

Le logement en Alsace :
un enjeu fort, des défis à relever
ensemble

Avis



Avis

•••••

**Le logement en Alsace :
un enjeu fort, des défis
à relever ensemble**

8 juillet 2013

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions,

Vu les articles L. 4111-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, relatifs à l'organisation de la Région,

Vu les articles L. 4241-1 et L. 4241-2 du code général des collectivités territoriales, relatifs aux compétences du Conseil économique, social et environnemental régional,

Vu la décision d'auto-saisine du bureau du Conseil économique, social et environnemental régional d'Alsace en date du 30 janvier 2012,

Vu le projet d'avis transmis par la Commission « Cohésion sociale et santé » du CÉSER-Alsace du 25 juin 2013,

Vu la décision du bureau du CÉSER-Alsace en date du 8 juillet 2013,

Jackie PAULUS-DERVOGNE, rapporteur, entendue en séance plénière,

Le Conseil économique, social et environnemental régional d'Alsace a voté le présent avis par :

70 pour

0 contre

0 abstention

Sommaire

I. Le logement, un paramètre clé des évolutions sociétales, sociales et économiques	8
1. L'Alsace, une région réputée peu tendue mais avec des situations territoriales contrastées ..	8
2. Une précarisation accélérée de la population	8
3. Un coût du logement en forte hausse.....	10
4. Des évolutions sociétales au cœur des besoins en logements.....	11
5. Un enjeu énergétique majeur.....	12
6. Des inquiétudes récurrentes dans le secteur du BTP.....	13
7. Des collectivités territoriales engagées, mais tributaires de fortes contraintes budgétaires...	14
II. Des défis à relever : trois priorités pour l'Alsace	15
1. Répondre à l'urgence sociale	15
a) Produire des logements territorialement et financièrement accessibles	15
b) Améliorer les aides au logement.....	17
c) Tenir compte des spécificités liées au vieillissement et à la dépendance	18
d) Mieux répondre aux besoins des jeunes	19
2. Rénover et prendre la mesure du défi énergétique.....	21
a) Se mobiliser face à l'urgence.....	21
b) Poursuivre les efforts de formation des professionnels et des usagers.....	22
c) Mener une action concertée contre la précarité énergétique.....	23
3. Assurer une meilleure gouvernance des politiques de l'habitat	23
a) Régionaliser les stratégies du logement	23
b) Mettre le logement au service de la politique d'aménagement du territoire	24
c) Inscrire les mixités et solidarités au cœur des politiques locales	25

Introduction

Le CESER-Alsace, par décision de son Bureau en date du 20 janvier 2012, a souhaité mener une nouvelle réflexion sur le logement en Alsace. En effet, si dans le passé, les socioprofessionnels se sont déjà interrogés sur cette thématique¹, ils ont souhaité intégrer, dans leurs réflexions et propositions, les nouvelles données sociales et économiques.

Le logement revêt pour chacun une dimension particulière car il est « l'adresse qui contribue à notre identité sociale et le lieu de l'intimité familiale et individuelle »². Mais surtout, le logement est porteur de nombreux enjeux :

- sociaux : en réponse aux besoins qui changent au gré des évolutions sociétales (vieillesse, déshabitations, familles recomposées, précarisation ...)
- économiques : l'immobilier constitue l'un des principaux domaines d'activité du secteur du BTP, point clé de l'économie nationale ;
- urbains : en filigrane des politiques de l'habitat, figurent des objectifs de production, d'amélioration, d'investissement, mais aussi de mixité sociale, de renouvellement urbain et d'actions sur l'environnement.

Le logement constitue la clé de voûte du budget des ménages : il est le premier poste de dépenses, devant l'alimentation et les transports. « En 2010, en incluant loyers, charges, taxes, remboursements d'emprunts, dépenses d'eau et d'énergie, un ménage sur deux [consacre] plus de 18,5% de ses revenus à son habitation principale. Ce coût pèse plus lourdement encore sur les ménages à faibles ressources, les locataires du parc privé et les accédants à la propriété. Ainsi un locataire du parc privé sur cinq dépense plus de 40 % de ses revenus pour se loger. »³ Selon l'INSEE Alsace, le taux d'effort dans notre région, est en moyenne de 25% dans le locatif privé, 12% dans le locatif public.

Si la politique du logement reste une compétence de l'Etat, plusieurs réformes font que les collectivités alsaciennes sont parties prenantes dans la réalisation de documents de planification (par exemple, Programmes locaux de l'habitat depuis 1983, Plans départementaux de l'habitat depuis 2006, etc...) et notamment, depuis 2004, délégataires de la gestion des aides à la pierre.

En dépit des évolutions législatives qui visaient à résoudre les difficultés dans le domaine du logement, le CESER-Alsace relève qu'un certain nombre des constats énoncés dans ses précédents avis⁴ sont toujours d'actualité :

- le prix élevé du foncier,
- la concentration de populations en difficultés sociales dans des communes et dans certains quartiers des agglomérations,
- une part du logement social plus faible que dans les autres régions et concentré dans les agglomérations, avec des besoins non pourvus hors agglomérations,
- la baisse des revenus moyens des locataires sociaux,
- l'importance du poste logement dans le budget des ménages,
- les difficultés d'accès au logement pour les jeunes,
- la nécessité d'adapter les logements au vieillissement de la population et de les situer à proximité des services,
- l'adaptation nécessaire au handicap,

¹ Avis sur le logement de 1994 et de 2000, « Alsace, territoire fragile » de 2006, « Les énergies en Alsace » de 2012, différents avis budgétaires...

² Jean-Claude Driant, Les politiques du logement en France. La Documentation Française, Les études, 2009

³ La part du logement dans le budget des ménages en 2010 Alourdissement pour les locataires du parc privé, Séverine Arnault et Laure Crusson, division Logement, Insee, mars 2012 <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1395/ip1395.pdf>

⁴ Avis sur le logement de 1994 et de 2000

- des zonages administratifs inappropriés,
- l'insuffisance des logements pour les plus démunis (hébergement d'urgence, foyers, logements privés, logements pour l'insertion...),
- la carence en aires d'accueil pour les gens du voyage.

Si les constats demeurent, les enjeux ont néanmoins fortement évolué car :

- la situation sociale s'est dégradée du fait de la hausse du chômage, de la progression de la précarité et de la pauvreté ;
- les modes de vie ont changé notamment du fait des ruptures familiales⁵, de l'individualisation⁶, du vieillissement, du rallongement des études ;
- le secteur du BTP est en berne avec des difficultés réelles à remplir les carnets de commandes, sur fond de rigueur budgétaire et de baisse des investissements de la part des maîtres d'œuvre publics, ce qui crée une concurrence plus forte qui se traduit par une baisse des prix et par voie de conséquence une fragilisation des entreprises ;
- la prise de conscience s'est généralisée concernant la nécessité de préserver notre environnement pour les générations futures. En effet, les impacts environnementaux du logement sont considérables : bâtiments énergivores (« passoires »), conséquences de la périurbanisation sur les déplacements, qualité des matériaux de construction, développement des énergies renouvelables...
- les nouvelles générations connaissent des difficultés réelles notamment à se loger. Convaincu de l'importance d'apporter des réponses circonstanciées, le CESER-Alsace accorde, dans cet avis, une place de choix aux jeunes, qu'ils soient actifs, étudiants ou en alternance.

⁵ Selon l'INED⁵, plus de 46% de divorces pour 100 mariages en 2010 contre 37,9% en 2001.

⁶ Les études récentes témoignent de ce que les activités de loisirs se pratiquent de plus en plus souvent à domicile (sport, home-cinéma, etc...)

I. Le logement, un paramètre clé des évolutions sociétales, sociales et économiques

1. L'Alsace, une région réputée peu tendue mais avec des situations territoriales contrastées

Selon l'INSEE, l'Alsace compte, en 2009, 845 700 logements après une augmentation annuelle de 1,3 % depuis 1999, soit 12 000 logements en moyenne de plus par an. Cette hausse est deux fois plus rapide que celle de la population. L'Alsace se situe au 3^{ème} rang des régions les plus denses en logements, derrière l'Île de France et le Nord Pas de Calais.

9 résidences sur 10 sont des résidences principales. On compte en moyenne 2,3 personnes par résidence, sachant que les logements y sont plus grands que dans les autres régions, hors Île de France, avec 4,2 pièces en moyenne. Les maisons sont spacieuses mais la taille en m² des appartements tend vers la moyenne française, hors Île de France.

La part des logements collectifs est en croissance (50% en 2000, 60% en 2011). Les maisons individuelles traditionnelles sont en fort recul, contrairement aux maisons accolées et groupées qui sont en augmentation. Cette évolution répond aux exigences d'économie des terres cultivables et des espaces naturels ainsi qu'à la maîtrise des coûts du logement.

Les logements vides représenteraient environ 7% du parc mais il est difficile d'obtenir des informations précises en la matière. Près de 14 000 logements sont soumis à la nouvelle taxe sur la vacance dans l'agglomération strasbourgeoise.

En 2008, 58% des ménages étaient propriétaires, majoritairement de maisons individuelles, contre 55% en 1999 ; ce chiffre reste moindre par rapport au reste de la France hors région parisienne ; 70% des locataires vivent en appartement.

Les couples avec enfants sont plus souvent propriétaires en maison ; les familles monoparentales plus souvent locataires en appartement.

Si 1/3 des ménages n'a pas changé d'adresse depuis au moins 20 ans, 1/3 a emménagé dans les quatre dernières années. La mobilité résidentielle est donc contrastée, mais le marché reste fluide. 1/3 des locataires résident dans des logements sociaux, soit 13,7% contre 16 % dans le reste de l'hexagone.

Il existerait quantitativement un logement pour tout le monde, mais la difficulté se situerait dans la répartition sociologique et géographique.

Toutefois, l'aire urbaine de Strasbourg est dans une situation particulière car la population continue d'y augmenter et tous les besoins des habitants ne peuvent être couverts.

2. Une précarisation accélérée de la population

Le logement constitue un véritable marqueur social : en effet, il matérialise les inégalités sociales en termes de revenus et de patrimoine des personnes ou des ménages.

En Alsace, les équipes de Caritas ont rencontré 9 788 situations de pauvreté en 2011⁷ dont 74% de nouveaux cas ; 59% étant ressortissants de l'Union européenne. Les publics les plus touchés sont : à 70% des personnes entre 25 et 49 ans, dont 86% de chômeurs ou d'inactifs ; à 26% des mères isolées. Dans 58 % des cas un ou plusieurs enfants sont concernés par ces situations de pauvreté. Etudes et auditions convergent : près du 1/3 des personnes en grande précarité ne perçoivent aucune prestation sociale, alors même qu'elles pourraient en bénéficier.

Le CESER-Alsace constate que l'Alsace est touchée de plein fouet par le chômage et la précarité, dont elle avait été longtemps relativement épargnée. Ainsi, en 10 ans, le taux de chômage y est passé de 8,6% à 10,8% et y progresse même plus vite qu'ailleurs en France (+12,6% contre +10,8%⁸). La dégradation continue de la situation de l'emploi génère une hausse des ménages pauvres, encore accrue par la crise économique⁹ actuelle.

Le chômage apparaît de plus en plus comme un phénomène durable. Parallèlement, on observe une précarisation du travail : intérim, CDD, temps partiels subis... Cette tendance est particulièrement présente dans la région mulhousienne¹⁰.

Les revenus et le pouvoir d'achat sont également en baisse. En Alsace, les salaires évoluent même plus faiblement qu'ailleurs : selon l'INSEE, l'évolution du salaire moyen est de 0,6% entre 2005 et 2010 en euros constants contre 0,8% en moyenne française (Aquitaine 1,2 %, Rhône Alpes et Nord Pas de Calais, 1%). Le nombre de foyers fiscaux non imposables augmente¹¹. La différence de salaire entre hommes et femmes s'élèvent à 22,5%, soit 2,5% de plus que la moyenne nationale¹². La situation est telle que « la pauvreté se renouvelle dans les générations » et concerne un nombre accru de personnes. En Alsace, 11% des habitants vivent sous le seuil de pauvreté, soit environ 200 000 personnes.

62% des ménages alsaciens sont éligibles au logement social, sachant que trois quart des demandes émanent de foyers disposant de ressources inférieures aux plafonds du « logement très social », dit PLAI¹³ (environ 900€ par mois pour une personne seule).

Ces tensions sur les ressources des ménages, associées à l'augmentation annuelle des loyers (plus forte que les salaires en vertu de l'indice de référence des loyers) et surtout des charges en raison du coût de l'énergie, génèrent de nombreux impayés (à titre d'exemple, 10% chez le bailleur social strasbourgeois Habitation moderne). Selon la CAF, les impayés de loyers sont en forte hausse, en dépit d'une augmentation globale des bénéficiaires des aides au logement (entre 2010 et 2011, +2,7 % dans le Bas-Rhin, +0,5 % dans le Haut-Rhin). Il convient néanmoins de préciser que ces impayés portent sur des petites sommes¹⁴ et sont principalement liés à l'absence totale de revenus.

Les personnes vieillissantes et les jeunes sont particulièrement concernés par la dégradation de la situation économique et la précarisation.

En effet, si le nombre de ménages éligibles à l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) est inférieur en Alsace par rapport au reste de la France métropolitaine, la population âgée et financièrement fragile n'est cependant pas à négliger. En 2011, l'INSEE estimait qu'environ 8 700 ménages pourraient, en cas de dépendance, bénéficier de l'APA pour couvrir les frais liés à leur

⁷ Source : rapport d'activité Caritas Alsace 2011, article « Le visage de la pauvreté en Alsace en 2011 »

⁸ Chiffres publiés dans l'édition du vendredi 26 avril 2013 des DNA

⁹ Selon les chiffres publiés par l'INSEE le 7 mars 2013, le chômage métropolitain s'établit désormais à 10,2 %. La situation devient dramatique pour les jeunes de -25 ans avec 25,7 % de chômage.

¹⁰ Etude de l'agence d'urbanisme de la région mulhousienne sur la précarité du travail. Mars 2013, Lettre numéro 50.

¹¹ La part des foyers fiscaux imposables est en baisse de 0,6 points. 25 % de la population alsacienne a un revenu fiscal inférieur à 13 403 €, 75 % de la population ont un revenu fiscal inférieur à 28 057 €

¹² Source : Direction de l'animation de la recherche, des études et des statistiques

¹³ PLAI : Prêts Locatifs Aidés d'Insertion

¹⁴ Dans 1 cas sur 2, moins de 1 000 euros

perte d'autonomie : la moitié de la population âgée (ménages dont le référent fiscal a 70 ans ou plus) déclarait au 1^{er} janvier 2005, moins de 1 190 € de revenus par personne et par mois dans le Bas-Rhin, pour 1 220€ dans le Haut-Rhin. « Les revenus des Papy-boomers sont directement menacés à partir de 2025 » selon l'étude de l'Adeus.

Le Département du Haut-Rhin a d'ailleurs connu une augmentation de 46 % du budget de l'APA entre 2006 et 2011. Cette paupérisation des seniors se traduit également par une hausse des demandes de FSL¹⁵. Avec des prix de l'énergie en augmentation et des logements passoires, la génération du « tout voiture » souffre d'une importante précarité énergétique.

Les jeunes sont également concernés par la crise du logement. « La mobilité et la perméabilité des statuts (étudiant, apprenti, stagiaire, salarié...) engendrées par le morcellement des parcours d'accès à l'emploi rendent complexe la mise en œuvre de dispositifs répondant à leurs besoins. »¹⁶
« Les difficultés d'insertion professionnelle, l'expérience de la précarité par les contrats courts et le chômage accentuent incontestablement le recul de l'âge d'installation dans son propre logement, dans une vie de couple (...). »¹⁷

3. Un coût du logement en forte hausse

« Les prix de l'immobilier ont fortement progressé en France, entre 1998 et 2007, puis entre 2009 et 2012. » « (...) la hausse des prix accentue les inégalités (au détriment notable des jeunes générations de milieux modestes) et conduit à des inefficacités économiques, telles que l'éloignement entre domicile et travail, l'investissement (en cas de bulle immobilière) dans des biens qui s'avèrent surévalués ou encore la perte de compétitivité de l'économie française lorsque le coût du logement se répercute sur les salaires ou dans l'immobilier d'entreprise »¹⁸.

En Alsace, les coûts de construction sont d'autant plus importants que le prix foncier y est élevé.¹⁹ Mais même dans l'ancien, les prix ont considérablement augmenté. Depuis 1999, le prix des maisons anciennes a ainsi connu une hausse de 69 %²⁰, celui des appartements anciens de 90 %.

La croissance des prix des terrains à bâtir a été de 193 % en 10 ans, soit 89 € par m² supplémentaire. Après une baisse en 2009, ils ont subi une nouvelle hausse de 18 % en 2010. Le prix du neuf a également augmenté mais de manière plus modérée : + 65 % pour les appartements et +56 % pour les maisons²¹.

Quant à l'indice du coût de la construction, il a augmenté de 30 % du 1^{er} trimestre 2005 au 3^{ème} trimestre 2012.

S'agissant des loyers, l'évolution apparaît plus mesurée en Alsace : +2,4% contre + 3 % en moyenne française entre 2008 et 2010. L'augmentation la plus forte porte sur les studios et T1 ainsi que sur les quatre pièces (T4). Elle atteint la moyenne régionale pour les 3 pièces (1%) et est en dessous pour les 2 et 5 pièces.²²

¹⁵ FSL : Fonds de solidarité pour le Logement

¹⁶ Synthèse de l'avis du CESE « Le logement autonome des jeunes », avis du 23 janvier 2013

¹⁷ In Portrait de la jeunesse en Alsace, octobre 2007, CESER-Alsace

¹⁸ « Comment modérer les prix de l'immobilier ? » Les notes du conseil d'analyse économique, n° 2, février 2013, Alain Trannoy et Étienne Wasmer

¹⁹ Source : INSEE

²⁰ Source : Cellule Economique du BTP

²¹ Source : Cellule Economique du BTP

²² Cf l'Alsace du 30 novembre 2011

L'Observatoire « Clameur » évoque une variation de loyers en Alsace de 0,6% par an entre 1998 et 2012, soit moins que l'inflation ; alors qu'à Paris une variation de 8% est constatée en moyenne annuelle sur la même période (moyenne nationale de 4,4 %). En Alsace, le loyer moyen s'élève à 10,6 € le m². Par comparaison, la moyenne nationale est à 12,6 €, l'Île de France à 18,5€, le centre de la France à 8€, St Dié des Vosges à 4,5€.

4. Des évolutions sociétales au cœur des besoins en logements

Selon l'INSEE, le nombre de ménages pourrait augmenter en moyenne de 1% par an entre 2005 et 2030, soit 8 700 ménages de plus chaque année.²³

Au cours de la période 1990-2005, le nombre total de ménages a augmenté de 22 % alors que le nombre de couples n'a progressé que modérément. Cette situation tient à l'évolution de la société.

Selon les projections de l'INSEE-Alsace²⁴:

- la part des couples était, en 2005, de 60 % et passerait à 49 % en 2030 ;
- la part des personnes seules augmenterait de 30 à 41 % sur la même période ;
- celle des familles monoparentales resterait stable autour de 8% (après une augmentation de 28 % entre 1999 et 2009).

Les ménages seront statistiquement plus petits et plus nombreux, sachant que, selon l'INSEE, les logements en Alsace sont globalement plus grands que dans le reste de la France. De fait, 40 à 45% des nouvelles constructions sont constituées d'appartements 3 pièces.

Pour l'Alsace, le besoin en logements est ainsi évalué à + 30% entre 2012 et 2017, soit 9 000 logements supplémentaires par an et, d'ici 2030, à 5 000 par an ; avec la nécessité d'un certain rattrapage de la production de logements sociaux, l'Alsace se situant à 14% contre 16,7% dans le reste du pays²⁵.

S'agissant de la ville de Mulhouse où la précarité est très présente (taux de pauvreté de 32%), le cœur de ville a longtemps perdu de la population au bénéfice de la périphérie. Le Programme Local de l'Habitat communautaire pour 2012-2017 y prévoit la construction de 1140 résidences principales par an.

Dans l'agglomération strasbourgeoise, la situation est tendue, et ce, d'autant plus que la production annuelle a, dans la décennie 2000, été inférieure de 1 000 logements par rapport à la situation attendue. L'objectif du PLH actuel, adopté en 2009, vise en conséquence la création de 3000 logements par an, dont la moitié dans le parc social.

A l'inverse du reste de l'Alsace, l'agglomération strasbourgeoise réunit les trois critères qui qualifient une zone tendue : prix élevé du foncier, montants élevés des loyers dans le secteur privé, demande forte en logements sociaux (19 000 en attente). Compte tenu des évolutions sociétales (vieillesse, recompositions familiales...), des besoins se font jour en petits (F2) et grands logements (F4 et plus), alors même que la production récente concerne des logements de taille moyenne (F3).

²³ Source : Chiffres pour l'Alsace, « Plus de 950 000 ménages en 2030 », décembre 2008

²⁴ Source : ibidem (Chiffres pour l'Alsace)

²⁵ La densité moyenne du logement social est de 59 logements pour 1000 habitants. En comparaison, dans le reste du pays, il est de 72 logements pour 1000 habitants.

La demande de petits logements concerne en particulier les personnes vieillissantes dont le nombre est en augmentation²⁶ : si en 1990, 18 % de la population régionale était âgée de 60 ans ou plus, les projections de l'INSEE prévoient que ce taux sera porté à 25,9 % de la population en 2020. Entre 2005 et 2020, les ménages âgés auront augmenté de 38 % dans la région avec une hausse des personnes seules.

5. Un enjeu énergétique majeur

Les augmentations du coût des énergies fossiles²⁷ et leur raréfaction conduisent à repositionner nos habitudes et notre consommation énergétique qui représente une part de plus en plus importante des sommes dédiées au logement.

Le logement constitue une source importante de consommation d'énergie et génère de nombreuses pollutions, impactant négativement notre environnement.

Pour le CESER, il y a nécessité d'agir ...

➤ ... pour l'environnement

Comme l'indique le schéma régional climat air énergie (SRCAE), signé par la Région et l'Etat en juin 2012, « le parc bâti résidentiel et tertiaire représente 35 % de la consommation d'énergie²⁸ en Alsace et affiche une situation très contrastée entre des bâtiments récents performants bénéficiant des nouvelles réglementations thermiques et un important parc plus ancien (60% date d'avant 1974) et particulièrement énergivore». 2/3 des consommations énergétiques sont liées au chauffage²⁹ : 60% émanent des maisons individuelles, 40% des logements collectifs.

Sachant que la construction de logements neufs représente seulement 1% du parc par an, l'enjeu principal porte sur la rénovation. La réhabilitation de 19 000 logements/an est nécessaire d'après le SRCAE pour atteindre les objectifs de baisse de 20% de la consommation énergétique.

Une étude, menée sous l'égide de l'AREAL, association qui regroupe les bailleurs sociaux de la région, indique que 27% du parc HLM régional est concerné par une nécessité de rénovation, majoritairement dans la CUS (où se situe 45% du parc alsacien) ; le parc social régional étant situé dans les classes C,D,E (94,6%) dont 44 % en étiquette D. Cela représente 38 000³⁰ logements à rénover dont près de 21 000 sur le territoire de la CUS. Le coût de ces rénovations est évalué à 48 M€ par an sur 8 ans, soit un total de 383 M€ à investir entre 2012 et 2020.

7 000 logements ont été rénovés en 3 ans par le biais de l'éco-prêt de la CDC³¹. A ce rythme, 13 ans seront encore nécessaires pour mener à bien la rénovation thermique de l'ensemble du parc concerné. Il est donc urgent d'accélérer le rythme, afin de ne pas créer d'écarts de charges entre locataires du parc HLM occupant un logement rénové ou non et ce, d'autant que de fortes hausses des coûts de l'énergie sont à prévoir.

Les investissements à venir sont estimés par la CDC à 660 M€ pour mener ces logements en classe C, 810 M€ pour les mener au niveau BBC. Bien que mieux subventionnées, les opérations

²⁶ Source : Chiffres pour l'Alsace n°17, Avril 2011 « Vieillesse et dépendance : évolutions d'ici 2020 ».

²⁷ Pétrole : +10% entre 2002 et 2011 ; Gaz naturel : +6,2% entre 2007 et 2011 ; Electricité : + 30% d'ici 2017.

²⁸ La consommation énergétique moyenne des logements alsaciens est de 327 kWep/m².an. Donc majoritairement dans la classe E de l'étiquette énergétique.

²⁹ Le poste chauffage représente 70% des consommations énergétiques.

³⁰ 27 000 concernés par les lois Grenelle (étiquettes E, F et G)

³¹ CDC : Caisse des Dépôts et Consignation

BBC apparaissent comme plus coûteuses³² lors de l'investissement et nécessitent une mise de fonds propres et un recours à l'emprunt plus importants.

S'agissant des propriétaires bailleurs privés, il convient de relever que, comme le marché locatif est globalement fluide en Alsace, ils rénovent peu (21 % de relocations après travaux, contre 29 % en France entière), estimant que les travaux ne sont pas nécessaires pour trouver des locataires, d'autant que les rénovations, notamment thermiques, sont coûteuses. Pourtant le parc locatif privé vieillit avec plus de 40 % des bâtiments construits avant 1949.³³

Cette situation est sans doute renforcée par la baisse des crédits de l'ANAH, dont les taux, avantages et couverture ne paraissent pas en adéquation avec les besoins, notamment financiers, des propriétaires bailleurs. Le CESER relève également l'absence de coordination entre les aides existantes alors même que le manque de financement est la principale cause de non-rénovation thermique.

Le CESER-Alsace alerte par ailleurs les collectivités sur l'enjeu de la rénovation du bâti individuel qui représente 51% du parc alsacien.

➤ *... pour soutenir les ménages les plus fragiles*

Les charges énergétiques des ménages augmentent de plus en plus, laissant place aujourd'hui à des impayés de charges et non plus seulement de loyers. Le couple loyer/charges devient difficilement supportable, les charges pouvant atteindre le montant du loyer.

Au niveau national, la précarité énergétique³⁴ toucherait 8 millions de personnes³⁵. 20% des ménages les plus pauvres consacrent 15 % de leurs revenus aux dépenses énergétiques, contre seulement 6 % pour 20 % des ménages les plus riches.

Un nombre grandissant de ménages nécessite une aide pour le règlement des factures d'énergie impayées comme en témoignent les services en charge du FSL et les CCAS³⁶. Les personnes isolées, notamment retraitées, les familles monoparentales et les bénéficiaires des minima sociaux sont les principaux demandeurs de ce type d'aide.

Cette situation a conduit le Conseil Général du Haut-Rhin à créer un poste de médiateur des énergies pour accompagner les ménages dans leurs démarches.

➤ *... pour développer le secteur de l'économie verte*

La réhabilitation des logements représente un secteur d'avenir en matière économique, porteur d'emplois non délocalisables. Le CESER-Alsace demande donc aux pouvoirs publics de répondre de façon collective et stratégique à cet enjeu.

6. Des inquiétudes récurrentes dans le secteur du BTP

Représentant 9% de l'emploi salarié, le secteur du bâtiment et des travaux publics (BTP) constitue un indicateur de la santé économique régionale.

³² Surcoût estimé entre 8 et 12%

³³ Cf l'Alsace du 30 novembre 2011

³⁴ Est considéré en précarité énergétique un ménage qui consacre plus de 10% de ses revenus à payer les factures d'énergie de son logement (chauffage, éclairage...).

³⁵ Rapport du Médiateur de l'énergie paru le 11 juin 2013

³⁶ 73 % des CCAS constatent une hausse des sollicitations relatives à l'énergie depuis trois ans (hors eau et carburants)

Qu'il s'agisse des autorisations de construire³⁷, des mises en chantier³⁸, ou de la construction de collectifs³⁹, tous les signaux restent en berne, en particulier dans le Haut-Rhin⁴⁰ selon la note de conjoncture de la CEBTP de mars 2013.

S'agissant de l'entretien et de la rénovation des bâtiments, le volume des travaux est en baisse au niveau national. Les carnets de commande sont insuffisamment remplis.

En Alsace, les professionnels du BTP prévoient une baisse d'activité de 26 % et des carnets de commande de 41 %.

Fin 2012, les offres d'emploi pérennes dans le BTP étaient en nette régression (- 28 %). La CEBTP a signalé que ces valeurs n'ont jamais été aussi basses. Les entreprises s'attendent à des diminutions d'effectifs, dans un contexte général de hausse du chômage en Alsace.

7. Des collectivités territoriales engagées, mais tributaires de fortes contraintes budgétaires

Les auditions ont témoigné de la baisse constante des aides à la pierre déléguées par l'Etat aux collectivités alsaciennes (Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, Communauté urbaine de Strasbourg et Mulhouse Alsace Agglomération): jusqu'à moins 60 % ces dernières années selon les délégataires interrogés.

Pour le CESER-Alsace, ce désengagement est particulièrement inquiétant.

En revanche, il convient de saluer l'engagement des collectivités alsaciennes qui sont fortement impliquées tant par les documents de programmation (PLH, PDH, PDALPD⁴¹ etc...) que par des engagements financiers⁴², de façon complémentaire aux aides à la pierre qui, en 2004, leur ont été déléguées par l'Etat, créant un effet d'accélération dans leur engagement sur les questions d'habitat. L'Alsace est d'ailleurs la seule région française à être intégralement couverte par des délégations des aides à la pierre.

D'autres partenaires publics sont entrés dans la course, notamment les Caisses d'allocation familiales qui, en plus des aides au logement (APL et ALS), financent des actions sociales⁴³.

Toutefois, le CESER-Alsace tire la sonnette d'alarme car les collectivités territoriales alsaciennes sont tributaires de fortes contraintes budgétaires. Même si les politiques liées à l'habitat ont jusqu'à présent pu être préservées, pour combien de temps ? Les socioprofessionnels rappellent l'importance d'un engagement financier substantiel et pérenne de l'Etat. Il n'est pas acceptable que sur un sujet sociétal aussi fondamental, l'Etat, garant de l'égalité, continue à se désengager.

³⁷ - 15 % en Alsace contre -8% en moyenne nationale

³⁸ - 21 % sur les douze derniers mois

³⁹ - 27% sur les douze derniers mois

⁴⁰ Notamment pour le logement collectif autorisé ou mis en chantier avec une baisse respective de - 27 % et - 60 % (contre -22 et -11 % dans le Bas-Rhin)

⁴¹ PLH : programme local de l'habitat

PDH : Programme départemental de l'habitat

PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

⁴² Les Conseils généraux ont consacré, en 2012, respectivement 10.7M€ pour le Haut-Rhin (dont 43% de crédits Etat) et 23,64 M€ (dont 17,6M€ de crédits Etat) rien qu'aux politiques de l'habitat. S'ajoutent à cela les crédits prévus pour les PDALPD. Quant à la CUS, elle consacre 21,6M€ à cette politique (incluant les crédits délégués par l'Etat). Mulhouse « Sur les 6 années de mise en œuvre du PLH, M2A et les communes contribueront par la mobilisation d'un budget total de 15,6 M€ en investissement et 7 M€ en fonctionnement » (source : PLH 2012-2017)

⁴³ Ces actions sociales couvrent un prêt d'équipement ménager et des aides à la première installation. A travers ce budget, elles peuvent également venir en appoint du Fonds Social Logement (FSL) des Départements, mener des actions pour lutter contre la précarité énergétique ou en faveur du logement des jeunes...

II. Des défis à relever : 3 priorités pour l'Alsace

Le CESER-Alsace considère que la situation actuelle nécessite de s'engager sur trois axes prioritaires.

1. Répondre à l'urgence sociale

a) Produire des logements territorialement et financièrement accessibles

L'Alsace connaît traditionnellement un déficit en logements sociaux⁴⁴ avec une concentration du parc existant dans les villes⁴⁵. La demande en logements sociaux s'établit annuellement autour de 33 000 dont 1/3 de demandes nouvelles : 49,6% de la demande régionale concerne la CUS, 19,8% la M2A, 18,7% le Haut-Rhin hors M2A et 11,9% le Bas-Rhin hors CUS.

Les bailleurs sociaux rencontrent des difficultés car il leur faut, de plus en plus, faire un choix entre produire et rénover. A montant de subventions constant, la part des fonds propres des bailleurs sociaux dans les opérations est passée de 6% en 2005 à 11% en 2012. Face à la raréfaction des ressources publiques, les plans de financement sont aujourd'hui bâtis avec 20% de fonds propres en moyenne.

La hausse importante des coûts de construction ces dernières années (+ 58% en 10 ans) n'est pas pour améliorer la situation ; elle est notamment la conséquence de la multiplication des normes.

Si l'Alsace est une région déclarée peu tendue, où le logement collectif irrigue tous les territoires, son caractère fortement urbanisé et sa démographie dynamique imposent de poursuivre les efforts afin de répondre aux besoins.

L'Alsace a la chance de disposer d'acteurs regroupés au niveau régional et d'expérimenter le numéro unique qui favorise le dépôt d'une seule demande de dossier de logement social. A la clé, des démarches facilitées pour les occupants et une gestion plus simple et plus transparente pour les bailleurs.

L'accessibilité financière constitue également un enjeu d'importance puisqu'il faut proposer des logements en adéquation avec les ressources, souvent en baisse, des ménages. La crise économique a, en effet, encore accentué les fragilités des populations les plus défavorisées qui sont essentiellement locataires du parc social⁴⁶.

Le CESER-Alsace attire également l'attention sur toutes les personnes sans toit, dont le nombre augmente. Il rappelle l'importance de l'articulation entre hébergement et logement. Les situations de pré-logement avec un accompagnement spécialisé se développent. Elles sont nécessaires notamment pour des personnes qui ont perdu les repères habituels de la vie dont celui de gérer un budget. Des logements peu onéreux et très rapidement disponibles, répondant à ces besoins spécifiques, sont nécessaires.

⁴⁴ Le CESER le relevait déjà en 2000 dans son avis sur le logement.

⁴⁵ ¾ du locatif social se situe à Strasbourg, Colmar et Mulhouse.

⁴⁶ 62,5% des ménages logés par le parc social ont des revenus inférieurs à 60% aux plafonds d'accès HLM, 44,8% bénéficient d'une aide au logement et 28,5% des locataires déclarent bénéficier de minimas sociaux.

Pour toutes ces raisons, le CESER-Alsace propose:

➤ de relancer la production de logements répondant aux besoins du marché

La part des logements PLAI doit être augmentée. Par ailleurs, un « super PLAI » mériterait d'être créé pour répondre aux besoins des foyers aux revenus les plus modestes. Souhaitée par de nombreux acteurs, cette production de logements sociaux à caractère très social s'avère urgente en particulier pour les populations relevant des minimas sociaux (qu'elles les perçoivent ou non). En la matière, l'engagement financier de l'Etat est fondamental.

Les socioprofessionnels souhaitent que les communes, intercommunalités et autres collectivités maîtres d'ouvrage publics accélèrent leurs procédures et lancent leurs commandes afin de répondre à la demande et d'éviter des baisses d'effectifs dans le secteur du BTP. Ils attirent également l'attention sur l'application effective de la loi SRU telle que modifiée par la loi Duflot du 18 janvier 2013 qui relève encore les quotas minimum de logements sociaux dans certaines communes.

Ils demandent en outre aux producteurs de logements sociaux de veiller à mieux diversifier leur taille afin de répondre aux besoins liés aux ruptures familiales et au vieillissement de la population. 68 % des logements sociaux sont aujourd'hui des 3-4 pièces ; or il convient de développer également l'offre de petits logements et d'habitations adaptables pour répondre aux évolutions sociétales.

Enfin, le CESER appelle à simplifier les procédures des dispositifs publics d'accompagnement et d'aides financières afin de raccourcir les délais de production et de rénovation.

➤ d'agir sur les coûts de production des logements

Stabiliser les aspects normatifs permettra de réduire les coûts de construction pour produire des logements financièrement plus accessibles. Le CESER sera attentif aux mesures prises au niveau national sur ce sujet.

S'il est nécessaire de maîtriser les coûts, il ne faudrait toutefois pas générer un logement à deux vitesses en créant de nouvelles inégalités. Aussi le CESER ne se retrouve-t-il pas dans la proposition émanant de bailleurs de créer un « habitat essentiel » de moindres services et qualité. Il refuse également tout retour en arrière dans le domaine de l'accessibilité conformément à son avis du 3 octobre 2011.

Pour le CESER-Alsace maîtriser les augmentations des loyers et des charges, notamment après des opérations de réhabilitation, constitue une première action de prévention des impayés.

➤ de créer un établissement public foncier régional

Le CESER-Alsace appelle de ses vœux, depuis de nombreuses années, la création d'un établissement public foncier de niveau régional et la constitution de réserves foncières à des coûts maîtrisés. Si le Département du Bas-Rhin⁴⁷ en a créé un en 2007⁴⁸, il n'en a pas été de même dans le Haut-Rhin. Un tel outil de gestion du foncier est pourtant de nature à accompagner durablement les communes dans le développement du territoire et à anticiper les acquisitions foncières.

⁴⁷ <http://www.epf67.fr/>

⁴⁸ « au 1er janvier 2013, l'EPF compte parmi ses membres 139 communes, 8 communautés de communes (représentant 133 communes) et le Conseil Général du Bas-Rhin. Il peut donc agir sur un périmètre d'intervention de 272 communes du département qui représente 371.493 habitants (recensement de la population 2010), soit 51%des communes du Bas-Rhin »

Par ailleurs, le CESER-Alsace estime nécessaire:

- de renforcer la mobilité des résidents en favorisant une gestion active du parc public tout en évitant des ruptures, notamment pour les personnes âgées attachées à leurs repères,
- d'inciter les agents immobiliers à développer des démarches solidaires et à pratiquer des prix plus justes,
- de développer des outils performants (déclarations INSEE / enquêtes etc...) pour disposer d'une meilleure connaissance du nombre de logements vacants et des raisons de la vacance (difficultés à louer, état du logement, problèmes liées aux garanties, à l'accès physique au logement ...).

b) Améliorer les aides au logement

Les aides au logement concourent à la solvabilisation de nombreux ménages. A titre d'exemple, sur 115 millions d'euros de loyers et charges payés à CUS Habitat, 34 millions proviennent des APL.

Les diminutions des enveloppes d'aides du fait des difficultés financières de l'Etat et de l'augmentation du nombre de bénéficiaires (en Alsace, un allocataire de la CAF sur deux perçoit une aide au logement) inquiètent les socioprofessionnels.

Le nombre des bénéficiaires a crû ces cinq dernières années⁴⁹ pour s'établir à près de 12 000 allocataires dans le Bas-Rhin et 14 000 dans le Haut-Rhin.

Malheureusement, les aides au logement apparaissent en inadéquation avec les réalités socio-économiques des ménages. La sous-actualisation des barèmes en constitue la principale cause. L'indice des loyers « loyers et charges » de l'INSEE augmente plus rapidement que l'indice de référence des loyers sur lequel sont calculés les barèmes des aides personnelles. Deux principales conséquences en découlent : une augmentation du taux d'effort des ménages bénéficiaires des aides et une exclusion d'un certain nombre de ménages du champ des bénéficiaires potentiels⁵⁰.

Le forfait charges n'a par ailleurs pas été revalorisé depuis 10 ans et les revenus pris en compte sont trop anciens (n-2) pour refléter la réalité de la situation économique des personnes au moment de leur demande d'aide au logement.

Enfin, de nombreuses personnes, qui pourraient bénéficier de ces aides, n'en font pas la demande, souvent par méconnaissance ou par honte, comme pour les personnes âgées qui ne souhaitent pas être stigmatisées.

Pour le CESER-Alsace, il convient d'agir à plusieurs niveaux :

➤ Mieux connaître les besoins

Il apparaît que certaines situations sont mal connues, obérant une action publique plus efficace. C'est pourquoi, il conviendrait d'étudier plus finement :

⁴⁹ Dans le Bas-Rhin : +2,9 % entre 2010 et 2011 et + 10,5 % sur les cinq dernières années;

Dans le Haut-Rhin, + 4,5 % entre 2010 et 2011 et + 27,6 % sur les cinq dernières années.

⁵⁰ Le système des aides s'est progressivement déconnecté de la réalité des marchés du logement. En effet, le taux d'effort des ménages est de plus en plus important : selon la CNAF, en 2010, les bénéficiaires d'une aide personnelle au logement consacraient 19,5 % de leurs ressources à payer leur loyer, après perception de l'aide. L'écart entre loyers plafonds fixés pour le calcul des aides et les loyers réels payés par les bénéficiaires des aides est croissant⁵⁰.

- les travailleurs pauvres (identification du nombre, des lieux de vie, des causes et pistes d'actions), à l'instar de ce qui a été réalisé en Rhône Alpes et Lorraine en partenariat avec l'INSEE,
- les publics fragiles (séniors, jeunes, femmes isolées, familles...),
- les causes du non-recours aux aides personnelles, le nombre des personnes concernées.

Enfin, un croisement des données entre les acteurs publics (CAF et Pôle emploi notamment) pourrait être expérimenté.

➤ Faire évoluer les barèmes et les procédures

- Verser les aides au logement dès le premier mois d'entrée dans le logement,
- Tenir compte des ressources les plus récentes (et non de la déclaration de revenus N-2),
- Revaloriser les barèmes afin de diminuer le taux d'effort des plus démunis ainsi que le forfait charges,
- Revoir les zones géographiques d'attribution des aides au logement pour tenir compte de la réalité des prix de l'immobilier,
- Tenir compte pour l'attribution des aides de l'ensemble des ressources du ménage, afin de rendre le système plus juste,
- Simplifier les procédures afin que les personnes ne renoncent pas à leurs droits en organisant des modalités d'accueil facilitant l'accès à toutes les aides au logement,
- Simplifier les procédures des aides pour les associations d'accompagnement au logement pratiquant des baux glissants afin de tenir compte de la taille du logement et non des ressources des locataires.

Afin de remédier aux lacunes de la Garantie des risques locatifs (GRL), le CESER-Alsace se prononce pour une réforme en profondeur qui permette de sécuriser à la fois les propriétaires, en les garantissant contre les impayés de loyer, et les locataires, dont l'entrée et le maintien dans le logement seraient ainsi facilités.

c) Tenir compte des spécificités liées au vieillissement et à la dépendance

Selon les projections démographiques de l'INSEE, la population des 60 ans ou plus augmenterait de 45 % entre 2005 et 2020. La population potentiellement dépendante progresserait de 23 %. Vieillesse et dépendance recouvrent néanmoins des réalités et des besoins différents.

En Alsace, 75% des personnes âgées de plus de 65 ans sont propriétaires, le plus souvent de maisons individuelles situées à l'extérieur des agglomérations. Seul un sénior sur dix vit en centre ville. Cette situation génère des difficultés en termes de déplacements vers les commerces, services et loisirs.

Habitant des logements généralement anciens et énergivores, le manque de ressources d'un nombre croissant de personnes vieillissantes rend difficiles les opérations de rénovation et d'adaptation.

Pour le CESER-Alsace, une meilleure connaissance des conditions socioéconomiques de ce public est donc nécessaire. Il recommande, pour ce faire, de développer les outils d'identification des personnes vieillissantes en difficultés ainsi qu'un partenariat avec les mairies et intercommunalités pour diffuser l'information relative aux aides existantes (adaptation du logement).

Pour répondre aux besoins des personnes âgées seules, il convient d'augmenter la part des petits logements (F2) dans la production, tant privée que sociale, localisés dans les centres des villes et bourgs centres afin de favoriser leur intégration dans la cité et leur accès aux commerces et services.

Il est indispensable d'augmenter le nombre de logements adaptés et adaptables. « Les logements adaptés à la perte d'autonomie et au handicap [représentant] moins de 1,7% du parc HLM existant » dans le Bas-Rhin⁵¹, les efforts en la matière doivent être considérablement renforcés⁵².

A fortiori, les besoins en adaptation des habitations pour les personnes dépendantes étant plus importants et coûteux.

- L'objectif étant de les maintenir le plus longtemps possible à domicile, le CESER-Alsace recommande de simplifier les procédures d'aides à l'adaptation du logement à la dépendance afin d'accélérer les mises en travaux.

Il estime nécessaire enfin de mieux articuler habitat et gérontologie notamment en développant des mesures innovantes alliant TIC et Santé, à l'image de l'appel à projet du Département du Bas-Rhin.

d) Mieux répondre aux besoins des jeunes

Les constats et préconisations de l'avis du CESER-Alsace sur la jeunesse de 2007 restent d'actualité.

L'Alsace est une région marquée par sa jeunesse, comme le pointe le CESER dans de nombreux avis ainsi que l'étude récente de l'INSEE-Alsace⁵³. Même si les projections statistiques annoncent une baisse globale de la part des jeunes, l'Alsace continue d'attirer étudiants et jeunes actifs⁵⁴.

Il faut néanmoins souligner que le vocable de « jeune » recouvre des situations et statuts très divers : étudiants, alternants, salariés, célibataires ou en couple.

La situation des jeunes actifs s'est précarisée, les empêchant d'accéder à un logement de façon autonome. Environ 1/4 des 18-24 ans est au chômage. Parmi ceux qui ont trouvé un emploi, la moitié est en CDD, et 20% ne travaillent qu'à temps partiel.

D'une manière générale, se loger s'avère de plus en plus difficile pour des jeunes pour lesquels le SMIC devient le salaire de référence et dont les contrats précaires rebutent établissements financiers et bailleurs. La primo-accession à la propriété reste encore souvent réservée aux jeunes qui bénéficient d'un soutien ou d'un patrimoine familial ; de manière plus inquiétante, cette distorsion se fait également jour en matière de locations dans le parc privé.

Les jeunes qui étudient dans l'enseignement supérieur quittent le domicile parental plus tôt qu'il y a 10 ans. 11,5% logent chez des bailleurs sociaux (y compris CROUS pour 9%), 45% sont locataires du secteur privé avec des loyers jugés élevés (10/12€/m²), 35 % vivent toujours chez leurs parents.

Lorsqu'ils sont interrogés⁵⁵, un tiers des étudiants strasbourgeois déclarent avoir rencontré des difficultés dans la recherche de leur logement. Ce problème est moins prégnant sur Mulhouse, le bassin d'attraction de l'UHA étant surtout local. De plus, la généralisation des stages et de la mobilité nationale voire internationale génèrent des difficultés nouvelles, ce d'autant que les APL ne sont mobilisables que pour un logement.

Par ailleurs, un certain nombre de jeunes étudient en alternance : apprentissage (pour les moins de 26 ans), contrats et périodes de professionnalisation (sans limite d'âge)... La situation du logement de ces publics dépend de leur âge.

⁵¹ Cf. dossier Appel à projet 2012 Résidence sénior 67 2012-2015

⁵² Cf. Rapport Broussy, mars 2013

⁵³ « Jeunes en Alsace, pluralité des parcours », Chiffres pour l'Alsace, INSEE, avril 2013

⁵⁴ Près de 45 000 jeunes se sont installés en Alsace durant la période 2002-2007 selon l'étude de l'INSEE précitée.

⁵⁵ Enquêtes de l'AFGES

S'ils sont mineurs et qu'il n'existe pas d'internat au sein du Centre de Formation d'Apprentis, les difficultés tiennent aux trajets (domicile parental, CFA, entreprise d'accueil).

L'apprentissage se développant à l'université comme dans les grandes écoles, les difficultés rencontrées sont celles liées à la cherté du logement (surtout à Strasbourg), mais aussi à la concurrence entre jeunes et personnes âgées sur le segment des petits logements. S'agissant des logements du CROUS, la priorité est donnée aux boursiers (en hausse de 7% entre 2010 et 2011), ce qui laisse moins de marge pour les autres étudiants, dont les apprentis du supérieur.

Les jeunes en contrat de professionnalisation, payés au SMIC, connaissent le même type de problématique pour se loger.

Les modes solidaires, comme la colocation, se développent souvent sans cadre juridique, ce qui n'est pas sans conséquences.

Pour le CESER-Alsace, il convient d'agir à plusieurs niveaux :

➤ Mieux connaître les besoins des jeunes grâce à

- un observatoire régional de la jeunesse, comme cela avait été proposé en 2007, afin de favoriser la connaissance de ce public et d'ajuster les politiques publiques. La condition de vie étudiante mériterait une étude circonstanciée : 33 % des étudiants sondés par l'AFGES⁵⁶ déclarent ne pas manger (parfois ou régulièrement) à leur faim. Une observation de la situation des étudiants pauvres devrait être assortie d'un programme d'actions en lien avec les dispositifs de politique de la ville,
- des modalités uniques d'échanges et d'informations pour les étudiants : malgré les efforts réalisés avec la création de l'Agora des étudiants et les services proposés par le service de la vie universitaire de l'Université, force est de constater que les étudiants peinent à trouver les informations nécessaires à leur installation. Il convient de créer un lieu unique, pérenne et identifié, ayant des permanences dans les différents campus et regroupant les informations nécessaires,
- une enquête – à l'initiative de la Région - auprès des parents des apprentis en Alsace afin de mieux diagnostiquer leurs besoins et attentes suivie d'une information à l'échelle régionale des solutions adaptées et adaptables au logement des apprentis afin d'accompagner les parents notamment dans la recherche d'un logement durant la période en entreprise.

➤ Développer une offre adaptée et accessible

- Poursuivre les efforts des communes et intercommunalités dans la création de logements pour les stagiaires et alternants, tout en veillant à leur intégration à la vie de la cité,
- Ajuster le logement CROUS à l'évolution des cursus (semestrialisation),
- Veiller à maintenir un parc social (CROUS) accessible financièrement en limitant l'augmentation des coûts liés aux rénovations (48% du parc est à rénover),
- Permettre aux étudiants, lors des rénovations des cités, de conserver le lien social suscité notamment par des lieux communs d'échanges,
- Favoriser l'accès des apprentis du supérieur au logement CROUS,
- Multiplier des initiatives locales pour favoriser le logement des apprentis mineurs en places d'internat ou structures accompagnées afin de limiter leurs temps de transport et les risques inhérents à la fréquentation tardive de certains lieux (gares..).

⁵⁶ Enquête sur les conditions d'études et de vie des étudiants alsaciens, septembre 2012

➤ Accompagner les jeunes dans leur recherche d'autonomie

Afin de favoriser l'information et l'orientation des jeunes, un accent doit être mis sur les lieux tels que les CLLAJ⁵⁷ dont la mission d'accompagnement - notamment à la recherche de logement, mais également à la prise de conscience d'un budget est fondamentale. Les financements de l'Etat se réduisant, les collectivités alsaciennes doivent prendre la mesure des enjeux de ce type de lieux dédiés à l'accompagnement des jeunes. En outre, une documentation et un suivi personnalisé des étudiants internationaux hors échanges universitaires doivent être mis en place.

Le CESER estime que la Région pourrait s'impliquer davantage dans le financement du logement des apprentis, afin de favoriser leur mobilité lorsque cette difficulté freine un projet d'apprentissage.

Constatant les insuffisances des dispositifs existants (GRL, Locapass, pass accompagnement...), il invite les pouvoirs publics en lien avec les acteurs du logement (1% ...) à réfléchir au développement d'un système plus performant de cautionnement et de garantie notamment pour les jeunes salariés en CDD, les étudiants internationaux et ceux en rupture familiale.

En outre, le CESER-Alsace estime nécessaire de développer, pour les jeunes actifs, une politique spécifique d'accès au logement social.

Enfin, il attire l'attention sur les effets négatifs générés par la variabilité fréquente et l'opacité des dispositifs de soutien.

2. Rénover et prendre la mesure du défi énergétique

Prendre la mesure du défi énergétique constitue aujourd'hui un véritable projet politique en soi et un enjeu de développement durable pour les générations futures, qui nécessitent des arbitrages du niveau européen au niveau local. Le CESER-Alsace appelle donc les pouvoirs publics, y compris à l'échelon européen, à se concerter pour proposer des dispositifs pertinents.

a) Se mobiliser face à l'urgence

Pour le CESER-Alsace, la priorité est d'agir sur le logement des plus fragiles. Il est urgent de développer un système d'aide progressive favorisant les réhabilitations afin de générer des effets immédiats sur la facture énergétique des occupants.

Le CESER-Alsace prend acte des difficultés que rencontrent les bailleurs sociaux à concilier rénovation respectant la norme RT 2012 et production. Toutefois, il rappelle que l'objectif à atteindre est un optimum énergétique respectant ladite norme.

Le CESER-Alsace sera particulièrement attentif à la prise en compte de ce point lors de la mise en œuvre du plan pour l'activité et l'emploi de la Région Alsace dans son volet de relance du secteur du BTP via la participation aux projets des communes et intercommunalités.

⁵⁷ Le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes est une structure encadrée par la circulaire n°383 du 29 juin 1990 suite à la création des premiers dans les années 1980. Le CLLAJ mène trois types d'actions auprès des jeunes entre 18 et 25 ans :

«- Informer les jeunes sur les conditions d'accès à un logement autonome et leur apprendre leurs droits ;

- Offrir aux jeunes des services techniques tels que l'organisation d'une bourse au logement, le prêt de matériel et d'outils nécessaires à une première installation, le système de sous-location et des prêts d'installation (pour le paiement de la caution, de premier loyer, ...)

- Susciter un partenariat local ou d'y collaborer pour rechercher les réponses les plus pertinentes aux besoins exprimés par les jeunes »

Il invite également les parlementaires alsaciens à se mobiliser en faveur d'une fiscalité incitative pour la rénovation des bâtiments. Le passage à une TVA à 10% pour l'entretien-rénovation entraînera la suppression de très nombreux emplois. A l'instar du Conseil économique social et environnemental⁵⁸, le CESER-Alsace soutient le retour à une TVA à 5%, d'autant que cette mesure encouragerait la réhabilitation.

Le CESER-Alsace invite les acteurs publics à réfléchir à de nouvelles modalités de financement de la rénovation. Pourrait notamment être étudiée la mise en place d'une entité qui puisse assurer le relais de tiers investisseur, comme cela se pratique au niveau européen. Il invite également la Région à réfléchir aux modalités d'utilisation de la nouvelle programmation des Fonds européens FEDER (2014-2020) dans le soutien aux rénovations thermiques.

Enfin, le CESER-Alsace rappelle l'importance de la rénovation classique (hors énergie) pour diminuer les charges des locataires. Il souhaite que l'Etat remplace l'ancien dispositif de soutien à la rénovation classique dit « Palulos »⁵⁹ par une aide aux bailleurs sociaux s'engageant dans ce type de rénovations afin que les locataires déjà paupérisés n'en subissent pas les répercussions sur leurs quittances.

S'agissant du parc privé, des actions de sensibilisation doivent être menées auprès des propriétaires et bailleurs afin de leur montrer comment limiter les dépenses énergétiques et leur expliquer l'intérêt de rénover les logements.

Le CESER-Alsace estime par ailleurs que l'Etat devrait davantage soutenir les efforts des propriétaires bailleurs, notamment lors des mises aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, en revoyant les barèmes dédiés (ANAH).

La création d'un guichet unique de la rénovation favoriserait la simplification des démarches des ménages : il regrouperait l'ensemble des informations et procédures proposées aux particuliers pour leurs projets de rénovation.

Enfin, la Région pourrait, sur une courte période, abonder ces aides de l'ANAH afin d'accélérer le rythme des rénovations et générer ainsi un effet de rattrapage plus important. Cette action aurait un double effet : d'entraînement pour les propriétaires, et de dynamisation pour le secteur du BTP.

b) Poursuivre les efforts de formation des professionnels et des usagers

Les socioprofessionnels considèrent qu'il est nécessaire de poursuivre les actions favorisant une meilleure professionnalisation des entreprises dans le domaine de la rénovation énergétique ainsi que de veiller à la non multiplication des labels qui sont source de confusion pour les ménages et d'augmentation des procédures pour les entreprises.

Le CESER-Alsace insiste sur le développement de nouveaux référentiels pour les activités dont la professionnalisation s'avère importante (par ex : l'isolation extérieure des immeubles).

En outre, la Région devrait « orienter ses aides financières vers des offres de formations, tant initiales que continues, concernant le BEPOS⁶⁰, afin d'assurer un bon niveau de qualification des

⁵⁸ Avis relatif à l'efficacité énergétique : un gisement d'économies, un objectif prioritaire du 8 janvier 2013

⁵⁹ Prime à l'amélioration des logements à utilisation locative et à occupation sociale est un dispositif français destiné aux bailleurs sociaux qui permettait d'améliorer l'habitat de leurs locataires (accessibilité, entretien courant, ...).

⁶⁰ Bâtiment à énergie positive

professionnels du bâtiment » comme le préconisait l'avis du CESER-Alsace consacré aux énergies⁶¹.

Enfin, chaque livraison de logements conformes aux nouveaux standards thermiques RT 2012 doit systématiquement s'accompagner, pour leurs occupants, d'une information intelligible, adaptée à leur utilisation. Cette démarche devra associer les syndicats de copropriété et les bailleurs.

c) Mener une action concertée contre la précarité énergétique

Afin de simplifier les démarches individuelles dans une logique de guichet unique, des conventionnements sont souhaitables entre tous les acteurs impliqués dans la recherche de solutions à la précarité énergétique, en particulier les CCAS et les services départementaux en charge du FSL⁶². L'objectif : mieux répondre aux besoins en développant des aides personnalisées, en lien avec les fournisseurs d'énergie.

Des efforts doivent être déployés pour réduire les délais d'instruction des dossiers.

Le CESER propose :

- de développer des systèmes d'alerte et d'accompagnement pour prévenir les situations d'impayés en amont des conflits. Il est nécessaire d'accélérer les procédures afin d'éviter les situations d'enlisement. Atteindre cet objectif implique le renforcement des mesures d'accompagnement social lié au logement ainsi qu'une meilleure coordination des intervenants ;
- de renforcer les démarches de repérage des logements indignes grâce à l'action conjointe des pouvoirs publics (Communes, Départements, CAF,) ;
- de mener une étude sur la précarité énergétique des personnes isolées, en particulier les personnes âgées, ces publics étant difficiles à identifier car peu demandeurs d'aides.

Le rapport du Médiateur national de l'Énergie⁶³ met en exergue l'insuffisance des tarifs sociaux⁶⁴ qui coûtent cher en gestion, concernent la moitié des bénéficiaires potentiels et sont profondément inéquitables car ne prenant en compte que le chauffage au gaz naturel. Le CESER-Alsace relève avec intérêt deux propositions phares que sont le chèque énergie couplé à l'APL ainsi que le fournisseur de dernier recours. Il mesure combien il est important de répondre à cette urgence de la hausse grandissante de la précarité énergétique et ce, avant le prochain hiver.

3. Assurer une meilleure gouvernance des politiques de l'habitat

a) Régionaliser les stratégies du logement

Si la région est totalement couverte par des délégations d'aides à la pierre (CUS, M2A, CG 67, CG 68) et si un travail partenarial s'est établi entre les collectivités concernées (notamment grâce aux programmations PDH/ PLH⁶⁵ et à l'accord collectif départemental dans le Bas-Rhin⁶⁶), il n'en reste

⁶¹ Avis du 22 octobre 2012 « Les énergies en Alsace : état des lieux et perspectives ». En effet, « Dans le neuf, suite à l'entrée en vigueur de la Réglementation Thermique 2012 qui impose des performances énergétiques de niveau BBC (de l'ordre de 65 kWh/m²/an en Alsace), les exigences doivent tendre vers la construction de bâtiments à énergie positive (BEPOS) à l'horizon 2020 ».

⁶² FSL : Fonds solidarité Logement ; CCAS : Centre communal d'action sociale

⁶³ Rapport d'activité 2012 paru le 11 juin 2013

⁶⁴ Le tarif de première nécessité (TPN) a été mis en place en janvier 2005. Le tarif spécial de solidarité (TSS) est entré en vigueur en août 2008.

⁶⁵ Plan départemental de l'habitat, plan local de l'habitat

pas moins que la compétence logement est du ressort de l'Etat. La Région Alsace a toutefois décidé de participer, dès les années 1990, au financement du logement conventionné porté par des maîtres d'ouvrage publics ou privés, dans une logique d'aménagement équilibré du territoire.

Le CESER-Alsace insiste sur la nécessité de développer une stratégie au niveau régional dans une logique de subsidiarité afin de répondre aux besoins des territoires. En effet, les zonages (type Scellier), déterminés au niveau national, peuvent produire des effets négatifs sur certains territoires. Or, il est nécessaire que la production de logements neufs, comme la réhabilitation d'habitats anciens, répondent aux réalités économiques et sociales locales.

C'est pourquoi le CESER-Alsace demande un transfert⁶⁷ de la compétence logement / hébergement aux collectivités délégataires des aides à la pierre. De nouveaux outils doivent être développés et coordonnés à l'échelle régionale en s'appuyant sur les dynamiques et besoins des territoires.

b) Mettre le logement au service de la politique d'aménagement du territoire

La recherche d'une meilleure qualité de vie pousse un certain nombre d'Alsaciens à sortir de la ville pour trouver la maison idéale, située dans un écrin de verdure, à un prix jugé convenable. L'ADEUS note ainsi, en novembre 2011⁶⁸, que « le nombre d'actifs qui ne travaillent pas dans leur commune de résidence a augmenté de 15,13% entre les recensements de 1999 et de 2008. » Cette quête a des effets en termes de déplacements⁶⁹, d'usage des espaces, d'artificialisation des sols et de fragilisation voire de disparition des espaces naturels. Elle se répercute également sur le budget des ménages, dont la part allouée aux transports est en augmentation croissante, dans un contexte de hausse des prix du carburant.

Le choix de localisation géographique est intimement lié aux contraintes budgétaires des ménages avec une cherté des logements en centre-ville et un déficit d'espaces pour accueillir des enfants (grand appartement ou maison individuelle, jardins et espaces verts...). La situation atteint un paradoxe quand les familles aux ressources modestes se trouvent de plus en plus éloignées des centres urbains (où souvent les parents travaillent) du fait du prix élevé de l'immobilier.

Aujourd'hui, l'Alsace a besoin d'une offre en logements variée, financièrement accessible et située à proximité des emplois, commerces, transports et services.

Le CESER-Alsace demande depuis de nombreuses années l'élaboration d'un schéma régional d'aménagement du territoire à caractère prescriptif incluant la politique du logement.

Le CESER-Alsace a, à plusieurs reprises dans ses avis, marqué son attachement à l'élaboration d'un SRADT pour assurer les liens entre habitat / emploi / transport / commerces / services. Certes, ces liens sont depuis quelques années pris en compte dans les politiques de l'habitat ; les démarches de SCOT et de Pays l'incluent ainsi que les plans de déplacement urbains (PDU). Toutefois, les socioprofessionnels estiment nécessaire d'aller encore plus loin et de donner une valeur prescriptive à ces outils.

Ils relèvent l'importance du travail en cours à M2A afin d'attirer à nouveau les familles au centre ville et d'éviter la poursuite de la périurbanisation. Des premiers résultats positifs peuvent d'ores et déjà être observés.

⁶⁶ Signé entre l'Etat, des bailleurs sociaux, la CUS et le Conseil Général du Bas-Rhin

⁶⁷ « En matière de logement et d'habitat. La collectivité territoriale d'Alsace doit permettre la mise en place d'une véritable politique régionale de l'habitat allant au-delà d'une simple délégation de l'Etat. Cela pourrait se faire par un transfert des capacités financières et réglementaires relatives à l'exercice des aides à la pierre, en complémentarité avec les agglomérations. »

⁶⁸ Note « L'état des inégalités en Alsace », note de novembre 2011

⁶⁹ Le CESER le relevait déjà dans plusieurs avis comme, en 2003, « Les transports dans l'aménagement du territoire » ou, en 2006, « Alsace, territoire fragile ».

Le CESER-Alsace estime enfin que les outils réglementaires, comme la zone d'aménagement différée⁷⁰, sont insuffisamment utilisés. Eviter la hausse des coûts du foncier au moment de l'annonce d'un projet d'aménagement public doit faire partie des priorités publiques. Les communes en particulier doivent être sensibilisées, mieux informées, voire accompagnées, en particulier par les Départements, dans ce type de projets.

c) Inscrire les mixités et solidarités au cœur des politiques locales

Le CESER-Alsace regrette la dégradation du « vivre ensemble » et la hausse des ségrégations sociales et spatiales, notamment en milieu urbain. Situation économique et dégradations des lieux de vie (abandon, malveillances, vandalisme, conflits de voisinage...) sont intimement liées ; dans ce schéma, la dimension intégratrice de l'emploi est prégnante.

Traditionnellement source de mixité sociale dans les quartiers, le logement social, et plus largement les opérations de rénovation urbaine, n'ont pas réussi à tenir ce rôle du fait des imperfections du 1^{er} Plan national de rénovation urbaine⁷¹. En dépit de résultats positifs en termes de réhabilitation du bâti et d'amélioration du cadre de vie (espaces verts, équipements...), ce dernier montre des résultats contrastés en matière de mixité sociale. Force est de constater que la ségrégation reste bien présente, et s'est même parfois vue renforcée du fait des opérations de démolitions/reconstructions en obligeant les familles modestes à quitter leur quartier en raison de l'augmentation des loyers après travaux⁷².

Le CESER-Alsace considère qu'il faut :

- Agir sur le mieux vivre ensemble car la mixité sociale ne se décrète pas, elle s'accompagne

Trop souvent, la mixité sociale est associée aux quartiers difficiles. C'est pourquoi, le CESER évoque les mixités dans leur ensemble : c'est en intégrant dans un même quartier des jeunes, des personnes âgées ou dépendantes, des catégories socioprofessionnelles différentes, des personnes d'origines diverses... que les solidarités peuvent se développer sur le long terme.

Placer les habitants au cœur des projets et les consulter au fur et à mesure afin qu'ils y adhèrent doit constituer une priorité des politiques locales. A l'image de l'expérience de Lörrach⁷³ en Allemagne, l'accompagnement, par des travailleurs sociaux dédiés, favorise le lien social et le « vivre ensemble », indispensables pour réussir une opération de rénovation urbaine sur le long terme.

Ainsi à l'occasion de chaque rénovation et/ou démolition, il conviendrait d'accompagner cette dernière par des projets associatifs, culturels, au départ encadrés par du personnel dédié (Ville et bailleurs sociaux). Ces projets seraient ensuite pris en main par les habitants eux-mêmes (projets de partage de métiers, de trocs de services, d'activités pour les jeunes etc...). Il convient également de développer des lieux de dialogue et d'échanges, gérés par les résidents afin de renforcer les solidarités.

Le CESER-Alsace encourage la Région à renforcer son intervention en matière de rénovation urbaine. En effet, les quartiers les plus en difficultés constituent un frein au développement des agglomérations et à leur attractivité.

⁷⁰ http://fr.wikipedia.org/wiki/Zone_d'am%C3%A9nagement_diff%C3%A9r%C3%A9

⁷¹ PNRU créé par la loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine

⁷² En effet, le reste à charge des ménages au m² aurait augmenté⁷² du fait de la hausse du loyer couplée à une inadéquation des plafonds des aides au logement. D'où des relogements fréquents des foyers dotés des plus faibles ressources dans le parc ancien des ZUS. (Page 37 du rapport.)

⁷³ Quartier Salzert à Lörrach dont les rénovations de l'habitat social ont été gérées et organisées par la société Wohnbau

Poursuivre les expériences innovantes de logement solidaire

Le développement d'une offre de logement intergénérationnel est difficile car fondée sur un partenariat entre jeune et personne âgée. Du côté des personnes âgées, les difficultés tiennent à leur état de santé, au sentiment d'abandon familial et aux possibles réticences ou craintes liées à la présence d'un tiers à domicile. Pour les jeunes, cette solution peut représenter de fortes contraintes de présence obligatoire.

Le CESER-Alsace considère toutefois que cette solution de logement reste à encourager car elle est enrichissante humainement pour les deux parties, financièrement intéressante pour le jeune et constitue une réponse à l'isolement des personnes âgées, facteur d'accroissement de leur dépendance. Néanmoins, cette solution ne peut concerner qu'un nombre restreint de personnes ; le facteur humain étant fondamental pour que le binôme fonctionne.

Le CESER encourage les collectivités publiques (Villes et Départements) qui soutiennent ce type d'actions innovantes et solidaires à poursuivre leur concours financier et à encourager leur diffusion sur le territoire alsacien. Il en est ainsi également des démarches d'autopromotion immobilière dont les effets positifs sont intéressants⁷⁴.

⁷⁴ Par ex : réalisation en fonction des besoins des habitants, prévision d'équipements communs et espaces mutualisés, dimension humaine du projet ainsi que dégagement d'une économie de l'ordre de 15 à 20% par rapport à un logement du marché privé

Conclusion

Le logement est un besoin fondamental pour construire sa vie personnelle, familiale, professionnelle et sociale.

Les défis à relever pour permettre l'accès et le maintien dans le logement sont nombreux. L'Alsace subit pleinement les effets de la crise : le chômage augmente, la paupérisation et la précarisation touchent un nombre de plus en plus grand de personnes, les logements sont anciens et énergivores, les coûts sont particulièrement importants...

Les pouvoirs publics doivent agir rapidement et de concert. Si les collectivités territoriales sont d'ores et déjà fortement impliquées, le désengagement financier de l'Etat entrave de nombreux projets.

Il est urgent de construire et réhabiliter des logements qui soient financièrement accessibles et situés à proximité des emplois, des transports en commun, des commerces et des services. Il est également indispensable de revoir les aides au logement pour les rendre plus efficaces et pertinentes. Une attention particulière doit être portée aux besoins spécifiques des personnes fragilisées, des personnes âgées et des jeunes.

La transition énergétique constitue un défi majeur pour la préservation de l'environnement et la lutte contre la précarisation énergétique. Elle exige une détermination politique forte et un engagement financier substantiel, dans le cadre d'une gouvernance renouvelée.

Une politique volontariste du logement doit pouvoir s'appuyer sur une filière du BTP compétitive et performante. Les opérations de réhabilitation des logements contribueront au développement de ce secteur, porteur d'emplois.

L'humain et les solidarités doivent être au cœur des politiques publiques.

Remerciements

Le Conseil économique, social et environnemental régional d'Alsace tient à remercier pour leur disponibilité, leur contribution et leur partage d'expériences l'ensemble des personnes qui ont participé à ses travaux.

Par ordre alphabétique :

Aimé ADDED	Directeur d'exploitation de la Banque Populaire d'Alsace
Philippe AUTHIER	Directeur du Centre de Formation des Apprentis des Chambres de Commerce et d'Industrie d'Alsace
Alfred BECKER	Vice-président en charge du pôle aménagement du territoire du Conseil Général du Bas-Rhin
Nicolas BEUQUE	Directeur adjoint de la CAF du Haut-Rhin
Philippe BIES	Député et ancien Vice-président de la Communauté Urbaine de Strasbourg
Daniel BINTZ	Président de l'Agence à Vocation Sociale du Bas-Rhin
Gérard BODET	Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers
Marie-Odile BRASS	Directrice adjointe de l'Association Gala
Willi BRUNEN	Responsable de l'animation sociale de la société « Wohnbau » de Lörrach (Allemagne)
Jean CARAMAZANA	Directeur général de l'Association ABRAPA
Sylvie CHASSELAY	Directrice du Pôle Habitat et Renouvellement Urbain de Mulhouse Alsace Agglomération
Christian CHAZAL	Directeur du CROUS de Strasbourg
Sébastien COUDERT	Directeur des études à l'AFGES
Jean-Pierre COURSON	Chef du service des études et de la diffusion à l'INSEE Alsace
Jean-Bernard DAMBIER	Directeur Habitation Moderne
Claire De MEEUS	Chargée de mission logement à la CAF du Bas-Rhin
Brigitte DEMPT	Directrice adjointe à la Direction Régionale de la Jeunesse des Sports et de la Cohésion Sociale
Brice DUHR	Juriste à la Confédération nationale du logement du Bas-Rhin
Joël FABERT	Directeur d'Opus 67

Myriam FICTOR	Fondatrice et juriste à l'agence immobilière Robin des toits
Eric GASPARD	Ingénieur en charge du bâtiment à l'ADEME
Christelle GASQUET	Chargée de mission au Conseil Général du Haut-Rhin
Michel GLOCHON	Président de l'Association « 1 foyer 2 âges »
Didier HELMSTETTER	Directeur du Centre de Formation des Apprentis d'Obernai
Marc HOETZEL	Directeur à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement d'Alsace
Alain JEANVILLE	Directeur de la CAF du Haut-Rhin
Véronique JECKER	Directrice de l'Association Service Logement Jeunes Strasbourg
Jean-Pierre JORDAN	Directeur du Pôle habitat de Colmar
Dominique KELHETTER	Chef de projet de l'action régionale à l'INSEE Alsace
Thibaut KLEIN	Président de l'AFGES
Muriel KLINGER	Directrice des financements à la Caisse des Dépôts et Consignations
Laurent KOHLER	Directeur d'Habitat de l'III
Maryline KOMAR	Chargée de développement solidaire à la MGEL
Françoise LEFEVRE	Directrice du Centre de Formation des Apprentis d'Eschau
Thomas NOSTADT	Directeur de la société « Wohnbau » de Lörrach (Allemagne)
Elodie NUSS	Chargée d'études à la Cellule Economique du BTP
Daniel PERENIC	Fondateur et gérant de l'agence immobilière Robin des toits
Alphonse PIERRE	Président de l'UDAF du Bas-Rhin et responsable du Pôle habitat et cadre de vie
Jean PERRIN	Président de l'Union Nationale de la Propriété Immobilière
Alexandre PROBST	Directeur de l'ADIL du Haut-Rhin
Alain RAMDANI	Directeur de l'AREAL
Claude RATZMANN	Président de l'Association Gala
Carine REBER	Directrice de l'environnement et de l'Aménagement au Conseil Régional d'Alsace
Michel REYSER	Directeur de la CAF du Bas-Rhin
Jean ROTTNER	Maire de Mulhouse et Vice-président en charge de l'habitat de Mulhouse Alsace Agglomération
Marc SCHAFFER	Directeur général du groupe Domial et Directeur général délégué de Plurial Entreprises groupe Action Logement

Jean-Paul STRAUSS	Chef du pôle Connaissance Evaluation en développement Durable de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement d'Alsace
Jean-Pierre TALOMA	Président de la Cellule Economique du BTP et Président de la Fédération Française du Bâtiment Alsace
Pierre TASSETTI	Directeur général adjoint du Réseau d'aide aux personnes âgées
François TEMPE	Administrateur et trésorier de l'UDAF du Haut-Rhin
Nathalie TEXIER	Directrice d'Amitel
Yann THEPOT	Chef du service Habitat et Solidarités Territoriales du Conseil Général du Haut-Rhin
Rémi TROCME	Directeur de l'habitat et de l'aménagement durable du Conseil Général du Bas-Rhin
Elisabeth TSCHAN	Directrice adjointe de la CAF du Bas-Rhin
Daniel WAHL	Adjoint au Chef du Pôle Connaissance Evaluation et Développement Durable à la DREAL Alsace
Philippe WILLENBUCHER	Chargé de mission à l'Association « 1 foyer 2 âges »
Dr Michael WILKE	Maire de Lörrach (Allemagne)

Contact

Conseil économique, social et environnemental régional d'Alsace – Tél. : 03 88 15 68 00 – ceser@region-alsace.eu

Téléchargez toutes nos productions sur notre site internet : <http://www.ceser-alsace.eu>



CÉSER  **Alsace**
Conseil Économique, Social et Environnemental Régional

Maison de la Région, 1 place Adrien Zeller
BP 91 006 - 67000 Strasbourg
Tél. 03 88 15 68 00 - Fax : 03 88 15 68 09
Mail : ceser@region-alsace.eu

www.ceser-alsace.eu