

Janvier 2023

CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Annexe 3 - ETAT DES LIEUX

Etude du fonctionnement et de l'occupation du parc de logement social



ORDRE DU JOUR

LIMINAIRES

p. 3

LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'ÉTAT DES LIEUX

p. 16

Fragilités socio-économiques du territoire

p.17

Structure du parc social

p.19

Dynamiques du parc social et pression de la demande

p.30

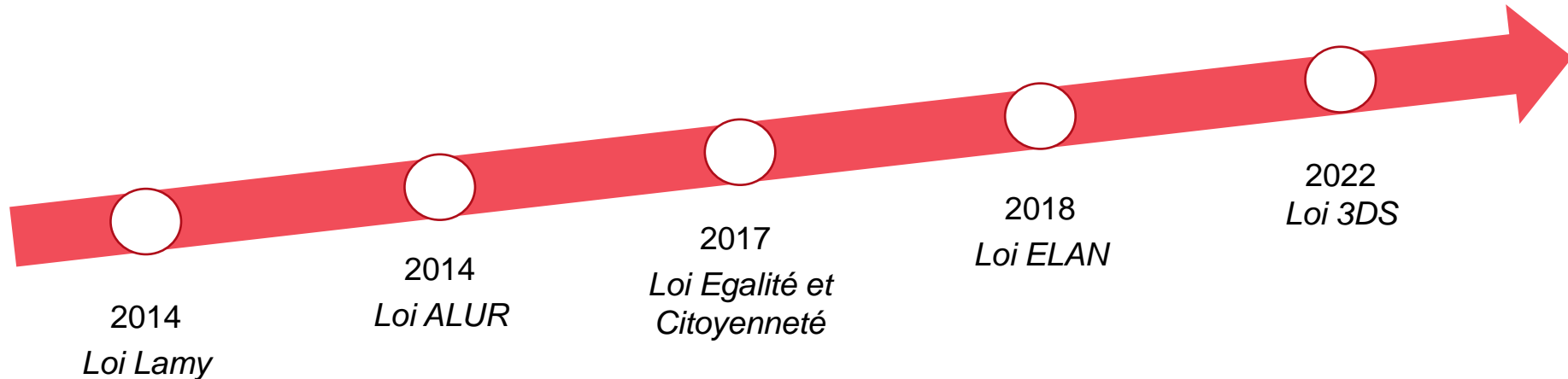
Dynamiques d'occupation du parc social

p.42

LIMINAIRES

Une politique coordonnée par EPCI

Une réforme de la politique d'attribution qui consacre la montée en puissance des EPCI sur les attributions et la gestion de la demande dans le parc social.



- Une réforme de la politique des attributions qui s'est construite à travers différentes lois fixant des obligations
- Un rôle de **pilote renforcé pour les EPCI** en matière de politique de peuplement et de mixité sociale
- L'intercommunalité constituée en lieu d'échanges politiques et stratégiques sur les enjeux de mixité sociale et de politique d'attribution de logements sociaux

LIMINAIRES

La CIL, nouvelle instance de coordination

Une Conférence Intercommunale du Logement au centre de la définition des orientations en matière d'attribution et de gestion de la demande

CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Pilotes

Etat – Préfet

SLA - Président

Collège 1. Collectivités territoriales

Collège 2. Professionnels du champ des attributions

Collège 3. Usagers ou associations oeuvrant auprès des personnes défavorisées

- Communes
- Conseil départemental

- Bailleurs sociaux
- Réservataires de logements sociaux

- Représentants des locataires
- Acteurs associatifs

Missions

1. Adoption des **orientations** constitutives de la politique de promotion de la **mixité sociale, d'information des demandeurs et de gestion de la demande**
2. **Supervision de l'élaboration et suivi des documents territoriaux encadrant la politique dite de peuplement** (document cadre, CIA, PPGDLSID – voir ci-après) ;
3. Formulation des **propositions en matière de création d'offres de logements adaptés et d'accompagnement des personnes**

LIMINAIRES

Un nouveau cadre réglementaire

Une Conférence Intercommunale du Logement au centre de la définition des orientations en matière d'attribution et de gestion de la demande

Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Supervise l'élaboration



Document cadre fixant les orientations partagées



La feuille de route partenariale, politique et stratégique

Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)



Les actions et interventions à engager

Objectifs quantifiés et évalués

Engagements partenariaux



Les moyens et objectifs opérationnels

Supervise l'élaboration



Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID)

Convention sur le Service d'Accueil et d'Information du Demandeur (SAID)

Convention sur le dispositif de gestion partagée

Des objectifs qui doivent être **pris en compte lors des Commissions d'Attributions de Logement (CAL)**. Les CAL restent **souveraines** pour le choix d'attribution.

LIMINAIRES

La CIA, un outil au service de la définition d'objectifs partagés



CIA

- **Des objectifs qualitatifs et quantitatifs territorialisés** en matière d'attribution selon une double entrée :
 - L'équilibre territorial entre les communes et quartiers de Saint-Louis Agglomération selon leur niveau de fragilité
 - Les types de ménages : ressources, statuts au regard du Droit au Logement...

- **Les engagements de chaque acteur** en tenant compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles, **permettant de mettre en œuvre les orientations en matière d'attribution**

Ce qui ne change pas

- Les CAL / CALEOL restent souveraines dans le choix des attributions
- Les réservataires gardent la maîtrise de leur contingent

Ce qui change

- Existence d'un cadre partagé à l'échelle intercommunale en matière d'attribution (stratégie commune en faveur de la mixité sociale)
- Des objectifs d'attribution par commune, à destination des publics prioritaires et à faibles ressources

Une opportunité pour les communes : une meilleure capacité d'échange et d'interpellation des partenaires (Etat, bailleurs, réservataires...) à propos de la politique d'attribution (programmes neufs, localisation des attributions DALO / prioritaires, niveaux de loyers...)

Et si les objectifs ne sont pas respectés ?

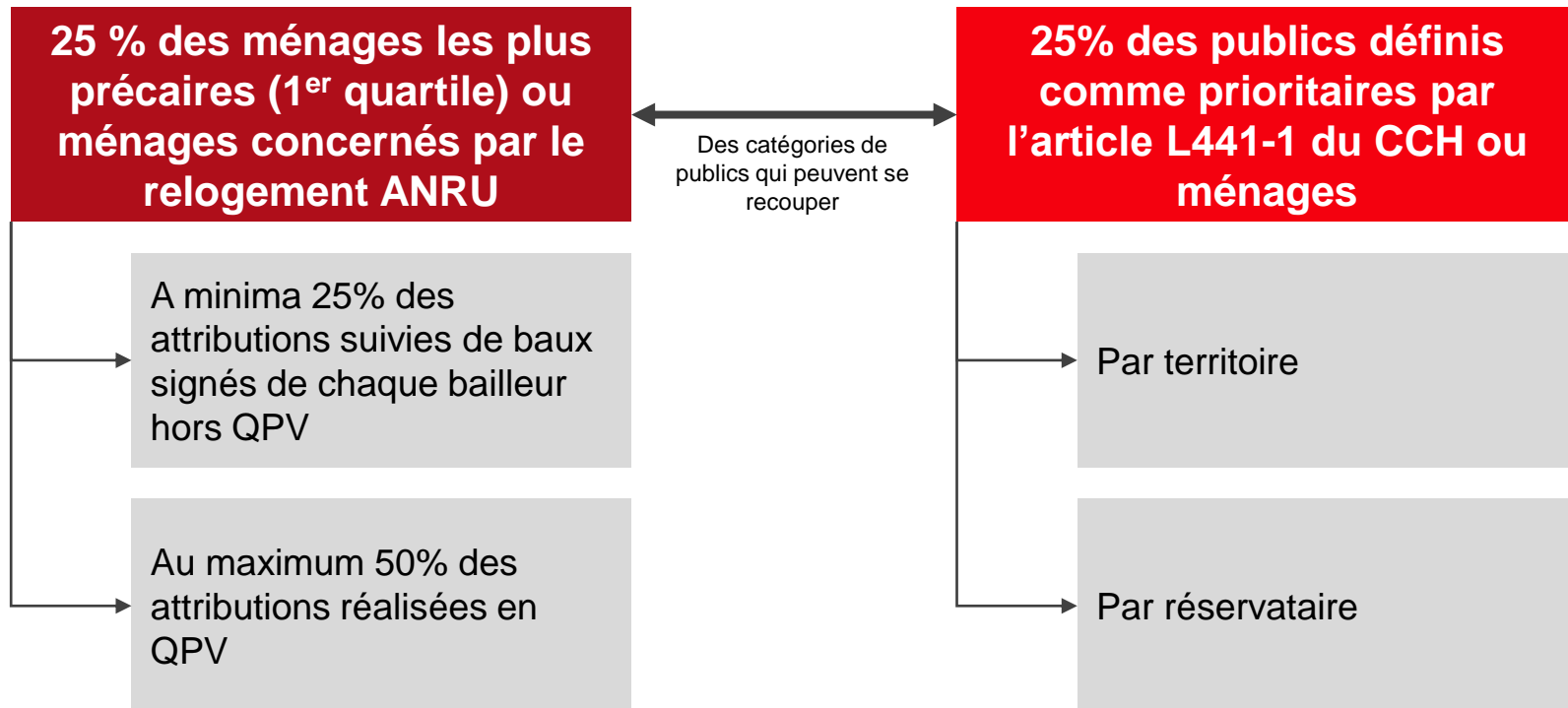
- Des engagements, notamment pour les bailleurs, qui **seront contrôlés, selon la réglementation en vigueur, par la CIL**
- En cas de non-respect, la Préfecture dispose **d'un droit d'attribution direct (hors CAL), en faveur des publics concernés**

LIMINAIRES

Un nouveau cadre réglementaire


Une double ambition de la CIA en matière d'attributions :

- Objectif 1 : Améliorer l'accueil au sein du parc social des publics prioritaires (Art. L441-1 du CCH et DALO)
- Objectif 2 : Renforcer l'accueil des ménages les plus pauvres en dehors des quartiers prioritaires



LIMINAIRES

Les publics prioritaires



Code de la
Construction et
de l'Habitation
(CCH)
**Article L441-1 +
ménages DALO**

- a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. [...]
- g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords [...]
- h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
- i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
- m) Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

LIMINAIRES

Au-delà du CCH, une définition multiple de la mixité sociale / mixité endogène et mixité exogène

Mixité endogène

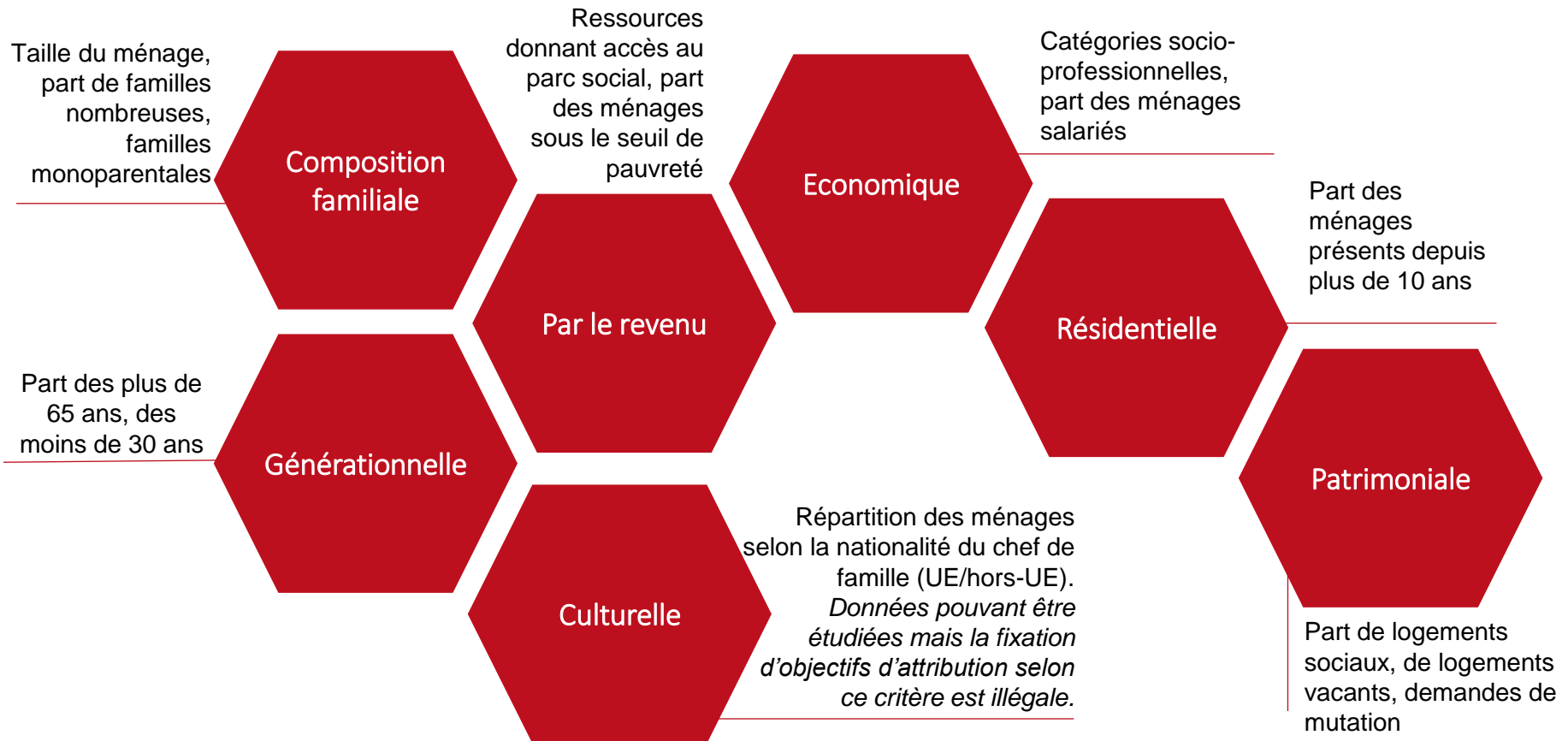
- **Accompagner les parcours résidentiels des habitants au sein du quartier :**
 - Permettre les parcours résidentiels ascendants en diversifiant l'offre de logement
 - Améliorer le cadre de vie
 - Valoriser les ressources du quartier

Mixité exogène

- **Attirer de nouveaux ménages dans le quartier :**
 - Transformer l'image du quartier
 - Valoriser ses avantages comparatifs
 - Développer une offre de logements répondant aux besoins de ces habitants et se démarquant des autres projets développés sur le territoire

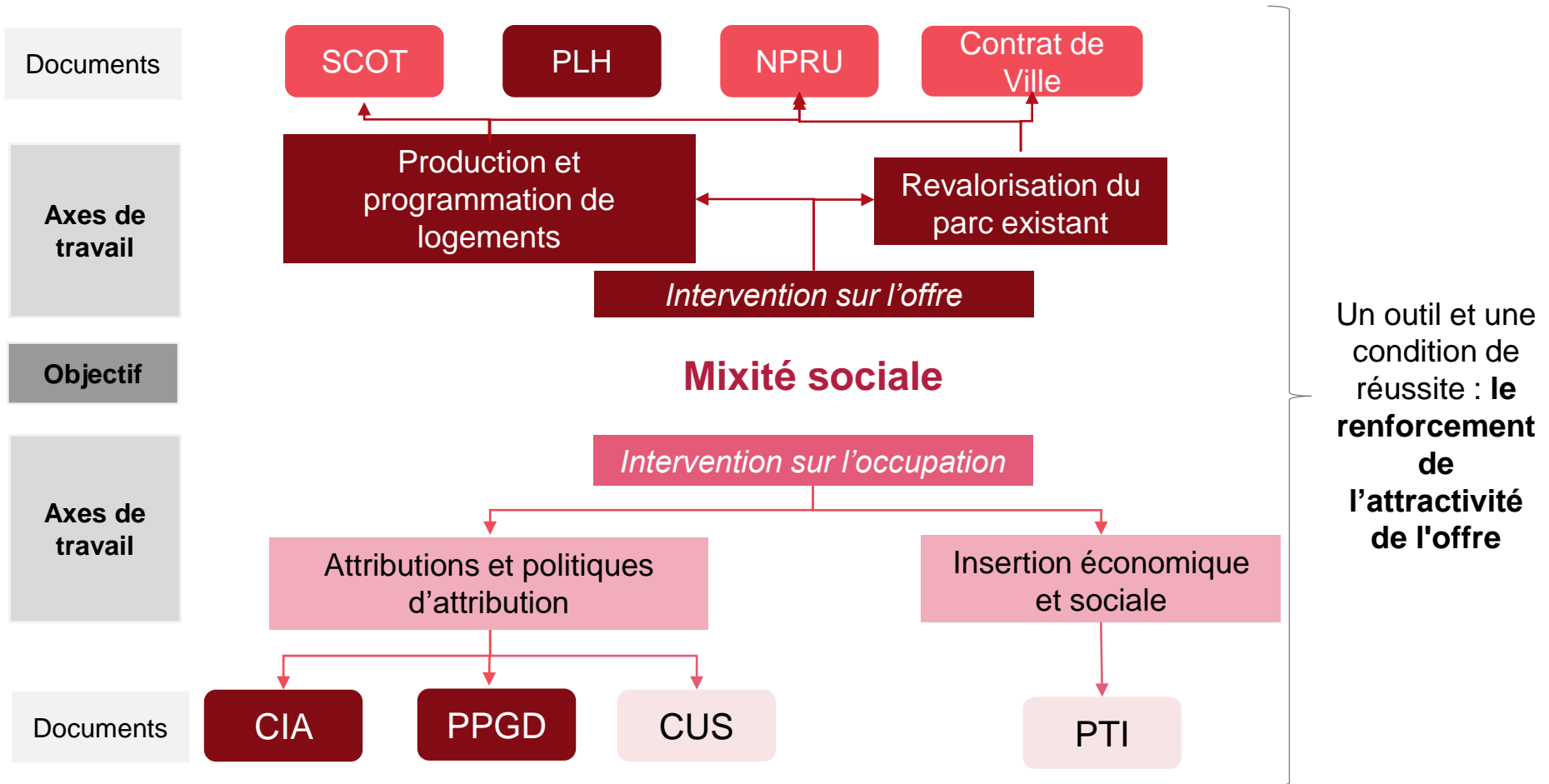
LIMINAIRES

Au-delà du CCH, une définition multiple de la mixité sociale / mixité endogène et mixité exogène



LIMINAIRES

Les leviers du développement de la mixité sociale sur le territoire de Saint-Louis Agglomération :



LIMINAIRES

Le PPGD, un document qui vise à favoriser la gestion partagée de la demande

- **Organiser la gestion partagée de la demande**
 - Modalités locales d'enregistrement de la demande et répartition territoriale des guichets d'enregistrement
 - Modalités de fonctionnement du dispositif de gestion de la demande
- **Satisfaire le droit à l'information**
 - Configuration et modalités de mise en œuvre du Service d'Accueil et d'Information du Demandeur (SAID)
 - Règles communes concernant le contenu et les modalités de délivrance de l'information
- **Traiter les demandes émanant de ménages en difficulté**
 - Liste des situations demandant un examen particulier
 - Moyens permettant de favoriser les mutations internes
 - Conditions de réalisation de diagnostics sociaux et mobilisation de dispositifs d'accompagnement social

Ce qui ne change pas

- Le maintien de la possibilité pour les communes, EPCI et bailleurs d'investir le champ de l'accueil et de l'information des demandeurs

Ce qui change

- Définition collégiale d'une logique de territorialisation / organisation de la politique d'accueil et d'information des demandeurs
- Clarification du cadre partenarial d'accompagnement des parcours des demandeurs

Une opportunité pour les communes :

- Une prise en compte facilitée des demandeurs prioritaires « locaux »
- En perspective une amélioration de la qualité de service aux usagers et une transparence accrue des procédures d'attribution

LIMINAIRES

Focus : la cotation de la demande

Un dispositif :

- Rendu obligatoire par la loi **ELAN** pour les intercommunalités tenues de se doter d'un PLH → un déploiement à engager pour 2023
- Qui consiste à **classer les demandes de logement social**, sur la base de critères objectivés auxquels sont affectés des points

Objectif

- **Eclairer les décisions des CAL**
- **Harmoniser les pratiques des réservataires en matière d'attribution en s'appuyant sur la définition de critères partagés**

Un dispositif d' « aide à la décision » qui ne se substitue pas aux choix réalisés en Commission d'Attribution de Logements (CAL / CALEOL)

Qu'est-ce que la cotation de la demande ?



Définition d'une série de **critères** d'appréciation de la demande de logement (niveau de ressources, composition familiale, ...)



Pondération des **critères**



Attribution d'un nombre de points par demande de logement

LIMINAIRES

Un unique quartier prioritaire : le quartier de la Gare à Saint-Louis

Le quartier de la Gare à Saint-Louis accueille 2 242 habitants en 2018, soit **10% de la population de la ville**. Il connaît un accroissement de la population plus important (+18,7%) que celui de la ville (+8,7%) et de l'agglomération (5,8%). Il a été classé prioritaire dans le cadre de la réforme de la géographie prioritaire de la Politique de la Ville en 2014, du fait de la **concentration de ménages aux revenus faibles**. En effet, en 2018, le revenu médian par unité de consommation de ses habitants s'élevait à 1 184€ / mois contre 2 246€/ mois à l'échelle de l'EPCI. Pour autant, l'analyse de l'occupation du parc social permet de relativiser ces constats à l'échelle de l'ensemble du parc social de l'agglomération. Aussi, la question de l'identification d'autres secteurs de fragilité devant faire l'objet d'une vigilance particulière pourra se poser dans le cadre de la CIA.



Le quartier de la gare présente des caractéristiques le démarquant d'autres quartiers prioritaires faisant l'objet d'un Projet de Renouvellement Urbain (PRU) :

- Il bénéficie d'une localisation centrale, est situé **à proximité de la gare et de nombreux équipements structurants du bi-pôle urbain** ;
- Une grande **partie du parc de logements sociaux a déjà été réhabilitée**. De fait, le volet Habitat du PRU est réduit à l'intervention sur la transformation du foyer ALEOS en résidence sociale (cf. ci-après).
- Il compte un nombre important de copropriétés privées dégradées (environ 200 logements) qui peuvent être aidées dans le cadre d'interventions spécifiques hors PRU.

Le projet de rénovation du quartier de la gare prévoit ainsi la transformation du foyer ALEOS en résidence sociale et son extension, la rénovation du conservatoire de musique et de danse, la création d'une maison de quartier, la mise en place d'un Point d'Apport Volontaire pour les déchets et la requalification de cheminements piétons.

LIMINAIRES

Le Contrat de Ville : un levier de développement pour le quartier de la Gare

Le **Contrat de Ville** du quartier de la Gare a été signé en juin 2015, pour une durée initiale de 6 ans, prolongée de 2 ans, par 18 acteurs institutionnels (Etat, Saint-Louis Agglomération, Ville de Saint-Louis, Région, Département, etc.).

Il a été élaboré avec 80 acteurs intervenant dans le quartier. Cinq axes d'intervention ont été retenus :

- la restructuration du quartier,
- l'optimisation des parcours d'insertion et d'emploi,
- le renforcement de l'éducation,
- l'accès aux droits et services,
- la sécurité et la prévention.

Déclinés à travers des objectifs opérationnels, ils couvrent tous les défis et enjeux auxquels le quartier fait face, dans une perspective de développement urbain, en s'appuyant sur les **nombreuses potentialités du quartier**.

Les enjeux liés au logement sont établis à partir du constat d'un **marché du logement tendu et en paupérisation**. La **transformation du foyer Aléos en résidence sociale** constitue une alternative. Il s'agit notamment de répondre à un **enjeu de logement pour les personnes isolées, les petits ménages et les jeunes actifs en situation précaire, mais également pour les travailleurs en mobilité**.

L'opération consiste à **réhabiliter les 50 logements existants et créer 17 logements par une extension du bâtiment**. L'opération s'élève à 3 800 000 euros TTC et est partiellement financée par des subventions de l'ANRU dans le cadre du **Projet de Renouvellement Urbain** par des crédits de droit commun passant par la DDT pour les financements des logements PLAI et des subventions de collectivités.

SOMMAIRE

LIMINAIRES

LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'ÉTAT DES LIEUX

Fragilités socio-économiques du territoire

Structure du parc social

Dynamiques du parc social et pression de la demande

Dynamiques d'occupation du parc social



LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'ÉTAT DES LIEUX

Fragilités socio-économiques du territoire

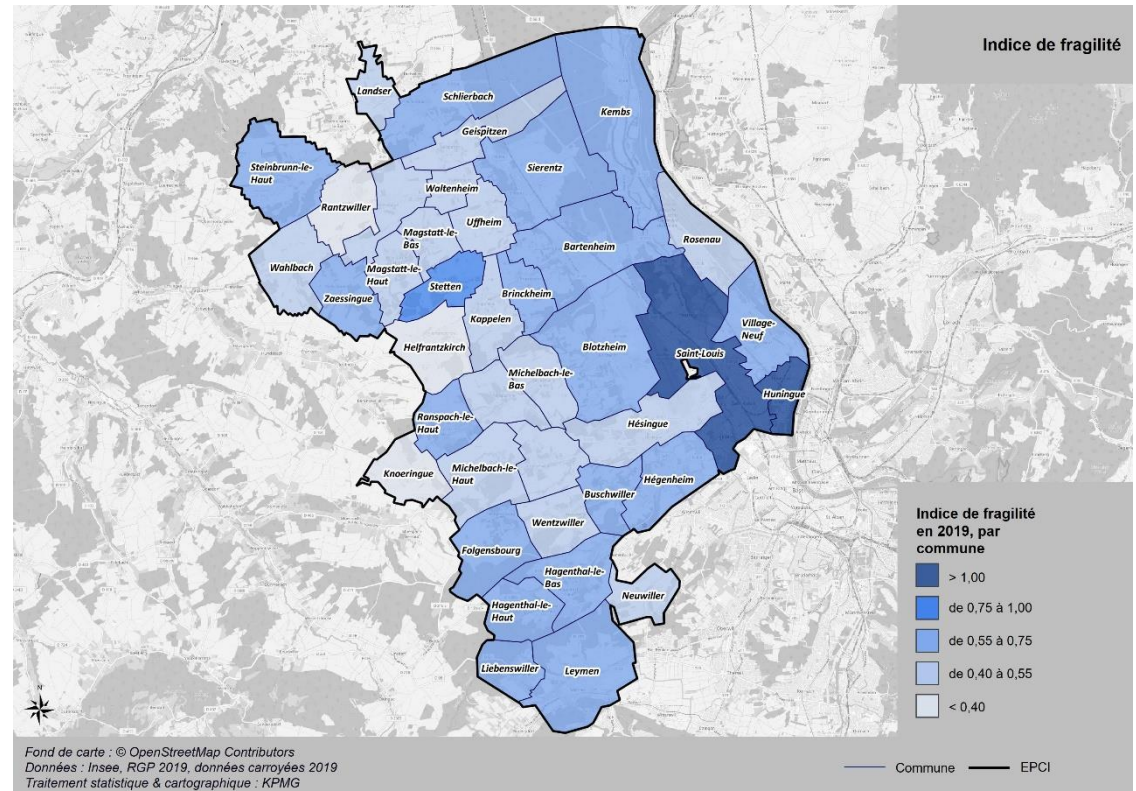
LA FRAGILITÉ SOCIO-ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE DE SAINT-LOUIS AGGLOMÉRATION

Une concentration plus importante des indicateurs de fragilité sur le bi-pôle urbain de Saint-Louis et Huningue

Un indicateur de fragilité s'appuyant sur des données socio-démographiques et économiques globales et portant sur l'ensemble de la population a été défini ; il permet de mettre en exergue les constats suivants :

→ Une **concentration plus importante des indicateurs de fragilité sur le bi-pôle urbain de Saint-Louis et Huningue** ;

→ La cartographie des indicateurs de fragilité est globalement en cohérence avec l'armature territoriale : **les populations les plus fragiles** (au regard de la construction de l'indicateur) **sont concentrées de manière plus significative sur les territoires urbains que ruraux.**



Le calcul de l'indice de fragilité : Calculé à partir des données INSEE 2019, cet indice met en lumière les communes dans lesquelles la concentration des ménages en difficulté est la plus importante. La construction de cet indice s'effectue par la prise en compte de 4 critères pour lesquels une pondération est attribuée en fonction de leur importance : la part des logements sociaux (1), la part de familles monoparentales (1), la part de chômeurs (1) et la part des ménages vivant sous le seuil de bas revenus (3).



LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'ÉTAT DES LIEUX

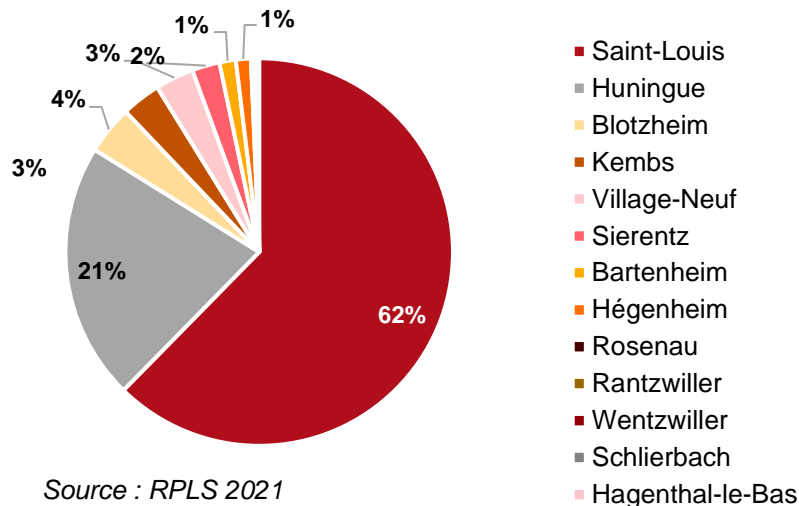
La structure du parc social

STRUCTURE DU PARC SOCIAL

Un parc social principalement concentré sur le bi-pôle urbain

- En 2021, 83% du parc social de Saint-Louis Agglomération se situe à Saint-Louis ou Huningue (85% en 2017), soit 2650 logements sociaux à Saint-Louis et 914 à Huningue, sur les **4 258 logements** que compte l'agglomération (4 061 logements en 2017).
- A Saint-Louis, près de 1 logement sur 5 (19%), soit **503 logements**, est situé dans le quartier de la gare prioritaire au titre de la Politique de la Ville (près de 12% du parc total de Saint-Louis Agglomération).

Répartition du parc social par communes



Source : RPLS 2021

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

Bartenheim	58
Blotzheim	172
Hagenthal-le-Bas	3
Hégenheim	53
Hésingue	8
Huningue	914
Kembs	139
Rantzwiller	5
Rosenau	12
Saint-Louis	2650
Schlierbach	4
Sierentz	98
Village-Neuf	137
Wentzwiller	5
Saint-Louis Agglomération	4258

Source : RPLS 2021

STRUCTURE DU PARC SOCIAL

Un parc social principalement concentré sur le bi-pôle urbain mais des efforts de production sur les autres communes

- 7 communes sont soumises à l'article 55 de la loi SRU : Saint-Louis, Huningue, Blotzheim, Kembs, Village-Neuf, Sierentz et Bartenheim.
- Le décret 2014-870 du 1^{er} août 2014 a classé l'agglomération de Saint-Louis dans les territoires pour lesquels **le taux minimum de logement locatif social pour les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU est de 20%** ; elle bénéficie donc d'une dérogation réservée aux territoires rencontrant un faible niveau de tension.
- Sur les 7 communes, seules Saint-Louis et Huningue respectent les objectifs SRU.
- Les communes de Hésingue et Hégenheim pourraient rentrer dans les prochaines années dans le dispositif de l'article 55 de la loi SRU.

	Nombre de logements sociaux	Part du parc dans le parc global	Statut
CA Saint-Louis Agglomération	4 258	100%	
Saint-Louis	2 650	62,24%	Atteinte des objectifs SRU
Huningue	914	21,47%	
Blotzheim	172	4,04%	Déficitaires / exemptées
Kembs	139	3,26%	
Village-Neuf	137	3,22%	
Sierentz	98	2,30%	
Bartenheim	58	1,36%	
Hégenheim	53	1,24%	Non soumises à l'article 55 de la loi SRU
Rosenau	12	0,28%	
Hésingue	8	0,19%	
Rantzwiller	5	0,12%	
Wentzwiller	5	0,12%	
Schlierbach	4	0,09%	
Hagenthal-le-Bas	3	0,07%	

Source : RPLS 2021

- En 2019, le territoire comptait un peu plus de 4100 logements sociaux contre 4227 en 2020 témoignant ainsi des efforts de production réalisés par les bailleurs et communes. De fortes disparités à l'échelle de Saint-Louis Agglomération dans les rythmes de construction de logements sociaux sont observés : la construction se concentre sur la couronne périurbaine où se situent les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU, particulièrement Blotzheim, Bartenheim, Kembs ou Village-Neuf. A contrario, les communes de Saint-Louis et Huningue voient de grands projets de construction de logements naitre avec une très faible part de logements sociaux.

CARACTÉRISTIQUES DU PARC SOCIAL ET PRESSION DE LA DEMANDE

Vers une diffusion territoriale de la construction de logements sociaux

- Cette **disparité dans les rythmes de construction de logements sociaux est donc le reflet de la politique de rattrapage engagée par les communes SRU déficitaires**. Il est à noter toutefois qu'elle se heurte à **divers obstacles** :
- Un **coût du foncier élevé en zone frontalière** avec la concurrence directe de la promotion privée ;
 - L'**augmentation des coûts des matériaux**, particulièrement ces deux dernières années et des délais d'approvisionnement allongés ;
 - Le **nombre limité d'agrément délivrés par l'Etat** ne permettant pas le rattrapage intégral du déficit en logement social à l'échelle du département.
- Le PLH 2023-2028 maintient des objectifs très ambitieux pour la production de logements sociaux :
- **Communes du cœur d'agglomération** : engagement sur un maintien de la part de LLS au-dessus du seuil de 25% avec la poursuite de petites opérations : 25% à Saint-Louis et 26% à Huningue.
 - **Respect de la loi 3DS pour les communes de Blotzheim, Village-Neuf, Bartenheim et Kembs** avec un taux de rattrapage fixé à 33% sur chacune des deux périodes triennales (Ce taux plafond est susceptible d'être révisé dans le cadre d'un contrat de mixité sociale)
 - **Commune de Sierentz** qui entre dans le dispositif SRU : atteinte de 15% de ses objectifs de rattrapage lors de la première période triennale et 25% lors de la deuxième période triennale.
 - **Commune d'Hégenheim** avec l'hypothèse d'une entrée dans le dispositif au cours de la période triennale 2023-2025 (= objectif de rattrapage fixé à 10% lors de la première période et 25% pour la deuxième) : les objectifs de production réels dépendront de l'année d'entrée dans le dispositif.
 - **Commune d'Hésingue**: objectif de 10% de LLS pour la 2^e période triennale, dans l'optique d'une entrée dans le dispositif au cours de la 2^e période.
- Ces objectifs répondent aux **attendus de la loi SRU et de la loi 3DS pour les deux périodes triennales couvertes par le PLH 2023-2028**. Pour autant, ils apparaissent difficiles à atteindre tant ils représentent une part importante dans la production globale de logements sur certaines communes.

STRUCTURE DU PARC SOCIAL

Une majorité des logements détenus par trois bailleurs

→ 14 communes du territoire accueillent des logements sociaux HLM, ces derniers sont gérés par 9 bailleurs.

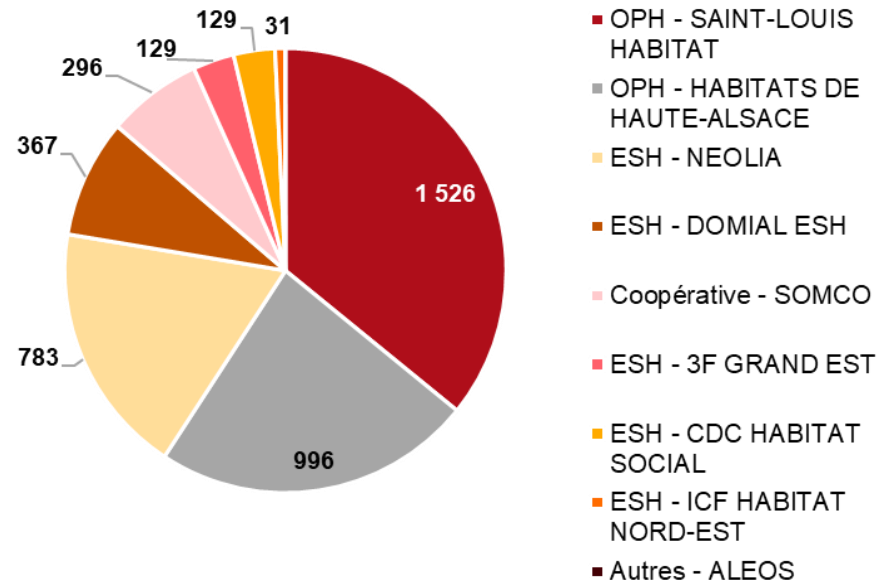
→ **77,6% des logements sociaux sont détenus par trois bailleurs en 2021 :**

- Saint-Louis Habitat, avec 1526 logements implantés principalement sur Saint-Louis et Village-Neuf ;
- Habitats de Haute-Alsace, avec 996 logements implantés sur Huningue, Village-Neuf et Blotzheim ;
- Néolia (incluant les logements de LogiEst suite à la cession de son patrimoine alsacien), avec 783 logements implantés à Saint-Louis et Huningue.

Sur certaines communes, le parc social est ainsi géré quasi-exclusivement par un seul bailleur (Blotzheim, Hégenheim, Bartenheim) ;

→ Les autres bailleurs sociaux sont implantés à l'échelle du Haut-Rhin, leur patrimoine sur Saint-Louis Agglomération ne représente qu'une moindre partie de leur parc, qui est généralement concentré en cœur d'agglomération (Mulhouse, Strasbourg, Colmar).

Répartition par bailleurs de l'offre en logements locatifs sociaux



Source : RPLS 2021

STRUCTURE DU PARC SOCIAL

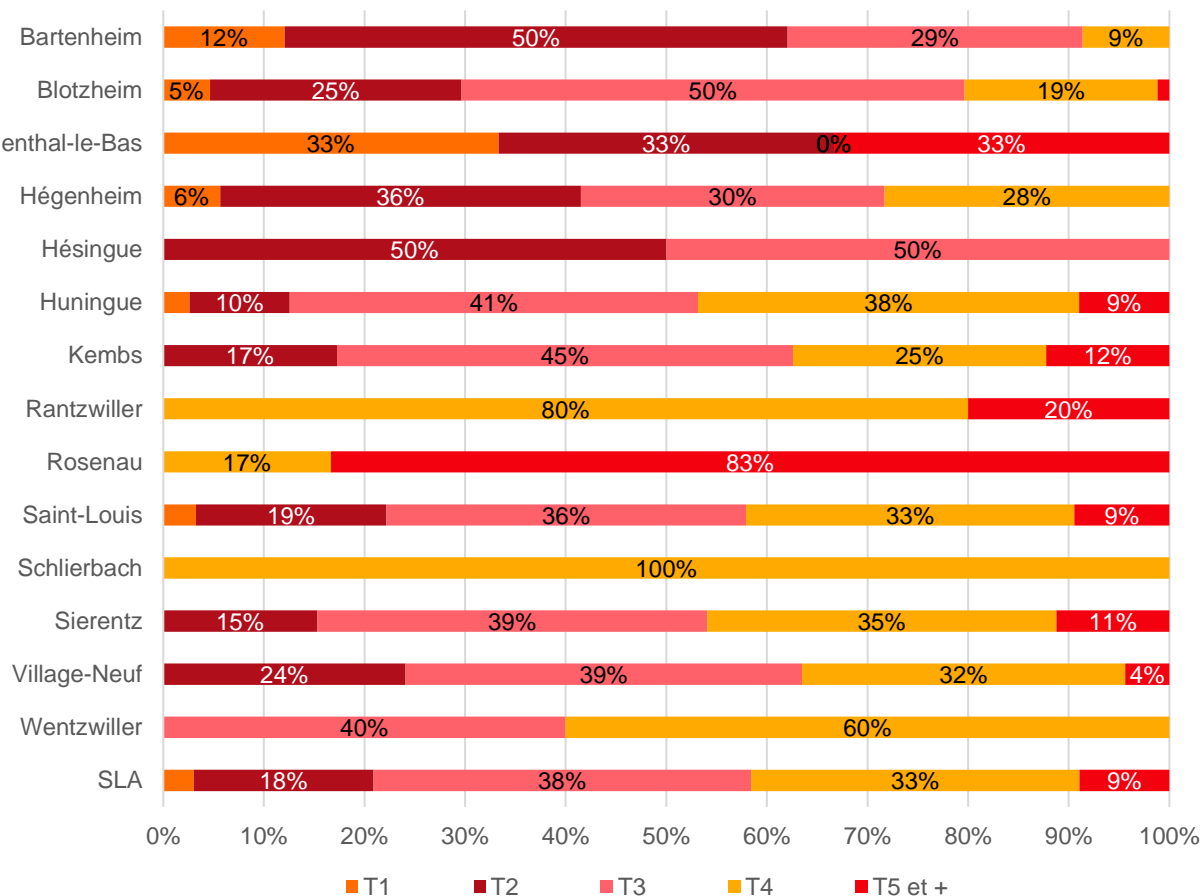
Une prédominance des moyens et grands logements dans la structure du parc social sur SLA

→ A l'échelle de l'agglomération, on compte, dans le parc social, 21% de T1 et T2 pour 41% de T4, T5 et plus.

→ Ce parc social est plus particulièrement composé de :

- moyens et grands logements dans les communes où il est historiquement implanté (le bi-pôle urbain), avec une majorité de T3 et T4
- plus de petites typologies (T1 et T2) sur les communes ayant récemment produit du logement social.

Répartition du parc social par typologie de logements



Source : RPLS 2021

STRUCTURE DU PARC SOCIAL

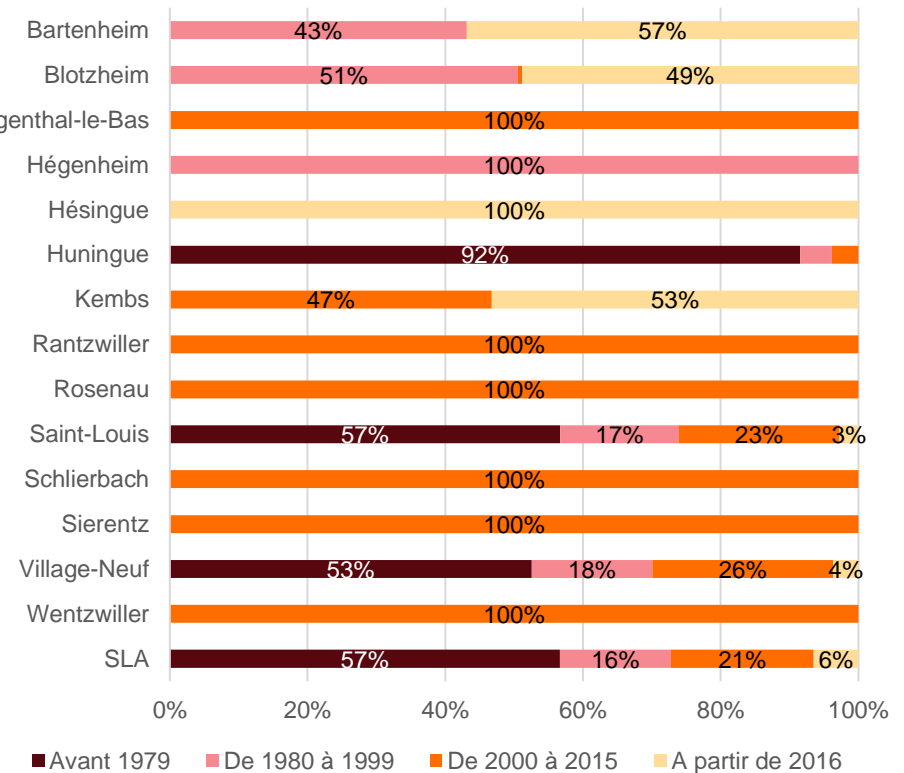
Un pôle urbain qui concentre les logements les plus anciens

→ Les différentes étapes de construction du parc social :

- **Huningue et Saint-Louis où le parc locatif social est historiquement implanté** se démarquent par une forte proportion de logements anciens, construits avant 1979
- **La construction de logements sociaux s'est ensuite progressivement développée dans d'autres communes que le bi-pôle urbain**, et notamment dans les communes de la couronne périurbaine ;
- Dans la période récente, **les évolutions réglementaires** (loi SRU, loi ALUR et mise en place des objectifs triennaux) ont entraîné une **dynamique de rattrapage** de construction de logements sociaux dans les communes déficitaires carencées. Plus de la moitié du parc social de Kembs a été construit après 2016 et les premiers logements sociaux d'Héisingue ont été mis en location en décembre 2020.

→ La très forte proportion de logements construits avant les premières réglementations thermiques à Huningue et Saint-Louis peut interroger sur les charges d'énergie des locataires. Toutefois, de nombreuses résidences ont fait l'objet de travaux de réhabilitation ces dernières années. Certains travaux de rénovation thermique se sont traduits par l'application d'une troisième ligne de quittance correspondant à la contribution du locataire au partage des économies d'énergie.

Répartition du parc locatif social selon la période de mise en location



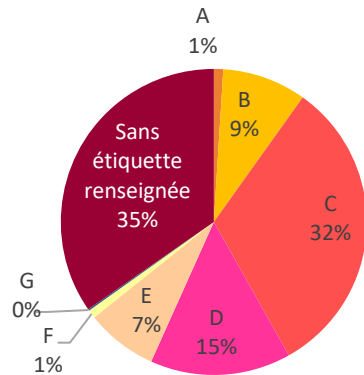
Source : RPLS 2021

STRUCTURE DU PARC SOCIAL

Un parc social face au défi de la lutte contre les passoires énergétiques

- Le parc social de Saint-Louis Agglomération est composé de 42% de logements avec un étiquette énergie A, B, C ou D tandis **que 9 % sont reconnus comme des logements de performance énergétique E et F ou G**. Ces constats soulèvent la nécessité de poursuivre la réhabilitation notamment en application de la loi Climat et Résilience, qui pour lutter contre les passoires énergétiques, interdira la location des logements F en 2028 et les logements E en 2034.
- La question de la performance énergétique du logement se pose de plus en plus dans l'attribution de logements, l'accessibilité financière du logement étant davantage corrélée au coût des charges, et notamment des charges d'énergie. Il y a par ailleurs, une grande partie des logements en équipement individuel pour laquelle l'usage et le coût des charges ne peuvent être maîtrisés par le bailleur.

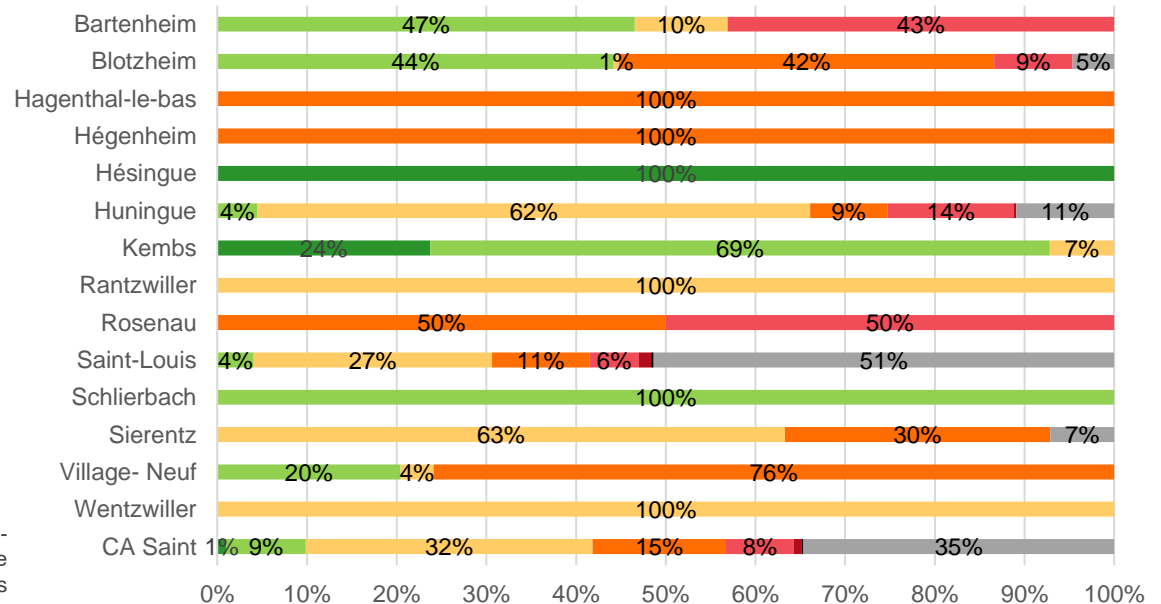
Répartition des logements par étiquette énergétique



Source : RPLS 2021

Note : 35% des logements du parc social de Saint-Louis-Agglomération ont un DPE non renseigné : il s'agit d'une « faille » de RPLS mais il s'agit peut-être également des logements pour lesquels le DPE doit être révisé selon les dernières normes

Répartition des logements par communes par étiquette énergétique



Source : RPLS 2021

■ A ■ B ■ C ■ D ■ E ■ F ■ G ■ Non renseigné

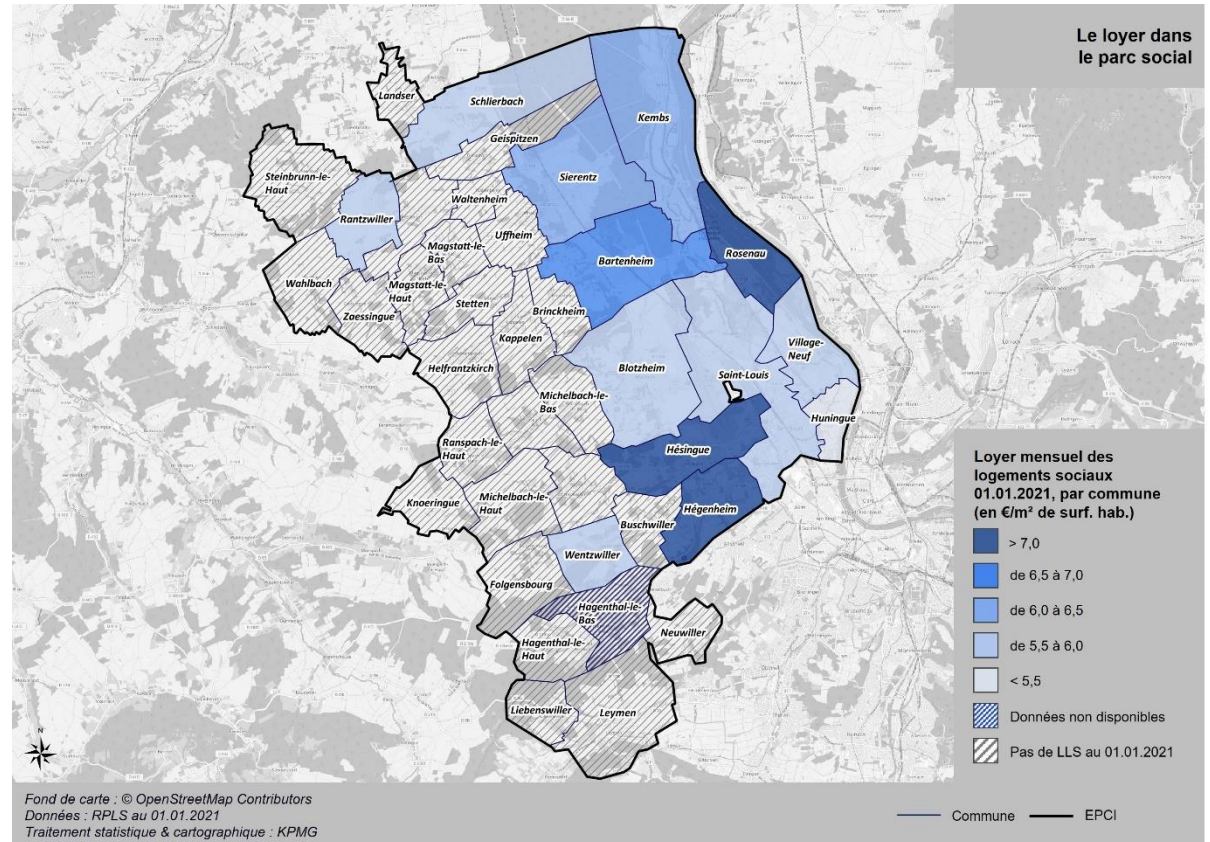
STRUCTURE DU PARC SOCIAL

Une accessibilité inégale au parc social selon les communes

→ Un niveau de loyer moyen (5,64 €/m²) des logements sociaux à l'échelle de Saint-Louis Agglomération légèrement plus faible que sur le territoire national (5,99 €/m²) en 2021 ;

→ De fortes disparités en termes de niveaux de loyers selon les communes : des loyers moyens supérieurs à 7 €/m² dans quatre communes (Rosenau, Hésingue, Bartenheim et Hégenheim) et une concentration des loyers les plus faibles sur la commune de Huningue.

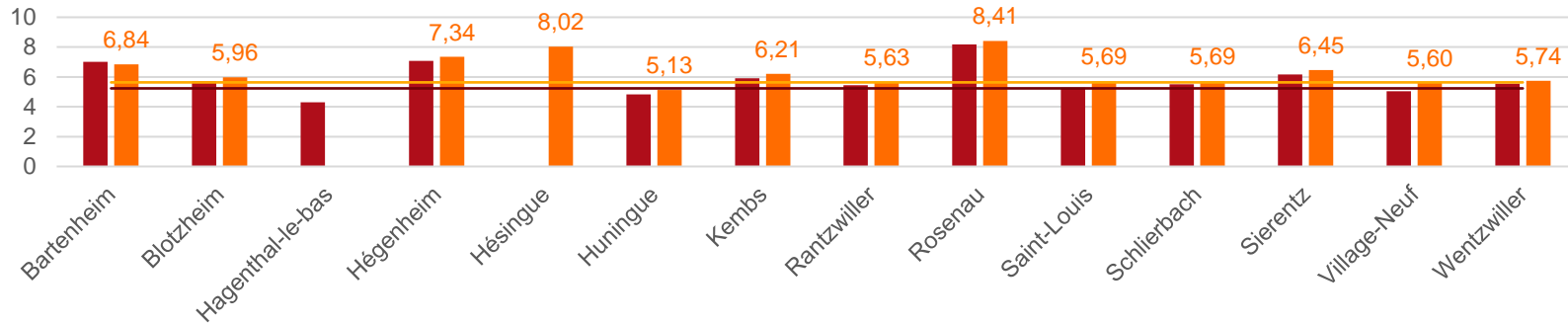
→ Ces disparités sont à analyser avec précaution et à mettre en lien avec le nombre de logements (12 à Rosenau), les types de financements, l'ancienneté des logements et leur typologie.



STRUCTURE DU PARC SOCIAL

Une accessibilité inégale au parc social selon les communes

Loyer mensuel des logements sociaux en €/m²



Source : RPLS 2017 et 2021

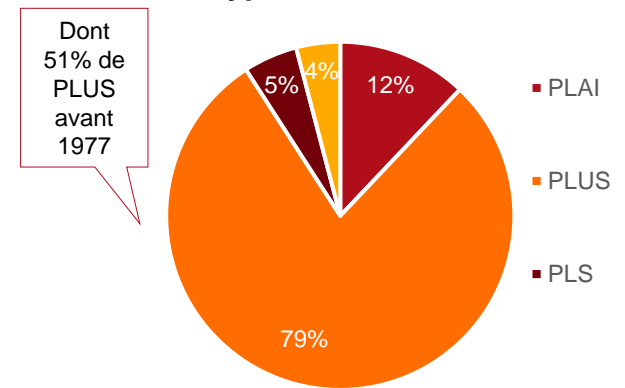
■ 2017 ■ 2021 — SLA 2017 : 5,23€ — SLA 2021 5,64€

→ La répartition du parc social par type de financement apporte un éclairage sur les disparités en termes de prix des loyers. Les loyers au m² plus faibles sur le bi-pôle urbain peuvent ainsi s'expliquer par la **prégnance de logements de type PLUS conventionnés avant 1977 dans le parc de Huningue et Saint-Louis.**

→ Par ailleurs, si les logements PLS ne comptent que pour 5% du parc social de Saint-Louis Agglomération, la dynamique actuelle tend vers leur augmentation (+1% par rapport à 2017). De fait, l'offre en PLS peut répondre aux besoins de ménages du territoire ayant des difficultés à se loger dans le parc privé classique, vu les prix du marché libre.

→ Sur le territoire de Saint-Louis Agglomération, les bailleurs sont amenés à mettre les loyers aux plafonds maximum autorisés pour assurer l'équilibre financier de leurs opérations compte tenu notamment du coût du foncier important.

Répartition du parc social par type de financement



Source : RPLS 2021



A RETENIR

- **Rééquilibrer la production de logements locatifs sociaux à l'échelle communautaire ;**
- **Accentuer la production de logements sociaux sur les communes périurbaines déficitaires ou bientôt soumises à la réglementation SRU ;**
- **Assurer la coordination des différents bailleurs entre eux, ainsi qu'une harmonisation de leurs pratiques en termes d'attributions, politiques de relogement, etc.**

LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'ÉTAT DES LIEUX

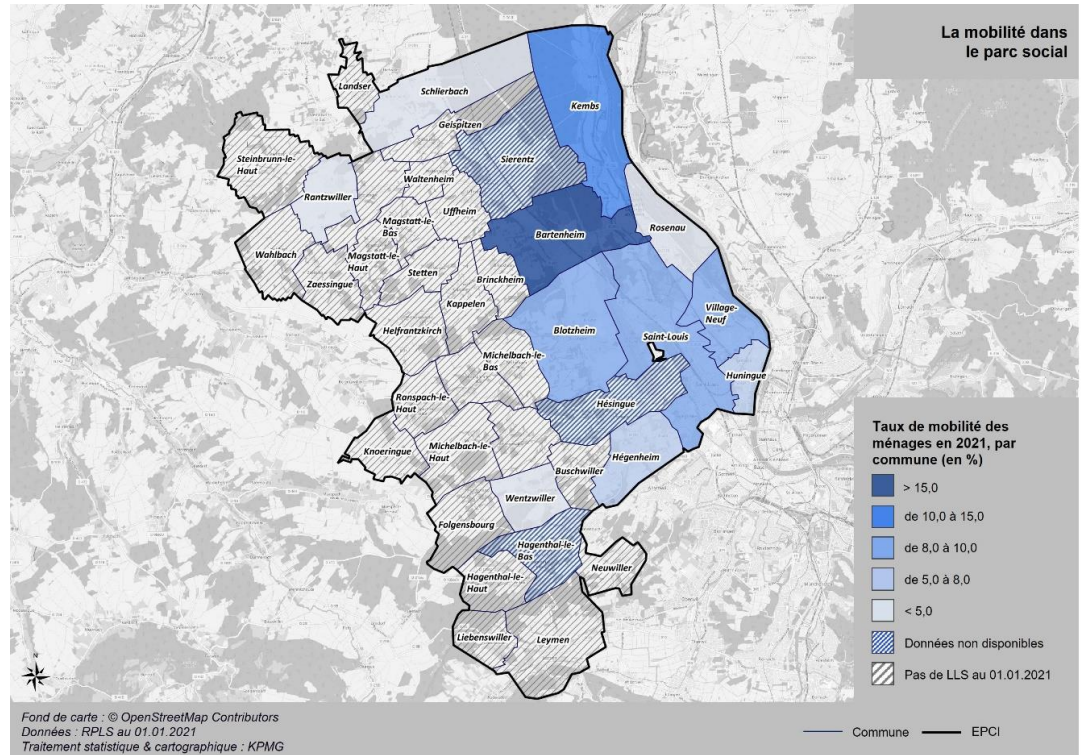
Dynamiques du parc social et pression de la demande

CARACTÉRISTIQUES DU PARC SOCIAL ET PRESSION DE LA DEMANDE

Une évolution du taux de rotation relativement inégale selon les communes

→ Le **taux de rotation annuel moyen** à l'échelle de Saint-Louis Agglomération est de 8,6%. Celui-ci a connu une **forte baisse**, il était effectivement plus élevé en 2018 avec un taux de 11,3%. Si cette forte diminution du taux de rotation s'explique en grande partie par la crise sanitaire, il semble difficile à l'avenir de revenir aux taux constatés avant 2020. Cela souligne l'existence d'une partie des locataires du parc social n'ayant pas vocation à poursuivre leur parcours résidentiel dans le parc privé et qui sont donc "captifs" de l'offre locative sociale.

→ La baisse du taux de rotation accentue la **tension sur le parc social**, avec une diminution du nombre d'attributions malgré la production neuve. Les habitants peuvent ainsi avoir plus de difficultés à évoluer dans leur parcours résidentiel, avec pour corollaire un risque croissant ou persistant de décalage entre leur situation et besoins d'une part et l'offre disponible d'autre part.



→ Certaines communes se distinguent par un taux de rotation élevé comme **Bartenheim (16,1%)** et **Sierentz (12,5%)** qui disposent de peu de logements mais d'une majorité de petits logements, expliquant ainsi cette forte rotation.

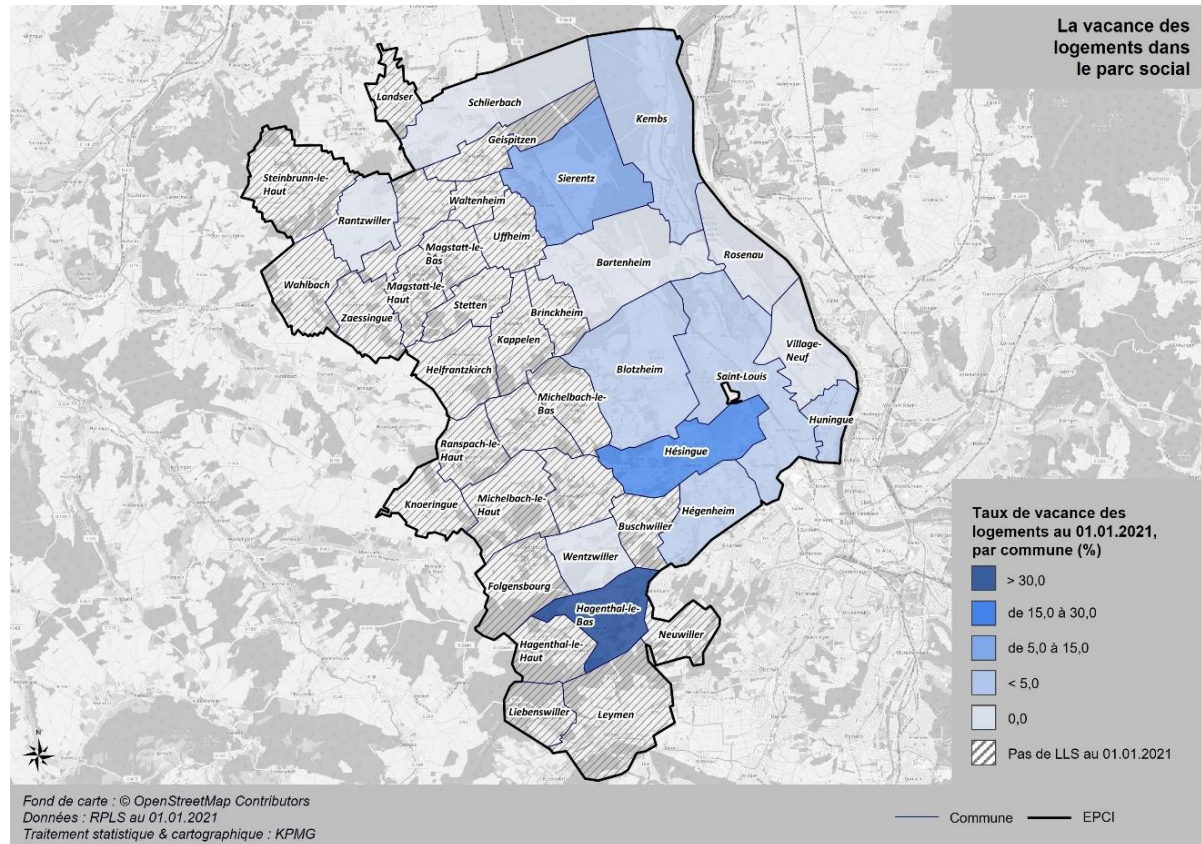
CARACTÉRISTIQUES DU PARC SOCIAL ET PRESSION DE LA DEMANDE

Une attractivité différenciée sur le pôle urbain

→ Un taux de vacance faible : **2,3%** à l'échelle de l'agglomération. La vacance relativement limitée sur le parc social peut témoigner d'une tension en augmentation.

→ A l'échelle des communes, le taux de vacance des logements sociaux semble très important pour certaines communes comme Hagenthal-le-Bas (100%), Héisingue (25%) mais est à relativiser au regard du nombre de logements sociaux très faible dans ces communes : 3 à Hagenthal-le-Bas et 8 à Héisingue.

→ En revanche, le taux de vacance est bien plus faible sur d'autres communes (entre 0% et 1,5%).

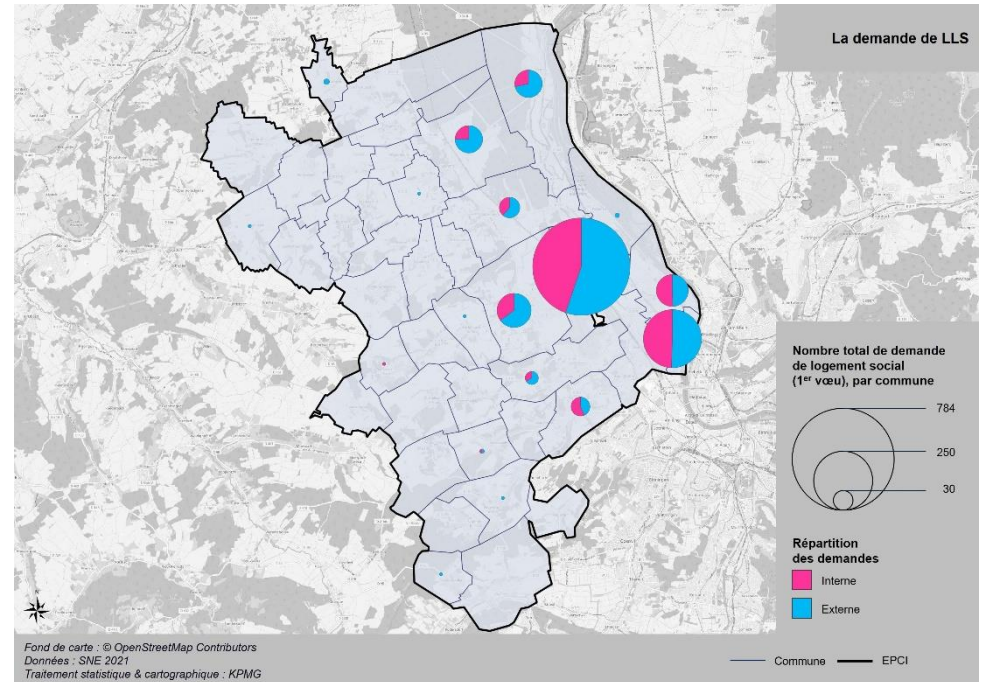


→ Par ailleurs, la vacance commerciale qui recouvre généralement les logements dits « relouables », c'est-à-dire destinés à la location, est de 1,9%.

CARACTÉRISTIQUES DU PARC SOCIAL ET PRESSION DE LA DEMANDE

Une demande de logement social concentrée sur les communes de Saint-Louis et Huningue, mais un gain d'attractivité de la couronne périurbaine

- D'après le fichier partagé de la demande au 14 février 2022, il y avait à cette date **1 468 demandes de logement social sur le territoire**. Ces demandes représentent les **premiers choix** de localisation des demandeurs.
- 784 premiers choix sont ciblés sur la commune de **Saint Louis, soit 53,4% des demandes** et 281 sur la commune de **Huningue, soit 19,1% des demandes**. 2 autres communes concentrent chacune un peu plus de 5% de la demande : Blotzheim (6,6%) et Village-Neuf (5,8%). A noter toutefois que l'offre de logements sociaux appelle la demande ce qui peut en partie expliquer le peu de demandes sur d'autres communes moins pourvues.
- Les **demandes externes, c'est-à-dire des ménages non logés dans le parc public (56% de la demande) portent, en volume, majoritairement sur le pôle urbain, Saint-Louis en priorité (52,2%)** puis Huningue (17,1%).



- A noter par ailleurs que 10% des propositions d'attributions refusées l'ont été pour des motifs de localisation inadaptée ou de situation géographique, plus de la moitié de ces refus concernant un bien proposé à Saint-Louis (Fichier partagé de la demande au 14.02.2022).

CARACTÉRISTIQUES DU PARC SOCIAL ET PRESSION DE LA DEMANDE

Une tension sur le parc social limitée, qui masque des disparités infra communales

- Le parc de logements locatifs sociaux ne permet pas de répondre à l'ensemble des demandes de logements sociaux, mais **la pression sur le logement social est plus faible qu'à l'échelle de la France, le territoire de Saint-Louis Agglomération connaissant un ratio de 3,71 demandes pour 1 attribution** (364 attributions pour 1349 premiers vœux).
- Cette pression est encore moindre si l'on considère uniquement la **demande externe**, le **taux de pression étant alors de 2,9**.
- Ce constat s'applique à l'échelle du bi-pôle urbain : le taux de pression de la demande externe est de 2,17 demandes pour 1 attribution sur la commune de Saint-Louis (2,80 pour la demande totale) et de 2,62 pour la commune de Huningue (3,98 pour la demande totale).
- A noter que les communes de Bartenheim et Village-Neuf semblent particulièrement concernées par la pression sur le parc social, mais ces constats sont à relativiser au regard du faible nombre d'attributions.

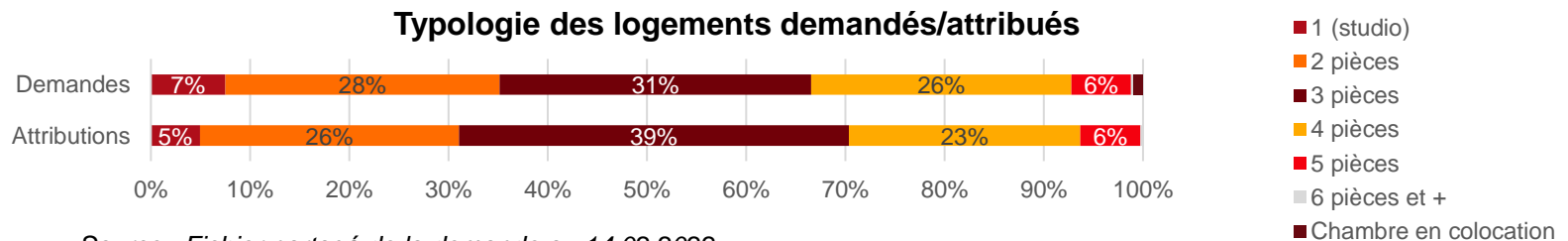
Demande totale	Demandes	Attributions	Demande /Attributions
Bartenheim	35	1	35,00
Blotzheim	88	0	
Hagenthal-le-Bas	1	0	
Hégenheim	28	0	
Hésingue	13	4	3,25
Huningue	259	65	3,98
Kembs	58	23	2,52
Landser	3	0	
Liebenswiller	1	0	
Michelbach le haut	1	0	
Ranspach le haut	1	0	0,33
Rosenau	2	0	
Sierentz	56	0	
Saint Louis	725	259	2,80
Uffheim	1	0	
Village neuf	74	7	10,57
Wahlbach	1	0	
Wentzwiller	2	1	2,00
SLA	1349	364	3,71

Source : Fichier partagé de la demande au 31.12.2021

CARACTÉRISTIQUES DU PARC SOCIAL ET PRESSION DE LA DEMANDE

Une tension importante sur les petits logements, notamment sur le pôle urbain

- La demande en logements locatifs sociaux sur le territoire de Saint Louis Agglomération révèle une tension sur :
 - **les petits logements** (chambre, 1 et 2 pièces) : 31% des attributions pour 35% des demandes
 - **les grands logements** (4, 5, et 6+ pièces) : 29% des attributions pour 32% des demandes
- Il existe ainsi un **besoin de petits logements mais également de très grands logements** en T5 ou plus, sur lesquels il y a très peu de rotation et qui sont parfois sur-occupés (pour les petits logements) ou sous-occupés (pour les grands logements). Cela soulève la question de l'accompagnement des parcours résidentiels et des demandes de mutation.
- En effet, des personnes âgées peuvent se retrouver seules dans de grands logements suite aux départs de leurs enfants, voire au décès de leur conjoint. Cela crée de la sous-occupation mais les locataires souhaitent rester dans leur logement car attachés aux lieux. Par ailleurs, leur mutation signifierait l'emménagement dans un plus petit logement, certes potentiellement mieux adapté et plus accessible, mais à un **niveau de loyer souvent plus élevé et ne permettant pas d'accueillir leur famille** (les demandes de personnes âgées seules pour intégrer un T3 et ainsi accueillir leur famille ne sont pas possibles pour les bailleurs sociaux car cette situation correspondrait à de la sous-occupation). A noter toutefois que la hausse du coût de l'énergie peut inciter à demander une mutation dans un petit logement avec des charges plus modérées.
- La sous-occupation peut aussi bloquer le parcours résidentiel de certains ménages qui s'agrandissent et créer de la sur-occupation (ex : couple avec 1 enfant dans un T2)

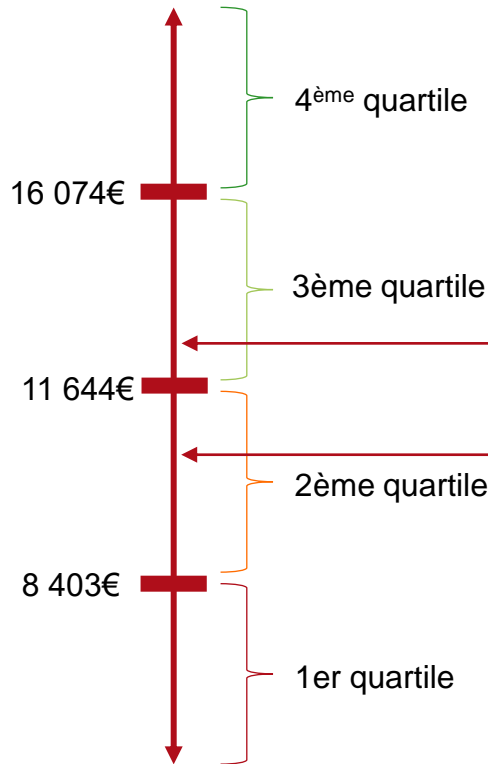



Source : Fichier partagé de la demande au 14.02.2022

CARACTÉRISTIQUES DU PARC SOCIAL ET PRESSION DE LA DEMANDE


Des attributions favorables aux ménages aux plus faibles ressources

→ Des foyers de demandeurs ayant des revenus en moyenne de 12 391€/an, mais des personnes ayant reçu une attribution avec des revenus inférieurs. Cela témoigne d'une **attribution privilégiée pour des demandeurs aux revenus plus faibles.**



 Moyenne de revenus des **demandeurs** de logements sociaux sur Saint-Louis Agglomération

12 391 €

 Moyenne de revenus des **demandeurs** de logements sociaux sur Saint-Louis Agglomération **ayant reçu une attribution**

10 696 €

Source : Fichier partagé de la demande au 14.02.2022

Source : Arrêté 2021

→ Attributions au 1^{er} quartile ou ANRU hors QPV : 16,9% en 2021

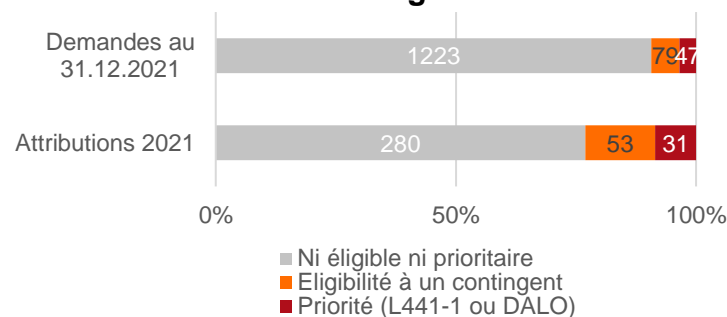
→ Attributions aux Q2, Q3 et Q4 en QPV : 57,1% en 2021 (mais 66,7% en 2019 et 75% en 2020)

CARACTÉRISTIQUES DU PARC SOCIAL ET PRESSION DE LA DEMANDE

Des publics prioritaires et éligibles à un contingent privilégiés dans les attributions

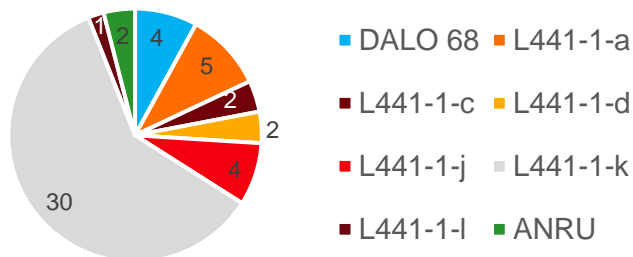
- 5,9% des demandeurs sont éligibles à un contingent dont une majorité de ménages éligibles au contingent d'Action Logement, puis au contingent préfectoral DRP 1.
- 3,5% des demandeurs sont labellisés prioritaires (priorité 1) dont une majorité de ménages prioritaires au sens de l'article L441-1-k : Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers. Toutefois, plusieurs attributions ont été réalisées pour des ménages qui auraient pu être labellisés prioritaires. Pour répondre à cette problématique, des évolutions ont été apportées à Imhoweb avec une labellisation automatique sur la base du remplissage du nouveau formulaire du CERFA. Par ailleurs, les bailleurs ont aussi la possibilité de labelliser a posteriori.
- Des demandeurs éligibles à un contingent ou prioritaires privilégiés dans les attributions : Ces demandeurs représentent 9% des demandes mais 23% des attributions.

Demands et attributions selon le statut de priorité ou d'éligibilité à un contingent



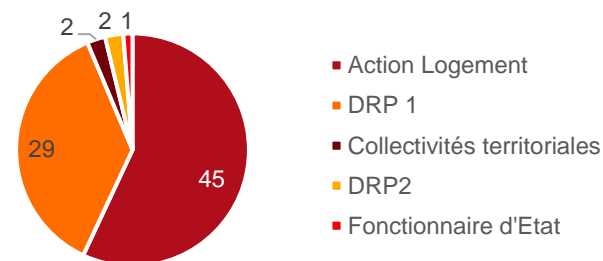
Source : Fichier partagé de la demande au 31.12.2021

Motif de priorité des demandeurs concernés



Source : Fichier partagé de la demande au 14.02.2022

Contingent d'éligibilité des demandeurs concernés



Source : Fichier partagé de la demande au 14.02.2022

CARACTÉRISTIQUES DES DEMANDES DE MUTATION

Une tension importante sur les petits logements, notamment sur le pôle urbain

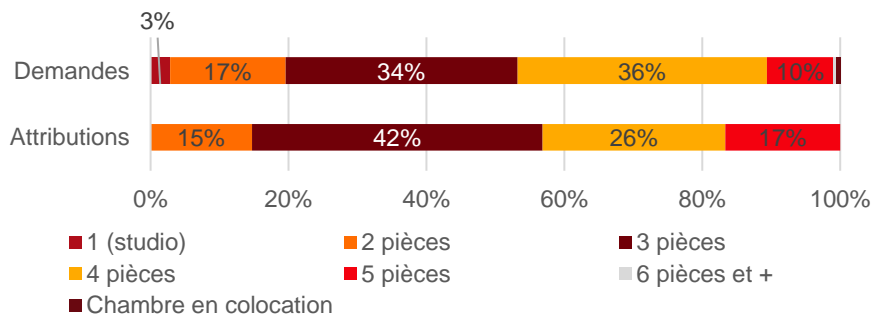
→ **43,5% des demandes de logement social sont des demandes de mutation** (639 demandes de mutation sur 1468 demandes d'après le fichier partagé de la demande au 14.02.2022).

→ Alors que la demande globale rencontre une tension importante sur les petits logements, les **demandes de mutation se concentrent principalement sur des grands logements**, en l'occurrence 36% sur des T4 (26% dans la demande globale) et 10% sur des T5 (6% dans la demande globale)

→ Cette demande de grands logements transparait dans les motifs évoqués de mutation. En effet, 41% des demandes de logement évoquent notamment le motif d'un **logement trop petit**.

Motif de la demande	Part des demandes de mutation ayant inscrit ce motif de demande	Nombre de demandes de mutation ayant inscrit ce motif de demande
Sur un total de 639 demandes de mutation représentant 43,5% de la demande globale Sur un total de 950 motifs, plusieurs motifs ayant été renseignés par demande		
Logement trop petit	41%	260
Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie	19%	122
Changement du lieu de travail	19%	119
Logement éloigné de la famille	15%	96
Logement trop cher	11%	72
Rapprochement familial	10%	66
Logement non décent	8%	53
Logement trop grand	7%	42
Logement éloigné des équipements et services	5%	31
Divorce ou séparation	5%	30
Autre	6%	40

Typologie des logements demandés en mutation / attributions



Source : Fichier partagé de la demande au 31.12.2021

Source : Fichier partagé de la demande au 14.02.2022

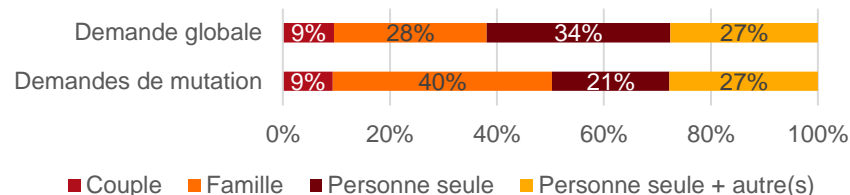
CARACTÉRISTIQUES DES DEMANDES DE MUTATION

Des demandes de mutation dues aux évolutions des situations familiales et au vieillissement

- Les demandes de mutations concernent en plus fortes proportions que la demande globale, **les familles**, et à l'inverse proviennent beaucoup moins de personnes seules.
- Par ailleurs, la **part de retraités** parmi les demandes de mutation est supérieure à la part des retraités dans la demande globale (7% > 5%).
- 122 demandeurs de mutation (soit 19% des demandes de mutation) ont notamment justifié que leur **logement était inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie**.

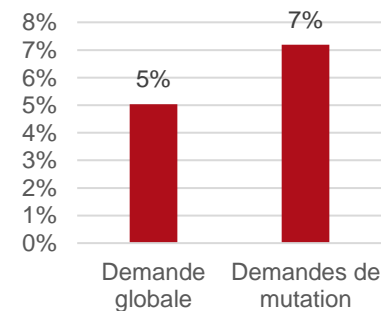
- Cela renvoie à **des évolutions de compositions familiales** (enfants supplémentaires, divorces) et des situations de **personnes âgées nécessitant un logement plus adapté à la perte d'autonomie**.
- Malgré les besoins exprimés, **le taux de satisfaction des demandes de mutation est plus faible que celui de la demande globale**. Alors que la pression de la demande globale sur Saint Louis Agglomération est de 3,71 demandes pour 1 attribution, **le ratio pour les demandes de mutation s'élève à 5,76 demandes pour 1 attribution** (fichier partagé de la demande au 31.12.2021). L'accès à un logement est considéré par certains bailleurs comme prioritaire à une mutation. Ceci illustre un **enjeu de fluidification du parc**, afin de pouvoir répondre aux demandes de mutation.
- Par ailleurs, les **demandes de mutation sont proportionnellement beaucoup plus importantes sur le pôle urbain** que sur les autres communes (76,7% des demandes de mutation sont tournées vers Saint-Louis et Huningue) où elles comptent quasiment pour la moitié des demandes). **Cela peut démontrer l'enjeu d'adaptation des logements sur le pôle urbain aux besoins des demandeurs, étant entendu que l'environnement du logement peut aussi être une raison**.

Répartition de la demande globale et demande de mutation selon la composition familiale



Source : Fichier partagé de la demande au 14.02.2022

Part de retraités parmi les demandeurs de logement social



Source : Fichier partagé de la demande au 14.02.2022

CARACTÉRISTIQUES DES DEMANDES DE PLUS DE 60 ANS

Un enjeu d'adaptation des logements sociaux à la perte d'autonomie et la baisse des moyens financiers des ménages de plus de 60 ans

→ Les ménages retraités en demande de logement social représentent **5% de la demande globale** (fichier partagé de la demande au 14.12.2022)

→ Les motifs avancés par les demandeurs de logements sociaux retraités concernent :

- **la question de la perte d'autonomie** (vieillesse, handicap, rapprochement de la famille) : les ménages en situation de perte d'autonomie recherchent plutôt un environnement urbain à proximité des équipements et pôles de service.
- **l'inadaptation du logement à l'évolution de la situation du ménage** (logement trop cher et logement trop grand pour des ménages de 1 ou 2 personnes ayant des baisses de revenus : les ménages retraités émettent principalement une demande pour un T2 et un T3, alors qu'ils sont plutôt logés dans un logement plus grand (T4 ou T5)

Motif de la demande	Part des retraités ayant inscrit ce motif de demande	Nombre de retraités ayant inscrit ce motif de demande
Sur un total de 74 retraités représentant 5% de la demande globale Sur un total de 114 motifs, plusieurs motifs ayant été renseignés par demande		
Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie	38%	28
Logement éloigné de la famille / Rapprochement familial	34%	25
Logement trop cher	26%	19
Logement trop grand	18%	13
Logement trop petit	18%	13
Logement non décent / indigne	9%	7
Logement éloigné des équipements et services	5%	4
Divorce ou séparation	3%	2
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	3%	2
Départ de personne(s) à charge du foyer	1%	1

Source : Fichier partagé de la demande au 14.02.2022

A RETENIR

- **Limiter le risque d'un développement du parc social à deux vitesses** avec un pôle urbain qui concentre les logements les plus anciens et les loyers plus faibles et des communes périurbaines accueillant un parc plus récent mais plus cher.
- **Adapter la production de logements aux besoins des demandeurs, en termes de typologies** (enjeu de satisfaction des demandes des couples sans enfant, familles monoparentales, jeunes en décohabitation ou ménages vieillissants) **et de financements** (une nécessaire mixité entre du PLS répondant aux besoins des ménages qui ont des revenus intermédiaires et le PLAI pour les ménages aux plus faibles revenus).
- **Favoriser l'amélioration des performances énergétiques du parc social et accompagner les ménages dans la gestion de leurs charges d'énergie.**



LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'ÉTAT DES LIEUX

Dynamiques d'occupation du parc social

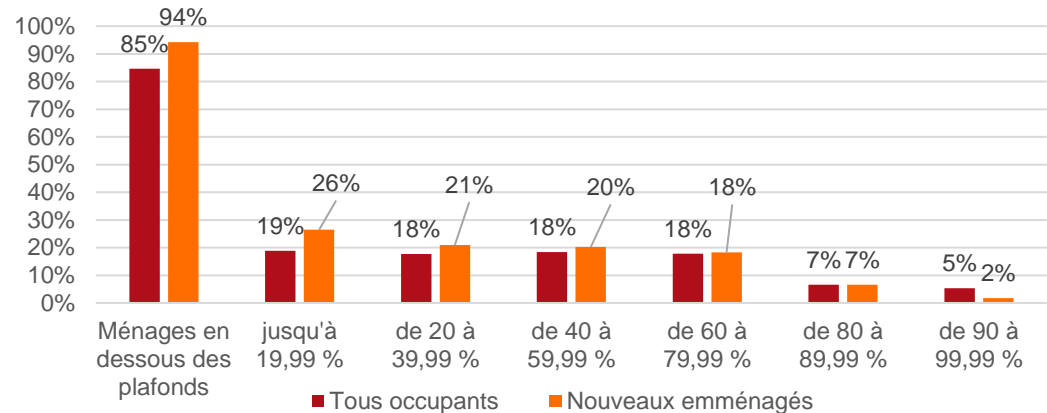
L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL

Des emménagés récents plus fragiles

→ La part de ménages disposant de revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS est inférieure à celle observée dans la Région Grand-Est : 19% contre 22%. Cette part est toutefois plus importante pour les occupants qui habitent dans le QPV de l'agglomération, 30% ayant des revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS.

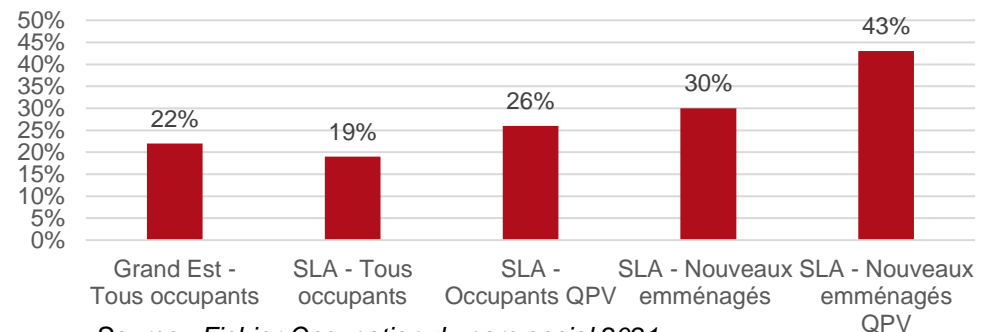
→ Cette vulnérabilité économique observée chez les occupants du parc social est à mettre en perspective avec les niveaux de revenus des emménagés récents, dont plus d'un quart (26%) ont des revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS. Les nouveaux emménagés semblent ainsi plus fragiles économiquement ce qui met en exergue une fragilisation de l'occupation du parc social.

Niveaux de ressources des occupants des logements PLUS et PLAI du parc social



Source : Fichier Occupation du parc social 2021

Part de ménages ayant des revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS



Source : Fichier Occupation du parc social 2021

L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL

Une forte proportion de personnes isolées ou de familles monoparentales dans le parc social sur l'ensemble des communes

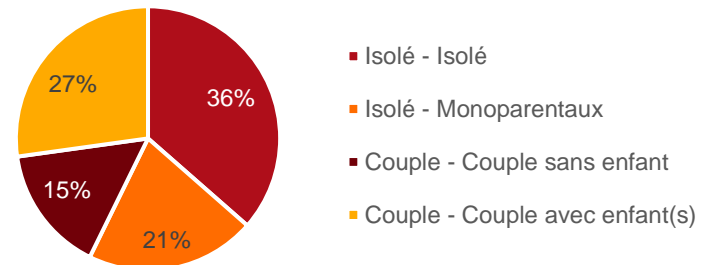
→ Dans le parc social de Saint-Louis Agglomération, il est observé une forte proportion de :

- **Personnes isolées** : 35% dans le parc social de Saint-Louis Agglomération
- **Familles monoparentales** : 25% dans le parc social de Saint-Louis Agglomération.

Ces ménages présentent en moyenne des **risques de précarisation plus élevés.**

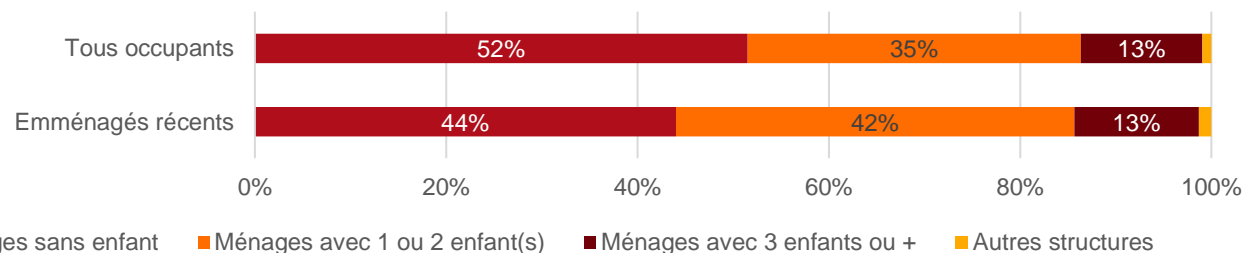
→ Les profils des nouveaux emménagés semblent être plus familiaux avec une sous-représentation des ménages sans enfants.

Composition familiale des occupants du parc social



Source : Fichier Occupation du parc social 2021

Composition familiale des occupants du parc social



Source : Fichier Occupation du parc social 2021

L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL

Un vieillissement des ménages locataires du parc social à anticiper

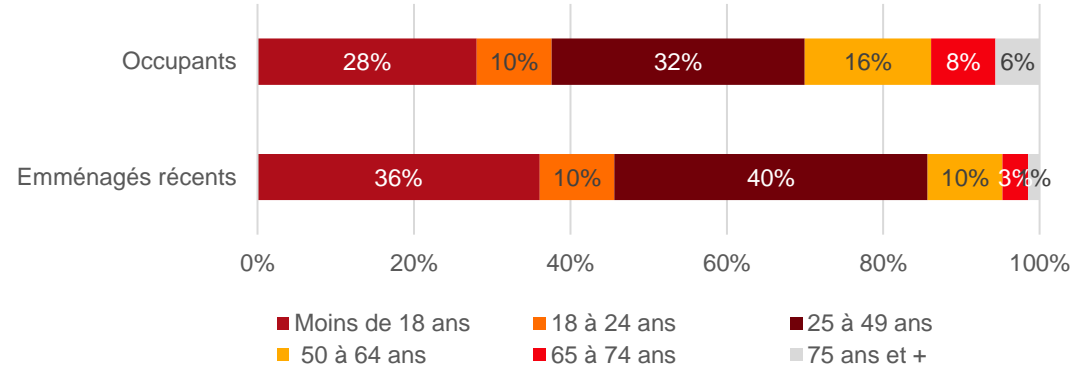
→ A l'échelle de Saint-Louis Agglomération, 14% des ménages du parc social ont plus de 65 ans.

→ Ces ménages doivent faire l'objet d'une attention particulière pour deux raisons :

- Des besoins d'adaptation du logement à anticiper ;
- Un risque de sous-occupation des logements.

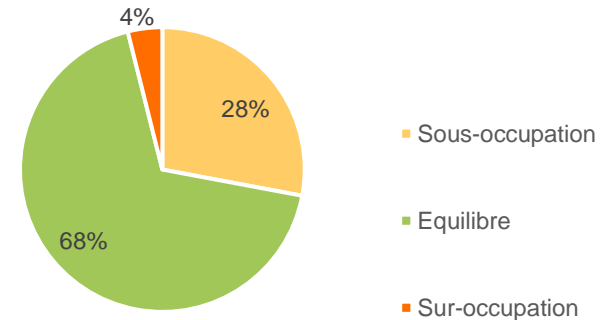
→ Les emménagés récents tendent toutefois à rajeunir le parc, 46% d'entre eux ayant moins de 25 ans.

Age des occupants du parc social



Source : Fichier Occupation du parc social 2021

Densité d'occupation des logements du parc social de Saint - Louis Agglomération



Source : Fichier Occupation du parc social 2021



A RETENIR

- **Poursuivre l'accueil des ménages en difficultés dans le parc social**, ainsi que la réflexion sur la **répartition des ménages les plus précaires** à l'échelle de SLA, et pas seulement sur le bi-pôle urbain ;
- **Accompagner ces publics les plus précaires** et prévenir leurs difficultés ;
- **Faciliter le maintien dans le logement** des ménages en perte d'autonomie (production de petits logements, adaptation des logements, mutations etc.), et **penser la production de logements sociaux dans le bi-pôle urbain** au regard de leur dynamique de développement et de la **hausse de la part de personnes âgées dans le parc social** (en termes d'aménagement du logements).



Camille REGIS
Manager

cregis@kpmg.fr

Manon CABANES
Consultante

mcabanes@kpmg.fr