénovation des copropriétés.

✓ La seconde commission, dédiée à l'hébergement et à l'accès au logement s'est déroulée le 18 décembre 2025 et a été l'occasion de présenter les points suivants :

- Le pilotage stratégique renforcé pour accompagner le développement et la transformation du parc d'hébergement ;
- Les résultats de l'appel à projets du « **Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL)** » 2026 avec une dotation de 5,8 M€ pour la réalisation de 56 projets à l'échelle régionale ;

La réforme de l'aide à la gestion locative sociale (AGLS) destinée à simplifier et systématiser le dispositif tout en apportant plus de visibilité et une répartition plus équitable de l'enveloppe ;

- Le processus d'intégration des primo-arrivants en Grand Est.



# **Focus sur les réalisations 2025 et perspectives 2026**



# 1/Soutenir la production de logements abordables

Dans un contexte socio-économique qui demeure fragile, un panel d'actions aux niveaux national et régional a été mis en place pour soutenir la production de logements abordables et faciliter l'accès à la propriété, notamment à travers des temps d'échanges pour mieux comprendre les dynamiques régionales, repérer les freins et les leviers d'actions à mobiliser.

## 1.1/ Les mesures portées par l'Etat et les principaux acteurs du logement

### 1.1.1/ L'appel à projet 'Territoires engagés pour le Logement (TEL)'

Dans le cadre de cet appel à projets lancé en 2024, 22 opérations, dont deux projets en Grand Est (l'un sur le territoire de l'OIN<sup>1</sup> Alzette-Belval et le second sur l'Eurométropole de Strasbourg, le projet de la ZAC<sup>2</sup> des Deux rives) ont été retenues pour accélérer la production de logements sur la période 2024-2027 avec l'ambition de réaliser 30 000 logements au niveau national, soit un volume d'environ 1 500 logements par projet.

#### [L'exemple de la ZAC des deux rives dans l'Eurométropole de Strasbourg](#)

(présentation réalisée lors de la séance plénière du 7 octobre 2025)



Lancement du chantier Eiffage immobilier  
le 16 septembre 2025

Une convention partenariale, signée le 21 août 2024, tout en apportant un soutien financier de l'Etat à hauteur de 5 M<sup>€</sup>, a fixé les engagements réciproques des partenaires (Etat, collectivité, SPL<sup>3</sup> des Deux Rives et autres opérateurs), notamment en matière de production de logements, de calendrier, de prix de sortie et de qualité environnementale. Cette dynamique partenariale a été déterminante dans le cadre du projet des Deux Rives pour fixer

l'objectif de produire 516 logements dont 218 logements sociaux avec un effet levier sur un programme de 1500 logements. Le soutien financier de l'Etat a permis une décote de 30% de la charge foncière lors de la cession des droits à construire aux opérateurs.

<sup>1</sup> OIN : Opération d'Intérêt National

<sup>2</sup> ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

<sup>3</sup> SPL : Société Publique Locale



## 1.1.2/ Fond vert et aide aux maires bâtisseurs

### - Le 'Fond vert'

Lancé en 2023, le Fond d'accélération pour la Transition écologique dit « Fond vert » doté d'une enveloppe de 1,15 Mds € en 2025, dont 71 M€ pour le Grand Est, vise à soutenir les investissements en faveur de la transition écologique à l'échelle locale.

Au sein du fond régional, une enveloppe de 18,8 M€ a été allouée en 2025 au recyclage de friches, notamment afin de les réhabiliter, de transformer leur usage et de créer de nouveaux logements dans une logique de sobriété foncière.

- Exemple d'un projet : le recyclage de l'ancienne friche hospitalière urbaine Villemin-Maringer-Fournier à Nancy, vestiges du XVIIIème siècle.

Le projet, bénéficiant du fond vert, s'inscrit dans un vaste projet d'aménagement de l'ancien site hospitalier Villemin-Maringer-Fournier intégrant la production de 700 logements dont 40% de logements sociaux, tout en valorisant le patrimoine historique, en favorisant la création d'espaces verts et le réemploi de matériaux.



BATIGERE HABITAT propriétaire du bâtiment de l'ancien Hôpital Maringer prévoit d'ici 2027 notamment la restructuration et réhabilitation de celui-ci en une résidence intergénérationnelle de 82 logements dont les typologies iront du T1 au T3 avec des espaces de vie en commun afin de favoriser la mixité et la création de lien social entre les habitants de la résidence. À proximité de la résidence

intergénérationnelle, le site accueillera également une Pension de Famille de 26 logements, et un tiers-lieu de 150 m<sup>2</sup>, des équipements qui renforceront cette cohésion sociale.

### - L'aide aux maires bâtisseurs



Pour soutenir la relance de la production de logements abordables face à une demande toujours croissante, une nouvelle mesure d'aide aux maires bâtisseurs a été intégrée au Fonds vert en 2025, avec une enveloppe de 100 millions d'euros au niveau national. L'aide vise à encourager les maires en soutenant la délivrance rapide des autorisations d'urbanisme pour des opérations de logements sans étalement urbain. 25 projets ont bénéficié de cette aide en 2025 en Grand Est dont 14 en Alsace, 6 en Lorraine et 5 en

Champagne Ardennes pour un montant total de 2,9 M€. Ces projets ont concerné la création de logements sociaux ou en accession sociale, la remobilisation de logements vacants ou la création de logements intergénérationnels notamment sur des territoires ruraux.



### 1.1.3/ Mesures nationales de l'Etat prises en 2025

Plusieurs mesures ont été prises, notamment dans le cadre de la [loi de finances n° 2025-127 du 14 février 2025](#) pour soutenir une relance de la production de logements et faciliter l'accès à la propriété, parmi elles :

- Extension du PTZ<sup>4</sup> à l'ensemble du territoire pour un logement neuf ou ancien avec travaux, individuel ou collectif ;
- Baisse de la RLS<sup>5</sup> de 200 M°€ pour la production de logement social ;
- Prorogation du dispositif Loc' Avantages jusqu'en 2027 ;
- Baisse du taux du livret A ;
- Augmentation possible de 0,5% des droits de mutation (DMTO<sup>6</sup>) ;
- Défisicalisation des dons pour l'acquisition d'un logement pour les primoaccédants ;
- Etc ... .

D'autres mesures sont attendues pour 2026 avec notamment la mise en place d'un statut du bailleur privé pour relancer l'investissement locatif.

### 1.1.4/ Mesures d'Action Logement et de la Banque des territoires

#### ▪ Mesures d'Action Logement en faveur du logement abordable social ou intermédiaire

Pour soutenir la production d'une offre nouvelle, Action Logement Services déploie des solutions de financements à destination des opérateurs du logement social, collectivités territoriales et autres personnes morales et accompagne le financement d'opérations qui bénéficient d'un agrément de l'État ou d'un prêt en PLAI, PLUS, PLS. En complément, Action Logement finance aussi la production de logements intermédiaires et propose aux bailleurs une garantie logement intermédiaire au titre des prêts délivrés par la Banque des Territoires. L'ensemble de ces actions représentait un engagement financier d'Action Logement à hauteur de 55,7 M°€ en 2025. En contrepartie, Action Logement bénéficiera de réservations locatives sur les opérations de logements sociaux financées ainsi qu'au sein du parc des bailleurs, à destination des salariés du secteur privé.

L'offre réservataire est disponible sur [la plateforme AL'in](#), et est commercialisée, via [ce site](#). Afin d'accélérer l'effort de production de logements abordables et durables, [la plateforme « Objectif logement abordable »](#) offre un nouvel espace dédié aux promoteurs qui peuvent y proposer des opérations en VEFA, des fonciers disponibles nus ou bâtis à rénover, ou encore des projets immobiliers.

---

<sup>4</sup> PTZ : Prêt à Taux Zéro

<sup>5</sup> RLS : Redevance Locative Sociale

<sup>6</sup> DMTO : Droits de Mutation à Titre Onéreux



## La Foncière de Transformation Immobilière (FTI) d'Action Logement : de l'inoccupation à la valorisation durable, une solution innovante pour répondre aux besoins des territoires



*Transformation de l'ancien siège de l'Urssaf Lorraine en résidence jeunes inaugurée le 20 octobre 2025 à Metz (projet porté par VIVEST et la FTI)*



*Transformation de l'ancien siège de la Chambre Régionale des Comptes en résidence Jeunes, inaugurée le 03 juin 2025 à Strasbourg et portée par DOMIAL et la FTI*

Son modèle innovant repose sur le principe de dissociation entre la propriété foncière et la propriété du bâti également appelé "démembrement", s'appuyant sur un bail à construction long terme, permettront à la FTI et aux organismes de logement social ou intermédiaire d'assurer l'équilibre économique de leurs opérations de transformation des logements puis d'exploitation en limitant très fortement le coût du foncier.

### ▪ Les actions de la Banque des Territoires

La Banque des Territoires a souhaité poursuivre son engagement en 2025 en faveur du logement abordable en contribuant à activer certains leviers structurels comme l'amélioration de l'attractivité de certains territoires (action cœur de ville et petites villes de demain notamment), l'optimisation des coûts de construction, l'adaptation de la production aux profils financiers et démographiques des ménages (programme AGILE pour le logement étudiant, soutien au parcours résidentiel pour les personnes âgées), ou encore l'urbanisme de la transformation (prêt transfo + notamment pour requalifier des locaux vacants en logements sociaux). Avec près de 3,5 Md€ de financements pour le Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) contractualisés en 2025, la Banque des Territoires est aujourd'hui le premier financeur du logement intermédiaire en France.

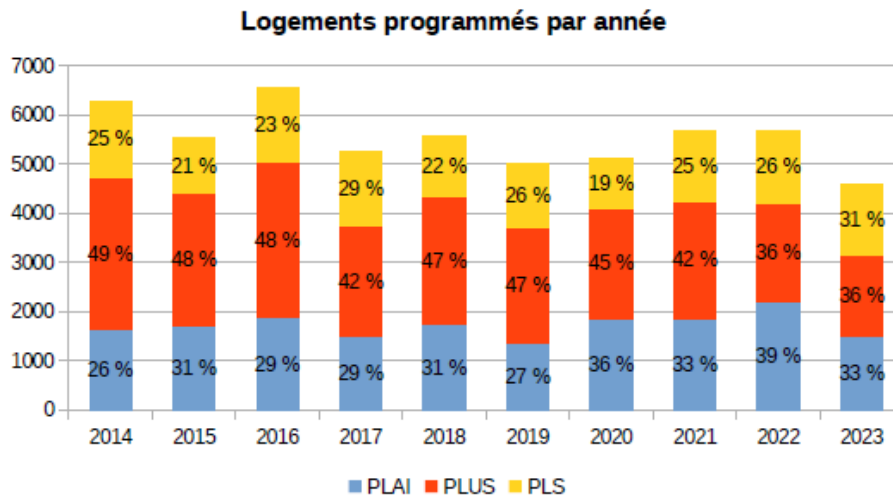
## **1.2/ Soutenir la production de logements sociaux**

De nombreux temps d'échanges en bureaux et notamment lors de la [matinée technique du 25 mars 2025 consacrée au logement social](#) ont permis d'apporter un éclairage sur le parc social, de mieux connaître sur les dix dernières années les dynamiques de production et les caractéristiques des opérations réalisées, d'identifier les difficultés du secteur et les leviers d'actions pour soutenir la production, travaux ayant conduit à l'élaboration du plan territorialisé pour la relance de la production de logements.





## 1.2.2/ Evolution du parc social depuis 10 ans et repérage des freins ayant pu entraver la dynamique de production



Depuis 2014, une légère baisse de la production globale peut être observée avec une évolution assez marquée dans la répartition des produits (demande plus forte en PLS par rapport aux PLAI/PLUS), une tendance résultant

notamment d'une part importante de logements financés exclusivement en PLS (logements étudiants, foyers...) et de la recherche d'un meilleur équilibre financier dans le montage des opérations dans un contexte socio-économique moins favorable. D'autres difficultés peuvent également expliquer ces tendances de production en retrait : rareté et cherté du foncier en zones tendues, arbitrage à faire entre réhabiliter, reconstruire ou reconstituer l'offre ANRU pour les bailleurs sociaux ...



Parmi les autres freins au développement du logement social, on observe un taux plus élevé en Grand Est de chantiers non démarrés notamment dans les 4 ans après l'agrément des opérations conduisant à un taux de logements abandonnés plus conséquent, en particulier sur les territoires détendus. 36 000 logements ont été livrés en Grand Est sur la période 2012-2020.

En matière d'offre de logement très social, on observe en revanche, en lien avec la dynamique impulsée par le Plan Logement d'abord I et II lancé depuis 2018, un développement plus important des PLAI Structures ayant facilité l'accès des plus fragiles à un logement adapté.

## 1.2.3/ Leviers d'actions pour soutenir la production de logements sociaux

### - Le levier de financement de la Banque des territoires

Pour rappel, l'emprunt reste à plus de 75 % le levier essentiel de financement du logement social. Pour la banque des Territoires, l'année 2025 ressort comme une année record en matière de financement de logements sociaux dans le Grand Est avec près de 1,2 M€ de prêts signés dont plus de 800 M€ pour le développement du parc permettant la production de plus de 6 200 logements familiaux (incluant logement



social et intermédiaire). Les prêts PLAI délivrés en 2025 ont bénéficié d'une bonification exceptionnelle ramenant leur taux à TLA<sup>8</sup> -0.4%, ce, afin d'accélérer la reconstitution de l'offre dans le cadre des projets de rénovation urbaine. Ils représentent un peu plus de 30 % du montant des prêts signés en 2025 en termes de production neuve pour les ménages.

#### - Autres leviers proposés lors de matinée technique sur le logement social

Plusieurs pistes de réflexions ont notamment été avancées par les principaux acteurs du logement, parmi elles : la baisse du taux de TVA avec un retour à un taux de 5,5%, l'adaptation du zonage 1/2/3. La transformation des bureaux en logements n'est pas ressortie pas comme un levier adapté au Grand Est.

D'autres pistes seront à approfondir comme la réduction du taux de chantiers non démarrés en favorisant notamment l'engagement d'opérations ayant un certain degré de maturité, le développement de la VEFA sociale, des opérations présentant un caractère de mixité et facilitant l'équilibre financier de certaines opérations, et le développement de nouveaux outils tels le BRS. Le modèle économique du logement social serait également à réinterroger et un travail sur les stratégies foncières à approfondir, notamment sur la question de la rétention foncière.

### **1.3/ Faciliter l'accession sociale à la propriété**

La matinée technique du 7 octobre 2025 a permis d'établir un panorama de l'accession sociale à la propriété sous ses différents aspects (caractéristiques des produits développés sur la région, stratégies des acteurs, dispositifs de financement ...) et de porter un focus sur le développement du BRS en Grand Est.

#### **1.3.1/ L'accession sociale en Grand Est**

C'est une forme d'accession abordable à la propriété qui permet aux ménages à revenus modestes ou médians d'accéder à la propriété, à partir d'une offre de logements à des prix plafonnés et inférieurs à ceux du marché pour faciliter une accession plus sécurisée à la propriété grâce à différents dispositifs de soutien financier (prêts et dispositifs fiscaux notamment).

L'accession sociale, c'est notamment pour les organismes HLM un cadre d'intervention défini par des plafonds de vente pour commercialiser les logements dépendant du zonage A/B/C, des plafonds de ressources pour cibler certaines catégories de ménages et une sécurisation HLM permettant à l'accédant pendant une durée de 15 ans de demander le rachat de son logement dans certaines circonstances (accident de la vie ...) ou de retourner dans le parc locatif.

La production repose en Grand Est essentiellement sur la VEFA et le PSLA, et a permis la réalisation de 223 opérations représentant 3 249 logements. L'URHLM souligne

---

<sup>8</sup> TLA : Taux du Livret A

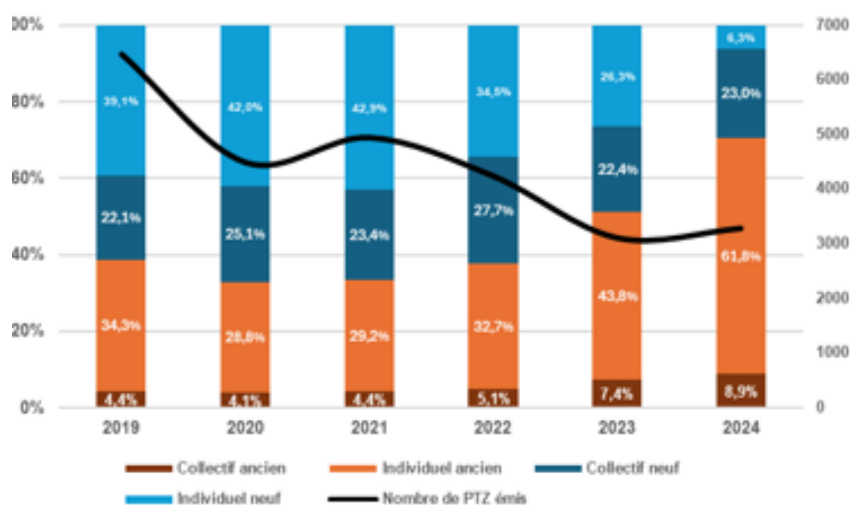


l'enjeu à favoriser l'accessibilité à la propriété des ménages les plus modestes dans un contexte économique plus contraint qui passera par une adaptation des dispositifs au zonage, par la préservation d'une mixité sociale et le développement d'une capacité à innover.

### 1.3.2/ Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) : un rôle essentiel dans la primo-accession

#### Evolution des émissions du PTZ en volume et par nature d'opération dans le **Grand Est**

Source : SGFGAS – 2019-2024 - Traitement : ANIL - 2025



Les résultats de [l'étude de l'ANIL : « Accéder à la propriété à l'heure de la crise du logement » publiée en mars 2025](#) confirment le ralentissement de l'accession à la propriété depuis 3 ans notamment suite à la hausse des taux et des prix de l'immobilier ayant réduit les capacités d'emprunt des ménages.

Depuis 2017 la mobilisation du PTZ est en baisse aux niveaux national et régional avec un rebond cependant observé en 2024 en Grand Est. Au niveau régional, 3 283 Prêts à Taux Zéro ont été émis en 2024 dont 2 320 dans l'ancien et 963 dans le neuf. Cette situation va certainement évoluer avec l'extension du PTZ depuis avril 2025 à l'ensemble du territoire national, le PTZ retrouvant ainsi un effet solvabilisateur pour faciliter l'accession à la propriété, notamment pour les ménages de la classe moyenne.

### 1.3.3/ Le levier de la vente et les stratégies des bailleurs et des collectivités

Selon les différents contextes territoriaux et en lien étroit avec les logiques partenariales mises en place avec les collectivités, les organismes HLM se sont pleinement investis dans les différents dispositifs de l'accession sociale à la propriété : location-accession, commercialisation via la VEFA, développement du BRS ou vente de logements HLM.

25 000 logements ont été vendus en 10 ans au niveau national, majoritairement à des personnes physiques non issus du parc social. En Lorraine, selon l'observatoire d'ARELOR, 8 545 logements ont été vendus depuis 2021 majoritairement à des primoaccédants et cela concerne pour 45 % un habitat individuel. Comme en a témoigné le bailleur Viv'Est, deux leviers de vente sont utilisés : un levier principal de



vente à des personnes physiques (environ 120 logements/an) et la vente en bloc à l'Opérateur National des Ventes d'Action Logement (environ 50 logements/an), une stratégie de vente qui dépend du contexte socio-économique, de l'évolution du taux du livret A et des capacités d'investissement des organismes HLM.

Les collectivités disposent elles aussi de plusieurs leviers notamment à travers l'inscription de l'accession sociale à la propriété dans leur PLH, dans leur PLUI (définition d'emplacements réservés ...) et à travers leurs stratégies foncières.

### **1.3.4/ Les dispositifs de financements visant à faciliter l'accession à la propriété**

Face à la conjoncture immobilière, Action Logement et plusieurs établissements bancaires ont développé des produits financiers spécifiques visant à faciliter l'accession à la propriété. Des prêts à taux minoré sont ainsi proposés par certaines banques pour encourager l'acquisition dans l'ancien avec travaux ; d'autres proposent des prêts différés s'adaptant à l'évolution des revenus ou confortent le PTZ accordé aux primo-accédants.

#### **- Dispositifs de soutien à l'accession d'Action Logement**

Action Logement propose aux salariés du secteur privé un prêt spécifique et un service de conseil :

Le prêt accession : proposé pour le financement de la construction ou de l'acquisition d'un logement destiné à devenir sa résidence principale, qu'il s'agisse d'un projet de construction, de l'acquisition d'un logement neuf (VEFA) ou d'un logement HLM, d'une accession via le PSLA ou en BRS.

Conseil en financement et en accession via des permanences en entreprises, sur les salons ou des webinaires, un service gratuit, confidentiel et personnalisé est aussi proposé pour accompagner à chaque étape le demandeur dans la faisabilité et le montage de son projet (diagnostic de situation, étude du profil de l'acquéreur, de l'environnement juridique et financier de l'opération, capacité d'emprunt, solvabilité, recherche des solutions financières ...).

Chaque année en Grand Est, on compte environ 1 000 prêts octroyés et 2 400 conseils et accompagnements réalisés.

### **1.3.5/ Focus sur le développement du Bail Réel Solidaire « BRS » en Grand Est**

#### **- Un essor récent du BRS en Grand Est**

Créé par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, le BRS permet à des ménages, sous conditions de ressources, d'accéder à la propriété de logements neufs ou anciens situés en zone tendue, et ce à un prix abordable (-15 à 40%), grâce au principe de dissociation du foncier et du bâti. Les prix de cession des logements en BRS étant encadrés confèrent au dispositif un caractère anti-spéculatif et solidaire.



On compte, en Grand Est, un volume d'opérateurs qui monte en puissance représentant 7 opérateurs, 57 logements livrés à fin 2024 et un potentiel de 350 logements d'ici fin 2027.

Action Logement et la Banque des territoires soutiennent le développement des Offices Fonciers Solidaires (OFS). Action Logement propose des prêts à taux fixe afin de leur permettre de conduire des opérations d'acquisition et de portage à long terme de fonciers, programmées en accord avec les collectivités locales et dont la finalité est le développement d'une offre de logements neufs ou assimilés en accession, sous contrats de Bail Réel Solidaire (BRS). L'ensemble des financements en faveur de la production de logements en accession abordable est disponible sur le [site d'Action Logement](#).

Par ailleurs, la Banque des Territoires peut financer via des prêts dédiés tous les projets d'acquisition foncière, sans condition de zonage, qui visent à la production de logements destinés à l'accession sociale à la propriété dans le cadre d'un montage en BRS.

- [Retour d'expérience du premier programme BRS livré en Grand Est](#)



La résidence « L'Orée du Baggersee », fruit d'un travail collaboratif avec la commune d'Illkirch-Graffenstaden qui a vendu le terrain à l'OFS La Coopérative Foncière, a été livrée en 2023. La commercialisation des 25 logements de la résidence a été effectuée en 18 mois, et 95 % des logements ont trouvé preneurs en moins d'un an.

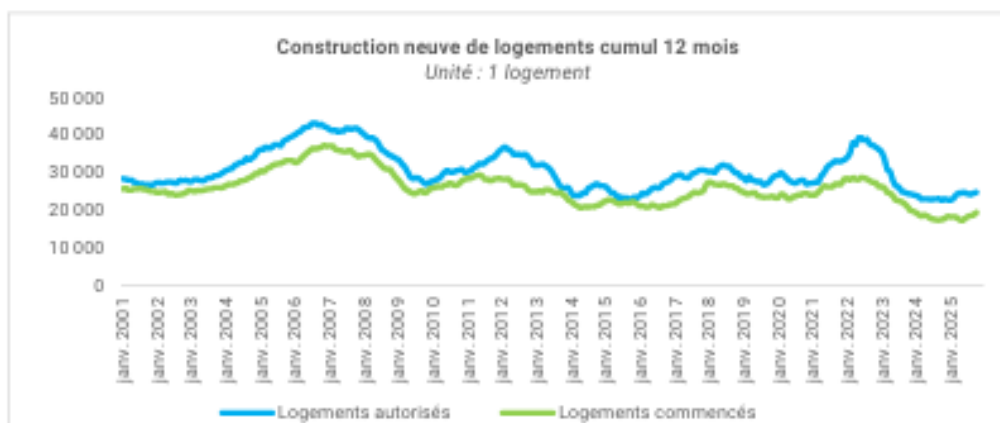
Ce projet a montré le besoin d'un accompagnement au départ des acquéreurs pour une meilleure compréhension du dispositif et la nécessité de bien faire connaître le produit auprès des établissements bancaires. Plus d'information sur [le site de la DREAL](#).

## **1.4/ Relancer la construction neuve dans un contexte socio-économique toujours difficile**

Le secteur de la construction neuve de logements traverse depuis 2022 une crise importante, résultant de la conjonction de facteurs économiques, financiers et réglementaires. Une légère inflexion à la hausse des logements autorisés pouvant traduire une reprise d'activité à venir est cependant observée en 2025.



## Construction neuve : Une trajectoire régionale marquée par un point bas historique



Selon l'analyse de la CERC, l'évolution de la construction neuve sur une longue période met en évidence une baisse marquée de l'activité à partir de 2023, après le point haut observé en 2022, année caractérisée par une activité soutenue post crise covid, qui constitue un point haut conjoncturel. A compter de 2023, l'activité de construction neuve s'est contractée rapidement, conduisant en 2024 et 2025 à des niveaux de mises en chantiers, historiquement bas, les plus faibles observés depuis 2000. Les mises en chantier s'établissent à 17 800 logements pour l'année 2025, en recul de 3 % par rapport à l'année précédente. Au niveau national, ce nombre est en hausse de 5 %. La baisse touche 3 des départements les plus urbains (Marne, Meurthe-et-Moselle et Moselle) ainsi que les Ardennes et l'Aube. Les mises en chantier sont par contre en hausse de 8 et 18 % dans le Bas-Rhin et le Haut-Rhin.

### Des autorisations en hausse en 2025

24 600 logements ont été autorisés à la construction en 2025 en Grand Est, comme le montre [la dernière publication de la DREAL Grand Est](#), soit une hausse de 8 % par rapport à 2024 (+ 15 % en France). Cependant, ce volume demeure en retrait de 13 % par rapport à la moyenne des cumuls enregistrés depuis 10 ans au niveau régional. Cette progression des autorisations concerne 8 départements sur 10 à l'exception de la Meurthe-et-Moselle et des Vosges et tous les segments de la construction, avec une dynamique plus marquée pour l'habitat individuel.

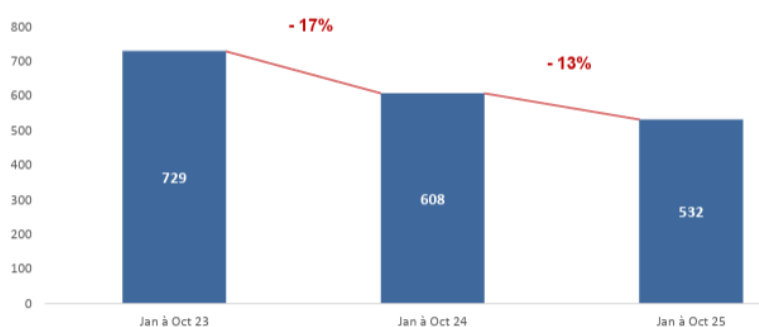
Selon l'analyse de la CERC Grand Est, la perspective de reprise perceptible en 2025 reste cependant limitée et hétérogène, sans rattrapage significatif par rapport aux niveaux d'activité observés les années précédentes sur une période plus longue. Dans ce contexte, l'activité régionale demeure fragile et la vigilance sur les disparités départementales et les segments de marché restera essentielle pour anticiper les besoins et ajuster les politiques locales de soutien à la construction neuve.



## Légère reprise sur le volet commercialisation

Selon les données de la DREAL Grand Est ([publication Repères et données n° 164](#)), avec 1 070 appartements réservés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025, la reprise est visible pour la commercialisation avec une hausse de 4 % des ventes d'appartements neufs<sup>9</sup> en région Grand Est par rapport au même trimestre de l'année 2024 alors qu'un repli de 13 % est observé au niveau national. En cumul sur l'année 2025, les ventes d'appartements neufs progressent de 14 % par rapport à 2024. Le prix de vente moyen d'un appartement est de 4 270 €/m<sup>2</sup> au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025, soit une augmentation de 2 % par rapport à fin décembre 2024. En France métropolitaine, le prix est aussi en progression de 4 % sur la même période.

Selon l'observatoire de la Fédération de la Promotion Immobilière (FPI), malgré une progression des ventes en 2025 par rapport à 2024, la confiance des ménages reste fragile et la demande ne revient pas véritablement.



Les réservations poursuivent un repli engagé en 2023, à un rythme cependant moins prononcé qu'en 2024.

→ Conférence de presse | OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER NEUF ET ANCIEN | Janvier à Octobre 2025

La part des logements retirés de la commercialisation recule mais reste élevée. La vente aux propriétaires occupants s'est légèrement améliorée en 2025 mais les investisseurs particuliers ont presque disparu.

## Un contexte socio-économique difficile pour la filière du Bâtiment

Dans un contexte plus large, comme le met en évidence la note conjoncturelle de la CERC de janvier 2026<sup>10</sup>, l'activité de la filière du bâtiment est en recul au niveau national comme au niveau régional avec notamment un emploi salarié comme intérimaire en baisse dans le secteur de la construction.

Comme l'exprimaient à l'automne les professionnels de l'immobilier et de la filière du bâtiment en Grand Est, l'instabilité politique et économique ne crée pas un climat de confiance favorable à une reprise économique dans le secteur de la construction. Un appel a été lancé fin 2025 pour demander notamment la mise en place d'un statut du bailleur privé pour relancer l'investissement locatif, une simplification des parcours d'autorisations pour faciliter les mises en chantiers et une politique du logement qui relance la production autant dans le parc public que dans le parc privé.

<sup>9</sup> programmes de 5 logements ou plus

<sup>10</sup> Annexe n°3



Une matinée technique sera consacrée à la construction neuve lors de la prochaine séance plénière du CRHH le 28 avril 2026 pour notamment partager les dynamiques observées et l'évolution du contexte socio-économique.

## **1.5/ Production de nouvelles solutions logement proposées aux ménages les plus précaires et aux publics spécifiques**

Le plan Logement d'Abord (volets I et II), s'inscrivant dans les politiques prioritaires au niveau national, apporte une réponse efficace depuis 2018 à la saturation du parc d'hébergement d'urgence et contribue à la fluidification des parcours en favorisant l'attribution de logements locatifs sociaux aux ménages les plus précaires, la création de places IML, le développement de résidences sociales généralistes et spécifiques, notamment à travers les pensions de famille.

### **1.5.1/ Rappel des résultats obtenus suite à la mise en œuvre du plan 'Logement d'abord'**

#### **- Résultats du 1er plan LDA (2018-2022)**

Les dispositifs déployés (financés dans le cadre du BOP 177 ont apporté une réponse efficace à l'engorgement du parc d'hébergement d'urgence.

On note notamment les résultats suivants :

- progression de 786 % des places d'IML « classique » entre 2017 (451 places) et 2022 (3 995 places) ;
- augmentation de 28 % des places de pensions de famille et résidences accueil, passant de 1 609 places en 2017 à 2 062 en 2022 ;
- un objectif d'attributions de logements locatifs sociaux atteint à 94 % pour les ménages issus de l'hébergement généraliste (6 895 attributions) et 101 % pour les ménages sans abri ou en habitat de fortune (1 034 attributions).

#### **- Bilan intermédiaire du second plan**

Au terme des trois premières années du second plan 2023-2027, les résultats sont également significatifs :

- création de 1 674 places d'IML et 253 places supplémentaires en pensions de famille ;
- 5 605 attributions de logements locatifs sociaux au bénéfice de ménages issus de l'hébergement généraliste (soit 70 % de l'objectif quinquennal) et 1 899 attributions au profit de ménages sans abri ou en habitat de fortune (soit 58 % de l'objectif quinquennal).

Ces résultats témoignent de l'efficacité du Logement d'Abord, rendue possible par un partenariat étroit et constant avec l'ensemble des acteurs concernés, notamment la DREAL.



## - Point de situation 2025

En 8 ans de déploiement du plan logement d'abord, les résultats traduisent la dynamique de créations de places qui s'est poursuivie en 2025

	Attributions LLS sortants d'Hébergement	Attributions LLS sans abris	Places PF / RA	Places IML	Places RS
2018	2 207	NC	1 678	1 024	9 820
2025	13 485	3 367	2 315	5 668	8 894

L'inscription de la région dans le déploiement du Plan Logement d'Abord II demeure le fil conducteur de l'action conduite en 2025.

Dans ce cadre, la région s'est inscrite dans une dynamique de créations de places :

- 681 nouvelles places d'IML ont été créées en 2025 ;
- 30 nouvelles places de pensions de famille, portant le parc régional à 2 315 places (PF et RA) à fin 2025 ;
- 153 nouvelles places de résidences sociales ont été créées en 2025, soit 532 places créées depuis le début du plan logement d'abord II initié en 2023. L'objectif fixé par la DIHAL de 960 places sur trois ans est donc atteint à hauteur de 55 %. La réforme de l'AGLS intervenue en 2025 vise à garantir une répartition plus équitable de l'aide, à renforcer la lisibilité du dispositif pour les gestionnaires et à systématiser son versement ;
- La fluidité du parc d'hébergement par l'accès au logement demeure une priorité stratégique. En 2025, en région Grand Est, ce sont 2 054 attributions de logements sociaux qui ont bénéficié à des ménages sortant de l'hébergement et 702 attributions à des ménages déclarés sans abri ou en habitat de fortune.

### **1.5.2/ Développement des pensions de famille et résidences sociales**

L'essor des pensions de famille et des résidences accueil est un élément marquant du plan Logement d'abord.

En 2025, le comité régional de validation du Grand Est a validé 16 projets représentant 437 places en résidence sociale généraliste et spécialisée, dont 4 résidences sociales et 9 pensions de famille ou résidences d'accueil. Plus de la moitié de ces projets représentent des opérations d'acquisition-amélioration de bâti existant, le reste étant de la construction neuve et de l'extension et aménagement de structure existante. Au titre des aides à la pierre cela représente 403 agréments PLAI délivrés. Ainsi, depuis son élargissement à l'ensemble des résidences sociales généralistes et spécialisées, le CRV a rendu un avis sur 45 projets entre 2023 et 2025.

Cette dynamique de création de places se poursuivra en 2026, avec des projets qui devraient aboutir sur l'ensemble des départements de la région. Avec 30 nouvelles places créées en pension de famille / résidence accueil en 2025, la région atteint 23 % de son objectif annuel. Les 253 places ouvertes sur les trois dernières années représentent 35 % de l'objectif quinquennal (715 places) et 69 % de l'objectif triennal.



## Exemples de projets en cours de réalisation

### **- Transformation d'un ancien EPHAD en Foyer Jeunes Travailleurs sur Epernay**



Répondant à un besoin identifié sur le territoire, le projet prévoit la création d'une résidence sociale de 34 places avec des T1 meublés qui accueillera notamment des jeunes en insertion professionnelle. Les espaces communs seront partagés avec une pension de famille créée dans une autre aile du bâtiment. Le volet immobilier à hauteur de 3,2 M<sup>€</sup> est porté par l'ESH Plurial Novilia, le projet social par le Club de prévention

d'Epernay.

### **1.5.3/ Evolution de l'accompagnement dans le cadre du Plan Logement d'Abord**

Outre le volet création de places, le déploiement du Plan Logement d'Abord repose sur la mise en place de prestations d'accompagnement renforcé des publics les plus vulnérables et rencontrant des difficultés au regard du logement.

La mobilisation des crédits du 'Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL)', calibré à hauteur de 4 591 472 € à l'échelle régionale, atteste de cette dynamique d'accompagnement individualisé. En 2025, on dénombre 61 actions financées au titre du FNAVDL, dont 21 portées ou co-portées par des bailleurs sociaux, et sélectionnées dans le cadre d'un Appel à Projets engagé début 2024.

### **1.5.4/ Poursuite de la prévention des expulsions locatives**

La prévention des expulsions locatives, dans un contexte de grande fragilité économique et sociale des publics précaires, demeure essentielle pour favoriser le maintien dans le logement.

Après le déploiement de trois équipes dédiées depuis 2021 dans les territoires de mise en œuvre accélérée (Metz Métropole, Eurométropole de Strasbourg, Mulhouse), ainsi que de 7,5 ETP de chargés de mission positionnés au sein des CCAPEX dans huit départements, de nouveaux moyens seront été mobilisés en 2026 via un financement FNAVDL, et notamment : 0,5 ETP dans les Ardennes, 1 ETP « santé mentale » en Haute-Marne, 1 équipe mobile PEX de 4 ETP dans le Grand Nancy et 1 équipe mobile PEX à Nancy, 2 ETP supplémentaires sur l'équipe mobile en Moselle, 1 ETP « santé mentale » et renfort d'1 ETP chargé de mission PEX dans le Bas-Rhin et 1 ETP de chargé de mission PEX dans les Vosges.

L'accompagnement ne se limite pas à la dimension logement : les enjeux de santé, d'accès à l'emploi, de formation ou de mobilité sont également suivis dans le cadre de ces prestations.



### 1.5.5/ Orientations 2026

Les priorités pour 2026 s'inscrivent dans la continuité du Plan Logement d'Abord II avec un effort maintenu en termes de créations de places. A ce stade, on note déjà que les projets validés en CRV représentant 40 places de PF/RA qui devraient voir le jour dans les années à venir. Si elle n'est pas remise en cause, la dynamique de création de places d'IML devra désormais servir un rééquilibrage du parc au profit des places captées dans le parc privé.

À ce stade, et dans l'attente d'éventuelles consignes plus restrictives de la DIHAL — dont la publication semble probable à court terme — les ouvertures de places dans le parc social ne sont autorisées que dans les départements où les places d'IML sont majoritairement situées dans le parc privé. Au regard du contexte actuel, il est à prévoir qu'aucune nouvelle place dans le parc social ne soit prochainement autorisée à l'échelle régionale. En effet, 54 % des places d'IML de la région relèvent du parc social, une proportion supérieure à celle observée dans la plupart des autres régions.



## 2/ Poursuivre la dynamique de rénovation des logements

Pour répondre aux objectifs de la loi Climat et résilience et atteindre la neutralité Carbone en 2050, la dynamique de rénovation des logements doit encore être amplifiée et massifiée autant dans le parc social que dans le parc privé. C'est un défi à relever collectivement et un enjeu technique, financier et humain pour notamment mobiliser les porteurs de projets et parvenir à changer d'échelle pour réhabiliter plus vite et plus de logements.

### 2.1/ Rénover et décarboner : un enjeu prioritaire des bailleurs sociaux tant au niveau environnemental qu'économique

Pour répondre au défi climatique et s'inscrire dans le cadre réglementaire de la loi Climat et résilience, rénover et décarboner est un enjeu environnemental pour le secteur du parc social mais aussi un enjeu socio-économique et financier, le parc social ayant un poids significatif dans l'économie locale.

#### 2.1.1/ Enjeu environnemental

L'effort de rénovation énergétique est bien engagé dans le parc social qui montre un taux de passoires énergétiques moins élevé que celui du parc privé mais il doit être poursuivi pour aboutir à l'éradication totale des étiquettes E, F et G d'ici 2035 et atteindre la neutralité Carbone à l'horizon 2050.

Afin d'accompagner ses adhérents dans la dynamique en cours, l'URHLM Grand Est a lancé en 2025 une étude régionale visant à définir la trajectoire de décarbonation la plus ambitieuse et la plus adaptée aux enjeux régionaux. Ses résultats seront présentés lors d'un prochain bureau du CRHH en mai 2026.

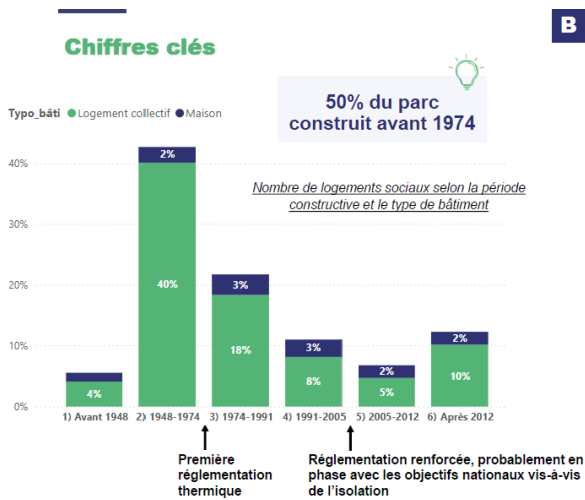
L'étude a été conduite en 3 étapes, en cherchant d'abord à caractériser le parc social existant et définir les scénarios de décarbonation possibles, puis à étudier les trajectoires portées par les organismes HLM pour enfin coconstruire une feuille de route régionale pour atteindre les objectifs cibles (cf axe 3 du rapport).

Cette étude a permis de révéler des composantes significatives à prendre en compte pour construire une trajectoire de décarbonation efficiente :

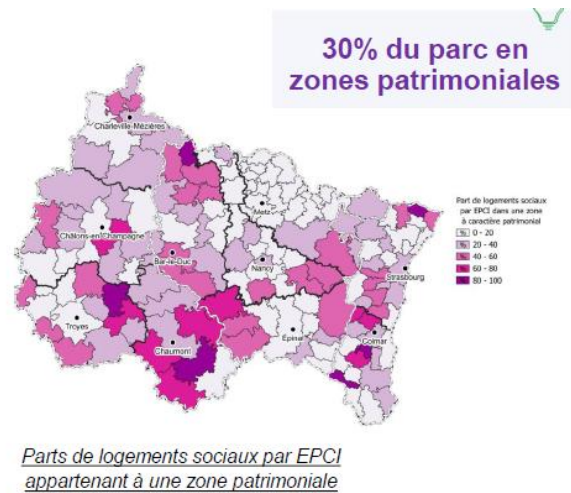
- les caractéristiques du parc : son ancienneté (50 % du parc construit avant la 1<sup>ère</sup> réglementation thermique), une prédominance du gaz dans les systèmes de chauffage, des territoires en zone de protection patrimoniale (30 % du parc) ou à fort taux de logement individuel ;
- Les atouts du secteur avec notamment plus de 60 % des bailleurs engagés dans des démarches de décarbonation et souhaitant une meilleure dynamique collective ;



- Les freins liés aux contraintes économiques, techniques ou réglementaires et au besoin de professionnalisation et structuration de la filière.

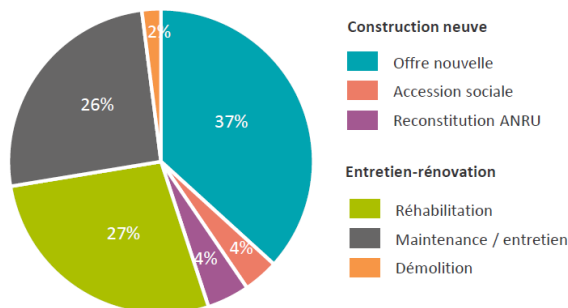


**B**



## 2.1.2 / Enjeu socio-économique

Répartition du chiffre d'affaires généré par le logement social en 2022 en Grand Est par nature de travaux



Comme le montrent les résultats de l'étude régionale CERC/URHLM présentée lors de la [matinée technique du 3 mars 2025 consacrée au logement social](#), le secteur du logement social est un moteur économique important pour l'activité du bâtiment en Grand Est, avec un chiffre d'affaires (CA) de 1,2 Md€ de travaux en 2022, soit 18 % de l'ensemble du chiffre d'affaires du secteur du logement et 19 000 emplois directs et indirects. 55 % de

cette activité résulte des travaux engagés pour rénover le parc de manière performante, démolir l'offre obsolète et maintenir le parc en bon état de fonctionnement. Dans le contexte socio-économique difficile que traverse actuellement la filière du bâtiment, le secteur du logement social joue pleinement son rôle d'acteur économique territorial, d'amortisseur de crise et de levier pour la transition écologique.

## 2.1.3/ L'Enjeu financier et le soutien de la Banque des Territoires

Selon les trajectoires plus ou moins ambitieuses envisagées pour atteindre la neutralité Carbone à l'horizon 2050, l'USH évalue l'enjeu financier entre 5 et 9 Mds €/ an pour rénover et décarboner le parc social au niveau national.

Des subventions européennes, nationales et locales soutiennent l'effort de rénovation engagé par les Organismes de logement social. L'Etat a mis en place depuis 2024 une



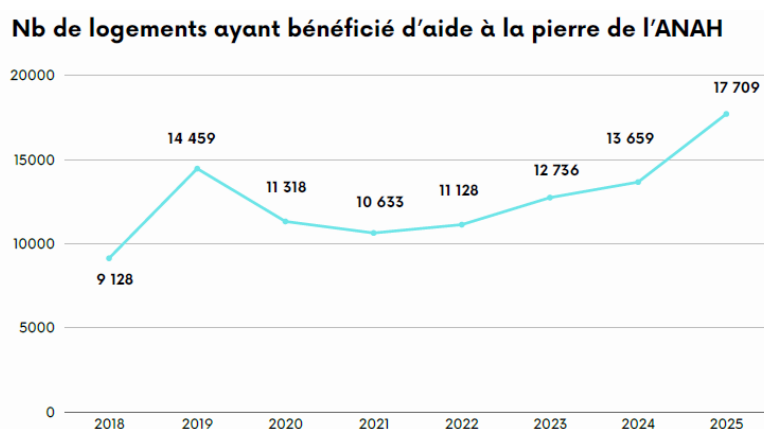
enveloppe triennale de 1,2 Mds € dans l'objectif de rénover près de 120 000 logements sociaux par an.

La Banque des territoires accompagne les bailleurs sociaux dans leurs stratégies de rénovation énergétique de leurs parcs, notamment à travers l'octroi de ses différents prêts qui ont atteint 260 M€ en 2025 permettant d'engager des travaux sur près de 11 000 logements en Grand Est. L'effort de décarbonation du parc a également été soutenu via un prêt bonifié par l'ADEME (Adaptéo) qui permet de financer aux meilleures conditions les changements de vecteurs énergétiques et les raccordements aux réseaux de chaleur. La Banque des Territoires lance également à titre expérimental un éco-prêt à impact réel, dont la tarification sera basée sur la réalité des performances énergétiques après travaux.

## 2.2/ Poursuivre la dynamique de rénovation du parc privé

Malgré les difficultés qui ont marqué l'année 2025 avec la fermeture temporaire des guichets et un risque de fraudes persistant, on observe une dynamique de rénovation toujours plus forte et une coordination renforcée des actions et des acteurs à l'échelle locale comme à l'échelle régionale.

### 2.2.1/ Une dynamique de rénovation du parc privé qui poursuit sa progression



La dynamique de rénovation des logements s'est renforcée en 2025 au niveau régional avec un volume de 17 709 logements ayant bénéficié des aides de l'ANAH, soit une augmentation de près de 30 % pour le Grand Est par rapport à 2024.

Cela représente plus de 308,2 M€ engagés en 2025, soit une hausse de + 26 % par rapport à 2024, des chiffres résultant du réel engouement actuel des ménages pour la rénovation énergétique de leurs logements et d'une forte progression des projets de rénovation de copropriétés.

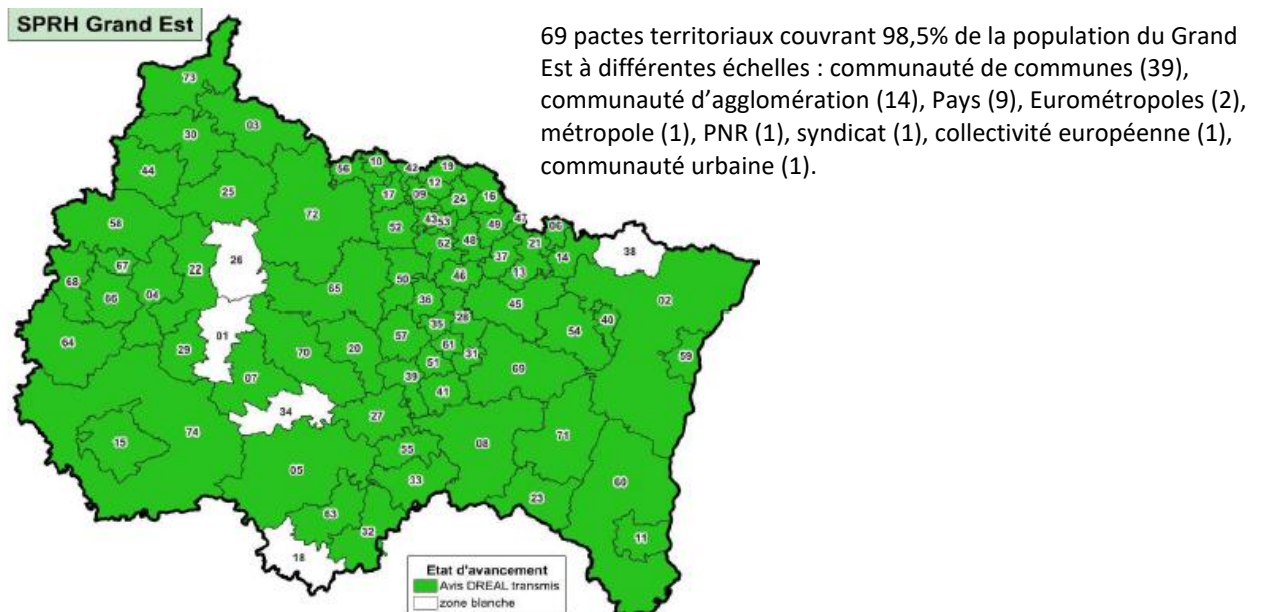
Les dispositifs de l'ANAH ont cependant été victimes de leur succès avec un flux important de dossiers arrivés fin 2024 ayant conduit à la constitution d'un stock n'ayant pu être résorbé et à la nécessité d'une fermeture temporaire des guichets durant l'été 2025 pour fluidifier leur instruction. Parallèlement, les contrôles ont été renforcés pour veiller à une meilleure maîtrise des coûts de la rénovation et à mieux lutter contre les fraudes.

Les guichets ont été réouverts de manière plus restreinte fin septembre 2025 avec une priorité accordée au traitement des passoires énergétiques et aux projets déposés par



les ménages les plus modestes. Les guichets ont été de nouveau fermés fin décembre 2025 et ont été réouverts avec la promulgation de la loi de Finances 2026. En 2026, MaPrimeRénov' dispose d'un budget de 3,6 milliards d'euros (dont 307 M€ pour le Grand Est), et doit permettre le financement au niveau national d'au moins 120 000 rénovations d'ampleur et 150 000 rénovations par geste.

## 2.2.2/ Des pactes territoriaux renforçant une action concertée des acteurs locaux



Le déploiement du SPRH amorcé à l'été 2024 a abouti en 2025 à une couverture quasi complète du Grand Est avec quelques dernières zones blanches concernant 6 EPCI (soit 82 512 habitants pour 281 communes). L'enjeu sera en 2026 de poursuivre le dialogue avec ces territoires pour les intégrer dans le SPRH.

Les pactes territoriaux s'organisent autour de deux volets obligatoires, un premier relatif à la dynamique territoriale veillant à mobiliser ménages et professionnels et un second concernant l'information visant à conseiller au mieux l'ensemble des propriétaires occupants/bailleurs/copropriétaires sur les aspects juridiques, financiers et techniques de la rénovation. La fin d'année 2025 a été marquée par la contractualisation d'un 3eme volet facultatif relatif à l'accompagnement (AMO apportée pour certaines catégories de porteurs de projets ou dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne). Les pactes territoriaux pourront encore faire l'objet d'ajustements techniques ou financiers début 2026.

- L'exemple du pacte territorial de la Communauté d'Agglomération de Chaumont et de la mise en place d'une démarche « d'aller vers » les ménages les plus fragiles

Au-delà d'une mutualisation des moyens et d'une meilleure articulation des différents dispositifs en faveur de l'habitat, les pactes territoriaux visent aussi à apporter un accompagnement renforcé auprès des ménages les plus fragiles pour lutter contre la



précarité énergétique.



Pour repérer les ménages en situation de grande précarité ou de mal logement, le pacte territorial de Chaumont propose de s'appuyer sur « un diagnostic en marchant » réalisé en régie et en lien étroit avec les communes concernées avec si besoin une visite à domicile pour évaluer les situations. Les cas de mal logement et d'insalubrité seront traités en mobilisant les différents dispositifs existants. Les situations entraînant un danger pour les occupants seront signalées aux organismes compétents tels que l'Agence Régionale de Santé, le Conseil Départemental et le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne via la plateforme 'Histologe'.

### **2.2.3/ Actions d'échanges et de concertation organisées à l'échelle régionale**

De nombreux temps d'échange et de concertation ont été organisés sous différents formats pour suivre l'évolution du contexte réglementaire, partager difficultés et bonnes pratiques et assurer une bonne coordination des démarches territoriales.

- Signature d'une convention de coopération et de coordination régionale entre l'Etat, l'ANAH et la Région

Signée en juin 2025, cette convention, co-construite avec la Région, vise à assurer une bonne cohérence entre le SPRH et les différents schémas territoriaux préexistants à l'échelle régionale, dont notamment le SRRADDET et sera mise en œuvre à travers une feuille de route régionale qui sera finalisée début 2026. La Région soutiendra notamment un accompagnement renforcé des ménages pour favoriser leur entrée des parcours de rénovation globale et performante de leur logement.

- Un temps fort d'échanges et de concertation : la journée régionale France Renov



Cette Journée régionale organisée le 1<sup>er</sup> juillet 2025, constituant aussi la commission spécialisée « Amélioration de l'habitat du CRHH, a permis de réunir l'ensemble des acteurs régionaux<sup>11</sup>, de partager les dernières actualités de l'ANAH concernant le parc privé et d'échanger autour de divers retours d'expériences (cf bilan des travaux du CRHH) autour du déploiement du SPRH.

---

<sup>11</sup> Collectivités, opérateurs, Espaces France Renov, partenaires du SPRH



- Mise en place d'un réseau d'animation du dispositif 'Mon Accompagnateur Renov' (MAR)



On dénombre, fin 2025, 139 'MAR' dont le siège social se situe dans le Grand Est. Un 1<sup>er</sup> webinar d'animation s'est tenu le 22 avril 2025 pour notamment partager les dernières évolutions réglementaires (simplification et sécurisation de la procédure d'agrément, nécessité d'un rapport d'activité annuel ...), revenir sur les missions du 'MAR', sur les principes d'indépendance et de neutralité et sur son rôle notamment dans la sélection des entreprises, dans la conduite des cas de maîtrise d'œuvre et de sous-traitance. Les difficultés rencontrées par les ménages ont également pu être partagées. Ce travail d'animation sera poursuivi en 2026.

- Action régionale conduite en matière de lutte contre les fraudes

En articulation avec le renforcement des pouvoirs de l'administration et des sanctions au niveau national, le groupe de travail régional<sup>12</sup> de lutte contre les fraudes à la rénovation a poursuivi son activité en 2025 afin d'améliorer la connaissance, le suivi, le contrôle et la mobilisation des professionnels contre les pratiques frauduleuses dans la rénovation énergétique, notamment à travers un échange d'informations sur les signalements et le tissu des acteurs, en particulier les entreprises génératrices de plaintes et par des actions de communication (publication de deux [flyers de sensibilisation](#) sur les fraudes rencontrées).

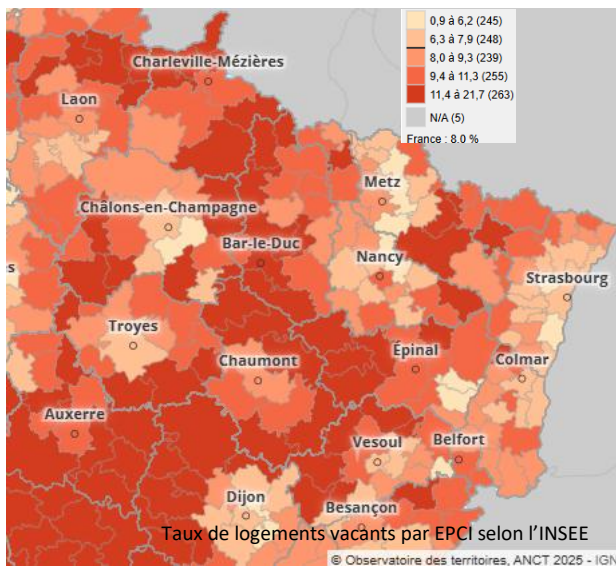
## **2.3/ Remobiliser les logements vacants : un travail de fond engagé par de nombreux territoires en Grand Est**

La DREAL Grand Est et l'association Agir Contre le Logement Vacant (ACLV) ont coorganisé, à Metz le 6 novembre 2025, [une journée régionale sur la lutte contre la vacance des logements](#) afin de favoriser le partage de l'ensemble des connaissances et retours d'expériences de collectivités et acteurs ayant engagé ou accompagné des démarches de lutte contre la vacance dans différents contextes territoriaux.

### **2.3.1/ La vacance des logements : un phénomène touchant tout particulièrement le Grand Est et un défi à relever collectivement**

---

<sup>12</sup> Il réunit la DREAL Grand Est, la Région Grand Est, l'ANAH, la mission de coordination interministérielle de lutte contre les fraudes à la rénovation, la DREETS, deux représentants des DDT, deux représentants des Espaces Conseils France Renov', un représentant des délégataires des aides à la pierre, QUALIBAT et la Chambre de Consommation d'Alsace et du Grand Est



La lutte contre la vacance des logements représente aujourd'hui un enjeu d'aménagement du territoire autant dans les territoires ruraux en déprise démographique que sur les secteurs tendus où la vacance peut accroître la pénurie de l'offre de logements.

Après une forte progression au début des années 2000, le taux de vacance des logements en Grand Est tend à se stabiliser depuis 2015 et atteint 9,3 %<sup>13</sup> en 2022 (soit plus de 273 000 logements vacants). On observe une forte hétérogénéité selon les territoires avec notam-

ment des taux de vacance plus élevés en milieu rural (12,2 % dans la Meuse contre 7,9 % dans le Bas-Rhin).

## 2.3.2/ Méthodologie et stratégies d'intervention pour lutter contre la vacance

### 2.3.2.1/ [Un outil utile pour observer et agir contre la vacance : 'Zéro Logement vacant' \(ZLV\)](#)

Initiative issue du Plan national de lutte contre la vacance lancée en 2020, 'Zéro Logement Vacant' est solution numérique pour accompagner les territoires dans la lutte contre la vacance comprenant :

- Une base de données 'LOVAC sur les logements vacants ;
- un outil numérique opérationnel ZLV, permettant de réaliser une observation locale et dynamique de la vacance à partir d'un ensemble de données complètes et fiables (base LOVAC, fichiers fonciers pour les logements loués, étiquettes énergétiques et cartographie intégrée) ;
- des groupes d'échanges et clubs régionaux ZLV, un centre de ressources mis en place pour faciliter le partage des bonnes pratiques.

<sup>13</sup> Source : INSEE



### 2.3.2.2 / Les stratégies de lutte contre la vacance

- [Approche méthodologique proposée par ACLV](#)



A partir d'un schéma montrant la place du logement vacant au sein des politiques de l'habitat, ACLV a expliqué comment une collectivité peut construire une stratégie d'intervention de lutte contre la vacance. Cela passe tout d'abord par une bonne connaissance des caractéristiques du parc existant et de son occupation, et par une analyse de la nature et des déterminants de la vacance (caractéristiques obsolètes des logements, localisation, manque de volonté ou incapacités financières des propriétaires à porter un projet de rénovation ou situations de blocage ...). Il s'agira ensuite de mobiliser l'ensemble des acteurs et les leviers pertinents, qu'ils soient juridiques, financiers, incitatifs ou plus coercitifs pour accompagner les propriétaires vers une remise sur le marché de leurs logements vacants et traiter les situations plus complexes.



- [Démarche régionale de la DREAL](#)



Pour mémoire, dans le prolongement du plan national initié en 2020, la DREAL avait lancé une démarche régionale avec l'appui du bureau d'études 'Villes vivantes' pour favoriser une remobilisation des logements vacants sur les territoires du Grand Est. Cette démarche partenariale ayant associé l'ensemble des acteurs concernés (collectivités, professionnels, opérateurs de terrain, EPF...) a abouti en 2024 à la création



d'un guide méthodologique intégrant un diagnostic régional et territorialisé et proposant selon les enjeux posés sur les territoires différentes stratégies d'intervention. Les collectivités restent invitées à se saisir de ce guide pour leurs démarches de lutte contre la vacance en 2026 et les années suivantes.

### **2.3.3/ Retours d'expériences de territoires et de cas pratiques**

Trois territoires de profils différents : la CC Ardennes Thiérache à caractère rural, la CA d'Epinal et l'Eurométropole de Strasbourg ont partagé leurs expériences de lutte contre la vacance engagée depuis quelques années.

Des constats communs ont été partagés :

- La difficulté de fiabiliser les données permettant d'identifier les caractéristiques de la vacance et de mobiliser les propriétaires ;
- Le besoin d'engager un travail de fond d'ingénierie et d'animation proactive dans la durée en lien étroit avec les communes concernées ;
- La nécessité d'inscrire la lutte contre la vacance en articulation étroite avec les politiques locales de l'habitat (PLH) et d'aménagement de chaque territoire ;
- La pertinence de mobiliser les leviers d'actions réglementaires, financiers, incitatifs ou plus coercitifs, adaptés aux différentes situations rencontrées et de travailler en partenariat avec les acteurs clé, partenaires techniques et financiers, indispensables pour traiter les situations les plus complexes.

Le territoire rural a notamment insisté sur la nécessité de mobiliser les partenaires en capacité d'agir et les leviers financiers utiles pour faciliter l'engagement des propriétaires dans un projet de rénovation ou de remise sur le marché de leurs logements vacants, notamment sur des territoires détendus et en perte d'attractivité. La CA d'Epinal a mis l'accent sur l'inscription de la lutte contre la vacance dans son PLH intercommunal et sur la nécessité d'une forte implication des communes. L'EMS a souligné l'enjeu de remobiliser le bâti existant sur un territoire tendu ou il est difficile de créer une offre nouvelle, étant donné la cherté et la rareté du foncier.

La CC de Hanau – La Petite Pierre et l'EPFGE ont montré à partir d'exemples concrets les modalités d'application de deux procédures pouvant être mobilisées par les communes sur des biens en état d'abandon ou concernés par une succession en déshérence.

## **2.4/ La revitalisation des territoires à travers 'Action Cœur de Ville' (ACV) : un réel effet levier pour la requalification de l'habitat**

### **2.4.1/ Un programme transversal et partenarial ayant eu un effet accélérateur pour la réhabilitation de l'habitat dans les cœurs des villes moyennes**

Comme le met en évidence [le rapport d'évaluation du programme 'Action Cœur de Ville' présenté en juin 2025 à l'assemblée nationale](#), des résultats notables peuvent être observés en matière d'habitat. Plus de 288 000 logements ont été rénovés grâce



aux aides de l'ANAH, 28 000 logements réhabilités ou construits par Action Logement même si les collectivités ont pu se heurter à quelques difficultés notamment en lien avec la configuration de certains bâtiments, avec leur intérêt patrimonial ou face à la longueur ou complexité de certaines procédures ou situations.

Pour rappel, Le programme ACV concerne 25 villes moyennes du Grand Est. Plus de 12 milliards d'€ ont été engagés depuis 2018 au niveau national et 1,1 Md € pour le Grand Est au 26/09/2025 comprenant les engagements de l'Etat et de ses partenaires dont 325,5 M°€ de la banque des territoires, 395,5 M°€ Action Logement SERVICES et les filiales Action Logement IMMOBILIER, 216,3 M°€ pour l'ANAH, 164,2 M°€ pour l'Etat.

#### **2.4.2/ Un rôle d'ensemblier et une dynamique partenariale ayant permis de renforcer la synergie des actions en faveur de l'habitat, l'exemple du projet 'Action Cœur de Ville' porté par la ville de Toul**



La Ville de Toul, ville centre de la Communauté de Communes Terres Toulaises d'environ 16 000 habitants est un centre administratif et commercial avec un cœur historique et un bâti dense mais aussi un pôle industriel s'inscrivant dans le rayonnement de la Métropole du Grand Nancy.

De nombreuses études urbaines ont permis de mesurer le phénomène d'extension urbaine en périphérie et de dégradation croissante de l'état du parc privé en cœur de ville avec une importante vacance structurelle, des situations d'habitat dégradé, indigne et une précarité énergétique en hausse ... .

Face à cette situation, un projet de renouvellement urbain de grande ampleur sur le centre ancien visant à valoriser le cœur historique et son patrimoine architectural, et à développer une offre diversifiée de logements, source d'équilibre et de cohésion sociale a été ainsi initié par la ville s'appuyant sur un plan d'actions multiples et complémentaires et sur les logiques partenariales du Programme « Action Cœur de Ville ». Cette démarche s'est adossée sur la convention ACV signée en 2018 et sur ses avenants ayant permis la création d'une ORT et la prolongation du programme jusqu'à fin 2026 mais aussi sur le PLUI-H approuvé en 2023.

Dans le cadre d'une mission d'ingénierie et d'animation portée par la ville, une diversité de dispositifs et mesures incitatives ou plus encadrées et coercitives répondant aux problématiques identifiées en matière d'habitat ont été mis en œuvre conjointement sur l'ensemble de la chaîne de réhabilitation, parmi lesquels :

- Plusieurs **OPAH-RU** engagées depuis 2012 et jusqu'en 2029 ;
- Une **campagne incitative de ravalement de façade** avec depuis 2024 la mise en place d'un **dispositif de ravalement obligatoire** ;
- Depuis 2020 la mise en place d'une **concession d'aménagement multisites** à la SEBL Grand Est assurant le recyclage immobilier et foncier d'immeubles dégradés, la ville



portant plus de 70 % du déficit de l'opération, à travers une participation d'équilibre d'environ 3,7 millions d'euros ;

- L'instauration du **permis de louer pour contrôler les mises en location et lutter contre l'Habitat indigne**. Instauré dans le centre intramuros jusqu'en 2029, il repose sur une autorisation préalable de mise en location et sur la mise en place de partenariats avec la CAF, le département et la DDT pour mobiliser si besoin les procédures de LHI ou du FSL ;

- L'instauration de la **Taxe sur les logements vacants pour lutter contre la vacance** ;

- L'exercice du **Droit de Préemption Urbain (DPU)** pour l'acquisition de biens ou ensembles immobiliers stratégiques pour la collectivité en raison de leur état de dégradation relativement avancée ou pour se substituer à des avant-projets relativement peu adaptés à la qualité du bâti envisagés par des privés ;

- Mise en place d'une première **ORI** circonstanciée sur 5 immeubles dégradés à forts enjeux de travaux mise en œuvre avec une procédure de Déclaration d'utilité publique.

Une étude préalable à création d'un périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR) pour valoriser et préserver le patrimoine architectural a également été lancée. Le pacte territorial signé en 2025 propose enfin des permanences régulières de l'Espace de conseil France Rénov porté par le PETR Terres de Lorraine.

#### -Chantiers engagés sur Toul



**Rénovation énergétique de la Résidence du Parc – quai de la glacière** (bailleur Toul Habitat) : réhabilitation d'un ensemble de 48 logements sociaux avec requalification de l'espace public environnant et une rénovation énergétique performante des logements sociaux

Montant de l'opération : 4,4 M€

Cofinancements : Etat (11 %), Action Logement en subvention et prêt (29 %), Département (2,2 %)



+ **Chantier de rénovation d'un bâtiment dégradé et insalubre situé en cœur de ville dans le quartier médiéval** acquis par voie de préemption en 2019 par la collectivité



SEBL Grand Est assure la maîtrise d'ouvrage du projet à travers la concession d'aménagement. Il est à noter que l'opération engendre un déficit foncier relativement important, entièrement supporté par la Ville de Toul via sa participation dans le cadre du Traité de concession.

Cout total du projet : 431 228 €



Subventions : fonds friche (10,1 %) et Région (18 %)

### **2.4.3/ Un autre projet de requalification de l'habitat emblématique porté sur Bar-le-Duc**

Parmi les opérations de requalification de l'habitat conduites dans d'autres villes du Grand Est labellisées « Action cœur de ville », un projet important pour la ville de Bar-le-Duc, ayant bénéficié du soutien financier du fond vert, a été présenté en [plénière du CRHH le 7 octobre 2025](#).

#### -Requalification du projet de l'îlot des Halles à Bar-le-Duc

Projet à haute valeur patrimoniale, situé au cœur du quartier Renaissance de la ville haute à Bar-le-Duc, le projet de restructuration lourde de l'îlot de la Halle, labellisé ACV et porté par l'OPH de la Meuse dans le cadre de son Plan Stratégique de Patrimoine, repose sur la création de 25 logements sociaux et 400 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux et veille à préserver son caractère architectural tout en visant un niveau de performance énergétique BBC.

Sur la base d'un plan de financement multi-partenarial, et s'agissant d'un ensemble urbain historique remarquable, le coût total du projet est évalué à 13,6 M<sup>€</sup> dont 6,2 M<sup>€</sup> de subventions (incluant un concours du fonds vert à hauteur de 1,4 M<sup>€</sup>).



Le projet de requalification de l'îlot des Halles s'inscrit aussi dans le cadre d'un projet de requalification de la place environnante et de valorisation du quartier Renaissance.

### **2.4.4/ L'engagement d'Action Logement dans le programme Action Cœur de ville (ACV) depuis 2018**

Depuis 2018, Action Logement s'est très fortement mobilisée auprès des villes concernées par le programme ACV. Pour la région Grand Est et ses 25 villes, cela a représenté, entre 2018 et 2025, 266 M<sup>€</sup> accordés aux porteurs de projets, représentant 274 opérations et 3 793 logements produits ou réhabilités. Les opérations financées relevaient à 62 % du parc social, 35 % du parc privé et 3 % en accession sociale à la propriété.

Les financements et actions sur le volet habitat ont eu un effet levier important et ont démontré une adéquation avec les spécificités des territoires. Des salariés sont



revenus vivre et consommer durablement en centre-ville. Dès 2023, Action Logement a souhaité, à travers une participation à hauteur de 1 Md €, poursuivre la dynamique lancée en s'inscrivant dans la seconde phase du programme ACV avec une approche renouvelée intégrant les enjeux de transition écologique (atteinte de l'étiquette C après travaux) et de sobriété foncière, et davantage recentrée sur le bâti en centre ancien (immeubles situés en périmètre ORT), cœur de cible du programme. Dans cette perspective, Action Logement finance à travers des prêts et des subventions<sup>14</sup> des opérations d'acquisition-amélioration ou réhabilitation d'immeubles entiers vacants (parties privatives et communes), à usage d'habitat locatif en résidence principale après travaux.

En contrepartie, Action Logement Services obtiendra des réservations locatives, à hauteur de 75 % minimum des logements de l'opération. Le bailleur s'engage, par ailleurs, à louer pendant 9 ans les logements à des plafonds de loyers et de ressources inférieurs aux plafonds déterminés (ANAH très social, social ou intermédiaire).

### Exemples de logements rénovés avec le soutien d'Action Logement

#### Rénovations extérieures



Troyes



Epinal



Chalons/ Marne

#### Rénovations intérieures



Charleville-Mézières



Sarrebourg

## 2.5/ Faciliter l'accès des publics fragiles au parc privé par l'InterMédiation Locative (IML)

Afin de renforcer la captation de places en IML dans le parc privé, des travaux ont été engagés pour permettre l'implantation d'Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS) dans les derniers départements du Grand Est qui en sont encore dépourvus. Ainsi, la création d'une AIVS en Moselle et d'une AIVS interdépartementale couvrant la Marne, les Ardennes, l'Aube et la Haute-Marne devraient aboutir en 2026.

Le fonds de sécurisation IML Grand-Est porté par ALEOS depuis 2024 constitue également un levier déterminant. Il a pour objectif de rassurer les bailleurs privés dont les associations partenaires pourront mobiliser ce fonds notamment en cas de dégradations<sup>15</sup>. En 2024, la DREETS a abondé ce fonds d'un montant de 91 670 euros

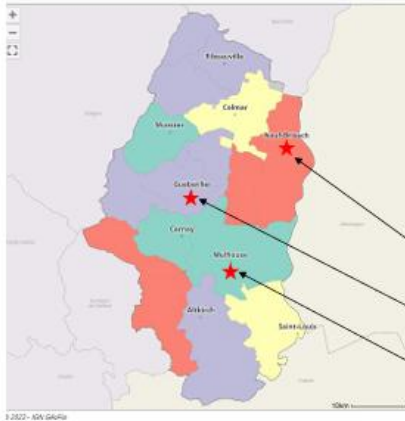
<sup>14</sup> subvention dans la limite de 1 500€/m<sup>2</sup> TTC de surface habitable et plafonné au montant des travaux



pour son lancement, 59 500 euros ont été versés en 2025. Ces crédits s'ajoutent aux cotisations annuelles des structures membres. A ce jour, on compte 22 associations parties prenantes au projet (représentant une couverture de 955 logements IML). En 2025, ce fonds a permis de traiter 59 dossiers pour un montant total d'indemnités versées de 96 000 euros.

## Intermédiation dans le Haut-Rhin : enjeux territoriaux autour de la captation de logements

Synthèse des enjeux des besoins et des possibilités de captation en IML 2024  
Source : ADIL 68



La mise en regard des deux tableaux de la page précédente a permis d'identifier quatre types d'EPCI aux profils différents :

- Territoires présentant des besoins en IML et ayant un potentiel de captation
- Territoires présentant des besoins en IML mais avec des possibilités de captation plus contraintes
- Territoires présentant de plus faibles besoins en IML mais avec un certain potentiel de captation
- Territoires présentant de plus faibles besoins en IML et avec des possibilités de captation plus contraintes

La commune de Neuf-Brisach se démarque de son territoire par un nombre de logements vacants plus important, un parc locatif plus développé et des prix pour se loger plus faibles. Les besoins en IML y sont plus prégnants que sur le reste de l'EPCI.

En raison de ses particularités socio-économiques, Guebwiller se distingue de son territoire notamment par un taux de pauvreté et un taux de logements sociaux plus élevés. Les besoins en IML y sont plus prégnants que sur le reste de l'EPCI.

Mulhouse se démarque du reste de l'agglomération par un nombre de logements vacants plus important, un parc de logements plus anciens, un parc locatif développé, un taux de pauvreté élevé et des prix pour se loger plus faibles. Les besoins en IML y sont plus prégnants que sur le reste de l'EPCI.

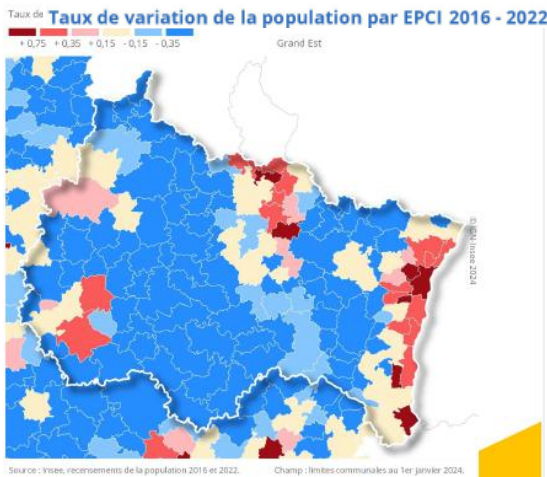
Comme le montre l'étude réalisée par l'ADIL 68 en 2025, Le développement de l'offre à vocation sociale dans le parc privé constitue un enjeu majeur pour le logement des ménages modestes ou en difficulté, notamment à travers la remobilisation des logements vacants.



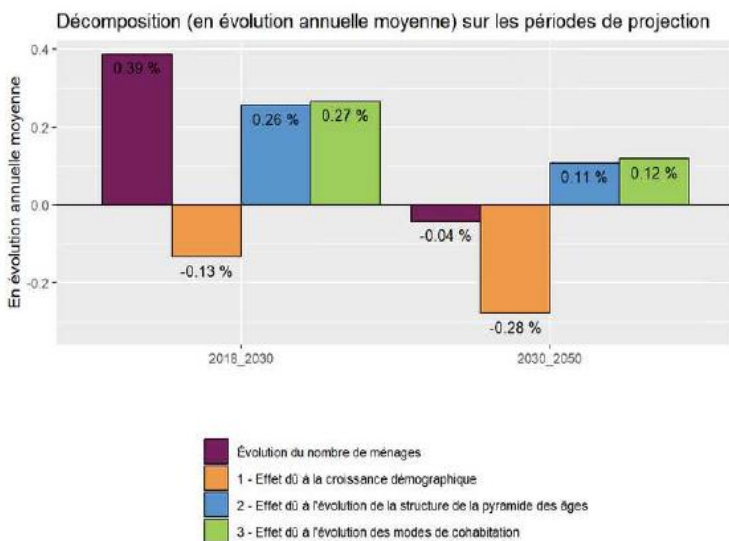
# 3/ Observer et partager les connaissances pour mieux anticiper les défis d'aujourd'hui et de demain

## 3.1/ Un ralentissement de la progression des ménages projeté d'ici 2050 à prendre en compte dans les politiques locales de l'habitat

L'analyse rétrospective et prospective de l'évolution de la population et des ménages<sup>16</sup> est un facteur important à prendre en considération dans l'estimation des besoins en logements au sein des politiques locales de l'habitat.



Entre 2016 et 2022, dans la continuité des tendances passées récentes, le Grand Est montre une dynamique démographique atone avec un solde naturel déficitaire depuis 2020 mais qui reste positive sur quelques territoires en Alsace, dans le sillon lorrain, dans l'Aube et dans la Marne. L'évolution des ménages continue de progresser à l'échelle régionale à un rythme de 6,8 % inférieur à celui observé au niveau national de 10,6 % et avec une dynamique plus faible sur les territoires ruraux, voire négative en Haute-Marne.



Les projections Omphale à l'horizon 2050<sup>17</sup> montrent que cette progression des ménages devrait fortement ralentir à partir de 2030 en lien avec un déclin démographique qui ne serait plus compensé par les effets du vieillissement et de la décohabitation. Ces évolutions seront hétérogènes selon les départements avec une baisse des ménages déjà engagée et qui devrait s'accroître dans la

<sup>16</sup> Evolution de la population et des ménages présentée par l'INSEE en bureau du CRHH du 18 septembre 2025

<sup>17</sup> Les projections Omphale ne constituent pas un outil de prévision mais proposent une simulation de l'évolution future de la population si les tendances passées se poursuivent et ne constituent pas une prévision. Ce qui n'est pas toujours le cas si un événement intervient (ex : CoVID, développement économique...). Elles résultent des projections de population issues de l'INSEE et des hypothèses d'évolution des



Haute-Marne et une dynamique qui resterait positive dans le Bas-Rhin. Cette analyse peut être approfondie avec l'INSEE, à la carte, à l'échelle des territoires.

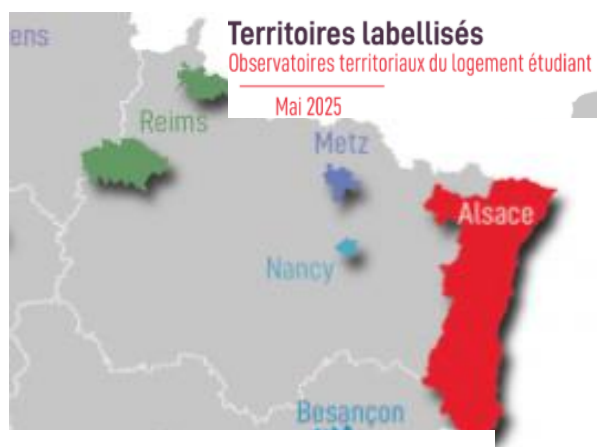
### 3.2/ Répondre aux besoins en logements des étudiants

Dans le contexte actuel de crise du logement et d'une précarisation accrue des jeunes, le logement est la composante qui pèse le plus dans le budget des étudiants, à hauteur de 60 %. Pour limiter le poids de ce coût, une offre de logements à loyers modérés<sup>18</sup> est proposée mais elle ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins.

Pour faire face à cet enjeu majeur, une comitologie régionale, présidée par le Préfet de région et le Recteur de la région académique a été mise en place début 2025 et réunit les représentants des services de l'Etat (DREAL, SGARE, Rectorat), des collectivités (Région, métropoles étudiantes), des Universités, des associations représentatives des organismes HLM, du monde universitaire et étudiant. Le comité de pilotage, installé le 4 avril 2025, a permis de partager un premier état des lieux de l'offre existante, des acteurs en présence ainsi que des enjeux plus spécifiques au Grand Est.

Le Grand Est comptait en 2023 environ 220 000 étudiants se répartissant principalement dans les grandes métropoles du Grand Est (27 % sur Strasbourg, 23 % sur Nancy, 16 % sur Reims/ Charleville ...). Le taux moyen d'étudiants boursiers s'élève à 26,7 % avec des disparités territoriales allant de 25 % en Alsace à plus de 30 % sur les villes de Lorraine. La population étudiante a progressé depuis 15 ans mais cette tendance tend à ralentir.

Les résidences universitaires représentent l'offre prépondérante et permettent de loger entre 45 à 50 % des étudiants boursiers. La tension reste cependant assez forte avec 1 attribution en moyenne pour 7 demandes notamment sur les villes de Strasbourg et Reims. Face à cette demande, il s'avère encore nécessaire d'accroître les capacités d'accueil et d'achever la réhabilitation du parc ancien notamment en Alsace et Lorraine.



<https://fnau.org/fr/les-chantiers/otle/>

Avec le développement d'une offre diffuse et privée plus diversifiée, la part des jeunes dans le parc social qui était d'environ 25 % il y a 30 ans est aujourd'hui de moins de 10 %. Cela concerne 7 150 logements sociaux concentrés dans les 4 métropoles de Metz, Nancy, Strasbourg et Reims.

Un groupe de travail, tenu le 7 novembre 2025, a permis, à partir d'une enquête lancée auprès des acteurs collectant et traitant

modes de cohabitation issues du SDES.

<sup>18</sup> Résidences du CROUS et offre gérée par les bailleurs sociaux ou pour leur compte par des gestionnaires associatifs



les données, d'approfondir l'état des lieux de l'offre en identifiant les finalités de chaque outil d'observation existant, les modalités de collecte des données, de suivi et de restitution de l'offre. On compte ainsi quatre Observatoires Territoriaux du Logement Etudiant en Grand Est (OTLE), sur Reims et les Ardennes, Metz, Nancy et Strasbourg, animés par les agences d'urbanisme (AGURAM, SCALEN, AUDRR, ADEUS) et un suivi des résidences universitaires réalisé par le CROUS. L'ensemble de ces dispositifs permettent d'aboutir à une connaissance assez fine de l'offre de logement mais les besoins des étudiants liés à leur qualité de vie restent peu connus, notamment en ce qui concerne les étudiants modestes et modestes étrangers.

Les travaux se poursuivront en 2026 pour approfondir encore les enjeux de connaissance et d'observation (besoins peu couverts, définition d'un socle d'indicateurs partagés ...) et répondre à l'ensemble des besoins repérés.

### 3.3 / Observer pour mieux caractériser et comprendre les enjeux de rénovation à différentes échelles

#### 3.3.1/ L'observatoire des coûts de la rénovation

La DREAL et la CERC Grand Est suivent depuis 7 ans un [observatoire des coûts de la rénovation énergétique des logements](#) pour apporter des données socio-économiques de référence aux acteurs de la rénovation. Chaque année, un panel de 400 à 450 opérations de rénovation énergétique est analysé selon 7 types de travaux. Les résultats de la campagne 2024 (données 2023), disponibles sous forme de synthèse ou en datavisualisation, confirment des tendances observées les années précédentes. Les travaux de rénovation réalisés sur des logements plutôt anciens (75 % datant d'avant 1974) permettent de fortement réduire le taux de passoires énergétiques de 79 % à un taux de 15 %. Les gains énergétiques observés sont supérieurs dans le logement collectif par rapport à l'habitat individuel avec, en corrélation, un coût de rénovation au m<sup>2</sup> par logement supérieur (356 €/m<sup>2</sup> dans le logement social) à celui observé dans l'habitat individuel (210€/ m<sup>2</sup>).

#### 3.3.2/ 'Mon suivi Renov' : un outil évolutif de l'échelle régionale à l'échelle locale

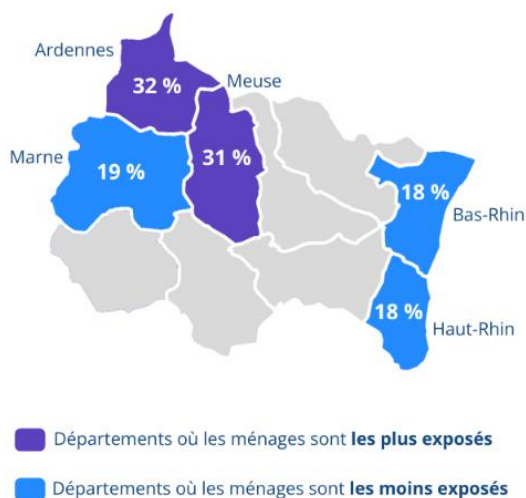


Un deuxième **outil interactif**, '[Mon suivi renov](#)', développé par la CERC Grand Est, permet de connaître la dynamique de rénovation énergétique des logements dans les territoires. Au travers de la datavisualisation, il donne accès à de nombreux indicateurs : aides financières, accompagnements, entreprises RGE, tendances sur le marché de l'entretien rénovation, ... . Cet outil propose des données aux échelles régionale et départementale ainsi qu'une expérimentation à l'échelle de deux EPCI pilotes, l'Eurométropole de Strasbourg et Metz Métropole. Il a été conçu pour être évolutif et s'adapter aux besoins pouvant émerger sur le sujet. Il est mis à jour très régulièrement, en fonction de la disponibilité des données. Si vous êtes intéressé pour un développement sur votre EPCI, n'hésitez pas à vous rapprocher de la CERC Grand Est.



### 3.3.3/ Une vulnérabilité énergétique liée au logement pouvant être réduite à l'horizon 2035 grâce à une accélération de la rénovation énergétique des logements

Taux de vulnérabilité par département

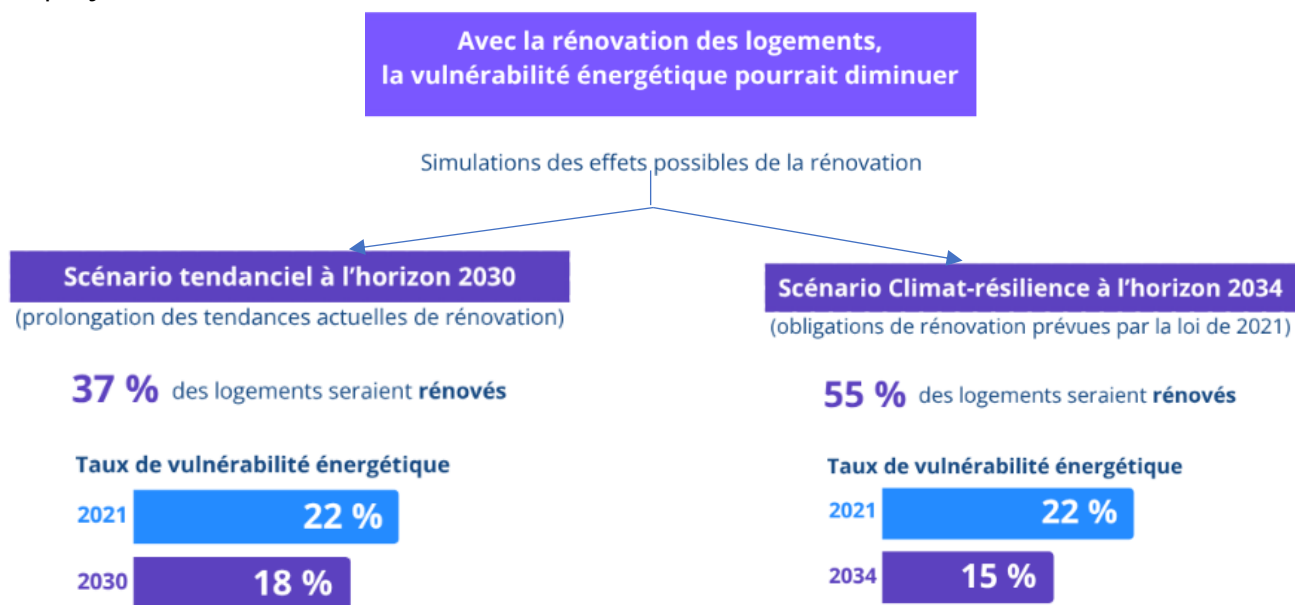


• Une vulnérabilité énergétique plus prononcée en Grand Est

[Selon l'étude INSEE n°204 du 18/11/2025](#), la vulnérabilité énergétique liée au logement, en concernant 22 % des ménages en 2021 contre 17 % au niveau national, est plus prononcée en Grand Est du fait de la rigueur de son climat et des caractéristiques de son parc de logements plutôt anciens et énergivores. Elle touche davantage des ménages modestes vivant seuls en milieu rural (Meuse et Ardennes sont les départements les plus exposés) et se chauffant au fioul.

Avec la hausse des prix de l'énergie, le volume de ménages vulnérables serait passé de 518 000 en 2021 à 826 000 en 2023, représentant 35 % des ménages.

Une accélération de la rénovation des logements, [selon l'étude de l'INSEE n°111 du 18/11/2025](#), serait un levier majeur pour réduire cette vulnérabilité à l'horizon 2035 que l'on suive une trajectoire tendancielle ou le scénario plus ambitieux de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. C'est notamment l'une des finalités des pactes territoriaux déployés à travers le SPRH.



Ces deux études réalisées dans le cadre d'un partenariat entre l'INSEE et la DREAL ont été présentées en bureau du CRHH du 27 novembre 2025.



## 3.4/ Répondre aux enjeux de la neutralité Carbone à l'horizon 2050

### 3.4.1/ Feuille de route régionale pour accompagner un déploiement de la trajectoire de décarbonation du parc social

Suite au diagnostic posé par l'étude trajectoire de décarbonation, le mouvement HLM régional a défini une trajectoire ambitionnée pour décarboner et rénover le parc social. Celle-ci vise à investir 10,7 Mds€ d'ici 2050 pour rénover 275 000 logements. Elle prévoit un rythme de logements rénovés chaque année conforme au rythme tendanciel de 9 000 logements/an dans les années à venir puis qui s'accélère à partir de 2040. Le montant des investissements quant à lui tend à diminuer avec le temps du fait d'interventions moins lourdes à terme sur des logements déjà correctement isolés.

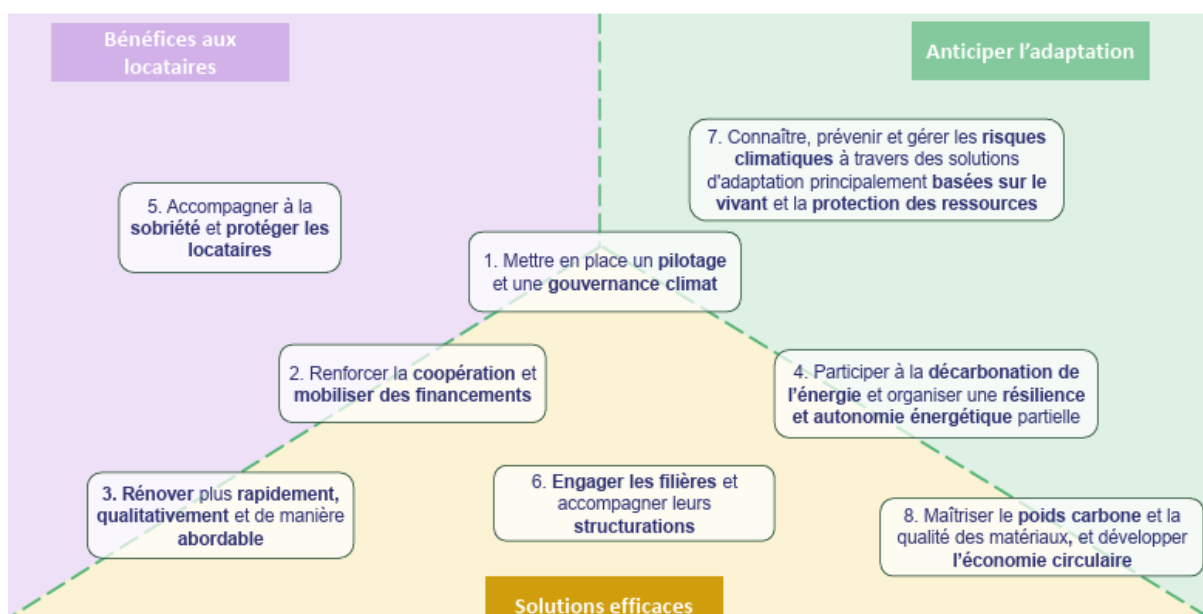
Un travail de concertation avec les bailleurs et les partenaires a conduit à l'élaboration d'une feuille de route régionale qui permette un déploiement opérationnel de cette trajectoire de décarbonation.

La feuille de route se décline selon 3 axes de travail qui seront déployés dès 2026 :

- Porter à connaissance et suivre la trajectoire de décarbonation ;
- Mobiliser les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre.

Accompagner son déploiement en optimisant par exemple la performance des installations, en favorisant les mutualisations d'opérations. Elle prévoit 70 actions regroupées au sein de 8 thématiques qui devront répondre aux enjeux stratégiques suivants : bénéficier aux locataires, s'appuyer sur des solutions efficaces pour décarboner, anticiper l'adaptation au changement climatique.

### 70 pistes d'actions synthétisées en 8 thématiques clés





### 3.4.2/ Mise en œuvre de la réglementation RE 2020 à travers l'usage des matériaux biosourcés

Dans l'objectif de réduire les émissions du secteur du bâtiment, la RE 2020, en vigueur depuis janvier 2022, marque un tournant pour la construction neuve. Au-delà de la performance énergétique, elle intègre désormais l'analyse du cycle de vie des bâtiments et met l'accent sur la réduction de l'empreinte carbone des matériaux et équipements, notamment en valorisant l'usage des matériaux bio et géo-sourcés<sup>19</sup> sans les rendre obligatoires,

Dans le Grand Est, cette dynamique s'appuie sur un tissu industriel et agricole favorable au développement du bois et des autres matériaux biosourcés, atouts pour une construction plus locale et bas carbone. Pour mieux anticiper le développement de cette construction bas Carbone de demain, il s'agit d'accompagner les acteurs du territoire dans l'appropriation des nouvelles exigences de la RE 2020, d'encourager l'usage des matériaux bio et géo-sourcés dans les projets et de soutenir la structuration des filières régionales.

Concrètement cela se traduit par l'organisation [de webinaires sur la RE2020](#) en partenariat avec Envirobat Grand Est et le Cerema, la sensibilisation des différents acteurs de la construction (maîtres d'ouvrages, maîtres d'œuvres, bureaux d'études ...) passe par l'animation du [réseau « d'ambassadeurs »](#), avec une formation annuelle de deux jours qui s'est tenue à Strasbourg les 09 et 10 septembre 2025. Plusieurs rencontres ont aussi été organisées le 23 septembre 2025 à la communauté de communes de Neuves-Maisons pour la présentation d'un retour d'expérience sur la construction du siège de la collectivité et à destination des bailleurs sociaux le 25 novembre à la DREAL.

Enfin nous poursuivons l'accompagnement de la structuration et la promotion des filières bio et géo-sourcées notamment à travers notre implication au sein du collectif bio et géo-sourcé Grand Est, le soutien à des événements tels que « terre des bâtisseuses » qui a été organisé par l'association des idées plein la terre à Reims ou encore l'implication dans des publications, telle la brochure « [Vers une filière terre-crue pour construire et rénover](#) »

Ces actions seront poursuivies en 2026 avec des expérimentations notamment sur le Parc naturel régional de Lorraine pour la réalisation d'essais de caractérisation sur des panneaux roseaux enduits de terre, l'organisation d'événements sur la terre, le réemploi, la paille, des retours d'expériences de projets emblématiques et la poursuite de l'animation du réseau ambassadeurs des matériaux bio et géo-sourcés avec l'ambition d'atteindre les 300 membres.

---

<sup>19</sup> Ces matériaux permettent de stocker du carbone et de diminuer l'impact global des constructions et de concourir également à l'amélioration du confort d'été.



### 3.5/ Renforcer le pilotage stratégique de transformation du parc d'hébergement

La déclinaison de plusieurs mesures nationales vise à un pilotage renforcé du parc d'hébergement, parmi elles : définition d'une batterie d'indicateurs socle de suivi, mise en place d'une base nationale unique, structurée et qualifiée des ressources disponibles à travers le module Offre du SI-SIAO, lancement d'une procédure de marché public pour l'achat de nuits hôtelières...

- Focus sur le marché public pour l'achat de nuits hôtelières

A la suite des préconisations du rapport de la cour des comptes (2024) sur l'hébergement d'urgence, la DIHAL a annoncé début 2025 aux préfets de région et aux services déconcentrés l'obligation de mettre fin au financement des nuitées hôtelières par voie de subvention et de publier un marché public permettant d'encadrer cette dépense.

Au-delà de la sécurisation juridique de la démarche, le passage sous la forme de marché porte plusieurs ambitions :

- 1- Harmoniser les prestations des hôteliers en termes de services minimum apportés aux ménages bénéficiaires (notamment en ce qui concerne la superficie et le bon état des chambres) ;
- 2- Homogénéiser les pratiques départementales sur l'encadrement du séjour des ménages bénéficiaires (durées de prise en charge, signature de contrats de séjour, émargement quotidien) ;



- 3- Simplifier les relations entre les SIAO et les hôteliers et optimiser le taux d'occupation des chambres ;
- 4- Améliorer le pilotage budgétaire du recours aux nuitées hôtelières en contrôlant la commande et en figeant les prix sur la durée du marché.

Le passage sous la forme de marché sera également le moment pour les départements de requestionner la place de l'hôtel au sein de chaque parc d'hébergement. Il est en effet attendu une diminution de la dépendance aux places hôtelières au profit de centres d'hébergements plus structurés offrant notamment un accompagnement social favorisant la sortie vers des solutions d'hébergement/logements plus pérennes.

### 3.6/ Répondre aux besoins emploi-logement

Par sa relation privilégiée avec les entreprises du territoire, Action Logement Services bénéficie d'une connaissance fine des besoins en logements des acteurs économiques. Une étude sur l'estimation des besoins en logement sur les territoires portant des projets économiques ou de recrutement a ainsi été engagée en 2025 dont les résultats ont été présentés en bureau de CRHH de février 2026.

#### Le Fonds AL'INOV d'Action Logement<sup>20</sup> :

A travers la convention quinquennale 2023 – 2027, Action Logement s'est engagé à financer des projets d'innovation et d'expérimentation à impact social, sociétal ou environnemental positif, notamment afin de faire émerger des initiatives et d'adapter les réponses d'Action Logement aux besoins spécifiques des territoires. En complément, Action Logement encourage la production d'études sur les territoires en faveur du logement des salariés et accompagne aussi des missions d'ingénierie. Pour en savoir plus, consulter la fiche en annexe n°4.

Exemples de projets financés en 2025 en Grand Est : Adaptation d'un immeuble à Strasbourg au handicap visuel par DOMIAL, Valorisation des calories perdues des eaux grises d'un immeuble collectif à Saint-Louis par NEOLI.



Création de deux logements en colocation à Ligny-en-Barrois (T4), en réponse à des besoins de l'entreprise DAIMLER BUSES actuellement en développement, par l'OPH de la Meuse, destinés notamment aux jeunes actifs, aux étudiants ou aux salariés en mobilité.

---

<sup>20</sup> Annexe 4