

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) Grand Est

Matinée thématique consacrée au logement locatif social

Mardi 25 mars 2025 – 10h

Fil conducteur de la matinée LLS

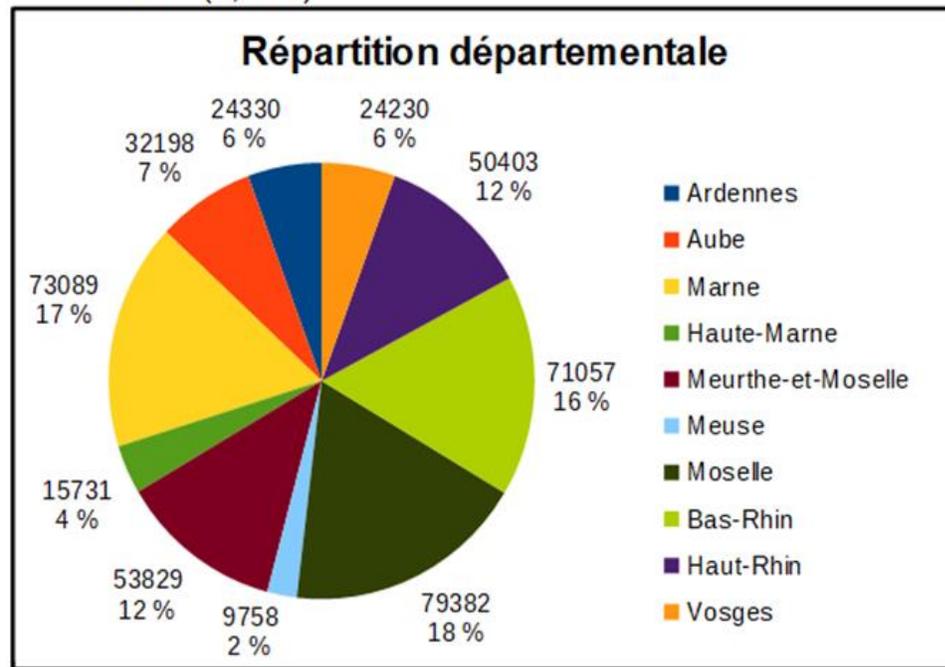
- **Partie 1: éclairage sur le parc social du Grand Est et échanges sur les enjeux du parc public en région**
 - Quelques données générales pour resituer le logement social en région Grand Est (*DREAL*)
 - Analyse rétrospective de la production de logement social en région Grand Est sur 10 ans (*DREAL*)
 - Impact économique du logement social sur les entreprises du bâtiment en région Grand Est (*ARCA*)
- **Partie 2: identification des pistes d'actions permettant de dynamiser la production et la rénovation du parc HLM**
 - Présentation de la feuille de route nationale LLS 2025 et des plans territorialisés pour la relance de la production de logement souhaités par la ministre chargée du logement (*DREAL*)
 - Echanges avec les participants pour identifier les actions à court et moyen terme permettant de dynamiser la production de logements sociaux, accélérer la réhabilitation (notamment thermique) du parc HLM et adapter la structuration du parc à l'évolution des besoins des ménages
 - Identification des autres leviers d'action pour accompagner et soutenir le logement social en Grand Est

Données générales sur le parc social en région Grand Est

Focus sur le parc locatif social en Grand Est

434 007 logements sociaux au 1^{er} janvier 2022 (soit 17,4 % des résidences principales / hors parc non conventionné des SEM)

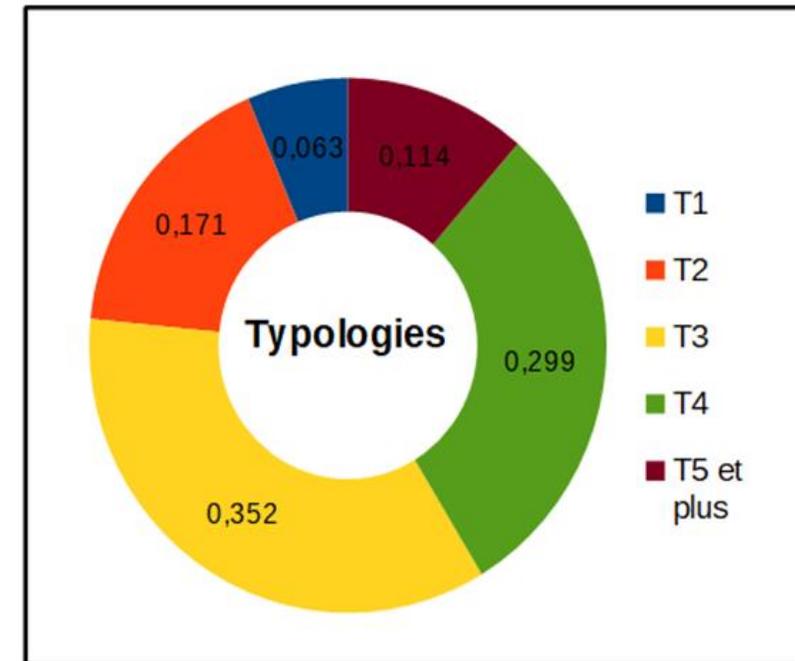
- Sur un an, augmentation de 0,4 %, soit une progression moindre qu’au niveau national (1,1 %)
- Une concentration dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) plus forte que la moyenne nationale (30,6 %, soit 2,7 points de plus qu’en France métropolitaine)
- Les logements sociaux ont progressé de 3,1 % en 5 ans, moins que l’ensemble des résidences principales sur la période 2014-2019 (3,4 %)



**85,2 %
de logements
collectifs**

**13,3%
de logements
individuels**

**1,5 %
de logements
étudiants**



Données RPLS au 1^{er} janvier 2024: https://dreal.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/parc_social/2024/grand_est/

Cartographie des acteurs du parc social (bailleurs et opérateurs agréés MOI)

Une cartographie des acteurs en évolution:

- Un nombre de bailleurs sociaux en retrait suite à la réforme du tissu des organismes HLM initiée en 2018, avec des fusions d'organismes, des évolutions de statut et un développement des sociétés de coordination
 - $\frac{1}{4}$ de bailleurs en moins: 54 bailleurs sociaux avec leur siège social en région en 2024 (*suivi DHUP*) contre 72 bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2017 (*source RPLS 2017*)
- Des opérateurs MOI en hausse mais avec une production relativement limitée et portée par quelques organismes
 - Plus d'une trentaine d'organismes MOI agréés en région Grand Est dont 2/3 en plein exercice
 - Une production LLS limitée (moins de 300 logements sur les 5 dernières années), assurée par 5 opérateurs MOI (dont $\frac{3}{4}$ portée par un seul opérateur) et concentrée majoritairement sur le Haut-Rhin

Etat de la demande et des attributions

	Demandes LLS en cours début janvier 2020	Demandes LLS en cours fin février 2025	Evolution sur 5 ans
Bas-Rhin	29408	39176	+33%
Haut-Rhin	14163	19185	+35%
Alsace	43571	58361	+34%
Ardennes	5004	5745	+15%
Aube	7515	9514	+27%
Haute-Marne	2320	2895	+25%
Marne	16188	20167	+25%
Champagne-Ardenne	31027	38321	+24%
Meurthe-et-Moselle	12390	17135	+38%
Meuse	1836	2505	+36%
Moselle	18816	25750	+37%
Vosges	4284	5533	+29%
Lorraine	37326	50923	+36%
Total Grand Est	111924	147605	+32%
France	2167316	2831935	+31%

- Une forte hausse des demandes pour l'accès à un logement social
 - 147 605 demandes actives à fin février 2025 / +32% en 5 ans dont +15% sur les 2 dernières années, avec une évolution plus forte qu'à l'échelle nationale et des disparités territoriales importantes)
- Un profil du demandeur qui évolue peu:
 - majoritairement personnes isolées avec de faibles ressources
- Un volume d'attributions en baisse constante:
 - 35 050 en 2024 (contre 35 800 en 2023 et 37 250 en 2022)
- Une tension accrue et un délai moyen d'attribution en hausse:
 - tension à 3,6 en Grand Est sur l'année 2023 contre 6,5 au niveau national) avec de fortes disparités territoriales (entre 1,4 en Haute-Marne et 7 dans le Bas-Rhin) et selon les typologies de logements (tension accrue sur les grandes et petites typologies)
 - Délai moyen d'attribution à 10 mois (19 au niveau national et entre 4 et 21 pour les départements du Grand Est)

Analyse de la production LLS sur 10 ans

Impact économique du logement social sur les entreprises du bâtiment en région Grand Est

Feuille de route LLS 2025 signée entre l'Etat et le mouvement HLM le 7 février 2025

Contenu de la feuille de route LLS 2025

- **Signature d'une feuille de route 2025 pour le logement social entre l'Etat et le mouvement HLM (USH et ses 5 fédérations) le 7 février 2025**
 - Enjeu de relance de la production de logements sociaux (+15% attendu sur le total droit commun et NPNRU) et de poursuite des rénovations (notamment énergétiques) du parc HLM (120 000 à 130 000 logements réhabilités en 2025)
- **4 axes:**
 - relance de la production de logements sociaux: 116 500 LLS attendus dont 16 500 au titre du NPNRU avec une attention particulière à la production de logements de petite taille (T1 / T2) pour répondre notamment aux besoins des étudiants, des jeunes actifs et des personnes hébergées (cf. plan logement d'abord)
 - parcours résidentiels dynamiques
 - qualité du parc notamment en rénovant et en décarbonant, avec un triple objectif d'améliorer le pouvoir d'achat des locataires du parc social, leur confort en hiver et en été et de décarboner le parc HLM
 - travaux communs à conduire pour sécuriser et simplifier l'activité du secteur
- **liens vers le [communiqué de presse ministériel](#) et la [feuille de route](#)**

Mesures de la feuille de route LLS 2025

- **Diverses mesures** (dont celles inscrites dans la loi de finances 2025) **pour soutenir le logement social, son développement et la réhabilitation du parc existant**
 - baisse de la RLS (- 200 M€)
 - rétablissement du PTZ dans tout le territoire
 - baisse du taux du livret A (de 3 à 2,4% au 1^{er} février),
 - déploiement du dispositif « seconde vie »,
 - poursuite de la compensation de l'exonération de TFPB pendant 10 ans pour les logements agréés en 2025,
 - crédits débloqués pour la rénovation urbaine (50 M€) et les « maires bâtisseurs » (100 M€),
 - ...
- Plusieurs travaux structurants pour améliorer la mobilité des locataires du parc social, simplifier les montages financiers et les procédures administratives et simplifier les attributions des logements sociaux, en lien avec les élus locaux et les parlementaires

Plans territorialisés pour la relance de la production de logements

Plan territorialisé de relance de la production de logements (sociaux et privés)

- **Souhait de la ministre chargée du logement de disposer de plans territorialisés (à l'échelle régionale) pour la relance de la production de logements** (*cf. circulaire ministérielle aux préfets du 12 février 2025 valant lettre de programmation*) pour répondre aux besoins et enjeux spécifiques des territoires
 - 2 échéances : 30 juin 2025 + actualisation 30 septembre 2025
- **Ouverture assez large sur tous les sujets logement** (lutte contre les logements vacants, accession sociale à la propriété et investissement locatif, production de logements sociaux ou intermédiaire, production de logements pour les étudiants, ...)
- **Association de tous les acteurs du logement, notamment dans le cadre du CRHH**
- **Visée pragmatique et synthétique des plans:** objectifs de production de logements, secteurs stratégiques de production en lien avec les documents de planification existants et les éventuels ajustements à opérer en lien avec l'évolution des besoins => répartition des efforts et actions à construire selon les acteurs et mise en place de solutions concrètes et innovantes ou de mesures de simplification (avec possibilité d'utiliser le pouvoir de dérogation du préfet prévu par le décret du 4 avril 2020)
- **Sur le volet LLS, déclinaison régionale de la feuille de route LLS dans ces plans**

Comment dynamiser la production de logements sociaux ?

3 questions

- **Quels enjeux en région Grand Est ?**
 - *Exemple: production de PLAI ordinaires*
- **Quelles actions à court terme pour atteindre les objectifs LLS 2025 du FNAP et de l'ANRU (dont actions déjà engagées) ?**
 - *Exemple: principes de répartition imposant taux de PLAI ordinaires*
- **Quelles actions à moyen terme pour dynamiser la production de logements (taux de chute de la programmation en cours d'année et taux de chute des opérations engagées) ?**

Comment accélérer la réhabilitation (notamment thermique) du parc HLM et adapter la structuration du parc à l'évolution des besoins des ménages ?

3 questions

- **Quels enjeux en région Grand Est ?**
- **Quelles actions à court terme pour atteindre les objectifs nationaux inscrits dans la feuille de route nationale LLS 2025 (dont actions déjà engagées) ?**
- **Quelles actions à moyen terme pour s'inscrire dans une trajectoire de décarbonation du parc social et/ou dans une évolution de la composition du parc de logement pour s'adapter à l'évolution des besoins (rééquilibrage du parc sur les secteurs les plus dotés, structuration du parc: typologie, loyers, ...) ?**

Quelles autres actions pour accompagner et soutenir le logement social en Grand Est ?

MERCI POUR VOTRE ATTENTION