



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
AUVERGNE-  
RHÔNE-ALPES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
Auvergne-Rhône-Alpes**

# **RAPPORT AU COMITÉ RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT**

## **L'habitat en Auvergne-Rhône-Alpes en 2021**



Septembre 2022

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement  
Auvergne-Rhône-Alpes

69453 Lyon cedex 06 - Tél. 04 26 28 60 00

[www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr](http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr)

Septembre 2022

Direction de la publication : Jean-Philippe DENEUVY

Pilotage, coordination : service Habitat, construction, ville durable - Béatrice GRAVEN

Contributeurs : Tous les agents du service Habitat-Construction de la DREAL, DREETS, SGAR Auvergne-Rhône-Alpes, DDT 42, DDT 69, Action Logement et Banque des Territoires.

Mise en page de la première de couverture : Mission communication

Crédits photo :

- Photos imbriquées en haut à gauche : Traitement de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) de l'îlot Jaurès à Thizy-les-Bourgs (69). Tous droits réservés
  - Communauté d'agglomération de l'ouest Rhodanien (© COR). Tous droits réservés
  - © DREAL/service HCVD. Tous droits réservés
- Bas/centre : isolation thermique par l'extérieur - Lyon (69). © Nicolas Dormont. Tous droits réservés
- Haut/droite : résidence Gérard Coq, Habitat jeunes Boisignal à Aubenas, foyer de jeunes travailleurs. © DDETSPP 07. Tous droits réservés
- Fresque en bas de page : © Freepik. Tous droits réservés.

# Table des matières

ÉDITO.....	7
<b>1 - QUELQUES DONNÉES DE CADRAGE.....</b>	<b>9</b>
1.1 - Population.....	9
1.2 - Logement.....	9
1.3 - Revenus.....	9
<b>2 - L'OFFRE LOCATIVE ET LA CONSTRUCTION NEUVE.....</b>	<b>11</b>
2.1 - Le marché du logement et la construction neuve.....	11
Le dynamisme de la construction.....	11
Les logements autorisés.....	11
Les logements commencés (mis en chantier).....	12
A l'échelle départementale.....	12
Focus : l'aide à la relance de la construction durable.....	14
La commercialisation des logements neufs.....	14
L'investissement locatif défiscalisé.....	17
Les ventes de terrains à bâtir pour des maisons individuelles.....	18
Le logement intermédiaire pour les investisseurs institutionnels.....	19
La mobilisation du foncier public à des fins de logements.....	20
2.2 - L'offre locative sociale.....	21
Le parc social régional.....	21
Focus : l'impact économique du logement social sur les entreprises du bâtiment (étude CERC).....	22
Les bailleurs sociaux en Auvergne-Rhône-Alpes.....	22
Le regroupement des organismes HLM suite à la loi ELAN.....	24
Les cessions entre organismes.....	25
Les logements locatifs sociaux agréés en 2021 hors Anru.....	25
Les objectifs régionaux pour 2021.....	26
Les moyens financiers.....	27
Les logements locatifs sociaux agréés.....	27
La localisation des logements agréés.....	28
Les publics bénéficiaires.....	31
Les caractéristiques des logements agréés.....	31
Les opérateurs des logements agréés.....	33
Le financement et le coût des opérations.....	33
Les logements locatifs sociaux livrés.....	34
Focus : Premiers résultats de l'enquête nationale sur la livraison des logements agréés.....	34
Le conventionnement Anah.....	36
L'accès au parc locatif social.....	37
Les demandes et attributions de logements sociaux.....	37
La mise en œuvre du DALO.....	41
2.3 - Le parcours vers l'accession à la propriété.....	45
Le prêt à taux zéro (PTZ).....	45
Le prêt social location-accession (PSLA).....	46
Les ventes HLM aux occupants et aux personnes physiques.....	48
Les Organismes de Fonciers Solidaires (OFS) et le Bail Réel Solidaire (BRS).....	49
<b>3 - L'AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT.....</b>	<b>51</b>
3.1 - La requalification du parc privé.....	51
L'action de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah).....	51

Les dispositifs programmés.....	53
La lutte contre l'habitat indigne.....	53
L'harmonisation et la simplification des polices en matière de lutte contre l'habitat indigne.....	54
Les aides de l'Anah au titre de l'habitat indignes : subventions aux propriétaires.....	54
Les aides de l'Anah en RHI-Thirori.....	54
Les crédits de l'État.....	55
Le redressement des copropriétés dégradées ou en difficultés.....	55
Le plan Initiative Copropriétés.....	55
Les financements déployés.....	56
Les dispositifs d'observation et de prévention.....	56
Le registre national des copropriétés.....	57
Les aides au maintien dans le logement des personnes âgées et handicapées (Autonomie).....	57
Les aides aux propriétaires bailleurs.....	57
La revitalisation des centres-villes.....	58
Le programme « Action Cœur de Ville ».....	58
Le programme « Petites Villes de Demain ».....	59
<b>3.2 - La rénovation énergétique du parc de logements.....</b>	<b>60</b>
La qualification des entreprises.....	60
Le programme « Habiter Mieux ».....	61
Ma prime Rénov.....	61
Le déploiement du service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH).....	62
L'Eco-PTZ.....	63
La rénovation énergétique du parc social.....	64
La performance du parc social.....	64
Le plan de relance 2021-2022 : volet restructuration lourde et rénovation énergétique des logements locatifs sociaux ..	64
Le plan de relance 2021-2022 : l'appel à projet pour la massification de la rénovation énergétique du parc locatif social	66
L'éco-PLS.....	66
<b>4 - LE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ET DURABLE DES TERRITOIRES.....</b>	<b>69</b>
<b>4.1 - Le déploiement des politiques locales de l'habitat.....</b>	<b>69</b>
Les programmes locaux de l'habitat (PLH).....	69
Les plans départementaux de l'habitat (PDH).....	70
Les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).....	71
Les délégataires des aides à la pierre.....	71
La mise en œuvre des politiques d'attribution.....	72
Les instances et documents de planification œuvrant pour la mixité sociale et le droit au logement.....	73
Le bilan des attributions au regard des objectifs de mixité sociale.....	73
<b>4.2 - Les dispositifs territorialisés.....</b>	<b>74</b>
L'obligation de production de logements sociaux (dispositif SRU).....	74
Rappel de l'article 55 de la loi «Solidarité Renouvellement Urbain».....	74
Rappel des chiffres clés du bilan triennal 2017-2019 en Auvergne-Rhône-Alpes.....	75
Focus : la loi 3DS et l'évolution du dispositif SRU.....	75
Le nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) porté par l'Anru.....	75
La situation des PRIN et des PRIR.....	76
En zones B2 et C, les démolitions de logements sociaux.....	79
<b>5 - LES PUBLICS SPÉCIFIQUES.....</b>	<b>81</b>
<b>5.1 - Le logement des jeunes.....</b>	<b>81</b>
Le logement des étudiants.....	81
Les agréments en logements étudiant en 2021 : des résultats en baisse, en lien avec la crise sanitaire.....	82
Les livraisons de logements étudiants en 2021 : une baisse aussi, en lien avec les suites de la crise sanitaire.....	83
Le logement des jeunes.....	83
Focus : le logement des jeunes actifs, une illustration des disparités spatiales et sociales.....	84
Focus : l'étude de l'UNCLLAJ « Jeunes en transition, jeunes en installation : quel recours au logement social ? ».....	84

5.2 - L'accueil et l'habitat des gens du voyage.....	85
<b>6 - LE PLAN LOGEMENT D'ABORD.....</b>	<b>87</b>
6.1 - Les PLAI adaptés en 2021.....	87
2021, une certaine stabilité de la production de PLAI adaptés.....	88
Une production régionale marquée par une mobilisation progressive des organismes HLM.....	88
Focus : le « mode d'emploi du PLAI adapté ».....	90
6.2 - Les pensions de famille.....	91
Une mise en œuvre du plan de développement décalée dans le temps.....	91
6.3 - Le fond national d'accompagnement vers et dans le logement (FNADVL).....	93
La gouvernance régionale du FNAVDL en Auvergne-Rhône-Alpes.....	93
La programmation et l'utilisation des crédits en 2021.....	94
6.4 - L'intermédiation locative.....	96
<b>7 - L'HÉBERGEMENT.....</b>	<b>99</b>
7.1 - Des dispositifs d'hébergement pour répondre aux besoins spécifiques des publics fragilisés.....	99
L'hébergement d'urgence.....	99
L'hébergement d'insertion et de stabilisation.....	100
Le dispositif d'hébergement d'urgence ex hivernal.....	101
7.2 - Les crédits Hébergement, le parcours pour le logement et l'insertion des personnes vulnérables.....	102
7.3 - La contractualisation et la « nouvelle trajectoire du BOP 177 ».....	102
7.4 - L'humanisation des structures d'hébergement.....	103
<b>8 - LE BILAN DES PARTENAIRES FINANCEURS.....</b>	<b>105</b>
8.1 - La Banque des Territoires.....	105
8.2 - Action Logement.....	109
<b>9 - ANNEXE : BILAN D'ACTIVITÉ DU CRHH EN 2021.....</b>	<b>119</b>
9.1 - Généralités.....	119
9.2 - L'activité du CRHH en séances plénières.....	119
9.3 - L'activité des bureaux du CRHH.....	120
9.4 - L'activité de la CHAL.....	121
9.5 - Les actions d'animation associées au CRHH.....	121

Nota : dans les différents chapitres de ce document, les parties en italique et grisées présentent des éléments généraux de contexte, notamment nationaux ou réglementaires. Elles sont suivies des parties concernant spécifiquement la région Auvergne-Rhône-Alpes.



# ÉDITO



*L'hébergement et le logement sont au cœur des grands défis de notre époque : défi écologique de la construction durable et de la préservation des terres face à l'artificialisation ; défi énergétique, par l'objectif de diminution de la consommation ; défi économique, par le soutien de l'activité des entreprises du bâtiment et l'enjeu de revitalisation des centres-ville ; défi social, par la réponse aux attentes de la population en tenant compte des ressources et des projets de vie de chacun.*

*L'État s'est donc fixé une feuille de route claire et ambitieuse, notamment avec le plan pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme. Poursuivre sa mise en œuvre constitue une priorité pour le Gouvernement, et nous en voyons les résultats.*

*11 300 logements sociaux supplémentaires ont pu être agréés en 2021, auxquels s'ajoutent les projets générés dans le cadre du nouveau programme national de rénovation urbaine. Les acteurs régionaux, sous l'impulsion de la DREAL, ont travaillé collectivement à des solutions opérationnelles pour renforcer la production de logements. Ces travaux, qui se poursuivent en 2022, ont permis d'alimenter les réflexions nationales et les partenariats locaux. Ces résultats ne doivent toutefois pas nous faire oublier qu'ils sont en partie la conséquence d'un rattrapage suite aux crises sanitaires et économiques de 2020, et qu'il reste à faire pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux.*

*En matière de rénovation des logements du parc privé, des résultats exceptionnels ont été obtenus, avec près d'un milliard d'euros de travaux engagés en 2021 au sein de la région grâce aux aides Ma Prime Rénov' et Habiter Mieux Sérénité, distribuées par l'ANAH et renforcées par les crédits du plan « France relance ». Cette massification de la rénovation énergétique, soutenue par les dispositions de la loi Climat et Résilience et par l'accompagnement des ménages par le service public France Rénov', est donc en bonne voie.*

*Dans le domaine de l'hébergement, de nombreuses places ont été ouvertes dans le contexte de la crise sanitaire. Les orientations de la DIHAL, désormais chargée du pilotage de la politique d'hébergement et d'accès au logement, visent à réduire le recours à l'hébergement hôtelier, à mettre fin à la gestion saisonnière du parc et à maintenir le parc d'hébergement à un haut niveau de capacité tout en assurant sa transformation vers des solutions plus qualitatives.*

*Je salue la mobilisation constante des tous les acteurs du logement et de l'hébergement, et leur réitère mes remerciements pour la continuité de leur engagement, chacun dans son domaine de compétence, avec la volonté de proposer des solutions souvent innovantes, et toujours adaptées aux besoins de publics divers, en répondant à nos objectifs communs : protéger les plus précaires, produire davantage de logements sociaux, favoriser l'accession à la propriété, améliorer le parc existant, soutenir la rénovation énergétique.*

*Ce rapport témoigne de cette mobilisation collective, en même temps qu'il offre des données de référence pour tous les acteurs régionaux du logement et de l'hébergement. Je remercie ses contributeurs, en particulier les services de l'État dans la région ainsi que les partenaires Action Logement et la Banque des territoires, qui ont accepté cette année encore de l'enrichir. Je vous en souhaite une bonne lecture !*

Pascal MAILHOS  
Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes  
Préfet du Rhône



# 1 - Quelques données de cadrage

## 1.1 - Population<sup>1</sup>

Auvergne-Rhône-Alpes compte 8 042 936 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Le taux annuel moyen de variation de la population pour la période 2013-2019 s'établit à +0,7 % (+0,4 % au titre du solde naturel et + 0,3 % au titre du solde migratoire), ce qui est supérieur à la moyenne de la France métropolitaine (+0,4 %).

L'évolution est inégalement répartie à l'échelle départementale : elle est négative dans l'Allier et le Cantal (avec respectivement -0,4 % et -0,3 %/an), et deux fois supérieure à la moyenne régionale en Haute-Savoie (+1,4 %/an).

La densité de la population de la région s'établit à plus de 115 habitants/km<sup>2</sup>. Elle varie cependant de 25 habitants/km<sup>2</sup> dans le Cantal à plus de 577 habitants/km<sup>2</sup> dans le Rhône.

La région compte 3 606 379 ménages, soit près de 220 000 de plus entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

## 1.2 - Logement<sup>2</sup>

La région compte 4 527 759 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2019, dont 79,7 % de résidences principales, soit près de 295 000 logements supplémentaires par rapport au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

La part des propriétaires occupants s'élève à 58,8 % des résidences principales. Elle est un peu supérieure à la moyenne de la France métropolitaine (57,5 %) et varie de 48,4 % dans le Rhône à 70,4 % dans le Cantal.

La part des résidences secondaires ou occasionnelles s'élève à 11,8 % du parc de logements. Elle est un peu supérieure à la moyenne de la France métropolitaine (9,7 %), et varie de 3,1 % dans le Rhône à 37,2 % en Savoie.

La part des logements vacants s'élève à 8,6 % du parc. Elle est un peu supérieure à la moyenne de la France métropolitaine (8,2 %), et varie de 6,0 % en Savoie à 14,8 % dans l'Allier.

## 1.3 - Revenus<sup>3</sup>

58,3 % des ménages fiscaux d'Auvergne-Rhône-Alpes sont imposés (contre 57,6 % en France métropolitaine). Cette part varie de 48,1 % dans le Cantal à 63,5 % en Haute-Savoie.

La médiane du revenu disponible par unité de consommation s'élève à 22 610 €. Elle est un peu supérieure à celle de la France métropolitaine (21 930 €), et varie de 20 570 € dans l'Allier à 26 540 € en Haute-Savoie.

Le taux de pauvreté s'établit à 12,8 %, contre 14,1 % en France métropolitaine. Ce taux varie de 9,4 % en Haute-Savoie à 15,4 % dans l'Allier.

---

1 Source : Insee RP 2013, et 2019

2 Source : Insee RP 2013 et 2019

3 Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal 2019



## 2 - L'offre locative et la construction neuve

### 2.1 - Le marché du logement et la construction neuve

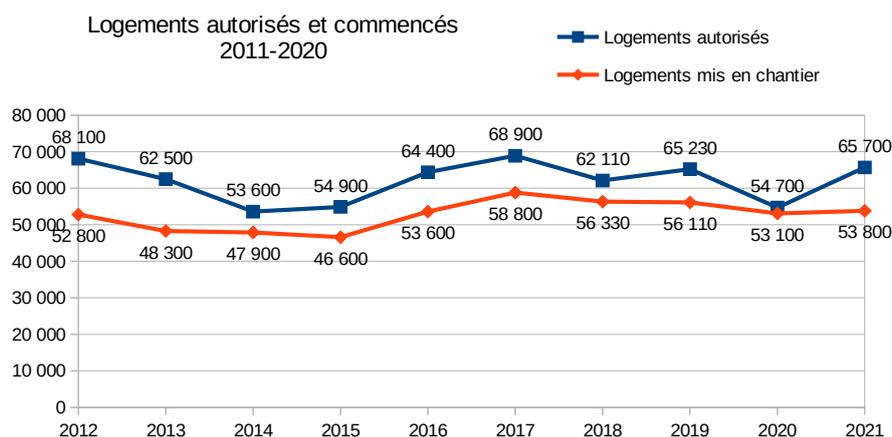
#### Le dynamisme de la construction

Avertissement : certaines données, notamment celles concernant la fin de l'année 2019 et le début de l'année 2020, ont été collectées pendant la période du confinement, marquée par une remontée plus difficile de l'information. Aussi, les résultats présentés ici sont susceptibles d'être sensiblement révisés lors des prochaines publications. Les données relatives aux logements commencés sont les plus fragiles.

En 2021, la région Auvergne-Rhône-Alpes représente 13,9 % des logements autorisés comme des logements commencés en France métropolitaine. Elle est, après l'Île-de-France, la région qui enregistre le plus d'autorisations de logements et de logements commencés. Elle a une dynamique plus forte que la moyenne nationale puisque son parc de logements ne représente que 12,7 % des logements de France métropolitaine.

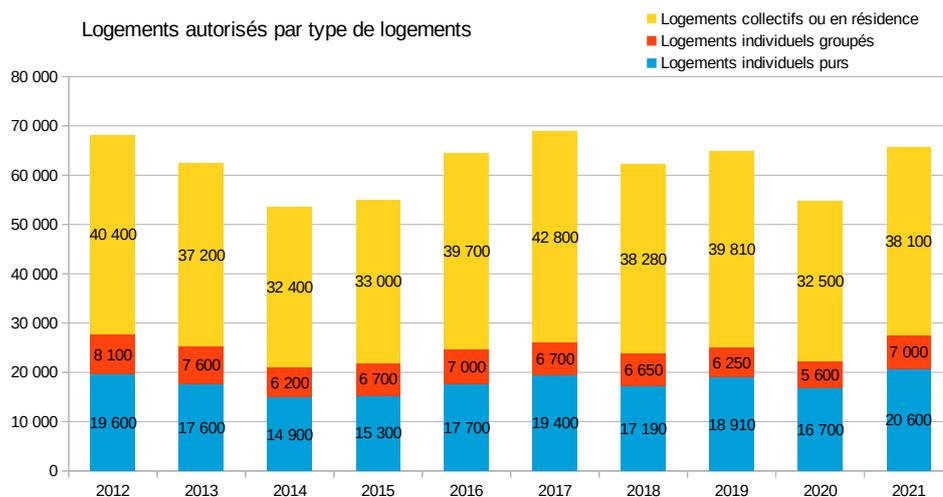
#### Les logements autorisés

En 2021, le nombre de logements autorisés, 65 700, est en nette augmentation (+20 %) par rapport à 2020 qui avait été une année très fortement marquée par la crise sanitaire. En 2021, le nombre de logements autorisés retrouve un niveau comparable aux niveaux atteints entre 2016 (64 400) et 2019 (65 230). Cette tendance est légèrement supérieure à celle observée à l'échelle de la France métropolitaine, qui voit le nombre de logements autorisés croître de 16 % entre 2020 et 2021.



Source : SDDES, Sit@del2, données en estimation date réelle arrêtées à fin janvier 2022

Entre 2020 et 2021 en région Auvergne-Rhône-Alpes, la croissance du nombre de logements autorisés est plus portée par l'augmentation des autorisations du nombre de logements individuels purs (+23,3 %) et individuels groupés (+25 %), que par celles du nombre de logements collectifs (+17,2 %).



Source : SDES, Sit@del2, données en estimation date réelle arrêtées à fin décembre 2021

### Les logements commencés (mis en chantier)

En 2021, 53 800 logements ont été mis en chantier, en très légère augmentation par rapport à 2020 (+1,3 %), qui traduit les effets de la crise sanitaire et la baisse des autorisations délivrées en 2020. Ainsi le nombre de logements commencés en 2021, comme en 2020 reste assez bas par rapport à la période 2017-2019. L'augmentation des autorisations constatée en 2021 devrait se traduire dans les prochaines années par une augmentation des mises en chantier.

La région reste cependant un peu plus dynamique que la moyenne nationale : le nombre de mises en chantier rapporté au stock de logements existant est de 1,19<sup>1</sup> alors que celui de la France métropolitaine est de 1,09. Ces deux indicateurs restent à des niveaux inférieurs à ceux observés en 2019 (respectivement 1,28 et 1,15).

La légère augmentation du nombre de logements commencés au niveau régional masque des trajectoires très différentes : le nombre de logements collectifs se contracte légèrement (-2 %) alors que le nombre de logements individuels groupés commencés subit lui une importante baisse (-6,1 %) ; par contre le nombre de logements individuels purs commencés croît de façon importante (+12%).

### A l'échelle départementale

Seuls l'Ain et la Haute-Savoie voient le nombre de logements autorisés diminuer (respectivement -2,2 % et -11,8 %). Pour tous les autres départements, à l'exception du Rhône (+1,9 %), la croissance du nombre d'autorisations est supérieure à 20 %.

	Logements autorisés		Logements commencés	
	2021	2020	2021	2020
Ain	5 270	5 390	4 850	3 820
Allier	1 130	860	790	690
Ardèche	2 570	2 130	1 960	1 590
Cantal	580	460	420	380
Drôme	4 180	3 010	2 780	2 700
Isère	11 590	8 170	8 420	7 690

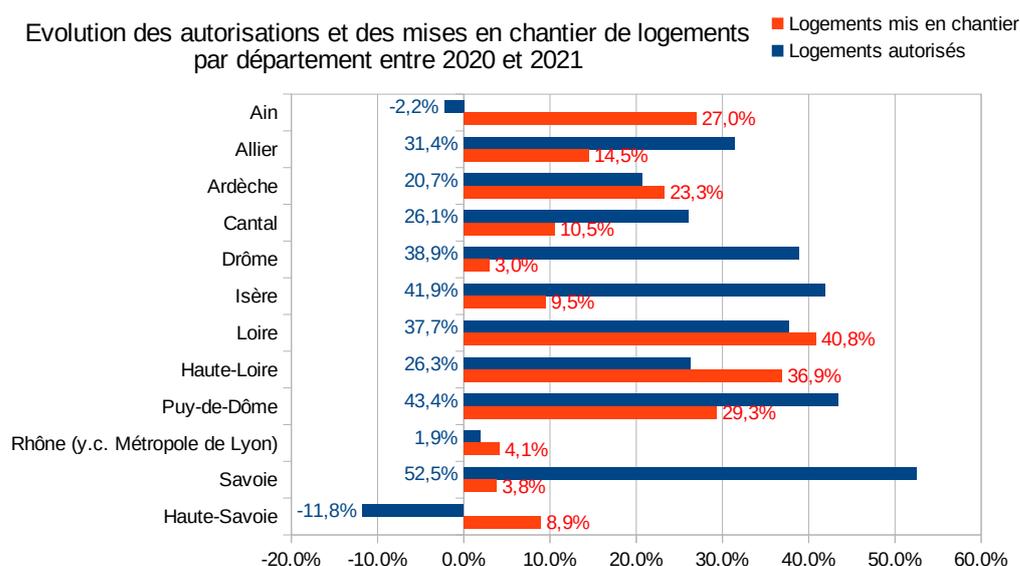
1 Logements commencés en 2020/stocks de logements InseeRP2019\*100

	Logements autorisés		Logements commencés	
	2021	2020	2021	2020
Loire	4 820	3 500	3 380	2 400
Haute-Loire	1 200	950	890	650
Puy-de-Dôme	5 090	3 550	4 500	3 480
Rhône (y.c. Métropole de Lyon)	12 550	12 310	10 900	10 470
Savoie	6 300	4 130	4 370	4 210
Haute-Savoie	10 430	11 820	10 500	9 640

Source : SDES, Sit@del2, données en estimation date réelle

Le nombre de logements commencés en 2021 par rapport à 2020 n'est en hausse que sur quatre départements : la Drôme, la Loire, le Rhône et la Savoie.

Evolution des autorisations et des mises en chantier de logements par département entre 2020 et 2021



Source : SDES, Sit@del2, données en estimation date réelle arrêtées à fin février 2022

Tous les trimestres, le service CIDDAE publie sur le site internet de la DREAL des analyses statistiques sur la commercialisation des logements neufs (à partir de l'enquête ECLN) et sur la construction neuve (à partir de la base Sit@del2).

<http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction-r3375.html>

On retrouve également sur ce site, à un rythme mensuel, le tableau de bord Information Rapide Construction Neuve. Ce document décline en format recto-verso les derniers résultats de la construction neuve, logements et locaux, autorisés et commencés, pour la France métropolitaine, la région et ses 12 départements.

<http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/information-rapide-mensuelle-construction-neuve-a9774.html>



### Focus : l'aide à la relance de la construction durable

L'aide à la relance de la construction durable (ARCD), dotée d'une enveloppe nationale de 350 M€ sur deux ans, vise à participer au financement des équipements publics et autres équipements d'aménités urbaines rendus nécessaires par la construction de nouveaux logements.

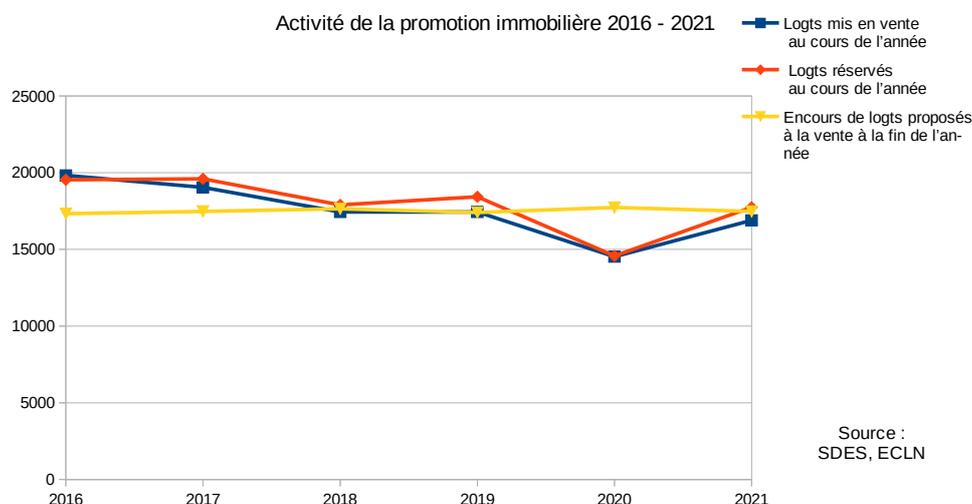
Pour l'année 2021, l'ARCD est un dispositif automatique, qui ne nécessite aucune intervention de la part de la commune (pas de dépôt de dossier). Toutes les communes sont éligibles, à l'exception des communes carencées au titre de la loi SRU.

L'aide est calculée à partir de l'exploitation des données de la base Sitadel, sur la base des permis de construire délivrés pour tout m<sup>2</sup> de logement construit au-delà d'un seuil de densité fixé pour la commune, pour les programmes d'au moins deux logements. Le montant de l'aide s'élève à 100 € par m<sup>2</sup> de logement nouvellement créé au-dessus du seuil de densité, avec l'application d'une bonification pour les projets de transformation de bureaux en logements ou pour les projets hors construction neuve sur terrain nu situés sur des communes signataires d'un projet partenarial d'aménagement (PPA) et d'une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT).

Les montants d'aide à verser aux communes au titre de l'année 2021 ont été fixés par un arrêté interministériel du 25 octobre 2021, en fonction des permis de construire délivrés entre septembre 2020 et août 2021. La région a bénéficié de 13,88 M€ répartis sur 241 communes.

## La commercialisation des logements neufs<sup>2</sup>

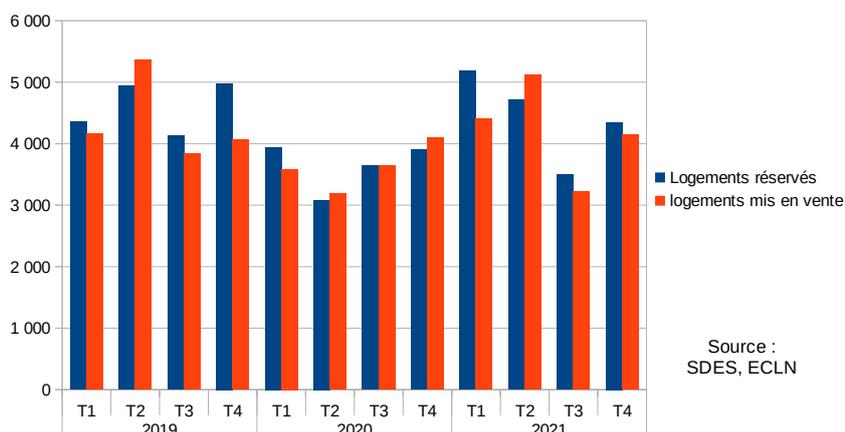
Après une forte baisse en 2020, le nombre de logements mis en vente et le nombre de logements réservés sont en hausse en 2021, sans pour autant retrouver les niveaux atteints en 2018 et 2019.



Ces chiffres confirment les effets de la crise sanitaire, voire du contexte électoral, sur l'activité de promotion immobilière en 2020 et 2021. L'activité du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année a subi un coup d'arrêt important alors que les deux premiers trimestres étaient en forte hausse.

<sup>2</sup> Source : enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN)

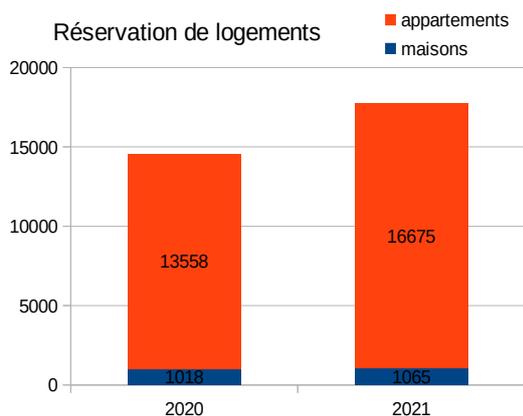
Activité de la promotion immobilière  
Logements réservés et mis en vente



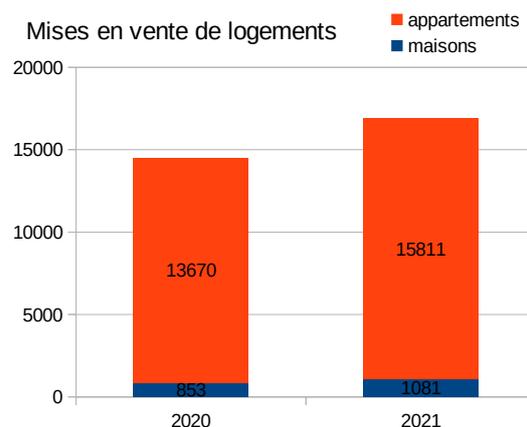
Source : SDES, ECLN

Le nombre de logements réservés (17 740) a très sensiblement augmenté en 2021 par rapport à l'année 2020 (+ 21,7 %), sans pour autant revenir au niveau de 2019 (18 384, soit une baisse de 3,5 %). Au niveau national, sur la même période la hausse est de 15 %. Cette augmentation régionale est bien plus portée par le marché des appartements (+23 %) que par celui des maisons individuelles (+4,6 %).

Le nombre de logements neufs mis en vente (16 892) est aussi en l'augmentation sensible par rapport à 2020 (+16,3 %), là encore sans retrouver les niveaux observés en 2019 (17 326, soit une baisse de 2,5 %). Au niveau national, la hausse des mises en vente est plus marquée (+21%). L'augmentation des mises en vente est plus forte pour les maisons (+26,7 %) que pour les appartements (+15,7 %).



Source : SDES, ECLN



Source : SDES, ECLN

Tous les départements de la région enregistrent une augmentation des réservations de logements neufs entre 2020 et 2021, excepté la Haute-Loire (-4 %) et le Puy-de-Dôme (-3 %). Alors qu'en Haute-Savoie, la reprise est très forte, ce n'est pas le cas dans le département du Rhône dont les résultats ne sont plus les plus élevés de la région.

Réservations	2020	2021	variation
Ain	793	981	24%
Allier	2	13	550%
Ardèche	60	102	70%
Cantal	11	12	9%
Drôme	319	470	47%
Isère	2 512	2 864	14%
Loire	305	636	109%

Réservations	2020	2021	variation
Haute-Loire	50	48	-4%
Puy-de-Dôme	1 216	1 174	-3%
Rhône (y.c. Métropole de Lyon)	4 160	4 401	6%
Savoie	1 351	1 533	13%
Haute-Savoie	3 878	5 347	38%

Source : SDES, DREAL, ECLN

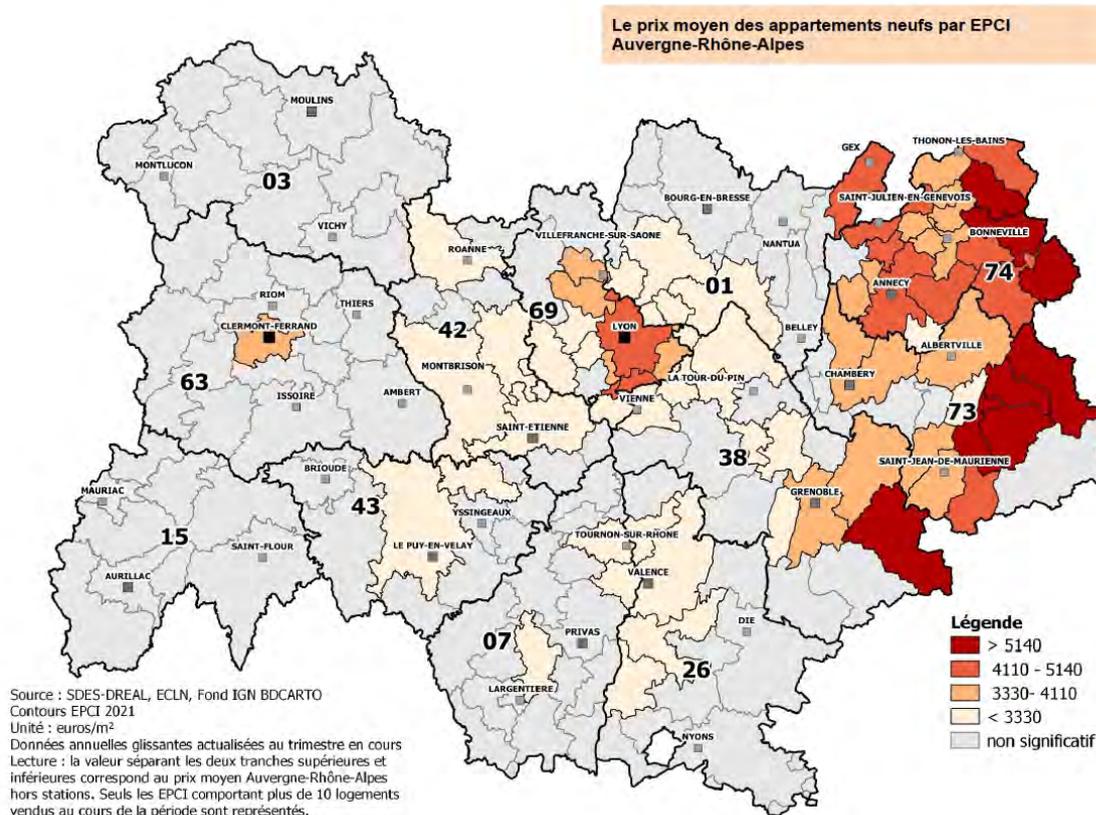
L'encours de logements proposés à la vente fin 2021 est en légère diminution (-1 %) par rapport à fin 2020, les réservations de logements neufs ayant augmenté plus fortement que les mises en ventes. Au niveau de la France métropolitaine, l'encours proposé à la vente diminue de 3 %. En région, cet encours stagne dans le collectif et diminue fortement pour les maisons.

Les prix sont orientés à la hausse tant pour les appartements que pour les maisons individuelles.

Prix de vente moyen	2020	2021	variation
Maison individuelle neuve (prix en €)	358 829	410 426	14,4 %
Appartement neuf (prix en €/m <sup>2</sup> )	4 272	4 429	3,7 %

Le prix moyen des appartements s'élève à 4 429 €/m<sup>2</sup> en Auvergne-Rhône-Alpes, prix au m<sup>2</sup> le plus élevé après l'Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur. La hausse est de 3,7 % par rapport à 2020, supérieure à la moyenne nationale (2,6%).

Le prix moyen des maisons s'établit sur l'année 2021 à 410 426 €, en très forte augmentation de 14,4 %. L'effet de la crise sanitaire sur les prix des maisons individuelles devra être étudiée plus finement dans les prochaines années pour déterminer s'il s'agit d'un effet conjoncturel ou structurel. France entière, le prix des maisons a augmenté de 13,3 % et s'élève à 331 103 €. La région enregistre le prix moyen le plus élevé après l'Île-de-France.



## L'investissement locatif défiscalisé

Le dispositif d'aide à l'investissement locatif dit « Dispositif Pinel » a été créé au 1<sup>er</sup> septembre 2014. Il permet aux ménages investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition de logements neufs (achevés ou en l'état futur d'achèvement), l'acquisition de logements remis à l'état de neuf, la construction de logements neufs, l'acquisition de locaux transformés en logement ou l'acquisition de locaux non décentes réhabilités.

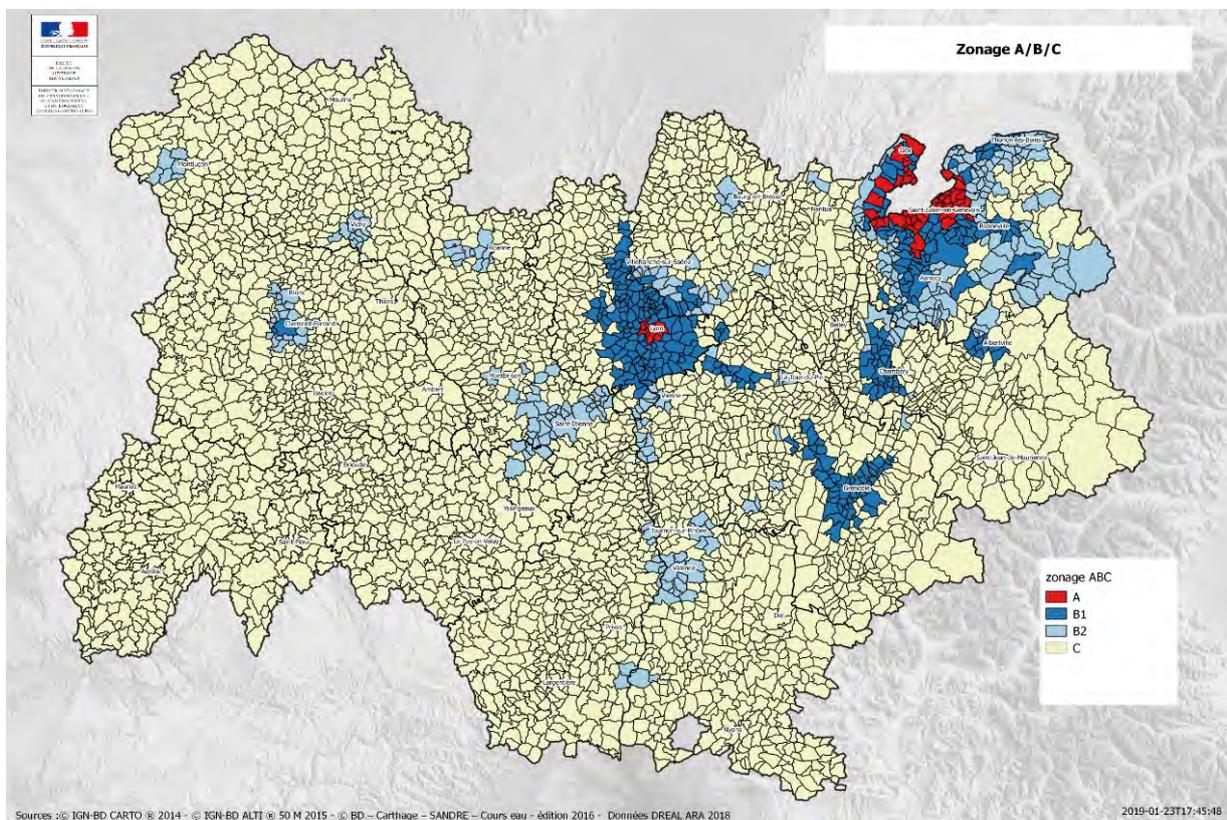
Les logements éligibles sont ceux situés dans les zones A et B1 du zonage A/B/C (arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 pris en application de l'article R.304-1 du code de la construction et de l'habitation) et dans les communes dont le territoire est couvert ou a été couvert par un contrat de redynamisation de site de défense dans les huit années précédant l'investissement (article 11 de la loi de finances pour 2019).

En contrepartie de la réduction d'impôt, le ménage investisseur doit s'engager à louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée de 6, 9, ou 12 ans. Il doit également le louer à des locataires dont le niveau de revenus n'excède pas un plafond et respecter les loyers maximaux applicables.

La loi de finances pour 2021 proroge le dispositif d'investissement locatif "Pinel" jusqu'au 31 décembre 2022, ce dernier se réduira progressivement en 2023 et 2024. Pour mémoire, ce dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire vise les opérations réalisées jusqu'au 31 décembre 2021 permettant une réduction d'impôt de 12 %, 18 % ou 21 % en fonction de la durée d'engagement locatif (6, 9 ou 12 ans).

Le dispositif est toutefois maintenu en l'état jusqu'en 2024 pour les logements situés dans les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ou qui respectent un niveau de qualité, en particulier en matière de performance énergétique et environnementale, supérieur à la réglementation, dont les critères seront définis par décret.

En région Auvergne-Rhône-Alpes, en 2021, 379 communes sont classées dans les zones A et B1 dans l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 dont 34 dans l'Ain, 69 en Isère, 2 dans le Puy-de-Dôme, 126 dans le Rhône, 39 en Savoie, 109 en Haute-Savoie.



En Auvergne-Rhône-Alpes, les plafonds de loyers dans toutes les communes de zone A ont fait l'objet d'une modulation par l'arrêté préfectoral n°15-034 du 4 février 2015 : le plafond fixé nationalement à 13,04 €/m<sup>2</sup> est abaissé pour tenir compte de la réalité des marchés locaux.

Les plafonds de loyers dans les autres zones sont les mêmes que ceux fixés au niveau national. Pour les baux conclus en 2021, les plafonds de loyers applicables en Auvergne-Rhône-Alpes sont les suivants :

Plafonds de loyers (en €/m <sup>2</sup> )	
Zone	2021
Zone A modulée par arrêté préfectoral : Lyon et Villeurbanne	12,42
Zone A modulée par arrêté préfectoral : Genevois français	12,72
B1	10,51
B2 / C (sur agrément) <sup>3</sup>	9,13

La liste des communes ayant fait l'objet d'une modulation des plafonds de loyers est disponible sur le [site du Ministère](#) de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.

## Les ventes de terrains à bâtir pour des maisons individuelles

*L'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) est une enquête couvrant l'ensemble des terrains ayant fait l'objet d'une autorisation de construire pour une maison individuelle. Les données les plus récentes actuellement disponibles sont celles de 2020.*

En 2020, 7 537 terrains à bâtir ont été achetés en Auvergne-Rhône-Alpes par des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle soit une baisse de plus de 15 % par rapport à l'année précédente. Sur les 3 dernières années, on observe une baisse globale de 12,9 % du nombre de terrains achetés en région.

AUVERGNE-RHONE-ALPES	Nombre de terrains achetés	Prix moyen du terrain (en €)	Prix moyen du terrain (en €/m <sup>2</sup> )	Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )
2020	7 537	103 061	101	1 023
2019	8 874	97 588	96	1 014
2018	9 022	97 899	95	1 031
2017	9 948	93 533	90	1 039
2016	7 863	92 313	92	1 003
Variation 2020/2019	-15,07 %	5,61 %	5,21 %	0,89 %
Variation 2020/2017	-24,24 %	10,19 %	12,22 %	-1,56 %

Source : SDES, DREAL, Enquête EPTB 2020

La surface moyenne en m<sup>2</sup> des terrains achetés (1 023 m<sup>2</sup>) est en très légère augmentation par rapport à 2019 (+0,9 %). Parallèlement, le prix moyen en €/m<sup>2</sup> est en augmentation (+5,2%) et s'établit à 101 €/m<sup>2</sup>. Sur une période de 3 ans, le prix moyen au m<sup>2</sup> a augmenté de 12,2 %. En France métropolitaine, la région se situe à la 3<sup>ème</sup> place en termes de cherté du foncier en €/m<sup>2</sup> après l'Île-de-France, et Provence-Alpes-Côte d'Azur.

<sup>3</sup> Pour les logements produits avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la dérogation en zone B2 ayant été supprimée à cette date

## Les terrains achetés en 2020 en vue de la construction d'une maison individuelle

		Prix moyen/m <sup>2</sup> en euros	Variation 2020/2019	Variation 2020/2015	Surface moyenne en m <sup>2</sup>	Variation 2020/2019	Variation 2020/2015	Prix moyen du terrain 2020	Variation 2020/2019	Variation 2020/2015
01	Ain	119	13%	42%	830	-10%	-11%	99 135	2%	26%
03	Allier	21	2%	0%	1 729	4%	12%	36 590	6%	11%
07	Ardèche	54	11%	5%	1 306	0%	-3%	70 167	10%	1%
15	Cantal	27	17%	29%	1 373	-14%	1%	37 368	1%	30%
26	Drôme	106	3%	20%	864	4%	0%	91 733	6%	20%
38	Isère	119	4%	8%	962	0%	5%	114 087	5%	13%
42	Loire	80	14%	9%	994	-4%	2%	79 890	10%	11%
43	Haute-Loire	37	8%	1%	1 541	2%	6%	56 544	11%	7%
63	Puy-de-Dôme	58	-6%	0%	1 152	10%	13%	66 659	3%	13%
69	Rhône	214	3%	13%	838	8%	4%	179 345	11%	18%
73	Savoie	116	12%	1%	943	-8%	6%	109 648	3%	8%
74	Haute-Savoie	191	0%	16%	908	9%	1%	173 369	9%	18%
	<b>Région</b>	<b>101</b>	<b>5%</b>	<b>13%</b>	<b>1 023</b>	<b>1%</b>	<b>2%</b>	<b>103 061</b>	<b>6%</b>	<b>15%</b>

Source: SDES, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2020

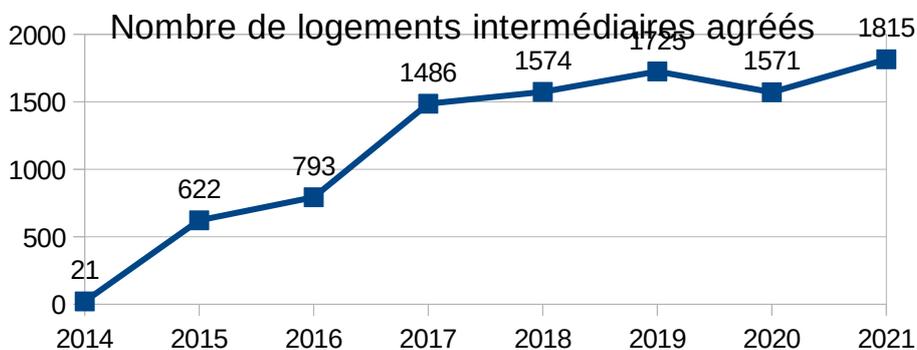
## Le logement intermédiaire pour les investisseurs institutionnels

L'article 50 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 a modifié le régime fiscal du logement locatif intermédiaire défini à l'article 279-0 bis A du code général des impôts, avec notamment la suppression de l'agrément préalable. Il a également instauré une obligation de transmission d'informations sur les opérations concernées par ce régime, codifiée aux articles L. 302-16-1 et L. 302-16-2 du code de la construction et de l'habitation.

Plusieurs conditions doivent être respectées pour bénéficier du régime fiscal :

- les logements doivent être situés en zones A ou B1 ;
- les logements sont destinés à être loués pendant une durée minimale de 20 ans. Toutefois, le bailleur peut revendre les logements à partir de la 11ème année (dans la limite de 50 % des logements ayant bénéficié de l'agrément) et la totalité de ses logements au bout de la 16ème année ;
- les logements doivent être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au moins 25 % de surfaces habitables de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS, PSLA, foyers pour personnes âgées ou handicapées, structures financées en produit spécifique, usufruit locatif social). Cette condition n'est toutefois pas exigée pour les programmes qui se situent dans une commune comprenant plus de 50 % de logements locatifs sociaux et dans les quartiers faisant l'objet d'une convention NPNRU.
- les loyers sont plafonnés et les ressources des locataires ne doivent pas excéder des plafonds (plafonds du dispositif dit Pinel).

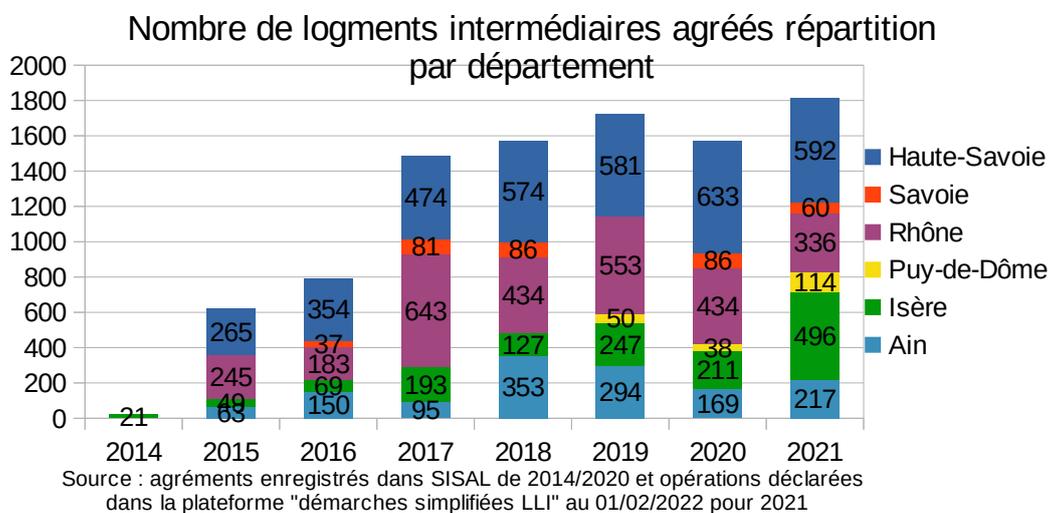
En Auvergne-Rhône-Alpes le dispositif s'est déployé progressivement depuis 2014 et, après une légère baisse en 2020, reprend sa progression en 2021 pour atteindre 1 815 logements.



Source : agréments enregistrés dans SISAL de 2014/2020 et opérations déclarées dans la plateforme "démarches simplifiées LLI" au 01/02/2022

Auvergne-Rhône-Alpes est la troisième région en nombre de logements intermédiaires agréés, après l'Île-de-France et Provence-Alpes-Côte-d'Azur.

Dans l'Isère le nombre de logements intermédiaires agréés est en forte hausse. Des opérations se montent depuis 3 ans dans le Puy-de-Dôme. La Haute-Savoie et le Rhône qui représentaient plus de 68 % des agréments régionaux en 2020 ne représentent plus que 51 % du total régional en 2021.



## La mobilisation du foncier public à des fins de logements

*La mobilisation du foncier public aux fins de logement repose sur la vente à prix réduit des terrains de l'État ou de ses entreprises et établissements publics pour construire des programmes comportant des logements, sociaux. C'est ainsi que d'anciennes casernes, prisons désaffectées ou locaux inutilisés reprennent vie.*

*Dans chacune de ces opérations, l'État mène une politique foncière et inscrit chaque action dans le cadre d'une stratégie d'aménagement : refaire la ville sur la ville, édifier des logements sur des friches, renouveler le tissu urbain, mais aussi garantir l'équilibre entre les territoires. Mobiliser le foncier public permet de maintenir cet équilibre, en construisant là où il est difficile de se loger, en bâtissant des logements sociaux, en redonnant vie aux centres-ville par l'installation de nouveaux habitants.*

Dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, la mobilisation du foncier public a permis de réaliser de belles opérations ces dernières années, vitrines du succès de cette démarche. A titre d'exemple, peuvent être citées les cessions avec décote en 2019 à Aubières (Puy de Dôme) et à Villeurbanne (Rhône), qui ont abouti sur la construction respectivement de 270 logements dont 72 sociaux et de 262 logements sociaux.

Au cours de l'année 2021, les services de l'État et les établissements publics concernés se sont mobilisés pour poursuivre les démarches de cession du foncier public aux fins de logement, après une année 2020 impactée par la crise sanitaire et les élections municipales.

Ainsi, l'année 2021 a vu la concrétisation de deux cessions dans la région : le bien Brémondrières à Saint-Peray (07) pour la réalisation de 42 logements locatifs sociaux avec une décote conséquente à hauteur de 87 %, ainsi qu'un foncier à Dolomieu (38) pour la création de 3 logements.

	Cessions à destination de logement					Potentiel de construction	
	Nombre de terrains	Dont État		Dont Établissements publics		Nombre de logements	Dont logements sociaux
		Hors décote	Avec décote	Hors décote	Avec décote		
2014	8	2	1	5	0	639	410
2015	6	1	2	3	0	213	125
2016	10	1	7	2	0	458	410
2017	9	2	5	2	0	2 079	995
2018	7	0	3	4	0	515	289
2019	6	1	3	2	0	1 325	710
2020	3	1	2	0	0	44	19
2021	2	1	1	0	0	45	42
Total	51	9	24	18	0	5318	3000

Elle a également permis d'avancer sur les réflexions et les démarches de plusieurs fonciers publics emblématiques, dont deux déjà ont pu aboutir sur une cession en début d'année 2022, déclenchant ainsi la création de 43 logements dont 35 sociaux à Rillieux-la-Pape (Rhône) et 14 logements sociaux à Groisy (Haute-Savoie).

Enfin, la démarche d'actualisation de la liste régionale recensant les terrains mobilisables aux fins de logements a pu être initiée dès l'été 2021. Elle a abouti le 22 avril 2022 par la publication de l'arrêté n°22-099 actant la nouvelle liste régionale des fonciers publics mobilisables aux fins de logement au lien suivant : [https://www.prefectures-regions.gouv.fr/auvergne-rhone-alpes/content/download/94595/604791/file/22avril2022\\_recueil-84-2022-071-recueil-des-actes-administratifs-1.pdf](https://www.prefectures-regions.gouv.fr/auvergne-rhone-alpes/content/download/94595/604791/file/22avril2022_recueil-84-2022-071-recueil-des-actes-administratifs-1.pdf)

## 2.2 - L'offre locative sociale<sup>4</sup>

### Le parc social régional

Le parc locatif social d'Auvergne-Rhône-Alpes s'établit à 585 312 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2021. En comptant les 9 602 logements non conventionnés des SEM, le parc des organismes HLM, des opérateurs agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion, et des SEM, s'élève à 594 914 logements.

En 2020, 9 457 logements sociaux ont été mis en service dans la région ; dans le même temps, 1 194 logements ont été démolis et 1 484 sont sortis du parc social suite à leur vente à leurs locataires ou à d'autres personnes physiques.

Auvergne-Rhône-Alpes représente un peu moins de 12 % du parc social de la France métropolitaine (16 % du parc métropolitain hors Île-de-France).

Ce parc est inégalement réparti entre les territoires de la région : trois départements concentrent plus de la moitié de l'offre sociale, avec respectivement, par ordre décroissant, le Rhône (près de 31 %), l'Isère (près de 16 %), et la Loire (plus de 10 %). A contrario, les départements du Cantal et de la Haute-Loire comptent à eux deux moins de 3 % du parc social régional.

Moins de 23 % des logements sociaux se situent dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), proportion plus faible que la moyenne de la France métropolitaine, qui s'élève à près de 29 % en France métropolitaine hors Île-de-France. Près de 14 % des logements sociaux se

<sup>4</sup> source : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux – RPLS au 01/01/2021

situent dans des communes rurales telles que définies selon la grille de densité de l'Insee, contre moins de 11 % dans le reste de la France métropolitaine hors Île-de-France.

La densité du parc social s'établit à 16,6 logements sociaux pour 100 résidences principales en Auvergne-Rhône-Alpes (sources : RPLS 2021 ; Insee RP 2017). Ce taux est plus faible que la moyenne de la France métropolitaine (17,5 logements sociaux pour 100 résidences principales), mais un peu plus important que celui de la moyenne des régions de France métropolitaine hors Île-de-France, qui n'est que de 15,7 logements sociaux pour 100 résidences principales. Ce taux varie de 8,1 logements sociaux pour 100 résidences principales en Haute-Loire à 21,9 logements sociaux pour 100 résidences principales dans le Rhône. Il semble stable voire en augmentation : à mode de calcul similaire il était de 16,0 en 2016 et 15,8 % en 2012. Cette stabilité est corroborée par la stabilité de la part des locataires HLM dans les résidences principales selon le recensement de la population : 13,4 % en 2008, 13,5 % en 2013 et 13,5 % en 2019.

Retrouvez les exploitations régionale et nationale du RPLS sur les sites internet de la [DREAL](#) et du [ministère en charge du Logement](#).

### **Focus : l'impact économique du logement social sur les entreprises du bâtiment (étude CERC)**

En 2019, une [étude sur l'impact économique du logement social](#) sur les entreprises du bâtiment a été menée par la CERC Auvergne-Rhône-Alpes, sous le pilotage et avec le soutien financier de la DREAL, et en partenariat avec le conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes, l'association régionale des organismes HLM, la Banque des territoires et les fédérations professionnelles du Bâtiment (CAPEB et FFB), le Secrétariat Général aux Affaires Régionales. L'étude portait sur la production de logements neufs ainsi que sur les travaux sur le parc existant.

A la suite de cette étude, il a été décidé de mettre en place, avec le même pilotage et le même partenariat, un tableau de bord qui pourrait être actualisé tous les ans. La CERC a donc produit une actualisation pour l'année 2020 qui montre que le chiffre d'affaires lié au logement social représente 22 % du chiffre d'affaires total du secteur bâtiment réalisé sur le secteur du logement, soit 2,1 Mds € et a minima 20 000 équivalents temps plein mobilisés pour la réalisation de ces travaux, sans compter les emplois mobilisés dans les autres filières.

Le logement social constitue un enjeu majeur pour l'équilibre territorial et la mixité sociale mais il est donc aussi un moteur de l'économie régionale en Auvergne-Rhône-Alpes et il y a donc un enjeu fort à développer dans notre région une production de logements sociaux ambitieuse ainsi qu'une activité soutenue d'intervention sur le parc social existant.

[Consultez le tableau de bord actualisé en octobre 2021 : C:\Users\beatrice.graven\AppData\Local\Temp\suivi\\_impact\\_logement\\_social\\_-\\_octobre\\_2021.pdf](#)

## **Les bailleurs sociaux en Auvergne-Rhône-Alpes**

Au 1er janvier 2021 Auvergne-Rhône-Alpes comptait 65 bailleurs sociaux<sup>5</sup> et sociétés d'économie mixte agréées ayant leur siège dans la région (hors opérateurs MOI et autres personnes morales) dont le parc locatif social représentait 538 821 logements. Ils se décomposent en :

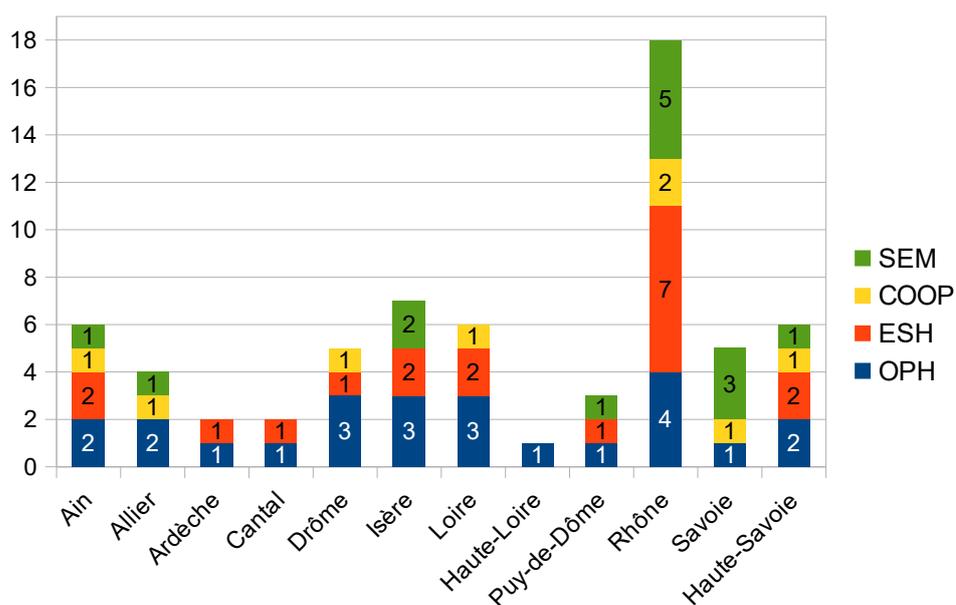
- 24 offices publics de l'habitat (OPH), propriétaires de 288 831 logements conventionnés, soit 51 % du parc conventionné régional. Le plus petit office compte moins de 2 500 logements conventionnés, tandis que les trois plus importants comptent chacun plus de 25 000 logements conventionnés dans la région. Tous les départements comptent au moins un OPH.
- 19 entreprises sociales pour l'habitat (ESH), représentant 172 336 logements conventionnés, soit un peu plus de 30 % du parc conventionné régional. La taille du parc des ESH varie de moins de 300 logements pour le plus petit organisme à près de 40 000 pour le plus important. La plupart des ESH interviennent dans plusieurs départements.

5 source RPLS - traitement DREAL

- 14 entreprises publiques locales (EPL), couramment dénommées sociétés d'économie mixte (SEM), avec un parc de 61 993 logements conventionnés, soit près de 11 % du parc conventionné régional. Près de la moitié des EPL comptent moins de 1 500 logements conventionnés chacun, tandis qu'un organisme compte à lui seul plus de 40 % des logements conventionnés des SEM de la région.
- 8 sociétés coopératives (SCIC ou SCP HLM), avec un parc de 15 661 logements conventionnés, soit un peu moins de 3 % du parc conventionné régional. Cinq de ces sociétés comptent moins de 1 000 logements chacune. Un organisme représente près de la moitié du parc conventionné des sociétés coopératives.

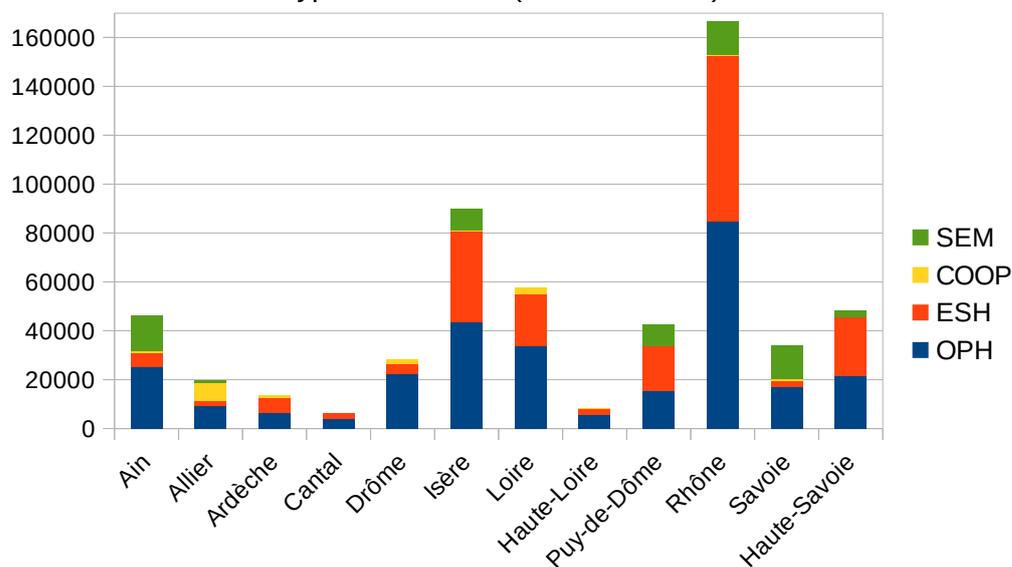
Outre ces bailleurs, une quinzaine d'autres organismes ayant leur siège social dans d'autres régions possèdent du parc social de 46 491 logements sociaux en Auvergne-Rhône-Alpes.

Nombre et type de bailleurs ayant leur siège dans un département de la région (au 01/01/2021)



Le panorama des bailleurs présente des situations contrastées à l'échelle infra-régionale, avec trois départements ne comptant que un à deux organismes ayant leur siège dans ces territoires, et un département, le Rhône, qui concentre près d'une vingtaine de bailleurs.

Nombre de logements conventionnés par département et par type de bailleurs (au 01/01/2021)



## Le regroupement des organismes HLM suite à la loi ELAN

Dans son article 81, la loi ÉLAN, promulguée en novembre 2018, a amplifié le processus de restructuration des organismes HLM en imposant une obligation de regroupement aux organismes n'atteignant pas la taille minimale de 12 000 logements gérés, d'ici le 1er janvier 2021. Elle prévoyait des exemptions à cette obligation de regroupement pour :

- les organismes HLM dont l'activité principale est l'accession sociale sur les trois dernières années et qui n'ont pas construit ou acquis plus de 600 logements locatifs sociaux sur les six dernières années ;
- les organismes HLM ayant leur siège social dans un département où aucun autre organisme ou aucun groupe n'a son siège social ;
- les SEM dont le chiffre d'affaires annuel (toutes activités) est supérieur à 40 M€ sur les trois dernières années.

Les modalités de regroupement peuvent être la fusion, le groupe vertical, le groupe horizontal avec la création de sociétés de coordination.

48 des 76 organismes HLM ayant leur siège social en Auvergne-Rhône-Alpes à fin 2018 étaient concernés par cette obligation de regroupement, dont 24 OPH, 11 ESH, 9 SEM et 4 coopératives HLM. 4 organismes ont été exemptés de cette obligation aux motifs d'exception départementale (ADIS en Ardèche), de chiffre d'affaires de plus de 40M€ (SEM Cristal Habitat) et d'activité d'accession sociale (Ain Habitat, Savoisième Habitat).

Début 2022, les processus de regroupement étaient tous finalisés sauf pour la SAHLM Action sociale et la SEM de Cours la ville.

A l'issue de cet important chantier de restructuration, le paysage des organismes HLM ayant leur siège social en Auvergne-Rhône-Alpes comptera 63 organismes (23 OPH, 17 ESH, 15 SEM dont 3 nouvelles, 8 coopératives HLM) et 5 sociétés de coordination.

Les sociétés de coordination constituent la modalité privilégiée de regroupement, choisie par 23 organismes HLM de la région. Cette solution est vue comme préservant l'autonomie de chacun des membres, tout en favorisant notamment l'innovation via le partage des ressources, la mise en commun des expertises, le défrichage de nouveaux domaines de compétences prospectives.

- 11 OPH ont rejoint les 5 sociétés de coordination dont le siège social est en Auvergne-Rhône-Alpes :
  - ◆ Amplitudes, agréée le 2 février 2021, dont les membres fondateurs sont les offices publics Bourg Habitat (Ain), Ardèche Habitat, OPHEOR (OPH de Roanne, Loire) et Mâcon Habitat (Saône et Loire). Siège social à Bourg-en-Bresse (Ain).
  - ◆ SCEREA (Entre Rhône et Alpes), agréée le 8 février 2021, dont les membres fondateurs sont Advivo (OPH de Vienne), Alpes Isère Habitat (OPH départemental de l'Isère). Le siège social est à Grenoble (Isère). Actis, l'OPH de Grenoble Alpes Métropole, a intégré début 2022 la SCEREA.
  - ◆ Au fil des deux fleuves, agréée le 20 août 2021, dont les membres fondateurs sont les offices publics Loire Habitat et l'OPAC du Rhône. Siège social à Brignay (Rhône).
  - ◆ TéHA, agréée le 18 novembre 2021, dont les membres fondateurs sont l'office départemental Allier Habitat et Evoléa (SCIC agréée en avril 2019 dans le cadre de la dissolution/absorption de l'OPAC de Commeny et l'OPH Moulins Habitat OPH). Siège social à Moulins (Allier)
  - ◆ Société de coordination de la Drôme, agréée le 22 février 2022, dont les membres fondateurs sont les offices publics Valence Romans Habitat( et Drôme Aménagement Habitat . Siège social à Alixan (Drôme).
- 4 OPH ont intégré 3 sociétés de coordination situées en dehors de la région :
  - ◆ ACELIA, agréée le 14 septembre 2021, qui regroupe Cantal Habitat (OPH), l'OPAC de Haute Loire et Creusalis (OPH de la Creuse). Siège social à Guéret (Nouvelle Aquitaine).
  - ◆ Val de France - L'habitat des territoires, agréée le 4 août 2020, qui regroupe Montluçon Habitat (OPH) et Val de Berry (OPH). Siège social à Bourges (Centre Val de Loire)
  - ◆ l'OPH de Thonon-les-bains a intégré la société de coordination nationale Habitat Réuni.

- 4 SEM, 3 ESH, et 1 coop HLM ont intégré des sociétés de coordination à dimension nationale.

La fusion/absorption est une autre modalité de regroupement, retenue par 12 organismes HLM :

- 4 OPH ayant fusionné au sein de SEM ou de SCIC :
  - ◆ Moulins Habitat et l'OPAC de Commeny au sein de la SCIC Evoléa en avril 2019 ;
  - ◆ OPH d'Ugine et Val Savoie Habitat au sein de la SEM 4 vallées en octobre 2019 ;
  - ◆ Logidôme (OPH de Clermont Auvergne Métropole) au sein de la SEM Assemblia (ex. SEAu), en novembre 2019 ;
- les 4 OPH ligériens (OPH de Firminy, Gier Pilat Habitat, Ondaine Habitat et Métropole Habitat Saint-Etienne), absorbés par l'OPH métropolitain « Habitat & Métropole » (Saint Etienne Métropole, Loire) créé par le décret du 3 juillet 2020.
- en 2021, 2 ESH ont été absorbées par d'autres ESH.

On note également la transformation d'un OPH en SEM : l'OPH de Montélimar est devenu la SEM Montélimar Habitat, en décembre 2021.

Dans le cadre de ce chantier de restructuration du secteur HLM, des organismes non concernés par les obligations de la loi ELAN, se sont mobilisés pour participer à ces regroupements notamment en adhérant à des sociétés de coordination ou en réorganisant et consolidant leurs structures (notamment les filiales d'Action Logement).

Ces mouvements de concentration auront conduit à une réduction du nombre d'OPH en Auvergne-Rhône-Alpes, 9 OPH s'étant transformés en d'autres structures ou ayant fusionné. Sur les 23 ESH d'Auvergne-Rhône-Alpes recensées avant la loi ELAN, 6 n'existeront plus suite à ce chantier de restructuration.

Ce nouveau paysage des organismes HLM apparaît satisfaisant, les partenariats qui en découlent semblent efficaces, la mutualisation des moyens et l'optimisation des compétences affichées devraient être profitables aux stratégies à développer sur les territoires.

L'évaluation que l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) a été chargée de mener en 2021 dont les résultats sont attendus pour 2022, et « l'observatoire des regroupements » que la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) doit mettre en place en 2022, permettront de mesurer l'efficacité de ces restructurations, leur impact sur les territoires et la production de logements sociaux.

## Les cessions entre organismes

En 2020, les ventes entre organismes HLM ont représenté que 1 122 logements<sup>6</sup>, en forte diminution par rapport à 2019 (6 791 logements) et 2018 (6 109 logements) et encore inférieure à 2017 (1 597 logements).

Plus de la moitié de ces ventes sont réalisées par des ESH. Plus d'un quart de cessions, soit 285 logements ont été vendus à l'opérateur national de vente HLM.

## Les logements locatifs sociaux agréés en 2021 hors Anru

*Les logements locatifs sociaux sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement :*

- le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), destiné aux ménages cumulant difficultés sociales et économiques ;
- le prêt locatif à usage social (PLUS), prêt le plus fréquemment mobilisé ;
- le prêt locatif social (PLS), essentiellement pour du logement ordinaire pour les classes moyennes en zones tendues et le logement étudiant, ou destiné à des logements-foyers spécifiques.

---

<sup>6</sup> source RPLS 2021

Les logements financés par ces prêts se différencient notamment par les loyers maximums applicables et leurs publics bénéficiaires (plafonds de loyers et de ressources).

Le Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) est un établissement public administratif créé en juillet 2016. Il a pour principal objectif de contribuer au financement des opérations de développement et d'amélioration du parc de logements locatifs sociaux.

Cette instance de gouvernance des aides à la pierre, associant l'État, les organismes intervenant dans le domaine du logement social et les représentants du parlement et des collectivités territoriales, définit notamment les grandes orientations en matière de financement du logement locatif social.

L'exercice de programmation nationale 2021 a été conduit par le conseil d'administration du FNAP, et validé dans sa séance du 15 décembre 2020, en se basant sur le recensement des besoins des territoires de gestion, principe qui s'applique à la programmation du logement social depuis 2013. Le conseil d'administration du FNAP du 11 février 2021 a programmé des objectifs PLAI complémentaires (pour atteindre un total de 45 000 PLAI) afin de répondre aux enjeux de relance formalisés en mars par le protocole pour la relance de la production de logements sociaux en 2021 et 2022.

La programmation nationale 2021 est de 45 000 PLAI, 51 358 PLUS et 23 642 PLS, avec un montant de crédits destinés à la production d'offre nouvelle de 495 M€.

Ces objectifs prennent en compte la réaffirmation de la priorité à donner à la production de logements très sociaux, notamment en zones tendues.

<b>Agréments France entière</b>	<b>PLAI</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLS</b>	<b>Total</b>
2016	34 081	57 452	31 326	122 859
2017	30 458	50 833	31 750	113 041
2018	32 747	48 776	27 089	108 612
2019	31 777	45 002	28 674	105 453
2020	27 751	35 586	24 164	87 501
2021	31 058	39 058	24 659	94 775

### **Les objectifs régionaux pour 2021**

Les objectifs fixés par le conseil d'administration du FNAP à la région Auvergne-Rhône-Alpes pour 2021, basés sur les capacités de production remontées par les acteurs du territoire et avec des PLAI complémentaires en cohérence avec le protocole pour la relance de la production, sont de 13 671 logements, dont 4 950 PLAI, 5 857 PLUS, 2 864 PLS. Le préfet de région a proposé au CRHH du 11 mars la répartition des objectifs PLUS et PLS supérieurs, correspondants aux perspectives des territoires établies début janvier. Ces objectifs restent sensiblement inférieurs aux besoins en offre nouvelle de logements sociaux, estimés pour la région à 16 700 logements.

Suite au CRHH plénier du 11 mars 2021, la programmation a été validée avec les principes généraux suivants :

- satisfaction a minima des objectifs liés au rattrapage SRU et de ceux inscrits dans les PLH ;
- mise en œuvre du plan Logement d'Abord, avec l'affirmation de la priorité à la production de logements abordables (PLAI et PLAI adaptés) en zones tendues ;
- priorisation des opérations en structures spécifiques et des projets en habitat adapté ;
- maintien du bonus pour soutenir les opérations en acquisition-amélioration en zones détendues en maîtrise d'ouvrage directe ;
- priorisation des opérations de logements étudiants ;
- maîtrise de la production de logements ordinaires en PLS ;
- poursuivre le dispositif de minoration foncière en Haute-Savoie ;

- prise en compte des opérations à réaliser dans le cadre du programme « Action coeur de ville » et du programme « Petites villes de demain ».

En outre, une vigilance particulière est portée aux projets de logements à destination des personnes âgées produits en application de l'article 20 de la loi de 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement. Une [note de cadrage régionale](#) (présentée au CRHH fin 2019 et actualisée en mars 2022) apporte une clarification aux territoires sur la réglementation relative à ce type d'opérations.

### ***Les moyens financiers***

Le montant de la dotation régionale au titre du logement locatif social s'élevait initialement à 43 459 921 €. Cette dotation est affectée à des subventions au PLAI.

La consommation régionale définitive en autorisations d'engagement s'élève en fin de gestion 2021 à 31 562 116 €<sup>7</sup>, après redéploiement en fonction des capacités à produire de chaque territoire.

### ***Les logements locatifs sociaux agréés***

11 314 logements sociaux ont ainsi été agréés en 2021, dont 3 612 PLAI, 4 746 PLUS et 2 956 PLS.

<b>Logements agréés</b>	<b>PLAI</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLS</b>	<b>Total</b>
2019	4 385	5 989	4 005	14 379
2020	3 522	4 177	3 273	10 972
2021	<b>3 612</b>	<b>4 746</b>	<b>2 956</b>	<b>11 314</b>
Evolution 2021/ 2020	3%	14%	-10%	3%
Evolution 2021/ 2019	-18%	-21%	-26%	-21%
Part de la région dans les agréments nationaux	11,7%	12,2%	12,0%	12,0%

Afin de réserver une part importante des agréments aux logements PLAI, les plus sociaux, une part de PLAI minimum de 40 % dans le total PLUS-PLAI a été validée en CRHH. En 2021, cette part est supérieure, à 43 %, mais résulte de la forte baisse de la production en PLUS par rapport aux années antérieures à 2020.

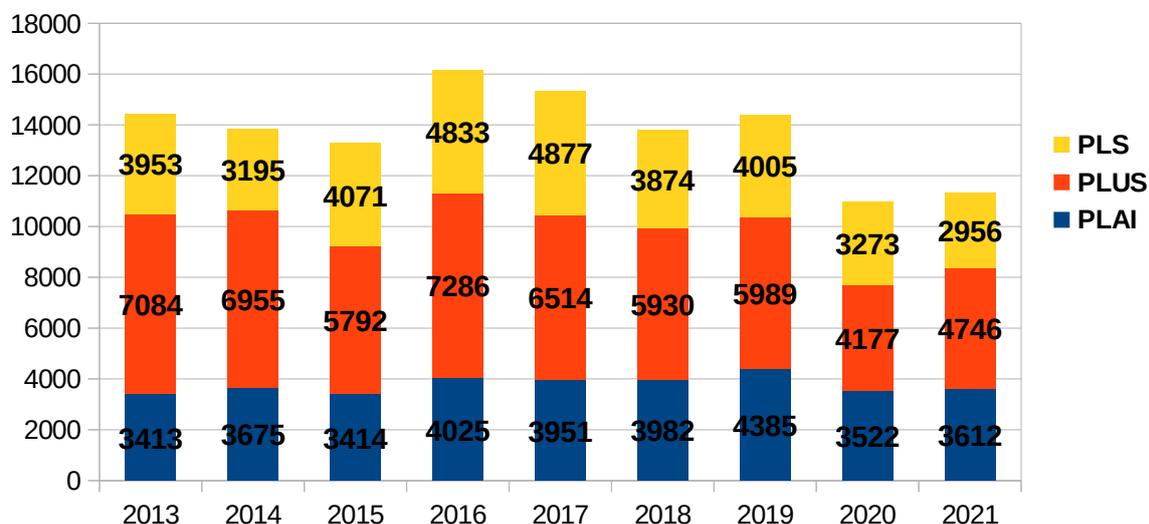
Le contexte de crise sanitaire qui a marqué l'année 2020 et 2021 n'a permis d'atteindre qu'à hauteur de 78 % l'objectif de production de logements sociaux qui avait été fixé par le CRHH le 11 mars 2021. Pour les seuls PLUS et PLAI, le résultat est de 76 %.

<sup>7</sup> Source SISAL, hors reliquats chez les délégataires qui seront mobilisables pour la programmation 2022 et hors démolitions.

Néanmoins la production régionale représente 12,0 % des agréments nationaux alors que le poids de la région dans les objectifs initiaux était de 11,4 %.

### LLS agréés entre 2013 et 2021 dans la région Auvergne-Rhône-Alpes

hors ANRU



A ces 11 314 logements sociaux agréés au titre du droit commun, s'ajoutent 658 PLUS et PLAI agréés au titre de la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre de l'Anru (contre 618 en 2020, 471 en 2019 et 53 en 2018), la reconstitution de l'offre représentant 5 232 PLUS PLAI au niveau national.

A titre indicatif :

- les agréments 2021 correspondaient à une évolution théorique du parc de logements sociaux<sup>8</sup> de 1,93 %;
- la part des logements sociaux agréés en 2021 sur les logements autorisés (65 700 logements<sup>9</sup>) s'élève à 17,2 % (contre 22,1 % en 2019 et 20,1 % en 2020). Il est à relever que ce pourcentage sous-estime vraisemblablement la part effective des logements locatifs sociaux dans la production de logements, dans la mesure où le taux de « chute » entre logements autorisés et logements construits dans la production privée serait habituellement supérieur au taux de « chute » entre les logements locatifs sociaux agréés et ceux livrés.

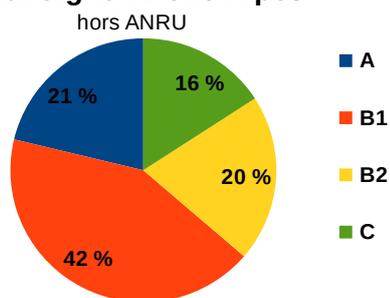
#### **La localisation des logements agréés**

La production régionale se concentre toujours dans les zones les plus tendues mais leur part est inférieure à celle qui était atteinte depuis 2017 : 64 % des logements agréés sont situés en zones A et B1 (68 % en 2020, 73 % en 2019, 67 % en 2018 et 2017).

8 Source RPLS, hors parc non conventionné des SEM

9 Source : SDES-DREAL, Sit@del2, estimations sur données actualisées au 4ème trimestre 2021 – données au 31/01/2022

### Agréments LLS par zones - région Auvergne-Rhône-Alpes



Près de la moitié de la production se situe en commune déficitaire en logements sociaux au regard des obligations de la loi SRU. Cette proportion est similaire à celle de 2020, 2018 et 2017 (celle de 2019 était sensiblement inférieure : 39%).

Année	Nombre de logements agréés	PLAI	PLUS	PLS	Total
2019	en communes déficitaires SRU	1 917	2 564	1 142	5 623
	hors communes déficitaires SRU	2 468	3 425	2 863	8 756
	% en communes déficitaires SRU	43,7%	42,8%	28,5%	39,1%
2020	en communes déficitaires SRU	1 792	1 928	1 557	5 277
	hors communes déficitaires SRU	1 730	2 249	1 716	5 695
	% en communes déficitaires SRU	50,9%	46,2%	47,6%	48,1%
2021	en communes déficitaires SRU	1 826	2 199	1 518	5 543
	hors communes déficitaires SRU	1 786	2 547	1 438	5 771
	<b>% en communes déficitaires SRU</b>	<b>50,6%</b>	<b>46,3%</b>	51,4%	<b>49,0%</b>

Le tableau ci-dessous présente les résultats par territoires de gestion

Situation au 17 janvier 2021 (hors ANRU) – Source SISAL	Objectifs LLS fixés lors du CRHH du 8 mars 2021						Nombre de logements agréés						Atteinte des objectifs fixés lors du CRHH du 8 mars 2021			
	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL LLS	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL LLS	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL LLS	% obj PLUS	% obj PLAI	% obj PLS	% obj total LLS
<b>Territoires de gestion</b>																
01 CD AIN	500	400	200	1 100	308	274	113	695	62%	69%	57%	63%				
03 CD ALLIER	80	89	0	169	68	67	14	149	85%	75%		88%				
07 DDT ARDECHE	286	106	14	406	154	72	4	230	54%	68%	29%	57%				
15 DDT CANTAL	58	29	0	87	58	26		84	100%	90%		97%				
26 DDT DROME	381	230	150	761	351	235	189	775	92%	102%	126%	102%				
38 CA DU PAYS VOIRONNAIS	137	135	33	305	156	122	55	333	114%	90%	167%	109%				
38 GRENOBLE ALPES METROPOLE	600	460	157	1 217	342	215	139	696	57%	47%	89%	57%				
38 DDT ISERE	295	215	177	687	287	174	170	631	97%	81%	96%	92%				
42 DDT LOIRE	474	318	80	872	391	257	325	973	82%	81%	406%	112%				
43 CD HAUTE-LOIRE	77	55	26	158	61	58	30	149	79%	105%	115%	94%				
63 CLERMONT AUVERGNE METROPOLE	369	260	83	712	291	194	123	608	79%	75%	148%	85%				
63 DDT PUY-DE-DOME	113	83	99	295	97	63	10	170	86%	76%	10%	58%				
69 METROPOLE DE LYON	1 200	1 285	1 700	4 185	921	572	1 171	2 664	77%	45%	69%	64%				
69 DDT RHONE	400	260	250	910	299	326	229	854	75%	125%	92%	94%				
73 CA GRAND CHAMBERY	150	130	200	480	116	96	51	263	77%	74%	26%	55%				
73 DDT SAVOIE	51	70	61	182	42	65	55	162	82%	93%	90%	89%				
74 CA ANNEMASSE-LES VOIRONS AGGLOMERATION	172	190	26	388	182	205	37	424	106%	108%	142%	109%				
74 DDT HAUTE SAVOIE	635	635	352	1 622	622	591	241	1 454	96%	93%	66%	90%				
<b>REGION AUVERGNE-RHONE-ALPES</b>	<b>5978</b>	<b>4950</b>	<b>3608</b>	<b>14536</b>	<b>4746</b>	<b>3612</b>	<b>2956</b>	<b>11314</b>	<b>79%</b>	<b>73%</b>	<b>82%</b>	<b>76%</b>				

## Les publics bénéficiaires

Les logements agréés en Auvergne-Rhône-Alpes en 2021 sont pour les quatre cinquièmes des logements ordinaires ; 6 % des logements agréés sont des logements à destination des étudiants, 6 % sont des logements en structure collective de type foyers à destination des personnes âgées ou handicapées, 7 % sont des logements en résidence sociale.

Parmi les PLS, 672 logements ont été agréés en résidences universitaires, 619 en logements foyers à destination des personnes âgées ou handicapées et 1 665 en logements ordinaires (56 %).

Dans les agréments en résidence sociale, on compte 234 logements en pension de famille et en résidences accueil, financées en PLAI<sup>10</sup>, et 527 logements pour les résidences sociales « classiques ». 47 équivalents logements ont été financés en produit spécifique hébergement<sup>11</sup>.

Parmi les logements ordinaires, 185 logements ont bénéficié en 2021 de l'autorisation permettant l'attribution de ces logements en priorité à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap<sup>12</sup> et 256 logements ont bénéficié de l'autorisation permettant l'attribution de ces logements en priorité à des jeunes de moins de 30 ans<sup>13</sup>.

## Les caractéristiques des logements agréés

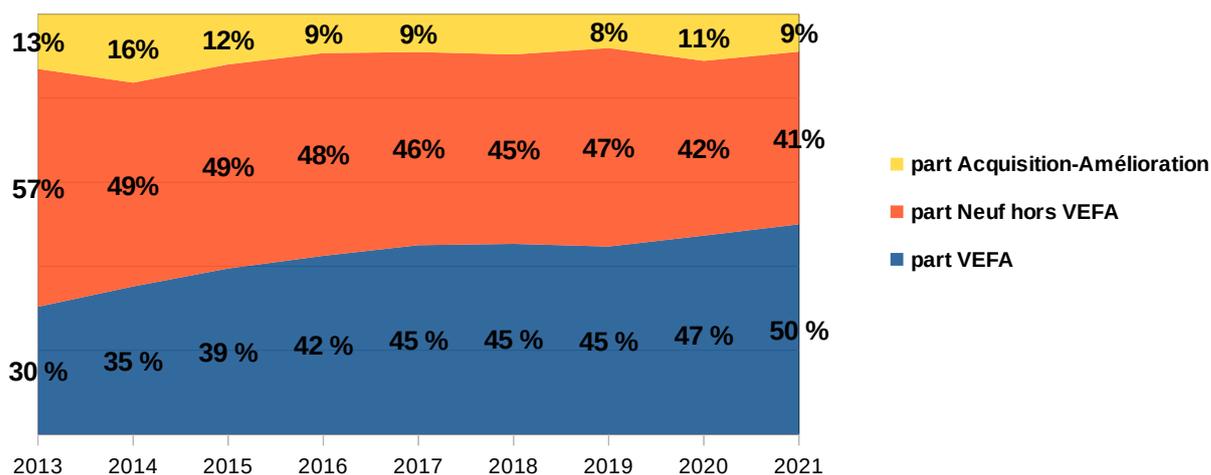
La très grande majorité des logements locatifs sociaux agréés en 2021 sont des logements collectifs : 10 182 logements, soit 90 %. Seuls 643 sont des logements individuels et 489 sont situés dans des opérations mixtes individuel-collectif.

L'acquisition-amélioration représente 9 % des agréments, le taux étant très variable d'un territoire à l'autre, selon leurs caractéristiques : de 0 % pour l'agglomération d'Annemasse à 46 % pour l'Allier.

En 2021, 11 logements seront remis sur le marché grâce à des financements en PALULOS communale permettant la réhabilitation de logements communaux conventionnés en logement social (assimilés aux financements PLUS dans ce bilan).

## Type d'opérations financées dans la région Auvergne-Rhône-Alpes

hors ANRU



10 Voir chapitre « Le plan logement d'abord – Les pensions de famille »

11 La création de certaines structures d'hébergement (CHRS, CPH, CADA, LAM, LHSS) peut être financée avec un produit spécifique qui a été mis en place par le décret 2009-1293 du 26 octobre 2009

12 Autorisation au titre de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement et de son décret d'application du 3 mai 2017

13 Autorisation au titre de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et de son décret d'application n° 2019-624 du 21 juin 2019

La part de logements en VEFA<sup>14</sup>, après s'être stabilisée pendant 3 années et avoir augmenté en 2020, a poursuivi son augmentation en 2021 et s'élève à 50 %.

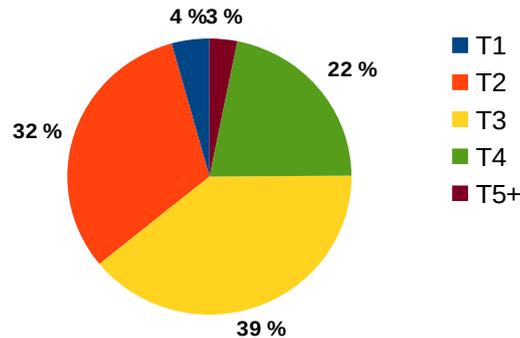
	<b>Territoire de Gestion</b>	<b>Part de VEFA en 2021</b>	<b>Part de VEFA en 2020</b>	<b>Part de VEFA en 2019</b>
01	Conseil départemental de l'Ain	61%	69%	59%
03	Conseil départemental de l'Allier	24%	26%	13%
07	Ardèche	3%	0%	2%
15	Cantal	0%	0%	0%
26	Drôme	15%	14%	16%
38	Communauté d'agglomération du Pays Voironnais	52%	86%	35%
38	Grenoble Alpes Métropole	50%	38%	39%
38	Isère hors délégataire	64%	88%	65%
42	Loire	42%	30%	24%
43	Conseil départemental de la Haute Loire	59%	15%	34%
63	Clermont Auvergne Métropole	56%	63%	24%
63	Puy de Dôme hors délégataire	56%	36%	30%
69	Métropole de Lyon	48%	42%	44%
69	Rhône hors délégataire	60%	63%	59%
73	Communauté d'agglomération du Grand Chambéry	22%	12%	44%
73	Savoie hors délégataire	65%	54%	38%
74	CA Annemasse - les Voirons-Agglomération	57%	82%	92%
74	Haute Savoie hors délégataire	69%	49%	55%
	Région Auvergne-Rhône-Alpes	50%	47%	45%

La part de VEFA est plus importante pour les logements ordinaires (57 %) et donc pour les produits de financement pour lesquels la part de logements ordinaires est plus élevée (48 % pour les PLUS, 56 % pour les PLAI, 42 % pour les PLS).

Parmi les logements ordinaires hors étudiants financés en PLUS (hors PALULOS communale), PLAI et PLS, 36 % sont des T1-T2, 61 % des T3-T4 et 3 % des T5 et plus. Ces ratios sont identiques à ceux constatés en 2020.

14 Vente en l'état futur d'achèvement (le bailleur social n'est pas le maître d'ouvrage de l'opération)

### Typologie des logements financés dans la région Auvergne-Rhône-Alpes



#### **Les opérateurs des logements agréés**

Plus de la moitié des logements agréés en 2021 sont portés par des entreprises sociales pour l'habitat (ESH), alors qu'elles représentent 35 % du parc de logement social régional<sup>15</sup>. Elles voient leur poids dans la production augmenter d'année en année : 55 % en 2021, 49 % en 2020, 47 % en 2019, 45 % en 2018.

Un peu moins d'un quart sont portés par des offices publics de l'habitat (OPH), alors qu'ils représentent 51 % du parc de logements sociaux<sup>16</sup>, ils voient, eux, leur part baisser progressivement : 23 % en 2021, 24 % en 2020, 27 % en 2019, 29 % en 2018.

7% sont portés par des SEM, 6 % par des coopératives HLM, 5 % par des opérateurs agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion, et le reste par le CROUS de Lyon (en PLS étudiants), par des investisseurs privés ou institutionnels en logements PLS, par des collectivités locales.

Parmi les 60 organismes HLM (et CROUS) ayant produit des logements en 2021, 9 bailleurs ont une production supérieure à 330 logements et représentent à eux seuls 45 % de la production régionale :

- Alliade Habitat, 1 618 logements
- Auvergne Habitat, 570 logements
- Halpades, 509 logements
- Immobilière Rhône-Alpes, 469 logements
- la Société Dauphinoise pour l'Habitat, 461 logements
- le CROUS de Lyon, 394 logements étudiants
- ADOMA, 383 logements
- CDC Habitat Social, 367 logements
- Vilogia, 339 logements

#### **Le financement et le coût des opérations**

Les opérations agréées en 2021 dans la région correspondent à un montant d'investissement total de 1,67 Md €, représentant un montant moyen de 148 000 € par logement et réparti comme suit :

- 1 101 M€ de prêts de la Caisse des Dépôts
- 244 M€ de fonds propres des organismes
- 61 M€ de prêts d'Action Logement
- 34 M€ de subventions du FNAP, dont 2,5 M€ de subventions PLAI adaptés
- 78 M€ de subventions des collectivités locales et EPCI
- 25 M€ de subventions autres

15 Source RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

16 Source RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

- 12 M€ de subventions d'Action Logement
- 116 M€ de prêts autres (PLS auprès d'autres établissements bancaires notamment).

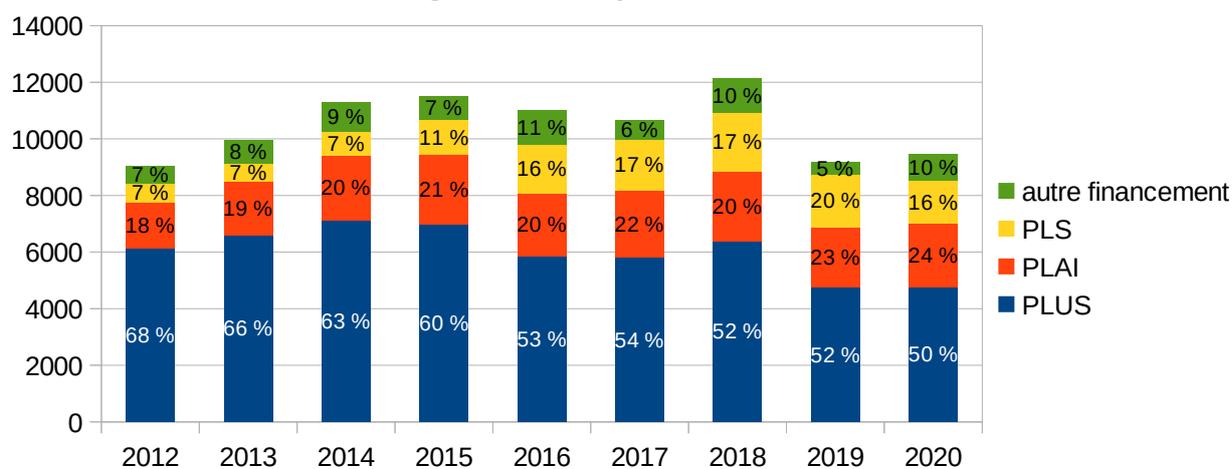
La part de fonds propres est de 14,6 %, stable par rapport à 2020 (qui avait connu une baisse par rapport à 2019 : 15,1 %).

Les aides indirectes, TVA à taux réduit, exonération de TFPB ne sont pas comptabilisées dans cette répartition.

## Les logements locatifs sociaux livrés

Au cours de l'année 2020, 9 457<sup>17</sup> logements locatifs ont été mis en service, nombre inférieur à la moyenne des 7 années antérieures (10 800 mises en service en moyenne). Pendant la même période 1 194 logements ont été démolis (1 795 en 2019).

**Logements locatifs sociaux mis en service dans l'année dans la région Auvergne-Rhône-Alpes**



Source : SDES RPLS 2013-2019 Traitement DREAL

L'écart entre le nombre de logements agréés (10 972 en 2020) et le nombre de logements mis en service (9 457 en 2020) s'explique par :

- les bases de données RPLS et SISAL ne couvrent pas le même périmètre : le RPLS recense les logements ordinaires des organismes HLM et des SEM alors que SISAL comprend en outre les opérations agréées réalisées par d'autres opérateurs (PLS réalisés par d'autres personnes morales ou physiques et PLAI réalisés par des organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion). SISAL comprend également les opérations de logements-foyers, contrairement au RPLS ;
- il y a un décalage temporel entre l'agrément (SISAL) qui correspond à la décision de financement du logement et la mise en service (RPLS) qui correspond à son entrée dans le parc de logements disponibles à la location ;
- le taux de chute (opérations annulées) des opérations agréées les années antérieures est estimé à 8,3 % pour les opérations PLUS PLAI et à 9,2 % des opérations PLS<sup>18</sup>.

### Focus : Premiers résultats de l'enquête nationale sur la livraison des logements agréés

La question du décalage entre l'agrément d'un logement social et sa mise en location est régulièrement posée au niveau national et régional, avec un enjeu particulier à mesurer le « taux de chute » des opérations agréées (opérations qui n'aboutissent pas).

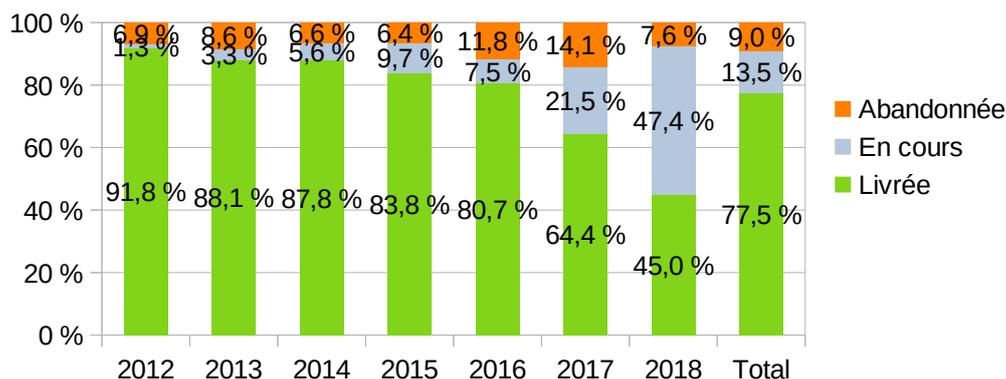
<sup>17</sup> Source RPLS, répertoire du parc de logements sociaux

<sup>18</sup> Source : enquête nationale sur la livraison des logements agréés (voir focus)

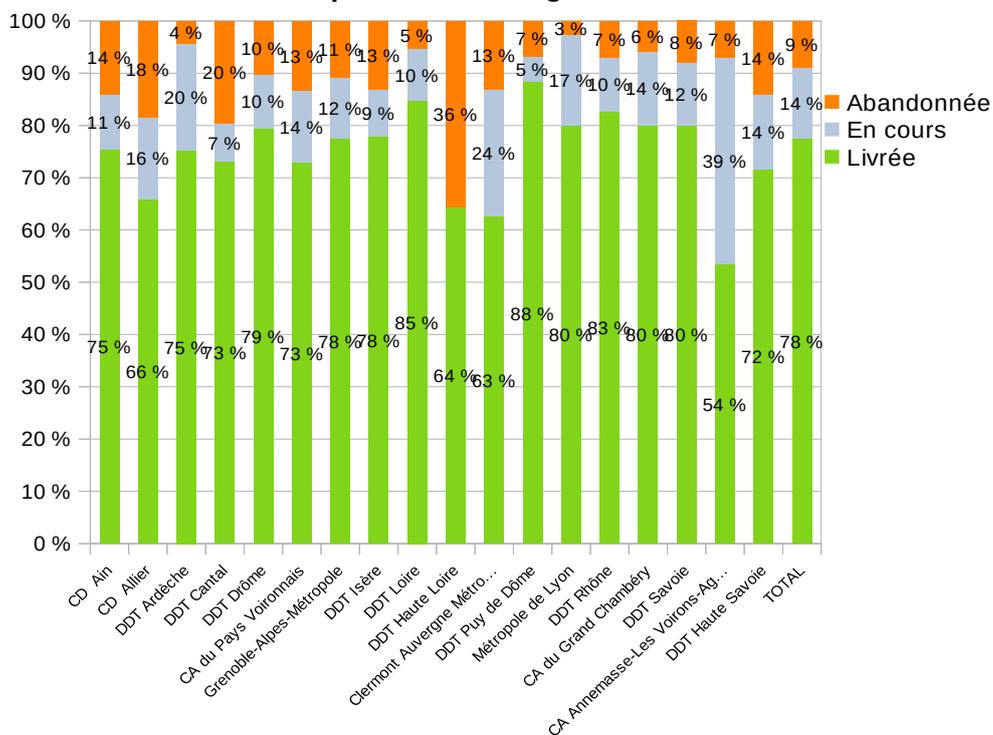
La DHUP a mené une enquête au niveau national pour collecter auprès des bailleurs (hors personnes physiques, opérateurs agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion et SCI avec moins de 50 logements) les informations sur le suivi des opérations agréées entre 2012 et 2018, lorsque ces informations n'étaient pas déjà connues du gestionnaire des aides à la pierre. Le périmètre de l'enquête a porté sur 36 500 opérations au niveau national, représentant 660 000 logements sociaux, soit 6 400 opérations pour la région, représentant 84 000 logements sociaux.

En moyenne, le taux de chute pour la région est de 9 %, celui du national de 10,4 %. Le taux de chute est assez variable selon les territoires, mais dans les territoires sur lesquels le nombre d'opération est réduit, ce taux de chute reste délicat à analyser.

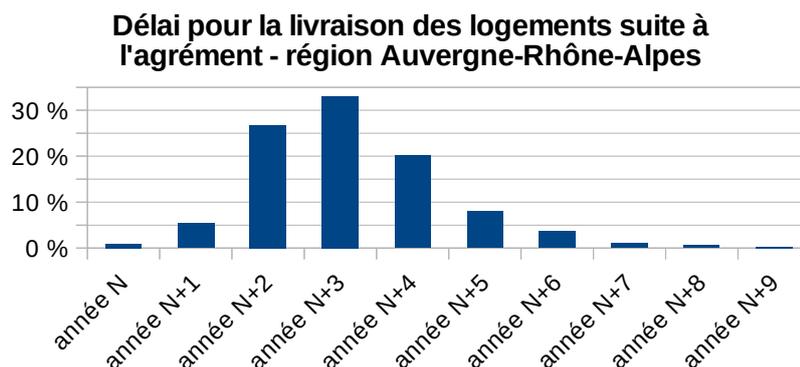
### Répartition du statut des logements par année d'agrément - région Auvergne-Rhône-Alpes



### Répartition du statut des logements agréés entre 2012 et 2018 par territoire de gestion



Le délai pour la livraison d'un logement suite à son agrément (« loi d'écoulement ») se situe



généralement à la troisième année après l'agrément.

Cette enquête sera menée annuellement jusqu'en 2024 (avec extension aux opérateurs MOI en 2022) et une évolution des Systèmes d'information permettra à moyen terme de répondre à cette question du « taux de chute », c'est-à-dire de la part des logements agréés qui ne sont finalement pas réalisés.

## Le conventionnement Anah

*La vétusté et la dégradation peuvent réduire l'offre locative privée et son attractivité. Dans ce contexte, pour les collectivités qui élaborent des politiques d'amélioration du parc privé, le conventionnement avec ou sans travaux de l'Anah permet de développer une offre à loyers maîtrisés.*

*Le conventionnement consiste en la conclusion d'une convention entre l'Anah et un bailleur réalisant ou non des travaux subventionnés par l'Anah dans son logement.*

*En 2021, la signature de cette convention engage le bailleur, pour une durée minimale de 6 ans pour les conventions sans travaux et de 9 ans pour les conventions avec travaux, à louer son logement en respectant certains plafonds de loyers, de ressources des locataires et, le cas échéant, certaines conditions de choix des locataires. En contrepartie, le bailleur bénéficie d'un avantage fiscal.*

*L'Anah contracte avec les bailleurs des conventions dont la forme varie selon deux critères :*

- la mise en œuvre, ou non, de travaux grâce à l'éventuel octroi d'une subvention à ce titre ;*
- le niveau de loyer concerné (intermédiaire, social ou très social).*

*Les plafonds d'attribution pour bénéficier d'une convention sont déterminés en prenant en compte le niveau de loyer et la situation géographique des logements concernés.*

*Les logements conventionnés par l'Anah à des niveaux de loyer « social » ou « très social » sont intégrés dans le décompte des logements sociaux au titre de la loi SRU relative à la solidarité et au renouvellement urbain et participent donc à l'atteinte des objectifs de rattrapage de la production fixés aux communes déficitaires. Les logements conventionnés peuvent bénéficier du dispositif d'intermédiation locative (IML)<sup>19</sup>.*

Au 31 décembre 2021, 11 413 logements étaient sous convention Anah, dont 6 026 suite à des travaux et 5 387 sans travaux. Ces chiffres sont en légère baisse par rapport au bilan au 31 décembre 2020 : il y avait alors 11 785 logements sous convention Anah, dont 6 093 suite à des travaux et 5 692 sans travaux.

<sup>19</sup> Sur l'IML, voir aussi le chapitre dédié dans la partie « Le plan logement d'abord » de ce document

Au cours de l'année 2021, 923 conventions ont pris effet : 332 avec travaux et 591 sans travaux (en 2020, 930 dont 348 avec travaux et 582 sans travaux).

## L'accès au parc locatif social

### *Les demandes et attributions de logements sociaux<sup>20</sup>*

#### **Les demandes actives**

Avec 227 8470 demandes actives fin 2021, la région Auvergne-Rhône-Alpes représente 10 % de la demande active nationale, comme en 2020. Elle se classe en deuxième position après l'Île-de-France (743 360 demandes), en lien avec l'importance de son parc qui représente 11,6 % du parc des logements sociaux en France métropolitaine.

Après une baisse due à la crise sanitaire en 2020, le nombre de demandes actives en région Auvergne-Rhône-Alpes est en hausse 5,7 %, atteignant son plus haut niveau depuis 2017. Cette variation est plus importante que la moyenne nationale qui s'établit à 4,6 % mais plus faible que d'autres régions dont les augmentations sont très fortes : Bretagne (14 %), Normandie (11 %), Pays de la Loire (9 %).

Trois départements concentrent fin 2021 plus de 60 % des demandes actives : le Rhône (36 %), l'Isère (14 %) et la Haute-Savoie (11 %). L'Ain en représente 7 % du stock, le Puy-de-Dôme, la Loire et la Drôme, entre 5 et 7 %. Inversement, quatre départements représentent ensemble à peine plus de 7 % du stock régional : l'Allier (3 %), l'Ardèche (2,5 %), le Cantal et la Haute-Loire (1 %). Le poids de chaque département dans le stock des demandes actives régionales reste stable par rapport à 2019 et 2020.

La hausse de 5,7 % constatée au niveau régional se retrouve dans tous les départements en lien avec la situation sanitaire de 2020. Elle est cependant inférieure à 5 % dans l'Ain (1,7 %), le Rhône (2,6 %), la Savoie (3,8 %), l'Isère (4,1 %) et la Loire (4,5 %) alors qu'elle est particulièrement marquée dans le Puy-de-Dôme (15,3 %), le Cantal (28,3 %), l'Allier (28,6 %) et la Haute-Loire (41,3 %).

#### **Les nouvelles demandes**

Les 164 838 nouvelles demandes déposées en 2021 dans la région représentent, la région représente, comme en 2019 et 2020, 12 % des demandes nouvelles déposées en France métropolitaine.

Le nombre de nouvelles demandes est en hausse significative (11 %) par rapport à 2020 et atteint aussi son plus haut niveau depuis 2017. Cette hausse se constate dans tous les départements et sept d'entre eux connaissent une hausse supérieure à la moyenne régionale : Allier 23 %, Haute-Loire 20 %, Haute-Savoie 17 %, Ardèche et Cantal environ 14 %, Drôme 13 % et Isère 12,5 %.

La saisie en ligne de la demande poursuit sa progression, passant de 47 % en moyenne régionale en 2020, à 53 % en 2021. Comme en 2019 et 2020, les départements auvergnats recourent fortement à la saisie en ligne, mais le taux est en légère baisse entre 2021 à l'exception de l'Allier. Tous les départements rhônalpins voient la saisie en ligne augmenter.

#### **Les attributions**

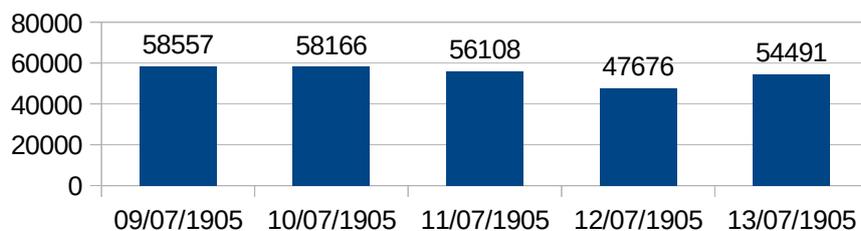
Les 54 491 attributions dans la région en 2021 représentent près de 12 % des attributions de logements sociaux en France métropolitaine, soit une part supérieure de 2 points à celle des demandes actives, liée au poids de l'Île de France et sa tension sur le parc social.

Le nombre d'attributions est en hausse de 14 % par rapport à 2020, après avoir baissé pendant 3 années consécutives. Il ne retrouve cependant pas le niveau des années antérieures à 2020 (56 108 en 2019). La hausse du nombre d'attributions dans la région est un peu plus forte que la moyenne nationale qui s'établit à 13 %.

---

<sup>20</sup> L'ensemble des analyses de cette partie a été réalisé à partir de données issues de l'infocentre SNE, arrêtées au 28 mars 22.

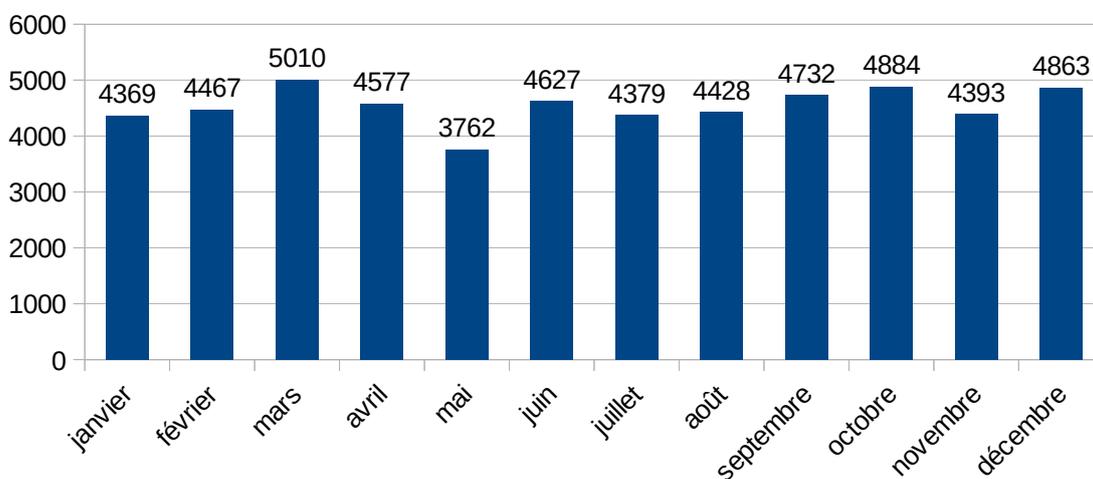
## Évolution du nombre d'attributions



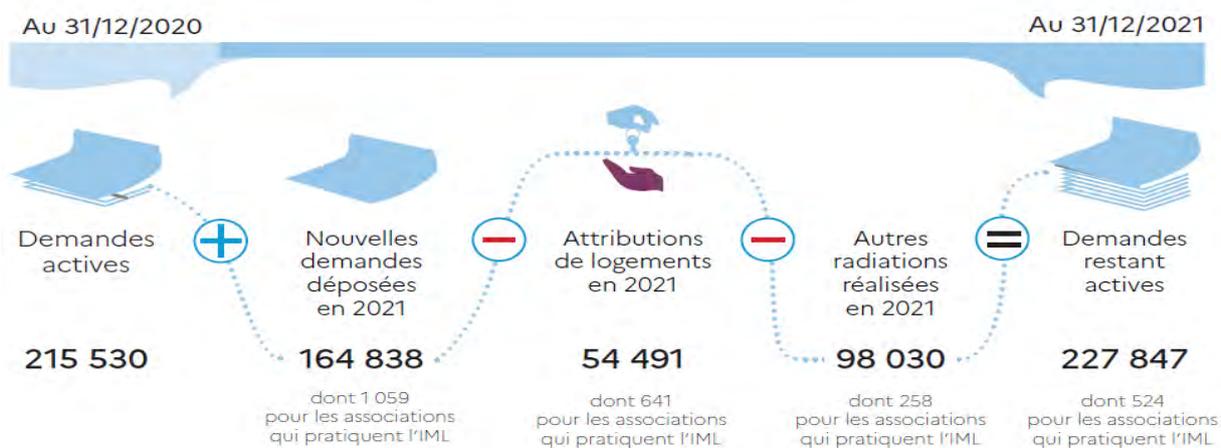
Hormis pour le Cantal qui baisse de 1 %, tous les départements enregistrent des hausses qui s'échelonnent de 32 % pour l'Allier à 4 % pour la Loire (20 % pour l'Allier, l'Isère et l'Ardèche, 17 % pour l'Ain et le Rhône, 16 % pour la Haute-Savoie, 13% pour la Savoie).

La saisonnalité des attributions est marquée cette année par un rebond en mars et une baisse au mois de mai. Le rythme mensuel des attributions s'échelonne entre 3 800 et 5 000 logements.

## Nombre d'attributions mensuelles en 2021



## Évolution de la demande en région Auvergne-Rhône-Alpes



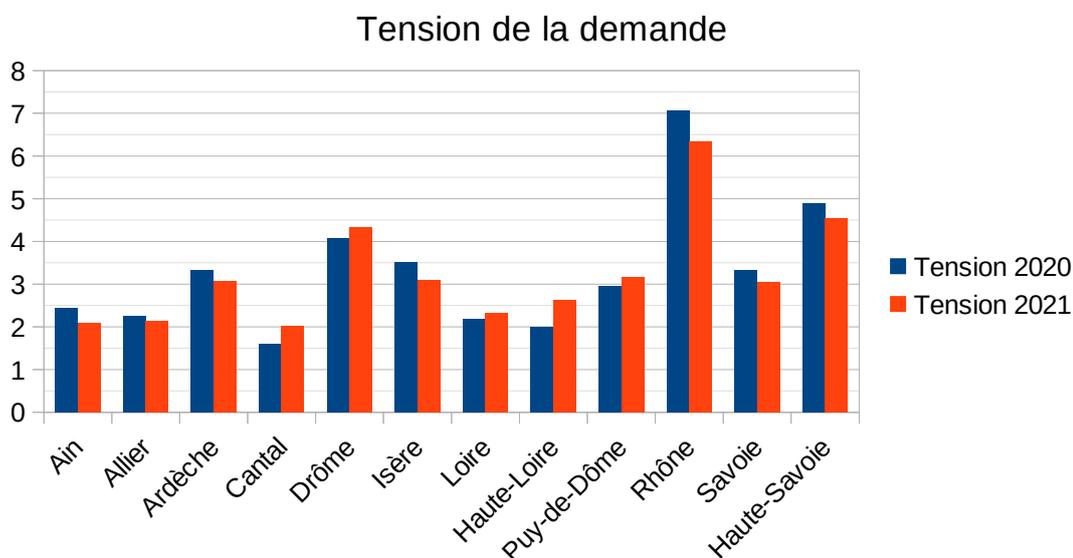
### Les mutations au sein du parc social<sup>21</sup>

En 2021, les mutations au sein du parc social représentent :

- 31 % des nouvelles demandes déposées dans l'année ;
- 28 % des attributions ;
- 38 % des demandes actives au 31 décembre 2020.

La part des mutations dans la demande comme dans les attributions est stable entre 2019 et 2021.

### La tension de la demande de logement social hors mutations<sup>22</sup>



Conséquence d'une hausse des attributions supérieure à celle de la demande, la tension de la demande de logement social diminue en moyenne régionale, passant de 3,9 en 2020 à 3,7 en 2021. Sur le plan national, la tension suit la même trajectoire, passant de 5,1 en 2020 à 4,7 en 2021.

La tension de la demande progresse modérément dans quatre départements (Cantal, Drôme, Loire et Puy-de-Dôme). Bien qu'elle diminue dans le Rhône et en Haute-Savoie, résultant d'une hausse moindre des demandes par rapport à celle des attributions, la tension dans ces deux départements demeure bien au-delà de la moyenne régionale.

### Les ressources des demandeurs et attributaires

Les ménages sous le plafond d'accès aux PLAI, logements très sociaux, sont majoritaires, représentant plus des deux tiers des demandeurs et environ 70 % des attributions. Comme en 2020, les ménages aux plus faibles ressources sont surreprésentés dans les ménages ayant obtenu un logement et leur proportion s'inscrit en hausse par rapport à 2020.

Les ménages ayant des revenus compris entre les plafonds PLUS et PLS représentent 4 % des demandeurs et 3 % des attributaires, comme en 2019 et 2020.

21 Mutation : concerne les ménages déjà logés en HLM

22 La tension de la demande est égale à la demande active en fin d'année hors mutations rapportée aux attributions réalisées au cours de l'année hors mutations

### **La situation de logement des demandeurs et attributaires**

La part des demandeurs déjà logés de façon stable<sup>23</sup> est majoritaire dans la demande active (68 %) comme dans les demandes satisfaites (59 %). Ces proportions sont stables par rapport à 2019 et 2020.

La part des demandeurs en situation de logement non stable<sup>24</sup> est de 19 % dans la demande active et de 24 % des attributions, illustrant le fait que les attributions se font proportionnellement plus souvent pour des ménages en difficulté de logement.

Sont considérés comme en situation de non-logement<sup>25</sup> les ménages en situation précaire<sup>26</sup>, en hébergement ou logement de transition<sup>27</sup>. Ils représentent 11 % de la demande et 14 % des attributions. Ces situations restent à des proportions similaires à celles de 2019 et 2020.

Les demandeurs et les attributaires en situation précaire, public cible du plan logement d'abord, sont davantage représentés dans les attributions que dans la demande active (respectivement 6,6 % et 5,3 %).

### **L'âge des demandeurs et attributaires**

Les attributions de logements réalisées en 2021 ont principalement bénéficié aux classes d'âge les plus jeunes : 55 % d'entre elles concernent des demandeurs de moins de 40 ans. Ces derniers sont davantage représentés dans les attributions que dans la demande active (49 %). La part des demandeurs et des attributions de cette classe d'âge reste stable par rapport à 2019 et 2020.

Les différentes classes d'âge supérieures à 40 ans sont, comme en 2019 et 2020, moins représentées dans les attributions que dans la demande active, notamment pour les 50-74 ans (15 % des demandes et 13 % des attributions) et les 60-74 ans (12 % pour les demandes et 9 % pour les attributions, comme en 2020). Malgré la hausse du nombre des attributions entre 2020 et 2021, la répartition par tranches d'âge reste similaire.

### **La taille des ménages demandeurs et attributaires**

Les personnes isolées sont les plus nombreuses, que ce soit dans la demande active à fin 2021 (46 %) ou dans les attributions (41 %), en légère hausse par rapport à 2019 et 2020. Elles sont cependant moins bien représentées dans les attributions que dans la demande en cours.

Les ménages de 2 ou 3 personnes représentent respectivement 24 % et 17 % dans les attributions et sont sur-représentés par rapport à leur poids dans les demandes.

Les grands ménages de plus de 5 personnes représentent 11 % des demandeurs mais seulement 8 % des attributaires.

La répartition des demandes et des attributions selon la taille du ménage est stable par rapport aux deux années précédentes.

### **La typologie des logements demandés et attribués**

A fin 2021, la demande en logement social se porte en majorité sur les T2 (33 %) et les T3 (29 %) puis sur les T4 (21 %).

La distribution des attributions montre une réponse satisfaisante à la demande pour les T3 et T4 qui sont en proportion plus représentés dans les attributions que dans les demandes.

---

23 Le logement stable regroupe le logement en HLM, le logement de fonction, le logement en parc privé, le propriétaire occupant, la résidence étudiante.

24 Le logement non stable comprend le logement chez un particulier, un parent.

25 La situation de non logement regroupe les situations précaires, l'hébergement ou le logement de transition.

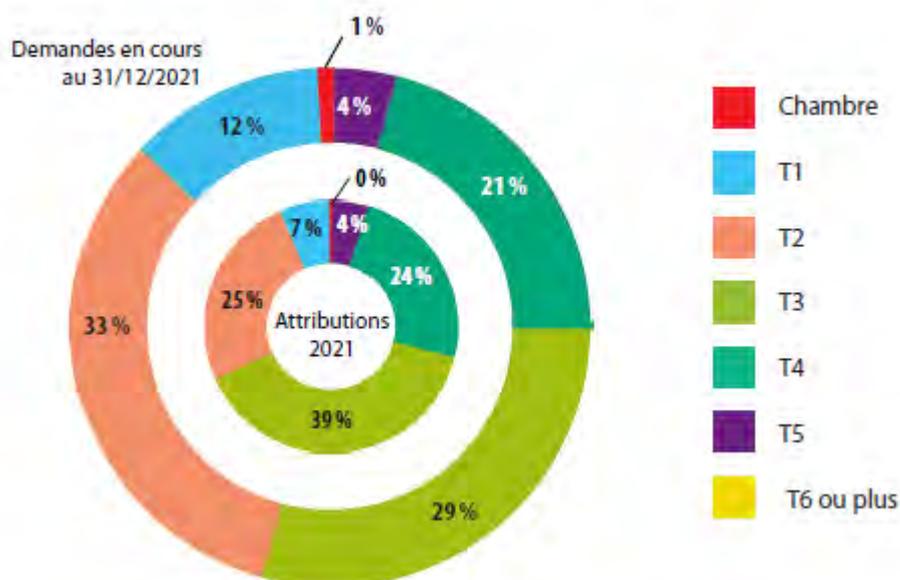
26 La notion de situation précaire est définie par la commission hébergement et accès au logement (CHAL) du CRHH et regroupe camping, hôtel, logé en habitat mobile, sans abris, squat.

27 La notion de « hébergement ou logement de transition » est définie par la CHAL et regroupe centre enfance famille, RHVS (résidence hôtelière à vocation sociale), résidence sociale, foyer, structure d'hébergement, logement temporaire et coordination thérapeutique.

En revanche, il est plus difficile de répondre à la demande pour les petits logements, T1 et T2, qui sont sous-représentés dans les attributions : 32 % des attributions pour 45 % des demandes actives. Le parc de logements de petite taille reste ainsi insuffisant pour répondre au besoin exprimé par les demandeurs.

Ce type de logement bénéficie pourtant de taux de rotation<sup>28</sup> plus élevés : 13 % pour les T1 et 9 % pour les T2, alors que la moyenne est de 8 %. Ce taux est cependant en baisse par rapport à 2020. Pour les autres typologie des logements, le taux de rotation varie entre 5 % et 8 %.

**Demandes et attributions en fonction de la typologie des logements**



### **La mise en œuvre du DALO**

La loi du 5 mars 2007 institue un droit au logement ou à l'hébergement pour les personnes qui ne peuvent y accéder par leurs propres moyens. Ce droit est dit opposable, c'est-à-dire que le citoyen peut demander à une commission départementale, dite « commission de médiation départementale » (COMED) de reconnaître son droit en déposant un recours amiable.

L'État est garant de ce droit et doit faire reloger ou héberger les personnes reconnues prioritaires par la COMED. Pour ce faire, le préfet de département mobilise les organismes de logements sociaux ou les gestionnaires d'hébergement ou de logements temporaires.

Il existe deux types de recours : les recours logement et les recours hébergement.

Pour déposer un recours logement, le requérant doit se trouver dans une des situations suivantes :

- être dépourvu de logement, c'est-à-dire sans domicile fixe ou hébergé par une autre personne ;
- être menacé d'expulsion sans possibilité de relogement ;
- être hébergé dans une structure d'hébergement ou logé de manière temporaire dans un logement ou un logement-foyer, en attendant un logement définitif ;
- être logé dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux ;

<sup>28</sup> Le taux de rotation correspond au nombre de logements libérés au cours de l'année / nombre de logements du parc total. Il témoigne de l'activité du marché du logement. Un faible taux témoigne d'une forte tension du marché et à l'inverse un fort taux peut traduire un marché détendu (avec un choix plus large de parcours résidentiel et une vacance souvent élevée) ou une mobilité élevée.

- être logé dans un local manifestement sur-occupé ou non décent, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou de présenter soi-même un handicap ;
- être en attente d'un logement locatif social depuis un délai supérieur à celui fixé par le préfet (délai dit « anormalement long » qui varie d'un département à l'autre) et ne pas avoir reçu de proposition adaptée à ses besoins à l'issue de ce délai.
- être logé dans un logement non adapté à son handicap ou à celui d'une personne à sa charge, au sens de l'article L. 114 du CASF (loi 3Ds 21/02/2022).

Les décisions de la COMED peuvent être de quatre ordres :

- le recours de la personne peut être reconnu prioritaire, le requérant devant être relogé en urgence ;
- la personne requérante peut être réorientée vers l'hébergement ;
- le recours peut être rejeté ;
- le recours peut être sans objet lorsque le demandeur a trouvé une solution de logement/hébergement avant le passage en commission, ou lorsqu'il n'y a plus lieu de statuer (départ du territoire, décès, etc).

La région Auvergne-Rhône-Alpes concentre 7,7 % des recours logement reçus en France en 2021 soit plus de 8 100 recours (environ 106 000 recours en France). La part de la région, qui était en augmentation depuis 2018 se stabilise en 2021 : 6,7 % en 2018, 6,9 % en 2019, 7,7 % en 2020.

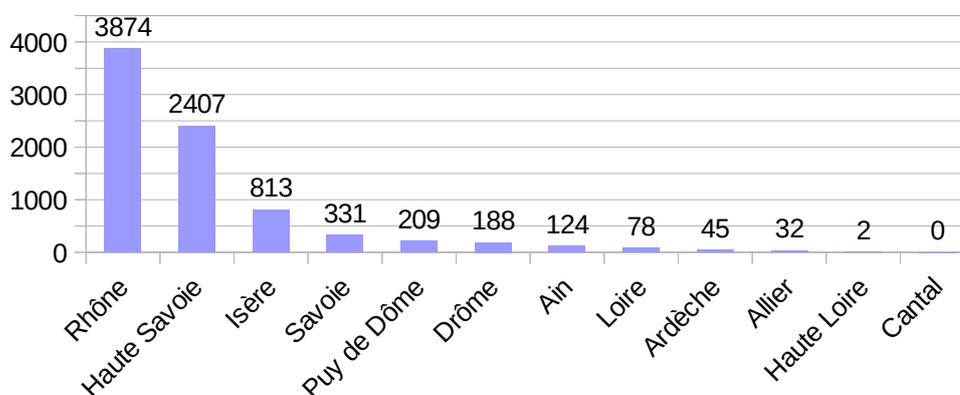
Le nombre de recours est en nette augmentation en 2021, à +17 %, au niveau régional comme au niveau national.

Il y a une grande disparité entre les départements puisque le Cantal n'a aucun recours, la Haute Loire 2 seulement alors qu'en il y en a 2 400 recours et dans le Rhône près de 3 900. Les recours logements sont donc concentrés plus particulièrement sur le département du Rhône, qui représente près de la moitié des recours de la région, de la Haute-Savoie, près d'un tiers puis de l'Isère (10 %), loin devant les autres départements. Cette disparité s'est accentuée ces dernières années. Toutefois, l'Isère connaît cette année une augmentation très sensible du nombre de recours.

On constate cependant de fortes évolutions dans des départements à l'activité plus modeste, comme la Savoie et la Drôme.

## 8 103 recours logement reçus en 2021

InfoDALo, restitution TS1bis, données arrêtées au 18 mai 2022



Recours logement reçus	2019	2020	2021	Évolution 2020/2021	Évolution 2019/2021
Rhône	3 270	3 496	3 874	11 %	18,5%
Haute Savoie	2 200	2 042	2 407	18 %	9,4%
Isère	664	626	813	30 %	22,4%
Savoie	227	247	331	34 %	45,8%
Puy de Dôme	207	170	209	23 %	1,0%
Ain	173	143	124	-13 %	-28,3%
Drôme	90	131	188	44 %	108,9%
Allier	37	40	32	-20 %	-13,5%
Loire	56	35	78	123 %	39,3%
Ardèche	18	28	45	61 %	150,0%
Haute Loire	1	3	2	ns	ns
Cantal	1	0	0	ns	ns

Le choix a été fait au regard de la particularité de l'année 2020 de comparer les années 2019-2020 et 2020-2021

### Les recours hébergement

Les recours hébergement sont principalement déposés dans le Rhône (60 %), l'Isère (25 %) et la Haute-Savoie (9 %). Avec environ 1 360 recours, Auvergne-Rhône-Alpes représente 18,5 % des recours hébergement nationaux (7 350). La région est la deuxième en termes de recours hébergement derrière l'Île-de-France. En 2021 le nombre de recours est en aussi sensible (+19 %), hausse bien plus marquée que celle constatée au niveau national (+2,3 %).

### Le profil des requérants<sup>29</sup>

Dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, le requérant DALO est majoritairement :

- de nationalité française pour 60 % (recours logement) ;
- ses ressources déclarées sont inférieures à un SMIC net annuel, pour environ 42% (recours logement) ;
- âgé de 25 à 40 ans pour 48 % en 2021 ; en 2020 pour plus de la moitié des requérants (logement et hébergement) ;
- vivant seul (43 %) ou à la tête d'une famille monoparentale (+ de 39 %) pour les requérants (logement ou hébergement).

### Les motifs invoqués par les requérants et les motifs retenus par les COMED (recours logement)<sup>30</sup>

Comme en 2020, le motif le plus souvent invoqué par le requérant pour les recours dont la décision est favorable est « dépourvu de logement ou hébergé chez un particulier » (37,7 %), loin devant le second motif invoqué « délai anormalement long » (25,9 %).

Les mêmes motifs sont le plus souvent retenus par les COMED : « dépourvu de logement ou hébergé chez un particulier » (39,7 %), « délai anormalement long » (34,1 %). Les COMED retiennent donc plus souvent le motif du délai anormalement long que les requérants (+8 points), la vérification du motif étant systématique pour les secrétariats de COMED, alors que le requérant exprime davantage d'autres motifs de priorité.

Le motif « hébergé dans une structure d'hébergement ou dans un logement de transition » est invoqué par le requérant reconnu prioritaire pour 20,8 % et retenu dans 19,5 % par les COMED.

29 Source InfoDALO TS4 données arrêtées au 18/05/22

30 Source : InfoDALO, restitutions TP5 et TP5 bis, données arrêtées au 17/06/22 ; ne concerne que les recours logement ; plusieurs motifs peuvent être invoqués et retenus.

Le motif « logement sur-occupé, logement indécent avec mineur ou personne handicapée » est largement utilisé par le requérant (16,9 %). Il est généralement moins retenu (11 %) par les COMED, probablement du fait que les COMED s'appuient sur une définition réglementaire et pas les requérants.

Si le motif « menacé d'expulsion sans solution de relogement » est invoqué dans 15 % des situations. Il n'est retenu par les COMED que pour 12 % des cas, toutefois en augmentation sensible : 9 % en 2020, 8 % en 2019.

Les motifs les moins invoqués par les requérants sur les recours avec décision favorable (4,5 %) et les moins retenus par les COMED sur les décisions favorables (2,4 %) sont les mêmes et relèvent de l'état du logement : « locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux ».

#### Les suites des décisions favorables<sup>31</sup>

Le délai dans lequel le préfet doit faire une proposition de relogement adapté aux besoins et capacité du requérant est de 6 mois dans le Rhône, la Loire et l'Isère et de 3 mois dans les autres départements (qui ne comprennent pas d'agglomération de plus de 300 000 habitants au sens de l'INSEE).

En 2020<sup>32</sup> en Auvergne-Rhône-Alpes, 74 % des personnes reconnues prioritaires et donc devant être relogées en urgence au titre du DALO se sont vu faire une offre de relogement. Ce taux est en baisse depuis 2 ans : 77,4 en 2019, 79 % en 2018. Toutefois, ces chiffres ne reflètent pas la réalité selon les services instructeurs du fait de difficultés de saisie des données (relogements non saisis, utilisation partielle de l'outil comdalo...)

La part des personnes reconnues prioritaires et devant être logées en urgence restant à reloger s'élève pour 2020 à 18,3 %.

Le taux de refus des offres adaptées est de 18 %, en légère régression (20 % en 2019, 23 % en 2018). En France, ce taux est de 5 % avec une grande disparité entre les régions : il est très faible dans les régions aux nombre de recours particulièrement importants, Ile-de-France et PACA.

Recours logement 2020	Décision sans objet : solution trouvée avant COMED	Décisions favorables 2020	Logés indépendamment de la mise en oeuvre de la décision <sup>33</sup>	Offres bailleurs faites aux bénéficiaires	Offres adaptées refusées	Bénéficiaires logés suite à offre	Bénéficiaires qui ne sont plus à reloger <sup>34</sup>	Bénéficiaires restant à reloger
Ain	31	39	2	34	8	26	2	1
Allier	8	18	2	8	2	6	0	8
Ardèche	3	10	2	6	2	4	2	0
Cantal	0	0	0	0	0	0	0	0
Drôme	22	46	4	22	2	20	7	13
Isère	57	339	2	255	34	189	72	42
Loire	2	22	0	17	3	14	3	2
Haute-Loire	0	2	1	0	0	0	0	1
Puy-de-Dôme	31	46	1	39	9	30	5	1

31 Source : InfoDALo, restitutions TL2 données arrêtées au 20/06/2022

32 Les chiffres de 2021 ne sont pas stabilisés

33 En parc privé non conventionné

34 Hors logés indépendamment et refus offre adaptée

Recours logement 2020	Décision sans objet : solution trouvée avant COMED	Décisions favorables 2020	Logés indépendamment de la mise en oeuvre de la décision	Offres bailleurs faites aux bénéficiaires	Offres adaptées refusées	Bénéficiaires logés suite à offre	Bénéficiaires qui ne sont plus à reloger	Bénéficiaires restant à reloger
Rhône	198	1 076	12	746	147	599	90	228
Savoie	19	76	0	70	19	51	0	6
Haute-Savoie	92	740	3	593	4	589	4	140
Région	463	2 414	29	1 790	230	1 528	185	442

## 2.3 - Le parcours vers l'accès à la propriété

### Le prêt à taux zéro (PTZ)

Le PTZ permet de financer une partie de l'achat ou de la construction d'un logement destiné à la résidence principale, à condition de ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale ou de ne pas avoir acquis les droits réels immobiliers de sa résidence principale dans le cadre d'un bail réel immobilier, à aucun moment au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt. Par ailleurs, à la date d'émission de l'offre de prêt, l'emprunteur doit justifier d'un montant total de ressources inférieur à un plafond variable en fonction de la localisation du logement.

Pour les opérations relatives aux logements neufs, la loi de finances pour 2018 avait reconduit le PTZ pour quatre ans, mais avait choisi de le recentrer, à compter du 1er janvier 2020, sur les zones très tendues (zones A et B1) et dans des communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense. En zone B2 et C, le PTZ dans le neuf devait s'éteindre le 31 décembre 2019.

La loi de finances pour 2020 a abrogé ces dispositions et a maintenu le bénéfice du PTZ pour l'acquisition d'un logement neuf dans les zones détendues (B2 et C) à compter du 1er janvier 2020. La loi de finances pour 2021 a prorogé le dispositif jusqu'au 31 décembre 2022. Les conditions sont les suivantes :

- le PTZ pour l'achat d'un logement neuf est désormais ciblé sur les zones A et B1, et les territoires couverts par un CRSD avec une quotité d'aide de 40 %. Dans les zones B2 et C, il a été reconduit avec une quotité réduite à 20 %;
- le PTZ pour l'achat d'un logement ancien à rénover a été reconduit dans les zones B2 et C (quotité d'aide de 40%) mais a été supprimé en zones A et B1. Le PTZ dans l'ancien reste mobilisable pour l'achat d'un logement HLM par son occupant, sans condition de travaux ni de zonage.

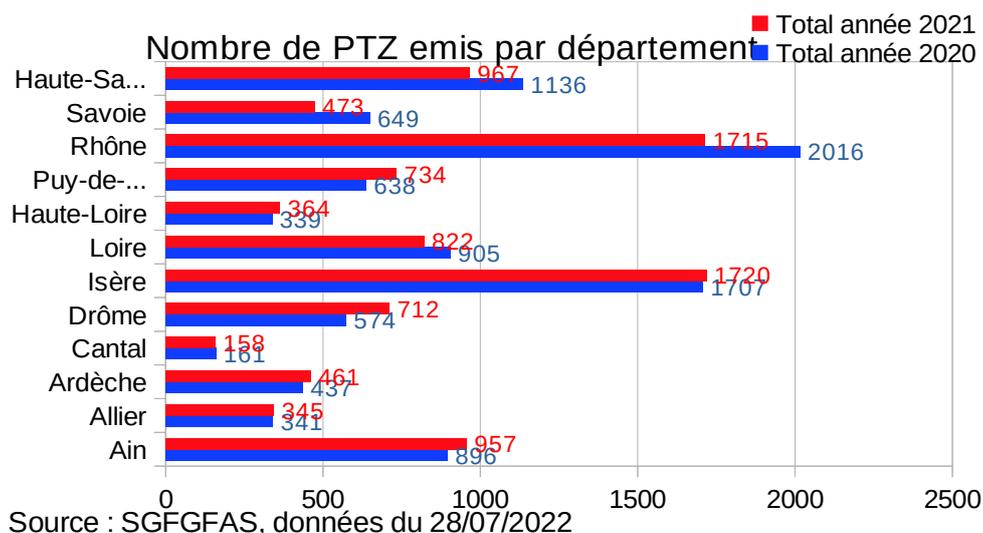
Au cours de l'année 2021, 9 428 PTZ ont été émis en Auvergne-Rhône-Alpes, soit une diminution de 3,8% par rapport à l'année 2020. La baisse régionale est légèrement plus marquée que celle observée au niveau de la France métropolitaine où elle est de 2,7 % (pour 72 853 PTZ émis sur la même période).

Le nombre PTZ émis dans le neuf est en baisse de -5 % par rapport à 2020 alors que celui des PTZ dans l'ancien est en légère hausse de +1%. Les PTZ émis dans le neuf représentent en 2021 près de 80 % des PTZ émis dans la région.

La baisse est surtout sensible en Haute-Savoie (-15%), Savoie (-27%) et dans le Rhône (-14,9%), habituels contributeurs importants de PTZ. Le Puy-de-Dôme se singularise avec une hausse de

plus de 15 %, les autres départements de la région connaissant soit des stagnations, soit des hausses inférieures à 10 %.

## Le prêt social location-accession (PSLA)



Le prêt social location-accession (PSLA) est un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé, etc) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs, et depuis 2020 la réhabilitation de logements existants, qui feront l'objet d'un contrat de location-accession.

Le PSLA permet à des ménages bénéficiant de ressources modestes, et ne disposant pas d'apport personnel, de devenir propriétaires :

- en leur donnant la possibilité d'acquérir le logement qu'ils occupent après une phase locative au cours de laquelle ils peuvent constituer leur épargne et ainsi diminuer leur endettement ;
- en sécurisant l'opération d'accession, en leur laissant le choix de se porter ou non acquéreurs à l'issue de cette phase.

L'opérateur doit obtenir une décision d'agrément permettant de bénéficier de la TVA au taux réduit de 5,5 % et de l'exonération de la TFPB pendant 15 ans.

La loi de finances pour 2020 a ouvert le PSLA aux logements anciens réhabilités. Le décret n°2020-1377 du 12 novembre 2020 précise les modalités d'application de cette disposition : quotité de travaux obligatoire et performance énergétique après travaux attendue). Un arrêté a également mis à jour la liste des pièces justificatives lors de la demande d'agrément (Arrêté du 12 novembre 2020 modifiant l'arrêté du 26 mars 2004). Un guide remplaçant les circulaires du 26 mai 2004 et du 20 février 2006 a été publié en janvier 2021.

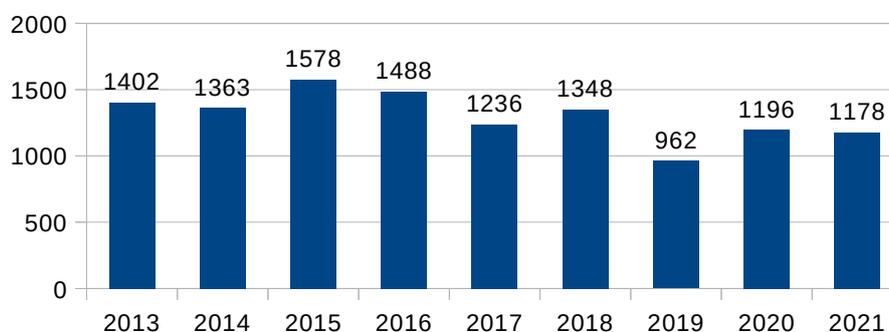
En 2021, 1 178 PSLA ont été agréés dans la région, nombre stable par rapport à 2020 mais inférieur à la moyenne annuelle de 1 322 logements, constatée entre 2013 et 2020.

La région représente 18,9 % du nombre de PSLA agréés au niveau national (6 221 contre 6 272 en 2020).

La répartition par territoires de gestion est la suivante<sup>35</sup> :

	Territoire de gestion	Nombre de PSLA agréés en 2021	Nombre de PSLA agréés en 2020	Nombre de PSLA agréés en 2019	Nombre de PSLA agréés en 2018
01	Conseil départemental de l'Ain	163	247	123	129
03	Conseil départemental de l'Allier	0	0	0	0
07	Ardèche	75	73	0	69
15	Cantal	13	8	19	4
26	Drôme	214	269	147	238
38	Communauté d'agglomération du Pays Voironnais	15	48	13	67
38	Grenoble Alpes Métropole	16	125	54	46
38	Isère hors délégataire	142	32	53	235
42	Loire	131	42	51	36
43	Conseil départemental de la Haute Loire	0	0	6	0
63	Clermont Auvergne Métropole	62	67	75	144
63	Puy de Dôme hors délégataire	69	20	12	42
69	Métropole de Lyon	106	34	69	85
69	Rhône hors délégataire	51	124	57	66
73	Communauté d'agglomération du Grand Chambéry	22	69	40	54
73	Savoie hors délégataire	0	8	40	33
74	CA Annemasse - les Voirons-Agglomération	0	11	31	4
74	Haute Savoie hors délégataire	99	19	172	96
	Région Auvergne-Rhône-Alpes	1 178	1 196	962	1 348

**Logements agréés en PSLA entre 2013 et 2021 dans la région Auvergne-Rhône-Alpes**



La grande majorité des PSLA (78 %, soit 809 logements) sont des logements collectifs. Seuls 163 sont des logements individuels et 99 sont dans des opérations mixtes individuel-collectif.

35 Source Sisal – extraction au 13 janvier 2020

## Les ventes HLM aux occupants et aux personnes physiques

Les ventes HLM visent à développer l'accèsion à la propriété des locataires du parc HLM (alors qu'il leur est difficile d'accéder au marché privé de l'accèsion), et constituent ainsi un levier important dans le parcours résidentiel. Elles favorisent la mixité sociale en diversifiant les statuts d'occupation des logements. Elles permettent aux bailleurs d'optimiser leur patrimoine par un recentrage territorial de leur parc. Elles sont également un moyen de renforcer leur capacité à financer la construction neuve et la rénovation par la reconstitution de leurs fonds propres. L'effet levier de la vente en termes de capacités de financement supplémentaires immédiates est estimé de l'ordre de 2 à 3 (autrement dit, 2 à 3 logements construits pour un logement vendu).

La loi ELAN, promulguée en novembre 2018, a apporté une série de mesures pour faciliter la vente de logement HLM avec une ambition visant 40 000 logements vendus à leurs occupants par an.

La décision d'aliéner est à l'initiative du bailleur en lien avec sa politique patrimoniale, les enjeux des territoires sur lesquels il intervient, mais également en lien avec sa mission sociale, dans le dialogue concerté avec l'État et les collectivités locales. Elle ne peut porter que sur des logements et des immeubles suffisamment entretenus. Elle ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux existants sur le territoire et de la commune ou de l'agglomération concernée (Article L. 443-7 du CCH).

Les chiffres des ventes présentées ci-après sont celles des ventes effectuées en 2020 disponibles dans le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux dans sa dernière version (RPLS 2021).

En 2020, 1 484 logements sociaux ont été vendus à des personnes physiques<sup>36</sup>. Ce résultat est en légère baisse par rapport à l'année 2019 (1 641 ventes), du fait de la diminution du nombre de logements vendus aux personnes physiques autres que les occupants (- 155), qui constituent cependant 71 % du total des ventes HLM.

Les ventes de logements HLM à leurs occupants affichent une stabilité, et voient donc leur part légèrement augmenter (29 % des ventes aux personnes physiques), mais représentent des volumes toutefois peu importants (428).

Ventes HLM en 2020 (source RPLS 2021)			
Famille d'organisme	Ventes à l'occupant	Ventes autres personnes physiques	Total
ESH	221	408	629
OPH	91	467	558
SEM	81	148	229
Autres structures <sup>37</sup>	35	33	68
TOTAL	428	1 056	1 484

42% des ventes ont été réalisées par des ESH. Leur poids reste stable alors que celui des OPH subit une légère baisse (38 % des ventes) par rapport à l'année 2019 qui présentait une hausse significative (41 %). Les ventes HLM des SEM connaissent une légère progression (15 % en 2020, 12 % en 2019).

<sup>36</sup> Pour les ventes entre organismes HLM, voir chapitre « l'offre locative sociale – Les cessions entre organismes »

<sup>37</sup> La mention « Autres structures » concerne les opérateurs MOI, les foncières.

Les ventes des ESH et des SEM se font plus souvent au profit des ménages occupants (35%) que pour les OPH (16%).

En 2020, les logements collectifs représentent plus de 65 % des ventes, en hausse par rapport à 2019 (57 %). Contrairement à 2019 où de fortes différences avaient été relevées selon la famille des bailleurs (les ventes des ESH concernant davantage des logements individuels (60%) tandis que les 3/4 des ventes des OPH concernaient du logement collectif), les résultats de l'année 2020 présentent une plus grande uniformité puisque les ventes de logements collectifs ont été majoritaires quelle que soit la famille de bailleur.

<b>Ventes HLM 2020 - Répartition par nature de logements (individuel/collectif) (source RPLS 2021)</b>				
<b>Famille d'organisme</b>	<b>Ventes à l'occupant</b>		<b>Ventes autres personnes physiques</b>	
	<b>Individuel</b>	<b>Collectif</b>	<b>Individuel</b>	<b>Collectif</b>
ESH	108	113	110	298
OPH	48	43	143	324
SEM	43	38	35	113
Autres structures	17	18	6	27
<b>TOTAL</b>	<b>216</b>	<b>212</b>	<b>294</b>	<b>762</b>

Sur la qualité énergétique des logements vendus, pour les DPE renseignés dans RPLS (soit 87 % des logements concernés), on observe que les ventes aux particuliers ont principalement concerné les logements en classes D (30%), C (29%) puis E (17%). Il est important de souligner que les ventes HLM aux particuliers présentent une part non négligeable de logements classés F (6,5 %) et G (3%).

## **Les Organismes de Fonciers Solidaires (OFS) et le Bail Réel Solidaire (BRS)**

*Les OFS ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs, destinés à la location ou à l'accession à la propriété, à usage d'habitation principale. Il s'agit d'organismes à but non lucratif, agréés par le préfet de région, seuls à pouvoir proposer des BRS. Le dispositif d'ensemble repose sur :*

- *une dissociation du foncier et du bâti permettant l'acquisition par les ménages de leur résidence principale à un prix abordable en achetant les droits réels grevant le bâti et dont la durée est « rechargeable » en cas de mutation (vente/donation/succession) ;*
- *l'acquisition et la conservation du foncier par l'OFS dans une logique anti-spéculative ;*
- *un contrôle, par l'OFS, de l'affectation des logements en fonction des ressources des ménages et un accompagnement lors de la mutation des droits réels attachés au BRS ;*
- *l'encadrement du prix de revente des droits réels permettant le maintien durable de l'offre à un prix abordable.*

Fin 2021, en Auvergne-Rhône-Alpes, vingt OFS ont été agréés :

2018 :

- OFIS (association d'un OPH et d'une SA coopérative d'HLM)
- ORSOL (SCIC SAS fondée par 3 coopératives HLM)

2019 :

- La Foncière de Haute-Savoie (GIP regroupant 11 communes, l'EPF 74 et l'USH 74)
- l'OPAC 38 (OPH)

2020 :

- l'OFS de la Métropole de Lyon (association, transformée en SCIC début 2022, regroupant La Métropole de Lyon, 3 OPH, AL et la CDC)
- la Société Dauphinoise pour l'Habitat (ESH)
- Est Métropole Habitat (OPH)
- l'OFS Grenoble-Alpes (GIP regroupant Grenoble-Alpes Métropole et EPFL du Dauphiné)
- Erilia (ESH)
- la Société Française d'Habitations Économiques (ESH)

2021 :

- GrandLyon Habitat (OPH)
- OPAC du Rhône (OPH)
- Haute-Savoie Habitat (OPH)
- OFS-Valrim Foncier Solidaire (SCIC)
- Halpades (ESH)
- Lyon Métropole Habitat (OPH)
- Alliade Habitat (ESH)
- Cristal Habitat (SEM)
- Immobilière Rhône-Alpes (ESH)
- Icade Pierre Pour Tous (SAS à but non lucratif)

Au niveau national, 97 OFS étaient agréés à la même échéance.

La perspective actuelle est la réalisation de plus de 20 000 logements en BRS sur tout le territoire à l'horizon 2024. Début 2020, les premières opérations neuves en BRS ont été livrées à Villeurbanne. A fin 2021, plus d'une centaine de logements faisant l'objet de BRS sont occupés par des ménages.

## 3 - L'amélioration du parc existant

### 3.1 - La requalification du parc privé

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) est un établissement public administratif qui met en œuvre la politique nationale d'amélioration du parc de logements privés existants. Sa vocation sociale l'amène à se concentrer sur les publics les plus modestes.

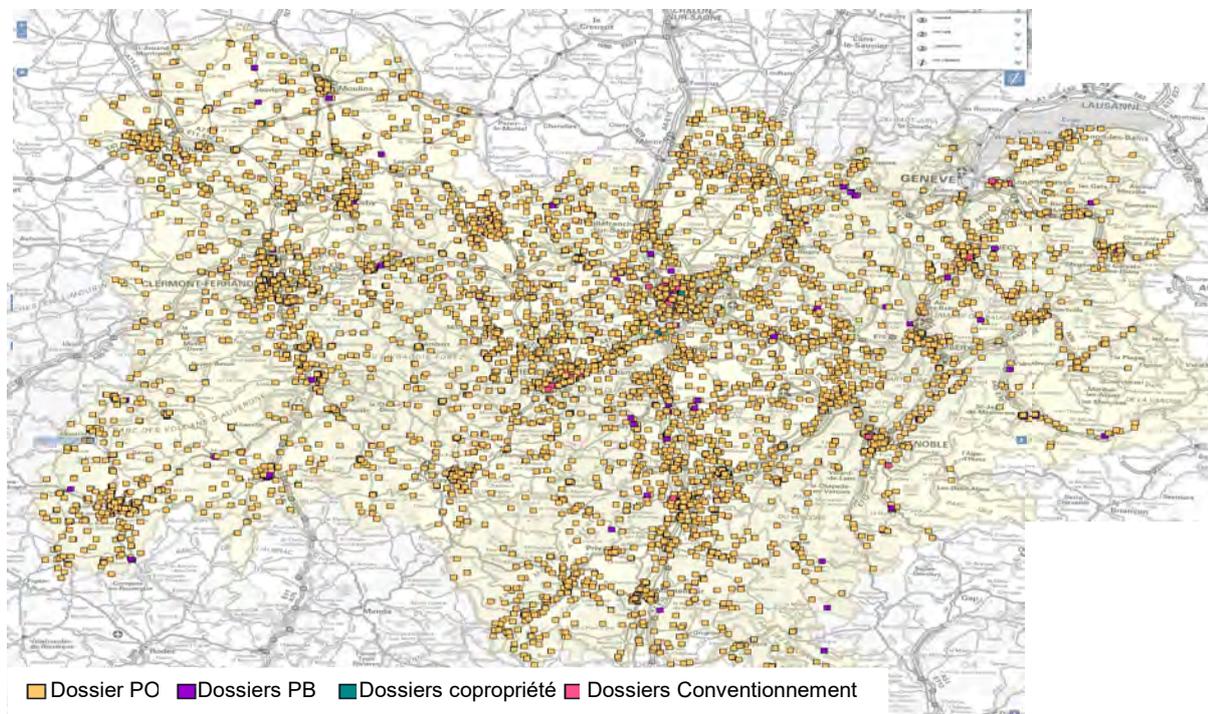
Elle est régie par les articles L321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et a pour mission l'amélioration des logements appartenant à des propriétaires privés à travers :

- la lutte contre l'habitat indigne et dégradé (volet travaux et volet foncier) ;
- le traitement des copropriétés en difficultés et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles ;
- la lutte contre la précarité énergétique ;
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap ;
- l'humanisation des centres d'hébergement.

Elle vise également à :

- faciliter l'accès des personnes défavorisées et des ménages à revenus modestes ou intermédiaires aux logements privés locatifs (production d'un parc privé à loyers maîtrisés) ;
- améliorer la connaissance du parc privé et des conditions de son occupation.

#### L'action de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah)



En 2021, L'Anah a engagé en région Auvergne-Rhône-Alpes un total de 115,8 M€ de subventions, dont :

- 102,7 M€ d'aides aux travaux
- 11,7 M€ d'ingénierie

- 1,4 M€ pour des opérations d'humanisation des centres d'hébergement
- 63 k€ pour des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)

De leur côté, les 9 collectivités locales délégataires, Conseil départemental de l'Ain, Conseil départemental de l'Allier, Conseil départemental de la Haute-Loire, Métropoles de Clermont-Ferrand, Chambéry, Grenoble, Lyon et les Communautés d'agglomération d'Annemasse et de Pays Voironnais, ont engagé 3,8 M€ d'aides propres.

Ainsi, 12 476 logements ont bénéficié d'aides de l'Anah (12 350 en 2020) :

- 9 353 logements de propriétaires occupants (PO) (9 805 en 2020)
  - ◆ 562 logements de propriétaires bailleurs (PB) (516 en 2020)
  - ◆ 2 561 «équivalent logements» dans le cadre des aides aux syndicats de copropriétés (1 867 en 2020)
  - ◆ 7 343 en secteur programmé (OPAH, PIG, POPAC, PDS) et 5 133 hors secteur programmé

Les 2 561 logements en copropriétés (17,6 M€) concernent :

- 477 logements en copropriétés en difficulté (7,4 M€) ;
- 1040 logements en copropriétés fragiles (7,1 M€) ;
- 770 logements en copropriétés autres copropriétés énergie (3 M€) ;
- 270 logements en copropriété pour des travaux portant sur l'autonomie (0,05 M€).

Parmi ces logements, 7 118 logements entrent dans le cadre du programme Habiter Mieux pour 85,3 M€ (8 834 logements pour 75,3 M€ en 2020) (voir chapitre sur la rénovation énergétique des logements).

<b>Logements subventionnés et montants des aides en 2021 par territoire de gestion</b>			
<b>Territoire de gestion</b>	<b>Logements subventionnés par l'Anah en 2021</b>	<b>Montants des aides de l'Anah en 2021</b>	<b>Montant des travaux éligibles aux aides de l'Anah en 2021</b>
Ain – Conseil départemental	713	6 613 479	14 860 469
Allier – Conseil départemental	856	7 247 886	13 979 335
Ardèche	737	7 248 627	14 282 856
Cantal	851	7 755 936	15 324 317
Drôme	1 085	11 097 951	23 245 412
Isère – Hors territoire délégué	711	5 081 080	10 500 832
Isère – Grenoble Alpes Métropole	359	3 510 012	6 462 511
Isère – CA du Pays Voironnais	135	1 244 054	2 560 358
Loire	2 239	17 757 249	32 363 435
Haute-Loire – Conseil départemental	478	3 540 903	7 396 946
Puy-de-Dôme – Hors territoire délégué	760	6 693 255	14 169 584
Puy-de-Dôme – Clermont-Auvergne métropoles	433	3 464 413	6 360 074
Rhône – Hors territoire délégué	420	4 151 385	8 189 638
Rhône - Métropole de Lyon	1 153	6 339 252	15 160 827
Savoie – Hors territoire délégué	285	2 408 896	5 285 844
Savoie – Métropole de Chambéry	315	1 371 946	2 869 570
Haute-Savoie – Hors territoire délégué	906	6 961 086	16 467 375
Haute-Savoie – Annemasse Agglomération	40	213 686	353 142
<b>TOTAL REGIONAL SUBVENTIONS TRAVAUX</b>	<b>12 476</b>	<b>102 701 096</b>	<b>209 832 522</b>
Subventions ingénierie		11 703 720	
Subventions humanisation		1 387 978	
Subventions résorption de l'habitat indigne		63 336	

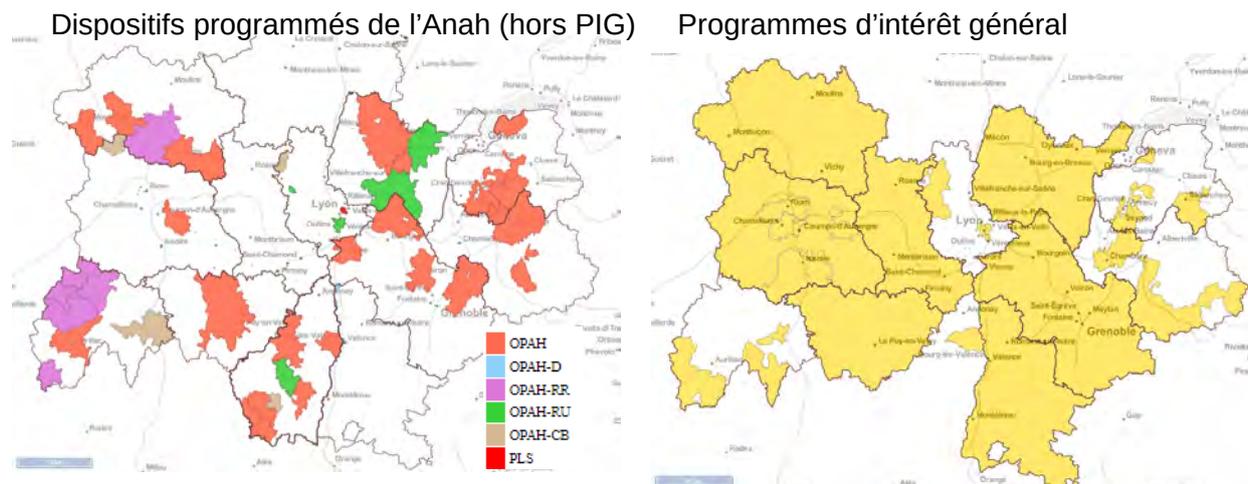
Logements subventionnés et montants des aides en 2021 par territoire de gestion			
Territoire de gestion	Logements subventionnés par l'Anah en 2021	Montants des aides de l'Anah en 2021	Montant des travaux éligibles aux aides de l'Anah en 2021
TOTAL REGIONAL DES AIDES DE L'ANAH EN 2021	12 476	115 856 130	209 832 522

## Les dispositifs programmés

Pour la mise en œuvre de la politique de l'Anah, 124 dispositifs programmés portés par les collectivités étaient actifs en 2021 sur la région (109 en 2020) :

- 26 opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH),
- 6 OPAH Revitalisation Rurale,
- 7 OPAH Centre Bourg,
- 28 OPAH Renouveau Urbain,
- 12 OPAH Copropriétés Dégradées,
- 35 Programmes d'intérêt général (PIG),
- Ainsi que 13 plans locaux de sauvegarde de copropriétés (PDS) portés par l'État en relation avec les collectivités.

Par ailleurs, 28 études pré-opérationnelles ont été menées, pour la plupart sur des territoires PVD.



## La lutte contre l'habitat indigne

*Selon la loi du 31 mai 1990, « constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes, pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».*

*L'Anah finance l'essentiel des interventions publiques dans ce domaine, en particulier les actions incitatives (subventions aux propriétaires). En 2021, 839 logements indignes ont fait l'objet de travaux subventionnés par l'Anah.*

*L'Anah finance également les opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) et le traitement de l'habitat insalubre réparable ou dangereux et les opérations de restauration immobilière (THIRORI).*

Par ailleurs, l'État prend en charge le coût résultant de la mise en œuvre des polices de lutte contre l'habitat indigne dont il a la responsabilité (sur le budget opérationnel de programme n°135, « urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat »).

### **L'harmonisation et la simplification des polices en matière de lutte contre l'habitat indigne**

L'article 198 de la loi du 23 novembre 2018 portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), a habilité le Gouvernement à adopter par ordonnance des mesures législatives afin d'harmoniser et simplifier les polices en matière de lutte contre l'habitat indigne, ces régimes étant jusqu'à présent complexes et difficiles à mettre en œuvre localement.

Les objectifs sont ainsi d'harmoniser et simplifier les polices administratives, de répondre plus efficacement à l'urgence et de favoriser l'organisation au niveau intercommunal.

L'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations a créé une police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, en remplacement des procédures de police administrative spéciale existantes.

Le décret du 24 décembre 2020 a complété et précisé le dispositif avec la définition de la mise en œuvre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, notamment en matière de procédure contradictoire ou d'exécution des arrêtés pris au titre de cette police.

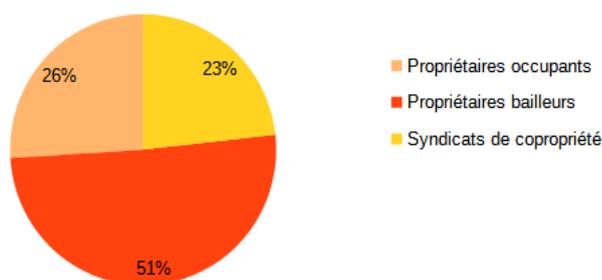
Ces dispositions entraînent en vigueur le 1er janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date. Ainsi, les procédures commencées avant le 1er janvier 2021 sans qu'un arrêté n'ait été notifié se poursuivent après le 1er janvier 2021 selon les règles applicables à compter de cette date.

### **Les aides de l'Anah au titre de l'habitat indignes : subventions aux propriétaires**

En 2021, au titre de la lutte contre l'habitat indigne, l'Anah a subventionné en région Auvergne-Rhône-Alpes les travaux de 839 logements :

- 218 logements de propriétaires occupants (161 en 2020, 176 en 2019)
- 426 logements de propriétaires bailleurs (426 en 2020, 398 en 2019)
- 195 logements de syndicats de copropriétaires (387 en 2020, 102 en 2019)

Aides de l'Anah pour le traitement de l'habitat indigne en 2021  
Répartition Propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, syndicats de copropriété



### **Les aides de l'Anah en RHI-Thirori**

En 2021, la commission nationale de lutte contre l'habitat indigne (CNLHI) a donné un avis favorable aux demandes de 2 communes en Auvergne Rhône-Alpes pour un financement d'opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI).

65 336 € ont été engagés (3,995 M€ en 2020, 2,76 M€ en 2019) pour 3 dossiers :

- Privas (Ardèche) îlot Fombarlet Temple - 32 340 €

- Saint-Marcellin (Isère) 34 Bd Gambetta -12 810 €
- Saint-Marcellin (Isère) 44 Grande Rue -18 186 €

Depuis 2010, 55 dossiers concernant 16 communes de la région, ont bénéficié de ces aides.

### ***Les crédits de l'État***

En 2021, les autorisations d'engagement se montent à 113 548 € (contre 73 528 € en 2020) et les crédits de paiement à 55 355 € (contre 73 778 €) pour financer les dépenses liées à l'élaboration et au suivi des mesures de police (constats et diagnostics, accompagnement juridique et social des ménages concernés, contrôles, etc.) ainsi que celles liées à la réalisation d'office par le préfet des mesures prescrites par les arrêtés (travaux principalement) à la suite de la défaillance des propriétaires et, parfois, celle de collectivités. Les dépenses concernant les travaux d'office doivent être recouvrées par l'État.

## **Le redressement des copropriétés dégradées ou en difficultés**

### ***Le plan Initiative Copropriétés***

*Le 10 octobre 2018, le Plan Initiative Copropriétés (PIC) a été lancé officiellement lors du congrès de l'USH à Marseille. Cosigné avec l'Anah, l'Anru, Action Logement, la Caisse des Dépôts et Procivis, il s'adresse aux collectivités volontaires. Basé sur la négociation de plans d'actions avec les décideurs locaux, ce « nouveau mode de faire » propose :*

- *une stratégie opérationnelle adaptée à la diversité des situations ;*
- *une approche territorialisée et partagée avec toutes les collectivités ;*
- *un co-pilotage de projet entre l'État et les collectivités pour traiter ces ensembles immobiliers, les questions sociales, sanitaires et d'ordre public ;*
- *des moyens financiers renforcés et adaptés.*

*Le suivi national est réalisé avec des comités de pilotage présidés par le ministre tous les 3 mois, avec l'appui d'une task force pilotée par l'Anah (mobilisation des autres ministères Intérieur, Santé, Justice) et regroupant l'Anru, le CGET, l'USH, le réseau des établissements publics fonciers, la CDC et Action Logement.*

*Les copropriétés sont classées pour le suivi en trois catégories :*

- *1. les copropriétés en extrême difficulté : concerne des quartiers à transformer et/ou des copropriétés à « recycler », c'est-à-dire qui ne peuvent rester dans le statut de copropriété : transformation en logements sociaux, en tertiaire ou démolition ;*
- *2. les copropriétés en difficulté : concerne des entités à sauvegarder et à redresser ;*
- *3. les copropriétés fragiles : désigne des sites à accompagner.*

Deux des quatorze sites suivis au niveau national sont en Auvergne-Rhône-Alpes :

- Cervelières-Sauveteurs à Vaulx-en-Velin dans la Métropole de Lyon (Rhône),
- Villeneuve et Renaudie sur Grenoble, Echirolles et Saint-Martin-d'Hères (Isère).

Il s'agit de copropriétés dans des grands sites de renouvellement urbain au montage d'opération particulièrement complexe. N'y sont pas repérés de bâtiments techniquement dégradés pour lesquels la démolition totale serait à envisager. Les démolitions éventuelles seront réalisées dans le cadre d'un projet urbain. Ces deux sites regroupent 45 copropriétés.

La liste de suivi régionale concerne en 2021 28 communes pour environ 140 copropriétés. Elle est évolutive et a intégré en 2021 trois nouveaux sites à Nantua et Oyonnax dans l'Ain et à Meyzieu dans le Rhône.

En 2021, 19,3 M€ ont été engagés sur les sites du Plan Initiative Copropriétés (15,2 M€ en 2020).



## Le registre national des copropriétés

La loi ALUR du 24 mars 2014 a institué un registre d'immatriculation des copropriétés, totalement dématérialisé, visant à renforcer la connaissance du parc de logements privés et à permettre aux pouvoirs publics de mieux appréhender les processus de fragilisation des copropriétés. Le décret du 26 août 2016 et l'arrêté du 10 octobre 2016 en précisent les modalités de mise en œuvre.

Depuis le 1er janvier 2019, toutes les copropriétés doivent être immatriculées. Les notaires s'assurent de l'immatriculation avant toute vente d'un logement et procèdent par ailleurs à l'immatriculation des nouvelles copropriétés.

Les représentants légaux sont tenus de mettre à jour annuellement les données, notamment les données financières de l'exercice comptable clos et approuvé en assemblée générale.

En Auvergne Rhône-Alpes, le nombre de copropriétés peut être estimé à environ 89 000 à partir du fichier des copropriétés fragiles Anah / Dgaln 2017.

Au 31 décembre 2021, 73 544 copropriétés étaient immatriculées en Auvergne-Rhône-Alpes dont :

- 15 927 copropriétés de 10 lots ou moins,
- 35 168 copropriétés de 11 à 49 lots,
- 19 516 copropriétés de 50 à 199 lots,
- 2 933 copropriétés de plus de 200 lots.

## Les aides au maintien dans le logement des personnes âgées et handicapées (Autonomie)

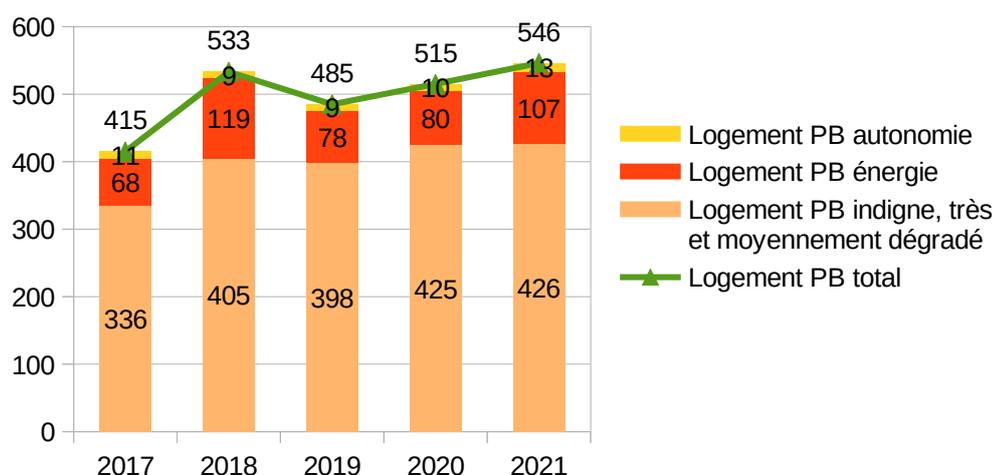
L'Anah finance l'adaptation des logements pour les personnes en perte d'autonomie afin qu'elles puissent continuer à vivre à leur domicile dans les meilleures conditions.

L'aide à l'autonomie a concerné 4 552 logements en 2021 (3 159 en 2020) :

- propriétaires occupants : 4 269 logements
- propriétaires bailleurs : 13 logements
- syndicats de copropriétés : 270 logements

## Les aides aux propriétaires bailleurs

Aides de l'Anah pour les Propriétaires Bailleurs



En 2021, 546 logements de propriétaires bailleurs ont bénéficié d'une aide de l'Anah (516 en 2020) pour un montant de subvention total de 11,1 M€ et un montant travaux de 31,3 M€.

Parmi ces 546 logements, 426 étaient des logements indignes, très et moyennement dégradés, 107 étaient des logements avec amélioration énergétique et 13 logements ont été traités pour améliorer l'autonomie.

159 logements sont situés sur une commune « Petite Ville de Demain » et 181 sur une commune « Action Cœur de Ville ».

## La revitalisation des centres-villes

### ***Le programme « Action Cœur de Ville »***

*Le programme Action Cœur de Ville (ACV), engagé en 2018, est piloté par le Ministère de la Cohésion des territoires et coordonné par l'agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT).*

*Il s'agit d'un grand plan d'investissement public sur 5 ans (2018-2022), à destination de 222 villes moyennes, en association avec leur intercommunalité, qui assument un rôle de centralité, indispensable pour une véritable cohésion du territoire national. Il cible plus spécifiquement leurs centres-villes, parfois menacés de dévitalisation (déclin démographique, dégradation du parc de logements ancien, fuite des activités commerciales en périphérie notamment).*

*Cinq milliards d'euros sont mis à disposition par l'État et trois partenaires financeurs (Caisse des dépôts et consignations, Action Logement et Agence nationale de l'habitat) afin de soutenir les projets de redynamisation portés par les collectivités.*

*Ces actions se déclinent autour des 5 axes sectoriels définis dans le programme ACV :*

- de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;*
- de favoriser un développement économique et commercial équilibré ;*
- développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;*
- mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;*
- fournir l'accès aux équipements, aux services publics, à l'offre culturelle et de loisirs.*

En région Auvergne-Rhône-Alpes, 25 villes ont été retenues.

De nombreuses actions sont déjà mises en œuvre de façon dynamique grâce au plan Action Cœur de Ville. Les éléments suivants, en lien avec l'action de l'Anah, permettent de mesurer l'avancement des projets en 2021 :

- 22 directeurs de projets accompagnent les collectivités et leur EPCI dans la conduite de leurs projets, avec l'appui financier de l'État, de l'Anah et de la Banque des Territoires. Ces postes ont été financés par l'Anah, à hauteur de 0,47M € pour l'année 2021 :
- 18 opérations programmées d'amélioration de l'habitat avec volet renouvellement urbain (OPA-RU) sont en cours sur ces territoires :
  - ◆ 4,37 M€ ont été engagés pour le financement de l'ingénierie, dont 0,37 M€ pour les études pré-opérationnelles et 3,53 M€ en suivi-animation ;
  - ◆ 11,6 M€ ont été engagés pour des travaux dans le cadre de différents programmes dont près de 3,4 M€ concernent les OPAH-RU du centre-ville ;
- 14 villes ACV ont des conventions d'opération de revitalisation du territoire (ORT) signées.

<b>Action Coeur de Ville : bilan des financements Anah, en millions d'euros, Source Anah</b>							
Année	Chefs de projet	Financement de l'ingénierie		Subventions pour travaux en communes ACV		Logements aidés en communes ACV	
		Etudes pré-op.	Suivi-animation	Total	Dont centre-ville en M€	Nombre de logements	Dont centre-ville
2018	0,1	0,18	2,72	8	1,22	1 028	116
2019	0,4	0,31	2,91	9,83	2,01	1 623	158
2020	0,35	0,18	3,61	10,67	3	1 072	243
2021	0,47	0,37	3,53	11,62	3,44	1 574	287

Centre-ville = périmètre de l'OPAH-RU

En 2021 39 % des logements subventionnés pour réaliser des travaux en commune ACV relèvent de travaux de rénovation énergétique (programme Habiter Mieux), 47 % de travaux d'aide au maintien dans les lieux (autonomie) et 13 % relèvent du traitement de l'habitat indigne.

Les dossiers ACV, complexes, nécessitent un fort investissement en ingénierie par rapport à d'autres projets (besoin de pilotage spécifique, fort besoin en communication, complexité du montage des opérations complexes... ).

Ces investissements soutenus illustrent la volonté de l'État à appuyer les collectivités pour faire émerger les améliorations des centres-villes. Ils montrent l'importance des aides financières de l'Anah et de l'État au côté de ses partenaires, Action logement, Anru, notamment, dans les processus de rénovation de centre-ville.

### **Le programme « Petites Villes de Demain »**

*Dans la continuité du programme national expérimental pour la revitalisation des centres-bourgs, lancé en 2014, le programme « Petites villes de demain » (PVD) a été lancé par le gouvernement en octobre 2020. La récente Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) est chargée du suivi et de l'animation du programme. Ce dernier vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentour, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement. Elles bénéficieront d'un soutien financier et d'un accompagnement de l'État dans le développement de leurs projets de territoire.*

En Auvergne-Rhône-Alpes, 226 communes ont été sélectionnées le 14 décembre 2020. Parmi elles, se retrouvent les 6 communes engagées dans le précédent programme national Centres-bourgs.

Nombre de collectivités lauréates du programme PVD par département		
Ain : 24	Drôme : 12	Puy-de-Dôme : 32
Allier : 15	Isère : 14	Rhône : 14
Ardèche : 13	Haute-Loire : 27	Savoie : 14
Cantal : 26	Loire : 17	Haute-Savoie : 18

## 3.2 - La rénovation énergétique du parc de logements

*L'année 2021 a été marquée par l'adoption de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, portant la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets. Elle vise à ancrer l'écologie dans notre société, atteindre la neutralité carbone d'ici 2050 et préparer la société et l'économie à plus de résilience face au changement climatique. Elle traite de l'ensemble des thèmes sociétaux impactés par le changement climatique pour lesquels une action est nécessaire dès aujourd'hui.*

*La lutte contre le changement climatique et les objectifs de neutralité carbone d'ici 2050 nécessitent d'améliorer les performances énergétiques de l'ensemble du parc de bâtiment. En effet, le secteur du bâtiment représente, en France, environ 45 % de la consommation d'énergie finale et 27 % des émissions de gaz à effet de serre. De plus, 7 millions de logements sont mal isolés et 14 % des Français ont froid dans leur logement.*

*Afin de baisser la facture de chauffage des français, d'augmenter leur pouvoir d'achat, d'améliorer leur confort et de lutter contre le changement climatique, il est nécessaire d'accélérer la rénovation énergétique.*

*La Loi Climat et Résilience contient, au sein du titre V "Se loger", deux chapitres consacrés à la rénovation thermique des bâtiments et à la réduction de la consommation d'énergie : nouveau diagnostic de performance énergétique, audit énergétique obligatoire en cas de vente de logements considérés comme des passoires énergétiques, gel du loyer et interdiction progressive de mise en location de ces mêmes passoires thermiques, service public de la rénovation et création d'accompagnateurs dédiés, financement du reste à charge, plan pluriannuel de travaux en copropriété...*

*Elle prévoit notamment que ne seront plus considérés comme décents et ne pourront donc plus être mis en location les logements de classe G du nouveau DPE à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, ceux de classe F à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028 et ceux de classe E à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2034. Ceci impose une massification de la rénovation énergétique tant dans le parc privé que dans le parc public.*

*2021 a également l'année de la mise en place du Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH) et son financement par un programme de Certificat d'Économies d'Exergie (CEE) intitulé SARE (Service d'Accompagnement de la Rénovation Énergétique).*

Le programme SARE est doté d'un budget de 50M€ sur 3 ans dans la région, et l'objectif initial était de viser un déploiement opérationnel du SPPEH dans toute la région à compter du 1er janvier 2021. Le conseil régional, conscient de cet enjeu, l'a inscrit dans son Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) « Ambition Territoires 2030 » avec un objectif de baisse des consommations énergétiques de 23 % sur le secteur résidentiel. Cela représente un volume d'environ 60 000 rénovations de logements par an.

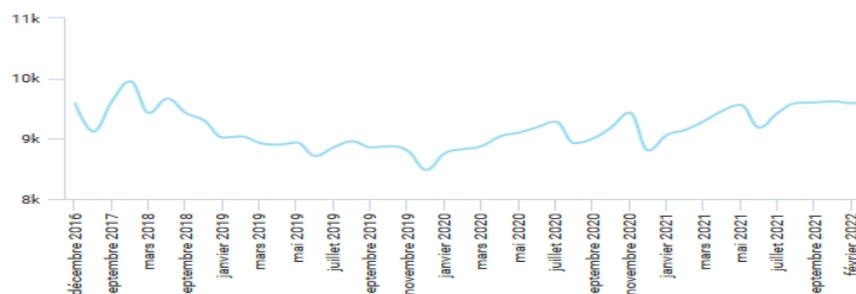
### La qualification des entreprises

*La qualification « reconnu garante de l'environnement » permet aux consommateurs de bénéficier des aides ou subventions publiques éco-conditionnées (éco-prêt à taux zéro, primes liées aux certificats d'économie d'énergie, aides à la rénovation énergétique distribuée par l'Anah et de Ma PrimeRénov'). Le dispositif a fait l'objet de travaux au niveau national et une évolution des conditions de labellisation est entrée en vigueur en 2021.*

Plus de 9 600 entreprises sont qualifiées « reconnu garante de l'environnement » en Auvergne-Rhône-Alpes fin 2021 (59 009 au niveau national). La région est la première de France en nombre d'entreprises qualifiées.

## Données MonSuiviRénov (traitement CERC Auvergne-Rhône-Alpes)

### ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS RGE



## Le programme « Habiter Mieux »

Le programme « Habiter Mieux » de l'Anah a été lancé en 2010. Il a pour ambition d'aider les ménages modestes, par l'accompagnement et des subventions, à entreprendre des travaux dans le but d'améliorer l'efficacité énergétique de leurs logements.

En 2021, 7 121 logements ont été aidés au titre du programme Habiter Mieux, représentant 85 M€ de subvention Anah.

Les subventions Habiter Mieux se répartissent comme suit en 2021:

- 4 512 pour les propriétaires occupants (5 002 en 2020 pour les dossiers « sérénité »)<sup>1</sup>;
- 514 pour les propriétaires bailleurs (499 en 2020) ;
- 2 095 pour les aides aux syndicats de copropriétés (1 469 en 2020)

La région représente 12,5 % des résultats nationaux du programme Habiter Mieux, qui a aidé 57 152 logements en 2021 (68 447 en 2020).

Depuis le lancement du programme en 2011, 68 456 logements Habiter Mieux ont été améliorés sur la région Auvergne-Rhône-Alpes (soit 12,7 % des 538 979 améliorés au niveau national).

## Ma prime Rénov

Ma Prim'Renov (MPR) est la principale aide de l'État pour la rénovation du parc privé. Dans le cadre de France Relance, elle a été simplifiée et ouverte à tous en 2021 (propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés) et dotée de 2 milliards d'euros. Elle vise à générer plus de 6 milliards de travaux et 22 000 emplois d'ici à fin 2022. L'objectif initial national était de répondre à 900 000 demandes d'ici fin 2022 dont 400 000 en 2021.

MPR est gérée au niveau national via une plateforme internet, excepté pour les dossiers MPR copropriété, gérés localement comme les autres dispositifs de l'Anah pré-existants.

Le Plan de relance annoncé par le Premier Ministre le 3 septembre 2020 a contribué en 2021 au financement de MPR.



<sup>1</sup> Seuls sont comparables avec 2021 les chiffres des dossiers Habiter Mieux Sérénité, le dispositif Habiter Mieux Agilité ayant été supprimé au profit de MaPrimeRénov

En 2021 en Auvergne-Rhône-Alpes, 79 682 logements ont bénéficié d'une aide MaPrimeRénov' pour 280 M€ de subventions attribuées (15 404 logements en 2020) : 78 160 de propriétaires occupants, dont 34 369 très modestes et 18 450 modestes, 1 522 de propriétaires bailleurs, dont 588 très modestes et 327 modestes.

Les rénovations réalisées relèvent majoritairement de gestes isolés, qui nécessiteront d'être complétés pour l'atteinte des meilleurs niveaux de performance énergétique. En Auvergne-Rhône-Alpes, comme au niveau national, une majorité de travaux concerne le changement des systèmes de chauffage (52 %), suivi par l'isolation des logements (13 %).

## **Le déploiement du service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH)**

*L'année 2021 a été marquée par le déploiement sur l'ensemble des territoires d'Auvergne-Rhône-Alpes du service public de la performance énergétique de l'habitat, devenant France Renov à partir de 2022. Il vise à proposer un service d'accompagnement adapté et sur mesure à tous les ménages s'engageant dans un projet de rénovation énergétique de leur logement.*

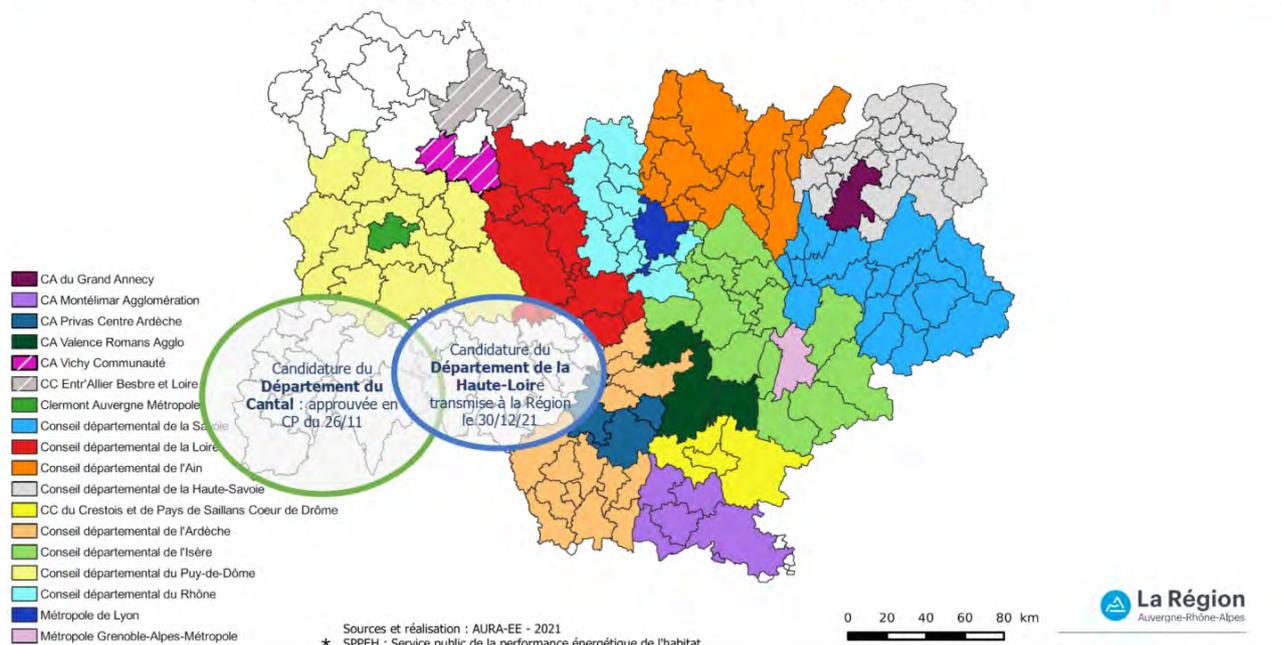
*Inscrit dans la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le SPPEH s'appuie sur le réseau des Plateformes Territoriales de la Rénovation Énergétique (PTRE) pour accueillir, informer et apporter un conseil personnalisé aux particuliers dans le cadre de projets de rénovation énergétique de leur logement, quel que soit leur niveau de revenus. Le service couvre également le petit tertiaire dont les caractéristiques sont proches du parc résidentiel.*

*Afin d'assurer une même qualité de service à tous les ménages, les collectivités organisent, à l'échelle du département, d'un ou plusieurs EPCI, la mise en œuvre d'une porte d'entrée commune à tous les ménages sur les questions d'énergie et d'habitat, en lien avec les acteurs locaux et expertises mobilisables sur son territoire.*

*Ceci permet la mobilisation du secteur, la montée en compétence des professionnels et la lutte contre les passoires thermiques.*

*Les SPPEH locaux sont cofinancés par les collectivités et par le programme CEE (Certificat d'Économies d'Énergies) SARE (Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique). Ils visent à aider les Français à se faire conseiller, et ainsi, savoir quels travaux effectuer pour améliorer leur confort tout en réduisant leurs factures. Le déploiement de ce programme sur tout le territoire national repose sur une implication forte des collectivités territoriales volontaires, et prioritairement des régions.*

En Auvergne-Rhône-Alpes le programme SARE est piloté par la Région, qui est porteur associé et a signé la convention régionale le 13 octobre 2020 pour une mise en œuvre au 1er janvier 2021



A fin 2021, le SPPEH financé dans le cadre du programme SARE est déployé sur les territoires représentant 93 % de la population de la région. Les territoires non dotés de SPPEH à fin 2021 ont prévu de déposer leur candidature courant 2022, ce qui permettra la couverture de 100 % de la population régionale.

Les collectivités territoriales sont incitées à mettre en place un réseau de guichets uniques de l'habitat englobant à la fois les enjeux de rénovation énergétique et ceux liés aux autres politiques de l'habitat, afin que le service d'accompagnement proposé soit le plus lisible possible pour les ménages. Certaines ont déjà créé des Maisons de l'habitat et de l'énergie, pour faciliter la complémentarité entre les dispositifs (SARE, PIG, OPAH, aides locales, conventionnement...) et viser une massification des rénovations.

## L'Eco-PTZ

*L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) permet de financer les travaux de rénovation énergétique des logements.*

*C'est un prêt destiné à financer des travaux d'économies d'énergie dans les logements (individuels ou collectifs). Il peut être souscrit par :*

- les propriétaires occupants ou bailleurs ;
- les copropriétaires bailleurs ou occupants, sous certaines conditions ;
- les sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés, sous certaines conditions.

*Les travaux doivent être réalisés par une entreprise RGE et atteindre au minimum le niveau de performance requis pour obtenir des certificats d'économie d'énergie (CEE).*

*L'éco-prêt concerne tout logement construit depuis plus de deux ans. Il finance la réalisation d'un « bouquet de travaux » mais peut aussi financer une seule action de travaux de rénovation. Cette action doit cependant figurer sur la liste des travaux éligibles. L'éco-PTZ est cumulable avec les aides de l'Anah et des collectivités territoriales, les certificats d'économies d'énergie (CEE).*

À partir du 1er janvier 2022, le plafond maximal s'établit à 50 000 euros (article 86 de la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022).

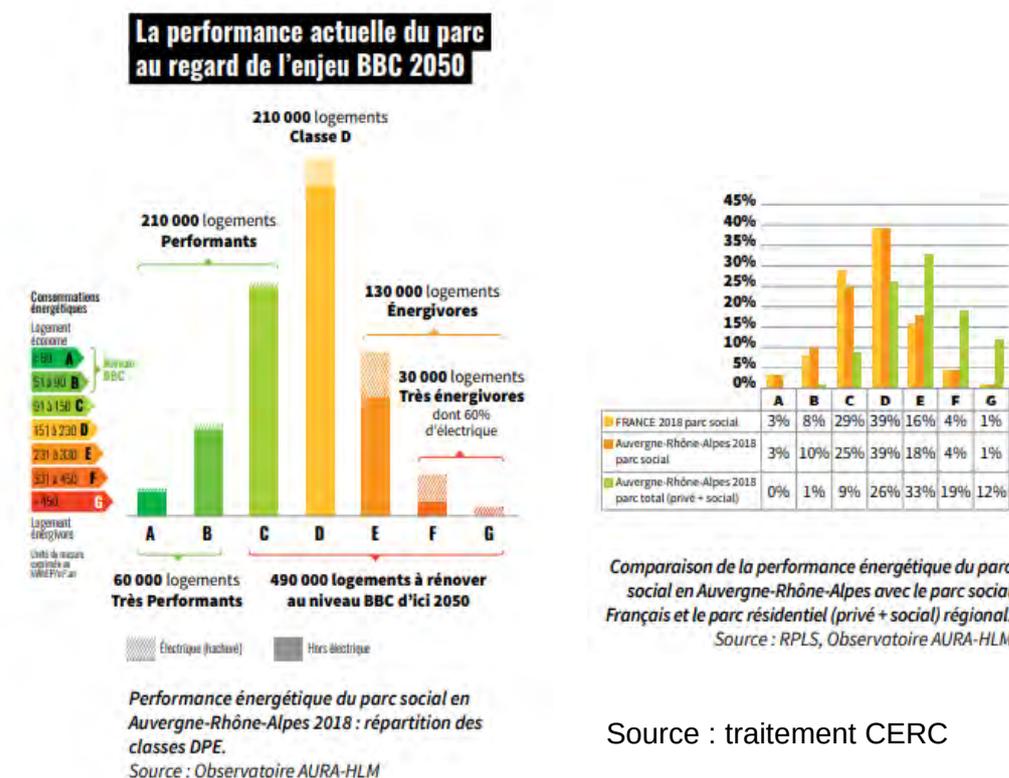
7 688 éco-prêts à taux zéro ont été distribués en Auvergne-Rhône-Alpes en 2021 (+46 % / 2020), soit 12,6 % des prêts émis nationalement.

## La rénovation énergétique du parc social

### La performance du parc social

En Auvergne-Rhône-Alpes, 5 % des logements HLM ont une étiquette F ou G (ancien DPE<sup>2</sup>), contre 17 % dans l'ensemble du parc public et privé. Par ailleurs

- 38 % de classes A, B et C dans le parc social contre 10 % dans le parc total ;
- 23 % de classes E, F et G dans le parc social contre 64 % dans le parc total.



Ainsi la performance du parc social est meilleure que celle de l'ensemble du parc de logements. Ces chiffres sont toutefois susceptibles d'évoluer avec les nouvelles exigences de performance environnementale.

La performance du parc social de la région est légèrement moins bonne que la moyenne nationale. Cela s'explique sans doute par la présence d'un parc ancien important lié à l'histoire industrielle de la région et par les territoires de montagne, pénalisés par l'altitude et la rigueur hivernale.

### Le plan de relance 2021-2022 : volet restructuration lourde et rénovation énergétique des logements locatifs sociaux



Une enveloppe nationale des crédits plan de relance a été affectée à la restructuration lourde et à la rénovation énergétique de logements sociaux. Elle représente 445 M€ sur 2021 et 2022, pour un objectif de 40 000 logements rénovés.

2 La réforme du DPE a été mise en place au 1<sup>er</sup> novembre 2021

Cette enveloppe permettra de rénover une partie du parc de logement social aujourd'hui vétuste, inadaptée et présentant de faibles performances thermiques, en finançant des opérations pour lesquelles l'équilibre financier peine à se concrétiser.

La gestion de l'enveloppe est déconcentrée, avec une programmation régionale et une instruction par les territoires de gestion. Les bénéficiaires des subventions sont les organismes HLM ou les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Les opérations financées doivent répondre aux conditions du code de la construction et de l'habitation et respecter le cahier des charges établi au niveau national : <https://www.ecologie.gouv.fr/plan-relance-restructuration-rehabilitation-lourde-et-renovation-thermique-logements-locatifs>.

La mise en place du programme Profeel, destiné à favoriser l'innovation en matière de rénovation énergétique, a également permis d'enclencher la dynamique.

Enfin, la Banque des Territoires accompagne les projets de réhabilitation des bailleurs à travers une offre de prêts à taux bonifiés, qui s'adapte également aux opérations les plus ambitieuses et permettant à des projets innovants de voir le jour.

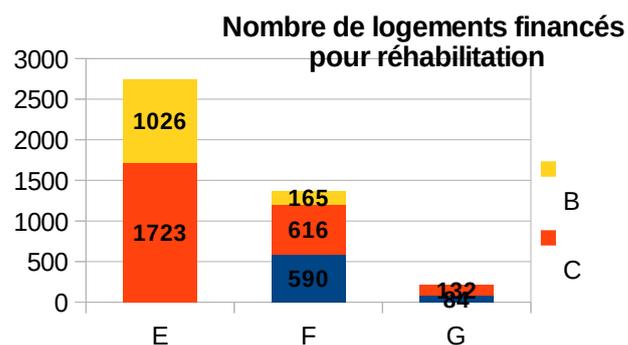
L'enveloppe initiale notifiée en 2021 à la région Auvergne-Rhône-Alpes était de 20 M€ correspondant à un objectif de 1 844 logements réhabilités. Elle a été abondée en juin et en septembre 2021. La dotation définitive est de 42 M€. Cet abondement couvrait les besoins pour financer les dossiers éligibles déposés en restructuration lourde couplée à une rénovation énergétique ainsi que ceux en rénovation énergétique seule. La mobilisation des bailleurs et des gestionnaires de la région pour déposer les projets et engager les opérations est particulièrement à souligner.

4 336 logements (après travaux) ont été financés en 2021 dont 4 055 en restructuration lourde et 281 en rénovation énergétique seule. Parmi les logements financés en restructuration lourde, 59 correspondent à des logements en résidences sociales, et plus précisément en foyers de jeunes travailleurs.

	Dotation définitive	Nombre logements financés	dont restructuration lourde	dont restructuration lourde de FJT	dont rénovation énergétique seule
Conseil départemental de l'Ain	1 539 724 €	141	141		
Conseil départemental de l'Allier	1 749 000 €	180	149	9	31
Ardèche	1 515 072 €	195	195		
Cantal	684 297 €	103	62		41
Drôme	3 379 000 €	329	290		39
Pays Voironnais	275 000 €	25	25		
Grenoble Alpes Métropole	2 607 000 €	138	138		
Isère hors délégation	8 697 842 €	869	803		66
Loire	1 470 202 €	176	176		0
Conseil départemental de la Haute-Loire	0 €	0	0		
Clermont Auvergne Métropole	1 253 864 €	171	171		
Puy de Dôme hors délégation	742 622 €	139	56		83
Métropole de Lyon	9 724 000 €	870	870		
Rhône hors délégation	676 000 €	92	92		
Grand Chambéry	1 353 708 €	109	109		
Savoie hors délégation	2 208 177 €	224	224		
Annemasse Agglo	418 000 €	38	38		
Haute Savoie hors délégation	3 511 580 €	537	516	50	21
Total	41 805 088 €	4 336	4 055	59	281

Les étiquettes énergétiques des opérations sont les suivantes :

Etiquette DPE avant travaux	Etiquette DPE après travaux	Nb logts après travaux
E : 2 749 logements	B	1 026
	C	1 723
F : 1 371 logements	B	165
	C	616
	D	590
G : 216 logements	C	132
	D	84
TOTAL		4 336



### **Le plan de relance 2021-2022 : l'appel à projet pour la massification de la rénovation énergétique du parc locatif social**

Dans le cadre du plan de relance 2021-2022, le ministère de la Transition Écologique a lancé un appel à projets destiné à soutenir financièrement les organismes de logement social s'engageant dans la mise en œuvre de solutions industrielles performantes et répliquables de rénovation énergétique des logements du parc locatif social. L'objectif de l'appel à projet est de faciliter le développement sur les territoires d'une offre industrielle de rénovation énergétique du parc de logements sociaux existants. 40 M € y seront consacrés.

Les candidats étaient invités à déployer des solutions industrielles innovantes et intégrées pour la rénovation énergétique afin que les logements du parc locatif social parviennent à une consommation énergétique très faible, en vue de passer à une échelle de projets plus significatifs en France, en massifiant le procédé.

Les résultats de l'appel à projet national ont été publiés le 10 mai 2021. Huit dossiers étaient candidats pour la région Auvergne-Rhône-Alpes et deux opérations ont été retenues dans la région (sur 10 au niveau national) :



- Cristal Habitat - Chambéry (73) – 244 logements (3,7M€)
- OPAC de la Savoie - Montmélian (73) – 99 logements (1,5M€)

### **L'éco-PLS**

L'éco-prêt logement social (éco-PLS) est un dispositif s'adressant aux bailleurs sociaux. Il est issu du Grenelle de l'environnement et vise à encourager la rénovation énergétique des 800 000 logements les plus énergivores du parc locatif social. Il se présente comme un prêt d'un montant de 9 000 à 22 000 € par logement, accessible aux bailleurs sociaux.

L'enjeu principal de cet éco-prêt est la réhabilitation des logements sociaux les plus énergivores afin de diminuer les charges énergétiques des locataires. Il permet entre autres de financer les travaux d'économies d'énergie réalisés dans des logements énergivores situés en zone Anru. Il complète donc les dotations budgétaires allouées à ces zones pour favoriser leur rénovation.

Sont visés en priorité les logements de classe énergétique E, F et G du diagnostic de performance énergétique (DPE). Le prêt a également été ouvert aux logements de classe énergétique D du DPE, dans la limite d'un quota national annuel de 50 000 logements.

De 2009, année de sa mise en place, à aujourd'hui, 3 générations de prêt se sont succédées, avec des conditions d'attribution différentes.

*En 2021, afin de soutenir des réhabilitations ambitieuses qui permettent de massifier la rénovation en développant des procédés industriels innovants, la Banque des Territoires a proposé une majoration de l'éco-prêt logement social pour les projets à énergie neutre garantie et pour les lauréats de l'appel à projets MassiRéno (Massification de la rénovation exemplaire du parc locatif social) lancé par l'État dans le cadre du Plan de Relance.*

En Auvergne-Rhône-Alpes, le nombre de logements financés avec un prêt ÉcoPLS est de 4 172 en 2021, en augmentation de près de 13 % par rapport à l'année 2020 impactée par la crise sanitaire (3 959 logements). Il retrouve ainsi le niveau de 2019 (4 465). La région Auvergne-Rhône-Alpes se place en quatrième place derrière l'Île-de-France (16 547 logements en 2021), Grand Est (5 677) et Haut de France (5 996).



## 4 - Le développement équilibré et durable des territoires

### 4.1 - Le déploiement des politiques locales de l'habitat

#### Les programmes locaux de l'habitat (PLH)

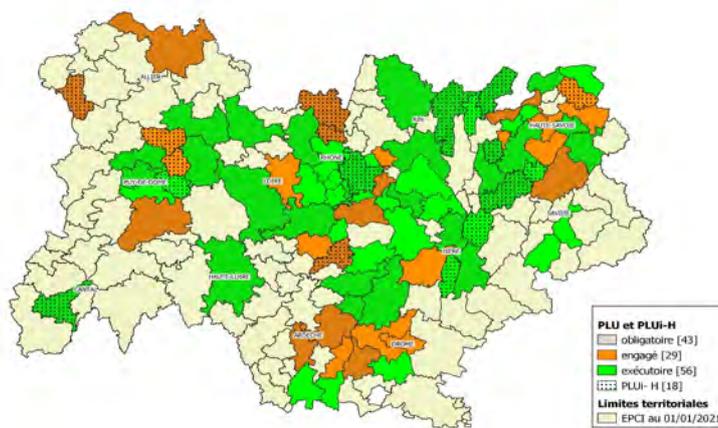
Le programme local de l'habitat (PLH) est le document stratégique de programmation et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, porté par les EPCI pour une durée de 6 ans. Il représente :

- l'expression d'un projet territorial ;
- le support de contractualisation avec l'État et les bailleurs sociaux ;
- une coordination des acteurs et des projets.

Il est l'outil de réflexion privilégié sur la politique du logement et du foncier. Le volet foncier des PLH a été renforcé par l'article 102 de la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et le décret n° 2018-142 du 27 février 2018.

Les PLH devront tenir compte des évolutions issues de l'article 205 de la loi « Climat & résilience », qui prévoit la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier au plus tard trois ans après que le PLH a été rendu exécutoire, et codifie de façon plus précise la nature des analyses que doit produire cet observatoire, dont les modalités seront précisées par un décret en conseil d'État prévu en 2022.

Au 31 décembre 2021, Auvergne-Rhône-Alpes est la région détenant le plus grand nombre de d'EPCI disposant d'un PLH ou engagé dans son élaboration en France : 85 PLH ou PLUiH, dont 56 exécutoires<sup>1</sup>. 56 % des communes de la région sont ainsi impliquées par un PLH et 84 % de la population régionale est couverte. La région est également caractérisée par un nombre très important de PLH dits volontaires, c'est-à-dire portés par des EPCI qui n'en n'ont pas l'obligation. Ainsi, 43 PLH sont obligatoires (dont 29 exécutoires) et 42 PLH sont volontaires<sup>2</sup> (dont 27 exécutoires).



1 Le PLH devient exécutoire 2 mois après sa date de délibération et les mesures de publicité.

2 Le PLH est obligatoire pour les métropoles, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération et les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants. Le PLH est facultatif (ou volontaire) pour les autres.

En 2021, deux EPCI ont présenté leur PLUiH, trois EPCI ont présenté leur PLH au CRHH, cinq EPCI leurs bilans triennaux et un EPCI son bilan final. Ces documents font souvent preuve, lorsqu'il s'agit du deuxième voire du troisième PLH, d'une grande maturité et présentent de manière intégrée les enjeux locaux en matière d'habitat. Le volet foncier des PLH, est souvent bien traité dans les PLH des territoires ayant une forte expérience en matière de politique de l'habitat.

Source Sudocuh au 30/06/2022	PLH en cours d'élaboration <sup>3</sup>	PLUi-H en cours d'élaboration	PLH exécutoire	PLUi-H exécutoire	PLH exécutoire sur une partie de l'EPCI	PLUi-H exécutoire sur une partie de l'EPCI	Total
Ain	1	0	3	2		1	7
Allier	1	1	1				3
Ardèche	3	1	3		1		8
Cantal				1			1
Drôme	3		2		1		6
Isère	2		7	2			11
Loire	2		4				6
Haute-Loire			1				1
Puy-de-Dôme	1	2	4	1			8
Rhône	1	2	8	1			12
Savoie	1		3	1			5
Haute-Savoie	7	1	6	2	1		17
Total	22	7	42	10	3	1	85

Le 4 pages sur les PLH a été actualisé et est en ligne sur le site internet de la DREAL : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/les-programmes-locaux-de-l-habitat-plh-en-auvergne-a18262.html>

## Les plans départementaux de l'habitat (PDH)

*Le plan départemental de l'habitat (PDH) vise à assurer la cohérence entre les politiques locales de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat et celles qui sont menées sur le reste du département. Élaboré pour une durée de six ans, il contribue à lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales et assure la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale. Il est élaboré conjointement par l'État et le conseil départemental qui associent également les EPCI dotés ou ayant engagé un PLH (articles L302-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation)*

<sup>3</sup> Les PLH en cours d'élaboration correspondent aux PLH engagés, en phase d'adoption et réengagés.

En Auvergne-Rhône-Alpes :

- 5 départements ont un PDH validé : l'Ain, l'Allier, la Haute-Loire, l'Isère et la Savoie ;
- 1 département a engagé l'élaboration de son document : la Loire.

## **Les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)**

*Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) s'inscrit dans l'ensemble de documents de planification et de programmation qui définit les politiques de l'habitat sur un territoire comme le PDH, PLH, et les PLU.*

*Il définit, de manière territorialisée, les mesures destinées à répondre aux besoins en logement et en hébergement des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement. Il doit notamment développer les points suivants (Liste complète définie à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990) :*

- *la création ou la mobilisation d'une offre adaptée de logement et d'hébergement ;*
- *la prévention des expulsions locatives ;*
- *la contribution des fonds de solidarité pour le logement à la réalisation des objectifs du plan;*
- *l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement et de diagnostics sociaux.*

La commission à l'hébergement et à l'accès au logement (CHAL) du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) prévue par la loi ALUR évalue et assure le suivi des PDALHPD qui doivent être présentés avant signature et à mi-parcours. Elle examine également les demandes de prolongation des plans.

Les périodes d'application des PDALHPD en vigueur en région sont :

- Ain 2017-2022
- Allier 2020-2025
- Ardèche 2018-2023
- Cantal 2018-2023
- Drôme 2019-2024
- Isère 2014-2019 (demande de prorogation d'un an supplémentaire) avec fin 2021, la validation du nouveau plan couvrant la période du 2022-2028
- Loire 2020-2025
- Haute-Loire 2018-2023
- Puy-de-Dôme 2017-2022
- Rhône 2016-2020 (demande de prorogation d'un an supplémentaire), avec fin 2021 la validation du nouveau plan couvrant la période 2022-2026
- Métropole de Lyon 2016-2020 (demande de prorogation d'un an supplémentaire)
- Savoie 2020-2024
- Haute-Savoie (2021-2025)

## **Les délégataires des aides à la pierre**

*Depuis la loi « Libertés et responsabilités locales » du 13 août 2004, l'État peut, à leur demande, déléguer ses compétences en matière d'attribution des aides à la pierre aux EPCI compétents en matière d'habitat et aux départements (ainsi qu'aux Métropoles depuis la loi MAPTAM). Après passation d'une convention pluriannuelle entre le préfet de département et le président d'un EPCI, d'une métropole ou d'un conseil départemental, la compétence d'attribution des aides de l'État concernant le financement du logement locatif de droit commun (hors Anru) et du parc privé (Anah) est déléguée à la collectivité signataire.*

*La délégation porte sur l'attribution des aides à la pierre en faveur du développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de l'amélioration du parc existant qu'il relève du logement social ou qu'il soit privé, ainsi que des aides en matière d'études et d'ingénierie qui leur sont associées.*

*Pour pouvoir signer une convention de délégation de compétence, les EPCI doivent disposer d'un PLH exécutoire.*

Le conseil départemental de la Haute-Loire a pris en 2021 la délégation de compétence des aides à la pierre et a signé avec l'État une convention sur la période 2021-2026.

En 2021, la région Auvergne-Rhône-Alpes compte donc 9 délégations de compétence des aides à la pierre :

- trois exercées par des conseils départementaux (Ain, Allier et Haute-Loire) ;
- trois exercées par des communautés d'agglomérations (Pays Voironnais, Grand Chambéry, Annemasse – Les Voirons Agglomération) ;
- trois exercées par des métropoles : Grenoble Alpes Métropole, Clermont Auvergne Métropole et Métropole de Lyon.

Trois conventions de délégation arrivaient à échéance en 2020 (CA Grand Chambéry, Clermont-Auvergne-Métropole, métropole de Lyon). Les conventions de la CA Grand Chambéry et Clermont-Auvergne-Métropole ont fait l'objet d'une prorogation de deux ans pour 2021 et 2022, celle de la métropole de Lyon a été renouvelée pour 6 ans en 2021.

## **La mise en œuvre des politiques d'attribution**

*Les lois ALUR (n°2014-366 du 24 mars 2014), Égalité et citoyenneté (n°2017-86 du 27 janvier 2017) et ELAN (n°2018-1021 du 23 novembre 2018) ont posé le cadre d'une politique d'attributions territorialisée, visant à la mise en œuvre des principes de mixité sociale et l'accès au logement des ménages les plus défavorisés.*

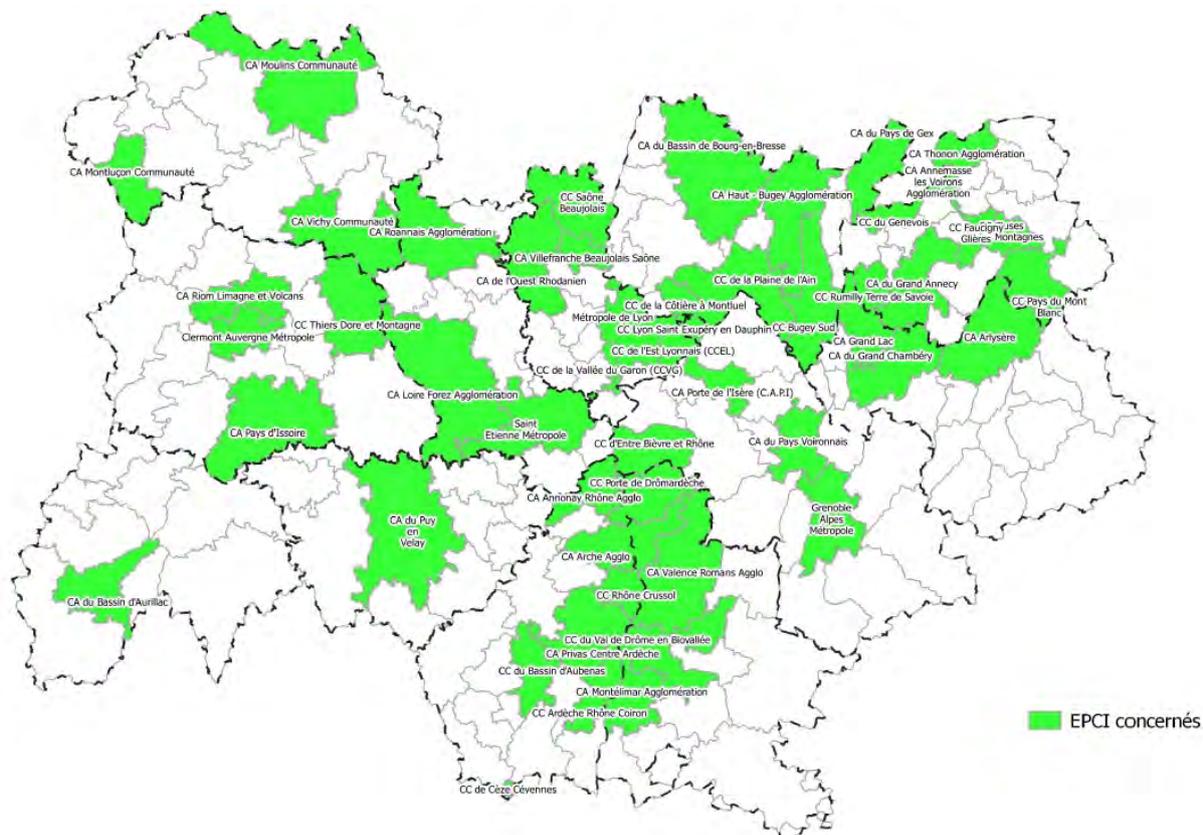
*À ce titre, les EPCI tenus de se doter d'un PLH et les EPCI ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire au titre de la politique de la ville sont tenus :*

- *de mettre en place une conférence intercommunale du logement (CIL) ; celle-ci doit adopter un document cadre sur les orientations en matière d'attribution de logements sociaux qu'elle aura définies ;*
- *de décliner ces orientations opérationnellement dans une convention intercommunale d'attribution (CIA) ;*
- *d'adopter un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGD).*

*Sur le territoire de ces mêmes EPCI s'appliquent des obligations en matière d'attributions :*

- *au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à celui du premier quartile des demandeurs de logement social, ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées ;*
- *au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont consacrées à des demandeurs autres que ceux mentionnés précédemment.*

En Auvergne-Rhône-Alpes, 52 EPCI sont concernés par les obligations de la réforme des attributions. Parmi ceux-ci, 44 ont un quartier prioritaire de la ville (QPV) sur leur territoire.



### EPCI concernés par la réforme des attributions

#### ***Les instances et documents de planification œuvrant pour la mixité sociale et le droit au logement***

A fin 2021, on dénombre :

- 40 conférences intercommunales du logement (CIL) créées dont 34 CIL ayant adopté leurs orientations cadre ;
- 26 conventions intercommunales d'attributions (CIA) adoptées ;
- 26 plans partenariaux de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) ;

A fin 2020, on comptait 39 CIL, 26 CIA et 25 PPGDID dans les EPCI dans lesquels ils sont obligatoires. En 2021

- la communauté de communes du Pays de Gex (Ain) a adopté son PPGDID
- la communauté de communes Saint-Exupéry en Dauphiné (Isère) a créé sa CIL et adopté ses orientations
- la communauté de communes Entre Bièvre et Rhône (Isère) a adopté les orientations de sa CIL
- la communauté d'agglomération du Grand Anney (Haute Savoie) a adopté les orientations de sa CIL
- la communauté de communes du Genevois (Haute-Savoie) a adopté les orientations de sa CIL

#### ***Le bilan des attributions au regard des objectifs de mixité sociale***

En 2021, dans les 52 EPCI concernés par la réforme des attributions, en moyenne régionale :

- 17,6 % des attributions hors QPV ont été faites à des ménages du premier quartile (18,5 % en 2020 et 17,2 % en 2019). La moyenne nationale est de 17,5 % (17,8 % en 2020 et 16,1 % en 2019).

- 72,9 % des attributions en QPV ont été faites à des ménages des trois quartiles supérieurs (70,7 % en 2020 comme en 2019). La moyenne nationale est de 74,1 % (72,7 % en 2020 et 73,8 % en 2019).

Parmi les 52 EPCI de la région concernés par ces obligations :

- seuls 3 respectent les objectifs relatifs aux 25 % d'attributions hors QPV au premier quartile en 2021, (contre 4 en 2020 et en 2019) ;
- 14 atteignent un taux compris entre 20 % et 25 % (contre 8 en 2019 et 11 en 2020) ;
- 35 sont en dessous de 20 %, (contre 40 en 2019 et 37 en 2020) ;
- 15 sont en dessous de 15 %.

A l'exception de deux EPCI, l'ensemble des 44 EPCI concernés par la réforme et ayant un QPV ont un taux d'attributions en QPV aux demandeurs des 3 quartiles supérieurs dépassant les 50 % ; 19 d'entre eux ont un taux supérieur à la moyenne régionale.

Avec le report de la date d'entrée en vigueur de la cotation de la demande et de la gestion en flux des contingents réservés, la ministre a annoncé fin mai 2021 la mise en place d'un comité national de suivi de la réforme et réunissant l'USH, Action Logement, les représentants des collectivités (France Urbaine, ADCF, AMF), la DRIHL, le GIP SNE et les DREAL Auvergne-Rhône-Alpes et Hauts de France. Sur proposition de la DREAL, le préfet de région a acté la mise en place d'un comité régional de suivi, miroir du comité national, et en a confié le pilotage à la DREAL.

## 4.2 - Les dispositifs territorialisés

### L'obligation de production de logements sociaux (dispositif SRU)

#### ***Rappel de l'article 55 de la loi «Solidarité Renouvellement Urbain»***

*La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain votée en décembre 2000 et renforcée depuis par plusieurs autres lois<sup>4</sup>, vise à assurer une répartition équilibrée du parc social sur l'ensemble du territoire dans un objectif de mixité sociale.*

*Son article 55, codifié aux L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, impose des obligations de production de logement social aux communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente moins de 25 % ou 20 % des résidences principales selon le taux de tension<sup>5</sup> du territoire.*

*Des exemptions sont toutefois prévues et prononcées par décret<sup>6</sup>, pris sur proposition de leur intercommunalité d'appartenance, et après avis des préfets de départements et de région et de la commission nationale SRU.*

4 Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC), loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

5 Le taux de tension est le rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux, hors demandes de mutation interne au sein du parc locatif social, et le nombre d'attributions annuelles, hors mutations internes. Si le taux de tension résultant est inférieur à 4 sur une période lissée sur 3 ans à partir de janvier 2017 (décret N° 2019-661 du 27 juin 2019), le taux de logements sociaux à atteindre est de 20 %, sinon de 25%.

6 Décret n° 2019-1577 du 30 décembre 2019 fixant la liste des communes exemptées pour la période 2020-2022.

*Les communes assujetties aux obligations SRU qui n'ont pas atteint le taux légal applicable de logements sociaux sont dites « déficitaires » et soumises à des obligations triennales de rattrapage devant leur permettre d'atteindre ce taux légal. Un prélèvement financier annuel, calculé en fonction du nombre de logements manquants et des capacités financières de la commune est effectué.*

*Pour la période triennale 2020-2022 la loi a fixé un objectif de production égale à 50 % du déficit en logements locatifs sociaux. A chaque bilan triennal, les services de l'État comparent l'état des réalisations avec les objectifs de rattrapage assujettis à chaque commune déficitaire. Pour les communes qui n'ont pas respecté leurs objectifs, le préfet engage une procédure de constat de carence qui peut aboutir à l'issue de la phase contradictoire à un arrêté de constat de carence qui engendre des sanctions financières (majoration du taux de prélèvement annuel SRU) et administratives telles la reprise par le préfet du droit de préemption urbain et de la gestion du contingent communal de logements réservés.*

### **Rappel des chiffres clés du bilan triennal 2017-2019 en Auvergne-Rhône-Alpes**

En Auvergne-Rhône-Alpes, 252 communes réparties dans 11 départements sont concernées par les obligations SRU au titre du triennal 2017-2019. Elles représentant 6 % des communes de la région mais 50 % de la population régionale.

Parmi celles-ci, 147 n'atteignent pas les 20 ou 25 % de logements locatifs sociaux imposés par la loi et sont dites « déficitaires ». Elles sont donc soumises à des obligations de rattrapage. Les trois quarts se situent dans les trois départements du Rhône, de l'Isère et de la Haute-Savoie.

Sur les 147 communes déficitaires, 76 communes qui n'avaient pas atteint leurs objectifs ont été soumises à la procédure de carence engagée par les préfets. 42 d'entre elles ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral de constat de carence.

Vous pouvez retrouver le 4 pages sur le bilan triennal SRU 2017-2019 en ligne sur le site internet de la DREAL : <https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/application-de-l-article-55-de-la-loi-solidarite-a20693.html>

#### **Focus : la loi 3DS et l'évolution du dispositif SRU**

L'année 2021 a été marquée par l'examen parlementaire du projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique (« 3DS »), apportant des évolutions au dispositif de l'article 55 de la loi SRU en grande partie fondées sur les préconisations du rapport de la commission nationale SRU (janvier 2021).

La loi n°2012-217 dite « 3DS » a été promulguée le 21 février 2022. Elle pérennise le dispositif au-delà de l'échéance de 2025 et elle favorise l'adaptabilité aux territoires en donnant un cadre juridique aux contrats de mixité sociale, support des modulations locales prévues par la loi. Les dispositions de la loi s'appliquent immédiatement. Toutefois, les mesures relatives aux objectifs triennaux s'appliqueront dès le triennal 2023-2025 (le bilan triennal 2020-2022 s'achève dans les conditions actuelles).

### **Le nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) porté par l'Anru**

*L'article 3 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a instauré le NPNRU, dont l'objectif est la requalification des quartiers prioritaires de la politique de la ville sur la période 2014-2024.*

*En cohérence avec la démarche générale de concentration des moyens de la politique de la ville, le NPNRU vise en priorité les quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants.*

Les projets doivent permettre de désenclaver les quartiers, de revaloriser le bâti et les espaces publics, d'adapter les trames urbaines et foncières, de pallier le déficit d'offre de commerces et de services, et enfin, de simplifier l'accès aux activités économiques pour les habitants. Les opérations relatives au logement peuvent porter sur la démolition (avec ou sans reconstruction – la règle du « 1 pour 1 » étant assouplie), la réhabilitation, la résidentialisation, la requalification ou le traitement des copropriétés dégradées.

En Auvergne-Rhône-Alpes, le NPNRU concerne 19 projets d'intérêt national (PRIN) et 33 projets d'intérêt régional (PRIR), sélectionnés en 2015 après une analyse conjointe État-Région.

Chaque département comporte au moins un PRIR. Plusieurs agglomérations comportent à la fois un PRIN et un PRIR : Lyon, Saint-Etienne, Grenoble, Valence-Romans, Oyonnax.

Au 31 décembre 2021, toutes les conventions pluriannuelles des PRIR ont été signées, sauf celle de Givors qui le sera prochainement. S'agissant des PRIN, deux conventions demeurent en cours d'élaboration.

Ainsi, la plupart des projets sont désormais entrés en phase opérationnelle, naturellement ralentie depuis la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19.

### **La situation des PRIN et des PRIR**

Suite à la loi de finances 2018, qui a acté le doublement du budget national consacré au NPNRU, porté à 10 milliards d'euros, l'Anru a procédé en juin 2018 à la définition de nouvelles enveloppes pour le financement des PRIR.

A ce jour, les concours financiers de l'Anru pour les projets de la région Auvergne-Rhône-Alpes se portent à 1,03 Md€, répartis comme suit :

- 795,2 M€ pour les PRIN (562,3 M€ de subventions et 232,9 M€ de prêts bonifiés) ;
- 241,5 M€ pour les PRIR (193,3 M€ de subventions et 48,3 M€ de prêts bonifiés) ;

A cette somme s'ajouteront les concours financiers validés pour les projets en cours d'élaboration ainsi que les abondements de certains projets qui sont progressivement contractualisés suite à l'abondement du NPNRU de 2 Md€ annoncé dans le cadre du Comité interministériel des villes du 29 janvier 2021.

<b>Situation des PRIR au 31 décembre 2021</b>					
<b>Département</b>	<b>Communes PRIR</b>	<b>Date de signature convention Anru</b>	<b>Montant subventions Anru</b>	<b>Montant prêts bonifiés Action Logement</b>	<b>Montant subventions Conseil régional</b>
AIN	Bourg en Bresse - La grande Reyssouze	20/07/20	10 086 442	3 406 000	3 000 000
	Bellignat - Pré des saules	20/04/20	3 312 900	800 000	2 200 000
	Ambérieu en Bugey - les Courbes de l'Albarine	15/06/20	3 000 000	130 000	2 000 000
ALLIER	Montluçon - Rive gauche	04/03/20	3 462 000		6 350 000
	Cusset – Presles	20/09/18	2 038 000	378 900	7 300 000
ARDECHE	Le Teil – Centre ancien	10/12/18	6 175 057	152 400	725 000
CANTAL	Aurillac – Marmiers	08/06/20	7 248 000	928 000	4 460 000
DROME	Romans sur Isère - Quartier Est	22/09/19	11 818 989	3 055 400	1 450 000

	<b>Communes PRIR</b>	<b>Date de signature convention Anru</b>	<b>Montant subventions Anru</b>	<b>Montant prêts bonifiés Action Logement</b>	<b>Montant subventions Conseil régional</b>
	Romans sur Isère - Centre ancien	22/09/19	9 829 144	1 149 100	4 550 000
ISERE	Grenoble – Mistral	06/11/19	8 685 766	4 672 800	5 000 000
	Saint-Martin d'Hères - Renaudies – Champberton-La Plaine	06/11/19	1 500 000	1 600 000	2 200 000
	Vienne - Vallée de la Gère	23/09/19	2 088 000	1 000 000	3 900 000
	L'Isle d'Abeau - Saint-Hubert	11/12/20	953 459	69 512	4 750 000
	Villefontaine – Saint-Bonnet	11/12/20	428 065	35 713	2 700 000
	Voiron - la Brunetière	23/09/19	1 039 992	360 000	4 900 000
LOIRE	Saint-Étienne - La Cotonne – Montferré	14/03/19	8 347 841	1 072 500	2 790 000
	Saint-Etienne – Sud-est	14/03/19	3 021 412	1 448 570	3 300 000
	Saint-Chamond - Centre ville	14/03/19	3 578 588	3 421 412	1 260 000
	Rive-de-Gier - Centre ville	14/03/19	9 037 768		4 650 000
HAUTE-LOIRE	Le Puy-en-Velay - Val Vert	14/10/19	2 562 955	164 300	4 740 000
PUY-DE-DOME	Thiers - Centre Ancien	12/06/19	3 215 041		4 600 000
RHONE	Givors - Centre Ancien		76 659		2 400 000
	Givors - Les Vernes	en cours	10 270 353	4 130 090	
	Saint-Fons - l'Arsenal et Carnot-Parmentier	22/01/20	28 654 829	4 998 087	4 900 000
	Lyon - Langlet Santy	15/06/20	5 350 000		5 400 000
	Lyon – Mermoz	21/01/20	18 621 000	2 383 400	900 000
	Saint-Priest – Bellevue	11/02/20	7 015 600		2 100 000
SAVOIE	Chambéry - Les Hauts de Chambéry	04/02/20	8 459 521	8 162 165	4 000 000
	Aix-les-Bains – Marlioz	01/12/19	2 889 175	1 160 000	1 500 000
	Albertville - Val des Roses – Contamine	01/07/18	900 000	0	1 650 000
HAUTE-SAVOIE	Cluses - les Ewües	05/07/19	2 487 662	1 700 000	3 595 000
	Bonneville - Bois Jolivet-les iles-Bellerives	19/11/18	7 124 005	1 900 000	5 000 000
Total			193 278 223	48 278 349	108 270 000

Situation des PRIN au 31 décembre 2021					
Département	Commune	Nom du PRIN	Date de signature convention Anru	Montant subventions Anru	Montant prêts bonifiés Action Logement
AIN	Oyonnax	La Forge – La Plaine	20/04/20	16 795 300	9 806 600
DROME	Valence	Les Hauts de Valence – Polygone	22/09/19	32 605 146	8 318 000
ISERE	Grenoble	La Villeneuve	06/11/19	43 946 227	22 053 000
	Echirolles	Villeneuve-Arlequin-les géants	06/11/19	26 670 000	14 490 000
LOIRE	Saint-Étienne	Multi-site nationaux	14/03/19	2 661 994	559 100
	Saint-Etienne	Montreynaud	14/03/19	18 309 487	4 408 525
	Saint-Etienne	Tarentaize/Beaubrun/Couriot	14/03/19	19 646 876	6 235 546
PUY-DE-DOME	Clermont-Ferrand	Saint-Jacques	04/07/19	95 723 451	36 901 166
	Clermont-Ferrand	La Gaulthière			
	Clermont-Ferrand	Les Vergnes			
RHONE		Convention Métropole de Lyon	13/03/20	27 242 000	44 000 000
	Bron	Parilly	en cours d'élaboration		
	Bron	Terraillon- Chenier	13/03/20	16 950 000	5 000 000
	Rillieux-la-Pape	Ville Nouvelle	26/02/20	48 915 400	15 600 000
	Vénissieux	Minguettes-Clochettes	12/03/20	72 481 300	18 062 000
	Lyon	Duchère	01/12/20	27 158 560	3 876 255
	Vaulx-en-Velin	Grande Ile	10/03/20	61 830 801	16 854 831
	Villeurbanne	Les Buers	09/03/20	12 275 335	9 030 000
	Villeurbanne	St Jean	en cours d'élaboration		
	Villefranche-sur-Saone	Belleroche	10/12/20	26 240 220	5 993 900
HAUTE-SAVOIE	Annemasse	Livron-Le Perrier-Chateau Rouge	19/09/19	12 842 115	11 753 272
Total				562 294 212	232 942 195

Le financement des PRIR a fait l'objet, depuis 2015, de décroissements entre l'État (SGAR) et le Conseil régional dans le cadre du CPER. Le Conseil régional a mobilisé une enveloppe initiale de 99 M€ (portée à 108 M€), destinée à financer principalement des opérations de voiries ou de restructurations urbaines nécessaires au décloisonnement des quartiers. Les financements de la Région concernent uniquement les PRIR.

## En zones B2 et C, les démolitions de logements sociaux

*Le conseil d'administration du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) du 15 décembre 2020 a maintenu le principe d'une enveloppe dédiée aux opérations de démolition en zones détendues, créée en 2018, en maintenant son montant à 10 M€, comme en 2020 (contre 15 M€ en 2019).*

*Le périmètre des opérations finançables est le suivant :*

- opérations de démolition de logements appartenant au parc conventionné à l'APL des bailleurs sociaux ;*
- opérations de démolition en zones détendues (zonage B2 et C) ;*
- enveloppe non mobilisable sur des opérations financées par l'Anru, ni sur des opérations localisées sur des périmètres de convention PNRU et NPNRU.*

Un recensement auprès des territoires de la région a permis d'évaluer à un millier de logements par an le stock de logements sociaux à démolir en zones B2/C hors Anru entre 2018 et 2022.

Le nombre de logements démolis en 2017 et en 2018 était respectivement de 919 logements et 928 logements. Il s'est élevé en 2019 à 1 795 logements. En 2020, il était de 1 194 logements (données RPLS).

Une dotation de 1,77 M€ a été notifiée à la région Auvergne-Rhône-Alpes au titre de 2021, soit 43 % du besoin remonté en fin d'année 2020 (1 018 logements pour 4,1 M€). Un abondement de la dotation a été obtenu en novembre suite à un redéploiement national, portant la dotation régionale à 2,1 M€.

Comme en 2018, 2019 et 2020, les opérations ont été sélectionnées sur la base des critères de priorisation validés par le CRHH :

- L'obsolescence et les caractéristiques (qualité) des bâtiments concernés
- Le taux de vacance dans le parc social sur le bassin d'habitat
- Des opérations faisant partie de projets d'aménagement de territoire globaux
- Intégrant des propositions sur la reconstitution et le parc conservé
- Portées par un partenariat avec les collectivités locales
- S'inscrivant dans le cadre d'actions de revitalisation de centres bourgs et centres villes
- Proposant un projet social de qualité (relogement)
- Calendrier de l'opération avec l'assurance d'un financement dans l'année
- Situation financière du bailleur
- Destination du foncier
- Cofinancements
- Effet levier de la subvention pour les « grosses opérations »

Le financement de ces opérations s'est fait en articulation avec les financements accordés par Action Logement dans le cadre de son appel à manifestation d'intérêt au titre du plan d'investissement volontaire. Pour les opérations cofinancées par Action Logement, le montant de subvention accordé a été ramené à 2 500 euros par logement démolé, ce qui a permis d'optimiser le nombre d'opérations financées au titre du FNAP.

Ainsi, 24 opérations, soit 839 logements, ont pu être financées par les crédits FNAP.

Pour mémoire, le FNAP a financé dans la région 15 opérations de démolitions (584 logements) en 2020, 21 opérations (698 logements) en 2019, et 15 opérations (398 logements) en 2018.

<b>Démolitions financées en 2021</b>			
<b>Département</b>	<b>Commune</b>	<b>Montant subvention Etat</b>	<b>Nb logts</b>
Ain	Bourg-en-Bresse	215 000 €	86
	Oyonnax	102 500 €	41
	Villars-les-Dombes	30 000 €	12
Allier	Cérilly	40 000 €	16
Ardèche	Annonay	50 000 €	20
Drôme	Bourg-de-Péage	107 500 €	43
	Crest	120 000 €	48
	Pierrelatte	72 256 €	30
Isère	Roybon	17 500 €	7
	Saint-Chef	52 500 €	21
	Saint-Marcellin	7 500 €	3
Loire	Le Chambon-Feugerolles	215 000 €	86
	Roanne	215 000 €	86
	Saint-Pierre-de-Bœuf	45 000 €	18
	Unieux	180 000 €	72
	Violay	70 000 €	28
Haute-Loire	Aurec-sur-Loire	40 000 €	16
	Brioude	145 000 €	58
	Le Chambon-sur-Lignon	30 000 €	12
	Craponne-sur-Arzon	37 500 €	15
	Saint-Just-Malmont	40 000 €	16
	La Séauve-sur-Semène	12 500 €	5
Puy-de-Dôme	Saint-Éloy-les-Mines	250 000 €	100
Région		2 094 756 €	839

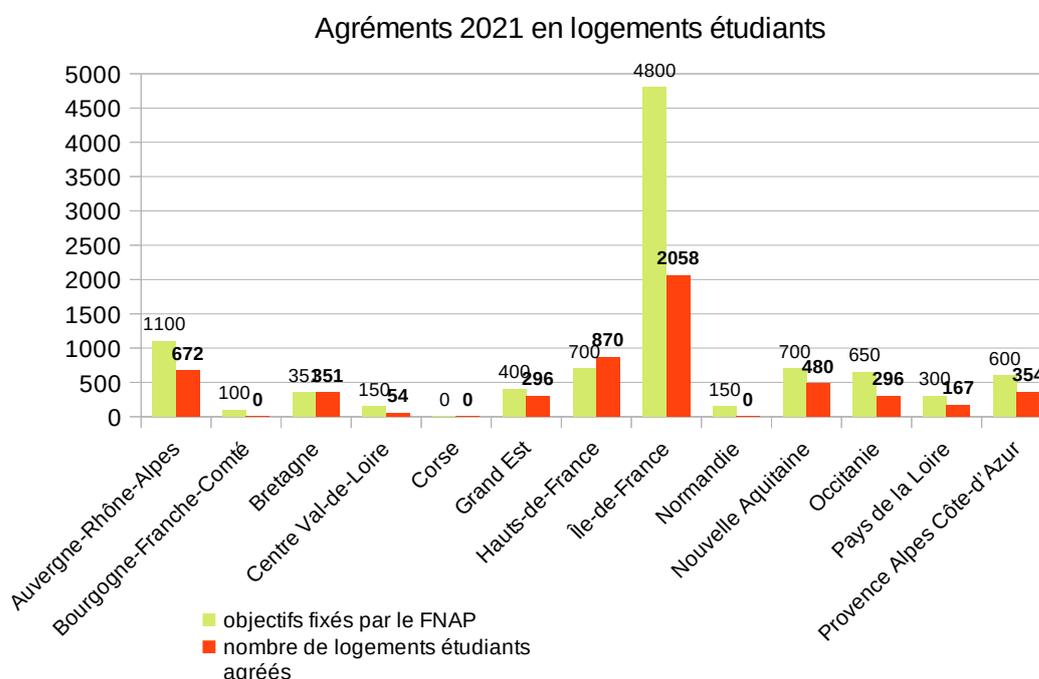
## 5 - Les publics spécifiques

### 5.1 - Le logement des jeunes

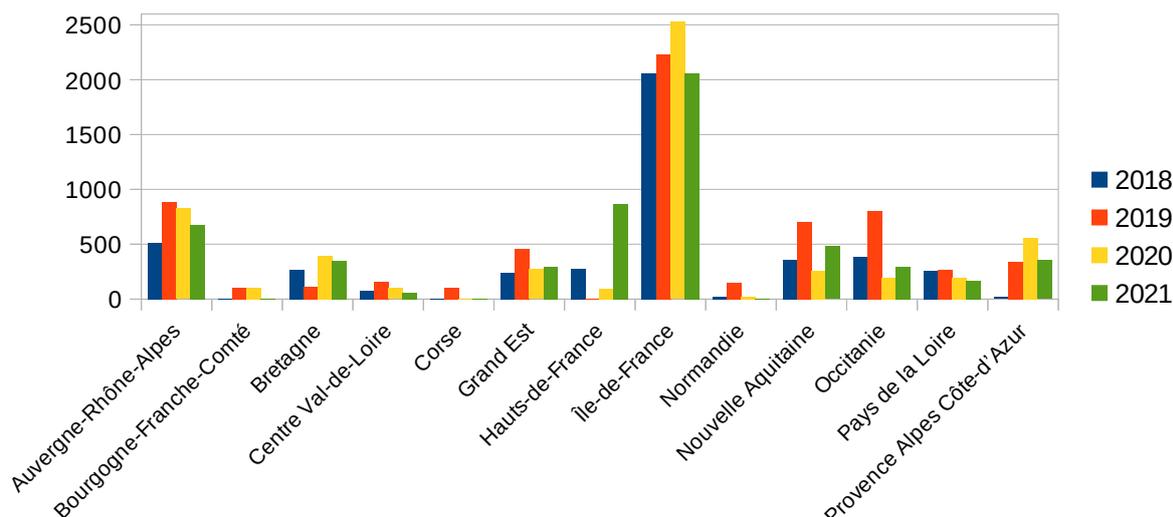
#### Le logement des étudiants

Les difficultés d'accès au logement exposent souvent les jeunes à la précarité et entravent l'égalité des chances en contraignant fréquemment les choix d'orientation. Proposer une offre plurielle et adaptée aux étudiants est un réel enjeu d'autant que leurs besoins en logement sont souvent discontinus, liés à l'année universitaire, aux stages, etc. Outre les Crous, opérateurs de l'État en matière de logement étudiant et les bailleurs sociaux, les collectivités sont parties prenantes en intégrant des engagements concrets dans leur politique locale de l'habitat d'autant que le logement étudiant et plus globalement des jeunes participe à l'attractivité des territoires. La crise sanitaire a fortement impacté la situation des jeunes et des étudiants, rendant d'autant plus prégnante la question de leur accès au logement.

Le plan 60 000 (2018-2022) est venu amplifier les dynamiques territoriales de production de logements étudiants. Il s'est traduit par un objectif de production de 10 000 logements étudiants en 2021 fixé par le conseil d'administration du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) et réparti entre les régions dans le cadre de la programmation des agréments de logement social. En 2021, 5 598 logements étudiants ont été financés (soit 60 % de l'objectif global de production).



## Agréments 2018-2021 en logements étudiants



En 2021, le plan de relance a comporté un volet dédié aux opérations de réhabilitation des bâtiments universitaires.



### **Les agréments en logements étudiant en 2021 : des résultats en baisse, en lien avec la crise sanitaire**

En Auvergne-Rhône-Alpes, alors qu'en 2019 et 2020 ont été agréés respectivement 894 et 826 logements étudiants, le résultat de 2021 est de 672 logements, en baisse sensible et qui ne représente que 61 % de l'objectif régional de 1 100 logements étudiants fixé par le FNAP.

Sur l'académie de Lyon, tous les logements sont produits sur la métropole. Ils représentent les 3/4 des logements étudiants agréés de la région. Cependant, les 507 logements agréés ne représentent que 46 % de l'objectif de 1 000 logements fixé par le CRHH à la métropole. Ces résultats de la métropole de Lyon marquent un creux par rapport aux années 2019 et 2020 qui affichaient un rythme de production relativement soutenu avec respectivement 861 et 826 logements. Ils rejoignent les difficultés rencontrées plus globalement par le logement social, dont la production globale à l'échelle régionale a connu une baisse de 21 % par rapport à 2019.

Sur l'académie de Grenoble, si les agréments restent inférieurs à l'objectif de 196 logements sociaux étudiants fixé par le CRHH, l'année 2021 aura permis d'agréer 151 logements étudiants, dont 136 sur la métropole de Grenoble. C'est une bonne reprise sachant qu'aucune opération n'avait été agréée en 2019 et 2020. Sur ce territoire l'enjeu majeur reste toutefois la réhabilitation ou requalification du parc existant afin d'offrir une offre de qualité, sociale voire très sociale sur ce territoire.

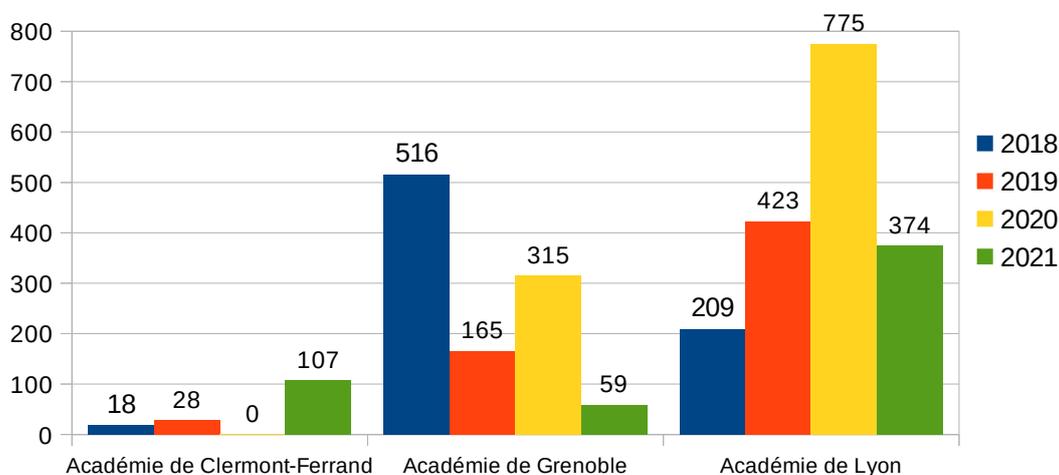
Sur l'académie de Clermont-Ferrand les agréments d'opérations nouvelles de logement social étudiant restent marginales du fait de l'absence de tension sur le logement étudiant : 1 programme de 14 logements a été agréé dans l'Allier en 2021. Les besoins sont satisfaits par l'offre du Crous et par les résidences privées disponibles. Le plan de relance contribue par ailleurs à l'accélération et à la finalisation d'importants travaux de rénovation de 370 logements sociaux étudiants.

Les trois Crous d'Auvergne-Rhône-Alpes se sont fortement mobilisés sur les opérations de réhabilitation des bâtiments universitaires du plan de relance. Lauréats d'un important volume d'opérations retenues, 13 dossiers représentant 37 M€, leur capacité de maîtrise d'ouvrage a été particulièrement sollicitée.

## Les livraisons de logements étudiants en 2021 : une baisse aussi, en lien avec les suites de la crise sanitaire

Seulement 540 nouvelles places de logements étudiants ont été livrées en 2021 sur l'ensemble de la région.

Livraison des nouvelles places de logements étudiants sur la période 2018-2021



Sur la métropole de Lyon seules 374 nouvelles places, dont 106 sous maîtrise d'ouvrage du Crous, ont été livrées. Ces 374 places correspondent à 316 logements étudiants. Il s'agit d'une baisse significative par rapport aux 1 090 nouvelles places livrées en 2020, qui s'explique par l'absence de grosses opérations (supérieures à 100 places) et par le retard ou l'arrêt de chantiers de construction sous l'effet de la crise sanitaire. Après la baisse constatée des livraisons en 2021, l'année 2022 devrait être particulièrement dynamique avec plus de 2 000 nouvelles places livrées sur la métropole de Lyon (dont 1 000 pour le Crous de Lyon).

Ce creux s'observe également sur l'académie de Grenoble : seules 59 nouvelles places de logement étudiant ont été livrées en 2021.

Malgré ces conjonctures dégradées, les livraisons à l'issue de plan 60 000 (2018-2022) devraient représenter un volume de plus de 5 100 nouvelles places : des résultats encourageants qu'il faudra confirmer face aux effets persistants de la crise. Le Plan 40 000 avait quant à lui permis la livraison de 4 311 places dans la région.

L'enjeu porte désormais sur la mise à disposition de nouveaux tènements ou bâtis face à la perspective de diminution du foncier universitaire mobilisable. Les travaux des partenaires régionaux<sup>1</sup> du plan 60 000 ont permis en 2021 un premier recensement.

Des montages innovants, en marché de partenariat, sont portés par le Crous de Lyon sur le projet Campus Portes des Alpes.

### Le logement des jeunes

*Face au constat de la difficulté d'accès des jeunes au parc social, l'article 109 de la ELAN, codifié par les articles L. 353-22 et L. 441-2 du code de la construction et de l'habitat, permet de réserver des logements à des jeunes de moins de 30 ans au sein des programmes de logements sociaux neufs. Ces logements peuvent ou non être meublés, être proposés à la colocation.*

1 L'instance régionale de coordination et de suivi du plan 60 000 est pilotée par la Dreal et le rectorat de région académique et rassemble les trois Crous, les DDT de l'Isère, du Puy-de-Dôme, du Rhône et de Haute-Savoie, le responsable régional de la politique immobilière de l'État, l'association régionale HLM, Action Logement, la métropole de Lyon, Grenoble-Alpes-Métropole, Clermont-Auvergne-Métropole, Grand-Annecey et le conseil régional.

*Ces logements font l'objet d'une autorisation spécifique et sont attribués par la CALEOL (commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements). Le bail est renouvelable un an, mais le droit de maintien dans les lieux est sous condition.*

En 2021, la production de logements sociaux agréés au titre de l'article 109 de la loi Elan s'accélère, avec 16 opérations agréées qui représentent un volume de 256 logements (45 PLAI, 51 PLUS, 160 PLS). Ces logements ont été réalisés à 91 % sur la métropole de Lyon, puis dans la Loire (11 logements), l'Isère hors territoires délégués des aides à la pierre (9 logements) et la communauté d'agglomération du Pays Voironnais (2 logements). En 2020, deux opérations intégrant 48 logements bénéficiant de cette autorisation avaient été agréées.

On observe une forte mobilisation des ESH, en particulier des filiales d'Action Logement, la production étant principalement portée par Alliage Habitat et la Société Dauphinoise pour l'Habitat.

#### **Focus : le logement des jeunes actifs, une illustration des disparités spatiales et sociales**

Cette étude conduite en 2021 dans le cadre du partenariat de l'INSEE avec la DREAL a permis de qualifier les conditions de logement des jeunes actifs (18-29 ans en emploi ou en recherche d'emploi) et leur évolution dans le temps et d'analyser les processus d'accès à un logement indépendant.

En 2018, dans la région, près de 772 000 jeunes actifs (81 % en emploi et 19 % au chômage) vivent en logements ordinaires<sup>2</sup>. Un tiers d'entre eux vivent chez leurs parents (surtout avant 22 ans) et les 2/3 dans leur propre logement (en couple, seul ou en colocation). Le départ du domicile parental et l'accès au logement autonome est favorisé par un niveau élevé de diplôme et le fait d'avoir un emploi stable. Ils sont 8 % à vivre dans un logement sur-occupé, soit 3 points de plus que l'ensemble des actifs de la région. Dans les grandes agglomérations et les communes urbaines denses, les jeunes actifs vivent davantage dans leur propre logement et plus souvent seuls (37%) et dans de petits appartements. Dans les communes rurales, ils vivent davantage en couple, dans des logements plus grands, avec une plus forte proportion d'accession à la propriété (40 % contre 19 % dans l'urbain). Vous pouvez consulter l'étude sur l'internet de la DREAL au lien suivant : <https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/logement-des-jeunes-actifs-une-illustration-des-a21159.html>

#### **Focus : l'étude de l'UNCLLAJ « Jeunes en transition, jeunes en installation : quel recours au logement social ? »**

Cette étude réalisée en 2021 par l'Union Nationale des Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes (UNCLLAJ) vise à mesurer la manière dont les mécanismes d'attribution et de production propres au parc HLM concourent aux parcours résidentiels des jeunes ou conduisent à un non recours.

Si le parc social propose une offre adaptée aux besoins des jeunes, ces derniers sont néanmoins peu présents dans ce parc (8 % des moins de 30 ans sont titulaires d'un bail dans le parc social).

Cependant, l'étude met en évidence que les jeunes sollicitent ce parc et y sont accueillis : les moins de 30 ans pèsent pour près de 24 % de la demande en logement social et pour 30 % des attributions. Pour autant, la part des jeunes dans les attributions a tendance à baisser sur les trois dernières années. Pour les auteurs de l'étude, le non-recours au logement social ne concerne pas spécifiquement les jeunes. Il s'agit d'un phénomène structurel lié au fait que la population potentiellement éligible est très supérieure à l'offre disponible. Ils préconisent donc de poursuivre

2 En logement ordinaire : ne prend pas en compte les personnes logées hors communauté (foyer étudiant, caserne, habitation mobile, etc.)

le développement massif d'une offre sociale (PLAI, PLUS) et très sociale (PLAI adapté) ainsi que d'améliorer l'information des jeunes et la coordination des acteurs locaux.

L'étude souligne également que le « logement d'abord » contribue à l'appropriation d'une approche transversale (information, accès, accompagnement) par les collectivités et le parc social pour mieux répondre aux besoins des jeunes les plus précaires, avec une logique préventive.

Consulter l'étude sur le site de l'UNCLLAJ au lien suivant :

[https://www.uncllaj.org/wp-content/uploads/2022/01/SyntheseEtudeUNCLLAJ\\_LLS\\_2021\\_WEB.pdf](https://www.uncllaj.org/wp-content/uploads/2022/01/SyntheseEtudeUNCLLAJ_LLS_2021_WEB.pdf)

## 5.2 - L'accueil et l'habitat des gens du voyage

*Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage est élaboré et approuvé conjointement par le préfet et le président du conseil départemental (ainsi que la métropole de Lyon concernant le département du Rhône). Il est élaboré en associant les EPCI, les communes et la commission consultative départementale (constituée de plusieurs services de l'État, dont l'éducation nationale, la police et la gendarmerie, ainsi que des associations de gens du voyage, de représentants des EPCI et des communes). Le schéma évalue les besoins d'accueil et d'habitat, définit des actions sociales et détermine les lieux d'implantation des aires d'accueil, des aires de grand passage et des terrains familiaux locatifs. Il peut également prévoir d'autres projets de sédentarisation, notamment la réalisation d'habitats adaptés.*

*Les prescriptions du schéma s'imposent aux communes et EPCI concernés.*

*Depuis la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, les schémas départementaux doivent recenser les besoins en terrains familiaux locatifs destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles. Ils mentionnent les secteurs géographiques d'implantation et les communes où doivent être réalisés ces terrains. La loi Égalité et Citoyenneté a également donné la compétence « terrains familiaux locatifs » aux EPCI à fiscalité propre (qui disposaient déjà de la compétence relative aux aires d'accueil).*

*Les divers types d'aménagements à destination des gens du voyage sont réglementés par la loi 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage modifiée et doivent être inscrites au schéma départemental d'accueil des gens du voyage :*

- les aires permanentes d'accueil sont des aires destinées à recevoir des petits groupes de gens du voyage pour une durée déterminée (3 à 5 mois environ). Elles sont dotées d'équipements sanitaires et de places de stationnement des caravanes. Elles sont prévues dans le schéma départemental et sont gérées par les communes ou les EPCI ;*
- les terrains familiaux locatifs constituent une des différentes modalités de sédentarisation pour les ménages qui le souhaitent. La caravane constitue une pièce à part entière du projet d'habitat. Contrairement à l'aire d'accueil, le terrain familial n'est pas un équipement public mais correspond à un habitat privé ;*
- les aires de grand passage sont destinées à recevoir des groupes de 50 à 200 caravanes sur des durées brèves (quelques semaines). Elles ne sont pas ouvertes en permanence mais doivent être rendues accessibles à certaines périodes, conformément aux conditions fixées dans les schémas départementaux. Les établissements publics de coopérations intercommunale (EPCI) sont en charge de la gestion des aires de grands passages et de l'organisation des grands groupes durant la période de mars à septembre.*

En région Auvergne-Rhône-Alpes, la situation des schémas départementaux d'accueil et d'habitat des gens du voyage est la suivante :

- Ain : schéma qui couvre la période 2019-2025
- Allier : schéma qui couvre la période 2021-2027
- Ardèche : schéma qui couvre la période 2020-2026
- Cantal : schéma en révision, période d'effectivité attendue pour 2022-2028
- Drôme : schéma en révision, période d'effectivité attendue pour 2022-2028

- Isère : schéma qui couvre la période 2018-2024
- Loire : schéma en révision, période d'effectivité attendue pour 2022-2028
- Haute-Loire : schéma en révision, période d'effectivité attendue pour 2022-2028
- Puy-de-Dôme : schéma en révision, période d'effectivité attendue pour 2023-2029
- Rhône : schéma qui couvre la période 2019-2025
- Savoie : schéma qui couvre la période 2019-2025
- Haute-Savoie : schéma qui couvre la période 2019-2025

Les aires de grand passage et les aires d'accueil de la région sont concentrées près des grands axes routiers, notamment dans la vallée du Rhône et autour de Grenoble. Sur l'ouest de la région, le département du Puy-de-Dôme concentre le plus de capacités.

	Aires permanente d'accueil (APA)				Terrains familiaux locatifs				Aires de grand passage			
	En service 2021		Prévisions 2022		En service 2021		Prévisions 2022		En service 2021		Prévisions 2022	
	Nb aires	Nb places	Nb aires	Nb places	Nb aires	Nb places	Nb aires	Nb places	Nb aires	Nb places	Nb aires	Nb places
Ain	18 (+1)	516	0	0	6	22	3	14	0	0	2	300
Allier	8	258	0	0	0	0	0	0	3	300	0	0
Ardèche	4 (+1)	82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cantal	3	160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Drôme	9	172	2	26	0	0	3	60	0	0	1	100
Isère	21	209	5	80	2	24	16	230	4	290	6	790
Loire	15 (-1)	271	0	0	0	0	2	30	0	0	0	0
Haute-Loire	3 (-1)	96	0	0	0	0	0	0	1	100	0	0
Puy-de-Dôme	18 (-2)	389	0	0	4	54	0	0	0	0	0	0
Rhône	26	540	0	0	9	85	0	0	4	400	0	0
Savoie	5	136	1	16	22 (+2)	199	0	0	1	100	0	0
Haute-Savoie	16 (+1)	490	3	52	38	310	39	78	0	0	2	300

Chiffre ( ) = évolution / 2020

En 2021, les financements apportés par l'État dans la région pour la création d'aires permanentes d'accueil et de terrains familiaux locatifs sont de 420 744 € en autorisations d'engagement et 335 368 € en crédits de paiements (BOP 135).

En 2021, 15 aires ont pu bénéficier de financements du plan de relance 2021-2022 réservés pour le soutien par l'État aux projets de réhabilitation et de mise aux normes des aires permanentes d'accueil existantes :

	Plan de relance financements 2021	
	Nb aires	Nb places
Allier	2	90
Drôme	2	60
Isère	8	98
Puy-de-Dôme	3	68



Les financements du plan de relance à ce titre en 2021 se montent à 851 230 € en autorisations d'engagement et à 56 135 € crédits de paiement (BOP relance).

## 6 - Le plan logement d'abord

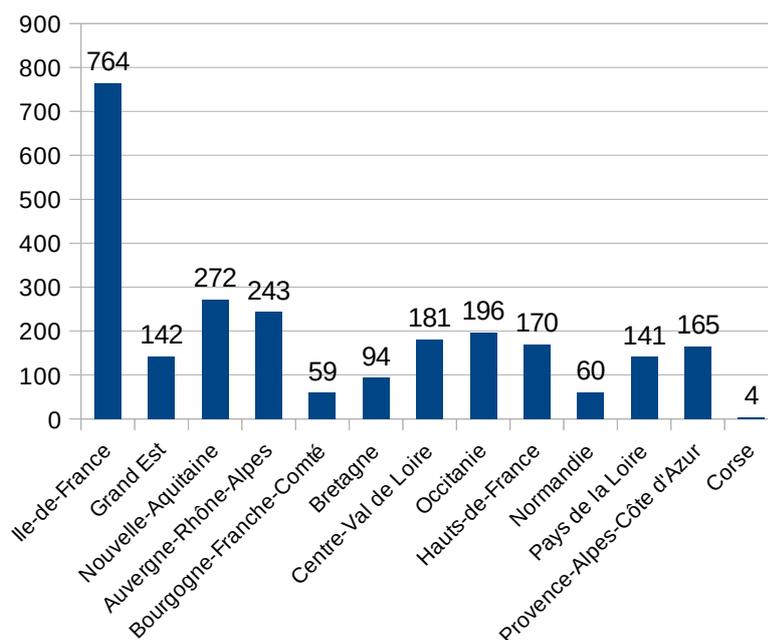
### 6.1 - Les PLAI adaptés en 2021

Créé en 2013 sous la forme d'appels à projets annuels, la production de PLAI adaptés s'inscrit depuis 2018 dans la programmation du fonds national des aides à la pierre (FNAP) et fait l'objet d'une répartition d'objectifs et d'enveloppes régionales : le PLAI adapté est dorénavant un produit de droit commun du logement social.

Le PLAI adapté est un PLAI qui bénéficie de subventions complémentaires en contrepartie d'un très bas de niveau de quittance et d'un suivi particulier des ménages (gestion locative adaptée et accompagnement renforcé si nécessaire). Pour l'accompagnement renforcé ciblé sur le logement, les bailleurs peuvent mobiliser de manière privilégiée des crédits du Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL)<sup>1</sup>.

La production de PLAI adaptés est un axe fort du plan logement d'abord et de la lutte contre le sans abris et l'objectif national de production a été porté à 4 000 logements en 2021 (l'objectif national de PLAI étant porté à 40 000 logements).

Nombre de PLAI adaptés financés en 2021 à l'échelle nationale



1 Voir chapitre sur Le fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL)

## 2021, une certaine stabilité de la production de PLAI adaptés

En Auvergne-Rhône-Alpes, après une nette progression en 2020 (262 logements, contre 95 en 2019), les agréments de PLAI adaptés connaissent léger un tassement en 2021 avec 243 logements financés. Ce tassement est cependant moindre que pour l'ensemble des agréments du parc social. L'objectif régional de 462 PLAI adaptés, en forte augmentation, n'a été atteint qu'à moitié.

En 2021, la production régionale de PLAI adaptés représente 10 % de la production nationale. Elle place Auvergne-Rhône-Alpes en 3e position après l'Île-de-France (764) et Nouvelle Aquitaine (272).

Ces 243 PLAI adaptés ont généré le versement de 2,5M€ de subventions spécifiques.

La part des logements ordinaires a représenté plus de 65 % de la production régionale contre 39 % à l'échelle nationale. Cette part était en 2020 de 44 % contre 21 % à l'échelle nationale. Ce résultat illustre l'effort continu en Auvergne-Rhône-Alpes pour développer une production de PLAI adaptés en diffus au sein d'opérations de logements sociaux. Il se traduit par un nombre

<b>Bilan 2021 des différents produits financés en PLAI adaptés – France entière</b>						
Région	Logements ordinaires	Pension de famille	Résidence d'accueil	Résidence sociale	Total	Part du logement ordinaire
Auvergne-Rhône-Alpes	157	56	0	30	243	65 %
Bourgogne-Franche-Comté	1	0	0	58	59	2 %
Bretagne	14	0	0	80	94	15 %
Centre – Val de Loire	13	132	0	36	181	7 %
Grand Est	7	12	27	96	142	5 %
Hauts-de-France	93	47	15	15	170	55 %
Île-de-France	319	257	107	81	764	42 %
Normandie	31	20	0	9	60	52 %
Nouvelle Aquitaine	101	116	0	55	272	37 %
Occitanie	78	71	45	2	196	40 %
Pays de la Loire	68	33	30	10	141	48 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	82	53	0	30	165	50 %
Corse	4	0	0	0	4	
<b>TOTAL</b>	<b>968</b>	<b>797</b>	<b>224</b>	<b>502</b>	<b>2491</b>	<b>39 %</b>

d'opérations concernées en augmentation (91 en 2021 pour 73 en 2020).

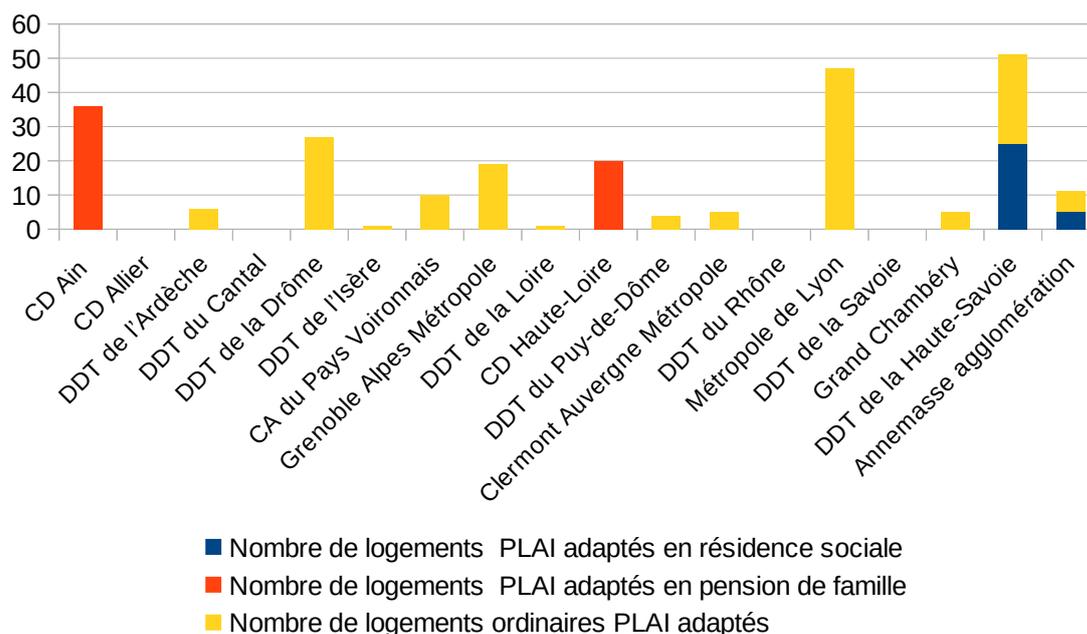
## Une production régionale marquée par une mobilisation progressive des organismes HLM

Les 92 opérations d'Auvergne-Rhône-Alpes financées en 2021 correspondent à :

- 85 opérations de logement ordinaire (157 logements) ;
- 2 résidences sociales (30 logements en Haute Savoie) ;
- 3 pensions de famille (2 dans l'Ain (13 et 23 places) et 1 en Haute-Loire (20 places)) ;
- 2 opérations de sédentarisation des gens du voyage (6 logements sur la métropole de Lyon et 3 logements dans le Puy-de-Dôme).

Si certains territoires de gestion sont marqués par une faible production voire une absence de production, d'autres territoires ont dépassé (Drôme) ou égalé (Annemasse agglo) leur objectif.

## Répartition géographique des logements PLAI adaptés financés en 2021



Résultats des agréments PLAI adaptés par rapport aux objectifs 2021 fixés par le FNAP en Auvergne-Rhône-Alpes				
Territoires de gestion	Objectifs	Nombre de logements PLAI adaptés financés en résidence sociale	Nombre de logements PLAI adaptés financés en pension de famille	Nombre de PLAI adaptés financés en logements ordinaires
CD Ain	45 (dont 24 en PF)	0	36	0
CD Allier	8	0	0	0
DDT de l'Ardèche	10	0	0	6
DDT du Cantal	4	0	0	0
DDT de la Drôme	18	0	0	27
DDT de l'Isère	19	0	0	1
CA du Pays Voironnais	60 (dont 50 en PF et RS)	0	0	10
Grenoble Alpes Métropole	30	0	0	19
DDT de la Loire	41 (dont 21 en PF)	0	0	1
CD Haute-Loire	25 (dont 20 en PF)	0	20	0
DDT du Puy-de-Dôme	10	0	0	4
Clermont Auvergne Métropole	15	0	0	5
DDT du Rhône	16	0	0	0
Métropole de Lyon	72	0	0	47
DDT de la Savoie	6	0	0	0
Grand Chambéry	8	0	0	5
DDT de la Haute-Savoie	64 (dont 25 en PF)	25	0	26
Annemasse agglomération	11	5	0	6
<b>TOTAL</b>	<b>462</b>	<b>30</b>	<b>56</b>	<b>157</b>

Des déplaçonnements de la subvention ont été appliqués pour 5 opérations en acquisition-amélioration (13 logements en Drôme).

En 2021, les organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) ont réalisé 27 % des opérations PLAI adaptés (correspondant à 57 logements dont 1 pension de famille de 23 logements).

Ces résultats marquent une évolution par rapport à 2020 où les organismes MOI réalisaient presque 60 % des opérations de PLAI adaptés. A l'inverse, la mobilisation des bailleurs sociaux s'est accrue avec la réalisation de plus 73 % des opérations (correspondant à 186 logements dont 2 pensions de famille (33 logements) et 2 résidences sociales (30 logements)).

Cette évolution illustre la mobilisation des bailleurs sociaux sur presque tous les territoires de gestion en lien l'engagement, l'appui technique et le suivi rapproché de cette production par les DDT et délégataires. Cette mise en mouvement des bailleurs est également une réponse au FNAP qui, dans sa délibération de décembre 2020, a demandé que la programmation annuelle de logements locatifs sociaux de chaque bailleur intègre en moyenne 4 % de PLAI adaptés. En Ardèche, Haute-Loire, Puy-de-Dôme, Savoie et Haute-Savoie, la production de PLAI adaptés a été uniquement portée par les bailleurs sociaux.

Alors que dans la Drôme, les PLAI adaptés étaient majoritairement réalisés par des organismes MOI (dont Soliha), en 2021 les organismes HLM ont réalisé 70 % des PLAI adaptés et les organismes MOI 30 %.

Les résultats de l'Isère restent portés par forte implication de Un Toit pour Tous (organisme MOI), qui a réalisé 17 opérations sur les 21 financées en 2021. La métropole de Grenoble, territoire de mise en œuvre accélérée du plan Logement d'abord, pourrait être un vecteur de mobilisation accrue des bailleurs sociaux dans la production de PLAI adaptés sur ce territoire.

Les opérations en acquisition-amélioration représentent 32 % des opérations (78 logements). Leur nombre été divisé par deux par rapport à 2020 où elles représentaient 60 %. Les opérations neuves constituent 70 % de la production 2021 des PLAI adaptés.

Toutes les opérations sont dans des ensembles collectifs, à l'exception de 4 opérations (10 logements) dont les 2 opérations neuves de sédentarisation des gens du voyage (Puy-de-Dôme et métropole de Lyon).

78 % des PLAI adaptés en logements ordinaires sont des logements de petites typologies, T1 ou T2.

### Focus : le « mode d'emploi du PLAI adapté »

Le guide mode d'emploi PLAI adapté vise une meilleure appropriation des finalités de ce produit, qui demeure trop peu utilisé alors que les besoins territoriaux sont importants. Il est aussi un outil d'accompagnement des maîtres d'ouvrage dans le montage de leur projet. Il précise et clarifie les spécificités du PLAI adapté, en particulier les contreparties sociales importantes qui s'y rattachent. Il explicite les conditions de réussite de sa mise en œuvre, en particulier, la coopération entre maîtres d'ouvrage, collectivités, services de l'État mais aussi en inter-bailleurs, avec les financeurs, Action Logement et avec le monde associatif.

Il a été construit par la DREAL à partir des interrogations des bailleurs, des réseaux associatifs et des instructeurs des projets et dans le cadre d'un groupe de travail régional dédié qui poursuivra en 2022 ses travaux pour l'information, la mobilisation et l'accompagnement des acteurs.

[https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022-guideplai-adapte-dreal\\_aura.pdf](https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022-guideplai-adapte-dreal_aura.pdf)



## 6.2 - Les pensions de famille

*Dédiées au logement de personnes à faible niveau de ressources, qui connaissent des situations d'isolement ou d'exclusion sociale, et dont l'accès à un logement autonome est difficile à court terme, les pensions de famille ont été reconnues comme une offre de logement adapté pertinente à développer dans le cadre du plan logement d'abord.*

*Les pensions de famille se caractérisent par :*

- un habitat sous forme de petites structures (15-25 places) comprenant des logements privatifs (indépendants et équipés) et des espaces collectifs, sans limitation de durée. Les résidences accueil constituent une offre spécifique de pensions de famille pour les personnes en souffrance psychique et/ou avec un handicap psychique ;*
- un statut de résidence sociale qui bénéficie d'un double financement ;*
- d'investissement (agrément PLAI et crédits du Fonds national des aides à la pierre/Programme 135) pour le bâti. Il y a aussi possibilité de recours aux subventions complémentaires du programme PLAI adaptés ;*
- de fonctionnement (Programme 177 à raison de 18€/jour jusqu'en 2021) pour financer la présence de professionnels (« les hôtes ») chargés d'animer et de réguler.*

*C'est donc un dispositif dont le montage est complexe, qui requiert un délai de 1 à 3 ans entre la mobilisation du foncier, les validations territoriales et administratives, la réalisation du bâti et l'ouverture des places, et qui de ce fait peut être soumis à de nombreux aléas. Le développement de ces structures avec la mobilisation de financements PLAI au démarrage et de fonctionnement à la finalisation ne peut donc s'inscrire que dans une programmation avec une visibilité sur les deux financements pour la validation des projets.*

*Un plan national de développement des pensions de famille a été lancé pour la période 2017-2022 avec un objectif national d'ouverture de 10 000 places dont un tiers en résidences accueil créées.*

Pour Auvergne-Rhône-Alpes, l'objectif du plan est de 995 places. Ce plan a été décliné en objectifs départementaux pour les 6 ans du plan, sur la base d'indicateurs pour permettre d'atteindre, à l'issue du plan et par département, un taux d'équipement se rapprochant de la moyenne régionale.

Un comité régional des pensions de famille assure le pilotage du plan, construit et fait évoluer les éléments de doctrine, en lien avec les réseaux associatifs et les services départementaux de l'État. Il sécurise l'articulation entre les deux types de financements, investissement et fonctionnement, et assure une équité de traitement des dossiers.

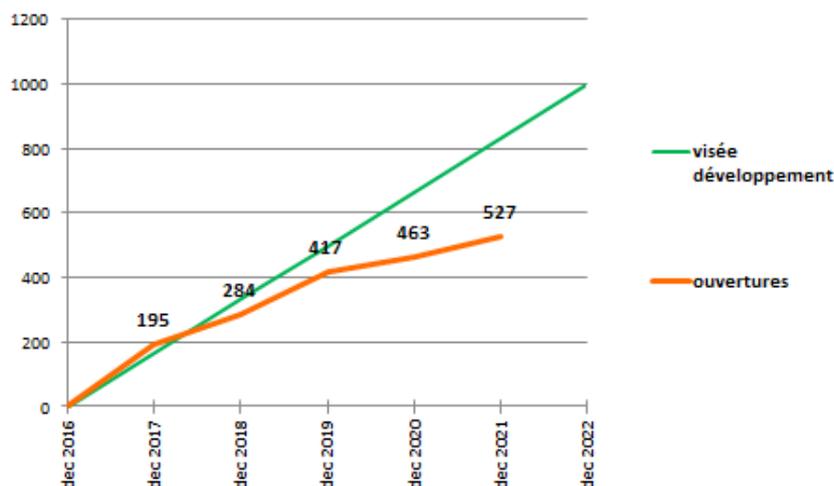
Dans le cadre de l'édition nationale de la « Semaine nationale de promotion des pensions de famille » organisée en 2021 sous l'impulsion de l'Etat, l'UNAF0, la Fondation Abbé-Pierre, la Fédération des acteurs de la Solidarité (FAS), SOLIHA, la FAPIL, Habitat et Humanisme, les opérateurs régionaux ont répondu massivement à l'appel, en déployant une trentaine d'actions, telles que visites de pensions de famille (portes ouvertes), rencontres des habitants, présentation de parcours résidentiel en pensions de famille. Cette action de communication vise à mieux faire connaître ce dispositif (notamment auprès des élus), mais aussi d'aller à la rencontre des travailleurs sociaux et de leurs résidents pour poursuivre le développement des pensions de famille et résidences accueil.

### **Une mise en œuvre du plan de développement décalée dans le temps**

Toutes les places programmées dans le cadre du plan ont été validées et ont reçu une décision favorable du comité régional (en opportunité ou en validation). Néanmoins l'objectif du plan se rapporte aux ouvertures des places, soit 1 à 3 ans après cette validation selon les caractéristiques du projet immobilier (location, acquisition, réhabilitation, construction).

En 2021, 23 projets ont été instruits (dont 9 projets en validation et 12 projets en opportunité) représentant 470 places. Cela montre l'intérêt des opérateurs et des services déconcentrés de l'Etat à développer les pensions de famille et résidences accueil.

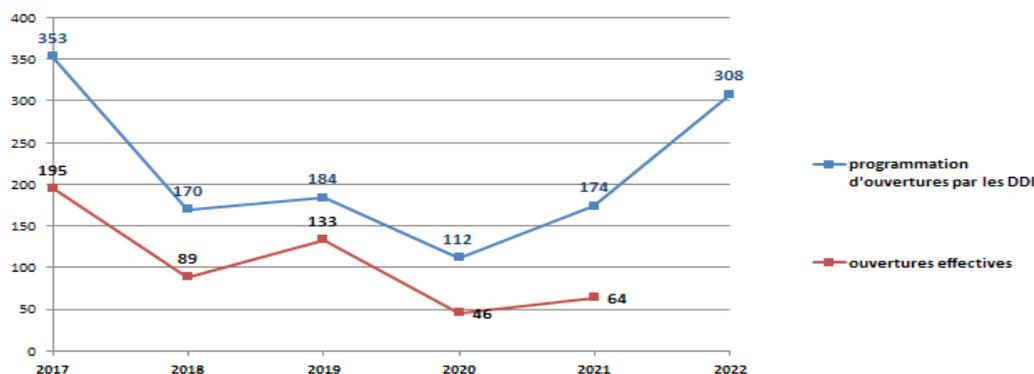
Toutefois, seulement 53 % des places (527 places) sont ouvertes au 31 décembre 2021, soit la moitié de l'objectif après 5 années de développement (sur les 6 années du plan). On peut souligner que sur la durée du plan 2017-2022, 30 % des places programmées sont des résidences accueil, ce qui témoigne de l'engagement des acteurs pour mettre en place des dispositifs d'accompagnement renforcés sur le volet santé mentale.



Ainsi, malgré un engagement important des opérateurs et des services de l'État, l'état des lieux de la réalisation de ce plan peut laisser craindre que l'ouverture effective des 995 places programmées pour la région ne soit pas totalement réalisée à fin 2022.

En effet, on constate un écart entre les prévisions d'ouverture et les ouvertures réelles, comme le montre le schéma ci-dessous :

Une visée d'ouverture importante sur la dernière année du plan



## 6.3 - Le fond national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL)

*Le fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) a été institué en 2011 et est alimenté par le versement des astreintes DALO. A son origine, il finançait des actions d'accompagnement personnalisé des personnes reconnues prioritaires au titre du droit au logement opposable (DALO), favorisant leur accès et leur maintien dans le logement. En 2013, le FNAVDL a vu son périmètre étendu au profit de ménages non bénéficiaires du DALO et relevant des politiques d'hébergement et d'accès au logement.*

*Par ailleurs, en raison des partenariats qui se sont développés entre les bailleurs sociaux et les associations, le mouvement Hlm et l'Etat ont initié en 2014 le programme « 10 000 logements Hlm accompagnés » pour soutenir des initiatives portées par les bailleurs et favoriser l'accès et le maintien dans le logement de ménages en grande difficulté.*

*Son évaluation a montré la valeur ajoutée des actions soutenues, mais elle a identifié des points de progrès comme le renforcement de l'intégration des actions dans les dispositifs locaux.*

*L'acte 2 du Logement d'abord, lancé en septembre 2019 par le ministre Julien Denormandie a confirmé la disposition de la clause de revoyure pour le logement social d'avril 2019 avec l'abondement du Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) par la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS), elle-même financée par les cotisations des bailleurs Hlm. En contrepartie, il est prévu que ces crédits financent l'accompagnement de projets portés ou co-portés par les bailleurs sociaux et que les organismes Hlm soient représentés dans la gouvernance du fonds.*

*De plus, si jusqu'en 2020 le fonds était géré distinctement entre les crédits finançant les actions pour les ménages DALO, les actions à destination des ménages non DALO, et l'appel à projet « 10 000 logements accompagnés », la réforme initiée en 2020 a eu pour vocation d'unifier la gestion du FNAVDL et a entraîné une fusion des différents volets du FNAVDL pour assurer une meilleure coordination des actions portées en faveur de la politique du Logement d'abord.*

*En 2021, une contribution financière d'Action Logement est venue compléter les dispositifs de financement existants.*

*Lien ci-dessous vers la plaquette régionale de présentation du FNAVDL*

### **La gouvernance régionale du FNAVDL en Auvergne-Rhône-Alpes**

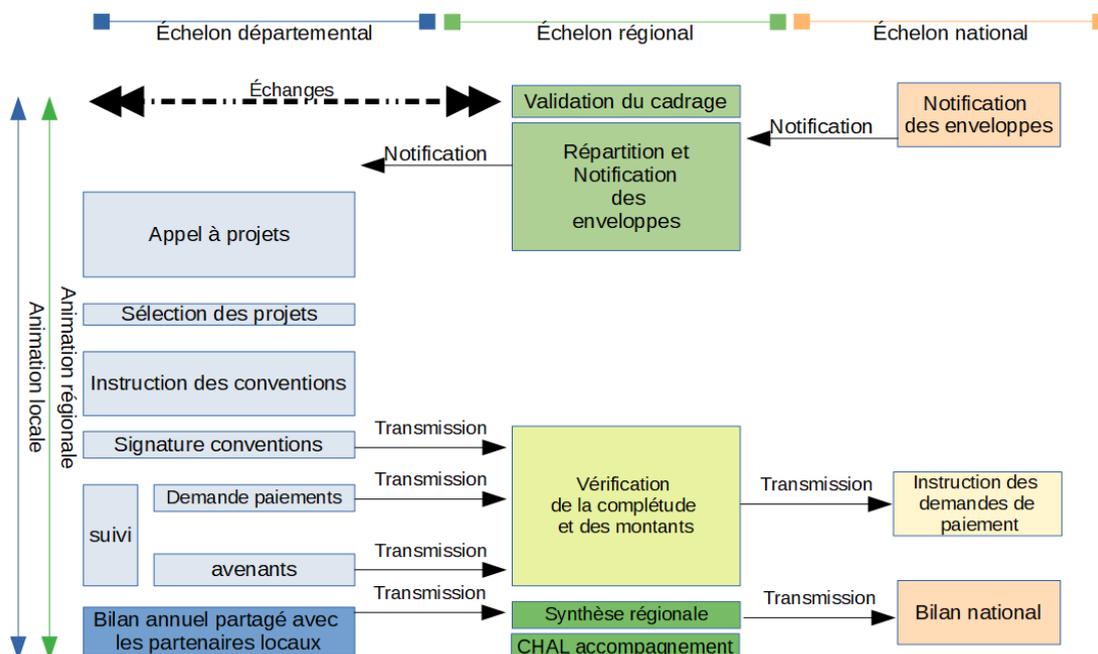
L'organisation régionale pour la mise en place de la réforme du FNAVDL a été validée par le préfet de région fin juin 2020. Elle a été construite grâce à un travail partenarial entre la DREETS, l'AURA HLM et la DREAL. Un cadrage régional la définit.

Le copilotage du FNAVDL en Auvergne-Rhône-Alpes est assuré par les deux directions régionales. L'Association régionale des organismes Hlm Auvergne-Rhône-Alpes (AURA Hlm) est partie prenante du pilotage du dispositif et de son animation régionale.

Depuis mi-2021, la direction régionale d'Action Logement est associée au pilotage régional et contribue à la définition des orientations stratégiques et des modalités opérationnelles de l'emploi des crédits du FNAVDL.

La communication régionale sur le dispositif a été intégrée à la Commission Hébergement et Accès au Logement (CHAL), déjà existante et impliquée sur le sujet de l'accompagnement lié au logement, notamment dans le cadre de sa session annuelle consacrée aux Fonds de Solidarité Logement (FSL).

Pour un travail plus efficace et par subsidiarité, en articulation avec les coordinations départementales, les modalités de gestion reposent sur des appels à projets départementaux et une sélection des projets au niveau départemental. Les modalités de sélection répondent aux principes du cahier des charges national qui a fait l'objet de précisions dans le cadrage régional.



### Schéma présentant la coordination des acteurs pour le FNAVDL

Pour faciliter l'appropriation et la mise en œuvre de la réforme en région et sa déclinaison départementale, des groupes de travail ont eu lieu en 2021 avec les services déconcentrés (création d'une [plaquette de communication sur le FNAVDL](#), définition d'une trame type de cadrage départemental et d'un outil de suivi régional).

### La programmation et l'utilisation des crédits en 2021

L'enveloppe régionale FNAVDL est en hausse de 27 % par rapport à celle de 2020. La totalité des enveloppes départementales a été engagée.

Au total, 75 conventions ont été signées, ainsi que de nombreux avenants en raison de l'enveloppe complémentaire obtenue à l'été 2021 grâce à la contribution nationale d'Action Logement. Cette enveloppe complémentaire a fait l'objet d'une programmation sur la base des programmations complémentaires départementales définies par les DDETS/PP (projets retenus mais non financés en raison de l'enveloppe initiale).

Il a été fait le choix d'une certaine souplesse dans la gestion de l'enveloppe avec le souci de répondre d'abord aux besoins identifiés par les territoires et pour assurer, dans la mesure du possible, la continuité des actions existantes, tout en soutenant les initiatives partenariales avec les bailleurs sociaux.

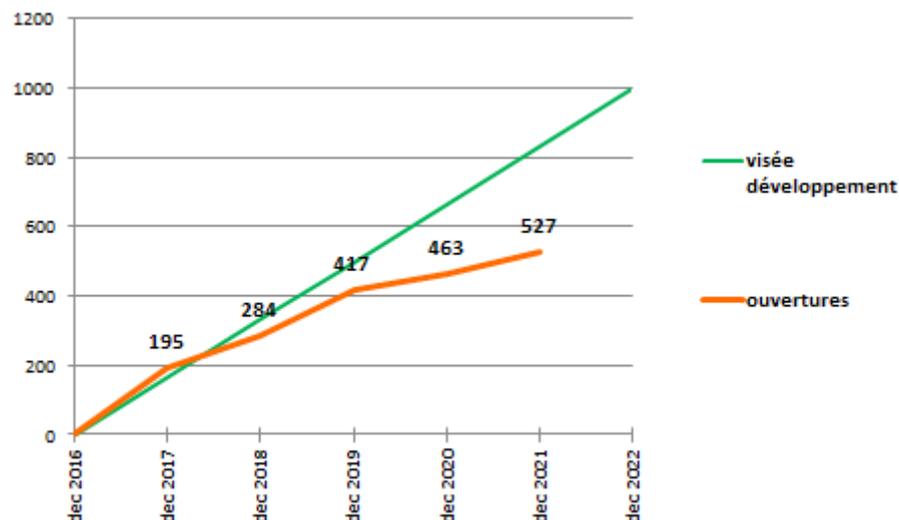
Enveloppes FNAVDL 2021	
Département	Crédits notifiés
Ain	143 479 €
Allier	116 788,00 €
Ardèche	185 066 €
Cantal	89 490 €
Drôme	186 476 €

Enveloppes FNAVDL 2021	
Département	Crédits notifiés
Isère	523 538 €
Loire	180 000 €
Haute-Loire	79 247 €
Puy-de-Dôme	406 931 €
Rhône	1 432 548 €
Savoie	155 240 €
Haute-Savoie	1 027 226 €
<b>Auvergne-Rhône-Alpes</b>	<b>4 526 029 €</b>

Toutes les places programmées dans le cadre du plan ont été validées par le comité régional ; elles ont reçu une décision favorable du comité régional (opportunité et validation). Le comptage de l'objectif est cependant acté lors de l'ouverture des places, soit 1 à 3 ans après la validation, selon les caractéristiques du projet immobilier (location, acquisition, réhabilitation, construction).

Sur l'année 2021, 23 projets ont été instruits (dont 9 projets en validation et 12 projets en opportunité), cela représente 470 places. Cela montre l'intérêt des opérateurs et DDI à développer les pensions de famille/résidences accueil.

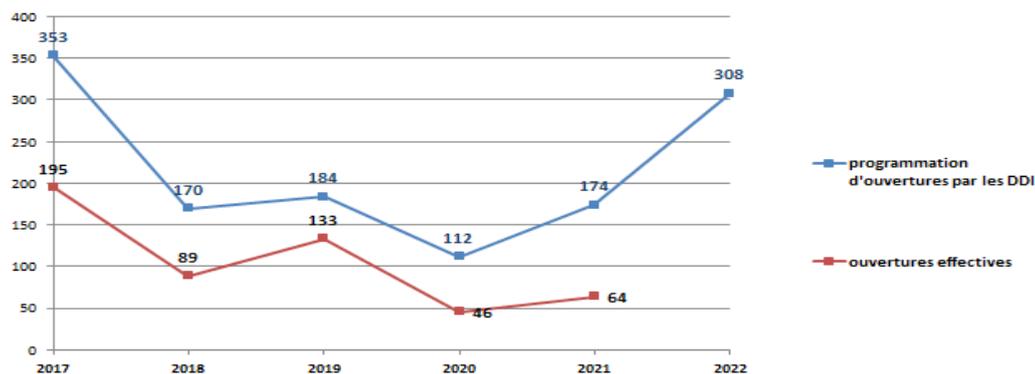
Toutefois, seulement 53% des places (527 places) sont ouvertes au 31 décembre 2021, soit la moitié de l'objectif après 5 années de développement (sur les 6 années du plan). A l'échelle du plan 2017-2022, 30% des places programmées sont néanmoins prévues en résidence accueil.



Cependant, malgré un engagement important des opérateurs et des services de l'État, l'état des lieux de la réalisation de ce plan peut laisser craindre que l'ouverture effective des 995 places programmées pour la région ne soit pas totalement réalisée à fin 2022.

En effet, on constate un écart entre les prévisions d'ouverture et les ouvertures réelles, comme le montre le schéma ci-dessous :

### Une visée d'ouverture importante sur la dernière année du plan



## 6.4 - L'intermédiation locative

Dans le cadre de la stratégie gouvernementale du Logement d'abord, la mobilisation du parc privé à des fins sociales et le développement de l'intermédiation locative ont été identifiés comme des leviers d'action majeurs, complémentaires au parc locatif social.

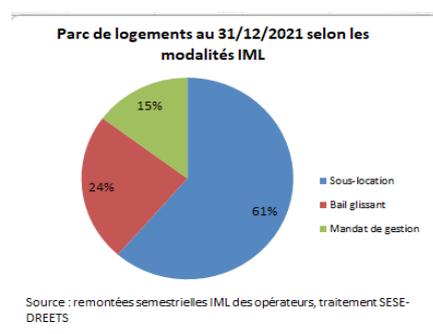
Un des objectifs fixés dans le plan Logement d'abord est l'accroissement du parc d'intermédiation locative financé par l'État, à hauteur de 40 000 places supplémentaires sur cinq ans au national, dont la moitié en mandat de gestion, par rapport au 1er janvier 2018.

L'objectif global 2018/2022 pour la région Auvergne-Rhône-Alpes est de 4 715 places supplémentaires en 5 ans. Fixée annuellement, la répartition des objectifs par département est donc réalisée chaque début d'année sur la base de l'objectif régional et des indicateurs tels que la population, le nombre de ménages fiscaux pauvres, l'indice de tension pour l'accès au logement social, le nombre de logements à mobiliser pour les réfugiés par département.

En 2018, 2019 et 2020, la région a dépassé ses objectifs de création de places financées :

- 573 places créées en 2018 soit 127 % de l'objectif (de 450 places)
- 1 116 places créées en 2019 soit 115 % de l'objectif (de 969 places)
- 999 places créées en 2020, soit 90,5 % de l'objectif (de 1 104 places)
- 1 034 places créées en 2021, soit 81 % de l'objectif (de 1 276 places)

3 722 places ont donc été créées sur les quatre premières années du plan, ce qui représente 80 % de l'objectif quinquennal. La part du mandat de gestion dans la création de places est passée de 16 % en 2018 à 24 % en 2019, à 16 % en 2020, à 15 % en 2021. L'objectif de 50 % n'est donc pas atteint.

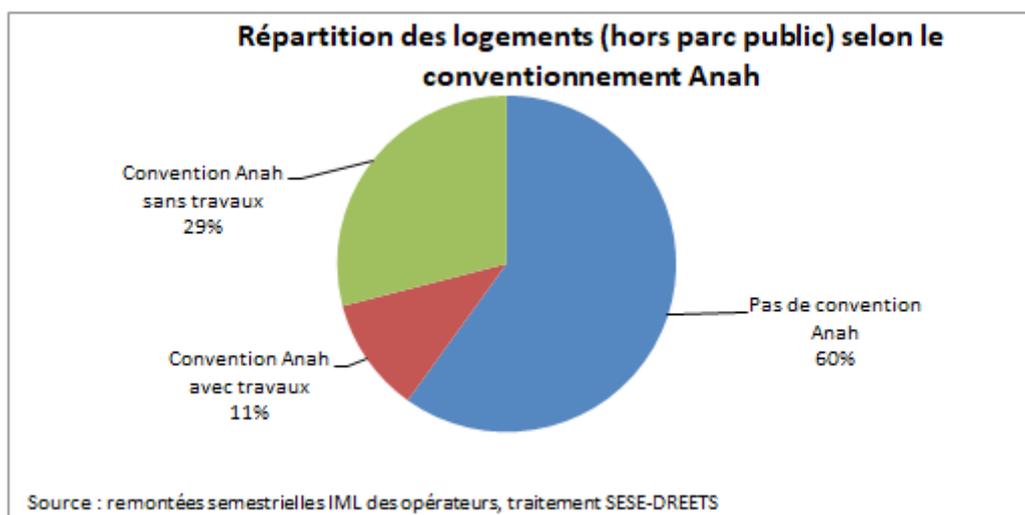


Fin 2021 en région :

- 12 départements développent le dispositif IML;
- 70 opérateurs mettent en œuvre de l'IML ;
- 1 717 logements, soit 5 279 places théoriques sont mobilisés au 31 décembre 2021 ;
- 1 047 en sous location / 412 en bail glissant ;
- 258 en mandat de gestion ;
- 875 ménages ont été logés en 2021 ; plus de 82% ont été orientés par le SIAO.

Le développement de l'IML nécessite donc une forte mobilisation des propriétaires privés et des associations gestionnaires et la sécurisation des risques d'impayés et ou de dégradations du logement s'avère un facteur clé de réussite pour le déploiement du dispositif. Un fonds de sécurisation, géré par la FAPIL en partenariat avec la Fédération des Acteurs de la Solidarité, l'URHAJ et SOLIHA, a donc été abondé via les crédits du programme 177.

Au 31 décembre 2021, 32 % des logements en location ou sous-location et 74,5 % des logements en mandat de gestion financés en IML sur le programme 177 bénéficient d'un conventionnement Anah. Les logements conventionnés avec l'Anah à des niveaux de loyer « social » ou « très social » sont compris dans le décompte des logements sociaux au titre de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) et participent donc à l'atteinte des objectifs de rattrapage de production fixés aux communes carencées.





## 7 - L'hébergement

### 7.1 - Des dispositifs d'hébergement pour répondre aux besoins spécifiques des publics fragilisés

*Le programme budgétaire 177 « Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables » finance des politiques d'accueil, d'hébergement et d'insertion (AHI) visant à apporter une réponse adaptée aux personnes sans abri ou mal logées, via le déploiement de dispositifs de veille sociale, d'hébergement, de logement adapté, et des actions d'accompagnement et d'insertion.*

*Depuis 2017, le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme réaffirme la priorité à l'accès au logement avec un accompagnement social adapté pour toutes les personnes et ménages sans abri ou mal logés. L'hébergement ne doit plus être un passage obligé dans le parcours résidentiel des ménages en difficulté, l'accès au logement doit être envisagé prioritairement pour tous.*

*Plusieurs leviers d'actions sont à l'œuvre dans ce but : optimiser les mesures d'accompagnement social auprès des ménages en difficulté, prévenir les ruptures de parcours, renforcer « l'aller vers » les personnes en situation de grande exclusion, conforter les Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation (SIAO) comme acteurs centraux de l'orientation et de l'évaluation des besoins, développer l'offre de logements très sociaux et/ou adaptés (PLAI, pensions de famille, intermédiation locative, PLAI adaptés), recomposer l'offre d'hébergement dans le sens de plus d'accompagnement vers le logement et de fluidité vers celui-ci.*

*La transformation de l'offre d'hébergement reste un enjeu du Plan Logement d'abord, mais le maintien de capacités pérennes d'hébergement d'urgence et d'insertion reste néanmoins nécessaire à un niveau minimal incompressible pour répondre à la demande. L'hébergement se déploie à travers différentes catégories correspondant à des degrés variés de prise en charge et de temporalité, pour divers publics : hébergement d'urgence, d'insertion.*

*L'hébergement précédemment qualifié d' « hivernal » ou « exceptionnel » n'a plus cours, cette catégorie largement artificielle étant désormais incluse dans l'hébergement d'urgence, qui ne doit plus être géré « au thermomètre » mais piloté et lissé sur l'année. Il demeure donc une seule catégorie d'hébergement d'urgence, incluant des variations à la marge selon les mois de l'année, mais avec une logique globale de maîtrise du parc sur l'ensemble de l'année.*

#### L'hébergement d'urgence

*La distinction entre hébergement et hébergement tend à se réduire, dans la logique d'unification du suivi au long cours du parc d'hébergement, et dans la logique de continuité et de fluidité des parcours des publics pris en charge. L'hébergement d'urgence consiste en une solution d'hébergement pour toute personne à la rue de manière inconditionnelle conformément au code de l'action sociale et des familles. Les ménages peuvent bénéficier d'une aide dans leurs démarches d'accès aux droits et à la recherche de solutions d'hébergement ou logement adaptées à leur situation. Cette offre permet aussi d'assurer la mise à l'abri de personnes vulnérables (enfants, femmes enceintes, personnes malades ou âgées) qui ne sont pas éligibles à des dispositifs de droit commun, et aux publics « à droits incomplets » tels que les déboutés de la demande d'asile.*

Ces places d'hébergement d'urgence sont majoritairement financées par des subventions annuelles. Elles prennent la forme de places en centres collectifs, en hébergement diffus ou en logements d'urgence type Algeco, à l'hôtel, et, à la marge en abri de nuit ou gymnase.

Au 31 décembre 2021 la région compte plus de 19 263 places d'hébergement au total, dont plus de 2 362 sous forme de places d'hôtel, 1 527 sous forme de places d'hébergement d'urgence en CHRS, et 8 376 places d'hébergement d'urgence hors CHRS.

Le parc d'hébergement d'urgence au sens strict représente au total 12 265 (urgence en CHRS, urgence hors CHRS, hôtel).

Sur les dernières années, l'offre d'hébergement d'urgence a progressé de 15 % suite aux plans de pérennisations de places hivernales, qui visent à éviter une sortie du dispositif hivernal vers la rue et à répondre à un besoin croissant des populations fragiles à la rue.

La réduction des nuitées d'hôtel demeure un objectif, mais la mobilisation de ce type d'hébergement reste nécessaire de façon incompressible pour faire face à l'augmentation de la demande de mise à l'abri de personnes vulnérables non éligibles à des dispositifs de droit commun ; l'hôtel s'est confirmé être en Auvergne-Rhône-Alpes un mode de mise à l'abri incontournable et incompressible, d'autant plus lors de la crise sanitaire.

## L'hébergement d'insertion et de stabilisation

*L'hébergement d'insertion et de stabilisation offre une solution d'hébergement associée à un accompagnement social global et individualisé, pour permettre aux personnes éloignées de l'insertion de recouvrer une autonomie sociale et personnelle, et d'accéder à leurs droits et à un logement. Il suppose une plus longue durée de prise en charge que l'hébergement d'urgence, et implique que les personnes prises en charge aient le statut administratif les rendant éligibles au droit commun des dispositifs de logement et d'accompagnement social.*

Au 31 décembre 2021, la région compte 6 676 places d'hébergement d'insertion (en CHRS et hors CHRS), soit une augmentation de capacité de 4,2 % par rapport à 2017 ; cette progression s'explique par la mise en place d'orientations nationales visant à transformer des places sous subvention en places sous dotation globale de financement, et ainsi sécuriser les établissements et améliorer la qualité de l'offre pour les usagers.

Ainsi au 31 décembre 2021, la capacité totale du parc pérenne d'hébergement (insertion, urgence et hôtel) de la région Auvergne-Rhône-Alpes est de 19 263 places contre (16 166 places l'an dernier) ; le parc a ainsi enregistré une progression de plus de 12 % en 4 ans.

DD	Hébergement en CHRS (insertion, stabilisation, urgence)	Hébergement hors CHRS (urgence, insertion, stabilisation)	Total du parc d'hébergement
AIN	271	616	891
ALLIER	129	291	420
ARDECHE	202	50	266
CANTAL	62	23	85
DROME	298	283	678
ISERE	1033	1920	3408
LOIRE	468	668	1634
HAUTE-LOIRE	124	103	234
PUY-de-DOME	181	1061	1569

DD	Hébergement en CHRS (insertion, stabilisation, urgence)	Hébergement hors CHRS (urgence, insertion, stabilisation)	Total du parc d'hébergement
RHONE	1865	4951	8364
SAVOIE	404	181	585
HAUTE-SAVOIE	557	436	1063
Auvergne-Rhône- Alpes	5594	10583	19197

## Le dispositif d'hébergement d'urgence ex hivernal

*Ce concept et cette dénomination d' « hébergement hivernal » sont hérités de l'historique d'ouverture d'un renfort hivernal entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 31 mars, mais n'a plus cours désormais, l'Etat ayant voulu rompre avec une gestion du parc « au thermomètre » ou saisonnière.*

*En effet les capacités d'hébergement d'urgence « exceptionnelles » étaient déployées majoritairement durant l'hiver, mais avec chaque année des prolongations jusqu'à fin juin voire fin juillet, avec également des mises à l'abri en situation de canicule, ou liées la crise sanitaire. Cette gestion saisonnière en accordéon était largement artificielle et préjudiciable à la visibilité et à un pilotage satisfaisant du parc.*

*L'hébergement hivernal est donc désormais inclus dans l'hébergement d'urgence, piloté de façon annuelle avec ponctuellement des hausses à la marge de capacité ou des baisses.*

*Le terme « exceptionnel » correspond à la nomenclature budgétaire du BOP 177 où 3 lignes budgétaires d'imputation sont dédiées à ces dispositifs : la ligne « Veille Sociale exceptionnelle », la ligne « HU exceptionnel » et la ligne « Hôtel exceptionnel ». Ces lignes « exceptionnelles » sont le pendant des mêmes lignes pérennes pour ces dispositifs, qualifiés de pérennes quand ils sont déployés toute l'année.*

*Le terme d'exceptionnel renvoie à une temporalité différente : un déploiement inférieur à 365 jours par an, mais qui peut durer de quelques jours ou semaines, à plusieurs mois.*

*Le terme d'exceptionnel renvoie également à la notion d'imprévisibilité, du fait de dispositifs devant répondre à une pression de la demande par nature non planifiée à l'avance, dont les ressorts (situation météorologique, afflux de publics issus de la demande d'asile, crise sanitaire etc.) sont bien connus mais dont la réalité à un instant T n'était pas prévisible précisément. Ainsi seront qualifiées d'exceptionnelles des places d'hôtel ouvertes durant 6 mois de janvier à juin, mais aussi des places de CHS (centre d'hébergement spécialisé dédié aux malades ou suspects de Covid) ouvertes en avril 2020 et jusqu'à fin 2021, comme enfin des places de gymnases ouvertes 15 jours en février pour cause de grand froid ou 15 jours en août pour cause de canicule. Les dispositifs exceptionnels, au-delà de l'hébergement, prennent aussi la forme de renforcements des maraudes, des équipes mobiles et des accueils de jour, pour renforcer les démarches d'aller vers les publics à la rue ne demandant parfois pas d'aide, et pour assurer la fourniture de produits de première nécessité (couvertures, colis alimentaires, kits d'hygiène, bouteille d'eau...) que ce soit en épisode de grand froid, de canicule, de crise sanitaire.*

*La diversité des places « exceptionnelles » est réelle mais le point commun de ces places est bien que leur déploiement exact n'est pas planifiable, ni dans le temps, ni en volume, et que leur programmation budgétaire est donc difficile et génère des « insuffisances de crédits » sur le BOP.*

Sur l'hiver 2020-2021 et sur l'année 2021 entière qui a été marquée par la crise sanitaire et la non-fermeture du « renfort hivernal », ainsi que par l'ouverture des CHS, plus de 3000 places ont été ouvertes en moyenne chaque nuit.

Le contexte de poursuite de la crise sanitaire de l'année 2021 et les confinements successifs ont conduit à ne PAS fermer les places exceptionnelles, confirmant le caractère artificiel de cette catégorie de places.

## 7.2 - Les crédits Hébergement, le parcours pour le logement et l'insertion des personnes vulnérables

*L'année 2021 a été marquée par la création du Service public de la rue au logement, qui s'est traduite par une réorganisation des services de l'administration centrale de l'Etat, un transfert de la responsabilité du programme à la DIHAL et la définition d'une trajectoire pour l'hébergement (décrite dans l'instruction du 26 mai 2021). L'exercice a aussi été marqué par un changement des outils de pilotage dans le cadre de la politique publique de lutte contre le sans-abrisme.*

En mars 2021 un niveau inédit de places ouvertes était atteint : 20 015 en Auvergne-Rhône-Alpes (203 000 France entière). En 2021, le montant total du programme 177 a été de 254 M€ (contre 212 M€ en 2020) ; hormis l'hébergement, ces crédits financent les dispositifs du logement adapté (pensions de famille et intermédiation locative), et de la veille sociale (SIAO, maraude, accueil de jour).

Le BOP 177 pour la région Auvergne-Rhône-Alpes a été exécuté à hauteur de 99,6 % en autorisations d'engagement comme en crédits de paiement, pour un montant de 253 856 411 €, soit une hausse de 19.5% du BOP par rapport à 2020.

En effet, l'année 2021 a été fortement impactée par les suites de la crise sanitaire et ses nombreuses conséquences sur les dispositifs du BOP 177. Les deux blocs « hébergement d'urgence » et « veille sociale » ont été les plus fortement impactés, augmentant respectivement de 32% et 23% par rapport à l'exécuté 2020. Les dettes 2020 d'un montant de 8,1 M€ payées sur l'exercice 2021 concernent exclusivement ces deux blocs.

Le nombre de places d'hébergement d'urgence (places d'hébergement hors CHRS et hors hôtel) a fluctué au cours de l'année 2021, atteignant un pic en juin à 11 300 places, diminuant progressivement au cours de l'été, et connaissant une nouvelle hausse à la fin de l'année pour répondre à la demande hivernale, soit 11 400 places au 31 décembre (coût à la place moyen de 19.2€ par jour et par place).

Le financement des nuitées hôtelières s'élève à un peu moins de 30 M€ en 2021 (18 M€ en 2020), dont 2 M€ dédiés au paiement des dettes issues de l'exercice 2020. Ce montant a permis de financer 1 160 000 nuitées (coût à la place d'environ 23,8 €). Par comparaison, en 2020, 847 000 nuitées avaient été financées.

Conformément aux instructions de la DIHAL, la plupart des dispositifs de veille sociale (accueil de jour, maraudes) ont fonctionné toute l'année, come en période hivernale, pour renforcer le repérage des situations de vulnérabilité.

## 7.3 - La contractualisation et la « nouvelle trajectoire du BOP 177 »

*Les principes du Logement d'abord, en priorisant l'accès au logement pour tous les ménages, continuent à viser une recomposition de l'offre d'hébergement afin de transformer des capacités d'hébergement en logement adapté et en mesures d'accompagnement social hors les murs.*

*Cela implique de transformer des places d'hébergement collectif ou d'hôtel, de préférence les places les moins « qualitatives », en places d'hébergement diffus plus « qualitatives » ou en mesures d'accompagnement social vers le logement.*

*Cet objectif de recomposition passe par un programme généralisé de contractualisation avec les gestionnaires de CHRS et d'autres dispositifs d'hébergement et de veille sociale. Cette généralisation de la contractualisation pluriannuelle est prévue par la loi comme principal outil de transformation de l'offre.*

*La loi ELAN fait obligation à toutes les associations gestionnaires des CHRS de conclure avec l'Etat un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens (CPOM) d'ici le 1er janvier 2024, (après prorogation du délai butoir initialement fixé à 2023), en vue d'atteindre les objectifs suivants :*

- renouveler le dialogue entre les pouvoirs publics et les établissements pour optimiser les moyens;*
- reconfigurer l'offre d'hébergement afin de prioriser l'accès au logement des ménages sans logement ou mal logés ;*
- inscrire l'établissement dans les politiques territoriales d'accès au logement (PDALHPD) ;*
- simplifier le dialogue budgétaire, la procédure de tarification, et donner davantage d'autonomie au gestionnaire de l'établissement ;*
- permettre des regroupements, fusions, mutualisations de moyens entre établissements.*

*Ces travaux de contractualisation se poursuivent sur le terrain entre les services de l'Etat et les gestionnaires de CHRS, avec un périmètre allant souvent au-delà de la stricte obligation réglementaire pesant sur les seuls CHRS. En effet même si la contractualisation porte a minima sur l'activité du CHRS, il est recommandé de lui donner une portée plus large, en intégrant le périmètre d'autres activités – hébergement subventionné, accompagnement hors les murs, logement adapté, etc...- pour permettre une véritable recomposition de l'offre.*

*Celle-ci doit aujourd'hui s'articuler avec un nouvel impératif qui est celui de la trajectoire budgétaire du BOP 177, imposant les principes de « socle » budgétaire à ne pas dépasser et de contention du volume de places d'hébergement ouvertes.*

*Cela implique concrètement de figer le parc d'hébergement à un niveau convenu avec le Ministère et les services déconcentrés, afin de contenir les crédits et d'avoir une visibilité sur le parc déployé et la dépense induite. Cet exercice de définition de la trajectoire budgétaire a vocation à se déployer chaque année afin de donner aux services de l'État et aux gestionnaires des structures d'hébergement davantage de visibilité et de prévisibilité.*

**La stratégie régionale pour 2022 repose sur 3 axes**

- la diminution du recours aux dispositifs d'hébergement les plus coûteux (transformation des places d'hôtel en place d'hébergement ou d'accompagnement) pour dégager des marges de manœuvre locales ;**
- la création de dispositifs nouveaux plus adaptés aux besoins du public en termes d'accompagnement social et d'accès aux soins ;**
- le développement d'un travail partenarial de fonds pour favoriser l'accès au logement via les liens avec les bailleurs sociaux et le repositionnement des SIAO, conformément aux orientations nationales.**

## **7.4 - L'humanisation des structures d'hébergement**

*Humaniser un centre d'hébergement signifie le réhabiliter, supprimer les dortoirs, créer des chambres individuelles, des unités de vie pour les familles. Après travaux, les chambres disposent plus fréquemment de sanitaires et de blocs cuisines. Au-delà des espaces privés, l'amélioration des conditions d'accueil passe aussi par l'amélioration des espaces collectifs et partagés (espace d'accueil, de restauration, bagagerie...). Les travaux de re-conception des lieux permettent souvent d'augmenter la superficie réservée à ces espaces. Des travaux de rénovation énergétique peuvent également être réalisés. Ils ont un effet direct sur le montant des charges et donc les coûts de gestion des centres.*

*L'Anah est, de par la loi, l'opérateur de l'État pour la transformation profonde des structures d'hébergement des personnes sans -domicile, depuis leur mise aux normes, leur sécurisation, jusqu'à l'humanisation qui reste aujourd'hui prioritaire. C'est à ce titre qu'elle finance l'humanisation des structures sous l'égide de la Dihal.*

*L'Anah finance les structures qui bénéficient d'une convention avec les collectivités territoriales et qui proposent un abri immédiat et/ou un hébergement d'insertion :*

- Les centres d'hébergement d'urgence (CHU) : sont prévus pour des accueils de courte à moyenne durée ;*
- Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) : permettent un accueil de quelques jours, mois, voire années*
- Les établissements de lits Haltes soins santé (LHSS) : ce sont des places médicalisées intégrées dans des CHRS pour des personnes n'ayant pas besoin d'hospitalisation mais d'un accompagnement médical.*
- Les logements d'urgence : appartiennent à des collectivités locales ou des associations*
- Les hôtels sociaux : ayant conventionné avec l'Etat pour accueillir les personnes à des tarifs négociés et payés par l'État*
- Les accueils de jour s'ils sont intégrés dans un établissement d'hébergement.*



*Le plan de relance a contribué au financement de ces actions en 2021.*

Depuis 2012 44 établissements et 1 448 places ont bénéficié d'une subvention Humanisation en région Auvergne-Rhône-Alpes.

En 2021, l'Anah a financé des travaux d'amélioration des conditions d'accueil de 95 places pour le Centre d'hébergement d'urgence/Accueil Grand Froid Le Bon Accueil à Chambéry à hauteur de 1,38 M€ (en 2020, 117 places pour 5 CHRS à hauteur de 0,73 M€).

# 8 - Le bilan des partenaires financeurs

## 8.1 - La Banque des Territoires

**BANQUE des TERRITOIRES**

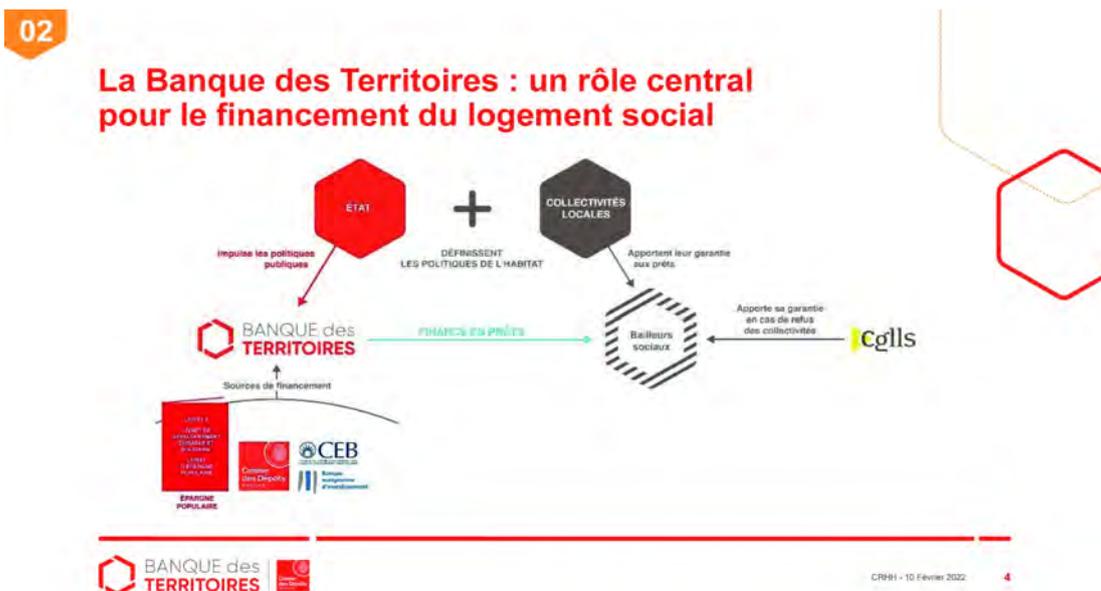
**Direction Régionale de la Banque des Territoires en Auvergne Rhône-Alpes**

**01** Axes stratégiques

**Sommaire**

- 01 Axes stratégiques
- 02 Bilan 2021
- 03 Plan de relance Habitat

**BANQUE des TERRITOIRES**



## Une offre diversifiée, des instruments de prêts



## Soutenir les projets d'habitat spécifique



La Banque des Territoires facilite le financement de vos projets immobiliers dans différents domaines :

- ✓ Le secteur médico-social en faveur des personnes âgées et personnes handicapées ;
- ✓ L'habitat des jeunes : résidences universitaires, foyers de jeunes travailleurs, institutions pour mineurs en difficulté... ;
- ✓ L'hébergement d'urgence et l'habitat d'insertion en accompagnement des personnes défavorisées, en structure collective ou en parc diffus ;
- ✓ Le logement de fonction pour gendarmes, pompiers, policiers et personnels de santé ;
- ✓ L'habitat inclusif pour les personnes âgées et handicapées ;
- ✓ L'accession sociale à la propriété à travers le dispositif OFS (Organismes de Foncier Solidaire) BRS (Bail Réel Solidaire).

## Dispositif OFS BRS

Un modèle de dissociation foncier/bâti proposé aux ménages

- ✓ L'acquisition de terrains situés en zone tendue (A et B1) en vue de réaliser des logements destinés à être vendus en bail réel solidaire (défini aux articles L 255-1 et suivants et R255-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation).
- ✓ permettre l'accession à la propriété par les ménages à revenus modestes dans les zones tendues.
- ✓ Financement des acquisitions foncières par les OFS dédiés à la réalisation des logements en BRS accession : le GAIA Long-terme (80 ans)





## Bilan de l'activité de financement du logement social en 2021- Auvergne Rhône Alpes

Une action massive portant sur un volume financier de **1 484 M€** qui se décline en :

- 1 254 M€ de nouveaux financements pour 18 123 logements financés ;
  - 9 645 Logements produits : Construction, Acquisition amélioration, VEFA.
  - 8 478 Logements réhabilités, dont 3 263 financés par éco prêt.
- 143 M€ de financement en faveur de l'habitat spécifique;
- 230 M€ de prêts existants ont été réaménagés de manière à permettre aux bailleurs de dégager des capacités d'investissement supplémentaires.



CRHM - 10 Février 2022 9

## Bilan de l'activité de financement du logement sociale en Auvergne Rhône Alpes

➤ **Plan d'urgence** : 53 M€ de prêts dits PHBB Chantiers touchés par la crise déployés afin d'apporter des réponses rapides aux bailleurs dont les projets ont été impactés par la crise sanitaire (retard, surcoûts...). 12% du volume national pour aider au bouclage des plans de financements de :

- ✓ 8 251 logements neufs, avec un soutien de 3 500€/logement impacté ;
- ✓ 12 048 logements réhabilités, avec un soutien de 2 000€/logement impacté.



CRHM - 10 Février 2022 10



## Eléments de contexte

### OBJECTIFS

- Soutenir massivement l'effort de relance
- Répondre à l'urgence climatique, en mettant l'accent sur les territoires fragiles.

### ENJEUX

- Relancer l'économie par un programme massif de soutien à la construction.
- Renforcer la cohésion sociale et territoriale.
- Conduire un projet stratégique de renouveau pour l'habitat de tous, au service de la transition énergétique et écologique.



Agir pour le logement

« Agir pour une relance verte, solidaire, sur tous les territoires »

« 26 milliards d'euros de fonds propres : Transition énergétique et écologique (6,3 milliards), logement (11,1 milliards), soutien aux entreprises (8,3 milliards), cohésion sociale (500 millions). » - Eric Lombard, conférence de presse du 7/09



CRHM - 10 Février 2022 12

## Eléments de contexte

La Banque des territoires renouvelle son engagement pour l'habitat social

Un plan logement renforcé, proposant des mesures financières déclinées sur 5 axes



### Le Plan Habitat, c'est :

- ✓ Un Plan logement « boosté » avec des dispositifs dans la continuité du plan logement engagé depuis deux ans
- ✓ Avec un renforcement des mesures plan logement : augmentation enveloppes, élargissement périmètre ...
- ✓ Une contribution renforcée pour la TEE
- ✓ Des nouvelles offres qui contribuent à l'effort de relance économique
- ✓ Des offres partenariales : avec Action logement ou qui s'appuient sur des ressources européennes BEI et CEB
- ✓ Un positionnement nouveau sur le logement abordable (nouvelle thèse d'emploi des FE)
- ✓ Une (re)mise en lumière de nos offres auprès de nos clients et partenaires

## Plan de relance Habitat

Des axes de soutien à la production, rénovation, et transformation du secteur

### LOGEMENT DE FONCTION

- **Objet** : financement de logements de fonction en faveur des travailleurs clés.
- **Cibles** : collectivités locales, établissements publics.
- **NOUVEAUTE** : élargissement des domaines d'intervention du prêt au personnel de santé.
- **Plus produit** : pour des logements réservés à ces personnels.

### PRÊT DE HAUT DE BILAN 2.0 - TRANCHE 3

- **Objet** : soutenir les investissements des bailleurs sociaux.
- **Cibles** : tous les OLS cotisants à la CGLLS dont bailleurs d'outre-mer et MOI.
- **NOUVEAUTE** : troisième tranche orientée entièrement vers la production (AMI disponible à partir du 15 octobre).
- **Plus produit** : financement assimilable à des quasi fonds propres.
- **Enveloppe 500M€ dont 10 M€ dédiés aux MOI.**

### BOOSTER

- **Objet** : financement des opérations de production de logements sociaux.
- **Cibles** : organismes de logement sociaux.
- **NOUVELLES DURÉES** : maturités élargies de 35 et 40 ans avec conditionnalités sur la performance énergétique.
- **Plus produit** : taux fixe complémentaire des prêts PLAI, PLUS et PLS compléter et diversifier les financements.

## Logement social en Auvergne Rhône Alpes

Plan de relance Habitat : Titres Participatifs, un succès exceptionnel en Auvergne-Rhône-Alpes

Tranche 1 : 15 OLS bénéficiaires pour 155,5 M€ soit 23% de l'enveloppe nationale

Tranche 2 : 7 OLS bénéficiaires (dont 2 SEM) pour 33,7 M€ soit environ 10% de l'enveloppe nationale



4 352 logements à fin  
En Auvergne Rhône

## Perspectives 2022 : accompagner les constructions vertes



Un prêt pour accompagner la mise en place de la RE 2020

Critères d'éligibilité	Montant de l'enveloppe	Montant par logement	Droits de réservation Action Logement	Modalité de distribution et calendrier
Les constructions qui atteindront dès 2022 le seuil 2025 de la RE2020, avec des exigences plus importantes sur les indicateurs carbone : Ic <sub>construction</sub> et Ic <sub>énergie</sub>	De l'ordre de 200 M€	A définir	Mêmes barèmes que pour les tranches 2 et 3	Appel à manifestation d'intérêt en 2022



CRHH - 10 Février 2022 - 16

## 8.2 - Action Logement



### Sommaire

<b>1</b>	Les fondamentaux d'Action Logement	<b>4</b>	Perspectives
<b>2</b>	Données clés nationales 2021	<b>5</b>	Echanges
<b>3</b>	Action Logement Services en AURA		

# 1 | Les fondamentaux d'Action Logement



3

ActionLogement   
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

## 1.1 NOTRE CONVICTION

### NOTRE CONVICTION : LE LIEN EMPLOI LOGEMENT

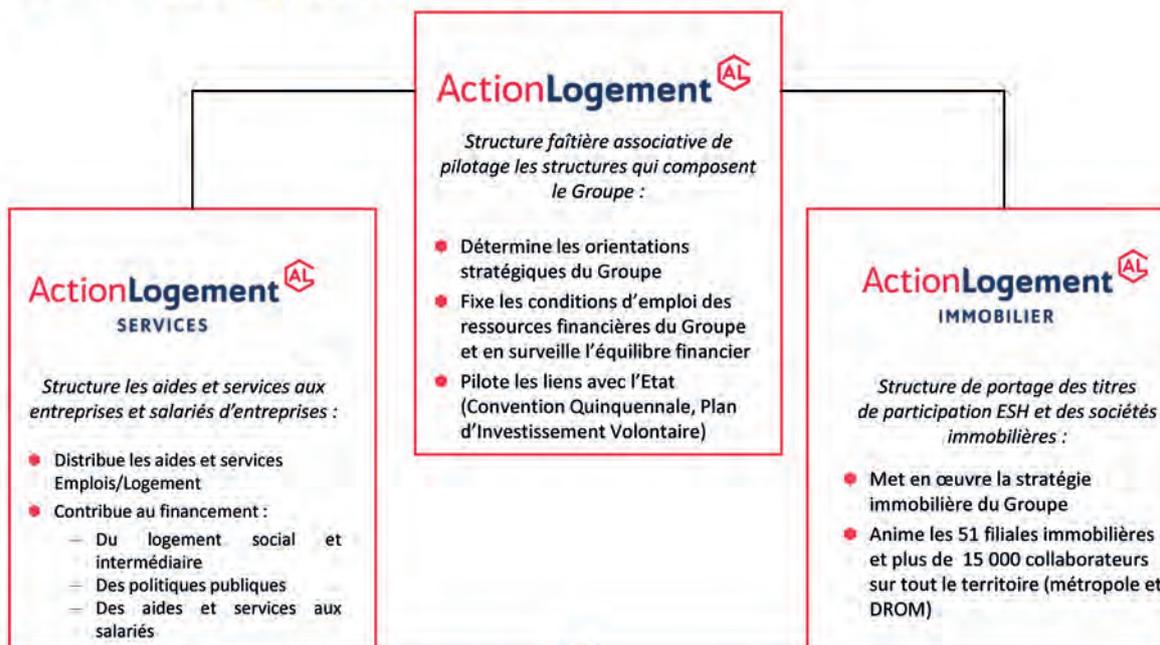
=> faciliter l'accès au logement des salariés, c'est contribuer directement à l'activité dans les bassins d'emplois

26/08/2022 | Direction Régionale AURA

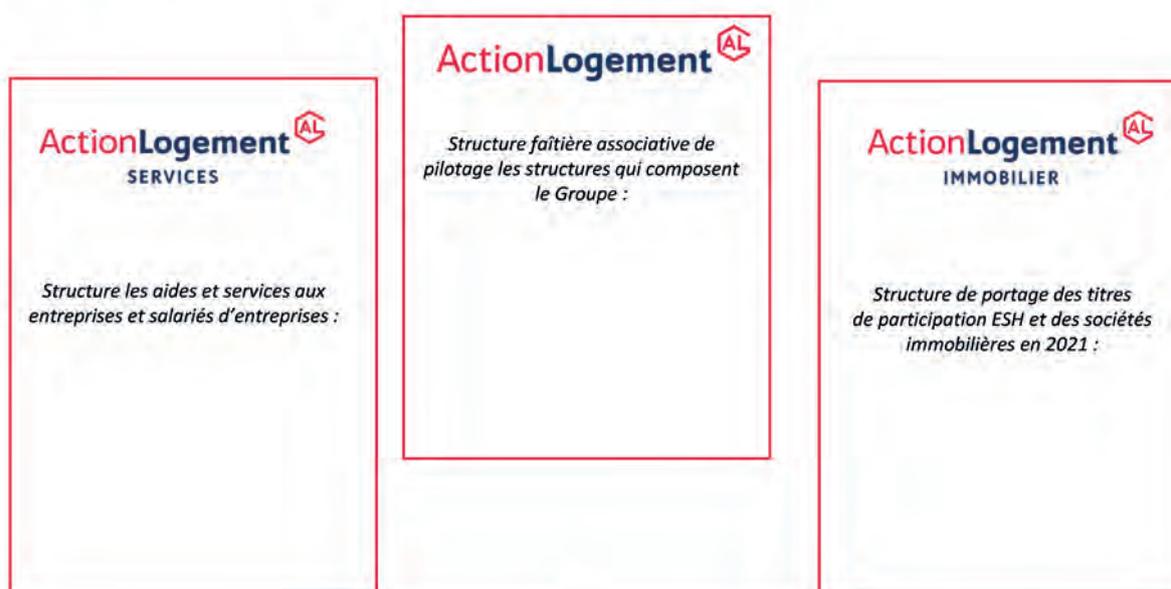
4

ActionLogement   
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

## 1.2 UNE ORGANISATION PARITAIRE



## 1.3 UNE ORGANISATION PARITAIRE



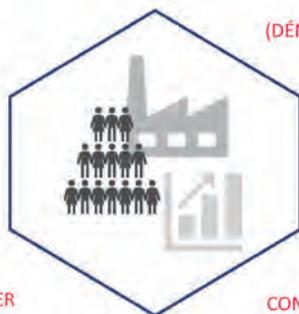
## 1.4 LIENS ET SOLUTIONS POUR L'ENTREPRISE

VALORISER LA POLITIQUE RH ET DÉVELOPPER LA FIDÉLITÉ DES SALARIÉS

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT (DÉMÉNAGEMENT, NOUVEAUX SITES)

SOUTENIR LES RECRUTEMENTS (ALTERNANTS, INTÉRIMAIRES, CDD, CDI)

FACILITER L'INSTALLATION ET L'INTÉGRATION DES SALARIÉS RECRUTÉS OU MUTÉS.



ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION PROFESSIONNELLE DES SALARIÉS

CONTRIBUER À LA DÉMARCHÉ RSE

## 1.4 LIENS ET SOLUTIONS POUR LES SALARIÉS

ACCOMPAGNER LES CHANGEMENTS DE SITUATION PERSONNELLE (MARIAGE, NAISSANCE...)

AIDER À SURMONTER UNE SITUATION DIFFICILE (DIVORCE, SURENDETTEMENT, MALADIE...)

CONTRIBUER À L'ÉQUILIBRE VIE PROFESSIONNELLE / VIE PRIVÉE (BIEN-ÊTRE)

FACILITER L'ADAPTATION DU LOGEMENT AU HANDICAP



RACCOURCIR LES DISTANCES DOMICILE-TRAVAIL

AMÉLIORER LE POUVOIR D'ACHAT

## 2 | Données clés nationales 2021

9

ActionLogement   
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

### DONNÉES CLÉS 2021

#### Ressources Action Logement Services 2021 (PEEC + PEAC + PSEEC)



#### Emplois Action Logement Services 2021 (PEEC + PEAC + PSEEC)



\* hors Visale - \*\* Y compris Visale - \*\*\* y compris ACV, NPHU, PIV, ONV

10

ActionLogement   
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

## NATIONAL



### L'activité de financement et de services

En nombre



**794 844\***

aides et services attribués

dont



**105 198**  
ménages logés

En montant



**2 407 M€\*\***

d'aides et services auprès des salariés des entreprises



**3 355 M€\*\*\***

investis dans la production de logements abordables

\* Y compris Visale - \*\* hors Visale - \*\*\* y compris ACV, NPNRU, PIV, DNV Données Action Logement au 31.12.2021 - PEEC, PEAEC, PSEEC

11

**ActionLogement**   
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

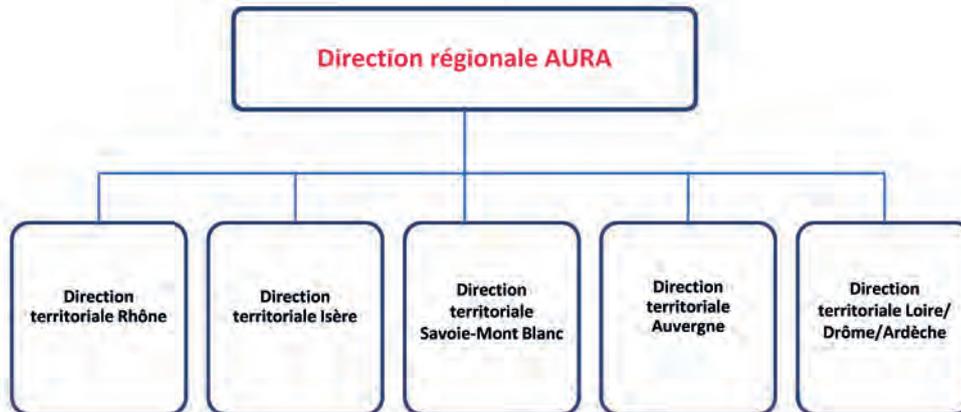
## 3 | Action Logement Services en AURA



12

**ActionLogement**   
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

## ORGANISATION REGIONALE

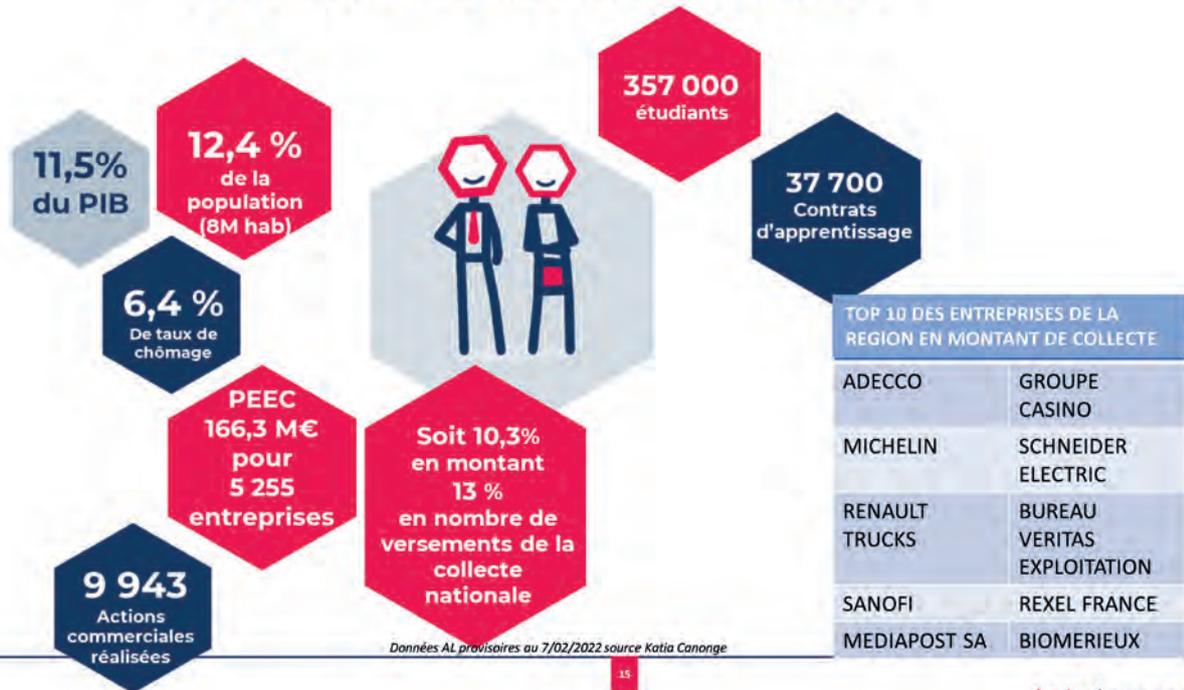


## DIRECTION REGIONALE ALS AURA



Données au 31/01/2022 – Source Anne Bazile

## LA DEUXIÈME REGION DE FRANCE



TOP 10 DES ENTREPRISES DE LA REGION EN MONTANT DE COLLECTE	
ADECCO	GROUPE CASINO
MICHELIN	SCHNEIDER ELECTRIC
RENAULT TRUCKS	BUREAU VERITAS EXPLOITATION
SANOFI	REXEL FRANCE
MEDIAPOST SA	BIOMERIEUX

15

## AUVERGNE-RHONE-ALPES



### L'activité immobilière du groupe Action Logement

Un patrimoine de **126 982** logements sociaux et intermédiaires

**3 770** logements mis en chantier

**2 684** logements neufs livrés

**6** filiales immobilières dont 5 ESH et 1 société de logement intermédiaire

### L'activité de financement et de services

**116 366 \*** aides et services attribués

**Dont**  
**15 694** ménages logés

**Avec**  
**14 302** mobilijeunes (16,1 M€)  
Poids DR 51 %  
**6 407** mobilipass (13,8 M€)  
Poids DR 6,6%  
**29 781** contrats Visale mis en place

**400,4 M€\*\*** d'aides et services auprès des salariés des entreprises

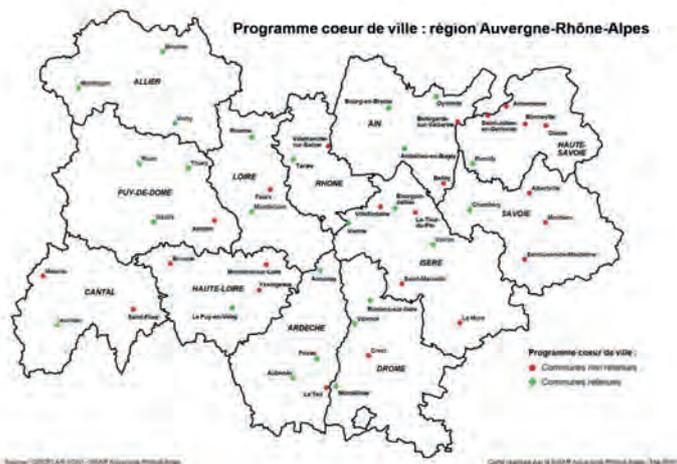
**249,6 M€\*\*\*** investis dans la production de logements abordables

**Avec**  
**12 934** Droit Unique dont **4 275** en neuf  
**80 340 K€** Droit commun  
**50 323 K€** Engagements NPNRU  
**31 833 K€** ACV

16

## PROGRAMMES ACTION CŒUR DE VILLE EN AURA

- 25 villes retenues
- 5 axes d'accompagnement :
  - ✓ De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
  - ✓ Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
  - ✓ Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
  - ✓ Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
  - ✓ Fournir l'accès aux équipements, aux services, à l'offre culturelle et de loisirs.



17

ActionLogement   
 RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

## LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN AURA

- Action Logement apporte environ 72% de cette somme
  - en contribuant massivement aux 830M€ de subventions versées par l'ANRU
  - en octroyant plus de 330 M€ sous forme de prêts à l'échelle régionale

La contrepartie au financement d'AL : du foncier et des réservations locatives



18

ActionLogement   
 RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE



## RELATIONS AUX TERRITOIRES

### LA DEMARCHE INNOVANTE

#### DEMARCHE

#### L'HABITAT

Développement d'une offre abordable et de qualité  
Amélioration de la performance énergétique et lutte contre l'habitat indigne  
Développement d'une offre de logement adapté  
Accompagnement de la mixité sociale et du rééquilibrage territorial

#### L'ECONOMIE

Appuyer l'ancrage durable des entreprises et l'insertion à l'emploi  
Médiatiser et valoriser les actions partagées en faveur de l'emploi  
Accompagner les salariés en difficulté  
Favoriser l'innovation et financer l'ingénierie sociale et territoriale

#### ILLUSTRATIONS 2021

**Grand Lyon**, convention signée le 22 novembre 2021 lors de la convention régionale du Comité Régional d'Action Logement. Cette convention décline et optimise l'intervention d'Action Logement sur le territoire de la Métropole de Lyon.

**Conseil départemental de l'Ain**, convention signée le 10 décembre 2021, et qui vise à répondre aux besoins en logements des salariés et des personnes en accès à l'emploi dans le département, tout en accompagnant le développement économique et en renforçant l'attractivité du territoire.

**Grand Chambéry**, convention signée en 2021, vise à contribuer à l'attractivité économique et à l'équilibre social du territoire. Accompagnement du développement d'une offre de logements abordable et de qualité.

19

**ActionLogement**  
RECONNU D'UTILITE SOCIALE



## RELATIONS AUX TERRITOIRES

### LA DEMARCHE CONVENTIONNELLE

La direction régionale Action Logement AURA **accompagne de nombreux projets novateurs** en s'adaptant aux évolutions sociales et technologiques et en répondant de manière réactive aux besoins des entreprises et de leurs salariés sur notre région.

#### INGENIERIE TERRITORIALE

**Etude sur les besoins en logement des saisonniers en Ardèche**  
En partenariat avec la DDT, Action Logement s'est porté maître d'ouvrage d'une étude visant d'une part à consolider la connaissance des besoins en logement des saisonniers et d'autre part à susciter une initiative des porteurs de projets potentiels.

**Jeune Chambre économique (JCE) de Saint-Etienne**  
Soutien d'une initiative permettant de favoriser l'accès au logement des jeunes (projet « **Open Days de la Jeunesse** » dans la Ville de Saint-Etienne porté par la Jeune Chambre économique).

#### INNOVATION

**Digit'AL**, expérimentation sur la fracture numérique conduite dans trois départements (Drôme, Isère, Rhône) dans les locaux d'accueil d'Action Logement Services, de SOLIHA et de l'Union régionale des CLLAJ.

**Grand Chantier Lyon-Turin**, expérimentation de l'ouverture de 6 logements par l'OPAC de la Savoie pour accueillir les salariés des entreprises travaillant sur le grand chantier Lyon-Turin.

20

**ActionLogement**  
RECONNU D'UTILITE SOCIALE

**ActionLogement**  
RECONNU D'UTILITE SOCIALE



[actionlogement.fr](http://actionlogement.fr)

## 9 - Annexe : bilan d'activité du CRHH en 2021

### 9.1 - Généralités

Pour la deuxième année consécutive, la crise sanitaire de la COVID 19 a impacté une grande partie de l'année 2021, mais le nombre de réunions du CRHH et d'avis rendus par les membres du CRHH aux différentes instances ont augmenté par rapport à 2020 et les productions du CRHH se sont intensifiées.

Sous ses différentes instances, le CRHH s'est tenu 14 fois dont 2 réunions plénières, 9 bureaux et 3 commissions hébergement et accès au logement (CHAL).

En complément, trois consultations du plénier, deux en mars et une en juillet, ont été organisées par voie dématérialisée pour recueillir les avis sur la révision du règlement intérieur et sur la programmation des crédits des parcs public et privé.

Par ailleurs, viennent s'ajouter deux ateliers du CRHH consacrés aux copropriétés, organisés en webinaire, ainsi que deux ateliers d'intelligence collective réalisés conjointement avec le réseau des acteurs de l'habitat Auvergne-Rhône-Alpes, pour répondre au défi du lissage de la programmation des logements sociaux.

### 9.2 - L'activité du CRHH en séances plénières

Le CRHH a été réuni deux fois en séance plénière, en visio-conférence. Lors de ces séances, outre les présentations assurées par la DREAL et la DREETS, cinq présentations ont été assurées par des personnes qualifiées :

- Plénier du 11 mars :
  - ◆ M. Hennin, de la DIHAL, a présenté le « Service public de la rue au logement » ;
  - ◆ M. Petrone, directeur régional d'Action Logement, a présenté le bilan 2020 et les orientations 2021 d'Action Logement ;
  - ◆ M. Pupin, Secrétaire général de la Banque des Territoires d'Auvergne-Rhône-Alpes, a présenté le bilan 2020 et les perspectives de la BdT ;
  - ◆ M. Girardot, du Conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes, est intervenu sur le déploiement en région du service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH) ;
- Plénier du 7 décembre 2021
  - ◆ M. Chauvin de la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (DREES) a présenté la synthèse de l'étude « le logement adapté, un tremplin vers le logement ordinaire » publiée en juillet 2021.

Par ailleurs, trois consultations dématérialisées du CRHH plénier ont été organisées via la boîte mail du CRHH pour recueillir l'avis des membres :

- Consultation du 11 au 15 mars :
  - ◆ modification du règlement intérieur du CRHH qui introduit des modalités de délibération à distance sur décision du président de séance au moyen d'une conférence téléphonique ou audiovisuelle et la possibilité de procéder à une consultation des membres par un procédé assurant l'échange d'écrits transmis par voie électronique et permettant un dialogue en ligne ou par messagerie ;
  - ◆ la répartition des crédits FNAP ;
  - ◆ répartition régionale des crédits Anah.

- Consultation du 18 au 22 mars :
  - ◆ répartition infra-régionale des aides plan de relance dédiées à la restructuration lourde avec volet énergétique des logements sociaux.
- Consultation du 7 juillet :
  - ◆ sur la programmation 2021 des opérations de démolition financées par le Fonds national des aides à la pierre ;
  - ◆ sur le redéploiement des crédits plan de relance, volet restructuration lourde de logements locatifs sociaux.

Les documents présentés en séance plénière et les compte-rendus sont disponibles sur le site internet de la DREAL :

<https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/comptes-rendus-des-seances-plenieres-du-crhh-a2684.html>

## 9.3 - L'activité des bureaux du CRHH

9 bureaux ont été organisés, tous en visioconférence.

26 avis réglementaires ont été rendus, en augmentation par rapport à 2020 (22) :

- 11 avis sur les PLH et PLUiH : 3 PLUiH dont 1 bilan triennal ; 3 PLH, 3 bilans triennaux et 2 bilans finaux ;
- 7 demandes d'organismes HLM dont 4 concernant des demandes d'extension des compétences pour exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire (OFS), et 3 demandes concernant un regroupement d'organisme HLM sous le seuil de 12 000 logements ;
- 3 avis de demandes d'extension du périmètre des EPF d'Auvergne, de Savoie et de Haute-Savoie ;
- 3 demandes d'agrément des observatoires locaux des loyers de Lyon, de Saint-Étienne et de Clermont-Ferrand ;
- 2 demandes d'agrément pour exercer la Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI).

Les réunions de bureau ont aussi permis d'échanger sur des sujets divers à l'appui de présentations de la DREAL ou de partenaires :

- le bilan d'activité 2020 des 6 établissements publics fonciers de la région ;
- le bilan des PLH en Auvergne-Rhône-Alpes à fin 2021 ;
- la présentation du projet de loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique (3DS) dans sa composante SRU ;
- la présentation des principales mesures de la loi « Climat et Résilience » relatives à la rénovation énergétique des logements ;
- la poursuite de l'engagement collectif initié en 2020 sur l'actualisation du document « la présentation des PLH au CRHH », avec une première phase d'évaluation de l'impact des avis du bureau du CRHH.

Les réunions de bureau constituent aussi le lieu de concertation sur la programmation des aides publiques au logement et à l'hébergement, notamment en préparation des séances plénières. L'année 2021 été marquée par une actualité riche et en constante évolution avec entre autres la mise en œuvre du plan France relance. Des points d'étapes réguliers sur les programmations des parcs public et privé ont été effectués lors de 7 bureaux dont :

- en janvier : le bilan 2020 et les principes de la programmation 2021 des logements des parcs public et privé ;
- en février : les crédits et objectifs 2021 du parc public, la programmation des réhabilitations lourdes « Plan de relance » et les crédits et objectifs 2021 du parc privé ;
- en juin : la présentation du bilan de la mise en œuvre du volet du plan de relance relatif à la restructuration lourde et la rénovation énergétique des logements sociaux ;

- en juillet et septembre : la présentation de l'état d'avancement de la programmation 2021 des crédits d'aides à la pierre et le retour sur l'enquête perspectives de logements locatifs sociaux en 2021 ;
- en octobre : un point sur le plan de relance et la poursuite de la démarche « lissage de la programmation » ;
- en novembre : le retour sur l'enquête perspectives de production de logements locatifs sociaux pour fin 2021, actualisées à mi-octobre, et proposition de redéploiement des objectifs et crédits pour 2021 ; retour sur l'enquête perspectives de production de logements locatifs sociaux 2022 et échanges sur les principes de programmation 2022.

## 9.4 - L'activité de la CHAL

En 2021, 3 commissions hébergement et accès au logement (CHAL) se sont tenues en visioconférence.

Ont été présentés, conformément aux dispositions réglementaires :

- l'actualisation du calendrier de signature des CPOM CHRS ;
- la demande de report des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées du Cantal et de la Métropole de Lyon ;
- le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées en Isère (PALHDI) ;
- le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées du Rhône (PDALHPD) ;
- l'évaluation à mi-parcours du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de l'Ardèche ;
- l'évaluation à mi-parcours du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de la Haute-Loire ;
- la synthèse régionale des données des FSL.

Par ailleurs les sujets suivants ont fait l'objet d'échanges et de débat à l'appui de présentations de la DREETS, de la DREAL ou de partenaires :

- présentation des 2 nouveaux territoires AMI 2021 – Appels à manifestation d'Intérêt pour la mise en œuvre accélérée du Logement d'abord : Montluçon Communauté et Grand Chambéry ;
- retours d'expériences de la mise en œuvre accélérée du logement d'abord par les trois territoires retenus en 2018 : Grenoble-Alpes-Métropole, Métropole de Lyon, Département du Puy-de-Dôme et Clermont-Auvergne-Métropole ;
- présentation des mesures du plan de relance ;
- point sur le FNAVDL et autres dispositifs d'accompagnement vers et dans le logement ;
- présentation de l'étude régionale MOUS ;
- témoignages d'actions FNAVDL co-portées avec les bailleurs sociaux sur 2 territoires : en Haute-Savoie (EMILE) et dans le Cantal (POL'JOB).

## 9.5 - Les actions d'animation associées au CRHH

En 2021, l'animation régionale de la DREAL dans le champ de l'habitat s'est poursuivie dans le cadre des ateliers du comité régional de l'habitat et de l'hébergement. Ces ateliers constituent des lieux d'information, d'échange d'expériences et de partage, à un niveau technique et opérationnel, sur des sujets thématiques.

Toutefois, compte tenu de la situation sanitaire, seules deux réunions de l'atelier « copropriétés », organisé avec l'appui du bureau d'études Urbanis, ont pu se tenir sous forme de webinaires les 30 avril et 8 juillet. La première a porté sur la problématique des copropriétés et du



renouvellement urbain en centre ancien, tandis que la seconde s'est intéressée aux sites complexes en copropriété. Chacun de ces ateliers a réuni plusieurs dizaines de techniciens des collectivités, des services de l'État, des professionnels du logement, et des représentants associatifs, de la région mais également d'autres territoires.

Retrouvez les supports des ateliers du CRHH sur le site internet de la [DREAL](#).





**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
AUVERGNE-  
RHÔNE-ALPES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



A2761