



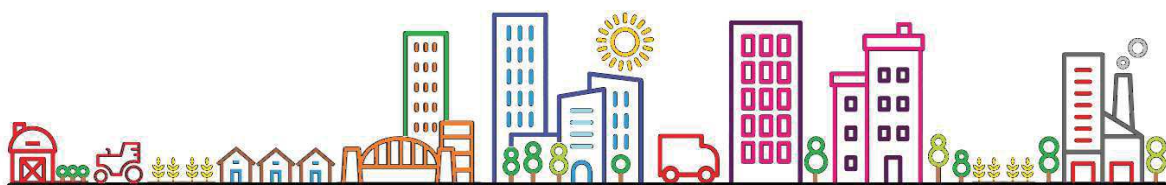
**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RAPPORT ANNUEL DU PREFET DE REGION

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

Bilan 2024
Orientations stratégiques 2025







SOMMAIRE

Edito.....	1
Bilan des travaux du CRHH.....	3
1/ Observer pour mieux anticiper et porter les politiques publiques du logement	7
1.1/ Vers une plus grande accessibilité des bases de données et une diversification des outils d'observation au service des politiques du logement	7
1.2/ Vers un partenariat renforcé entre acteurs de l'observation à l'échelle alsacienne	10
1.3/ Un développement des activités d'observation par les agences d'urbanisme	11
1.4/ Une montée en puissance du déploiement des Observatoires de l'Habitat et du Foncier (OHF) depuis 2023	13
1.5/ Un volet connaissance développé par de nombreux acteurs sous différents formats	14
2/ Définir des stratégies d'intervention adaptées aux enjeux des territoires notamment en conciliant réponses aux besoins et sobriété foncière	18
2.1/ L'importance de l'estimation des besoins en logements dans la portée stratégique des PLH .	18
2.2/ Une stratégie nationale de planification écologique déclinée en Région impactant le domaine de l'habitat	21
2.3/ La rénovation du parc existant : un enjeu prioritaire face au défi de la transition énergétique	22
2.4/ Des stratégies foncières pour mieux anticiper et mettre en œuvre les politiques locales du logement dans une perspective de sobriété.....	27
2.5/ Une Stratégie Logement d'abord 2 renforcée pour agir, prévenir et poursuivre la lutte contre le sans-abrisme en Grand Est.....	30
3/ Mobiliser des outils pour soutenir la production et la rénovation et faciliter l'accès à un logement abordable et « décent »	34
3.1/ Des outils pour prévenir et accélérer la résorption de l'habitat dégradé	34
3.2/ Des leviers d'actions pour faciliter la mise en œuvre des stratégies foncières au service de l'habitat	37
3.3 / Des solutions logement et un accompagnement pour faciliter l'accès au logement des plus fragiles et préserver leur maintien.....	39
3.4/ Des leviers financiers pour soutenir la production/rénovation de logements abordables, faciliter l'accès ou le maintien dans le logement.....	41
3.5/ Les leviers pour renforcer la relation Emploi Logement	44

ANNEXES

Annexe 1 - Bilan 2024 des aides à la pierre (parc public et parc privé)

Annexe 2 – Proposition de répartition des aides à la pierre 2025 (parc public et parc privé)





Edito

Les difficultés de production de logements se sont poursuivies en 2024 ainsi que le confirment les indicateurs statistiques : baisse de la production de logements neufs et sociaux, forte demande sociale, baisse de l'emploi dans le secteur du bâtiment avec des entreprises fragilisées... même si quelques signes de reprise du marché immobilier ont été observés sur le second semestre.

Face à ce contexte difficile, des premières mesures nationales ont été prises début 2024 pour renforcer la lutte contre l'habitat dégradé, faciliter et dynamiser la production de logements notamment intermédiaires et porter l'effort sur des territoires prioritaires. Le nouveau cadre d'intervention de l'ANAH a permis de poursuivre les dynamiques engagées pour rénover et adapter les logements.

Au niveau régional, une 'task force' commune entre l'État et le Conseil Régional a été mise en place pour accompagner le secteur de la construction et décliner au plus près du territoire ces mesures nationales, notamment dans le domaine plus spécifique du logement social.

Le rapport du CRHH permet de mettre en évidence les actions mises en œuvre pour adapter nos politiques aux enjeux d'accès au logement dans un contexte économique tendu et répondre aux objectifs de la stratégie régionale de transition écologique. Je suis donc fier de vous présenter le bilan d'activité du CRHH et les premiers résultats des chantiers lancés fin 2023 sous l'impulsion de la coprésidence sur quatre thématiques prioritaires : les chartes VEFA, la relation Emploi-Logement, les politiques d'attribution et les stratégies foncières à des fins de logement abordable. Ces travaux constituent déjà une base solide pour répondre aux enjeux du Grand Est.

Le rapport s'articule ensuite selon les trois axes fondamentaux : observer, planifier et agir. De nombreux témoignages et retours d'expériences illustrent la richesse des données et outils mis à disposition en matière d'observation, les approches et les stratégies d'action proposées pour répondre aux enjeux des territoires qui dépassent souvent le seul domaine du logement ainsi que des leviers d'actions efficaces pour une mise en œuvre de ces stratégies, notamment sur les thèmes prioritaires de cette année : le foncier et le lien avec l'emploi.

Je remercie vivement tous les membres du CRHH ayant contribué à l'ensemble de ces travaux et à l'élaboration de l'édition 2024 de ce rapport d'activité. L'implication des acteurs du logement et les exemples d'actions partagés à travers ce dernier illustrent une mobilisation collective déjà forte dans notre région, clé de la réussite pour relancer dès 2025, la production et la rénovation des logements. Pour répondre aux objectifs nationaux ambitieux de création de logement social et de rénovation du parc public comme privé il sera possible de s'appuyer également sur les nouvelles mesures inscrites dans la loi de finances 2025.

Bonne lecture à tous

Jacques Witkowski
Préfet de la Région Grand Est





Bilan des travaux du CRHH

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.

Sous ses différents formats (visio-conférence, présentiel, consultation écrite) et composantes (plénières, bureaux, commissions), 16 réunions du CRHH ont été organisées en 2024 dont deux journées thématiques : un Tour de France ANAH en Grand Est autour du déploiement territorial du nouveau service public à la rénovation de l'habitat (SPRH) et une journée technique sur les stratégies foncières à des fins de logement abordable.

Les séances plénières

Séance plénière du 19 mars 2024



Elle s'est déroulée en présentiel en Préfecture de Région à Strasbourg. À l'image des précédentes séances plénières, une cinquantaine d'acteurs du logement et de l'habitat, d'horizons variés (collectivités, professionnels du bâtiment et du logement, associations...) ont ainsi échangé sur les enjeux dans notre région, en s'attachant à dépasser les difficultés actuelles du secteur et en poursuivant à travers les axes de travail du CRHH la recherche de solutions concrètes pour les territoires.

Les premières contributions des groupes de travail initiés fin 2023, autour des sujets relatifs aux chartes VEFA et à la relation lien emploi / logement ont été présentées.

La séance s'est ensuite poursuivie autour d'une table ronde ayant abordé la question de l'accès aux financements pour garantir un logement abordable à tous et à un prix acceptable : état des lieux, solutions et mécanismes de financement pour répondre notamment aux difficultés des ménages et des acteurs locaux face à cette crise du logement.

Quatre acteurs du logement représentant le milieu bancaire, la promotion immobilière, les ADIL et Action Logement ont livré dans un premier temps une analyse de la crise telle qu'ils l'ont vécue dans leur domaine d'activité et ont fait part dans un deuxième temps, des différents leviers d'actions existants ou à développer permettant de surmonter les difficultés actuelles et de faciliter l'accès aux financements pour garantir un logement abordable à tous.



Ces échanges ont permis de mettre en avant l'impact important de l'inflation et de la hausse des taux d'intérêts sur le milieu bancaire (autonomie plus limitée...) et qui ont fortement réduit la solvabilité des ménages et leurs capacités d'emprunt. L'accès à un logement abordable, à un coût raisonnable, est ainsi devenu de plus en plus difficile pour les ménages modestes ou pour les primo-accédants, que ce soit pour un projet de rénovation ou pour un projet d'acquisition. Les comportements des jeunes ménages ont évolué en conséquence, certains préférant louer plutôt qu'acheter. Pour l'ensemble des acteurs présents, il s'agit d'utiliser tous les leviers disponibles pour faciliter l'accès aux financements et rendre plus cohérente l'offre avec les capacités financières des ménages (développement du BRS, PTZ...). Il faut également innover en développant par exemple de nouvelles solutions bancaires adaptées à la location / accession ou des prêts bancaires avec hypothèques ou des produits spécifiques ciblés sur les catégories de publics les plus fragiles.

Seconde séance plénière le 17 septembre 2024 en présentiel à Strasbourg



Elle a marqué la dernière présidence assurée par Mme Josiane Chevalier, Préfète de Région. Cette séance a permis d'évoquer les points suivants : état d'avancement de la programmation et perspectives de fin d'année, gel des crédits, révision du zonage ABC, logement étudiant et déploiement du Service Public pour la Rénovation de l'Habitat (SPRH).

Une synthèse des travaux réalisés au sein des groupes de travail mis en place début 2024 sur les quatre thématiques (chartes VEFA, relation Emploi-Logement, politiques d'attribution et stratégies foncières) a été présentée. Ces sujets ont tous été lancés lors de bureaux du CRHH au cours 1^{er} semestre et ont fait l'objet du partage d'un socle d'éléments de connaissance (contexte régional et différencié selon les territoires, chiffres clés, dynamiques observées, benchmarking..) ayant permis d'apporter un éclairage sur les enjeux régionaux et territoriaux à prendre en compte pour chaque problématique. Ils se sont poursuivis ensuite sous différentes formes :

- au sein d'un GT restreint pour approfondir notamment le sujet des chartes VEFA,
- à travers la réalisation d'une enquête auprès des membres du CRHH pour mieux cerner les composantes du sujet et les attendus du GT « Emploi-Logement », enquête ayant fait l'objet d'une restitution en bureau de CRHH le 28 mai 2024,
- à travers la co-organisation avec la plateforme régionale du foncier d'une journée technique le 20 juin 2024, ouverte largement aux collectivités et aux acteurs de l'habitat et de l'aménagement ayant permis d'approfondir l'intérêt de mise en œuvre d'une stratégie foncière à des fins de logement abordable.



Une table ronde sur l'enjeu d'amplification des dynamiques de rénovation énergétique des logements notamment dans une perspective Bas-Carbone a clôturé la fin de séance.

Trois acteurs, l'opérateur Oktave, la Communauté d'Agglomération d'Epinal et l'URHLM ont ainsi témoigné des dynamiques de rénovation des logements observées dans les parcs privés et publics et des trajectoires à suivre dans une perspective Bas-Carbone.

La SEM OKtave joue un rôle de catalyseur et de démonstrateur sur les territoires en montrant qu'il est possible de réaliser des rénovations globales et performantes accessibles aux ménages. Son activité en forte croissance et son objectif de développement illustre la dynamique enclenchée et les besoins importants dans l'accompagnement des projets de rénovation de maisons individuelles et de logements en copropriétés.

Pour la CA d'Epinal, l'objectif est de rénover environ 1500 logements/ an dans le cadre d'une stratégie d'intervention reposant les orientations du PLH et d'une approche concertée entre le SCOT, l'EPCI et la ville d'Epinal, dont l'ambition part avant tout des projets des ménages et de leurs capacités à faire. La Maison de l'Habitat, fédérant les acteurs et guichet unique, joue un rôle d'ensemblier qui simplifie le parcours des ménages.

Que ce soit pour l'opérateur et la collectivité, le constat est partagé : les objectifs fixés à court et moyen termes ne permettent pas encore de s'inscrire véritablement dans une trajectoire Bas-Carbone mais correspondent plutôt à la capacité réelle d'engagement des structures et des ménages.

L'Union Régionale HLM a enfin présenté la dynamique de rénovation déjà bien engagée dans le parc public grâce aux nombreux soutiens financiers de l'Etat, des partenaires institutionnels, des fonds européens et des aides locales. Une étude partenariale sera engagée dès 2025 pour préciser la stratégie de rénovation et de décarbonation du parc public dans la perspective d'une trajectoire Bas-Carbone.

Les bureaux du CRHH

10 bureaux se sont tenus en 2024. Ils ont permis de partager les évolutions de la réglementation, d'examiner près de 150 dossiers réglementaires pour lesquels un avis du CRHH est requis.

Evolutions réglementaires et sujets d'actualité

- présentation des nouveaux textes législatifs et réglementaires applicables (*arrêté du 11/12/2023 augmentant les plafonds de ressources des ménages éligibles au BRS, circulaire du 18/12/2023 renforçant la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, décret du 29 décembre 2023 relatif au maintien en vigueur des arrêtés préfectoraux et décisions des délégués à la pierre des dérogations aux plafonds de ressources pour accéder au logement social, loi du 10 avril 2024 relative à la simplification et accélération de la lutte contre l'habitat dégradé, ...*).



- redéfinition du cadre d'aides de l'ANAH
- nouvelle carte des loyers réalisée en partenariat avec l'ANIL
- conclusions du Rapport 2024 sur le Mal logement de la Fondation Abbé Pierre
- expérimentation « Petites copropriétés »
- présentation du dispositif de la Poste pour aller vers les ménages « invisibles » et les sensibiliser à l'enjeu de la rénovation énergétique de leur logement.

Avis

- 4 projets de PLH/ PLUI-H/ PLUIH-D et 4 bilans triennaux
- 139 avis émis sur les agréments « Mon Accompagnateur Renov (MAR) » dont 48 favorables, 46 favorables avec réserves et 45 défavorables.
A noter qu'à compter de 2025, l'avis simple du CRHH ne sera plus requis mais un bilan régulier des agréments délivrés par les DDT sera réalisé.
- 1 agrément d'opérateurs au titre de la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion.

Des points ont également été régulièrement réalisés sur l'état d'avancement de la programmation des aides à la pierre.

Enfin, ces bureaux ont permis de lancer les groupes de travail engagés sur les chantiers : Emploi-Logement, Chartes VEFA, politiques d'attribution et stratégies foncières à des fins de logement abordable (cf synthèse des résultats présentée en plénière du 17/09).

Les commissions spécialisées

Deux commissions spécialisées ont été organisées :

La première, sur l'amélioration de l'habitat le 25 juin 2024, avec à l'ordre du jour une 1^{ère} séquence le nouveau cadre de contractualisation du SPRH à travers la mise en place des pactes territoriaux qui regrouperont l'ensemble des politiques de l'Habitat puis deux séquences sur l'évolution du déroulement des opérations programmées déjà engagées (OPAH/PIG), sur le calendrier de travail et ses perspectives pour 2025 et enfin une dernière séquence sur un retour sur les travaux du GT de la lutte contre les fraudes.

La seconde, dédiée à l'hébergement et à l'accès au logement le 17 décembre 2024 qui a été l'occasion de faire un focus sur les points suivants :

- Présentation de la procédure PDALHPD / éléments de contenu réglementaire et examen en CRHH des demandes de prorogation et de projets de PDALHPD,
- Présentation des chiffres clés et du bilan du Plan Logement d'Abord II et du fonds de sécurisation régional de l'InterMédiation Locative (IML) par la DREETS.



1/ Observer pour mieux anticiper et porter les politiques publiques du logement

Dans un contexte où l'environnement de la production et de l'utilisation des données logement peut paraître encore complexe et perfectible,¹ notamment en matière d'exploitation et de diffusion, l'accès des données en open data et un panel d'outils de plus en plus interactifs ont permis de développer l'observation territoriale mais nécessitent un travail d'autant plus collectif notamment pour mieux analyser, utiliser et interpréter ces données.

1.1/ Vers une plus grande accessibilité des bases de données et une diversification des outils d'observation au service des politiques du logement

1.1.1/ Le développement de l'Open data au niveau national



La Direction Interministérielle du Numérique (DINUM) coordonne le service public de la donnée et la politique d'ouverture et de partage des données publiques ayant développé la plateforme d'open data destinée à rassembler et à mettre à disposition

librement l'ensemble des informations publiques de l'Etat, de ses établissements publics et, si elles le souhaitent, des collectivités territoriales et des personnes de droit public ou de droit privé chargées d'une mission de service public.

C'est ainsi que 135 bases et jeux de données publiques existantes et 43 gestionnaires de ces données ont été recensés dans le domaine du logement et de l'urbanisme².



Datafoncier
Données pour les territoires

Parmi l'ensemble des bases de données et à titre d'exemple, La Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) propose en accès libre et gratuit le fichier "[Demande de Valeurs Foncières](#)" ([DVF](#)) qui recense l'ensemble des mutations foncières à titre onéreux publiées dans les services de la publicité foncière et facilite ainsi une analyse des volets fonciers et immobiliers du marché de l'habitat. Cette base de données a été structurée et enrichie par le CEREMA pour devenir la base [DV3F](#)³, [une base plus facile à exploiter et permettant](#) des analyses plus fines.

¹ <https://www.ccomptes.fr/fr/publications/la-production-et-utilisation-des-donnees-utiles-la-politique-du-logement>

² Une sélection des principales bases dont la liste n'est pas exhaustive et reste ouverte aux contributions est disponible sur la plateforme nationale.

³ Donnée disponible sur la France métropolitaine hors Alsace-Moselle couvert par le livret foncier



1.1.2/ Data Grand Est : un réseau d'acteurs et une plateforme de services pour partager et valoriser les données à l'échelle régionale



Data Grand Est, copilotée par l'Etat et la Région Grand Est, propose une plateforme numérique pour partager et valoriser les données régionales et locales, un programme d'animations ouvert à tous, des données de référence pour les territoires.

On peut y trouver plus de 740 jeux de données sur le thème du logement produites par des acteurs régionaux et locaux (DREAL, DDT, EMS et autres collectivités...).



Les rencontres régionales de la donnée organisées le 5 décembre 2024 ont notamment permis de montrer le rôle et la place de la donnée face au défi de la transition écologique.

1.1.3/ Développement des outils d'observation

Plus d'une quarantaine de dispositifs d'observation ont ainsi été recensés à l'échelle régionale au sein du panorama des enjeux Habitat/ Logement réalisé par la DREAL et des outils se développent à d'autres échelles plus locales (départementale, EPCI...) à l'initiative des collectivités ou des acteurs du logement, notamment pour orienter les politiques de rénovation face au défi de la neutralité Carbone.

▪ **L'exemple du dispositif PrioRéno** : un service d'aide à la décision à disposition des Organismes de Logement Social (OLS) pour l'élaboration de leurs stratégies patrimoniales de rénovation.



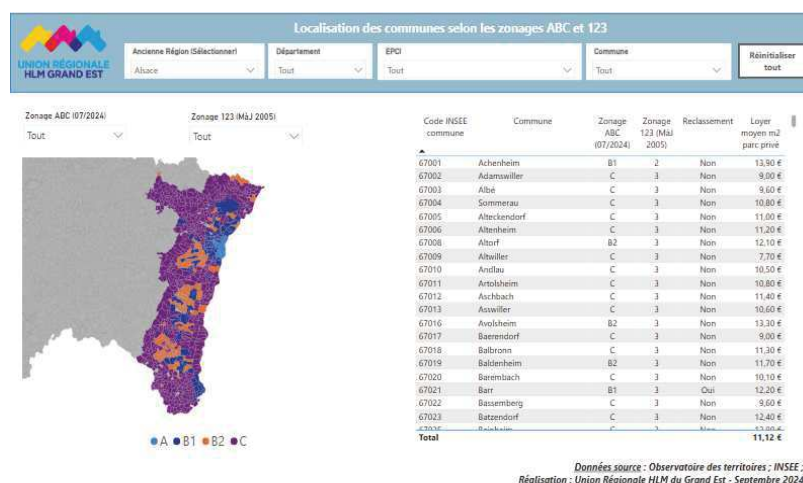
Afin d'accompagner les bailleurs sociaux dans leurs stratégies patrimoniales, la Banque des Territoires leur met à disposition PrioRéno, outil gratuit développé en partenariat avec l'Etat, l'USH, Enedis et de GRDF et permettant d'identifier les bâtiments à rénover en priorité.

Prioréno fournit clé en main de nombreuses données sur le parc social : consommations et étiquettes énergétiques, potentiel d'installation photovoltaïque... Ces données permettent à chaque Organisme de Logement Social (OLS) de prioriser la rénovation des bâtiments à engager en fonction de leurs consommations réelles, d'évaluer les potentialités de décarbonation, de suivre ensuite l'efficacité des travaux pour, à terme, leur donner à chacun la capacité de piloter la consommation de son parc en fonction de ses caractéristiques. Ce site est ouvert, depuis avril 2024, à l'ensemble des bailleurs sociaux mais reste encore en cours de développement notamment pour un accès encore plus complet et fiable à l'ensemble des données.

1.1.4/ Outil d'observation des zonages (ABC, 123) et loyers du parc privé développé en 2024 par l'URHLM Grand Est

Le zonage ABC permet de visualiser le niveau de tension du marché immobilier sur un territoire en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Par ordre de tension décroissant, les zones géographiques sont : A, Abis, B1, B2 et C.

Le zonage 1,2,3 est utilisé pour le calcul des aides au logement. La zone 1 couvre l'Île de France, la zone 2 les agglomérations de plus de 100 000 habitants et la zone 3 toutes les autres communes.



Données source : Observatoire des territoires : INSEE ; Réalisation : Union Régionale HLM du Grand Est - Septembre 2024

L'UR HLM Grand Est a créé en 2024, sur le site de l'ARCA (association territoriale HLM de Champagne Ardenne), un nouvel outil d'observation qui permet une visualisation interactive des zonages ABC et 123 dans lesquels se situent les territoires du Grand Est.

Différents filtres permettent de choisir son échelle d'observation par ancienne région (départements, EPCI, Communes). L'outil indique aussi par commune le niveau des loyers pratiqués dans le parc privé à partir des informations recueillies dans l'observatoire des Territoires de l'ANCT.



1.2/ Vers un partenariat renforcé entre acteurs de l'observation à l'échelle alsacienne

La création de la Collectivité Européenne d'Alsace (CEA) a permis de renforcer le partenariat préexistant entre les départements 67 et 68, l'agence d'urbanisme ADEUS et l'ADIL 68 pour notamment mettre en place une approche plus intégrée des politiques de l'habitat en matière d'observatoire territoriale, en s'appuyant notamment sur des services d'ingénierie mutualisés.

Une dynamique de travail collaboratif engagée à l'échelle alsacienne à travers l'Observatoire de l'Habitat (ODH)



Dans le cadre de sa nouvelle Stratégie Habitat votée le 15 mars 2024, la Collectivité européenne d'Alsace (CEA) a renforcé ses actions de soutien aux collectivités locales notamment pour améliorer l'observation des données du territoire en matière d'habitat, de foncier, de lutte contre la vacance à travers la création de [L'Observatoire de l'Habitat \(ODH\)](#). Le partenariat avec

les acteurs de l'observation, qui sont membres du Réseau d'ingénierie territoriale d'Alsace (RITA), a été consolidé.

L'une des principales missions de l'ODH est de réaliser une veille sur les thématiques clés de l'habitat. La CEA offre ainsi la possibilité aux territoires de pouvoir accéder gratuitement à un premier niveau d'observation avec un socle d'indicateurs leur permettant d'appréhender les grands enjeux liés à l'habitat et d'orienter les politiques publiques à l'échelle de leurs territoires. Un appui en ingénierie plus poussé peut-être apporté, à la demande, sur certaines thématiques. Dans le contexte de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) de la loi Climat et Résilience, l'observation des données foncières est également renforcée afin d'accompagner les collectivités locales à mobiliser un juste foncier, gage de sobriété.

Vers une convergence et harmonisation des pratiques d'observation

L'agence d'urbanisme du Bas-Rhin, l'[ADEUS](#) et l'[ADIL 68](#) animent depuis plusieurs années des dispositifs d'observation sur le thème de l'Habitat.

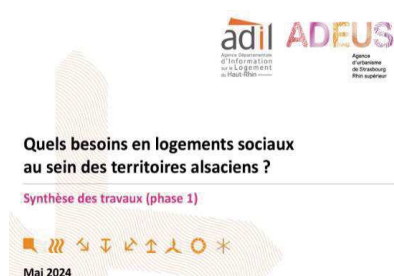
L'ADIL 68 réalise des études thématiques régulières et met à disposition des collectivités [un outil cartographique en ligne](#) permettant d'accéder facilement à la donnée Habitat sur le Haut-Rhin. L'ADEUS propose elle aussi [un système d'observation INTEO](#) et produit différents types de livrables : notes de synthèse et chiffres clés, récits d'évolution des territoires ou encore zooms et éclairages thématiques...

L'Observatoire de l'Habitat à l'échelle alsacienne s'est ainsi développé à partir de ces dispositifs historiques et d'un travail de convergence et d'harmonisation des méthodes d'observation notamment à travers la définition d'un socle d'indicateurs communs.



De plus en plus de travaux communs conduits à l'échelle alsacienne

Ces travaux portent sur la publication de [notes annuelles sur la conjoncture des marchés immobiliers](#) et sur la conduite d'études. A titre d'exemple, [une étude sur les besoins en logements sociaux à l'échelle des territoires](#) a été réalisée en 2023 et 2024 dans le cadre du projet de redéfinition de la délégation des aides à la pierre à l'échelle de la CEA. Son objectif était notamment de réinterroger et de mieux qualifier les besoins en logements sociaux, dans toutes ses composantes selon les territoires, afin d'identifier les secteurs à enjeux et les publics-cibles pour le développement de l'offre à venir.



Des enjeux différenciés selon les territoires ont été mis en évidence avec une demande importante et diversifiée dans les agglomérations et principaux pôles urbains, une demande potentielle importante autour de ces pôles et potentiellement existante aussi sur les territoires plus ruraux, moins bien dotés en logement social.

1.3/ Un développement des activités d'observation par les agences d'urbanisme

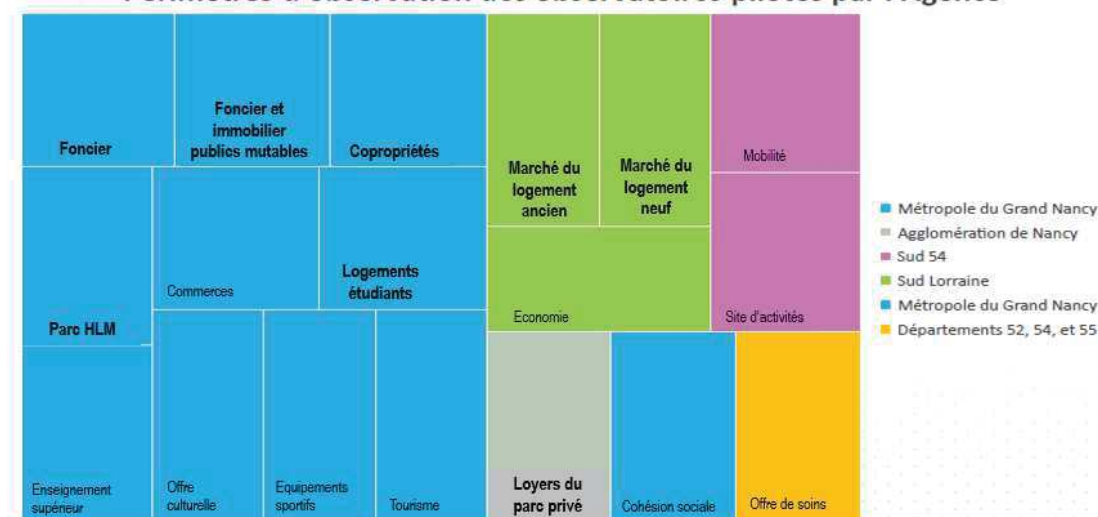
Les agences d'urbanisme développent de plus en plus d'outils d'observation, sous différentes formes et à différentes échelles, pour accompagner les territoires dans l'observation mais aussi dans le suivi et l'évaluation de leurs politiques de l'habitat, comme l'illustrent ci-dessous les actions portées par l'agence SCALEN des territoires Nancy Sud lorraine et par l'Agence d'Urbanisme de Développement et de Prospective de la Région de Reims (AUDRR).

1.3.1/ 18 observatoires partenariaux animés par l'agence d'urbanisme SCALEN à 5 échelles de territoires différentes

L'observation est une mission socle de l'Agence SCALEN qui anime 18 observatoires thématiques et partenariaux dont 7 concernant les politiques du logement et du foncier, à 5 échelles de territoires différentes allant de l'agglomération nancéienne à celles des départements lorrains (54,55 et 52).



Périmètres d'observation des observatoires pilotés par l'Agence



Scalen innove sans cesse dans sa démarche d'observation en développant de nouveaux thèmes répondant aux enjeux des territoires, des enquêtes qualitatives, une observation à diverses échelles, en intégrant de nouveaux indicateurs et en proposant des modes de représentation plus interactifs ([webcartographies](#) pour le logement neuf et étudiant...). Ces différents observatoires, constituant un véritable centre de ressources territorial, évoluent de manière continue mais restent hétérogènes dans les périmètres d'observation, les modalités de représentation et de restitution.

1.3.2/ L'Observatoire Territorial du Logement Étudiant (OTLE) du Grand Reims



Le thème du logement étudiant sera approfondi en 2025. D'ores et déjà, on peut signaler en région la présence de plusieurs OTLE sur nos principales agglomérations qui sont un atout pour cette politique, à l'image de celui du Grand Reims.

Avec l'accueil de plus de 36 000 étudiants, Reims est la 3ème ville étudiante du Grand Est, derrière Strasbourg et Nancy. Le logement occupe une place importante dans le parcours des étudiants, à qui il s'agit d'offrir une offre de logements adaptée en volume et en qualité et accessible à tous les jeunes.

[L'Observatoire Territorial du Logement Étudiant \(OTLE\)](#) mis en place depuis 2019 sur Le territoire du Grand Reims est un observatoire partenarial et partagé entre de nombreux acteurs du logement étudiant et de l'enseignement supérieur. Cet OTLE s'appuyant sur plusieurs composantes (atlas, note et chiffres clés, enquêtes...) constitue un outil prospectif et d'aide à la décision des acteurs locaux permettant de caractériser l'offre et le marché du logement étudiant et d'accompagner son développement. De nouvelles approches sont aussi explorées pour mieux connaître les



L'observatoire vise notamment à relier les projets locaux aux disponibilités foncières et aux opportunités de reconversion dans les zones urbaines existantes. Il repose sur trois composantes : Habitat, Foncier et Consommation / disponibilité foncières développés autour des indicateurs suivants :

- ✓ **L'habitat** : étude du portrait socio-démographique, de l'évolution du parc de logements et du marché immobilier, des besoins en logements sociaux, et des problèmes comme les copropriétés fragiles, la vacance ou l'habitat indigne.
- ✓ **Le foncier** : définition des enveloppes urbaines des communes, des périmètres de centre-ville, identification des espaces mutables (incluant le calcul d'un indice de dureté de mutabilité des locaux commerciaux vacants), des friches et autres espaces à protéger ou reconvertir, ainsi que des surfaces perméables ou imperméabilisées à végétaliser ou densifier.
- ✓ **La consommation et la disponibilité foncières** : analyse de la consommation foncière liée à la construction de logements et identification des surfaces encore disponibles pour de futurs projets.



Cette publication sera prochainement disponible sur le site de [l'AGURAM](http://www.aguram.org).

1.5/ Un volet connaissance développé par de nombreux acteurs sous différents formats

De nombreux partenaires institutionnels⁴, acteurs du logement⁵ et de l'hébergement mais aussi liés au monde de la recherche⁶ contribuent aux niveaux national et régional à la production de connaissances sous diverses formes (publications, dispositifs d'observation, webcartographies, séminaires d'échanges).

Au-delà des différents sites liés à la connaissance évoqués dans ce rapport, il est proposé de porter un focus sur quelques événements régionaux et sites ressources permettant d'aborder les enjeux Habitat de manière transversale notamment en lien avec les questions socio-économiques ou avec d'autres problématiques d'aménagement.

⁴ ANAH, ANCT, ANCOLS, CEREMA, DREETS, EPF, Agences d'urbanisme, Région Grand Est...

⁵ USH et URHLM, Banque des territoires, Action Logement, UNAFO, Fondation Abbé Pierre...

⁶ REHAL, Politiquedulogement.com,...



1.5.1/ Habitat et aménagement



Le site ressource « Outils de l'aménagement », piloté par le [CEREMA](#), vise à accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de leurs politiques publiques, notamment dans les domaines Habitat/ Logement et Aménagement du territoire.

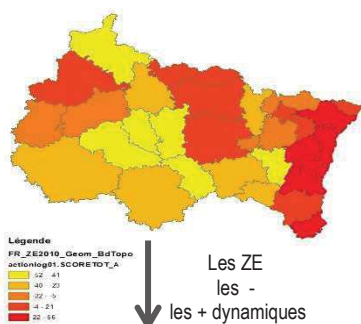
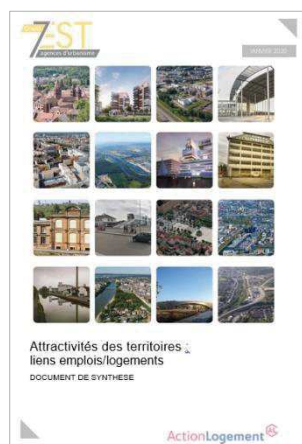
Ce site propose de très nombreux outils (de connaissance, juridiques, urbanistiques, fonciers, financiers...) des parcours thématiques (Logement, Foncier...), des guides et fiches techniques et informe sur l'actualité des politiques publiques.

1.5.2/ Emploi et Logement



[Les 7 agences d'urbanisme du Grand Est](#) se sont fédérées dans le cadre du réseau 'Z'Est Grand Est' pour conduire des études à enjeux d'importance régionale, notamment en 2020 sur la relation Emploi-Logement ou en 2021 sur la thématique

Habitat et Foncier. Le travail en réseau permet une approche collective des enjeux auxquels les territoires sont confrontés et facilite les coopérations territoriales.



[Cette étude du réseau sur l'attractivité des territoires et sur les liens Emploi-Logement](#), portée par Action Logement en 2020, a ainsi mis en évidence des liens robustes entre les dynamiques socio-économiques et celles de l'emploi et du logement avec une démarcation assez nette entre les zones les moins et les plus dynamiques et révélé des besoins en logement différenciés selon le profil des agglomérations.



Cette étude, appuyée par un travail collaboratif entre Action Logement, France Travail, DREAL pour réactualiser quelques chiffres clés, a notamment alimenté les travaux du GT « Emploi-Logement » en 2024.

1.5.3/ Filière Bâtiment et Construction et dynamique de rénovation des logements



La CERC Grand Est est l'observatoire régional de la filière Construction qui produit des notes conjoncturelles et anime, dans le cadre d'un partenariat avec la DREAL, notamment des dispositifs d'observation en datavision comme [l'Observatoire des coûts de la rénovation énergétique des logements](#) dont les résultats de la dernière campagne 2024 viennent de paraître.



Cet observatoire permet aujourd'hui de caractériser, à l'échelle du Grand Est et de ses territoires, l'état du parc selon les étiquettes énergétiques, de suivre les dynamiques de rénovation énergétique des logements privés (types de travaux, types de ménages), d'analyser les coûts de la rénovation énergétique et leurs évolutions.

1.5.4/ Logement social et transition écologique



Les AT HLM organisent régulièrement des séminaires d'échanges sur divers sujets permettant d'approfondir la connaissance des enjeux liés au logement social comme c'était par exemple le cas avec la rencontre annuelle de la commande publique sur les enjeux de décarbonation du parc HLM organisée le 16 février 2024.



Pour en savoir plus, consulter les sites des ATHLM Alsace, Lorraine et Champagne-Ardenne: [AREAL](#), [ARELOR](#) et [ARCA](#).



2/ Définir des stratégies d'intervention adaptées aux enjeux des territoires notamment en conciliant réponses aux besoins et sobriété foncière

Les enjeux sociaux, économiques ou environnementaux liés aux politiques de l'habitat dépassent souvent ceux proprement liés au logement et doivent s'appuyer sur différentes stratégies d'interventions selon les problématiques posées, leur contexte réglementaire, les échelles spatiales et les temporalités d'actions envisagées, à court ou plus long terme.

2.1/ L'importance de l'estimation des besoins en logements dans la portée stratégique des PLH

Le PLH est un document devant favoriser l'expression d'une stratégie politique et partenariale autour d'une approche territorialisée et priorisée des enjeux liés à l'habitat. 45 procédures de PLH ou PLUI-H étaient en cours fin 2023 dans le Grand Est. Il est proposé de porter un focus sur un facteur essentiel qui oriente les stratégies des politiques locales de l'habitat : l'estimation des besoins en logement, eux-mêmes dépendant fortement des projections démographiques attendues à moyen terme. Ces projections varient selon les contextes territoriaux et ont récemment été réactualisées par l'INSEE.

2.1.1/ L'estimation des besoins en logements : une problématique complexe au cœur de la stratégie du PLH

La question des besoins en logements revêt une dimension de prospective nationale (« macro ») et territoriale (« micro ») pour guider les politiques publiques et les projets des acteurs publics et privés à l'échelon plus local. C'est un sujet d'actualité depuis la crise sanitaire de 2020 avec le ralentissement conjoncturel de la production de logements et les débats engagés au niveau national autour de la nécessité de construire notamment face aux enjeux de la transition écologique.

Plusieurs méthodes permettent d'estimer les besoins en logement aux échelles nationale et locale. Elles reposent notamment sur la prise en compte de quatre paramètres essentiels : l'évolution des ménages à l'horizon 2050, l'état du parc avec l'évolution des taux de résidences secondaires et de logements vacants et son éventuel besoin de renouvellement.



Au niveau national, plusieurs études récentes, selon [le Conseil national de l'Habitat](#), proposent des estimations entre 400 et 500 000 logements selon les hypothèses posées par leurs auteurs combinant besoin de nouveaux logements pour accueillir les ménages supplémentaires et résorption des déficits accumulés sur les dix dernières années.

En ce qui concerne l'estimation des besoins en logements sociaux, [l'Union Sociale pour l'Habitat \(USH\) a conduit une étude en 2023](#) estimant qu'il serait nécessaire de construire 198 000 logements sociaux/ an, correspondant à environ 40% du besoin total en logements.



Au niveau local, [l'outil Otelo](#) développé par la DHUP et le CEREMA vise à faciliter l'estimation des besoins en logement dans les territoires notamment dans le cadre de l'élaboration des principaux documents d'urbanisme (PLH, PLUI-H, SCOT) et à outiller les collectivités en leur proposant une plateforme web, un ensemble d'indicateurs prêts à l'emploi mais paramétrables et un dispositif d'accompagnement des utilisateurs. Cette méthode intégrant les approches antérieures repose sur trois spécificités :

- Une évaluation du besoin en logements selon deux composantes, le besoin en flux intégrant les projections démographique et l'évolution du parc et le besoin en stock issu des situations de mal logement à résorber
- Une approche articulée à deux échelles entre l'EPCI et le bassin d'habitat (maille territoriale d'environ 50 000 habitants)
- L'inscription de la méthode dans le cadre d'une stratégie territoriale élargie intégrant notamment lutte contre la vacance, attractivité touristique du territoire

Une nécessaire mise en perspective de l'estimation des besoins en logements

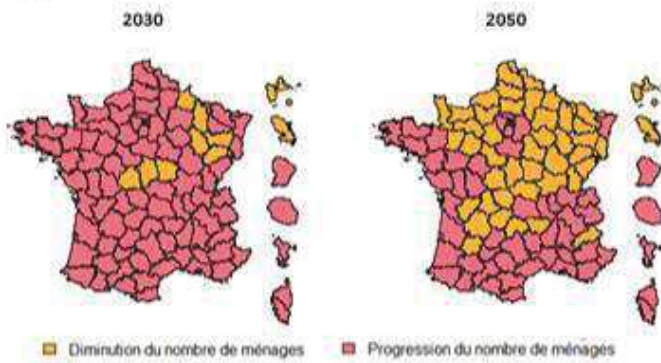
Le besoin en logements total que calcule Otelo, est le nombre de logement neufs qu'il est nécessaire de produire sur le territoire à l'horizon de projection retenu en fonction des paramètres définis. La méthode présente encore de nombreuses limites en partie liées à la qualité des données disponibles. Otelo permet donc de poser une ou des estimations territorialisées des besoins en logements reposant sur des hypothèses nécessitant d'être mises en débat par les acteurs locaux à l'échelle du bassin d'habitat.

2.1.2/ La dynamique démographique : un facteur essentiel à prendre en considération pour l'estimation des besoins en logements en Grand Est

Le poids de la composante démographique est important dans l'estimation des besoins en logements. Le Grand Est se caractérise par des enjeux différenciés entre territoires ruraux, urbains et frontaliers et par certaines spécificités avec notamment une démographie atone, un important parc existant à rénover et une vacance persistante.

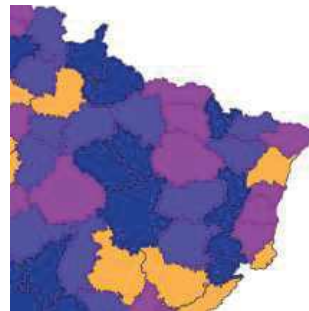
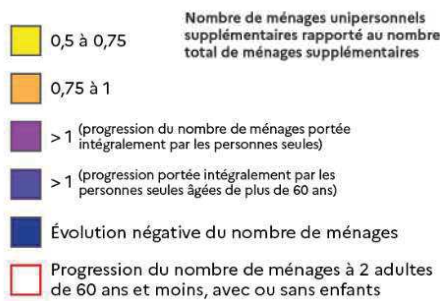


Carte 2 : départements qui présenteraient une diminution du nombre de ménages, en 2030 et 2050, selon le scénario central



A l'échelle du Grand Est, une évolution négative du nombre de ménages est attendue, [selon l'INSEE](#), sur la période 2019-2030 sur 4 départements du Grand Est. Cette tendance concernerait 9 départements sur 10 à l'horizon 2050.

Contribution des catégories de ménages à l'évolution du nombre de ménages entre 2020 et 2030, selon la zone d'emploi



Selon une [analyse du SDES](#), la progression des ménages est majoritairement portée par les personnes seules au niveau national et notamment par les seniors en Grand Est.

Sur plusieurs territoires ruraux, dans les Ardennes, en Haute Marne et dans les Vosges, une évolution négative des ménages est attendue à l'horizon 2030.

Il est envisagé, selon l'INSEE, que cette augmentation des ménages se poursuive jusqu'en 2030 à l'échelle régionale portée par le vieillissement de la population et l'effet décohabitation mais que cette tendance s'inverse ensuite sur la période 2030-2050 avec l'accentuation du déclin démographique alors que l'évolution des ménages resterait positive à l'échelle nationale.

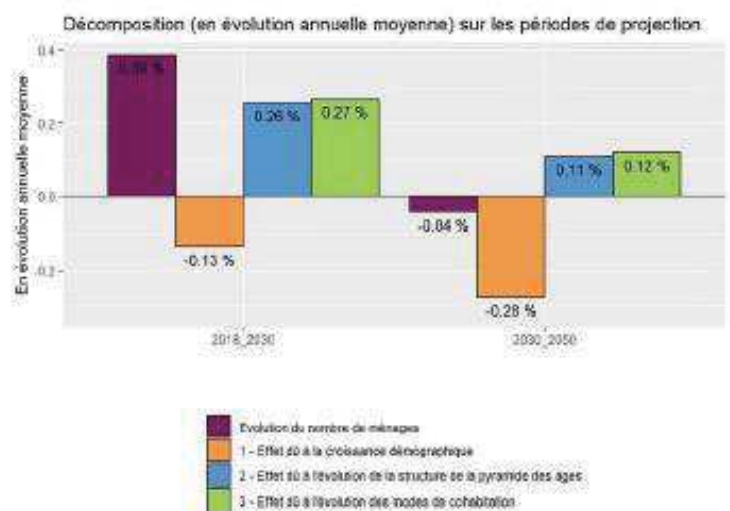
Evolution des ménages

Au niveau national



L'impact de l'ampleur de cette déprise sera essentiel à prendre en compte dans les années à venir pour ajuster les besoins en logements aux réalités démographiques locales dans les PLH sur de nombreux territoires du Grand Est.

au niveau régional





2.2/ Une stratégie nationale de planification écologique déclinée en Région impactant le domaine de l'habitat



Face à l'urgence climatique, la France s'est fixée des objectifs ambitieux pour réduire les émissions de Gaz à effet de serre, s'adapter aux changements climatiques, préserver nos ressources et réduire nos consommations énergétiques. L'atteinte de ces objectifs passera par une accélération de nos efforts à tous les niveaux et dans tous les domaines de notre vie quotidienne.

L'ambition de « Grand Est région verte » est de se donner des objectifs à l'horizon 2030 et de rendre ce cap concret à travers une feuille de route régionale élaborée autour de 7 thématiques dont une concernant le logement.

Débat Échelle régionale

+300 participants
mobilisés de tous
l'écosystème régional

7 groupes de travail
coprésidés par l'État et le
Conseil Régional



1300 répondants
aux enquêtes publiques
réalisées



400 actions
proposées par les
groupes de travail

Au terme d'un an de travail collectif, de débats et de concertations, une trajectoire a été co-construite avec les acteurs publics et privés régionaux sur la base d'un diagnostic partagé à l'horizon 2030 en articulant échelles nationale et locale.

• Promouvoir la rénovation globale prioritairement au changement seul de chaudière en augmentant les avances d'aides, garanties des prêts et Eco-PTZ accordés et l'accompagner de sensibilisation aux bonnes pratiques d'usages des bâtiments rénovés, notamment pour les publics fragiles

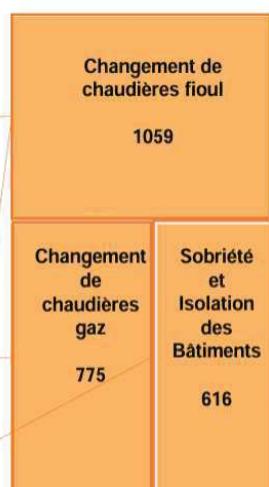
• Doubler le nombre de CEP en Grand Est par rapport à 2022

• Augmenter le nombre de professionnels de la filière rénovation énergétique et du nombre d'entreprises « reconnu garant de l'environnement » (RGE) en Grand Est.

• Rénovation en BBC du parc social et du logement accompagné (avec ENR pour les besoins résiduels)

• Impulser le recours à un AMO pour l'autorénovation dans 50% des programmes locaux de rénovation énergétique

• Sensibiliser 100% des EPCI sur la mixité et la réversibilité des usages dans le bâti



La feuille de route régionale repose dans sa globalité notamment sur 18 engagements, 80 actions dont 30 projets « phares **Dans le domaine du résidentiel**, plusieurs enjeux prioritaires ont été identifiés : massifier la rénovation énergétique d'un parc résidentiel plutôt ancien et énergivore, réduire la vulnérabilité des ménages exposés au risque de précarité énergétique et décarboner nos modes de chauffage, de construction et d'aménagement.

Trois principaux leviers d'actions permettent de réduire les émissions de GES : changement des vecteurs de chauffage (fuel, gaz), sobriété des bâtiments.

et

isolation

des

bâtiments.

⁷Des objectifs ont été fixés pour 2030 :

L'engagement principal pris vise à accélérer la dynamique de rénovation de nos logements et bâtiments tout en encourageant l'utilisation de matériaux biosourcés. Il s'agira notamment d'assurer une meilleure promotion de la rénovation globale à travers la garantie des prêts, de lutter contre la vacance des logements par des approches mutualisées, de renforcer les aides à la rénovation des copropriétés et

-15 %

de consommation
énergétique dans
le résidentiel

-25 %

de résidences équipées
de chaudières au gaz

diviser par 4

le nombre de résidences
équipées de chaudière au
fioul



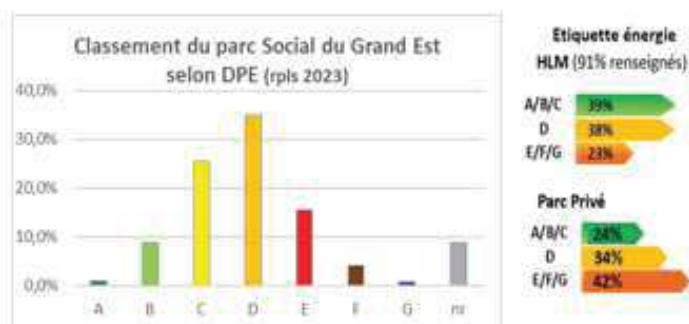
leur accès.

2.3/ La rénovation du parc existant : un enjeu prioritaire face au défi de la transition énergétique

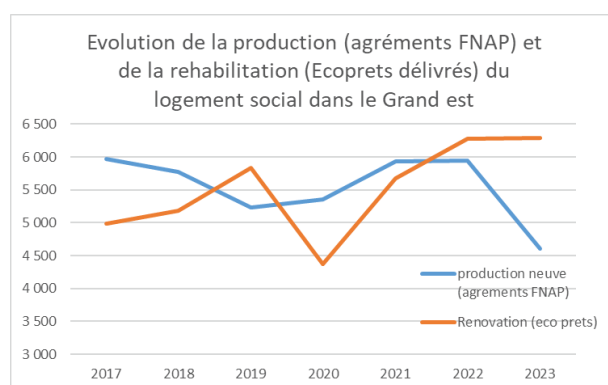
Face au défi bas-Carbone, l'enjeu stratégique est d'accélérer la rénovation des logements dans les parcs publics et privés dans une logique de rénovation globale et de haute performance énergétique. En matière de lutte contre l'habitat dégradé ou pour traiter les situations de copropriétés en difficulté, diverses stratégies d'actions préventives, incitatives ou plus coercitives et curatives peuvent être mises en œuvre suivant les problématiques posées et l'urgence des situations à traiter.

2.3.1/ Une dynamique de rénovation déjà bien engagée dans le parc public et défis à relever pour s'inscrire dans une trajectoire Bas-Carbone

Le parc de logements sociaux de la région Grand Est est plutôt ancien (23,6% de logements âgés + 60 ans contre 18,7% en France), une ancienneté qui influe sur les diagnostics de performance énergétique des logements (DPE). Les logements classés en F et G, qualifiés de « passoires thermiques » et considérés comme très énergivores, en représentent 4,6 % (3,4 % au niveau national).



Le volume de logements énergivores E/F/G représentant 23% du parc reste cependant beaucoup moins élevé que dans le parc privé en Grand Est (42%).



Le parc social s'est en effet engagé depuis plusieurs années dans une dynamique globale de rénovation avec une nette progression des investissements réalisés notamment sur l'année 2023 par rapport à 2022. Cette dynamique a été notamment soutenue par les fonds de l'Etat (plan de relance), par les fonds européens (FEDER), le dispositif Climaxion et

l'octroi des Ecoprêts de la banque des Territoires. Cela passe aussi par la mise en place de conventions de partenariat plus locales entre les bailleurs et les collectivités, comme c'est le cas par exemple à l'échelle de l'Alsace.



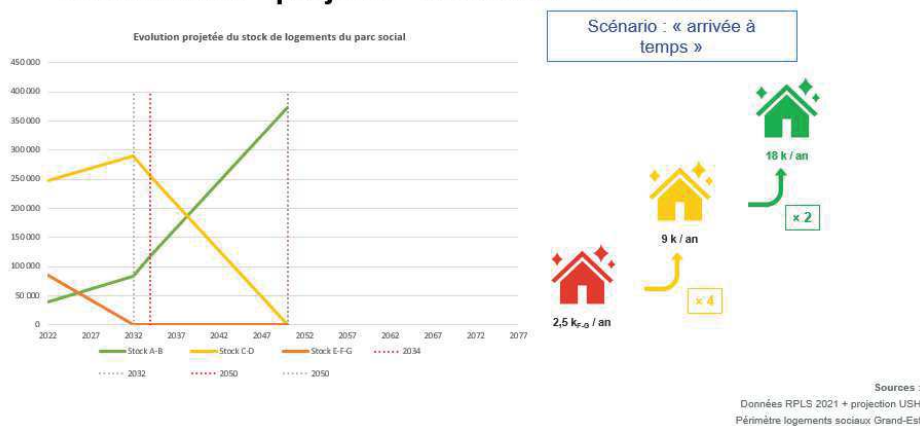
Un défi à relever : la décarbonation

Face aux différents enjeux de décarbonation fixés par l'Europe (Fit to 55⁸) et la France (Loi Climat et Résilience et Stratégie Nationale Bas-C), le mouvement HLM souhaite s'inscrire dans cette perspective Bas-Carbone en élaborant une trajectoire régionale propre au Grand Est.

Une trajectoire nationale a été établie au niveau national par l'Union Sociale de l'Habitat (USH) et illustre l'ampleur des différents efforts à fournir pour atteindre cette neutralité Carbone, selon l'ambition des scénarii fixés mais cette trajectoire nationale cache des réalités différentes selon les territoires, les OLS et la nature de leurs patrimoines.

C'est pourquoi l'UR Hlm souhaite s'inscrire dans cette dynamique en définissant une trajectoire régionale de décarbonation qui tienne compte de ses réalités territoriales, en y associant ses parties prenantes locales, dans la perspective de pouvoir la décliner ensuite collectivement de manière opérationnelle.

Les défis de décarbonation pour le parc hlm du Grand Est : mesurer - projeter - structurer - financer



Pour ce faire, l'UR Hlm Grand Est a lancé une étude "scénarisation des trajectoires de décarbonation du parc Hlm régional" ayant pour objectifs d'appuyer les organismes dans la définition de leurs stratégies patrimoniales ainsi que d'identifier les conditions de réussite, les

leviers d'action, tout en favorisant les partenariats, la co-construction de solutions, et la recherche de financements. Cette étude, co-financée par l'Etat et plusieurs acteurs du Grand Est, s'articulera autour de trois grandes phases :

- Phase 1 : Modélisation prospective et élaboration des différentes trajectoires d'atteinte des objectifs réglementaires et environnementaux (Il s'agira de mesurer-évaluer le profil énergétique du parc HLM régional et d'élaborer les trajectoires de transition envisageables selon les patrimoines des différents acteurs HLM)
- Phase 2 : Analyse des stratégies patrimoniales des OLS au regard des trajectoires modélisées en phase 1
- Phase 3 : Construction de la trajectoire régionale avec les OLS et des conditions de réussite de sa mise en œuvre (difficultés potentielles, dynamiques engagées sur lesquelles s'appuyer, partenariats, financements, couts potentiels engendrés en cas d'inaction...)

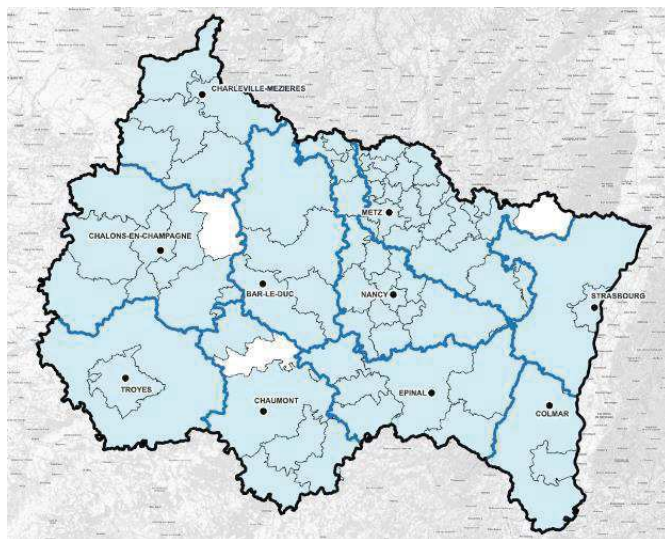
⁸ Fit to 55 : Ajustement à l'objectif **55** fait référence à l'objectif de l'UE visant à réduire les émissions nettes de gaz à effet de serre d'au moins **55** % d'ici à 2030



2.3.2/ Déploiement du Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH) dans le parc privé autour d'une ambition principale : rendre le service plus accessible à tous et partout pour couvrir l'ensemble des besoins liés à la rénovation de l'habitat et accélérer les dynamiques de rénovation

Dans la perspective d'une trajectoire bas-carbone, la réforme engagée par l'ANAH en début d'année 2024 avec un renforcement des aides, le déploiement de l'accompagnement, une accélération des rénovations d'ampleur tout en maintenant les parcours de rénovation par gestes vise à créer un climat de confiance pour favoriser le passage à l'acte des ménages. 'MaPrimeRénov' est accessible à tous les propriétaires, occupants ou bailleurs, quels que soient leurs revenus.

Alors que le programme SARE (service d'accompagnement à la rénovation énergétique), ne portait que sur la rénovation énergétique, le SPRH couvre l'ensemble des thématiques de la rénovation de l'habitat : rénovation énergétique, adaptation à la perte d'autonomie, lutte contre l'habitat indigne, copropriétés. Le programme SARE qui avait notamment permis la création des espaces conseil France Rénov' a pris fin au 31 décembre 2024. En Grand Est, c'était une convention régionale, 52 conventions territoriales, plus de 110 conseillers, un budget global de plus de 23,5M € et des objectifs d'actes largement dépassés au terme des 4 ans du programme.

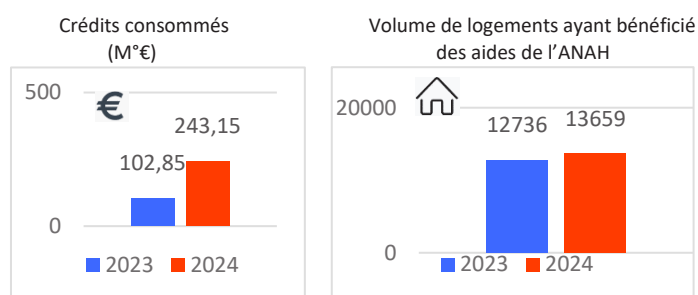


A l'échelle des territoires, la nouvelle contractualisation, plus lisible avec une clarification des rôles de chaque échelon (collectivités, Etat), prend la forme de pactes territoriaux globaux portant sur 2 volets obligatoires (information/conseil/ orientation et dynamiques territoriales) et un volet facultatif sur l'accompagnement. En Grand Est, environ 70 pactes territoriaux sont attendus avec un engagement plus important des EPCI dans le SPRH (notamment en Lorraine).

Plus d'une quarantaine de pactes ont déjà été soumis à la DREAL pour avis à fin décembre 2024.



Les objectifs fixés par l'Anah étaient très ambitieux pour l'année 2024 à savoir la rénovation et l'adaptation de plus de 15 500 logements contre 12 700 en 2023 avec une enveloppe allouée de 250 millions contre 163 en 2023.



Après un démarrage lent au cours du 1^{er} semestre suite à l'évolution du dispositif d'aides, le bilan 2024 ressort comme positif avec 13 659 logements ayant bénéficié des aides à la pierre, soit 7% de plus par

rapport à 2023 avec des dynamiques maintenues pour rénover et adapter les logements du parc privé malgré un léger fléchissement observé pour les copropriétés. Une plus forte consommation des crédits a été observée en 2024 avec une progression de 60% du coût moyen de subvention pour les projets de rénovation, notamment liée à la revalorisation des aides, à la hausse du coût des matériaux, à certains effets d'aubaine mais aussi à une plus forte part des rénovations d'ampleur ayant conduit à une hausse du gain énergétique moyen par logement rénové à hauteur de 66% en 2024 contre 54% en 2023. Les ambitions nationales pour 2025 s'annoncent dans la continuité de l'année 2024 avec le maintien d'un budget ambitieux et une stabilisation du dispositif d'aides auquel seront apportés quelques ajustements pour une meilleure progressivité sociale des aides et un soutien aux travaux les plus vertueux.

L'accompagnement : un enjeu essentiel

Depuis janvier 2024, Mon « Accompagnateur Rénov' » est désormais obligatoire pour tout projet de rénovation d'ampleur. L'accompagnement monte en puissance avec plus de 1100 structures agréées au niveau national dont 113 dont le siège social se situe dans le Grand Est. En 2024, le CRHH qui était sollicité pour avis sur toute demande de référencement sur l'un des départements du Grand Est, a émis 139 avis dont 48 favorables, 46 favorables avec réserves et 45 défavorables.

Une mobilisation renforcée de tous les acteurs



Un autre enjeu important est de partager l'ambition de la réforme et de permettre à l'ensemble des acteurs de l'écosystème de mieux se connaître et d'apprendre à travailler ensemble. [Le Tour de France de l'ANAH, organisé en Grand Est le 26 mars 2024](#), a ainsi permis de réunir plus de 115 participants de l'écosystème de l'habitat privé : collectivités, DDT, Région Grand Est, Associations, Espace Conseil France Rénov'.

Cette journée a été l'occasion d'échanger autour de la mise en place du futur service public de la rénovation de l'habitat prévu pour le 1er janvier 2025.



2.3.3/ Rénover les copropriétés : un défi majeur et un enjeu spécifique pour les petites copropriétés

La mise en place de dispositifs de veille (VOC⁹..) et d'accompagnement (POPAC¹⁰..) permettent d'anticiper et d'agir en amont pour éviter les risques de déqualification. Différentes stratégies d'intervention allant du préventif (dispositifs de veille...) au curatif (plans de sauvegarde) en passant par l'incitatif (Ma Prim Renov Copro) peuvent être mises en œuvre suivant le degré de fragilité des copropriétés et la complexité des situations à traiter. Les études préparatoires permettront de cibler la stratégie et les dispositifs les plus adaptés à la situation à traiter.

Expérimentation « petites copropriétés » en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés de 20 lots d'habitation ou moins



L'Agence nationale de l'habitat (Anah) a lancé en 2024 un dispositif expérimental d'une durée de 3 ans à destination des petites copropriétés qui ne parviennent pas à atteindre le minimum de 35% de gain énergétique requis pour bénéficier de l'aide « MaPrimeRénov' Copropriété » (MPR Copropriété).

Cette expérimentation est ouverte aux petites copropriétés situées dans le périmètre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain et copropriétés dégradées (OPAH-RU et OPAH-CD), mais également des programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC), afin de bénéficier de la dynamique déjà mise en œuvre par les collectivités pour encourager la rénovation énergétique des copropriétés. Le périmètre du dispositif rend les copropriétés éligibles : aucune démarche à faire pour les collectivités, ni d'appel à manifestation nécessaire ! C'est un dossier MPR copropriété qui doit être déposé au titre de l'expérimentation, seules les conditions de son instruction changent.

L'expérimentation a été présentée aux membres du CRHH lors de la réunion du bureau du 17 octobre 2024, et sera suivie tout au long de sa mise en œuvre, afin de valoriser les projets qui auront été réalisés dans ce cadre.

2.3.4/ Accélérer et simplifier la lutte contre l'Habitat dégradé

[La loi promulguée le 9 avril 2024](#) relative de à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement vise notamment à intervenir plus et plus en amont pour lutter contre l'habitat dégradé ou indigne notamment à travers les objectifs suivants :

⁹ VOC : dispositif de veille et observation des copropriétés

¹⁰ POPAC : programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés



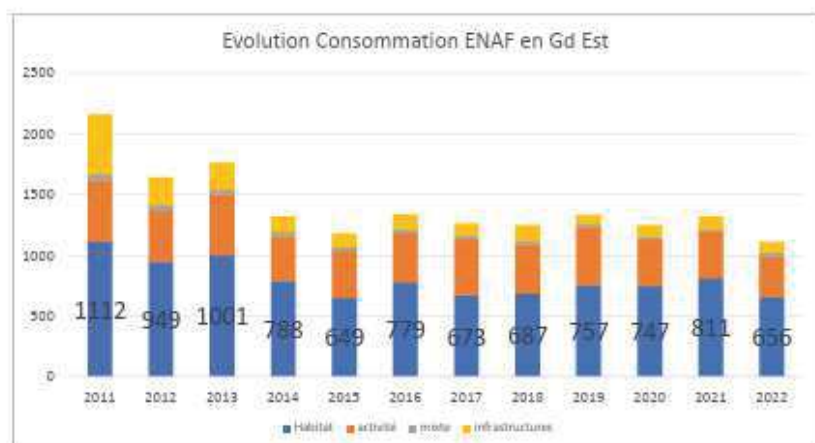
- Prévenir la dégradation de l'habitat notamment à travers des dispositions renforçant le permis de louer et la mise en place d'outils financiers pour faciliter les prêts collectifs par des syndicats de copropriétaires
- Accélérer la réhabilitation de l'habitat dégradé en facilitant et sécurisant plusieurs procédures administratives et judiciaires (déclaration de carence de copropriétés dégradées, procédure de possession anticipée, nouvelle procédure d'expropriation...)
- Lutter contre les marchands de sommeil avec notamment l'introduction de nouvelles sanctions pénales et la mise à disposition des biens confisqués au profit des collectivités pour en faire des logements

2.4/ Des stratégies foncières pour mieux anticiper et mettre en œuvre les politiques locales du logement dans une perspective de sobriété

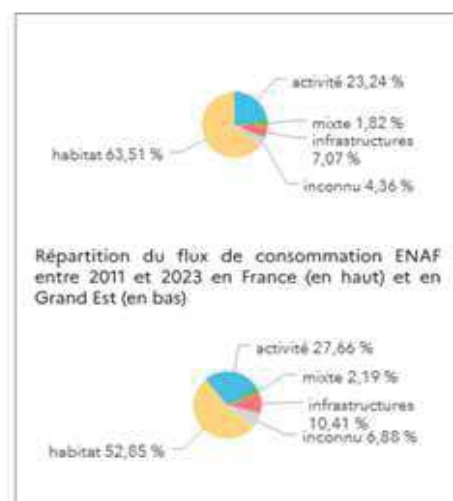
Le foncier est une ressource indispensable pour aménager et produire du logement et devenant rare dans les secteurs les plus contraints. Une stratégie foncière au service de l'habitat permettra ainsi de produire des logements au bon endroit et au meilleur coût pour loger des ménages aux revenus différents.

La journée technique sur les stratégies foncières à des fins de logement abordable organisée le 20 juin 2024 dans le cadre des travaux du CRHH et de la plateforme du foncier a permis d'apporter un éclairage sur les enjeux régionaux fonciers liés à l'habitat, sur les approches méthodologiques et sur la mise en œuvre des stratégies foncières, à travers de premiers retours d'expériences.

2.4.1/ Principaux enjeux régionaux

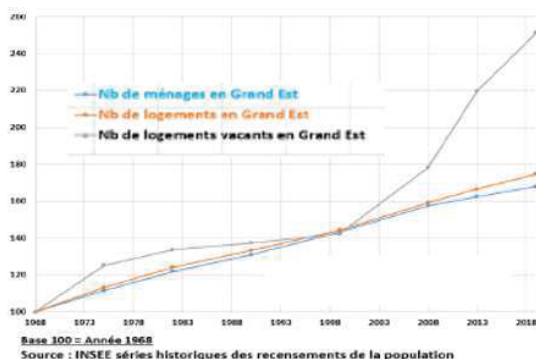


DREAL Grand Est / STECCLA



7

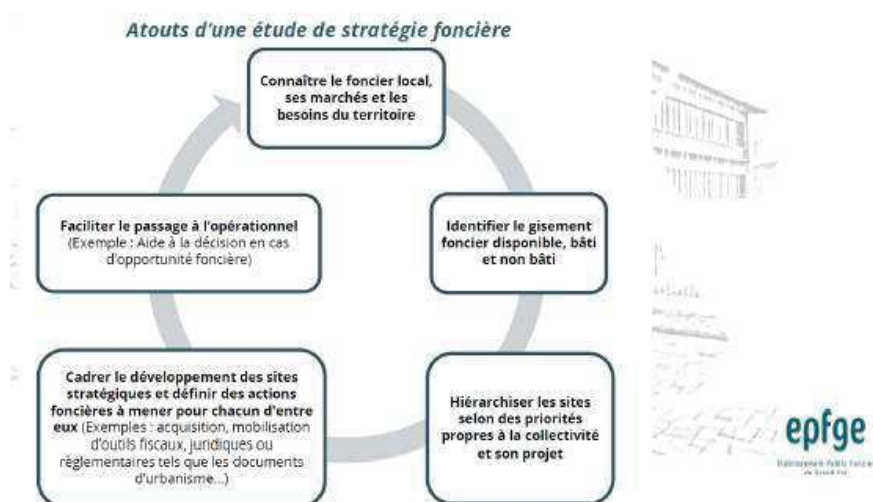
La tâche urbaine a augmenté de 90% en 50 ans entre 1961 et 2014 à l'échelle régionale, notamment sur les espaces ruraux, même si le Gd Est se distingue par une consommation d'espaces pour l'habitat inférieure à la moyenne nationale et qui tend à diminuer sur la décennie 2011-2021.



Sur les vingt dernières années, la production de logements a été plus élevée que l'évolution des ménages et induit une nette augmentation du taux de vacance des logements.

La loi « Climat et Résilience » de 2021 invite à de nouveaux concepts d'aménagement dans l'objectif de réduire notre rythme de consommation foncière de 50% sur la prochaine décennie 2021-2031. Il s'agira notamment de construire davantage la ville sur la ville au sein de l'enveloppe urbaine en densifiant davantage, de réhabiliter massivement le parc existant et de remettre sur le marché les logements vacants.

2.4.2/ Approches méthodologiques et retours d'expériences pour l'élaboration et la mise en œuvre de stratégies foncières



Les EPF d'Alsace et du Grand Est ont présenté les principes, étapes méthodologiques et les outils d'une stratégie foncière et illustré, à travers divers exemples, plusieurs démarches qu'ils accompagnent sur des territoires urbains et ruraux.

Cette démarche d'anticipation et de programmation d'actions foncières s'adapte à chaque contexte territorial.

Il est essentiel d'élaborer sa stratégie à partir d'un diagnostic foncier permettant de qualifier les gisements disponibles. L'Agence d'urbanisme de Châlons accompagne l'agglomération de Châlons-en-Champagne dans le repérage et la caractérisation des gisements fonciers (dents creuses, friches...) et de leurs potentialités dans le cadre de l'élaboration du PLUI-H. La ville d'Epernay, territoire pilote de la sobriété foncière a réalisé un atlas foncier et identifié des projets démonstrateurs en utilisant l'outil Urbansimul avec l'appui du CEREMA.



Différents enjeux peuvent ressortir selon les territoires urbains et ruraux et la priorisation des sites stratégiques retenus par les acteurs locaux et conduire à diverses stratégies d'intervention :

- En Alsace, la commune d'Erstein a ainsi souhaité préserver et valoriser le patrimoine bâti alsacien tandis que la commune de Gundershoffen porte des projets de renouvellement urbain et de valorisation de la traversée du bourg centre.
- Dans les Vosges, une démarche de « Ruin Tours » a été organisée pour repérer et caractériser les îlots d'habitat dégradé à l'échelle de la CC de l'Ouest vosgien.
- En Moselle, la mise en place d'une convention de partenariat entre la commune de Nilvange, l'EPFGE et ARELOR vise à faciliter une mobilisation du foncier pour la production de logements sociaux dans le cadre de l'exercice du droit de préemption urbain.

Les présentations de cette journée sont en ligne [sur le site de la DREAL Grand Est](#) et sur celui de la [Plateforme régionale du Foncier et de l'Aménagement Durable \(PFAD\)](#).

2.4.3/ L'exemple de la Stratégie de la Collectivité Européenne d'Alsace (CEA) associant sobriété foncière et rénovation pour mieux planifier la préservation et la mutation des ensembles bâtis patrimoniaux

L'objectif stratégique est d'anticiper le recyclage de la ville sur elle-même (friches, dents creuses, réduction de la vacance des logements et commerces, rénovation, densification...), avec l'élaboration d'un volet patrimonial dans les PLU(i) tout en préservant le bâti traditionnel. L'accompagnement porte surtout sur le développement d'une vision prospective du devenir des biens existants, en tenant compte de leurs usages et de leur environnement et en favorisant le passage à des réalités opérationnelles (évaluation de la dureté foncière, analyse du public cible selon les besoins du territoire, recherche d'opérateurs, etc).



La CEA a ainsi élaboré un cahier des charges à disposition des collectivités qui veulent identifier leur patrimoine. [Un Fonds de Sauvegarde de la Maison alsacienne et du Bâti traditionnel](#) a été mis en place pour soutenir la réhabilitation du bâti ancien avec une bonification du dispositif partenarial si la collectivité participe au cofinancement de l'action¹¹.

¹¹ Si la commune ou l'EPCI participe au financement des projets sur son territoire et engage une étude d'identification du patrimoine destinée à être intégrée dans les documents d'urbanisme, le plafond de la subvention de 20% du coût travaux est bonifié à 40 000 € par bâtiment, au lieu de 30 000 € en cas de seul cofinancement par la collectivité



Focus sur la commune d'Erstein



La commune d'Erstein porte actuellement, en partenariat avec le Réseau d'Ingénierie Territorial Alsacien (RITA) une étude pour identifier les bâtis à préserver (dans le cadre d'un PLU patrimonial) et leurs potentiels de développement (habitat, stationnement, commerce ...).

Il s'agit d'analyser les besoins du territoire, d'étudier les potentialités architecturales des bâtis et d'imaginer les nouveaux usages à développer (logement, équipement, mixité fonctionnelle...). Les maisons alsaciennes présentant des valeurs patrimoniales seront recensées et cartographiées selon des critères partagés (typologie de bâti, morphologie urbaine et analyse paysagère).

En 2025, le développement d'une expertise opérationnelle à l'échelle transfrontalière est envisagée pour co-construire une expertise concrète dans ce domaine au-delà des préconisations. L'Euro-institut va ainsi être missionné pour réaliser une étude des pratiques en la matière à l'échelle du transfrontalier allemand et suisse, notamment sur les questions de préservation du patrimoine, de densification qualitative, d'intégration des constructions contemporaines dans le bâti existant et de son acceptabilité par les populations.

2.5/ Une Stratégie Logement d'abord 2 renforcée pour agir, prévenir et poursuivre la lutte contre le sans-abrisme en Grand Est

2.5.1/ Enjeux et orientations stratégiques



Depuis plusieurs années, on constatait une persistance du phénomène de sans-abrisme et une saturation des dispositifs d'hébergement d'urgence. Face à ces problématiques, les plans quinquennaux pour le Logement d'abord I (lancé en 2018) et II proposent une réforme structurelle de l'accès au logement pour les personnes sans domicile. Il s'agit de privilégier un accès au

logement plus direct et rapide pour les personnes les plus vulnérables avec un accompagnement social adapté à leurs besoins.



Cette stratégie d'organise notamment autour de quatre axes d'intervention :

- Produire et mobiliser des solutions de logement adaptées et abordables pour les personnes en grande précarité
- Proposer des parcours d'accompagnement adaptés aux besoins des personnes, orientés vers l'accès au logement
- Accompagner les transformations du secteur en outillant les professionnels et en s'appuyant sur leur expertise pour conforter le service public de la rue au logement
- S'appuyer sur une territorialisation des interventions et un renforcement des partenariats existants ou à développer

La circulaire du 5 septembre 2023 précise les objectifs et outils mobilisables autour de 6 orientations stratégiques :

- Favoriser l'attribution de logements sociaux aux personnes sans domicile fixe,
- Renforcer la création de places en intermédiation locative,
- Poursuivre l'ouverture de places en pensions de famille
- Relancer la production de résidences sociales généralistes et de Foyers Jeunes Travailleurs
- Mettre en œuvre la réforme des SIAO en renforçant notamment les moyens humains alloués au dispositif
- Prévenir les expulsions locatives notamment à travers la mise en place d'équipes mobiles...

Les services de l'État à l'échelle départementale, et le cas échéant les délégataires, avec l'appui du niveau régional, accompagnent les porteurs de projets et instruisent les opérations de logement accompagné en veillant à leur équilibre économique mais également à ce que leur projet social, réponde bien à l'esprit du dispositif.

Depuis 2002, les projets de pensions de famille et de résidences accueil doivent faire l'objet d'un avis d'un Comité régional de validation (CRV). En Grand Est, le CRV rend, depuis 2023, des avis conclusifs sur tout projet de résidence sociale aussi bien généraliste que spécialisée.

Cet élargissement du CRV Grand Est à l'ensemble des résidences sociales est l'aboutissement d'une réflexion menée par le SGARE et le niveau régional (DREAL et DREETS) afin de répondre à des enjeux multiples liés notamment au plan logement d'abord 2 qui prévoit un renforcement des résidences sociales et aux problématiques observées sur le financement des structures au titre des aides à la pierre. C'est également un moyen d'analyser collectivement les projets, de les orienter pour qu'ils soient conformes à la réglementation et de permettre de répondre aux interrogations, notamment avec le développement de nouvelles structures (RSJA, structures mixtes) au sein de la région. Ainsi, ce sont 30 avis qui ont été rendus par le CRV Grand Est en 2023/2024 pour un total de 1009 places.

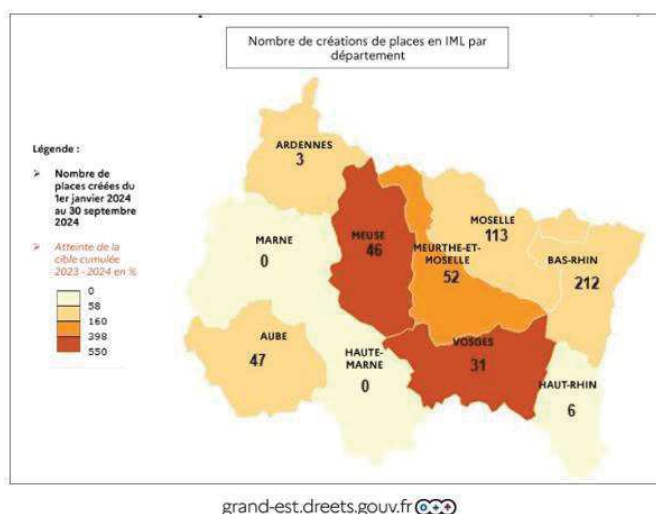


Il s'agit également d'adapter les parcours d'accompagnement à la spécificité des publics à travers, par exemple, le dispositif « Un chez soi d'abord » qui doit permettre l'accès des personnes en grande précarité atteintes de troubles psychiques à un logement stable, de renforcer les actions d'accompagnement vers et dans le logement à travers le FNADVL (Fond national d'accompagnement vers et dans le logement).

Enfin, un effet démonstrateur, fondé sur l'atteinte d'un objectif de réduction du sans-abrisme, est attendu sur les 45 territoires de mise en œuvre accélérée de cette Stratégie Logement d'abord, notamment à travers la mise en place d'un partenariat renforcé entre les acteurs. L'Etat a ainsi mis en place un plan d'ensemble pour lutter contre le sans-abrisme et interagit dans un réseau partenarial fort avec l'échelon central mais aussi avec les autres organismes au niveau local.

2.5.2/ De premiers résultats concluants obtenus dans le cadre de la stratégie du Plan Logement d'abord I (2018-2022) puis II (2023-2027)

A l'issue du 1^{er} plan quinquennal, on comptabilisait au niveau national plus de 40 000 places créées en Intermédiation Locative (IML) et plus de 122 000 attributions de logements sociaux à des personnes sans abri ou hébergés au sein des dispositifs d'urgence. Cependant, quelques difficultés persistantes (résistance au changement dans les pratiques, manque de visibilité de certains résultats..) ont conduit à la nécessité de reconduire un 2^{ème} plan quinquennal.



Des résultats positifs ont été observés à l'échelle du Grand Est. A titre d'exemple, il y a eu ainsi, entre 2017 et 2022, une progression de 786% des places IML classique (en passant de 451 à 3995 places), une progression de 28% des places de Pension de Famille (PF) / Résidences Accueil (RA) en passant de 1 609 à 2 060 places. La création de 379 nouvelles places créées au sein de résidences sociales a été effectivement réalisée en 2023 - 2024.

Pour autant, des freins, tels que la captation de logements en Intermédiation locative (IML) et la méconnaissance de certains dispositifs, restent persistants et nécessitent de poursuivre les efforts engagés afin de fluidifier le parcours des personnes vulnérables en mal de logement.



2.5.3/ L'exemple d'une stratégie accélérée de mise en œuvre de Logement d'abord II sur la métropole du Grand Nancy (MGN)

La stratégie déployée sur la Métropole du Grand Nancy, mise en œuvre suite à l'Appel à Manifestation d'Intérêt de 2021 repose sur 4 grands axes :

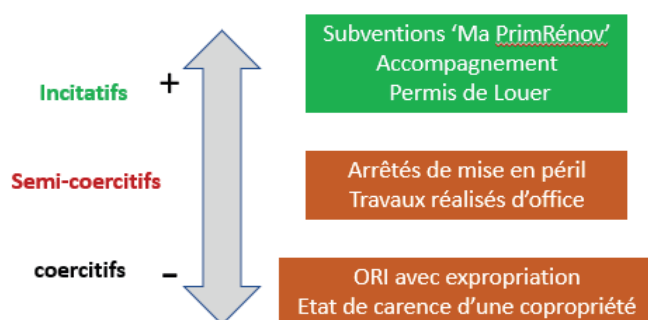
- Guider les publics vulnérables vers le logement en stabilisant leurs situations et en leur apportant un accompagnement pluridisciplinaire adapté à leurs besoins
- Favoriser l'accès à un logement abordable par la mise en place d'une plateforme de captation de logements via l'intermédiation locative
- Rendre le parc public plus accessible en développant le PLAI Bas niveau de Quittance
- Favoriser le maintien dans le logement des ménages en difficulté en allant vers eux en amont des procédures d'expulsion ou en mettant en place des mesures d'aides renforcée.



3/ Mobiliser des outils pour soutenir la production et la rénovation et faciliter l'accès à un logement abordable et « décent »

3.1/ Des outils pour prévenir et accélérer la résorption de l'habitat dégradé

Pour rappel, un diagnostic Habitat et la définition d'une stratégie d'intervention adaptée sont indispensables pour calibrer au mieux les réponses et coordonner une bonne mobilisation des acteurs partie prenante pour lutter contre l'Habitat dégradé.



Selon l'état d'urgence des situations, plusieurs leviers d'actions allant de l'incitatif au coercitif peuvent être déployés, notamment selon la capacité à faire et la volonté des propriétaires occupants ou bailleurs/ copropriétaires et selon l'équilibre financier des opérations.

3.1.1/ Le permis de louer : un outil efficace pour prévenir et inciter les propriétaires à agir

Instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014, dans le cadre de la politique de lutte contre l'habitat indigne, le Permis de Louer permet aux collectivités de délimiter des zones dans lesquelles la mise en location d'un logement sera soumise à une demande d'autorisation préalable ou à une déclaration. Ce dispositif peut être mis en place dans des zones géographiques délimitées et comportant un nombre d'importants d'habitats dégradés. Le permis de louer constitue une innovation car il permet à la puissance publique, dès la mise en location, d'extraire du marché les biens ne présentant pas les critères de décence requis et de prévenir ainsi les situations d'indignité et d'insalubrité en anticipant l'aggravation des dégradations au sein des logements. C'est un dispositif se révélant efficace et qui se déploie de plus en plus à l'échelle des territoires du Grand Est et qui concerne 63 communes en 2024.



Mise en œuvre du permis de Louer sur la commune de St Max (54) : un bilan jugé positif après deux ans d'expérimentation



Depuis 2022, Saint-Max s'est portée volontaire pour être une ville test pour expérimenter la mise en œuvre du Permis de Louer, dans le cadre d'un partenariat avec la CAF, le Département et la métropole du Grand Nancy, sur un périmètre d'intervention concernant 10% du parc de logements, soit 651 logements.

Les propriétaires bailleurs doivent, sur le périmètre concerné, déposer un dossier de demande d'autorisation préalable à la mise en location. Après visite du bien réalisée dans les 48h par la commune, soit l'accord est donné pour louer sans réserve ou sous réserve de la réalisation de travaux pour une mise en conformité du logement dans un délai de 1 mois. En cas de refus, des travaux doivent être réalisés avec dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation.

Sur 137 dossiers instruits par la commune, deux refus ont été enregistrés (l'un lié au DPE, le second pour indécence), une trentaine de dossiers ont fait l'objet d'une régularisation. Les propriétaires au départ réticents sont notamment satisfaits de la rapidité de la démarche d'évaluation et de la plus-value apportée par le permis, les locataires sont eux rassurés et la commune souhaite poursuivre la mise en œuvre de ce dispositif. Gage d'un habitat digne, ce mécanisme de contrôle du parc locatif privé permet de lutter contre les logements insalubres et les marchands de sommeil.

3.1.2/ Les opérations de Résorption de l'habitat insalubre (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI) : des outils efficaces pour requalifier l'Habitat et revitaliser les centres-villes

Ces opérations s'intègrent dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne à l'échelle d'un îlot et permettent d'éradiquer les situations les plus difficiles en proposant une solution de relogement durable aux occupants des logements et en assurant un accompagnement social adapté à leurs besoins. Les premiers résultats commencent à être visibles dans le cadre des démarches de revitalisation des centres-villes. L'ANAH y consacre des crédits en augmentation avec notamment 24,6 M€ en 2024 contre 15 M€ en 2019.

L'opération de RHI, sous maîtrise d'ouvrage publique locale, concerne les immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation. Elle se fait par acquisition publique puis par démolition ou éventuellement réhabilitation. Le dispositif THIRORI, sous maîtrise d'ouvrage publique locale également, vise la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles acquis par expropriation ou à l'amiable et concerne notamment les immeubles sous arrêté d'insalubrité rémissible, de péril ordinaire, de prescription de mise en sécurité ou les immeubles sous DUP de Restauration Immobilière. Les immeubles ainsi acquis sont réhabilités.



Ces dispositifs ont notamment été présentés lors d'une journée régionale organisée début avril 2024 à l'initiative de la DDT 54 à Nancy et en partenariat avec l'ANAH ayant réuni une quarantaine de participants. Leur mise en œuvre a été illustrée [à travers trois retours d'expériences](#) (relogement d'une communauté des gens du voyage sur Charleville-Meziere, requalification de l'Habitat du centre-ville de Joinville en Haute-Marne ou au sein du bourg de Lavelanet dans l'Ariège à travers la requalification d'une place publique, de logements vacants et la création d'un îlot de fraîcheur). En 10 ans, ces politiques de requalification de l'Habitat et espaces publics ont redonné une attractivité patrimoniale et une vitalité culturelle à ces bourgs.

Résorption d'un bidonville et relogement d'une communauté des gens du voyage grâce à une opération de RHI-BIDONVILLE sur Charleville-Mézières



Suite à un diagnostic social et à une étude de calibrage des besoins, 21 familles d'une communauté des gens du voyage vivant jusqu'en 2019 dans un bidonville situé en zone inondable et dans un environnement pollué et insalubre ont d'abord été relogées provisoirement, avant de s'installer en juin 2024 dans un nouveau quartier sur des terrains familiaux ou au sein d'un habitat adapté, selon le choix des familles.

Le projet a été piloté par le CCAS de Charleville-Mézières dans le cadre d'un partenariat très large avec les divers services de l'Etat (DDT, ARS...), le Département, le SCHS de la ville de Charleville-Mézières, la CAF et la Communauté d'Agglomération Ardenne Métropole qui a notamment piloté les études et travaux liés aux terrains familiaux. La ville de Charleville-Mézières a porté les marchés publics et suivi les travaux pour le compte des deux collectivités.

Ce projet, initié il y a 8 ans, a permis d'instaurer un climat de confiance entre la collectivité et les familles concernées et de construire, dans un cadre de concertation avec les acteurs associés, un projet répondant à leurs besoins, et d'optimiser aussi son montage financier (coût total s'élevant à près de 4 M€ dont 2,5 M€ financés par l'Etat et l'ANAH). Certaines difficultés ont notamment été surmontées : trouver du foncier disponible, un bailleur social (la Foncière Chenelet) pour porter le projet de logement adapté, la pandémie du Covid.



3.2/ Des leviers d'actions pour faciliter la mise en œuvre des stratégies foncières au service de l'habitat

Comme présentés lors de la journée technique co-organisée le 20 juin 2024 par le CRHH Grand Est et la plateforme régionale du foncier, les leviers à mobiliser pour mettre en œuvre une stratégie foncière peuvent être de différentes natures : outils de programmation notamment en matière d'urbanisme (emplacements réservés, zonages et règlements adaptés...), outils fonciers (droit de préemption...) ou financiers (Taxe sur les logements vacants...).

L'exercice du droit de préemption : un outil efficace pour mobiliser du foncier et produire du logement abordable notamment sur les secteurs tendus

Le Droit de Préemption Urbain (DPU) permet à une collectivité locale de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier, lorsque ce dernier est mis en vente par son propriétaire. Ce droit ne peut toutefois être exercé qu'en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement urbain d'intérêt général dans une zone préalablement définie et moyennant paiement du prix du bien. L'exercice du DPU se fait selon un process clairement établi, dans un délai réglementaire contraint et selon des procédures bien encadrées.

Trois points importants de vigilance sont notamment ressortis de l'atelier organisé sur ce sujet lors de la journée technique du 20 juin 2024 :

- sur [les conditions d'instauration du DPU](#) qui relèvent de droit de la collectivité compétente en matière de PLU. L'EPCI ne pourra cependant exercer le DPU que pour des opérations relevant de ses compétences statutaires. Le DPU peut être délégué aux communes ou à un EPF selon des critères clairs pour éviter toute ambiguïté et favoriser une bonne coordination entre les acteurs
- [avoir une bonne maîtrise du process d'instruction des Déclarations d'Intention d'Aliénation](#)¹² (DIA) qui se fait dans un délai réglementaire de 2 mois et selon des procédures particulières, d'où l'importance d'une bonne articulation entre les acteurs de la chaîne d'instruction et d'une maîtrise des temporalités des différentes étapes de la procédure
- [L'importance de bien préciser la nature du projet et ses motivations](#) (projet d'intérêt général...) conduisant à l'exercice du DPU notamment si l'exercice du DPU est délégué à un tiers (au risque sinon que la décision soit entachée d'un vice de forme) et d'inscrire son exercice dans une stratégie globale d'action, en cohérence avec le projet de territoire et les politiques publiques en place (SCOT, PLU et PLH)

Pour en savoir plus consulter le [compte-rendu de la journée technique du 20 juin 2024 sur les stratégies foncières](#) à des fins de logement abordable ou [le site du Cerema sur les outils d'aménagement](#).

¹² La déclaration d'intention d'aliéner (DIA) est une formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier situé sur une zone de préemption. Elle est destinée à informer avant la vente le titulaire du droit de préemption, afin que ce titulaire puisse faire valoir son droit de priorité pour l'acquisition du bien



L'exemple de la commune d'Eschau



Eschau est une commune résidentielle de la proche-couronne de l'agglomération de Strasbourg, soumise à l'article 55 de la loi SRU. L'attractivité de la commune conduit à une importante tension foncière. Suite à un constat de carence, l'exercice du droit de préemption foncière a été repris par l'Etat et délégué à l'EPFA (modalités aujourd'hui privilégiées par l'Etat, le bailleur et l'EPFA).

Le cas de figure présenté sur Eschau illustre bien l'importance d'une nécessaire anticipation dans le montage des projets, d'une bonne coopération entre les acteurs dans le processus de l'exercice du droit de préemption.

Au cours de l'année 2024, parmi les 400 DIA réceptionnées par la DDT sur le périmètre des 10 communes carencées de l'EMS, l'une concernait un bâti de 25,39 ares sur la commune d'Eschau, cédé 449 400 €. Le bailleur 'Habitation moderne' disposait, quant à lui, d'un immeuble à proximité et de parcelles avoisinantes nécessaires à la réalisation d'une opération LLS. Au vu de la configuration du terrain cédé, Il est donc apparu opportun d'effectuer une préemption sur ce bien.

L'acquisition aurait permis la réalisation d'un immeuble collectif de 7LLS dont 3PLAI+2PLUS+2PLS. Toutefois, l'étude de faisabilité afférente a fait apparaître un déséquilibre financier. Grâce à la mobilisation à hauteur de 113 952 € de l'enveloppe FNAP qui vient soutenir financièrement les opérations issues de préemptions dans les communes carencées (portant la subvention totale État à hauteur de 138 k€), la préemption a pu être effectuée¹³. Le plan de financement a ainsi été finalisé avec l'apport de subventions à hauteur de 17,6% du cout total de l'opération évalué à 1,7 M€, de fonds propres du bailleur à hauteur de 20%, le reste du financement relevant d'un prêt contracté auprès de la Banque des Territoires.

L'augmentation du prix du foncier et des coûts de construction aboutit aujourd'hui à des difficultés d'équilibre d'opération permettant difficilement aux organismes HLM de se positionner sur une DIA ou de poursuivre les procédures de préemption. L'apport de l'enveloppe FNAP devient indispensable pour toutes les DIA mais la temporalité inhérente à la procédure de préemption ne permet pas toujours de solliciter ce fonds. En effet, l'étude de faisabilité des bailleurs étant transmise 2 semaines après la visite du bien, l'Etat ne dispose que de 2 semaines pour finaliser la procédure de préemption¹⁴. Cette préemption dans le cas présent a ainsi pu être facilitée par le positionnement du bailleur en amont, celui-ci ayant déjà travaillé à un projet comme il disposait de terrains voisins.

Il s'agit de la première situation de recours à l'enveloppe FNAP dédiée aux préemptions dans le Bas-Rhin, et cette expérience permettra à la DDT67 de poursuivre l'exercice du droit de préemption avec de meilleurs leviers d'actions.

¹³ Cette subvention de l'Etat a permis de compléter le plan de financement initial reposant sur des subventions de l'EMS (39 k€), de la commune (35 k€), de l'EPFA (80 k€).

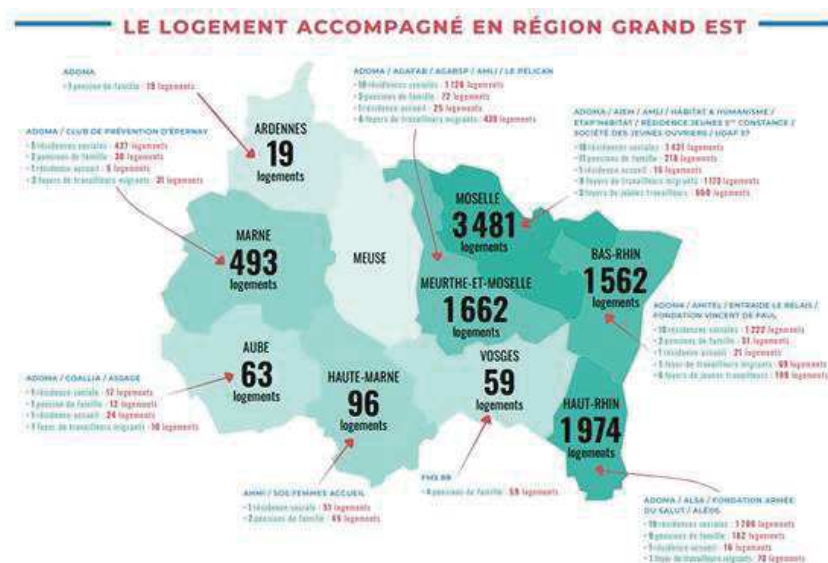
¹⁴ Choix du bailleur, demande de l'enveloppe FNAP du bailleur retenu à l'EMS, demande d'AE FNAP de l'EMS à la DDT, demande d'AE FNAP de la DDT à la DHUP, attente de l'accord de principe de de la DHUP, inscription de l'arrêté de délégation du DPU à l'EPF d'Alsace au recueil des actes administratifs, notification dudit arrêté à l'EPF d'Alsace, préemption du bien par l'EPF d'Alsace.



3.3 / Des solutions logement et un accompagnement pour faciliter l'accès au logement des plus fragiles et préserver leur maintien

Des solutions logement adaptées aux profils des personnes et un accompagnement adapté à leurs besoins, constituant le secteur du Logement accompagné, facilitent aujourd'hui l'accès au logement des publics les plus vulnérables mais le maintien dans le logement passe aussi par la mise en place de solutions de veille, de prévention, par des aides financières ou par des dispositifs opérationnels innovants.

3.3.1/ L'importance du rôle du Logement accompagné



Source : UNAFO. Profil et parcours des personnes logées Région Grand Est, 2021

Depuis son origine dans le milieu des années 1950 jusqu'à aujourd'hui, [le secteur du logement accompagné](#) n'a cessé de s'adapter et d'innover pour faire du droit au logement un droit pour tous. Initialement, le secteur se développe par la gestion de foyers de travailleurs migrants, très nombreux dans la région Grand Est, pour répondre aux besoins de logement d'une main d'œuvre étrangère encouragée à venir participer à la reconstruction de la France. Depuis 1979, l'UNAFO - Union professionnelle du logement accompagné - représentant 194 adhérents, dont 30 en Grand Est, accompagne les évolutions du secteur.

Au fil des changements démographiques et sociologiques, de l'évolution des besoins sociaux et des dynamiques territoriales, le logement accompagné a développé son offre, avec des solutions logement plus autonomes, modernes, abordables et sécurisantes pour les personnes accompagnées : Foyers de jeunes travailleurs, résidences sociales (généralistes ou pour les jeunes actifs), pensions de famille et résidences accueil. Cette offre diversifiée avec une gestion locative sociale et des espaces communs répond aux attentes et besoins des publics plus vulnérables que sont notamment les jeunes, les travailleurs précaires saisonniers ou en mobilité, les bénéficiaires de minima sociaux ou les familles monoparentales.



Le développement du logement accompagné est le levier d'action majeur pour la mise en œuvre de la Stratégie du Logement d'abord en Grand Est qui a fixé des objectifs ambitieux sur la période 20122-2027 avec la création en Grand Est de 715 logements en pensions de famille / résidences accueil et 1600 en résidences sociales / foyers de jeunes travailleurs. Même si le contexte économique et la fragilité des équilibres financiers à trouver complexifient le montage des opérations, l'offre poursuit son développement, qui se matérialise à travers de nombreux projets : ouverture de résidences sociales dans le haut Rhin, rénovation d'anciens Foyers de Travailleurs Migrants (FTM) dans le bassin lorrain, ouverture de nouvelles places en Pensions de Familles...



[Les Rencontres nationales du Logement accompagné](#) se sont tenues du 4 au 6 décembre 2024 à Metz et ont rassemblé plus de 500 acteurs du secteur pour **échanger, s'informer, trouver collectivement des réponses et partager les bonnes pratiques** à l'œuvre partout en France et dans le Grand Est, à travers des conférences, ateliers, et débats et une journée portes ouvertes dans une quinzaine de structures.

3.3.2/ Une solution technique innovante pour mieux maîtriser les charges énergétiques des locataires dans le parc social

Ce dispositif a été présenté à l'occasion de la rencontre du réseau RACHEL (**Réseau des Acteurs Champardennais de l'Habitat Et du Logement**), organisé par l'ARCA (ATHLM de Champagne- Ardennes), le 4 octobre à Saint-Dizier sur la thématique :

« Agir face à la crise : quels impacts et solutions pour l'Habitat social ? ».

Le Réseau RACHEL réunit élus, organismes, techniciens du monde de l'habitat, publics et privés, habitants... Lieu d'échanges et de ressources, il est l'occasion de rencontres, de débats et de partage de solutions adaptées entre tous les acteurs du territoire.

Un dispositif testé avec réussite au sein du parc social de Chaumont



Fabriqué par une start-up française, le boîtier est un thermostat intelligent qui pilote la température de consigne à l'intérieur du chauffe-eau, en fonction des besoins du locataire. Doté d'une carte SIM 4G, il envoie les données de manière sécurisée et autonome à nos serveurs. Testé par Chaumont Habitat auprès d'un panel de locataires, ce dispositif a permis de générer une réduction allant jusqu'à 25% sur la facture énergétique des locataires.

Lutter contre la précarité énergétique passe par un ensemble de moyens que portent notamment de nombreuses associations telles que la CLCV (Consommation Logement Cadre de Vie), allant des dispositifs d'alerte, de prévention et de sensibilisation aux programmes d'accompagnement des ménages, et jusqu'à la mise en place d'aides financières (mobilisation du FSL...).



3.4/ Des leviers financiers pour soutenir la production/rénovation de logements abordables, faciliter l'accès ou le maintien dans le logement

3.4.1/ Le fonds de sécurisation « IML Grand Est » : un outil financier pour développer l'Intermédiation locative (IML)

Ce fonds, lancé début 2024, est un levier financier facilitant le développement de l'IML dans le cadre du plan Logement d'abord II. Il intervient de façon subsidiaire pour les logements financés dans le cadre de l'IML du programme BOP 177 (hors IML Ukraine et un chez soi d'abord) ou gérés en mandat de gestion ou en location/sous-location dans la région Grand-Est, pour couvrir des sinistres définis (impayés, frais de procédures, dégradations locatives, vacance locative, petits travaux locatifs, traitement des nuisibles et régularisation tardive de charges) dont le fait générateur intervient à compter du 1^{er} janvier 2024. La DREETS a abondé le fonds d'un montant de 91 670 € pour l'activité de 2024, de 59 500 € pour l'activité de 2025, auxquels s'ajoutent les cotisations des structures adhérentes d'un montant de 38 230 €.

Au 31 octobre 2024, 14 associations avaient adhéré au fonds, représentant la couverture de 564 logements en IML. Après un démarrage en douceur, son activité devrait s'accroître en 2025 renforcée par l'intégration du Haut-Rhin dans le dispositif. Un travail collectif sera également poursuivi en 2025 pour optimiser son utilisation, notamment pour lever des freins sur la procédure de déclaration de sinistres.

3.4.2/ Le levier financier du programme Action Cœur de Ville (ACV) pour revitaliser les centres-villes, une réponse notamment adaptée aux besoins des salariés locaux, qualitative et durable



Au niveau national, le Programme ACV a associé l'Etat (ANCT), Action Logement, la Banque des Territoires et à l'ANAH pour mettre en œuvre le programme Action Cœur de Ville, dispositif dédié à la revitalisation de 245 villes, dont 24 en Grand Est. 6 Milliards ont été investis fin 2022 sur les 5 prévus initialement pour la période 2018-2022. Le programme bénéficiera d'un apport supplémentaire de 7 milliards pour la phase 2 sur la période 2023-2027.

Dès 2018, les partenaires sociaux du Groupe Action Logement ont souhaité soutenir la revitalisation des villes moyennes. Entre 2018 et 2022 (1^{ère} phase du programme), cela a représenté pour Action Logement, plus d'1,4 milliard d'euros d'engagements et près de 2000 bâtiments traités, représentant 25 000 logements remis sur le marché. Pour la région Grand Est et ses 24 villes, cela représentait pour Action Logement, dans cette 1^{ère} phase, près de 188 M€ financés au travers de 180 opérations et plus de 2600 logements produits ou réhabilités. Les opérations financées relevaient, à 69% du parc social, 27% du parc privé et 4% en accession sociale à la propriété.



Les financements et actions sur le volet habitat dédiés par Action Logement à la mise en œuvre des projets de revitalisation ont eu un effet levier important et ont démontré une adéquation avec les spécificités des territoires. L'offre en logements financée, de grande qualité, a permis à des salariés des bassins d'emploi concernés de revenir vivre et consommer durablement en centre-ville.

Depuis 2023, Action Logement a souhaité poursuivre la dynamique lancée au travers du dispositif Action Cœur de Ville en s'inscrivant dans sa seconde phase.

Notre intervention évolue, notamment, vers une approche orientée vers les enjeux de transition écologique, de sobriété foncière, en accord avec la stratégie de Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE) et la politique de décarbonation du Groupe Action Logement, et par un resserrement sur le bâti en centre ancien, cœur de cible du programme.

Dans le cadre défini par la directive relative aux financements dédiés au programme Action Cœur de Ville 2023-2026, Action Logement finance les travaux, prioritairement en prêts et jusqu'à 1000 €/m² SH, des opérateurs de logements sociaux et privés pour les accompagner dans leur projet d'investissement sur des immeubles entiers vacants, considérés comme stratégiques par la collectivité. Action Logement dédie au programme Action Cœur de Ville à l'échelle nationale 1Md € de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) dans le cadre de la nouvelle convention quinquennale 2023-2027.

3.4.3/ Renforcement des leviers d'actions financiers et opérationnels de la Caisse des dépôts pour soutenir la construction et la rénovation du parc social



Pour rappel, la Caisse des Dépôts à travers la Banque des Territoires apporte conseil et accompagnement aux collectivités et aux acteurs

locaux du logement. Ce soutien peut être technique, financier ou opérationnel dans des projets de réhabilitation, de production ou en vue de libérer du foncier dormant. Elle appuie notamment le programme « Territoires engagés pour le logement » déployé au sein de 2 opérations d'aménagement du Grand Est (Strasbourg et Alzette-Belval).

Acteur historique du logement social et intermédiaire, la Caisse des Dépôts a renforcé en 2024 ses interventions aux côtés de l'Etat pour stimuler le secteur et contribuer à enclencher une dynamique d'investissement vertueuse, renforcée par le gel du Livret A. Jouant pleinement son rôle contracyclique dans le contexte de tension aiguë que connaît actuellement le secteur du logement, elle a permis, notamment par la mise en place de financements dédiés aux acteurs du logement social, la construction durable de logements neufs ainsi que la rénovation du parc existant. Elle a également contribué au déploiement de nouveaux leviers pour relancer la mobilité résidentielle tout au long de la vie et permettre à tous de se loger.

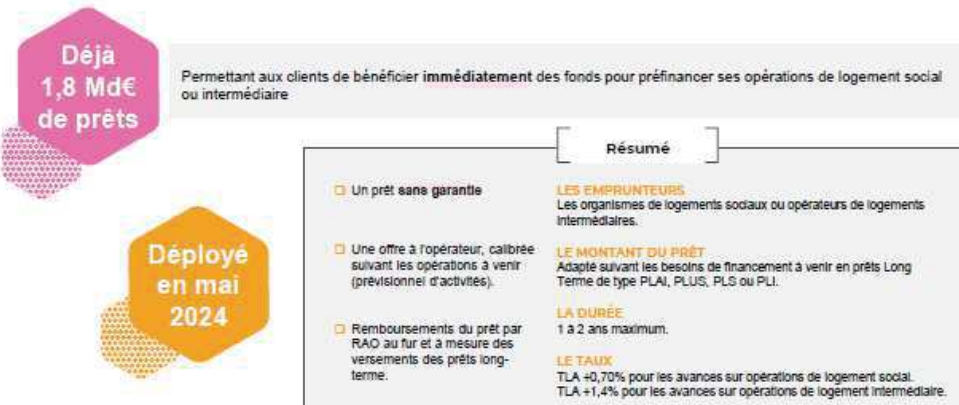


Développement d'outils financiers innovants pour soutenir la construction

1^{er} financeur du logement locatif social, la Banque des Territoires a accompagné la construction de plus de 6 000 logements dans le Grand Est en 2024 pour un montant d'emprunt de près de 600 M€.

Duoz

Un dispositif pour répondre aux besoins de court terme et de fluidité du secteur HLM : un succès sans précédent



Des outils financiers innovants ont également été développés et proposés aux bailleurs sociaux, notamment avec le prêt DUOZ qui permet le préfinancement des opérations dans l'attente de l'obtention des garanties des emprunts long terme ; le prêt PHB 2.0 Transformation écologique, bonifié par Action logement pour soutenir les constructions les plus ambitieuses sur le plan écologique ainsi que les transformations d'actifs existants en logements pour répondre aux objectifs du ZAN. Enfin, l'année 2024 a été marquée par un fort soutien en faveur du développement du logement locatif intermédiaire dont la Banque des Territoires est devenue le 1^{er} financeur en France.

Des prêts pour financer accélérer l'adaptation, la rénovation et la transition « verte » des logements

231 M€ de prêts ont été accordés par la Banque des Territoires en 2024 en vue de financer la réhabilitation de plus 8 500 logements dont plus de 6 000 ayant fait l'objet de travaux énergétiques majeurs et financés par éco-prêts.

La Banque des Territoires a également été associée aux réflexions relatives au financement des opérations de « seconde vie » des bâtiments, alternative vertueuse à la démolition reconstruction.

3.4.4/ Des leviers pour renforcer l'accession sociale à la propriété

Soutien d'Action Logement au développement des Organismes Fonciers Solidaires

Action Logement accompagne les Organismes de Foncier Solidaire (OFS) dans le financement du portage foncier et des opérations immobilières, dont la finalité est le développement d'une offre d'accession sociale abordable, en logements neufs ou assimilés, sous contrats de Bail Réel Solidaire (BRS).



Afin de faciliter le parcours résidentiel des salariés sur les territoires à enjeux spécifiques « emploi-logement », Action Logement accompagne, notamment, les OFS dans le cadre des dispositifs de droit commun, sous forme de prêts amortissables, sur la base d'un maximum, en 2024 en Grand Est, de 8 000 €/logement construit en BRS¹⁵. Ces offres en accession abordable à la propriété sont ensuite commercialisées prioritairement aux salariés des entreprises du bassin d'emploi concerné. Action Logement propose un accompagnement des salariés du privé pour les projets d'achat immobilier via un service de conseil en financement neutre et gratuit.

Depuis 2022, plus de 2,8 M€ ont été engagés par la Direction Régionale Grand Est en faveur des OFS, pour plus de 250 logements en BRS produits, dans 12 opérations immobilières réparties au sein des bassins d'emploi les plus dynamiques du territoire.

Une offre de financement renouvelée de la Caisse des dépôts pour relancer la mobilité résidentielle

Pour soutenir la mobilité résidentielle et favoriser les montages en « Bail réel solidaire » (BRS) qui en dissociant le foncier du bâti, permettent des modalités d'accès au logement à des prix 20 à 40% inférieurs au marché, la Banque des Territoires a renouvelé son offre de financement pour couvrir l'ensemble du territoire sans conditions de zonage et en simplifier les modalités d'instruction.

3.5/ Les leviers pour renforcer la relation Emploi Logement

3.5.1/ Le dispositif Louer pour l'emploi proposé par Action Logement

Il s'agit d'une nouvelle offre locative de logements privés abordables, proposée depuis avril 2024 et visant à contribuer à l'attractivité durable des territoires et des besoins en logement exprimés par les entreprises et leurs salariés. L'offre, qui mobilise du parc privé, propose deux solutions incitatives pour les bailleurs, d'une part en sécurisant les bailleurs, par l'offre Visale (garantie de loyers impayés), et d'autre part, en facilitant la réhabilitation ou rénovation des logements via un prêt à taux avantageux¹⁶. En contrepartie, les bailleurs s'engagent à donner la priorité de placement aux candidats cibles pendant 3 ans.

Sur les territoires où l'offre de logements locatifs sociaux est faible (territoires tendus à forte demande sociale ou détendus à faible parc social), ce dispositif vise à multiplier les solutions locatives privées ou personnes morales (hors bailleurs sociaux) rapidement mobilisables ; redynamiser les centres-villes (offre complémentaire à celle ACV en dehors du périmètre ORT ou sur des copropriétés) ; Résorber la vacance de logement, notamment dans les territoires détendus ; renforcer la performance énergétique des logements proposés à la location et offrir des logements plus confortables aux jeunes et publics en insertion professionnelle.

¹⁵ taux fixe bonifié, durée maximale de 40 ans, différé et franchise totale d'intérêt de 0 à 10 ans

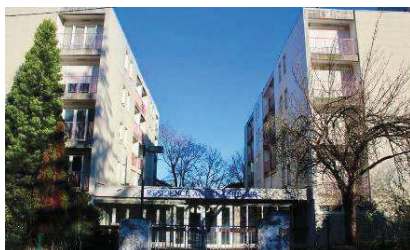
¹⁶ Les atouts de ce dispositif consistent en une couverture des loyers impayés de 36 mensualités sur la durée du bail (Visale), la prise en charge des honoraires de mise en location en cas de mandat de gestion par une agence et la possibilité de mener des travaux permettant de valoriser le patrimoine locatif



L'action porte sur les territoires de la région relevant d'une problématique Emploi-Logement (implantations ou développements d'entreprise, recrutements, carence d'offre sociale, parc communal privé vacant et à rénover, saisonniers, etc). Il est envisagé que le dispositif concerne un total d'une cinquantaine de logements « Louer Pour l'Emploi » par an sur la région Grand Est. Pour cette année 2024, seules les personnes physiques (bailleurs privés pouvaient bénéficier de cette solution et à compter de 2025 les personnes morales, y compris logements communaux (hors parc social) devraient pouvoir le proposer.

3.5.2/ Fonds de Soutien à l'innovation porté par Action Logement

Action Logement Services finance des projets dits « innovants¹⁷ » dont les objectifs sont d'apporter des réponses à des besoins localisés ou non, pour s'adapter aux évolutions sociales ou technologiques et favoriser le lien emploi-logement des salariés. [Cet appel à projets](#) s'inscrit dans le cadre de la convention quinquennale 2023- 2027 et concerne l'une des thématiques suivantes : logement, emploi, pouvoir d'achat, cohésion sociale, environnement. Les projets doivent bénéficier principalement aux parties prenantes prioritaires d'Action Logement : entreprises, salariés, collectivités territoriales, locataires, habitants, personnels d'Action Logement, bailleurs... mais peuvent être présentés à différents stades de développement qui vont de l'exploration d'idée, de l'expérimentation au déploiement.



L'exemple de la reconversion d'une friche urbaine en Foyer d'accueil de jeunes travailleurs à Epernay, projet ayant bénéficié d'un financement en 2024 et porté par le bailleur social Plurial Novilia

Ce projet a permis la reconversion d'une friche urbaine, en contribuant à une meilleure mixité fonctionnelle du bâtiment et à une amélioration du cadre de vie tout en favorisant insertion et lien social. En réponse à une pénurie d'offres de logements de petite typologie pour la cible des jeunes travailleurs et saisonniers et avec une saturation de l'offre existante au titre des FJT présents sur la Marne, le caractère innovant de la transformation de cette ancienne résidence seniors en Foyer jeunes travailleurs (FJT) relève de 3 axes :

- Requalification d'une friche urbaine en un environnement favorable à l'autonomie et au développement personnel et professionnel des jeunes travailleurs et saisonniers en lien avec les entreprises locales et partenaires
- L'adossement au FJT d'un tiers lieu ouvert sur le bassin de vie pour accroître l'insertion

¹⁷ L'innovation est l'introduction d'un produit, d'un service ou d'un procédé nouveau pour un territoire, une organisation ou un public donné. Elle peut être d'ordre technique, managérial, social, environnemental et a pour objectif à terme d'apporter de la valeur aux parties prenantes en s'inscrivant dans l'objet social de celui-ci, à savoir le lien emploi-logement. L'aide apportée sera limitée à sa dimension innovante et plafonnée à un montant de 500 000 € par projet d'innovation avec un pourcentage d'intervention limité à 50%. La subvention peut être cumulée avec d'autres sources de financement : fonds européens (FEDER, FSE, ...), aides de l'Etat et/ou de collectivités territoriales, Fonds de Soutien à l'Innovation de la CGLLS, etc.



- Optimisation et illustration concrète du concept de "territoire pilote en matière de sobriété foncière" qui vise à promouvoir une gestion plus responsable et économe de l'utilisation des terres/ bâtiment.

3.5.3/ Le « Laboratoire Emploi-Logement » : journée technique dédiée aux échanges, à la réflexion et à la créativité pour proposer des solutions facilitant l'accès à l'emploi et à un logement de personnes en reprise d'emploi



Bonjour à tous,

Une session de « Lab Emploi-Logement » a été organisée par Action Logement en partenariat avec France Travail et les services de l'Etat le 10 octobre 2024 sous la forme d'une journée technique dédiée aux échanges, à la réflexion et à la créativité pour proposer des solutions facilitant l'accès à l'emploi et à un logement de personnes en reprise d'emploi.



Il s'agissait, par cette occasion, de partager des connaissances croisées, de mieux faire connaître l'offre de services d'Action Logement et d'imaginer des solutions destinées à faciliter l'accès à l'emploi et au logement de certains publics cibles comme les jeunes, les familles ou à accompagner les territoires dans le déploiement de projets emploi-Logement.

Quelques propositions phares sont ressorties des ateliers : utiliser des canaux de communication adaptés aux jeunes en faisant appel par exemple à un « youtubeur », augmenter la visibilité des services d'Action Logement à travers la mise en place de bornes numériques, mobiliser les logements communaux ou proposer un package « Emploi + logement » pour faciliter le recrutement de salariés sur les bassins d'emploi portant des projets d'implantation d'entreprises.

ANNEXES

ANNEXE 1 – Bilan 2024 des aides à la pierre

1. Parc Public (LLS hors ANRU)

Objectifs et dotations "offre nouvelle" notifiés au préfet de région Grand Est

La dotation initiale au titre des aides à la pierre 2024 du parc public, notifiée à la région Grand Est à la suite du CA du FNAP du 14/12/2023, s'élevait à **21 291 839 €** (reliquats délégataires inclus) pour des objectifs de réalisation fixés à **6 672 LLS, dont 2 068 PLAI, 2 602 PLUS et 2 002 PLS**, tenant compte des besoins exprimés par les territoires dans le cadre du dialogue de gestion.

La dotation était composée de 4 sous-enveloppes dont 2 correspondaient à de nouvelles orientations du FNAP :

- la dotation au titre du développement de l'offre nouvelle (calculée sur la base des seuls PLAI) de **16 027 241 €** avec un montant moyen de subvention (MMS) cible 2024 de **7 750 € par logement PLAI pour la région Grand-Est** ;
- une enveloppe recyclage foncier et immobilier de 2 817 000 € (dans la continuité des enveloppes acquisition-amélioration 2022 et sobriété foncière 2023) pour bonifier 939 PLAI / PLUS
- une dotation pour le soutien aux résidences sociales (1 667 506€)
- une enveloppe dédiée au soutien aux zones tendues et aux opérations difficiles à équilibrer de 780 092 €

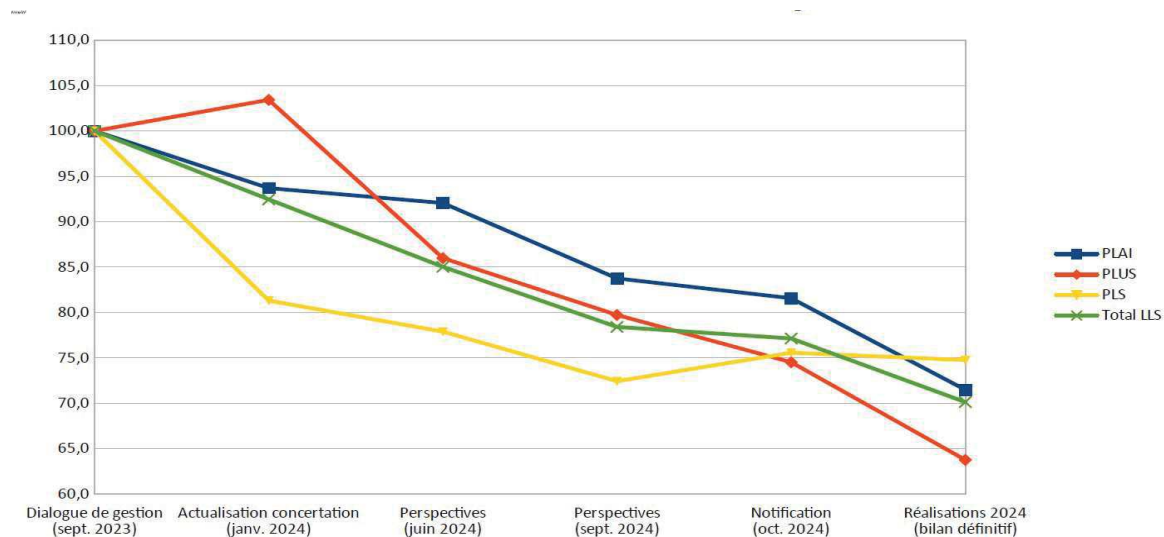
À noter que le FNAP a procédé à plusieurs décisions de redéploiement en fin de gestion pour prendre en considération les besoins complémentaires ou ajustements exprimés par les régions. Ces décisions ont porté principalement sur le volet financier et n'ont pas été accompagnées d'une modification à la baisse des objectifs initiaux notifiés au Grand Est. La dotation PLAI inutilisée en fin d'année a fait l'objet d'une reprise par le FNAP (pour abondement du budget 2025).

Analyse de la programmation "offre nouvelle" 2024 / bilan quantitatif et qualitatif

À l'image des années antérieures, les perspectives annoncées par les territoires en début d'année n'ont pas été confirmées dans les réalisations effectives.

La programmation régionale a été marquée par :

- un **retrait constant du besoin tout au long de l'année** avec une évolution dès les premiers mois de l'année (notifications définitives en retrait d'environ 17 % par rapport aux besoins exprimés en début d'année et de l'ordre de 15 % si on prend l'hypothèse de septembre – période où la programmation est plus stable et le dépôt des dossiers plus avancé) ;



Données SIAP / analyse base 100

- un **repli important mais toutefois moins marqué que l'an passé sur l'ensemble des produits logements** : -266 PLAII par rapport aux besoins 2024 de début d'année (contre -580 en 2023), -650 PLUS (contre -947 en 2023) et repli limité pour les PLS (-141 contre -367 en 2023) ;
- des perspectives régionales au-dessus de celles de 2023 (autour de 5 300 LLS lors de la notification d'octobre contre 5 000 en 2023) mais non confirmées dans les réalisations

La dotation allouée à la région Grand Est a permis de **satisfaire l'ensemble des besoins des territoires de gestion**, avec :

- une **programmation marquée par un niveau de réalisation en augmentation par rapport à 2023 (+5 % contre +4 % à l'échelle nationale)**, même si elle reste éloignée des objectifs initiaux notifiés à la région Grand Est (production à hauteur de 72 % des objectifs initiaux) ;
- plus de **17,7 M€ engagés pour le financement de 4 837 logements sociaux au sein de la région Grand Est**, dont 1 567 PLAII (*incluant 585 PLAII structures et 130 PLAII-A*), 1 434 PLUS et 1 836 PLS , avec un subventionnement incluant :
 - une utilisation vertueuse de l'enveloppe spécifique « zones tendues » à travers un comité régional de sélection. Grâce à un dépassement mesuré du MMS régional, autorisé par le niveau national (en plus de la dotation spécifique « zones tendues »), ce sont 1,9 M€ qui ont été utilisés au total pour le renforcement du financement de 17 opérations LLS (représentant 322 logements) difficiles à équilibrer
 - une opération en commune carencée financée sur l'enveloppe nationale DPU (Eschau / 67)
- des reliquats chez les délégataires (360 k€ / en retrait par rapport à 2023), et des non-consommations en territoires non délégués qui continuent d'interpeller alors que les ajustements de fin de gestion, qui visent notamment à optimiser au mieux l'enveloppe régionale, auraient dû les limiter voire les supprimer ;

Détail des réalisations "offre nouvelle" 2024 par territoire et par produit

BILAN AU 20/01/2025 / OBJECTIFS ET DOTATION DEFINITIVE (notifications Octobre / Décembre 2024)												Montants subventions engagées
Dép	Gestionnaire	PLAI			PLUS			PLS			Total Logements financés	
		Obj.	Réa.	%	Obj.	Réa.	%	Obj.	Réa.	%		
08	Ardennes Métropole	47	23	49,%	77	45	58,%	26	26	100,%	94	176 530 €
08	DDT Ardennes	36	28	78,%	53	53	100,%	2	2	100,%	83	171 080 €
10	DDT Aube	139	137	99,%	152	149	98,%	88	88	100,%	374	1 365 820 €
51	CU du Grand Reims	11	11	100,%	22	22	100,%	190	190	100,%	223	115 210 €
51	DDT Marne	12	12	100,%	38	37	97,%	43	43	100,%	92	196 250 €
52	DDT Haute Marne	38	26	68,%	28	3	11,%	0	0	-%	29	327 110 €
54	Métropole du Grand Nancy	89	89	100,%	113	113	100,%	17	17	100,%	219	709 122 €
54	CC du Bassin de Pompey	43	29	67,%	73	41	56,%	10	10	100,%	80	223 242 €
54	CD Meurthe et Moselle	121	121	100,%	157	157	100,%	65	65	100,%	343	1 307 148 €
55	CD Meuse	2	2	100,%	0	0	-%	0	0	-%	2	13 354 €
57	Metz Métropole	65	65	100,%	73	73	100,%	235	235	100,%	373	1 218 372 €
57	CC Rives de Moselle	34	34	100,%	56	56	100,%	74	74	100,%	164	456 732 €
57	DDT Moselle	258	208	81,%	159	128	81,%	454	440	97,%	776	1 615 700 €
67	Eurométropole de Strasbourg	411	411	100,%	64	64	100,%	311	310	100,%	785	5 199 032 €
67	CEA (Bas Rhin)	238	238	100,%	309	309	100,%	167	167	100,%	714	2 083 308 €
68	CA Mulhouse Alsace Agglomération	21	21	100,%	43	43	100,%	75	75	100,%	139	168 336 €
68	CEA (Haut-Rhin)	100	100	100,%	123	123	100,%	90	90	100,%	313	1 262 223 €
88	DDT Vosges	40	12	30,%	30	18	60,%	4	4	100,%	34	107 124 €
	TOTAL	1705	1567	92,%	1570	1434	91,%	1851	1836	99,%	4837	16 715 693 €
	Réserve Régionale	363			1 032			151			94,36 %	
	Grand-Est objectif notifié	2 068			2 602			2 002				
	France (au 20/01/2025)	31 000	25 373	82,%	43 588	27 260	63,%	25 412	32 461	128,%	85094	85,09 %

Données SIAP / NB : le tableau ci-dessus affiche les subventions réellement allouées (hors enveloppe PLAI-A) par les territoires de gestion et ne fait donc pas apparaître les reliquats 2024 des délégataires.

À noter que les écarts entre la notification initiale CRHH et celle de fin d'année (prise en compte de la notification d'octobre, hors ajustements complémentaires de novembre-décembre) peuvent être conséquents.

Territoire de gestion	Notification octobre 2024				Écart par rapport à notification initiale (CRHH)			
	PLAI	PLUS	PLS	Total LLS	PLAI	PLUS	PLS	Total
08 CA Ardenne Métropole	47	77	4	128	4	-3	-19	-18
08 DDT Ardennes	36	53	2	91	4	4	0	8
10 DDT Aube	139	152	88	379	33	38	69	140
51 CU du Grand Reims	19	33	212	264	-8	-11	-18	-37
51 DDT Marne	12	38	43	93	-55	-57	-1	-113
52 DDT Haute-Marne	38	28	0	66	-12	-27	0	-39
54 Métropole du Grand Nancy	89	113	17	219	-8	-24	4	-28
54 CC du Bassin de Pompey	43	73	10	126	8	27	0	35
54 CD Meurthe-et-Moselle	136	169	92	397	-3	-1	-12	-16
55 CD Meuse	25	40	0	65	12	21	0	33
57 Eurométropole de Metz	67	89	210	366	26	29	179	234
57 CC Rives de Moselle	34	56	74	164	-12	-12	51	27
57 DDT Moselle	258	159	454	871	-24	-114	75	-63
67 Eurométropole de Strasbourg	411	68	312	791	11	-196	-184	-369
67 CeA Bas-Rhin	238	309	168	715	-111	-169	-67	-347
68 CA Mulhouse Alsace Agglo	43	51	76	170	-17	-9	-64	-90
68 CeA Haut-Rhin	100	123	90	313	-111	-142	-154	-407
88 DDT Vosges	53	45	4	102	-4	-4	0	-8
Total des remontées	1 788	1 676	1 856	5 320	-267	-650	-141	-1058

Rénovation du parc public

Pour l'année 2024, l'enveloppe initiale nationale de 400M€ a permis à la région Grand Est de disposer d'une dotation de 44,673 M€ (3ème dotation régionale en montant) pour permettre la rénovation d'environ 5800 logements.

Cela étant, cette enveloppe a été revue nettement à la baisse en cours d'année, suite au gel des crédits budgétaires du BOP UTAH (reprise 18 M€ pour le Grand Est). Ce gel a notamment eu un impact important pour les territoires hors délégation (gestion directe LLS) et pour la CEA dont l'avenant n'a pu être engagé avant le gel budgétaire (pas de gel / reprise chez les autres délégataires). A noter que les crédits gelés en 2024 seront restitués, à l'euro près, aux territoires de gestion en 2025.

Au total, 3844 logements ont été réhabilités en 2024 (réhabilitations thermiques et changements de vecteur) pour un financement de 22,3 M€.

Détail des rénovations LLS 2024 par territoire

Département	Territoire de Gestion	Notifié 2024 en nombre de logements	Notifié 2024 En €	Engagé 2024 en nombre de logements	Engagé 2024 En €
Ardennes	DDT Ardennes	49	478 163,00 €	0	0,00 €
	CA Ardennes Métropole	81	790 433,00 €	36	342 000,00 €
Aube	DDT Aube	149	347 376,00 €	0	0,00 €
Marne	DDT Marne	246	2 351 023,00 €	166	1 577 000,00 €
	CU du Grand Reims	447	4 031 681,00 €	355	3 100 181,00 €
Haute-Marne	DDT Haute-Marne	261	3 063 692,00 €	0	0,00 €
Meurthe-et-Moselle	Métropole du Grand Nancy	164	1 600 383,00 €	159	1 510 500,00 €
	CC du Bassin de Pompey	15	146 376,00 €	15	142 500,00 €
	CD de Meurthe-et-Moselle	777	3 768 389,00 €	1073	3 750 388,55 €
Meuse	CD de la Meuse	61	595 264,00 €	72	595 264,00 €
Moselle	DDT Moselle	485	4 568 412,00 €	37	194 620,00 €
	Metz Métropole	370	4 664 748,00 €	315	4 363 898,80 €
	CC Rives de Moselle	0	0,00 €	0	0,00 €
Bas-Rhin	Eurométropole de Strasbourg	1433	6 090 996,00 €	1495	5 584 947,80 €
	CEA (Bas-Rhin)	289	2 820 186,00 €	0	0,00 €
Haut-Rhin	CEA (Haut-Rhin)	526	5 132 934,00 €	0	0,00 €
	Mulhouse Alsace agglomération	351	2 632 400,00 €	85	807 500,00 €
Vosges	DDT Vosges	208	1 590 523,00 €	36	342 000,00 €
Total		5912	44 672 979,00 €	3844	22 310 800,15 €

Données SIAP arrêtées au 17/01/2025

Bilans des autres actions du BOP UTAH pour l'année 2024

Démolitions (crédits FNAP):

L'enveloppe nationale de 10 M€, dédiée au financement des démolitions en zone détendues (hors secteur d'intervention de l'ANRU) pour accompagner l'évolution / restructuration du parc HLM, a permis à la région Grand Est de bénéficier, de 2 475 369 € de dotation initiale pour un objectif de 603 logements démolis.

Cette dotation n'a pas été utilisée en totalité. Elle a permis de financer la démolition de 426 logements, pour un montant total de 1 893 129 € (soit une subvention moyenne de 4 444 € par logement démoli). Les crédits non mobilisés ont été restitués pour redéploiement à d'autres régions.

PLAI adaptés (crédits FNAP)

130 PLAI adaptés (bas niveau de quittance), dont 94 logements structures et 36 logements ordinaires, ont pu bénéficier d'une subvention complémentaire totale de 991 180 € (*pour une enveloppe initiale notifiée de 2 729 240 € visant au développement de 221 PLAI-A dont 178 logements ordinaires et 43 structures*).

Sédentarisation des Gens du Voyage

Aucun dossier Grand Est n'a fait l'objet d'une sélection en 2024, sur liste principale, suite à l'appel à projets annuel lancé par la DIHAL. Cela étant, la deuxième tranche d'un projet de terrains familiaux (dans le haut-Rhin), sélectionnée en liste complémentaire en 2023, a pu être engagée en 2024 (273 k€ mobilisés pour 13 places).

MOUS et autres actions d'accompagnement (crédits FNAP) :

L'ensemble des besoins exprimés par les territoires de gestion ont pu être satisfaits (151 500 €) sans que cela n'ait nécessité la mobilisation de la totalité de l'enveloppe initiale (289 370 €). A noter que seuls 91 000 € (correspondant à 4 MOUS) ont été réellement mobilisés (*4 annulations de projets en cours d'année sur les départements 54, 55, 57 et 68*). Les crédits non utilisés ont été restitués au FNAP.

2. Parc Privé

2024 : une année importante en termes d'amélioration de l'habitat privé, marquée par une forte revalorisation des aides et des effets d'aubaine

- **Une année 2024 aux moyens et objectifs très ambitieux dans le cadre de la revalorisation et de la refonte des dispositifs :**

L'enveloppe des aides à la pierre gérées par les délégations locales de l'ANAH et les délégataires des aides à la pierre s'élevaient initialement à **3,733 milliards d'euros** toutes priorités confondues en augmentation de plus de 141 % par rapport à l'année 2023. L'attribution de l'enveloppe, ventilée aux différentes régions de France, doit permettre d'assurer le financement à hauteur de la revalorisation de tous les dispositifs de l'Anah.

Les objectifs étaient à la hauteur des ambitions de l'Agence avec l'ambition de rénover **234 825** logements en préconisant :

- la lutte contre la précarité énergétique (PO MPR Parcours accompagné) : objectif de **74 220** logements rénovés ;
- la lutte contre l'habitat indigne : objectif de **2 000** logements ;
- l'adaptation des logements pour favoriser l'autonomie et le maintien à domicile : objectif de **45 345** logements ;
- l'aide aux propriétaires bailleurs (PB) : objectif de **8 260** logements ;
- le traitement des copropriétés en difficulté : objectif de **25 000** logements ;
- l'aide pour la rénovation des copropriétés fragiles et saines (MPR copropriétés) : objectif de **80 000** logements,

Cette montée en puissance des objectifs et moyens alloués est également le signe d'une prise de conscience par les citoyens des enjeux de la rénovation thermique de leur logement ainsi qu'une forte mobilisation au sein des territoires des élus et des acteurs socioprofessionnels en faveur des politiques de rénovation de l'habitat.

Lors du mois de mars 2024, l'ANAH a procédé, dans le respect du budget de l'Agence, à la révision des objectifs et dotations de chaque région en lien avec la baisse de 1 milliard d'euros souhaitée par le Gouvernement. Néanmoins, les évolutions observées ont présenté des dynamiques contrastées :

- excellente dynamique en matière de rénovation des copropriétés avec la rénovation de plus de 55 237 logements soit une hausse de 7 % rapport à l'année 2023 ;
- des actions en faveur des copropriétés en difficulté qui ont progressé avec un engagement supérieur de près de 20 % à celui de l'année dernière ;
- des aides en matière d'autonomie et de handicap qui ont largement augmentés avec 37 069 logements adaptés et plus de 207 M€ d'aides (95 en 2023)
- des aides aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants qui ont marqué un ralentissement poursuivant ainsi l'évolution amorcée en 2022

avec les effets du contexte inflationniste sur le coût des travaux et l'augmentation du reste à charge qui en a résulté pour les ménages mais principalement une refonte des dispositifs en cours d'année (4 435 logements conventionnés et rénovés en 2024 contre 4 598 en 2023) ;

- la mobilisation des réserves nationales et régionales constituées en début d'année afin de pouvoir compenser des montants moyens de subvention largement sous-estimés pour les aides à la rénovation énergétique ; on constate ainsi, une nette diminution des rénovations énergétiques avec 340 801 logements rénovés contre 569 243 en 2023 mais avec une forte hausse des aides : 3,29 milliards d'euros en 2024 contre 2,74 milliards d'euros en 2023.

• Le Grand Est : des moyens importants alloués aux territoires

La dotation initiale Grand Est était de **247,9 M€** de crédits ANAH. Par rapport à 2023, ce sont **84,6 M€** supplémentaires alloués pour la région afin de poursuivre les orientations nationales et de garantir le financement des revalorisations des dispositifs. Cette dotation place la région en 6^{ème} position par rapport aux autres régions de France.

L'objectif initial portait sur la rénovation de **16 985** logements.

Ainsi, en région Grand Est, **13 659** logements ont bénéficié de subvention de l'Anah en 2023 contre **12 736** en 2023 et **243,2 M€** ont été consommés, soit **140,3 M €** de plus qu'en 2023 en termes de crédits. L'enveloppe régionale a été consommée à hauteur de **98 %**. Il s'agit d'une année sans précédent en matière de réalisation. La revalorisation des dispositifs a néanmoins entraîné de nombreux effets d'aubaine. En effet, le montant des devis des travaux a sensiblement augmenté et s'aligne très souvent sur les plafonds de subvention fixés par l'Anah.

2024									
Objectifs et Dotations Grand Est	PB	PO Ma Prime Logement Décent	PO MaPrimeAdapt'	MPR Parcours accompagné	Total PO et PB	Copropriétés dégradées	Copropriétés fragiles	MPR Copro « Autres Copro »	Energie / Habiter Mieux
2025	571	148	2855	3627	7201	NC	3680	NC	266 746 446 €
Réalisations 2024	539	97	3081	3641	7358	2957	3344	NC	243 156 231 €
Objectifs révisés 2024	628	155	4240	4795	9818	1423	6244	NC	254 889 220 €
Objectifs initiaux 2024	128	155	4240	4795	9318	1423	6244	NC	247 924 199 €
Rappel réalisations 2023	574	108	2592	2869	6143	3785	2808	8732	102 859 286 €
Rappel objectifs 2023	691	274	4181	4354	9500	2901	6055	11346	163 296 532 €

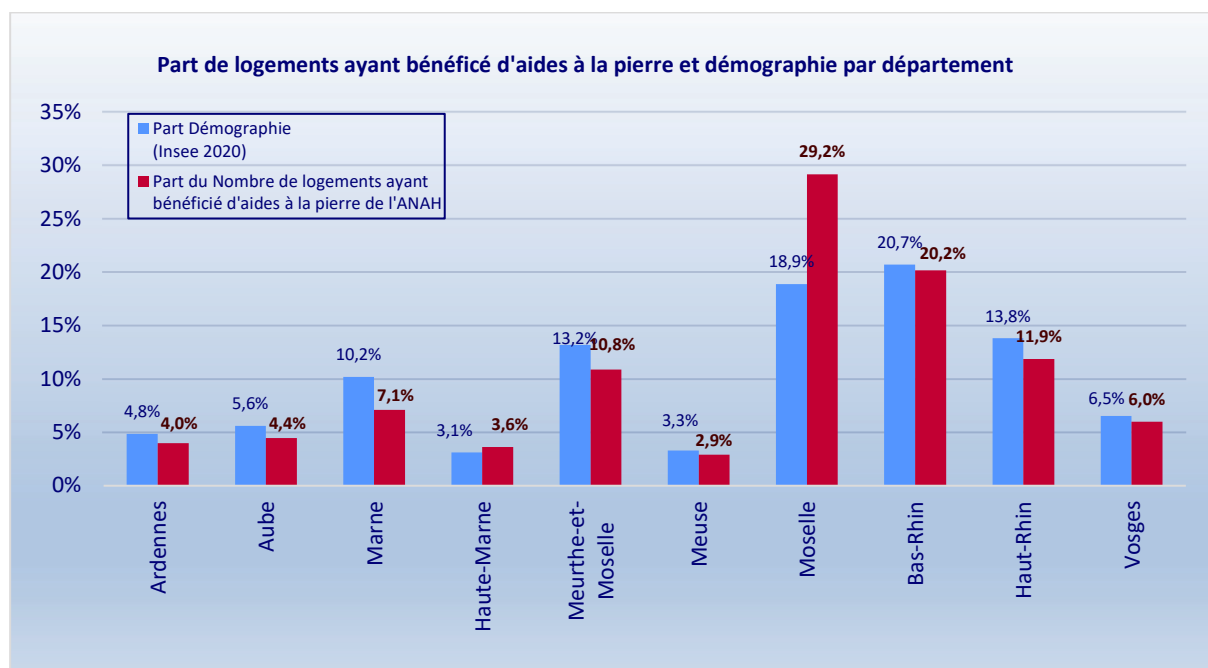
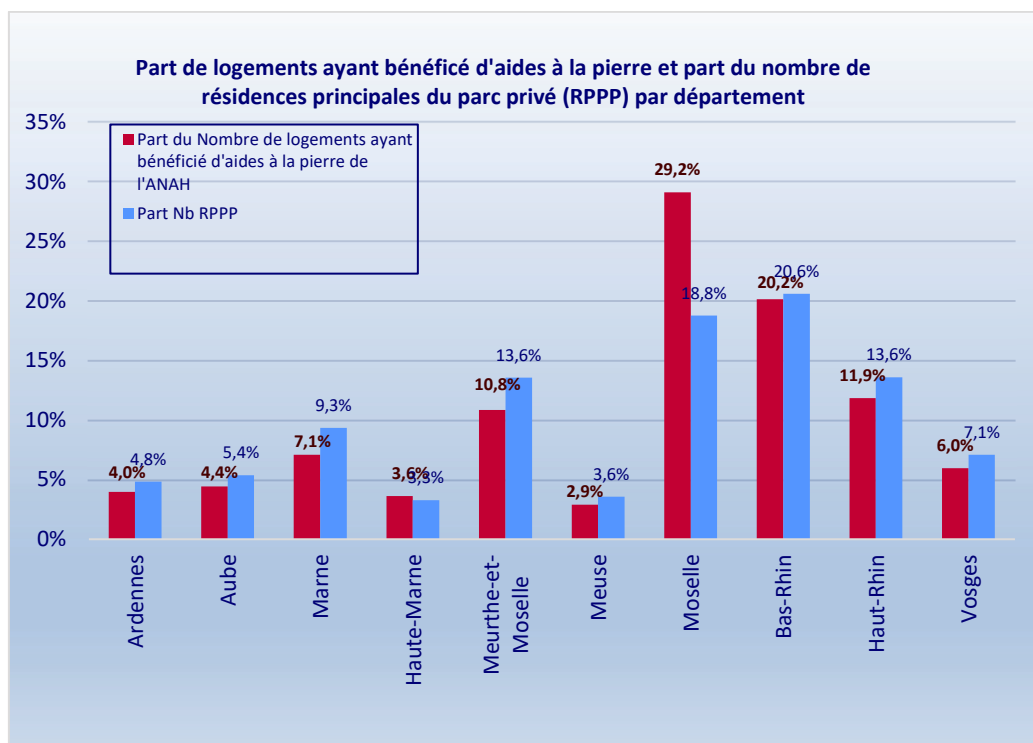
PO : propriétaire occupant / PB : propriétaire bailleur

BILAN 2024 : Réalisation des objectifs ANAH

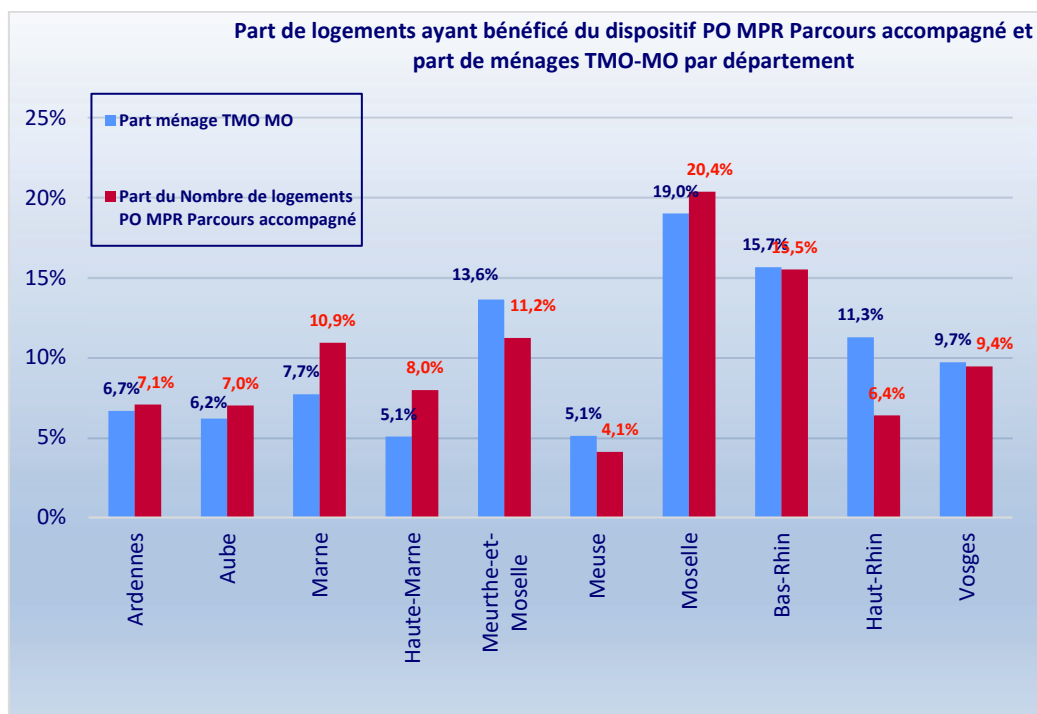
Réalisations 2024	PB	PO MPLD	PO MPA	MPR PA	Copros Autres	Copros Fragiles	Copros D	Total	Total hors copro D	Montant total
08. ANAH	8		183	172				363	363	9 000 390 €
08. CAAM	23	2	69	85				179	179	4 588 507 €
10. ANAH	29	13	242	255		67		606	606	14 726 371 €
51. ANAH	46	7	228	297		56		634	634	16 208 585 €
51. CUGR	1		122	101	90		21	335	314	4 978 386 €
52. ANAH	15	7	182	290				494	494	14 318 693 €
54. MEGN	14	2	107	105	120	417	0	765	765	11 411 363 €
54. CCBP	2	2	20	26	35			85	85	1 871 253 €
54. CD 54	57	7	217	278		67	6	632	626	16 639 167 €
55. CD 55	17	5	224	149				395	395	8 649 556 €
57. ANAH	95	7	434	603	2	108	283	1 532	1 249	36 165 541 €
57. MM	12	2	61	99	209	14	1 971	2 368	397	8 046 410 €
57. CCRM	6		36	40			0	82	82	2 032 124 €
67. EMS	99	10	109	165	950	289	171	1 793	1 622	27 133 552 €
67. CEA	51	16	228	400	70	161	36	962	926	23 924 134 €
68. ANAH	19	2	171	109	72	253	0	626	626	10 208 085 €
68. M2A	25	1	77	123	107	191	469	993	524	14 988 572 €
88. ANAH	20	14	371	344		66		815	815	18 265 542 €
TOTAL GRAND EST	539	97	3 081	3 641	1 655	1 689	2 957	13 659	10 702	243 156 231

BILAN 2024 : Réalisation des objectifs ANAH par rapport aux autres régions de France

Réalisations 2024	PB	POLHI PO MPLD	PO Autonomie PO MPA	PO MPRS MPR PA	Copropriétés Autres	Copropriétés Fragiles	Copropriétés en difficulté	Total		Montant Copro D
ARA	676	157	5 417	4 214	4 685	2 284	1 267	18 700		8 023 570 €
BFC	112	76	1 734	1 942	607	379	11	4 861		116 256 €
BRETAGNE	156	65	2 604	2 354	410	53	198	5 840		5 470 202 €
CENTRE	158	61	1 689	1 701	758	353	165	4 885		1 735 072 €
CORSE	33	36	227	106	0	0	217	619		6 499 645 €
GRAND EST	539	97	3 081	3 641	1 655	1 689	2 957	13 659		9 469 179 €
HDF	429	199	3 028	4 602	730	134	85	9 207		572 388 €
IDF	76	109	2 008	3 842	5 973	6 779	8 159	26 946		104 180 250 €
NORMANDIE	357	84	2 133	2 304	696	809	80	6 463		835 615 €
NOUVELLE AQUITAINE	636	269	4 349	4 323	523	1 028	683	11 811		16 731 154 €
OCCITANIE	595	210	4 865	4 696	675	656	3 609	15 306		14 785 075 €
OUTRE-MER	142		20					162		
PDL	271	75	3 111	2 642	830	512	33	7 474		412 031 €
PACA	255	98	2 023	1 039	436	958	3 421	8 230		53 001 403 €
TOTAL NATIONAL	4 435	1 536	36 289	37 406	17 978	15 634	20 885	134 163		221 831 840 €



On constate une forte corrélation entre la part démographique et la part du nombre de logements ayant bénéficié des aides à la pierre de l'ANAH. Néanmoins, la Moselle démontre un certain attrait pour les travaux de rénovation énergétique, notamment à travers le démarchage de MAR de la région parisienne auprès des ménages mosellans. Ainsi, le Bas-Rhin et la Moselle compte environ 49 % du nombre de logements ayant bénéficié d'aides à la pierre alors qu'ils ne comptent que 39,6 % de la population. À l'inverse, les Ardennes, l'Aube et la Marne qui compte 20,6 % de la population ne concentrent que 15,5 % du nombre de logements rénovés malgré une proximité géographique avec l'Île-de-France. Ces tendances se confirment aussi au regard du parc de résidences principales privées.



Si on se concentre sur la part des modestes et très modestes, principale cible des aides à la pierre, les tendances se rééquilibrent fortement. Les territoires ruraux concentrent plus de logements ayant bénéficié des aides bien qu'ils ne regroupent pas la majorité des ménages modestes et très modeste (la Haute-Marne compte 5,1 % des modestes et très modestes mais concentre 8 % des logements ayant bénéficié des aides MaPrimeRénov' Parcours accompagné, à l'inverse la Meurthe-et-Moselle compte 13,6 % des modestes et très modestes mais concentre 11,2 % des logements ayant bénéficié des aides MaPrimeRénov' Parcours accompagné).

ANNEXE 2 - Proposition de répartition des aides à la pierre 2025

1. Parc Public (LLS hors ANRU)

Des orientations nationales volontaristes avec un budget 2025 en hausse et un enjeu d'articulation et de priorisation avec le NPNRU

À l'échelle nationale, l'objectif de réalisation est le même qu'en 2024 avec **100 000 logements locatifs sociaux financés par le FNAP** (dont 32 000 PLAI, contre 31 000 en 2024 et 38 000 en 2023, 40 775 PLUS, contre 43 588 en 2024, et 27 225 PLS), pour prendre en considération l'amplification des reconstitutions ANRU.

Les principes de programmation LLS 2025 retranscrits dans la lettre de programmation de la ministre déléguée en charge du logement, adressée aux préfets de région mi-février 2025, s'inscrivent globalement dans la continuité de ceux qui ont guidé la programmation des années antérieures et s'appuient sur les orientations précisées dans la délibération du CA du FNAP n°2024-8 du 12/12/2024. La lettre de programmation souligne notamment la nécessité d'une **meilleure articulation entre les programmations offre nouvelle FNAP et reconstitution de l'offre ANRU, avec priorité donnée, comme en 2024, à la reconstitution de l'offre NPNRU** (16 475 logements attendus en 2025), compte-tenu des échéances du NPNRU à mi-2026. Considérant la demande de petits logements, il est également demandé d'**orienter 50 % de la production vers des petites typologies (T1/T2), et notamment sur les produits PLAI et les logements à destination des jeunes**.

Le budget initial du FNAP, construit sur la base d'un nombre de PLAI plus important, est en hausse (+ 4% par rapport au BI 2024) et permet ainsi de maintenir les montants moyens de subventions (MMS) utilisés ces dernières années pour le dimensionnement des enveloppes régionales. Il permet aussi le maintien des enveloppes spécifiques « bonus résidences sociales », « recyclage foncier et immobilier », « démolitions » et « DPU en communes carencées » ; l'enveloppe « zones tendues » étant, quant à elle, remplacée par une enveloppe « transformation de bureaux en logements ».

Le budget initial s'élève ainsi à plus de 520 M€ dont, notamment :

- 464,5 M€ au titre des aides à la pierre (399,5 M€ pour le développement de l'offre nouvelle PLAI (dont 20 M€ pour la transformation de bureaux en logements et 22 M€ pour les résidences sociales et pensions de famille) + 10 M€ pour les démolitions en zone détendue + 45 M€ pour le recyclage foncier et immobilier + 10 M€ pour le financement du surcoût des opérations issues de l'exercice du droit de préemption urbain)
- 8,2 M€ pour les actions d'accompagnement (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) / budget en hausse depuis 2 ans
- 46,4 M€ issus de la majoration SRU et fléchés sur le développement des PLAI adaptés et le financement de l'IML en communes carencées.

A noter qu'un budget rectificatif a été voté début mars pour intégrer la prise en compte des reliquats des délégataires, et ce sans incidence sur les objectifs ou la dotation globale allouée aux régions (l'impact étant uniquement sur les délégations d'AE faites aux régions).

Nouveautés 2025 :

La dotation de 20 M€ pour encourager les opérations dans les zones tendues est réorientée vers la reconversion des bureaux en logements.

Par ailleurs, afin de répondre à la demande exprimée dans le SNE, le FNAP fixe l'obligation de 50 % de la programmation orientée vers des petites typologies (T1/T2), cette obligation devant principalement être portée par les logements PLAI et par les logements à destination des jeunes et des étudiants.

Comme chaque année, le CA du FNAP maintient la souplesse laissée au préfet de région dans les modalités de répartition des objectifs et moyens entre territoires de gestion, afin de répondre au mieux aux enjeux identifiés et aux besoins recensés par les acteurs locaux.

Une dotation régionale ambitieuse

La répartition des objectifs « offre nouvelle » entre régions est effectuée au prorata des besoins exprimés dans le cadre du dialogue de gestion de septembre 2024 (système bottom-up), avec des ajustements pour tenir compte des objectifs nationaux ANRU et LLS, tout en maintenant une programmation ambitieuse dans les régions les plus tendues (IDF et PACA notamment).

Le taux plancher de PLAI est fixé 31 % dans chaque région et les PLS sont limités à 30 %, le niveau de PLUS se faisant par déduction des objectifs PLAI et PLS de l'objectif global.

Ainsi les objectifs et moyens alloués à la région Grand Est pour l'année 2025, fixés par le Conseil d'Administration du FNAP du 12 décembre 2024, s'élèvent à **6 573 logements locatifs sociaux** (soit une baisse de 696 LLS par rapport au bottom-up) dont: **2 132 PLAI, 2 469 PLUS et 1 972 PLS**

A noter que la programmation de la reconstitution de l'offre hors site au titre du NPNRU pour 2025 s'élève à 1 957 logements (1 227 PLAI et 730 PLUS) pour le Grand Est, soit un objectif global (FNAP / ANRU) de 8530 LLS pour l'année 2025.

Les sous-objectifs qualitatifs (inclus dans les objectifs sus-mentionnés) s'élèvent à :

- 949 logements PLUS / PLAI « recyclage foncier et immobilier »
- 666 logements résidences sociales dont 297 pensions de famille / résidences accueil
- 350 logements étudiants (financés en PLS ou exceptionnellement en PLUS)

La dotation au titre des aides à la pierre « offre nouvelle » s'élève, quant à elle, à **23 028 381 €** (reliquats des délégataires inclus), dont

- une enveloppe PLAI 2025 de **16 544 899 €** (soit **un montant moyen de subvention théorique PLAI de 7 760 €**, retrouvant ainsi son niveau 2023),
- une enveloppe recyclage foncier et immobilier de **2 847 000 €** (calculée sur la base des sous-objectifs « recyclage foncier et immobilier » susmentionnés),
- une dotation de soutien aux transformations de bureaux en logements de **1 475 420 €**
- une dotation pour le soutien aux résidences sociales de **2 161 062 €**

Des besoins globaux en retrait par rapport au dialogue de gestion et aux objectifs notifiés au Grand Est

Afin de conduire l'exercice de répartition des objectifs LLS 2025, le travail habituel d'actualisation et de fiabilisation des besoins exprimés en septembre 2024 et d'analyse de la cohérence avec les enjeux et objectifs locaux (PLH, SRU, SNE, ...) a été conduit par les territoires de gestion, en janvier et février 2025.

Les besoins actualisés (*) s'élèvent à 6 489 LLS et se répartissent comme suit : 1 965 PLAI, 2 045 PLUS, 2 479 PLS et 819 primes recyclage foncier et immobilier.

(*) à noter que les éventuelles demandes complémentaires et/ou modificatives des territoires de gestion arrivées après le 27 février 2025 ne sont pas intégrées dans ce tableau et seront prises en compte lors des ré-ajustement de mi-année.

Besoins actualisés et priorisés par les territoires de gestion

Territoire de gestion	PLAI ordinaires		PLAI structures				Total PLAI	PSH	PLUS			PLS ordinaires		PLS structures	Total PLS	TOTAL LLS	Total logements recyclage foncier et immobilier (RFI)	Total logements avec primes RFI (y compris TBL ou changement d'usage)
	Total PLAI ordinaires	Dont PLAI adaptés	Total PLAI structures	Dont PF / RA	Dont PLAI FTM	Dont PLAI adaptés			Total PLUS	dont logements ordinaires	dont logements structures	Total PLS ordinaires	dont logements étudiants					
CA Ardenne Métropole	58		0				58	0	107	107		25			25	190	0	0
DDT Ardennes	11		0				11	0	22	22		8			8	41	8	8
DDT Aube	19		0				19	0	32	32		202	172		202	253	233	31
CU du Grand Reims	17	0	0	0	0	0	17	0	33	33	0	246		0	246	296	23	23
DDT Marne	40	0	18	18	0	18	58	0	60	60	0	52		70	122	240	117	71
DDT Haute-Marne	23		0				23	0	43	35	8	3			3	69	69	69
Métropole du Grand Nancy	72	10	30		30		102	0	120	120		13		12	25	247	27	26
CC du Bassin de Pompey	14		0				14	0	32	32		0			0	46	0	0
CD Meurthe-et-Moselle	75	2	43			21	118	0	133	133		23		0	23	274	174	140
CD Meuse	26		80	30			106	0	47	47		0			0	153	80	80
Eurométropole de Metz	42		0				42	0	76	76		107			107	225	23	0
CC Rives de Moselle	37		0				37	0	45	45		12			12	94	50	0
DDT Moselle	200	20	147	72		5	347	0	280	280		208		30	238	865	63	53
Eurométropole de Strasbourg	93	0	100	69		0	193	66	358	268	90	711	307	196	907	1524	49	39
CeA Bas-Rhin	248	16	0	0		0	248	0	285	285		148	35	19	167	700	87	87
CA Mulhouse Alsace Agglomération	30	5	0		0		30	0	10	10		180			180	220	20	20
CeA Haut-Rhin	321	16	0	0		0	321	0	332	332		214			214	867	59	47
DDT Vosges	23		125	25			148	7	30	30		0		0	0	185	125	125
	1349	69	543	214	30	44	1892	73	2045	1947	98	2152	514	327	2479	6 489	1207	819

Principaux constats :

- **des variations parfois importantes entre le dialogue de gestion et l'actualisation de février pour certains territoires, révélateurs d'un écart entre l'ambition des territoires et la capacité à faire des bailleurs**
- une capacité variable à satisfaire les besoins exprimés à l'échelle régionale avec la **satisfaction des besoins PLAI et PLUS** et une **forte tension sur les PLS** (le besoin étant supérieur de 507 PLS)
- ratios PLAI / PLUS (calculés uniquement sur le logement ordinaire) très variables selon les territoires de gestion (entre 25% et 75%) et qui peut paraître faible dans le contexte de hausse de la demande LLS (avec un profil du demandeur qui n'évolue pas)
- développement des PLAI adaptés concentré sur les logements ordinaires et non sur les logements structures comme les années précédentes
- nombre de PLS en forte augmentation par rapport au besoin 2024 et en hausse par rapport au bottom-up de septembre 2024 (+74)
- difficulté à avoir de la visibilité sur le nombre de logements de petites typologies (T1/T2) hors logements structures
- relativement peu d'opérations de demandes de transformation de bureau en logements (12 LLS issus de la transformation de bureaux et 73 LLS si on inclut également les opérations de transformation d'usage)

Modalités de répartition infrarégionale des objectifs et crédits « offre nouvelle » LLS 2025

Une large concertation pour construire la programmation :

La programmation LLS est construite dans le cadre d'une **concertation renforcée qui nécessite de trouver un consensus acceptable pour tous, tant sur les marqueurs des politiques publiques que sur les niveaux de subventionnement et les modalités de gestion des enveloppes**. Ainsi, **le processus de construction de la répartition infra-régionale a fait l'objet de nombreux échanges, dans un calendrier resserré**, afin de pouvoir présenter une proposition de répartition des objectifs et moyens en pré-CAR et lors du CRHH plénier :

- actualisation et fiabilisation en janvier 2025 des besoins issus du dialogue de gestion et de la concertation de septembre 2024 ;
- réunion préparatoire avec les DDT le 28 janvier 2025 ;
- réunion de concertation avec l'ensemble des acteurs du logement social (DDT, collectivités délégataires de compétence, associations territoriales HLM, Caisse des Dépôts et Consignations Banque des Territoires et Action Logement) le 13 février 2025 ;
- échanges itératifs par courriel ou téléphone pour stabiliser les perspectives des territoires et les scénarios de répartition initiale.

Un cadre régional partagé depuis 2017 et une souplesse de mise en œuvre pour les territoires :

La concertation initiée en septembre 2024 et poursuivie depuis a permis de dégager des principes partagés à l'échelle de la région Grand Est et de **maintenir, pour la programmation régionale 2025, le cadre d'intervention commun défini en 2017 :**

- une priorité au développement de l'offre nouvelle dans les zones les plus « tendues », en particulier en communes SRU ;
- la prise en compte des projets de structures pour répondre aux besoins des ménages les plus fragiles et des publics spécifiques ;
- la prise en compte des enjeux de renouvellement du parc (acquisition-amélioration, démolition, densification urbaine, ...) ;
- une attention particulière à porter à l'accessibilité financière des ménages au parc LLS.

Pour 2025, il a également été demandé à ce que les principes de répartition prennent davantage en considération les agréments nécessaires à la sortie des opérations ANRU et des opérations mixtes.

Au-delà de ces principes, une **latitude dans l'utilisation des crédits est laissée aux territoires** pour prendre en compte le contexte et les priorités locales, **sous réserve de l'atteinte des objectifs notifiés et du respect de l'enveloppe allouée.**

Principes de répartition des objectifs LLS

Les principes de répartition initiale proposés tiennent compte de la nécessité de retranscrire plus fortement les orientations nationales et/ou régionales dans les moyens alloués à tous les territoires de gestion et permettre ainsi, collectivement, l'atteinte des objectifs assignés à la région Grand Est, dans le respect des dotations allouées.

Aussi, suite à la réunion de concertation du 13 février 2025 et comme convenu avec les territoires de gestion, il est proposé de répartir les objectifs au regard des besoins des territoires de gestion et dans la limite de la dotation régionale, de la manière suivante :

- **Répartition des objectifs PLAI pour inciter au développement du logement très social sur tous les territoires du Grand Est** (paupérisation, mixité, logement d'abord, ...) et notamment garantir la production de logements très sociaux ordinaires tout en respectant les objectifs du plan logement d'abord 2

- **satisfaction globale des besoins PLAI structures et ordinaires**
- **révision du taux de PLAI ordinaires** de certains territoires de gestion **pour fixer**, comme les années antérieures, **une proportion minimale de PLAI ordinaires** dans la répartition PLAI / PLUS (**35 % comme en 2023 et 2024**), en marqueur des politiques publiques, avec maintien en réserve de 155 PLAI non répartis
 - pour ces territoires, échange entre PLAI et PLUS (soustraction d'un PLUS pour chaque PLAI ajouté) pour atteindre le taux de 35 %, sauf arguments apportés par le territoire de gestion pour une adaptation de cette obligation
 - impact pour les territoires de gestion :
 - exemption de cette obligation de 35 % de PLAI ordinaires pour la CC du Bassin de Pompey avec une opération unique dont l'augmentation de la proportion de PLAI risquerait de compromettre l'équilibre financier déjà fragile
 - adaptation de cette obligation de 35 % pour l'Eurométropole de Strasbourg, en raison d'un besoin important de PLUS liés à des opérations ANRU et à des logements-foyers pour personnes âgées : allocation de 10 PLAI ordinaires supplémentaires (sans soustraction de PLUS) pour permettre l'évolution de la programmation initiale vers davantage de PLAI ordinaires lors des échanges avec les bailleurs sociaux
 - augmentation du nombre de PLAI ordinaires à hauteur de 35 % pour la DDT des Ardennes et la Communauté Urbaine du Grand Reims
 - **répartition des PLAI structures à hauteur de la demande et satisfaction du besoin en primes PF/RA et RS** avec maintien en réserve de 123 primes
- **Répartition des PLUS**
 - **satisfaction de la totalité des besoins exprimés** pour l'ensemble des territoires à l'exception de ceux dont le ratio PLAI/PLUS ordinaires est inférieur à 35 % et pour lesquels il y soustraction d'un PLUS pour chaque PLAI ajouté
 - maintien de 426 PLUS en réserve régionale
 - Impact pour les territoires de gestion : baisse du nombre de PLUS pour la DDT des Ardennes et la Communauté Urbaine du Grand Reims

- **Répartition des objectifs PLS**

- **face à un besoin initial des territoires supérieur au nombre de PLS alloués à la région par le FNAP, répartition des objectifs selon 4 priorités :**
 - d'une part, selon les priorités issues de la lettre de programmation de la Ministre
 - satisfaction du besoin en PLS étudiant à hauteur de l'objectif assigné par le FNAP (soit 350 PLS) et satisfaction du besoin lorsqu'il est associé à des opérations de reconstitution de l'offre ANRU
 - d'autre par, selon des orientations régionales partagées
 - satisfaction du besoin en PLS issu d'opérations mixtes afin de s'assurer que les opérations contenant des PLAI et des PLUS puissent être engagées (demande des territoires de gestion)
 - prise en compte des PLS engagés dès le premier semestre afin d'encourager les territoires à engager leurs opérations le plus tôt possible. Le choix d'intégrer un critère calendaire fera l'objet d'un point de situation pour s'assurer de l'effectivité de l'engagement.
- après application des critères de priorité, répartition des objectifs restants au prorata de la demande exprimée restant à satisfaire

Ce scénario de répartition initiale des objectifs LLS ne préjuge pas des moyens définitifs alloués aux territoires de gestion. Il ne remet pas en cause la capacité constatée depuis plusieurs années à satisfaire la totalité des besoins des territoires en fin d'année.

La concertation de milieu d'année permettra de répartir les réserves régionales, d'effectuer les redéploiements nécessaires et de demander les éventuels compléments au FNAP pour satisfaire les besoins consolidés des acteurs et des territoires.

Points de vigilance :

- maintien de l'enjeu d'objectivation des besoins PLS ordinaires dans le cadre de l'instruction et de la validation des projets par les territoires de gestion (caractère exceptionnel et justifié du financement, notamment par rapport aux loyers de marché et au profil des demandeurs)

Principes de répartition des crédits LLS

Le scénario de répartition initiale des dotations LLS est construit notamment sur des principes visant à garantir un réel effet levier des subventions et à inciter les territoires et les bailleurs à objectiver leurs besoins de financement, en veillant à ne pas disperser les financements en concentrant les subventions sur les opérations qui le justifient.

Ainsi, il est proposé de répartir l'enveloppe LLS ainsi :

- **répartition de la dotation PLAI sur la base d'une stabilisation des MMS infra-régionaux**
 - reconduction des MMS utilisés en 2023 et 2024 (PLAI avec des MMS différenciés selon les territoires de gestion et PSH avec montant unique sur toute la région)
 - maintien en réserve régionale d'une enveloppe correspondant aux PLAI non distribués (à hauteur du MMS régional)
 - utilisation des reliquats mobilisables sur l'enveloppe PLAI (hors réserve susmentionnée) : la répartition infrarégionale peut conduire à un MMS constaté inférieur au MMS théorique régional. Comme les années antérieures, il est proposé que ce reliquat soit fiabilisé lors des ajustements de septembre (car dépendant de la répartition territoriale des PLAI) et puisse venir soutenir des opérations difficiles à équilibrer (à l'image de l'utilisation de l'enveloppe « zones tendues » de l'an passé ou des financements exceptionnels octroyés en fin de gestion les années antérieures)
- **répartition de la dotation « recyclage foncier et immobilier », sur la base d'un forfait unitaire de 3 000 €, dès le début d'année et reconduction des modalités d'utilisation 2023 et 2024 de cette dotation**
 - **prise en compte de l'ensemble des besoins exprimés par les territoires, avec un financement conditionné au respect des lignes directrices Grand Est (identiques à celles de 2023) et aux déclinaisons territoriales**
 - possibilité pour les territoires de gestion de gérer l'utilisation de leur enveloppe « recyclage foncier et immobilier » et de moduler le niveau de subvention, sous réserve de respecter l'atteinte des objectifs fixés et le cadrage régional
 - point de vigilance : ré-examen des déclinaisons territoriales à prévoir pour apporter des précisions sur les modulations de subvention (*clarification à apporter pour faciliter l'appropriation du dispositif par les bailleurs et qu'ils aient connaissance des modalités de modulation*)
 - mise en réserve des crédits non utilisés pour atteindre les objectifs notifiés à la région
- **répartition du bonus « résidences sociales »** sur tous les PLAI structures (hors restructuration FTM et hors hébergement PSH qui sont également financés sur l'enveloppe PLAI)

- **utilisation de l'enveloppe « transformation de bureaux en logements »**

- compte-tenu du faible nombre d'opérations, même en élargissant aux opérations de changement d'usage (73 logements au global pour une dotation disponible de 1,4 M€), il est proposé de ne pas distribuer l'enveloppe au stade de la répartition initiale et de poursuivre la réflexion sur les modalités de distribution de cette enveloppe en veillant à une gestion simple et efficiente pour les bailleurs et les territoires de gestion (forfait?)

NB : les territoires conservent la possibilité de moduler le MMS ayant servi au calcul de leur dotation pour dégager des marges financières et permettre d'impulser les politiques prioritaires de leur territoire.

PLAI adaptés (crédits FNAP)

Pour rappel, la subvention PLAI adapté (PLAI-A) est une subvention complémentaire aux PLAI, en contrepartie notamment d'un coût d'usage du logement et d'une gestion locative adaptés. Pour répondre à l'objectif national de 3 500 PLAI adaptés (diminution de l'objectif national et évolution de la répartition nationale : 43 % en logements ordinaires et 57 % en logements structures, contre 2/3 en logements ordinaires en 2023-2024), **les objectifs de la région Grand Est sont ainsi portés à 273 PLAI adaptés (dont 77 logements ordinaires et 196 logements structures soit un ratio 1/4 - 3/4) pour une dotation de 2 825 760 €** pour des besoins exprimés par les territoires (113 PLAI-A, dont 69 PLAI-A ordinaires) inférieurs aux objectifs alloués.

A noter qu'au-delà de la baisse de l'objectif national et de la répartition entre logements ordinaires et structures, les opérations PLAI-A et notamment celles visant à développer du PLAI-A ordinaire bénéficient d'un soutien renforcé avec une revalorisation importante des valeurs de référence de subvention (adoptées en 2018).

Ainsi, il est proposé que la répartition des objectifs et moyens s'effectue de la manière suivante :

- satisfaction des besoins exprimés en PLAI adaptés structures par les territoires (soit 44 PLAI-A structures)
- répartition des PLAI-A ordinaires à hauteur de 2 % du volume de PLAI ordinaires de chaque territoire (ou de la demande exprimée si > à 2%), pour inciter au développement de ce type d'offre

Proposition de répartition infra-régionale initiale des objectifs LLS notifiés au préfet de région

Département	Territoire de gestion	Proposition répartition CRHH									Proposition répartition CRHH PLUS	Proposition répartition CRHH							Proposition répartition CRHH TOTAL LLS	Proposition répartition CRHH primes RFI
		PLAI ordinaires	PLAI structures	PSH	Total PLAI / PSH	PLAI-A ordinaires	PLAI-A structures	Total PLAI-A	Primes PF	Primes RS		PLS étudiant	PLS associés à LLS ANRU	PLS issus d'opérations mixtes sans lien avec LLS ANRU	PLS manquants pour engagements 1 ^{er} semestre	Besoin restant	Besoin restant au prorata de la demande	Total PLS		
08 Ardennes	CA Ardenne Métropole	58	0	0	58	2	0	2	0	0	107		0	0		25	13	13	178	0
08 Ardennes	DDT Ardennes	12	0	0	12	1	0	1	0	0	21		0	0	8	0	0	8	41	8
10 Aube	DDT Aube	19	0	0	19	1	0	1	0	0	32	172	0	0		30	16	188	239	31
51 Marne	CU du Grand Reims	18	0	0	18	1	0	1	0	0	32		0	0	155	91	48	203	253	23
51 Marne	DDT Marne	40	18	0	58	1	18	19	18	0	60		0	22	30	70	37	89	207	71
52 Haute-Marne	DDT Haute-Marne	23	0	0	23	1	0	1	0	0	43		0	3		0	0	3	69	69
54 Meurthe-et-Moselle	Métropole du Grand Nancy	72	30	0	102	10	0	10	0	30	120		12	0	0	13	7	19	241	26
54 Meurthe-et-Moselle	CC du Bassin de Pompey	14	0	0	14	1	0	1	0	0	32		0	0		0	0	0	46	0
54 Meurthe-et-Moselle	CD Meurthe-et-Moselle	75	43	0	118	2	21	23	0	43	133		0	20	0	3	2	22	273	140
55 Meuse	CD Meuse	26	80	0	106	1	0	1	30	50	47		0	0		0	0	0	153	80
57 Moselle	Eurométropole de Metz	42	0	0	42	1	0	1	0	0	76		39	68		0	0	107	225	0
57 Moselle	CC Rives de Moselle	37	0	0	37	1	0	1	0	0	45		0	12		0	0	12	94	0
57 Moselle	DDT Moselle	200	147	0	347	20	5	25	72	75	280		69	134	0	35	18	221	848	53
67 Bas-Rhin	Eurométropole de Strasbourg	103	100	66	269	3	0	3	69	31	358	143	151	41		572	301	636	1263	39
67 Bas-Rhin	CeA Bas-Rhin	248	0	0	248	16	0	16	0	0	285	35	0	114		18	9	158	691	87
68 Haut-Rhin	CA Mulhouse Alsace Agglomération	30	0	0	30	5	0	5	0	0	10		152	28		0	0	180	220	20
68 Haut-Rhin	CeA Haut-Rhin	321	0	0	321	16	0	16	0	0	332		0	0		214	113	113	766	47
88 Vosges	DDT Vosges	23	125	7	155	1	0	1	25	100	30		0	0		0	0	0	185	125
Réserve régionale	Réserve régionale	155				-7	152	145	83	40	426								581	130
Total Grand Est	Total Grand Est	2 132				77	196	273	297	369	2 469	350	423	442	193	1071	564	1972	6 573	949

Proposition de répartition infra-régionale initiale des dotations LLS notifiées au préfet de région

Département	Territoire de gestion	Subventions initiales (proposition répartition dotation CRHH)								
		PLAI ordinaires	PLAI structures	PSH	Bonus PF/RS	Bonification RFI	Total LLS	PLAI-A ordinaires	PLAI-A structures	Total PLAI-A
08 Ardennes	CA Ardenne Métropole	354 380 €	0 €	0 €	0 €	0 €	354 380 €	40 000 €	0 €	40 000 €
08 Ardennes	DDT Ardennes	73 320 €	0 €	0 €	0 €	24 000 €	97 320 €	20 000 €	0 €	20 000 €
10 Aube	DDT Aube	116 090 €	0 €	0 €	0 €	93 000 €	209 090 €	20 000 €	0 €	20 000 €
51 Marne	CU du Grand Reims	109 980 €	0 €	0 €	0 €	69 000 €	178 980 €	20 000 €	0 €	20 000 €
51 Marne	DDT Marne	244 400 €	109 980 €	0 €	58 410 €	213 000 €	625 790 €	20 000 €	118 080 €	138 080 €
52 Haute-Marne	DDT Haute-Marne	140 530 €	0 €	0 €	0 €	207 000 €	347 530 €	20 000 €	0 €	20 000 €
54 Meurthe-et-Moselle	Métropole du Grand Nancy	554 256 €	230 940 €	0 €	97 350 €	78 000 €	960 546 €	200 000 €	0 €	200 000 €
54 Meurthe-et-Moselle	CC du Bassin de Pompey	107 772 €	0 €	0 €	0 €	0 €	107 772 €	20 000 €	0 €	20 000 €
54 Meurthe-et-Moselle	CD Meurthe-et-Moselle	500 775 €	331 014 €	0 €	139 535 €	420 000 €	1 391 324 €	40 000 €	137 760 €	177 760 €
55 Meuse	CD Meuse	173 602 €	615 840 €	0 €	259 600 €	240 000 €	1 289 042 €	20 000 €	0 €	20 000 €
57 Moselle	Eurométropole de Metz	323 316 €	0 €	0 €	0 €	0 €	323 316 €	20 000 €	0 €	20 000 €
57 Moselle	CC Rives de Moselle	284 826 €	0 €	0 €	0 €	0 €	284 826 €	20 000 €	0 €	20 000 €
57 Moselle	DDT Moselle	1 539 600 €	1 131 606 €	0 €	477 015 €	159 000 €	3 307 221 €	400 000 €	32 800 €	432 800 €
67 Bas-Rhin	Eurométropole de Strasbourg	825 648 €	801 600 €	512 160 €	324 500 €	117 000 €	2 580 908 €	60 000 €	0 €	60 000 €
67 Bas-Rhin	CeA Bas-Rhin	1 987 968 €	0 €	0 €	0 €	261 000 €	2 248 968 €	320 000 €	0 €	320 000 €
68 Haut-Rhin	CA Mulhouse Alsace Agglomération	240 480 €	0 €	0 €	0 €	60 000 €	300 480 €	100 000 €	0 €	100 000 €
68 Haut-Rhin	CeA Haut-Rhin	2 573 136 €	0 €	0 €	0 €	141 000 €	2 714 136 €	320 000 €	0 €	320 000 €
88 Vosges	DDT Vosges	153 571 €	962 250 €	54 320 €	405 625 €	375 000 €	1 950 766 €	20 000 €	0 €	20 000 €
Réserve régionale	Réserve régionale	2 634 946 €						857 120 €		
Total Grand Est	Total Grand Est	21 552 961 €						2 825 760 €		

Principes de gestion 2025 des aides à la pierre pour la région Grand Est : modalités de concertation et de suivi de la programmation du BOP UTAH

Afin de permettre une gestion au plus près des besoins des territoires et des porteurs de projet et garantir ainsi une optimisation collective de l'enveloppe régionale tout en veillant à la bonne articulation des programmations offre nouvelle et reconstitution ANRU, des points réguliers avec les territoires de gestion sont prévus pour fiabiliser la programmation au fil de l'eau (notamment à travers les enquêtes perspectives de juin et septembre), l'ajuster à l'évolution des besoins, garantir une optimisation collective de l'enveloppe régionale tout en veillant au respect des priorités régionales et nationales et au respect du cadre réglementaire.

Des réunions de concertation sont ainsi prévues en juin et en septembre prochain, à l'identique des années antérieures. Elles permettront de dresser les premiers bilans en termes de dynamique de programmation, d'actualiser les besoins et perspectives des territoires de gestion, d'envisager d'éventuels redéploiements infra-régionaux et, si nécessaire, de solliciter des compléments auprès du FNAP et de la DHUP, considérant que l'atteinte des objectifs dans le respect de l'enveloppe notifiée conditionne les redéploiements éventuels.

Le réseau des instructeurs LLS organisé par la DREAL Grand Est continuera à consacrer une part importante de son activité 2025 à la professionnalisation des territoires de gestion, à travers différentes actions visant à la clarification de la réglementation, la compréhension des équilibres d'opérations et l'utilisation de l'outil SIAP, notamment pour le pilotage et le suivi de la programmation.

Enfin, un suivi rapproché avec le niveau national (DHUP) et les services du SGARE sera mis en place tout au long de l'année pour s'assurer des dynamiques de programmation LLS et Anah ainsi que de la priorisation de la reconstitution de l'offre ANRU.

Autres sous-actions du BOP UTAH 2025 financées sur les crédits FNAP ou budgétaires

MOUS / actions d'accompagnements (crédits FNAP)

L'enveloppe nationale s'élève à un peu plus de 8 M€ dont 5,542 M€ répartis entre régions sur la base d'une priorisation des demandes formulées dans le cadre du dialogue de gestion et 2,530 M€ placés en réserve nationale (dont 150 k€ pour les études préalables DPU).

La région Grand Est est dotée d'une enveloppe de 234 500 €, permettant de couvrir l'ensemble des besoins actualisés exprimés à hauteur de 207 000 € (*hors opérations identifiées comme des MOUS mais relevant de l'enveloppe études*). Une enveloppe de 27 500 € est maintenue en réserve régionale pour satisfaire d'éventuels besoins complémentaires en cours d'année.

L'attention particulière au respect de trois principes importants dans la gestion des actions d'accompagnement reste en vigueur: le caractère opérationnel et de dernier recours des MOUS, le nécessaire co-financement de ces MOUS et l'évaluation qualitative des MOUS déjà financées, notamment lorsqu'elles sont reconduites d'une année sur l'autre.

Proposition de répartition infra-régionale de l'enveloppe « MOUS »

Département	UO concernée	Commune	Maitrise d'ouvrage	Intitulé de l'action	Besoins AE FNAP 2025	Notification initiale AE
10_Aube	10	/	Troyes Champagne Métropole	Solutions d'habitat adapté pour familles de gens du voyage sédentarisés	20 000 €	20 000 €
51_Marne	CA de Châlons-en-Champagne	Châlons-en-Champagne	CAC	MOUS Relogement pour la Communauté d'Agglomération de Châlons	23 000 €	23 000 €
52_Haute-Marne	DDT52	Langres	CC du Grand Langres	Relocalisation de l'aire d'accueil permanent des gens du voyage et réflexions sur l'habitat adapté	15 000 €	15 000 €
67_Bas-Rhin	EMS	Action sur le territoire EMS	EMS	Maintien dans le logement des personnes rencontrant des problèmes de santé.	30 000 €	30 000 €
	EMS	Action sur le territoire EMS	EMS	MOUS de prospection d'une offre nouvelle de logements sociaux privés dans le diffus	78 000 €	78 000 €
68_Haut-Rhin	CeA68	68	CC Thann-Cernay	Définir les solutions d'habitat adapté et les modalités de concrétisation du projet envisagé pour les ménages appartenant à la communauté des gens du voyage installés depuis plusieurs années.	8 000 €	8 000 €
	M2A	Riedisheim	M2A	Réalisation d'un habitat adapté pour les GDV	8 000 €	8 000 €
88_Vosges	DDETSPP 88	88	FMS	15 accompagnements simultanés concernant + de 30 ménages accompagnés	25 000 €	25 000 €
Total Grand Est					207 000,00 €	207 000,00 €

Démolitions (crédits FNAP)

L'enveloppe nationale maintenue à 10 M€ permet le financement de 2 436 démolitions, sur la base du coût moyen constaté en 2020 (4 105 €), avec des modalités d'utilisation similaires aux années antérieures (démolitions en zone B2 et C, hors périmètre ANRU). Les enveloppes régionales ont été calculées au prorata des demandes formulées et du coût moyen précité, soit une **enveloppe de 1 830 870 € pour la région Grand Est, représentant près d'un cinquième de l'enveloppe nationale** (pour des besoins exprimés en septembre 2024 / actualisés en février 2025 à hauteur de 303 logements et 1 509 905 € de subventions, soit un coût moyen de 4 983 €, 21 % supérieur à celui ayant servi au calcul des enveloppes régionales).

La dotation allouée à la région permet de satisfaire les besoins exprimés par les territoires, à hauteur du coût moyen ayant servi à calibrer la dotation régionale (soit 4 105 €, éventuellement plafonné à un tiers du prix de revient).

Le reliquat non réparti est maintenu en réserve pour permettre l'atteinte des objectifs notifiés par le FNAP (458 LLS).

Proposition de répartition infra-régionale de l'enveloppe « démolitions »

Département	Territoire de gestion	Commune	Localisation géographique (liste déroulante)			Maître d'ouvrage	Nombre de logements démolis	Prix de revient total de l'opération	Subvention demandée	Subvention allouée (4 105€ par logement)
			Zonage	QPV / Hors QPV	Périmètre ANRU					
08_Ardenne	DDT Ardenne	Les Hautes Rivières	C	hors QPV	non	Espace Habitat	24	360 000,00 €	120 000,00 €	98 520,00 €
51_Marne	DDT Marne	Fagnières	B2	hors QPV	non	Nov'habitat	1	50 000,00 €	5 000 €	4 105,00 €
		Vitry-le-François	C	hors QPV	non	Foyer rémois	12	211 329,58 €	60 000 €	49 260,00 €
		Vitry-le-François	C	hors QPV	non	Foyer rémois	17	259 938,30 €	85 000 €	69 785,00 €
		Sermaize-les-Bains	C	hors QPV	non	Foyer rémois	12	169 716,00 €	56 572 €	49 260,00 €
		Sermaize-les-Bains	C	hors QPV	non	Foyer rémois	9	130 000,00 €	43 333 €	36 945,00 €
52_Haute-Marne	DDT Haute Marne	Joinville	C	hors QPV	non	Hamaris	32	512 000,00 €	160 000,00 €	131 360,00 €
		Chalindrey	C	hors QPV	non	Hamaris	20	320 000,00 €	100 000,00 €	82 100,00 €
55_Meuse	CD Meuse	VERDUN	C	QPV	non	OPH	46	690 000,00 €	230 000 €	188 830,00 €
		ST MIHIEL	C	hors QPV	non	OPH	32	480 000,00 €	160 000 €	131 360,00 €
		HAIRONVILLE	C	hors QPV	non	OPH	9	220 000,00 €	45 000 €	36 945,00 €
88_Vosges	DDT Vosges	RAMBERVILLERS	C	hors QPV	non	VOSGELIS	8	220 000,00 €	40 000 €	32 840,00 €
		CHARMES	C	hors QPV	non	VOSGELIS	17	420 000,00 €	85 000 €	69 785,00 €
		GERARDMER	C	hors QPV	non	VOSGELIS	16	480 000,00 €	80 000 €	65 680,00 €
		EPINAL	B2		non	EPINAL Habitat	48	1 065 000,00 €	240 000 €	197 040,00 €
Total Grand Est	Total Grand Est						303	3 622 983,88 €	1 509 905 €	1 243 815 €

Autres sous-actions du BOP UTAH financées sur les crédits budgétaires 2025 : éléments d'information

Investissement en faveur des gens du voyage

L'enveloppe nationale, qui vise au financement de l'investissement GDV, est gérée par la délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL). Elle permet le financement de la création de terrains familiaux locatifs ainsi que la création d'aires d'accueil (pour les communes de plus de 5 000 habitants nouvellement inscrites au schéma) et s'ouvre également au financement des relocalisations d'aires et aux transformations d'aires en terrains familiaux. L'enveloppe peut également permettre les réhabilitations des aires d'accueil fermées depuis plus de 2 ans en raison d'importantes dégradations ou d'une trop grande vétusté (*autres cas de réhabilitation non subventionnables*).

Ses modalités d'utilisation et de gestion prennent la forme d'une réponse à un cahier des charges national et à une sélection par la DIHAL:

- mise en place d'un appel à projet 2025 pour identifier et sélectionner les opérations à financer (*cf. cahier des charges diffusé par la DIHAL*)
- dépôt des dossiers par voie dématérialisée à faire par les collectivités avant le 2 mai
- **remontée des projets priorités à la DIHAL par la DREAL pour le 23 mai**
- sélection des projets et décisions d'attribution arrêtées par la DIHAL, après avis consultatif du comité national d'évaluation des projets ; sachant toutefois que la liste complémentaire 2024 constitue le socle des projets à financer en 2025

Réhabilitation du parc HLM : modalités de financement 2025

Les crédits 2024 gelés à l'été dernier vont être restitués, à l'euro près, aux territoires de gestion concernés. La notification 2024 reste donc applicable et il n'y aura donc pas, à ce stade, de nouvelle notification pour 2025.

Les modalités de mise à disposition et d'utilisation de ces crédits (délégation, mobilisation des reliquats 2024, ...) feront prochainement l'objet d'une communication DREAL aux territoires de gestion, pour leur permettre d'engager les opérations qui n'avaient pu l'être en 2024.

À noter que le dispositif « seconde vie » des logements locatifs sociaux, qui avait fait l'objet d'une expérimentation de subventionnement sur les crédits du FNAP 2023, est désormais intégré dans la loi de finances et devient un dispositif fiscal pour permettre aux bailleurs de disposer d'avantages fiscaux classiques de la production LLS (taux de TVA réduit et exonération de TFPB notamment). Les derniers décrets d'application ont récemment été publiés et permettent la mobilisation de ce dispositif fiscal par les bailleurs.

2. Parc Privé

2025 : des moyens toujours plus importants pour continuer de répondre aux ambitions des programmes nationaux et à la revalorisation de l'ensemble des aides et permettre la mise en place du service public de la rénovation de l'habitat

- **Une ambition forte autour de la priorité accordée aux rénovations d'ampleur**

Le budget initial 2025 de l'ANAH est porté à **4,42 milliards d'euros** soit une hausse de 16 % par rapport au budget rectificatif n°2 de 2024. Il traduit l'ambition, portée par le Gouvernement, qui vise à pérenniser et conforter les engagements financiers et opérationnels au service des ménages et améliorer l'habitat privé dans les territoires. Le budget conforte l'ambition de la politique publique en faveur de l'amélioration de l'habitat privé avec un objectif de rénovation de près de 430 000 logements : 265 000 logements pour MaPrimeRénov', objectif supérieur de 500 logements à celui de 2024, et 163 000 logements pour l'habitat privé, en augmentation de 20 % par rapport à 2024. Ces aides s'inscrivent également dans le cadre de la mise en place du service public de la rénovation de l'habitat.

L'évolution de l'enveloppe d'intervention et la revalorisation des dispositifs de l'agence se traduisent par :

- une ambition toujours plus forte pour soutenir la rénovation énergétique des ménages modestes et très modestes avec une enveloppe de 1,743 milliards d'euros pour le dispositif MaPrimeRénov' Parcours Accompagné soit une augmentation de 25% par rapport au budget rectificatif n°2 de 2024 ;
- La poursuite des aides à la rénovation énergétique à travers le dispositif MaPrimeRénov' avec une enveloppe de 1,124 milliards d'euros soit une baisse de 7% par rapport au budget rectificatif n°2 de 2024 ;
- La poursuite des aides à la rénovation énergétique des copropriétés notamment à travers le dispositif MPR Copropriétés avec un budget de 440 millions d'euros soit une augmentation de 27 % par rapport au budget rectificatif n°2 de 2024 ;
- des objectifs maintenus pour les aides en faveur de l'autonomie, à travers le dispositif MaPrimedapt', à 45 000 logements ;
- une poursuite des aides aux propriétaires bailleurs avec l'octroi de 5500 objectifs, dont 1500 au titre de MPR Parcours Accompagné, correspondant à une enveloppe de 148 millions d'euros ;
- le soutien aux copropriétés en difficulté avec une enveloppe de 250 M € dans le cadre du programme d'action pluriannuel ;
- des aides à l'ingénierie pour permettre la continuité de l'animation des opérations programmées, le financement de MonAccompagnateurRénov', la poursuite de la mise en œuvre du plan « France ruralités » ainsi que la mise en œuvre des volets d'actions obligatoires de dynamique territoriale et

d'information, conseil et orientation des pactes territoriaux France Rénov' dans le cadre de la mise en place du service public de la rénovation de l'habitat.

Les aides à l'habitat privé, gérées par les délégations locales de l'ANAH et les délégataires des aides à la pierre, d'un montant prévisionnel de 3 257 M€ sont en augmentation de 26 % par rapport au budget rectificatif n°2 de 2024, avec une priorité accordée aux rénovations d'ampleur :

- la dotation en faveur des PO pour MaPrimeRénov' Parcours accompagné : 1 743 M€ ;
- la dotation en faveur des PO pour l'habitat indigne et très dégradé (PO MPLD) : 105,1 M€ ;
- la dotation en faveur des PO pour l'autonomie : 261 M€ ;
- la dotation en faveur des PB : 148,3 M€ ;
- la dotation en faveur des copropriétés en difficulté : 216 M€ ;
- la dotation en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés (MPR Copropriétés) : 250 M€ ;
- la dotation pour les expérimentations : 2,2 M€ ;
- la dotation pour l'ingénierie (hors MonAccompagnateurRénov') : 208,6 M€ ;
- la dotation pour l'ingénierie MonAccompagnateurRénov' : 98,8 M€ .

Parallèlement, une réserve nationale de **229 M€** est mise en place au niveau national (soit trois fois moins qu'en 2024).

La constitution de réserves, à la fois nationales et régionales, doit permettre d'atteindre les objectifs ambitieux tout en assurant le respect de la programmation annuelle et des enveloppes arbitrées.

- **Une dotation conséquente dans la lignée de 2024**

En 2024, la région Grand Est était placée en 6^{ème} position des régions par sa dotation régionale, conséquence de sa consommation 2023 qui l'avait placée ainsi.

En 2025, l'enveloppe de la région Grand Est s'élève à **266,7 M€**. Par rapport à 2024, ce sont **18,8 M€** supplémentaires alloués pour la région afin de poursuivre les orientations nationales Cette dotation place encore la région en 6^{ème} position par rapport aux autres régions de France.

Objectifs et Dotations Grand Est	PB	PO Ma Prime Logement	PO MaPrimeAdapt'	MPR Parcours accompagné	Total PO et PB	Copropriétés fragiles	MPR Copro « Autres Copro »	Enveloppe ANAH
2025	571	148	2855	3627	7201	3680		266 746 446 €
Réalisations 2024	539	97	3082	3641	7359	3344		243 156 231 €
Objectifs 2024	128	155	4240	4795	9318	6244		247 924 199 €
Rappel réalisations 2023	574	108	2592	2869	6143	2808		102 859 286 €
Rappel objectifs révisés 2023	664	189	3198	3571	7622	4459		134 101 416 €
Rappel objectifs initiaux	691	274	4181	4354	9500	6055		163 296 532 €

(Hors humanisation et RHI)

Les objectifs fixés cette année placent la région Grand Est en fonction des priorités de l'Agence au :

- 2^{ème} rang pour les propriétaires bailleurs juste derrière l'Occitanie et 2^{ème} rang pour l'enveloppe d'ingénierie relative au pacte territorial (volets de dynamique territoriale et d'information, conseil et orientation) derrière Auvergne Rhône Alpes ;
- 3^{ème} rang pour la rénovation énergétique des copropriétés (MPR Copropriétés) après l'Île-de-France et l'Auvergne-Rhône Alpes ;
- 5^{ème} rang pour Ma Prime Logement Décent et pour la rénovation énergétique des logements des propriétaires occupants avec MaPrimeRénov' Parcours accompagné ;
- 6^{ème} rang pour les copropriétés en difficulté ;
- 8^{ème} rang pour MaPrimeAdapt'.

Au niveau régional, un défi collectif à relever

Les objectifs assignés à la région Grand Est nécessitent une mobilisation de l'ensemble des acteurs du programme. Chaque territoire de gestion et acteur de la rénovation de l'habitat privé doit contribuer à l'atteinte de l'objectif régional qui répond en outre à un enjeu fort pour les ménages de notre région. En conséquence, la répartition des objectifs proposée tient compte du niveau d'ambition affiché par les territoires mais également de leur potentiel au regard des différentes priorités ainsi que du stock de dossiers qui n'a pas pu être engagé fin 2024.

- **Principes de répartition des objectifs ANAH :**

Malgré les augmentations de budgets rappelées ci-dessus, la demande des territoires reste supérieure aux objectifs alloués par l'ANAH à l'exception des objectifs en faveur de l'autonomie et des primes de sortie de vacance pour les propriétaires bailleurs.

Selon les territoires, des reliquats de dossiers plus ou moins conséquents ont été constitués en fin d'année 2024. Ces reliquats sont particulièrement conséquents pour les dossiers relevant du dispositif MaPrimeRénov' Parcours Accompagné.

Les sous-dotations initiales ne préjugent pas des dotations complémentaires éventuelles en cours ou en fin d'année, mais marquent les défis, pour les territoires en 2025, à engager rapidement les dossiers et à anticiper les besoins. En ce sens, les différentes réserves permettront de répondre autant que possible aux besoins de redéploiement que pourrait rendre nécessaire le constat de dynamiques différenciées entre les différents programmes d'intervention ou entre les territoires.

Dans un premier temps, tenant compte des échanges avec les Directions Départementales des Territoires et les délégataires des aides à la pierre tout au long de l'année 2024, des bilans de réalisations, des besoins exprimés par les territoires lors des enquêtes de programmation, des priorités de l'ANAH, et de la réunion de concertation début 2025, il a été proposé de répartir les objectifs :

- Des opérations programmées en cours ;
- en adaptant les objectifs thématiques aux enjeux de chaque territoire : parc privé potentiellement indigne, précarité énergétique, etc. ;

- en tenant compte de la capacité à faire des territoires (réalisation des objectifs 2024, etc.) ;
- en tenant compte du reliquat de dossiers de 2024.

La répartition des objectifs proposée permet la création d'une réserve régionale de l'ordre d'environ 13 % de l'enveloppe déléguée en conformité avec les prérogatives de l'ANAH qui prévoient que les réserves représentent au moins 10 % de la dotation totale hors copropriétés en difficulté. Cette réserve devrait permettre d'ajuster la répartition en fonction des besoins en cours d'année dans la limite de l'enveloppe régionale.

- **Détails des critères de répartition par objectifs :**

- **PB** : la demande des territoires est supérieure aux objectifs alloués à la région. Le régime d'aides en faveur des propriétaires bailleurs modestes et très modestes voit coexister en 2025, en ce qui concerne les projets de rénovation énergétique, le financement de dossiers Habiter Mieux à destination des investisseurs et de dossiers MPR Parcours Accompagné ainsi que les financements de dossiers au titre de la lutte contre l'habitat indigne. La tension est donc forte en ce début de gestion, notamment au regard des dossiers déjà déposés.
 - Mise en réserve régionale initiale de 10 %.
 - Les objectifs sont répartis de la façon suivante :
 - Pour 2/3 des objectifs : prise en compte des besoins exprimés pour 2025 en secteur programmé ;
 - Pour 1/3 des objectifs : prise en compte du nombre de réalisations en 2024 ;
 - Si le reliquat est important, augmentation jusqu'au nombre de réalisations de 2024 ;
 - Application d'un plafond correspondant à la réalisation 2024 ;
 - Ajustement de la réserve régionale en conséquence.
- **PB MOI¹** : pris sur l'enveloppe PB. Un seul territoire a exprimé une demande.
 - Attribution selon la demande.
- **PB Sortie de vacance** : la demande des territoires correspond aux objectifs alloués à la région.
 - Attribution selon la demande.

- PO MPLD (PO LHI-TD²) : la demande des territoires est supérieure aux objectifs alloués à la région.
 - Mise en réserve régionale initiale de 10 % des objectifs.
 - Les objectifs sont répartis de la façon suivante :
 - Pour 1/3 des objectifs : prise en compte du nombre de réalisations en 2024 ;
 - Pour 1/3 des objectifs : prise en compte des besoins exprimés pour 2025 ;
 - Pour 1/3 des objectifs : prise en compte du poids du territoire dans le PPPI³ ;
 - Si le reliquat est important, augmentation jusqu'au nombre de réalisations de 2024 ;
 - Application d'un plafond correspondant à la réalisation 2024 (minimum de 1 si la réalisation est nulle) ;
 - Ajustement de la réserve régionale en conséquence.

- MaPrimeAdapt' (PO Autonomie) : la demande des territoires est inférieure aux objectifs alloués à la région.
 - Les objectifs délégués sont répartis de la façon suivante :
 - Mise en réserve régionale de 15 % des objectifs ;
 - Pour 1/2 des objectifs : prise en compte du nombre de réalisations en 2024 ;
 - Pour 1/2 des objectifs : prise en compte des besoins exprimés pour 2025.

- MPR Parcours accompagné (PO Energie) : la demande des territoires est supérieure aux objectifs alloués à la région.
 - Les objectifs délégués sont répartis de la façon suivante :
 - Mise en réserve de 10 % des objectifs ;
 - pour 1/3 des objectifs : prise en compte de la précarité énergétique du territoire ;
 - pour 1/3 des objectifs : prise en compte des besoins exprimés pour 2025 ;
 - pour 1/3 des objectifs : prise en compte du nombre de réalisations en 2024.

- MPR Copropriétés : la demande des territoires est supérieure aux objectifs alloués à la région.
 - Fongibilité entre MPR Copropriétés Fragiles et MPR « Autres Copropriétés ».
 - Mise en réserve de 10 % des objectifs ;

² Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

³ Fichier « Parc Privé Potentiellement Indigne » de l'Anah

- Répartition des objectifs pour 2/3 pour les copropriétés autres et pour 1/3 pour les copropriétés fragiles, selon la même répartition que la demande des territoires ;
 - Pour chaque type de copropriété : pour 1/3 des objectifs prise en compte du reliquat, pour 1/3 des objectifs prise en compte des besoins exprimés pour 2025 ; pour 1/3 des objectifs prise en compte du nombre de réalisations en 2024.
 - Si le reliquat est important, augmentation jusqu'au nombre d'objectifs du reliquat ;
 - Utilisation des MMS constatés en Grand Est en 2024 pour calculer les enveloppes et ajuster la réserve régionale en enveloppe (il n'est pas possible d'exprimer la réserve régionale en objectifs puisqu'il y a deux MMS distincts d'une part pour les copropriétés autres et d'autre part pour les copropriétés fragiles).
- Copropriétés en difficulté: Il s'agit d'une priorité particulière dont la répartition porte sur une enveloppe plutôt que sur des objectifs. L'enveloppe allouée par l'Agence est inférieure à la demande de crédits des territoires.
- La demande est satisfaite à hauteur de 100% pour les opérations prévues au 1^{er} semestre ainsi que pour l'ensemble des besoins en diffus.
 - Le reste de l'enveloppe est mis en réserve régionale pour une actualisation en fonction de l'avancée des projets.

• **Principes de répartition des crédits ANAH :**

Pour l'enveloppe travaux, il est proposé d'utiliser, comme chaque année, le montant moyen de subvention défini nationalement ou un montant moyen régional pour les priorités d'intervention afin de répartir les crédits à partir des objectifs alloués. S'agissant de l'objectif PB, un coût moyen régional est déterminé de façon à pouvoir financer la maîtrise d'ouvrage insertion. Pour le dispositif MPR Copropriétés, les coûts moyens constatés en Grand Est en 2024 sont utilisés pour déterminer les enveloppes relatives aux copropriétés « autres » et « fragiles ». Pour les copropriétés en difficulté, les crédits ne sont pas attribués à partir d'un coût moyen mais en fonction des coûts de travaux réels prévus.

Pour l'enveloppe ingénierie, il a été décidé de créer deux sous-enveloppes non fongibles :

- une enveloppe dite « classique » qui permet le financement du suivi-animation, des chefs de projets, des AMO, de l'ingénierie relative aux copropriétés en difficulté ainsi que des volets « dynamique territoriale » et « information, conseil, orientation » des pactes territoriaux France Rénov'. Le montant alloué est inférieur à la demande. Il est proposé de répondre :
- en allouant 50 % du montant des demandes initiales pour les demandes hors volets « dynamique territoriale » et « information, conseil, orientation » des pactes territoriaux France Rénov' ;

- pour les volets « dynamique territoriale » et « information, conseil, orientation » des pactes territoriaux France Rénov' : répartition en fonction des montants indiqués dans les projets de pactes transmis à la DREAL et à hauteur de 50 % des plafonds de financement de l'Anah pour les pactes qui n'ont pas encore été transmis à la DREAL.
- une enveloppe dédiée au financement du dispositif MonAccompagnateurRénov'. Son montant est estimé selon un calcul théorique de potentiels dossiers et de coûts moyens qui ont été arrêtés.

En fonction des engagements réalisés et des besoins en cours d'année, la mobilisation de la réserve régionale pourra permettre de répondre aux besoins des territoires dans la limite de l'enveloppe de dotation régionale. Concernant l'ingénierie pour le financement des volets « dynamique territoriale » et « information, conseil, orientation » des pactes territoriaux France Rénov', une partie de l'enveloppe fléchée pour le Grand Est (40%) reste en réserve nationale dans l'attente de la stabilisation des besoins avec la finalisation des conventions au 1^{er} semestre 2025. Le Grand Est se caractérise par un nombre important de pactes territoriaux (environ 75 envisagés) du fait du portage fréquent par les communautés de communes (sans regroupement).

- **Principes de gestion 2025 des aides à la pierre pour la région Grand Est :**

En 2025, afin de permettre une gestion au plus près des besoins des territoires et des demandeurs ainsi que pour respecter les priorités de programmation et assurer une fluidité de traitement accrue, il a été décidé de mettre en place trois réunions de programmation en cours d'année 2025. Au-delà de ces réunions, des visioconférences « flash » seront mises en place afin d'alerter les territoires des modifications. De même, un suivi mensuel attentif de l'état d'avancement avec des points réguliers et des enquêtes sera mis en place. Cela participera, entre autres, à un échange sur la dynamique de programmation et sur les besoins de chaque territoire pour pallier les difficultés de consommation que peuvent rencontrer les territoires de gestion.

Proposition de répartition infra-régionale des objectifs

Répartition 20245	PB	PB MOI	PB Sortie de vacance	PO MPLD	PO MPA	PO MPR PA	Copropriétés Autres	Copropriétés Fragiles	REPARTITION TOTALE
Réserve régionale	84	0	0	45	429	364			922
08. ANAH	8	0	12	1	135	145	0	0	301
08. CAAM	23	0	8	2	56	88	5	0	182
10. ANAH	29	0	16	13	176	223	5	49	511
51. ANAH	46	0	6	7	172	245	5	108	589
51. CUGR	1	0	0	1	86	144	293	209	734
52. ANAH	15	0	31	7	138	160	31	0	382
54. MEGN	14	0	2	2	77	154	285	194	728
54. CCBP	2	0	1	2	16	30	16	0	67
54. CD 54	45	0	0	11	176	265	6	16	519
55. CD 55	17	0	5	5	204	178	81	0	490
57. ANAH	95	0	10	7	330	488	172	45	1 147
57. MM	7	0	0	2	59	100	114	6	288
57. CCRM	12	0	0	1	33	38	5	5	94
67. EMS	57	18	0	10	97	201	760	216	1 359
67. CEA	51	0	0	16	177	260	76	41	621
68. CEA	19	0	0	2	133	137	82	94	467
68. M2A	26	0	5	1	80	129	528	253	1 022
88. ANAH	20	0	14	13	281	278	50	21	677
TOTAL Délégué	487	18	110	103	2 426	3 263	2 514	1 257	10 050
TOTAL GRAND EST	571	18	110	148	2 855	3 627	2 514	1 257	11 082

Proposition de répartition infra-régionale des enveloppes financières

Répartition 2025	PB	PB MOI	PB Sortie de vacance	PO MPLD	PO MPA	PO MPR PA	Copropriétés Autres	Copropriétés Fragiles	Copropriétés en difficulté	Ingénierie	MAR	Pacte territorial	REPARTITION TOTALE
Réserve régionale	2 066 920 €	0 €	0 €	2 365 650 €	2 488 200 €	15 288 000 €	8 069 512 €		757 983 €	1 492 762 €	873 389 €	927 357 €	34 329 773 €
08. ANAH	196 808 €	0 €	60 000 €	52 570 €	783 000 €	6 090 000 €	0 €	0 €	0 €	193 959 €	286 349 €	156 250 €	7 818 936 €
08. CAAM	565 823 €	0 €	40 000 €	105 140 €	324 800 €	3 696 000 €	36 285 €	0 €	0 €	185 000 €	204 431 €	75 000 €	5 232 479 €
10. ANAH	713 429 €	0 €	80 000 €	683 410 €	1 020 800 €	9 366 000 €	36 285 €	552 230 €	0 €	185 916 €	498 666 €	90 250 €	13 226 986 €
51. ANAH	1 131 646 €	0 €	30 000 €	367 990 €	997 600 €	10 290 000 €	36 285 €	1 217 160 €	0 €	394 075 €	567 037 €	431 250 €	15 463 043 €
51. CUGR	24 601 €	0 €	0 €	52 570 €	498 800 €	6 048 000 €	2 126 301 €	2 355 430 €	5 164 070 €	523 125 €	385 277 €	295 000 €	17 473 174 €
52. ANAH	369 015 €	0 €	155 000 €	367 990 €	800 400 €	6 720 000 €	224 967 €	0 €	0 €	284 000 €	343 081 €	262 313 €	9 526 766 €
54. MEGN	344 414 €	0 €	10 000 €	105 140 €	446 600 €	6 468 000 €	2 068 245 €	2 186 380 €	0 €	333 906 €	420 149 €	190 000 €	12 572 834 €
54. CCBP	49 202 €	0 €	5 000 €	105 140 €	92 800 €	1 260 000 €	116 112 €	0 €	0 €	34 125 €	66 671 €	38 970 €	1 768 020 €
54. CD 54	1 107 045 €	0 €	0 €	578 270 €	1 020 800 €	11 130 000 €	43 542 €	180 320 €	0 €	383 408 €	590 517 €	745 079 €	15 778 980 €
55. CD 55	418 217 €	0 €	25 000 €	262 850 €	1 183 200 €	7 476 000 €	587 817 €	0 €	0 €	134 750 €	387 203 €	211 062 €	10 686 099 €
57. ANAH	2 337 095 €	0 €	50 000 €	367 990 €	1 914 000 €	20 496 000 €	1 248 204 €	507 150 €	825 000 €	728 894 €	1 119 611 €	843 346 €	30 437 290 €
57. MM	172 207 €	0 €	0 €	105 140 €	342 200 €	4 200 000 €	827 298 €	67 620 €	543 117 €	192 990 €	228 725 €	295 000 €	6 974 297 €
57. CCRM	295 212 €	0 €	0 €	52 570 €	191 400 €	1 596 000 €	36 285 €	56 350 €	0 €	0 €	93 339 €	36 400 €	2 357 556 €
67. EMS	1 402 257 €	180 000 €	0 €	525 700 €	562 600 €	8 442 000 €	5 515 320 €	2 434 320 €	1 499 630 €	785 250 €	697 431 €	384 723 €	22 429 231 €
67. CEA	1 254 651 €	0 €	0 €	841 120 €	1 026 600 €	10 920 000 €	551 532 €	462 070 €	200 000 €	184 301 €	620 461 €	418 750 €	16 479 484 €
68. CEA	467 419 €	0 €	0 €	105 140 €	771 400 €	5 754 000 €	595 074 €	1 059 380 €	300 000 €	206 726 €	328 493 €	625 766 €	10 213 398 €
68. M2A	639 626 €	0 €	25 000 €	52 570 €	464 000 €	5 418 000 €	3 831 696 €	2 851 310 €	2 951 800 €	487 000 €	455 966 €	188 500 €	17 365 468 €
88. ANAH	492 020 €	0 €	70 000 €	683 410 €	1 629 800 €	11 676 000 €	362 850 €	236 670 €	0 €	467 615 €	592 479 €	401 788 €	16 612 632 €
TOTAL Délégué	11 980 687 €	180 000 €	550 000 €	5 414 710 €	14 070 800 €	137 046 000 €	18 244 098 €	14 166 390 €	11 483 617 €	5 705 037 €	7 885 887 €	5 689 447 €	232 416 673 €
TOTAL GRAND EST	14 047 607 €	180 000 €	550 000 €	7 780 360 €	16 559 000 €	152 334 000 €	26 313 610 €	14 166 390 €	12 241 600 €	7 197 799 €	8 759 276 €	6 616 804 €	266 746 446 €