

POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL DE LA CCCE

Contribution de l'atelier Habitat du CODEV CCCE

Dans le prolongement de sa contribution sur le PLHi, le CODEV CCCE a souhaité engager une réflexion au sein de son atelier Habitat sur la politique mise en œuvre par la CCCE en faveur du logement social.

Ce travail a été mené à la suite de la Matinée de l'Habitat organisée par la CCCE en avril dernier, et de la mise en place le même jour de la Conférence Intercommunale du Logement. Il fait suite à la proposition de la CCCE et de son **VP** en charge du Logement d'associer le CODEV à la réflexion sur la thématique du logement social.

C'est l'objet de la présente contribution.

Le partage préalable des constats et des enjeux

Le CODEV partage pleinement avec la CCCE les constats issus du diagnostic établi par l'ADEUS :

-Le nombre des demandes reste élevé : 500 demandes en 2024, dont 1/3 de mutations au sein du parc. On compte 4 demandes pour 1 attribution.

- La production de logement social s'est ralentie depuis 2020 : problème de financement du logement social, de disponibilité foncière, de volonté politique.

- Les demandes sont majoritairement issues de la CCCE, pour 2/3 d'entre elles, et 15% proviennent de l'EMS. Ceci permet de répondre à l'idée reçue d'un risque d'arrivée massive d'une population allogène sur le territoire. La demande est d'abord locale.

-45% des ménages ont des revenus permettant d'intégrer le logement social, dont 17% pour le logement très social ; c'est sur ces logements à faible loyer que l'offre est tout particulièrement insuffisante.

C'est donc une large partie de la population qui est concernée par l'offre en logement qualifié de « social ».

Cette population est constituée, au-delà du seul critère financier, de catégories très variées : personnes seules, jeunes, jeunes travailleurs, familles monoparentales, personnes âgées, ménages très modestes, etc.

- Seulement 13 communes sur 28 disposent d'une offre en logement social, avec une forte concentration sur Erstein et Benfeld. 15 communes ne disposent pas de logement social aujourd'hui, alors qu'une soixantaine de demandes sont en provenance de ces communes.

Novembre 2024

Le CODEV partage de même avec la CCCE les enjeux identifiés sur la base de ces données d'entrée : tension sur les demandes, enjeux en matière d'occupation du parc et de besoins, rééquilibrage de l'offre.

- Le croisement entre une demande en forte augmentation, avec un taux de rotation limité au sein du parc social, et en face un faible développement de ce parc avec le ralentissement de la production, génère la situation de tension actuelle, et engendre une vraie difficulté à répondre aux besoins des catégories de public identifiées ci-dessus.

- Le parc social est actuellement inadapté à ces demandes catégorielles, du fait d'une inadéquation entre offre et demande :

. avec une insuffisance à la fois de petits logements (jusqu'au T2), et de grands logements pour les familles.

. avec un parc constitué de logements à loyer élevé, principalement en financement PLUS (HLM) et PSLA (location-accession). En revanche, peu de logements très sociaux, alors qu'une part importante des demandeurs se situe en dessous des plafonds PLAI.

On peut relever au passage que la question du logement d'urgence, certes spécifique, ne trouve à ce stade pratiquement pas de réponse.

- La distorsion constatée dans l'offre de logement social entre les communes et les secteurs, crée un déséquilibre et une faiblesse auxquels il serait utile de remédier. Un développement plus équilibré de la production de logement social permettrait de rapprocher localement l'offre des demandeurs, de répondre qualitativement aux différents types de demandes dans tous les types de communes, et de mieux mobiliser le potentiel foncier présent dans chaque commune, à toutes les échelles.

On pourra à ce stade formuler une première observation, qui rejoint ce que le CODEV a déjà pu exprimer en d'autres occasions.

Le diagnostic et le constat de l'état des lieux sont bons, à date, et recueillent l'adhésion du CODEV, de même que l'énoncé des enjeux, qui sont bien identifiés.

Le CODEV souscrit pleinement à cette première approche du problème, volontariste et consciente.

La question qui s'ensuit est celle de la mise en œuvre d'actions concrètes, la traduction réelle de la volonté politique, et l'affectation de moyens.

Dans cette perspective, le CODEV souhaite aborder 3 points à travers sa contribution.

1. Un travail indispensable sur l'acceptabilité du logement social par toutes les communes.

Besoins et demandes existent dans toutes les communes, à des échelles naturellement différentes. Mais il est de la responsabilité de chaque commune d'assurer un accès au logement social a minima pour sa population locale relevant de l'une des catégories concernées, indépendamment des seules considérations de revenus : décohabitation par suite de séparation ou de sortie d'un jeune du foyer familial, jeune ménages, personnes âgées seules,....

Il convient de sortir du cliché du logement social générateur de nuisances, incompatible avec l'équilibre sociologique du village. L'image des ghettos sociaux des grandes villes continue souvent à constituer un frein.

Au départ, les élus de petites et moyennes communes ne disposant d'aucune offre doivent être incités à commencer la démarche par des opérations à petite échelle et la production d'un petit nombre de logements. L'approche pédagogique passera aussi par le témoignage d'opérations réussies et d'implantations harmonieuses de logement social, tant sur le territoire de la CCCE qu'à l'extérieur.

2. Une stratégie à adopter par la CCCE pour répondre à ses objectifs.

La mise en place d'une stratégie nécessite à la fois une approche globale à l'échelle de la CCCE, et une approche spécifique à l'échelle de chaque commune, mobilisant chaque maire.

L'effort de sensibilisation des élus doit être porté par la CCCE, mais tous les maires doivent se sentir impliqués. Il n'est besoin que de rappeler l'excellente initiative prise par la CCCE d'organiser une Matinée de l'Habitat à l'occasion de l'installation de la CIL, et de relever la relativement faible participation des communes à cette manifestation. Ces initiatives doivent être poursuivies et amplifiées.

La démarche d'évaluation du PLHi, qui est un sujet d'actualité, peut être l'occasion de préciser une stratégie pour le logement social.

On pourra repartir des objectifs de production de logement affichés dans le PLHi pour chaque commune, et les croiser avec des objectifs de production de logement social. Le diagnostic ADEUS a repris les objectifs de production de logement, mais les tableaux ne précisent pas la part dédiée au logement social. Ils n'indiquent pas non plus le détail par commune des objectifs de production, ni la part des logements sociaux.

Cette phase d'évaluation du PLHi peut être l'occasion également de préciser et clarifier la portée de l'engagement, politique sinon juridique, de fixer un objectif de 20% de part de logement social. Comment, par qui et dans quel cadre cet engagement doit-il être appliqué ? Aussi, la phase d'évaluation peut-elle être l'occasion d'interpeller les maires et leur faire préciser leur engagement sur un quantitatif de logement social dans leurs communes. Et surtout d'inscrire de façon très pragmatique cette réponse dans le cadre des projets identifiés et programmés dans les fiches actions de chaque commune.

La stratégie pour le logement social doit par ailleurs reposer sur une approche globale et cohérente.

Il s'agit d'articuler la production de logement social avec l'existence d'une offre de services, publics et économiques, et d'aménités nécessaires ceux publics visés, ainsi qu'un accès aisé aux mobilités.

Certains secteurs pourront de ce fait être priorités ou particulièrement incités, pour le lancement de projets intégrant du logement social.

Ce travail d'évaluation dynamique et systématique mené par la CCCE, allant au-delà du seul recensement de projets lancés, alimenterait utilement un observatoire du logement social, et donnerait corps à la stratégie par-delà le seul affichage d'objectifs.

3. Les outils pour la mise en œuvre.

Les préconisations à cet égard reprendront largement celles déjà formulées dans la contribution au PLHi.

On rappellera essentiellement l'existence de ces outils permettant la mise en œuvre d'une politique de logement social.

-L'identification du potentiel foncier et immobilier, en dehors des projets d'aménagement et des secteurs déjà identifiés dans le PLHi et répertoriés dans les documents d'urbanisme.

Ce i vise les logements vacants, le corps de fer ê, les friches, qui constituent des gisements fonciers particulièrement pertinents pour les plus petites communes.

Une identification et un recensement systématiques sont nécessaires, suivis d'une évaluation technico- financière pour apprécier la faisabilité d'une opération de logement social. Cette démarche doit être menée par des acteurs compétents (ATIP, CAUE, bailleurs sociaux, EPF, maîtrise d'œuvre privée le cas échéant).

L'ingénierie doit être mise en place par la CCCE, car elle n'est pas toujours à la portée des petites communes.

-L'identification du potentiel s'intègre aussi dans une indispensable stratégie foncière.

La détection de projets potentiels est le point de départ pour procéder à l'acquisition ou à la préemption des biens, avant ou au moment de leur mise sur le marché. Elle permet d'enclencher la mobilisation de l'EPF, ou le cas échéant d'un bailleur social.

La stratégie foncière devrait s'accompagner de la mise en place de la taxe sur les logements vacants: qui peut constituer un levier efficace. ··

En associant cette taxe à un suivi attentif des mutations immobilières et à une communication sur les aides disponibles, à destination des propriétaire susceptibles de rénover leur bien, les communes disposeront d'outils permettant de densifier l'habitat en cœur de commune, potentiellement affectable au logement social.

-La maîtrise foncière, totale ou même seulement partielle des projets, permet aux communes de se garantir une maîtrise opérationnelle, directe ou indirecte.

Novembre 2024

Plutôt que de subir les seuls objectifs de rentabilité financière des promoteurs et opérateurs privés, les communes doivent conserver une capacité à piloter les projets, afin qu'ils répondent non seulement à des objectifs d'urbanisation harmonieuse, mais aussi à des cahiers de charge en termes de programme, particulièrement pour le logement social. La CCCE devra enfin veiller à développer la communication à destination des acteurs privés concernés par la création de logement social, pour les informer des différents dispositifs existants conventionnement, avec ou sans travaux, mise en relation entre l'offre et la demande, garantie des risques locatifs, _accompagnement des ménages et médiation locative,....

On évoquera pour finir le travail autour de la CIL et de la convention intercommunale d'attribution, qui doit permettre de sécuriser les maires en leur garantissant une certaine maîtrise dans l'attribution du logement social, et donc du public susceptible de s'installer dans les communes.

Conclusion

En guise de conclusion à cette contribution, le CODEV souhaiterait simplement affirmer : Que le rôle dévolu à la CCCE, d'affichage et de portage d'une politique en faveur du logement social, de facilitation et d'accompagnement des communes, semble déterminant.

Qu'en tant qu'instance de réflexion citoyenne, le CODEV est disposé selon ses capacités et compétences à soutenir la CCCE et à s'associer à elle dans ce volet essentiel d'une politique de l'Habitat que représente le logement social.