



PRÉFÈTE
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 2022



Novembre 2023

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

Novembre 2023

Direction de la publication : Jean-Philippe DENEUVY

Pilotage, coordination : service Habitat, construction - Corinne BERNAT

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 : Direction / Mission communication

Crédits photo première de couverture :

- Rénovation énergétique du Grésivaudan à Montmélian (Opac de la Savoie - © Campenon Bernard Dauphiné Savoie)
- Opération Feel Wood à Saint Didier-au-Mont-d'Or (Rhône Saône habitat - Architecte : ADMINIMA, © Marine Morain)
- Vue aérienne de la ville de Clermont-Ferrand © Nicolas Dormont

Table des matières

ÉDITO.....	7
1 - LES DONNÉES DE CADRAGE.....	8
1.1 - Population.....	8
1.2 - Logement.....	8
1.3 - Revenus.....	8
2 - LA CONSTRUCTION NEUVE, L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE ET L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ.....	9
2.1 - Le marché du logement et la construction neuve.....	9
Le dynamisme de la construction.....	9
Les logements autorisés.....	10
Les mises en chantier - logements commencés.....	10
La commercialisation des logements neufs.....	13
L'évolution départementale.....	13
Les prix de vente.....	15
L'investissement locatif défiscalisé.....	15
Les ventes de terrains à bâtir pour des maisons individuelles.....	17
La surface moyenne en m ² des terrains achetés (1 044m ²) est en augmentation par rapport à 2020 (+2%).avec un prix moyen qui s'établi à 102 €/m ² . Sur une période de 3 ans, le prix moyen au m ² a augmenté de 7,37%. En France métropolitaine, la région se situe à la 3ème place en termes de cherté du foncier en €/m ² après l'Île-de-France, et Provence-Alpes-Côte d'Azur. Le coût moyen en France d'une acquisition de terrain en 2021 est de 85 300€, en augmentation de 1,4 % par rapport à 2020.....	18
Le logement intermédiaire pour les investisseurs institutionnels.....	18
La mobilisation du foncier public à des fins de logements.....	20
2.2 - L'offre locative sociale.....	21
Le parc social régional.....	21
Les bailleurs sociaux en Auvergne-Rhône-Alpes.....	23
Les cessions entre organismes.....	25
Les logements locatifs sociaux agréés en 2022.....	25
Les logements locatifs sociaux agréés.....	26
La reconstitution de l'offre ANRU.....	27
La localisation des logements agréés.....	28
Les publics bénéficiaires.....	30
Les caractéristiques des logements agréés.....	30
Les opérateurs des logements agréés.....	31
Le financement et le coût des opérations.....	32
Les logements locatifs sociaux livrés.....	32
Logements locatifs sociaux mis en service dans l'année dans la région Auvergne-Rhône-Alpes.....	32
Répartition du statut d'avancement des opérations agréées entre 2012 et 2020 par territoire de gestionnaire.....	33
Délai pour la livraison des logements suite à l'agrément – région Auvergne-Rhône-alpes.....	34
Le conventionnement Anah.....	35
L'accès au parc locatif social.....	35
Les demandes et attributions de logements sociaux.....	35
Les demandes actives.....	36
Les nouvelles demandes.....	36

Les attributions.....	36
Les mutations au sein du parc social.....	37
La tension de la demande de logement social hors mutations.....	37
Les ressources des demandeurs et attributaires.....	38
La situation de logement des demandeurs et attributaires.....	38
L'âge des demandeurs et attributaires.....	38
La taille des ménages des demandeurs et attributaires.....	39
La typologie des logements demandés et attribués.....	39
La mise en œuvre du DALO.....	39
Les recours logement.....	40
L'évolution des recours logement.....	41
.....	41
Les recours hébergement.....	41
Le profil des requérants.....	41
Les motifs invoqués par les requérants et retenus par les COMED (recours logement).....	42
Suite aux décisions favorables.....	42
2.3 - Parcours vers l'accèsion à la propriété.....	43
Le prêt à taux zéro (PTZ).....	43
Le prêt social location accession (PSLA).....	44
Les ventes HLM aux occupants et aux personnes physiques.....	46
Les Organismes de Fonciers Solidaires (OFS) et le Bail Réel Solidaire (BRS).....	48
3 - AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT.....	50
Focus : Panorama régional de la vacance structurelle dans le parc privé.....	50
3.1 - La requalification du parc privé.....	50
L'action de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).....	50
Les dispositifs programmés.....	53
La lutte contre l'habitat indigne.....	54
L'harmonisation et la simplification des polices en matière de lutte contre l'habitat indigne	55
Les aides de l'Anah au titre de l'habitat indigne : subventions aux propriétaires.....	55
Les aides de l'Anah en RHI-Thirori.....	55
Les crédits de l'État.....	56
Le redressement des copropriétés dégradées ou en difficultés.....	56
Le plan « initiative copropriétés ».....	56
Les financements octroyés.....	57
Les dispositifs d'observation et de prévention.....	57
Le registre National des Copropriétés.....	58
Les aides au maintien dans le logement des personnes âgées et handicapées (Autonomie).....	58
Focus : Vieillessement de la population : un enjeu pour les politiques de logement.....	59
La revitalisation des centres-villes.....	60
Le programme « Action Cœur de Ville ».....	60
Le programme « Petites Villes de Demain ».....	62
3.2 - La rénovation énergétique du parc de logements.....	63
La qualification des entreprises.....	63
Ma prime Rénov, Ma prime Rénov Sérénité, Ma prime Rénov Copropriété.....	65
Déploiement et évolution du service public de la performance énergétique de l'habitat (France Rénov).....	65
Eco-PTZ.....	66
La rénovation énergétique du parc social	67
La performance du parc social et démarche de massification.....	67
Le plan de relance 2021-2022 : volet restructuration lourde et rénovation énergétique des logements locatifs sociaux.....	69
Le plan de relance 2021-2022 : l'appel à projet « MassiRéno » pour la massification de la rénovation énergétique du parc	

locatif social.....	73
L'éco-PLS.....	73
4 - LE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ET DURABLE DES TERRITOIRES.....	75
4.1 - Déploiement des politiques locales de l'habitat.....	75
Les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).....	75
Les plans départementaux de l'habitat (PDH).....	76
Les programmes locaux de l'habitat (PLH).....	76
Les délégataires des aides à la pierre.....	78
Le pilotage des politiques d'attribution.....	78
Les instances et documents de planification œuvrant pour la mixité sociale et le droit au logement.....	79
Le bilan des attributions au regard des objectifs de mixité sociale.....	80
4.2 - Les dispositifs territorialisés.....	80
L'obligation de production de logements sociaux (dispositif SRU).....	80
Rappel de l'article 55 de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains ».....	80
Evolutions de l'article 55 de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » : les nouvelles dispositions de la Loi « 3DS ».....	81
Les contrats de mixité sociale.....	81
La procédure d'exemption pour le triennal 2023-2025.....	82
Communes SRU au 1er janvier 2022 : chiffres régionaux.....	82
Le nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) porté par l'ANRU.....	82
Situation des PRIN et des PRIR.....	83
Les démolitions de logements sociaux.....	85
5 - LES PUBLICS SPÉCIFIQUES.....	87
5.1 - Le logement des jeunes.....	87
Le logement des étudiants.....	87
Les agréments de logements étudiants en 2022.....	87
Les livraisons de logements étudiants en 2022.....	88
Sur le Plan 60 000 logements étudiants : une forte mobilisation des acteurs locaux, des résultats positifs.....	88
L'offre de logements des jeunes.....	90
5.2 - L'accueil et l'habitat des gens du voyage.....	91
Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.....	91
La situation des schémas d'accueil et d'habitat des gens du voyage en région :.....	91
6 - LE PLAN LOGEMENT D'ABORD.....	94
Focus : Bilan du plan quinquennal Logement d'abord 2018-2022 – l'accès au logement social des personnes sans domicile.....	94
6.1 - Les PLAI adaptés 2022.....	95
En 2022, une légère reprise de la production de PLAI adaptés malgré la situation préoccupante de l'activité de construction du logement social.....	95
Focus : le « mode d'emploi du PLAI adapté ».....	100
6.2 - Les pensions de famille.....	100
Plan de développement des Pensions de Famille 2017-2022.....	100
Bilan détaillé par département.....	100
Activité 2022.....	102
Les caractéristiques des projets étudiés en 2022.....	103
Ouvertures en 2022 et reports.....	103
Les initiatives lancées par la DIHAL sont relayées en Auvergne-Rhône-Alpes.....	103

6.3 - L'accompagnement lié au logement : le fonds national d'accompagnement vers et dans le logement le logement (FNAVDL).....	104
La gouvernance régionale du FNAVDL en Auvergne-Rhône-Alpes.....	104
La programmation et l'utilisation des crédits en 2022.....	105
6.4 - L'intermédiation locative.....	106
Bilan détaillé par département	107
La sous-location.....	107
Le mandat de gestion.....	107
7 - L'HÉBERGEMENT.....	109
7.1 - Des dispositifs d'hébergement pour répondre aux besoins spécifiques des publics fragilisés.....	109
L'hébergement d'urgence.....	109
L'hébergement d'insertion et de stabilisation.....	110
7.2 - Le dispositif d'hébergement hivernal.....	112
Les crédits Hébergement, le parcours pour le logement et l'insertion des personnes vulnérables.....	112
7.3 - La contractualisation et la « nouvelle trajectoire du BOP 177 ».....	113
7.4 - L'humanisation des structures d'hébergement.....	114
8 - LE BILAN DES PARTENAIRES FINANCEURS INSTITUTIONNELS.....	115
8.1 - La Banque des Territoires.....	115
8.2 - Action Logement.....	118
9 - ANNEXE : BILAN D'ACTIVITÉ DU CRHH EN 2022.....	125
9.1 - Généralités.....	125
9.2 - L'activité du CRHH en séances plénières.....	125
9.3 - L'activité des bureaux du CRHH.....	125
9.4 - Les actions d'animation associées au CRHH.....	127

ÉDITO



Le secteur du logement est au cœur des défis auxquels nous devons faire face : défi écologique, parce qu'il nous est indispensable de faire preuve de sobriété aussi bien dans la construction des logements que dans leurs usages pour répondre à la nécessaire transition écologique. Défi économique, ne serait-ce que par le poids du secteur de la construction et de la nécessité de soutenir nos entreprises. Défi sociétal, enfin, parce que l'accès au logement, notamment social, est un enjeu de solidarité, de respect de notre pacte républicain.

Ce secteur traverse une crise profonde. Une crise tant nationale que régionale, touchant aussi bien le logement privé que social.

La crise inflationniste a produit des effets délétères pour le budget des ménages et des entreprises, qui se sont étendus aux marchés immobiliers, entraînant un ralentissement des mises en chantier en 2022. Avec environ 11 150 logements agréés (hors ANRU) en 2022, un volume équivalent à celui atteint l'année précédente, le bilan du financement des logements locatifs sociaux est en net retrait par rapport aux objectifs poursuivis et au nombre d'agréments attribués avant 2020, supérieurs à 14 000.

Pour autant, des résultats exceptionnels ont malgré tout été obtenus en 2022 en matière d'aide à la rénovation des logements existants par l'ANAH, grâce à un niveau d'intervention inédit ayant permis d'aider la rénovation, notamment énergétique, de 92 000 logements pour un total de plus de 458 millions d'euros de subventions.

L'année 2022 a également été marquée par l'adoption de la loi dite « 3DS »¹. Celle-ci a introduit le principe de coprésidence du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), jusqu'alors présidé uniquement par le représentant de l'État en région. M. Renaud PAYRE, Vice-Président de la Métropole de Lyon en charge de l'Habitat, du logement social et de la politique de la ville a été désigné par les membres du collège des représentants des collectivités locales et de leurs groupements du CRHH d'Auvergne-Rhône-Alpes pour exercer cette fonction à partir de septembre 2022, à mes côtés, pour une durée de deux ans.

Le format renouvelé de cette instance de concertation lui permettra d'incarner encore davantage la dimension de coconstruction propre aux politiques locales de l'habitat et d'être force de proposition pour mieux adapter l'action publique aux spécificités territoriales, dans l'esprit du principe de différenciation promu par la loi.

Le rapport annuel du CRHH d'Auvergne-Rhône-Alpes apporte un éclairage sur l'action de l'État, des collectivités locales et de l'ensemble de leurs partenaires et témoigne de l'importance de notre action collective. Je salue la mobilisation constante de tous et souhaite qu'ensemble, nous puissions continuer à faire mieux, faire plus mais aussi plus vite au service de nos concitoyens.

Fabienne Buccio
Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes
Préfète du Rhône

1 Loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.

1 - Les données de cadrage

1.1 - Population

Auvergne-Rhône-Alpes compte 8 078 652 habitants (source : Insee RP 2014 et 2020).

Le taux annuel moyen de variation de la population pour la période 2014-2020 s'établit à +0,5 % (+0,3 % au titre du solde naturel et +0,2 % au titre du solde migratoire), ce qui est supérieur à la moyenne de la France (+0,3 %).

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

La densité de la population de la région s'établit à près de 116 habitants/km². Elle varie cependant de 25 habitants/km² dans le Cantal à près de 580 habitants/km² dans le Rhône.

La région compte 3 640 368 ménages, soit plus de 211 000 ménages supplémentaires entre le 1er janvier 2014 et le 1er janvier 2020.

1.2 - Logement

Auvergne-Rhône-Alpes compte 4 571 047 logements, dont 79,6 % de résidences principales (source : Insee RP 2020), soit plus de 283 000 logements supplémentaires par rapport au 1er janvier 2014.

La part des propriétaires occupants s'élève à 58,9 % des résidences principales. Elle est un peu supérieure à la moyenne de la France (57,5 %) et varie de 48,5 % dans le Rhône à 70,6 % 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 (9,7 %), et varie de 3,3 % dans le Rhône à 37 % 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 (8,2 %), et varie de 6,0 % en Savoie à 14,9 % dans l'Allier.

1.3 - Revenus

51,5 % des ménages fiscaux d'Auvergne-Rhône-Alpes sont imposés (source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal 2020). Cette part varie de 41,9 % dans le Cantal à 56,5 % dans le Rhône.

La médiane du revenu disponible par unité de consommation s'élève à 23 110 €, et varie de 20 990 € dans l'Allier à 27 030 € en Haute-Savoie.

Le taux de pauvreté s'établit à 12,7 %, et varie de 9,4 % en Haute-Savoie à 15,3 % dans l'Allier.

2 - La construction neuve, l'offre locative sociale et l'accèsion à la propriété

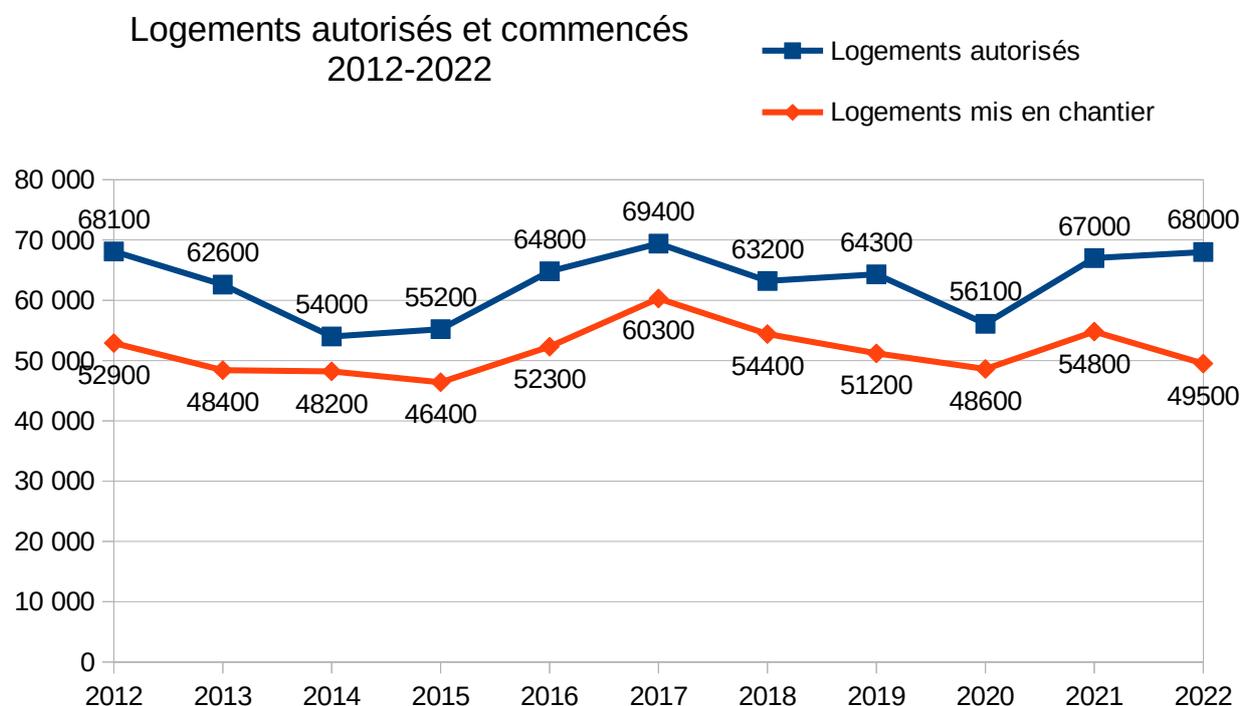
2.1 - Le marché du logement et la construction neuve

Le dynamisme de la construction

Dans un contexte difficile marqué à la fois par les tensions sur les marchés des matières premières et le retour de l'inflation, le secteur de la construction dans notre région enregistre en 2022 un léger rebond pour les logements autorisés. Cette reprise cache toutefois des disparités départementales fortes, et peine à se concrétiser dans les mises en chantier. En effet, une crise du logement multi-factoriels touche actuellement l'ensemble du territoire, et s'explique notamment par un foncier cher et rare, une hausse à la fois des coûts de construction et des taux d'intérêt.

En 2022, la région Auvergne-Rhône-Alpes représente respectivement 14 % des logements autorisés (68 000 logements au niveau régional pour 485 700 au niveau national) et 13,5 % des logements commencés (50 130 logements au niveau régional pour 369 300 au niveau national) en France métropolitaine.

La partie du présent rapport consacré au dynamisme de la construction détaille ces résultats aux niveaux régional et départemental, à la fois pour les logements autorisés et les logements commencés (mis en chantier).



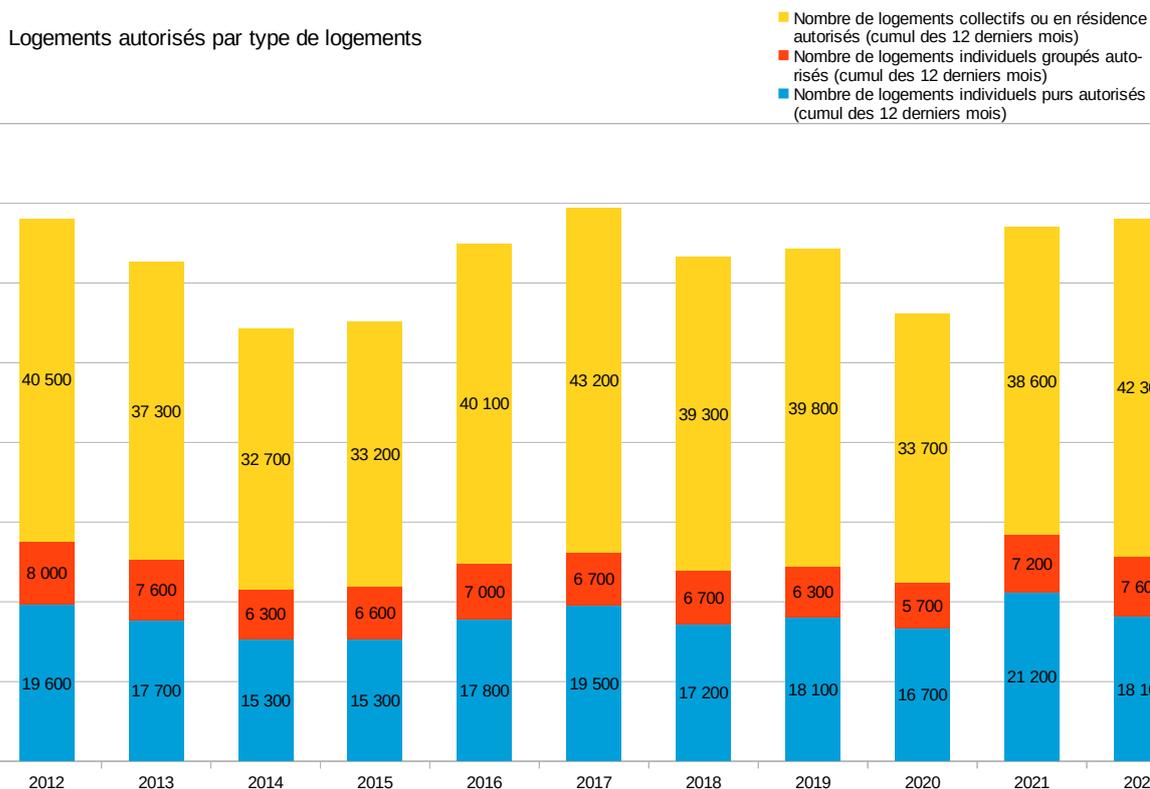
Source : SDES, Sit@del2, données en estimation date réelle arrêtées à fin janvier 2022

Les logements autorisés

En 2022, le nombre de logements autorisés (68 000 logements) est en légère augmentation (+1,4 %) par rapport à 2021. Cette augmentation est néanmoins inférieure à celle observée à l'échelle de la France métropolitaine, qui voit le nombre de logements autorisés croître de 3,1 % entre 2021 et 2022.

Cette progression des autorisations est très disparate, à la fois au regard du type de logements, de la localisation géographique et de la temporalité. En effet, l'habitat collectif connaît une forte augmentation (+9,6%) contrairement à l'habitat individuel qui est en baisse (de -9,5 % au total, répartis en +5,5 % pour l'individuel groupé et -14,6 % pour les maisons en individuel pur).

Le début d'année a été marqué par une dynamique importante stimulée par les effets anticipateurs de la RE2020 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022. En effet, de très nombreux permis ont été déposés en fin d'année 2021, et donnant lieu à des autorisations début 2022. Concernant l'habitat collectif, les zones tendues ont connu des augmentations plus importantes dans un contexte de soutien par le dispositif d'aide à la relance de la construction durable.



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

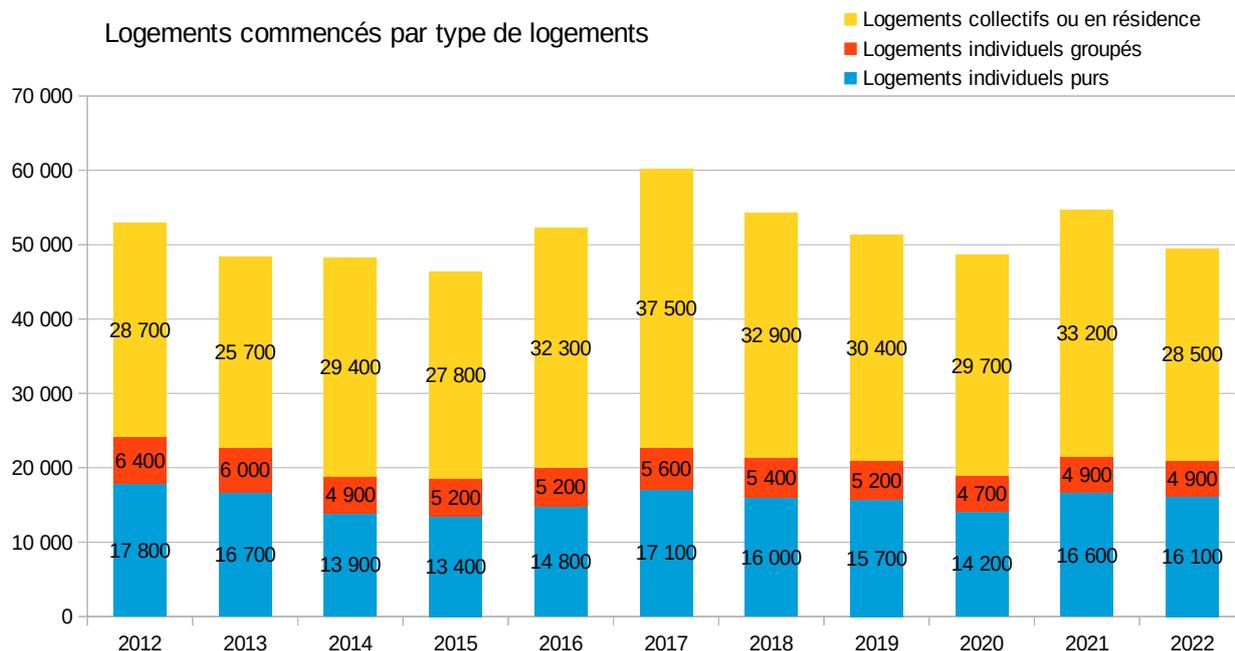
Les mises en chantier - logements commencés

En 2022, on recense la mise en chantier de 49 500 logements, soit un net repli par rapport à 2021 (-9,3 %) qui peut s'expliquer par les conséquences des multiples crises (coûts des matériaux, coût de l'énergie, difficultés d'approvisionnement,...).

Le nombre de logements commencés reste bien loin du niveau record enregistré en 2017 (-17,9% par rapport à cette référence). Toutefois, l'augmentation des autorisations constatée en 2021 et 2022 devrait engendrer une augmentation tendancielle des mises en chantier.

Si l'on rapporte le nombre de mises en chantier au stock de logements existants, la région conserve un indicateur de dynamisme de la construction² (1,19) plus important que celui de la France métropolitaine (1,06).

Les logements individuels groupés sont les seuls dont la croissance reste stable tandis que l'habitat collectif (-14,6) connaît une chute importante, l'habitat individuel pur se rétracte quant à lui légèrement (-3,1%).



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

Les dynamiques au niveau départemental

Au niveau départemental, le repli concerne surtout la Haute-Savoie et le Puy-de Dôme qui subissent une diminution des mises en chantier respectives de 21,1 % et de 20 % et, dans une moindre mesure le Rhône (-14%) l'Ain (-6%), la Savoie (-6%) et l'Isère (-6,8%). Sur cette même année 2022, la Haute-Savoie et le Puy-de-Dôme ont pourtant connu de belles progressions sur les logements autorisés, qui peut laisser espérer une inversion de la tendance pour les années à venir.

A l'inverse, l'Allier connaît une belle dynamique (+50% pour les logements commencés , +18 % pour les logements autorisés), tandis que la Haute-Loire (+10% pour les logements commencés) et la Drôme (+7% pour les logements commencés) progressent légèrement. Le reste des départements a une dynamique stable.

Département	Logements autorisés		Logements commencés	
	2021	2022	2021	2022
AIN	6200	6200	4900	4600
ALLIER	1100	1300	800	1200
ARDECHE	2700	2800	2000	2000
CANTAL	600	600	500	500
DROME	4200	3500	2800	3000

² Logements commencés en 2021/stocks de logements InseeRP2019*100

ISERE	11500	11400	8800	8200
LOIRE	4700	5200	3400	3400
HAUTE-LOIRE	1300	1300	1000	1100
PUY-DE-DOME	5200	5500	4800	3800
RHONE (y compris Métropole de Lyon)	12600	12200	11100	9500
SAVOIE	6200	6000	4300	4000
HAUTE-SAVOIE	10500	11900	10400	8200

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

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>

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 était 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. 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. Certaines autorisations d'urbanisme ayant été modifiées ou annulées, des remboursements seront effectués.

Pour l'année 2022, le dispositif a évolué vers une procédure de contractualisation centrée sur les communes tendues, avec des objectifs de production de logements prenant en compte les autorisations d'urbanisme délivrées entre le 1^{er} septembre 2021 et le 31 août 2022 portant sur des opérations créant deux logements ou plus et dont la densité est supérieure à 0,8. Un système de rattrapage pour les communes ayant atteint 85 % ou plus de leurs objectifs a été mise en œuvre début 2023 permettant à ces territoires de bénéficier d'une aide réduite.

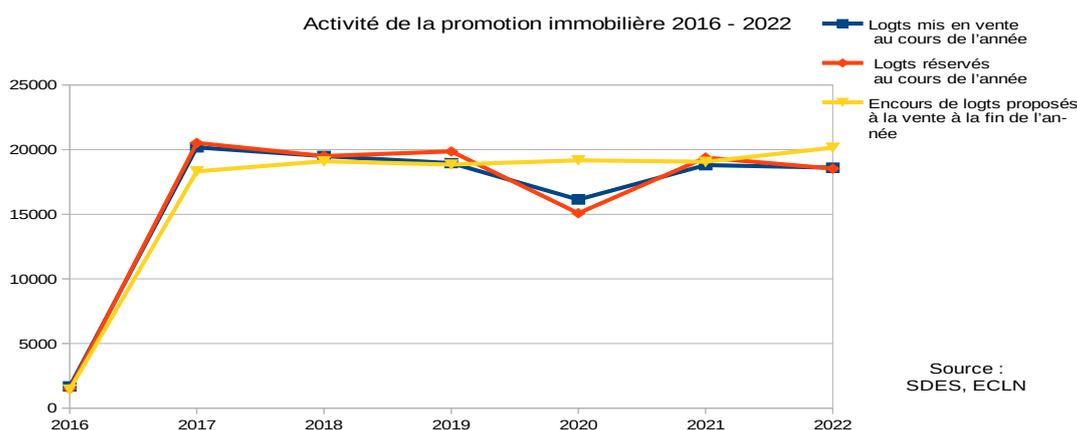
En Auvergne-Rhône-Alpes, 221 communes étaient engagées dans le dispositif, parmi lesquelles 96 ont bénéficié de l'aide pour un montant total de plus de 16M€, incluant les trois communes ayant bénéficié de la mesure de rattrapage.

La commercialisation des logements neufs

Avertissement : les données sur la commercialisation des logements neufs auprès des particuliers incluent désormais les logements neufs rénovés et réhabilités. En 2022, ces logements représentent 9 % des réservations en région Auvergne-Rhône-Alpes. Les données 2022 ne peuvent donc pas être comparées avec les millésimes antérieurs.

Alors que le nombre de logements mis en vente et réservés avait augmenté en 2021 par rapport à 2020, l'année 2022 se caractérise par une forte baisse, tant à l'échelle régionale qu'à l'échelle nationale, dans un contexte économique marqué à la fois par la hausse des prix de construction et les difficultés d'accès au crédit pour les acquéreurs.

La partie du présent rapport consacrée à la commercialisation des logements neufs dresse un panorama de l'activité en distinguant les mises en vente et les réservations tant pour les maisons individuelles que pour les appartements. Une analyse départementale est également proposée.



Le repli mentionné ci-dessus concerne majoritairement les maisons puisqu'on enregistre une baisse de 9,8 % du nombre de maisons individuelles mises en vente et de 20 % pour les réservations entre l'année 2021 et l'année 2022.

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) confirme les effets des différentes crises sur l'activité de promotion immobilière depuis 2020 et ce malgré une légère augmentation en 2021. Tout comme en 2021, les deux premiers trimestres de 2022 ont connu une certaine dynamique, atteignant des niveaux proches de 2019, avant de décroître nettement en fin d'année.

Au niveau national, la commercialisation des logements neufs est également à la baisse avec un repli de 4,7 % pour les mises en vente et de 14 % pour les réservations.

L'évolution départementale

On observe de fortes disparités aux échelles départementales avec certains départements qui connaissent une belle dynamique comme l'Ain, l'Ardèche la Drôme, l'Isère, la Loire et la Savoie. Les départements restants enregistrent un net repli, allant jusqu'à -63 % de mises en vente pour

le Puy-de-Dôme. Le tableau ci-dessous détaille les évolutions départementales entre les années 2021 et 2022 pour les mises en vente et les réservations.

Département	Indicateurs	2021	2022	variation
Ain	Mises en vente	1188	1357	14%
	Réservations	1101	1302	18%
Allier	Mises en vente	131	104	-21%
	Réservations	108	88	-19%
Ardèche	Mises en vente	128	289	126%
	Réservations	120	186	55%
Cantal	Mises en vente	1	0	-100%
	Réservations	13	2	-85%
Drôme	Mises en vente	485	654	35%
	Réservations	500	533	7%
Isère	Mises en vente	2625	4167	59%
	Réservations	3046	3324	9%
Loire	Mises en vente	757	886	17%
	Réservations	756	803	6%
Haute-Loire	Mises en vente	114	42	-63%
	Réservations	78	74	-5%
Puy-de-Dôme	Mises en vente	1457	790	-46%
	Réservations	1269	1331	5%
Rhône (y.c Métropole de Lyon)	Mises en vente	5473	4390	-20%
	Réservations	4891	4347	-11%
Savoie	Mises en vente	1563	1951	25%
	Réservations	1825	1855	2%
Haute-Savoie	Mises en vente	4881	3976	-19,00 %
	Réservations	5645	4725	-16%

Les réservations de logements neufs ainsi que les mises en vente ayant diminué, l'encours de logements proposés à la vente fin 2022 est en augmentation (+5,7 %) par rapport à fin 2021, à la fois dans le collectif et dans l'individuel. Au niveau de la France métropolitaine, l'encours proposé à la vente augmente de 4 %.

Les prix de vente

	Prix de vente moyen	2021	2022	variation
AURA	Maison individuelle neuve (prix en €)	4 067	4 013	-1,3 %
	Appartement neuf (prix en €/m ²)	4 480	4 807	6,8 %
FRANCE	Maison individuelle neuve (prix en €)	3 700	3 829	3,4 %
	Appartement neuf (prix en €/m ²)	4 444	4 676	5,0 %

En moyenne en 2022, le prix des appartements s'élève à 4 807€ m² en Auvergne-Rhône-Alpes, soit une hausse de 6,8 % par rapport à 2021, alors que les prix de vente des maisons individuelles s'inscrit en légère baisse (-1,3 %). Dans l'ensemble du pays, le prix moyen au m² pour les logements collectifs est de 4 676€ (en hausse de 5 %). La région enregistre le prix au m² le plus élevé après l'Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur. Dans les années à venir, l'évolution des taux d'usure et des taux d'intérêt pourrait jouer un rôle important dans la restructuration des prix.

Pour davantage d'informations, vous trouverez des données départementales sur le site internet de la DREAL : https://dreal.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/ecln/Aura/2023/ECLN_2023_T2.html

L'investissement locatif défiscalisé

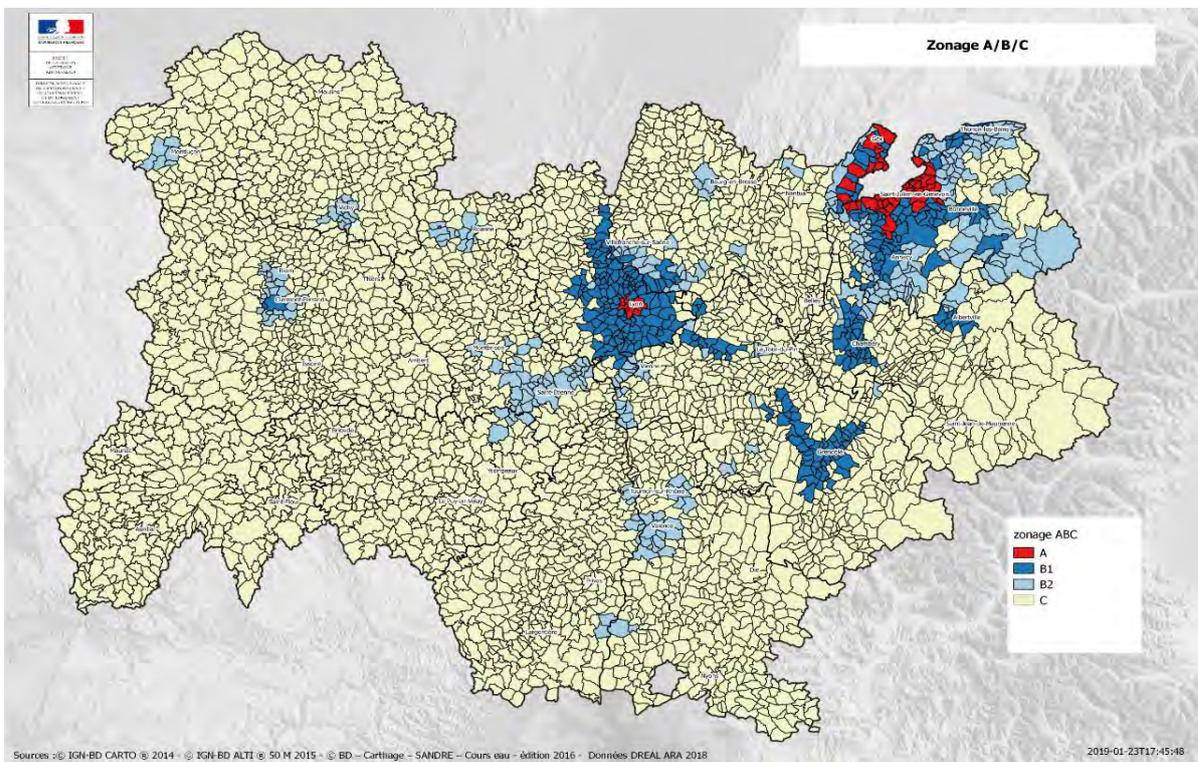
Deux principaux dispositifs d'investissement locatif coexistent : le dispositif PINEL et le dispositif Denormandie.

Le dispositif d'aide à l'investissement locatif dit « Pinel » a été créé le 1er 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 décents réhabilités. Ce dispositif prendra fin le 31 décembre 2024.

Les logements éligibles sont ceux situés dans les zones A et B1 du zonage A/B/C (arrêté du 1er août 2014 modifié pris en application de l'article R.304-1 du code de la construction et de l'habitation) et dans les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense actif.

En région Auvergne-Rhône-Alpes, en 2022, 417 communes sont classées dans les zones A et B1 dont : 34 dans l'Ain, 69 en Isère, 2 dans le Puy-de-Dôme, 126 dans le Rhône, 47 en Savoie, 142 en Haute-Savoie.

Ce zonage a fait l'objet de deux révisions partielles en 2019 et en 2022.



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.

Pour les baux conclus en 2022, les plafonds annuels de ressources des locataires sont les suivants :

Composition du foyer locataire	Lieu de situation du logement			
	Zone A Bis (en €)	Zone A (en €)	Zone B1 (en €)	Zones B2 et C (en €)
Personne seule	39.363	39.363	32.084	28.876
Couple	58.831	58.831	42.846	38.560
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	77.120	70.718	51.524	46.372
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	92.076	84.708	62.202	55.982
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	109.552	100.279	73.173	65.856
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	123.275	112.844	82.465	74.219
Majoration par personne à charge >5	+13.734	+12.573	9 200	8 070

En Auvergne-Rhône-Alpes, les plafonds de loyers dans les communes de zone A ont fait l'objet d'une modulation par l'arrêté préfectoral n°15-034 du 4 février 2015. Les plafonds de loyers dans les autres zones sont les mêmes que ceux fixés au niveau national. Pour les baux conclus en 2022, les plafonds de loyers applicables en Auvergne-Rhône-Alpes sont les suivants :

Zone	Plafonds de loyers (en €/m ²) en 2022
Zone A modulée par arrêté préfectoral : Lyon et Villeurbanne	12,92
Zone A modulée par arrêté préfectoral : Genevois français	13,23
B1	10,93
B2 / C (sur agrément)	9,5

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.

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.

Le dispositif « Denormandie » se concentre sur l'investissement locatif dans l'ancien. Les logements éligibles sont situés dans des communes en déficit démographique, ou avec une forte dégradation du parc de logements anciens ou fuite des activités commerciales. Pour bénéficier du dispositif, l'investisseur doit acheter un logement ou un local, effectuer des travaux qui doivent représenter 25 % du coût total de l'opération et mettre le bien en location pendant 6, 9 ou 12 ans à un loyer plafonné. En contrepartie, le bailleur bénéficie d'une réduction d'impôt.

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 2021.

L'année 2021 est marquée par une réelle inversion de la dynamique observée lors des quatre dernières années qui avaient été marquées par une baisse progressive du nombre de terrains à bâtir achetés.

En 2021, 7537 terrains à bâtir ont été achetés en Auvergne-Rhône-Alpes par des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle soit une hausse de plus de 38 % par rapport à l'année précédente.

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	Nombre de terrains achetés	Prix moyen du terrain (en €)	Prix moyen du terrain (en €/m ²)	Surface moyenne (en m ²)
2021	10 474	106 178	102	1 044
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 2021/2020	38,97 %	5,61 %	5,21 %	0,89 %
Variation 2021/2018	16,09 %	10,19 %	12,22 %	-1,56 %

Source : SDES, DREAL, Enquête EPTB 2021

La surface moyenne en m² des terrains achetés (1 044m²) est en augmentation par rapport à 2020 (+2%). avec un prix moyen qui s'est établi à 102 €/m². Sur une période de 3 ans, le prix moyen au m² a augmenté de 7,37%. En France métropolitaine, la région se situe à la 3ème place en termes de cherté du foncier en €/m² après l'Île-de-France, et Provence-Alpes-Côte d'Azur. Le coût moyen en France d'une acquisition de terrain en 2021 est de 85 300€, en augmentation de 1,4 % par rapport à 2020.

Les terrains achetés en 2021 en vue de la construction d'une maison individuelle

		Prix moyen/m ² en euros	Variation 2021/2020	Variation 2021/2016	Surface moyenne en m ²	Variation 2021/2020	Variation 2021/2016	Prix moyen du terrain en euros	Variation 2021/2020	Variation 2021/2016
01	Ain	112	-6%	23%	932	12%	-2%	104 285	5%	21%
03	Allier	19	-9%	-8%	1 779	3%	16%	34 347	-6%	8%
07	Ardèche	57	6%	13%	1 263	-3%	-2%	71 624	2%	11%
15	Cantal	26	-3%	15%	1 582	15%	11%	41 843	12%	29%
26	Drôme	118	11%	30%	779	-10%	-7%	92 053	0%	20%
38	Isère	136	15%	21%	913	-5%	0%	124 050	9%	22%
42	Loire	74	-8%	16%	1 110	12%	7%	82 392	3%	25%
43	Haute-Loire	31	-16%	-17%	1 754	14%	26%	54 007	-4%	5%
63	Puy-de-Dôme	61	5%	15%	1 127	-2%	2%	68 413	3%	16%
69	Rhône	221	3%	17%	848	1%	3%	187 159	4%	20%
73	Savoie	120	3%	8%	971	3%	10%	116 536	6%	19%
74	Haute-Savoie	217	14%	19%	848	-7%	0%	184 408	6%	19%
Région	Auvergne-Rhône-Alpes	102	1%	11%	1 044	2%	4%	106 178	3%	15%

Source : SDES, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2021

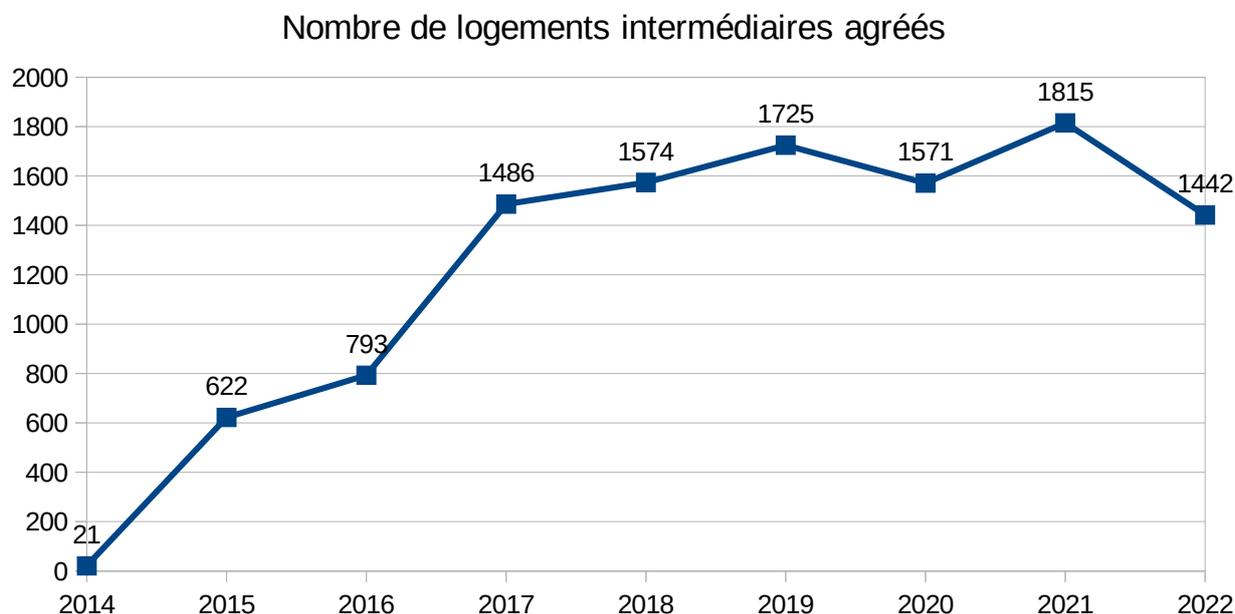
Le logement intermédiaire pour les investisseurs institutionnels

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).

Le dispositif s'est déployé progressivement depuis 2014. L'année 2022 est marquée par une régression de 20 % du nombre de logements intermédiaires agréées dans la région (1442), un niveau similaire à l'année 2017.

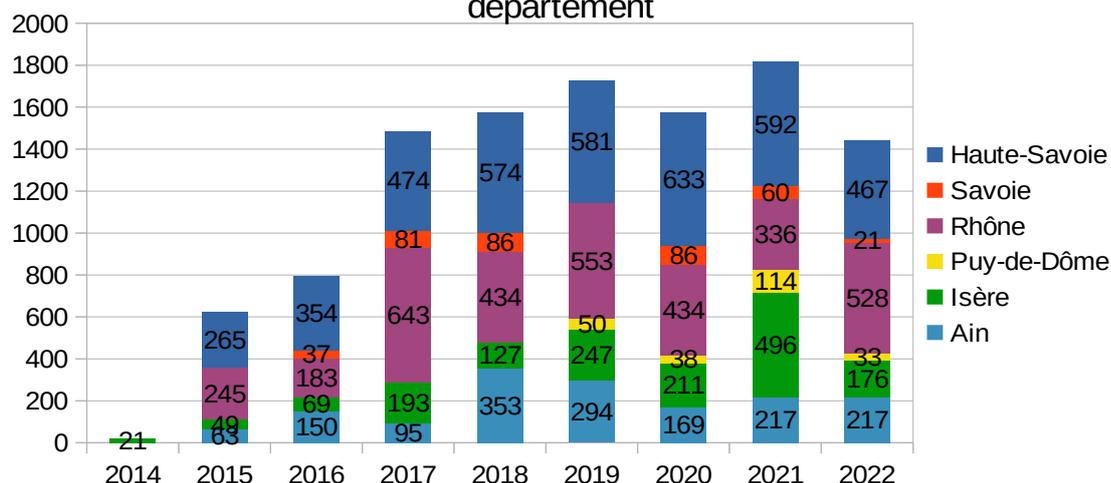


Source : agréments enregistrés dans SISAL de 2014/2020 et opérations déclarées dans la plateforme "démarches simplifiées LLI" au 01/02/2022 pour 2021

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

Concernant la représentation départementale, le Rhône est en 2022 le département comptant le plus grand nombre de logements intermédiaires agréés, dépassant la Haute-Savoie qui était jusqu'alors le département le plus dynamique en la matière.

Nombre de logements intermédiaires agréés répartition par département



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

De manière générale, et même si cette intervention se concrétise de manière ponctuelle, l'année 2022 conforte la mobilisation du foncier public aux fins de logements sociaux comme levier particulièrement important pour l'Etat et pour les collectivités, notamment en zone tendue.

En réflexion depuis plusieurs années, deux fonciers de l'Etat ont pu voir leurs cessions se concrétiser au cours de l'année 2022, ainsi que deux fonciers propriétés de la SNCF :

- Groisy (74) pour un projet de 14 logements sociaux ;
- Rillieux-la-Pape (69) pour un projet de 43 logements dont 35 logements sociaux ;
- Arpajon-sur-Cère (15) pour un projet de 22 logements sociaux ;
- Lyon 2ème (69) pour un projet de 76 logements sociaux.

Deux autres fonciers SNCF ont également été cédés en 2022 pour du logement, hors logement social.

L'année 2022 a également permis de poursuivre les échanges et les réflexions sur plusieurs fonciers stratégiques, dont au moins deux pourraient aboutir sur une cession à court terme :

- Lyon 7ème (69), boulevard des Tchécoslovaques,
- Lyon 9ème (69), rue Pierre Baizet.

	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
2022	6	0	2	4	0	205	147
Total	57	9	26	22	0	5523	3147

La liste régionale du foncier public mobilisable en faveur du logement a été actualisée par l'arrêté préfectoral n°22-099 en date du 22 avril 2022.

Pilotée par la direction départementale des territoires du Rhône qui s'est vu déléguer cette mission régionale, ainsi que par la direction régionale des finances publiques, cette actualisation résulte d'une mobilisation forte de l'ensemble des directions départementales des territoires, des directions des finances publiques et établissements concernés. Afin de se rapprocher au plus près de l'actualisation annuelle, le travail de mise à jour est en cours pour une nouvelle publication prévue à l'automne 2023.

Si peu de modifications sont recensées chaque année, il arrive qu'un projet connaisse une accélération inattendue, et que son inscription rapide sur la liste soit souhaitée pour pouvoir bénéficier de la décote de droit. Nous soulevons toutefois la diminution constante du nombre de fonciers disponibles inscrits en annexe 1 de la liste régionale. En parallèle, les fonciers SNCF représentent un vivier intéressant, sur lequel un travail de collaboration pourra être mené.

En lien avec les travaux de la Commission Rebsamen, la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages ainsi que la direction immobilière de l'Etat ont demandé à chaque niveau régional de piloter un appel à manifestation d'intérêt pour mobiliser du foncier public aux fins de logements. En ce sens, l'exercice mené entre mars et décembre 2022 sur la région Auvergne-Rhône-Alpes a été concluant pour trois fonciers sur les huit proposés: Trévoux (01) pour 48 logements sociaux, Grenoble (38) pour 26 logements sociaux et Villefranche-sur-Saône (69) pour 8 logements sociaux.

Enfin, l'instauration de l'outil national de recensement du foncier de l'Etat pour le logement « ORFEL » permet la mise à disposition à un large public d'un inventaire des fonciers publics mobilisables à court, moyen ou long terme, actualisable en temps réel.

2.2 - L'offre locative sociale

Le parc social régional³

Le parc locatif social d'Auvergne-Rhône-Alpes s'établit à 592 144 logements au 1^{er} janvier 2022. En comptant les 11 129 logements non conventionnés des sociétés d'économie mixte, le parc des

³ Sources : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux – RPLS au 01/01/2022 et Insee RP 2020

organismes HLM, des opérateurs agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion et des sociétés d'économie mixte s'élève à 603 273 logements.

En 2021, 10 435 logements sociaux ont été mis en service dans la région ; dans le même temps, 1 989 logements ont été démolis et 1 896 sont sortis du parc social suite à leur vente.

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 : le Rhône (plus de 30 %), 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 à peine plus de 2 % du parc social régional.

22 % 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 29 %.

La densité du parc social est de 16,75 logements sociaux pour 100 résidences principales en Auvergne-Rhône-Alpes. Ce taux est plus faible que la moyenne de la France métropolitaine (17,7 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 15,8 logements sociaux pour 100 résidences principales. Ce taux progresse légèrement par rapport au 1^{er} janvier 2021, mais varie de moins de 9 logements sociaux pour 100 résidences principales dans le Cantal à plus de 22 logements sociaux pour 100 résidences principales dans le Rhône.

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 (résultats étude CERC 2022)

Depuis 2019, la Cerc Auvergne-Rhône-Alpes réalise, sous pilotage et avec le soutien financier de la DREAL, un suivi de l'impact économique de l'activité du logement social sur les entreprises de bâtiment de la région, par la production neuve et les travaux sur le parc existant.

Dans la continuité des années précédentes, [l'édition 2022](#) du tableau de bord (données 2021) permet à nouveau de mesurer l'impact de l'activité d'investissement du logement social dans le secteur du bâtiment en Auvergne-Rhône-alpes.

Avec 2,3 Mds € en 2021, le chiffre d'affaires bâtiment du logement social connaît une croissance de 10 % par rapport à 2020. Il représente 21 % du chiffre d'affaires total du bâtiment réalisé sur le secteur du logement, et a minima 20 000 équivalents temps plein mobilisés dans ce secteur pour la réalisation de ces travaux, sans compter les emplois indirects des autres filières. La construction neuve reste le principal segment de marché (59 % soit + 2 pts par rapport à 2020) avec un chiffre d'affaires qui a retrouvé le niveau pré-crise sanitaire pour s'établir à 1,4 Md€ pour 2021.

Ces indicateurs permettent de rappeler l'enjeu économique à développer dans notre région une production ambitieuse et soutenue de logements sociaux et à conduire des stratégies et actions volontaristes sur le parc social existant.

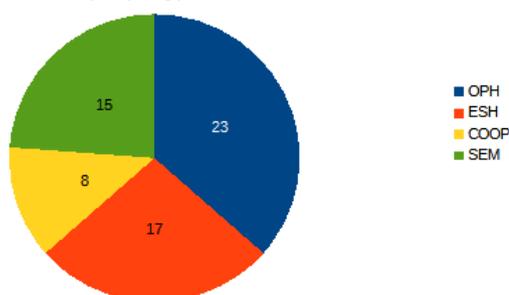
Les bailleurs sociaux en Auvergne-Rhône-Alpes

Au 1er janvier 2022, Auvergne-Rhône-Alpes comptait 63 bailleurs sociaux et sociétés d'économie mixte (SEM) agréées ayant leur siège dans la région (hors opérateurs MOI et autres personnes

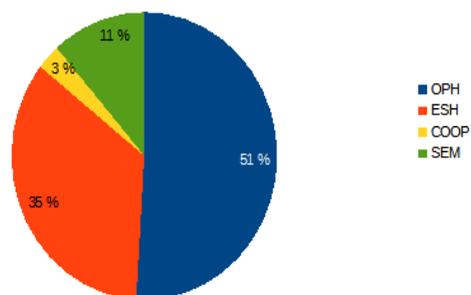
morales). Leur parc représente un volume de 542 822 logements sociaux. Ces organismes se décomposent en :

- 23 offices publics de l'habitat (OPH), propriétaires de 288 143 logements conventionnés, soit un peu plus de 50 % du parc conventionné régional. Le plus petit OPH compte un peu plus de 3 000 logements conventionnés, tandis que les trois plus importants comptent chacun entre 25 000 et 30 000 logements conventionnés. Tous les départements comptent au moins un OPH ;
- 17 entreprises sociales pour l'habitat (ESH), représentant 174 496 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 plus de 50 000 pour le plus important. La plupart des ESH interviennent dans plusieurs départements ;
- 15 entreprises publiques locales (EPL), couramment dénommées sociétés d'économie mixte (SEM), avec un parc de 63 948 logements conventionnés, soit un peu plus de 11 % du parc conventionné régional. Plus du tiers des EPL comptent moins de 1 500 logements conventionnés chacun, tandis qu'un organisme compte à lui seul plus de quarante % des logements conventionnés des SEM de la région ;
- 8 sociétés coopératives (SCIC ou SCP HLM), avec un parc de 16 235 logements conventionnés, soit un peu moins de 3 % du parc conventionné régional. Cinq de ces sociétés comptent moins de 1 000 logements chacune. Un de ces organismes représente un peu moins de la moitié du parc conventionné de l'ensemble des sociétés coopératives.

Nombre de bailleur ayant leur siège en Auvergne-Rhône-Alpes par types de bailleurs



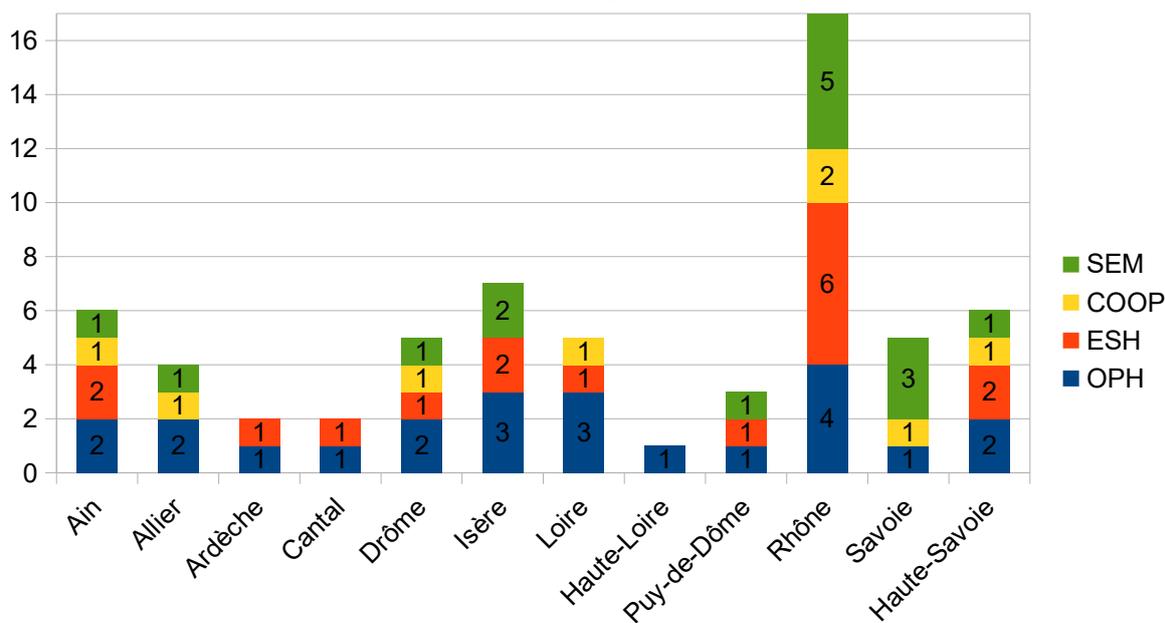
Part de chaque type de bailleurs dans le parc social en Auvergne-Rhône-Alpes



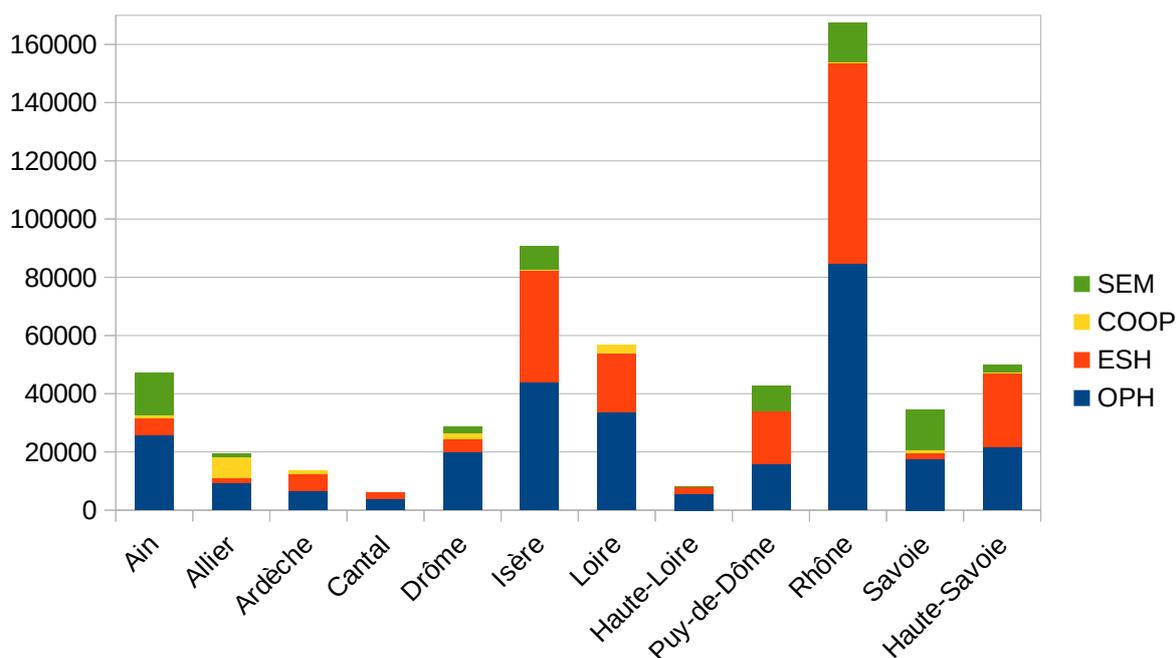
Par territoires

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, à 17 bailleurs dont le siège se trouve dans le Rhône.

Nombre et type de bailleurs ayant leur siège dans le département (au 01/01/2022)



Nombre de logements conventionnés par département et par type de bailleurs (au 01/01/2022)



Outre les bailleurs régionaux, on compte 13 organismes HLM ayant leur siège social hors Auvergne-Rhône-Alpes qui possèdent du patrimoine dans la région. Parmi ces organismes, quatre ESH domiciliées dans les Bouches-du-Rhône (Erihia, SHFE), le Nord (Vilogia), et à Paris (CDC Habitat social) possèdent près de 20 000 logements conventionnés en Auvergne-Rhône-Alpes (soit un peu plus de 3 % du parc social de la région). Une quinzaine d'organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) disposent d'un parc d'un peu plus de 2 600 logements conventionnés.

Les cessions entre organismes

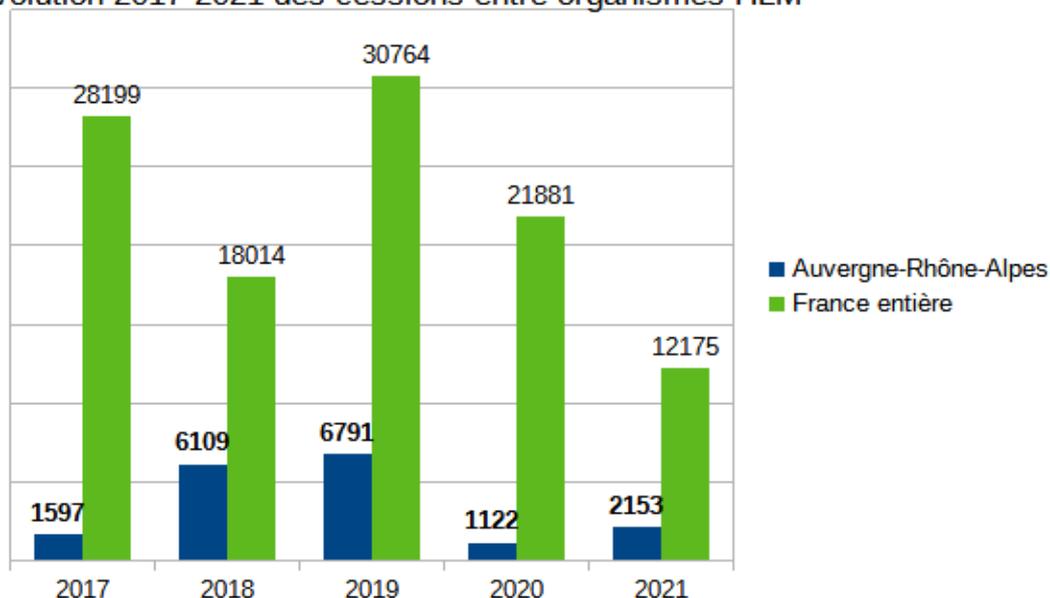
En 2021, les ventes entre organismes HLM ont représenté dans la région 2 153 logements⁴. Ces résultats sont en hausse, avec un quasi doublement par rapport à 2020 (1 122 logements) mais ils restent nettement inférieurs à 2019 (6 791 logements) et 2018 (6 109 logements). Les processus de regroupement des organismes HLM, suite à la loi ELAN, et l'appel à manifestation de l'opérateur national de ventes HLM Action logement ont certainement eu un effet levier et peuvent expliquer cette hausse.

Ces ventes ont été réalisées à 45 % par les ESH. Les cessions réalisées par les SEM ont représenté 39 % et celles des OPH 15 %.

9 % des logements ont été vendus à l'opérateur national de vente HLM.

Sur la période 2017-2021, les cessions entre organismes en Auvergne-Rhône-Alpes, représentent 16 % des cessions à l'échelle nationale.

Evolution 2017-2021 des cessions entre organismes HLM



Les logements locatifs sociaux agréés en 2022

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.

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

⁴ Source RPLS 2022

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 2022 a été conduit par le conseil d'administration du FNAP et validé dans sa séance du 21 décembre 2021, en se basant sur le recensement des besoins des territoires de gestion, principe qui s'applique à la programmation du logement social depuis 2013.

La programmation nationale 2022 correspond à un objectif de 125 000 logements sociaux agréés, qui se décline en 45 000 PLAI, 52 357 PLUS et 27 643 PLS, avec la mobilisation d'une enveloppe destinée à la production d'offre nouvelle de 514 M€ (crédits FNAP 2022 et reliquats).

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

Pour rappel, voici le nombre d'agrément PLAI nationaux depuis 2016 : en 2022, le nombre d'agrément subit encore l'impact de la crise sanitaire même si les chiffres tendent vers le niveau de 2019 avant la crise sanitaire.

- Les moyens financiers

Le montant de la dotation régionale au titre de la production du logement locatif social s'élevait initialement à 50 617 711 €. Cette dotation est affectée aux subventions au PLAI.

La consommation régionale définitive en autorisations d'engagement s'élève en fin de gestion 2022 à 34 637 141 €, après redéploiement en fonction des capacités à produire de chaque territoire.

Les logements locatifs sociaux agréés

11 168 logements sociaux ont été agréés en 2022, dont 3 701 PLAI, 4 955 PLUS et 2 512 PLS pour un objectif validé en CRHH de 5 526 PLAI, 5 988 PLUS et 2 651 PLS représentant un total de 14 165 logements.

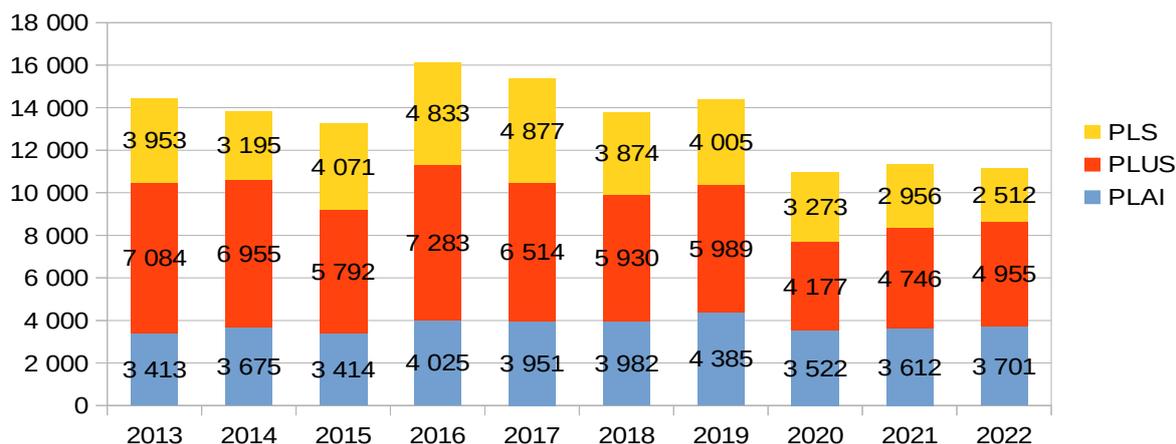
Année de gestion	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL
2019	4 385	5 989	4 005	14 379
2020	3 522	4 177	3 273	10 972
2021	3 612	4 746	2 956	11 314
2022	3 701	4 955	2 512	11 168
Evolution 2022/2021	2 %	4 %	-15 %	-1 %
Evolution 2022/2019	-16 %	-17 %	-37 %	-22 %
Part de la région dans les agréments nationaux	11,6 %	12,3 %	9,2 %	11,2 %

Afin de veiller à une part importante des agréments aux logements PLAI, les plus sociaux, une part de PLAI minimum de 40 % dans le total PLAI/PLUS est préconisée. En 2022, cette part est supérieure à 43 %.

La production régionale représente 11,2 % des agréments nationaux alors que le poids de la région dans les objectifs initiaux était de 11,3 %. En 2021, la part de la région était de 12 % du résultat national.

Nombre d'agrément par années en Auvergne-Rhône-Alpes

Hors ANRU



Pour la troisième année, le nombre de logements sociaux agréés dans la région stagne à un niveau très inférieur à celui des années précédentes, et ne représente que 78 % des objectifs fixés par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 8 mars 2022. Si on ne considère que les PLAI, les logements agréés ne représentent que 68 % de l'objectif. La production de PLAI reste cependant stable. Ce taux plus faible s'explique en partie par le maintien d'objectifs en PLAI ambitieux, bien supérieurs aux capacités de production des territoires. Sur certains territoires, la reconstitution ANRU peut aussi peser sur la capacité d'offre en droit commun. Concernant la production de PLUS, elle se stabilise en 2022, bien que les résultats soient en deçà des niveaux antérieurs à 2020. Concernant les PLS, la maîtrise de leur production est un objectif de la programmation régionale depuis plusieurs années. Une baisse est observée en 2022, notamment en logements ordinaires.

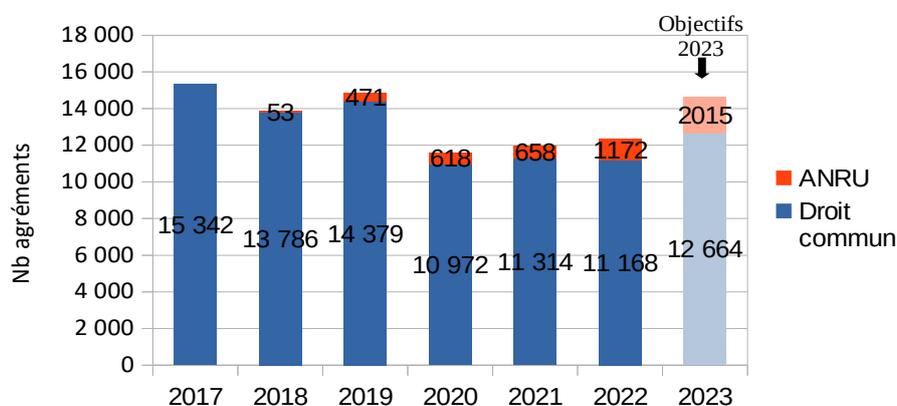
La reconstitution de l'offre ANRU

A ces 11 168 logements agréés au titre du droit commun, s'ajoutent 1 172 PLUS et PLAI agréés au titre de la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre de l'ANRU (contre 658 en 2021, 618 en 2020, 471 en 2019 et 53 en 2018). Cette reconstitution représente presque 10 % de la programmation de production de logements sociaux locatifs en Auvergne-Rhône-Alpes en 2022.

Au niveau national, 10 433 logements ont été financés au titre de la reconstitution de l'offre ANRU.

Les agréments LLS en Auvergne-Rhône-Alpes

En comptant la reconstitution NPNRU



En cumulant la reconstitution NPNRU et les logements de droit commun, 12 340 logements ont été agréés en 2022, contre 11 972 en 2021, 11 590 en 2020. Le nombre d'agréments totaux augmente depuis 2020.

La localisation des logements agréés

La production régionale se concentre toujours dans les zones les plus tendues (zones A et B1) mais semble se stabiliser autour de 64 % (64 % en 2021, 68 % en 2020, 73 % en 2019, 67 % en 2018 et 2017).

Excepté en 2019, les évolutions sont faibles.

Près de 46 % de la production se situe en commune déficitaire en logements sociaux au regard des obligations de la loi SRU. Cette proportion est en retrait par rapport aux années précédentes (sauf 2019, avec une part exceptionnellement basse).

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	43,70 %	42,80 %	28,50 %	39,10 %
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	50,90 %	46,20 %	47,60 %	48,10 %
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
	% en communes déficitaires SRU	50,6 %	46,3 %	51,4 %	49,0 %
2022	En communes déficitaires SRU	1 749	2 311	1 053	5 113
	hors communes déficitaires SRU	1 952	2 644	1 459	6 055
	% en communes déficitaires SRU	47,3 %	46,6 %	41,9 %	45,8 %

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

Territoires de gestion		Objectifs CRHH				Nombre de logements agréés				Atteinte des objectifs fixés lors du CRHH			
		PLAI	PLUS	PLS	TOTAL LLS	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL LLS	% obj PLAI	% obj PLUS	% obj PLS	% obj TOTAL LLS
01	CD Ain	470	503	85	1 058	377	524	152	1 053	80 %	104 %	179 %	100 %
03	CD Allier	161	90	20	271	120	105	105	330	75 %	117 %	525 %	122 %
07	DDT Ardèche	126	182	14	322	90	181	16	287	71 %	99 %	114 %	89 %
15	DDT Cantal	27	58	10	95	25	57	10	92	93 %	98 %	100 %	97 %
26	DDT Drôme	316	336	68	720	265	288	63	616	84 %	86 %	93 %	86 %
38	CA du pays Voironnais	116	171	35	322	107	150	19	276	92 %	88 %	54 %	86 %
38	Grenoble Alpes Métropole	493	500	164	1 157	222	306	0	528	45 %	61 %	0 %	46 %
38	DDT Isere	289	300	140	729	320	380	50	750	111 %	127 %	36 %	103 %
42	DDT Loire	332	530	100	962	243	411	22	676	73 %	78 %	22 %	70 %
43	CD Haute-Loire	74	112	0	186	54	93	0	147	73 %	83 %	-	79 %
63	Clermont Auvergne Métropole	272	423	222	917	267	356	264	887	98 %	84 %	119 %	97 %
63	DDT Puy-De-Dome	82	126	31	239	81	116	26	223	99 %	92 %	84 %	93 %
69	Metropole De Lyon	1 325	1 280	1 300	3 905	713	919	1 212	2 844	54 %	72 %	93 %	73 %
69	DDT Rhone	269	451	251	971	164	284	110	558	61 %	63 %	44 %	57 %
73	CA Grand Chambéry	187	164	128	479	70	82	105	257	37 %	50 %	82 %	54 %
73	DDT Savoie	73	69	55	197	28	47	36	111	38 %	68 %	65 %	56 %
74	CA Annemasse Agglomération	135	140	12	287	108	104	33	245	80 %	74 %	275 %	85 %
74	DDT Haute Savoie	677	553	278	1 508	447	552	289	1 288	66 %	100 %	104 %	85 %
REGION AUVERGNE-RHONE-ALPES		5 424	5 988	2 913	14 325	3 701	4 955	2 512	11 168	68 %	83 %	86 %	78 %

Les publics bénéficiaires

Plus de 80 % des logements agréés en Auvergne-Rhône-Alpes en 2022 sont des logements ordinaires ; 6 % des logements agréés sont des logements à destination des étudiants, 6 % sont des logements en résidence sociale, 4 % sont des logements en structures collectives de types foyers à destination des personnes âgées ou handicapées.

Parmi les 2 512 PLS agréés, 975 logements ont été agréés en résidences universitaires, 386 en logements foyers à destination des personnes âgées ou handicapées et 1 151 en logements ordinaires.

Dans les agréments en résidence sociale (financés en PLAI), on compte 149 logements en pension de famille et en résidences accueil et 546 logements pour les résidences sociales « classiques ».

Parmi les logements ordinaires, 225 logements ont bénéficié en 2022 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 (pour 185 en 2021) et 207 logements ont bénéficié de l'autorisation permettant l'attribution de ces logements en priorité à des jeunes de moins de 30 ans (pour 256 en 2021).

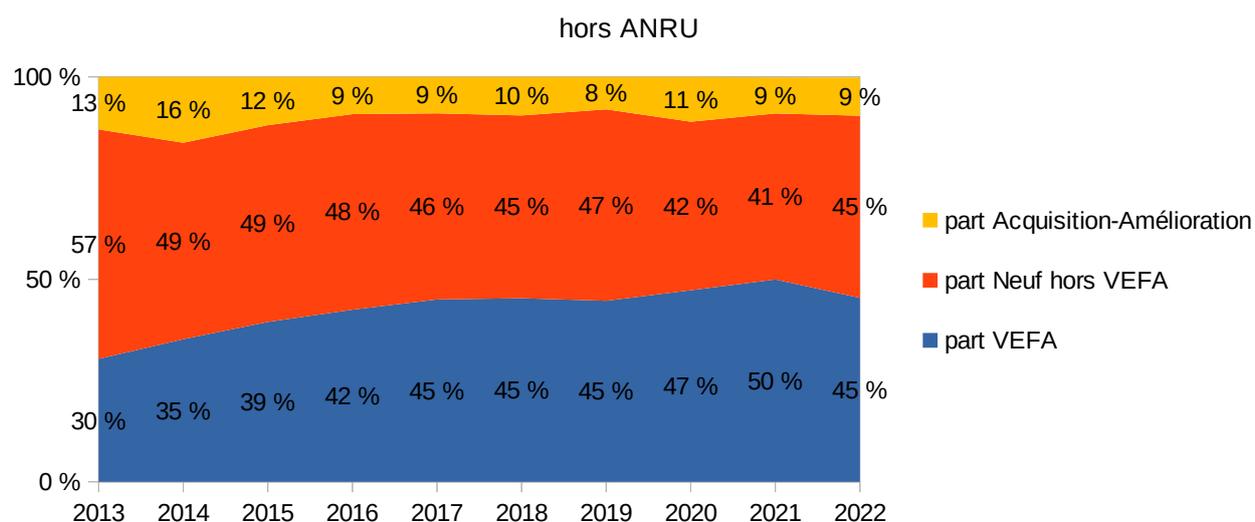
Les caractéristiques des logements agréés

La très grande majorité des logements locatifs sociaux agréés en 2022 sont des logements collectifs : 10 006 logements, soit 90 %. Seuls 857 sont des logements individuels et 305 sont situés dans des opérations mixtes individuel-collectif.

L'acquisition-amélioration représente 9 % des agréments, le taux est stable d'année en année au niveau régional, mais est très variable d'un territoire à l'autre, selon leurs caractéristiques (territoires à fort dynamisme de construction neuve – territoires en mutation) : de 0 % pour la Haute-Loire, la Haute-Savoie hors délégataire et la communauté d'agglomération d'Annemasse à 46 % pour le Cantal.

En 2022, 19 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



Après plusieurs années en augmentation, la part de logements en VEFA diminue en 2022 et s'élève à 45 %. Cependant, même si la part de la VEFA diminue, ce mode de production se diffuse dans les territoires moins tendus.

Dpt	Gestionnaire	Part de VEFA en 2019	Part de VEFA en 2020	Part de VEFA en 2021	Part de VEFA en 2022
01	Conseil départemental Ain	59 %	69 %	61 %	28 %
03	Conseil départemental Allier	13 %	26 %	24 %	23 %
07	Ardèche	2 %	0 %	3 %	13 %
15	Cantal	0 %	0 %	0 %	10 %
26	Drôme	16 %	14 %	15 %	12 %
38	CA du Pays Voironnais	35 %	86 %	52 %	33 %
38	Grenoble-Alpes-Métropole	39 %	38 %	50 %	50 %
38	Isère hors délégation	65 %	88 %	64 %	74 %
42	Loire	24 %	30 %	42 %	52 %
43	Conseil départemental Haute-Loire	34 %	15 %	59 %	48 %
63	Clermont Auvergne Métropole	24 %	63 %	56 %	43 %
63	Puy de Dôme hors délégation	30 %	36 %	56 %	20 %
69	Métropole de Lyon	44 %	42 %	48 %	37 %
69	Rhône hors délégation	59 %	63 %	60 %	79 %
73	CA du Grand Chambéry	44 %	12 %	22 %	89 %
73	Savoie hors délégation	38 %	54 %	65 %	97 %
74	CA Annemasse les Voirons	92 %	82 %	57 %	26 %
74	Haute Savoie hors délégation	55 %	49 %	69 %	70 %
Auvergne-Rhône-Alpes		45 %	47 %	50 %	45 %

La part de VEFA représente 47 % de la production des logements ordinaires. Concernant les différents types de financements, la part de VEFA représente 42 % des PLAI, 47 % des PLUS et 48 % des PLS.

Les opérateurs des logements agréés

Plus de la moitié des logements agréés en 2022 sont portés par des entreprises sociales pour l'habitat (ESH) soit 5 977 logements, alors qu'elles représentent 35 % du parc de logement social régional⁵. Elles voient leur poids se stabiliser dans la production régionale, après une augmentation régulière sur plusieurs années : 54 % en 2022, 55 % en 2021, 49 % en 2020, 47 % en 2019, 45 % en 2018.

Un peu moins du quart des logements agréés sont portés par des offices publics de l'habitat (OPH), alors qu'ils représentent 45 % du parc de logements sociaux⁶. Leur part se stabilise en 2022 après plusieurs années de baisse : 24 % en 2022, 23 % en 2021, 24 % en 2020, 27 % en 2019, 29 % en 2018.

8% sont portés par des SEM, 6 % par des coopératives HLM, 3 % 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.

5 Source RPLS au 1^{er} janvier 2022

6 Source RPLS au 1^{er} janvier 2022.

Parmi les 82 organismes HLM (et CROUS) ayant produit des logements en 2022, 7 bailleurs ont une production supérieure à 350 logements et représentent à eux seuls 42 % de la production régionale :

- Alliade Habitat, 1 495 logements agréés ;
- La Société Dauphinoise pour l'Habitat, 702 logements ;
- Vilogia, 697 logements ;
- Auvergne Habitat, 629 logements ;
- Halpades, 420 logements ;
- CDC Habitat Social, 375 logements ;
- Immobilière Rhône-Alpes, 356 logements.

Le financement et le coût des opérations

Les opérations agréées en 2022 dans la région correspondent à un montant d'investissement total de 1,77 Md €, représentant un montant moyen de 151 000 € par logement et réparti comme suit :

- 1 032 M€ de prêts de la Caisse des Dépôts ;
- 280 M€ de fonds propres des organismes ;
- 219 M€ de prêts autres (PLS auprès d'autres établissements bancaires notamment) ;
- 76 M€ de subventions des collectivités locales et EPCI ;
- 75 M€ de prêts d'Action Logement ;
- 38 M€ de subventions du FNAP, dont 3,4 M€ de subventions PLAI adaptés ;
- 24 M€ de subventions autres ;
- 23 M€ de subventions d'Action Logement.

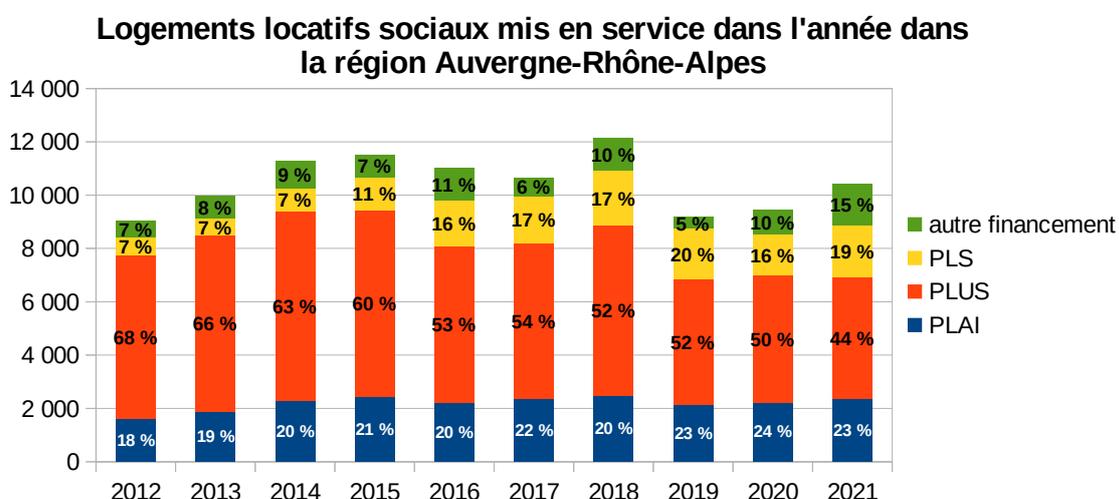
La part de fonds propres est de 15,9 %, en légère hausse par rapport à 2022 (14,6 %) et les années précédentes.

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

Les logements locatifs sociaux livrés

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

Au cours de l'année 2021, 10 435 logements locatifs ont été mis en service, après une baisse en 2019, une légère reprise est observée. Pendant la même période, 1 989 logements ont été démolis (1 194 en 2020).



Source : SDES RPLS 2013-2020 Traitement DRE

L'écart entre le nombre de logements agréés (11 314 en 2021) et le nombre de logements mis en service (10 435 en 2021) s'explique par les facteurs suivants :

- 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 8,5 % pour la région.

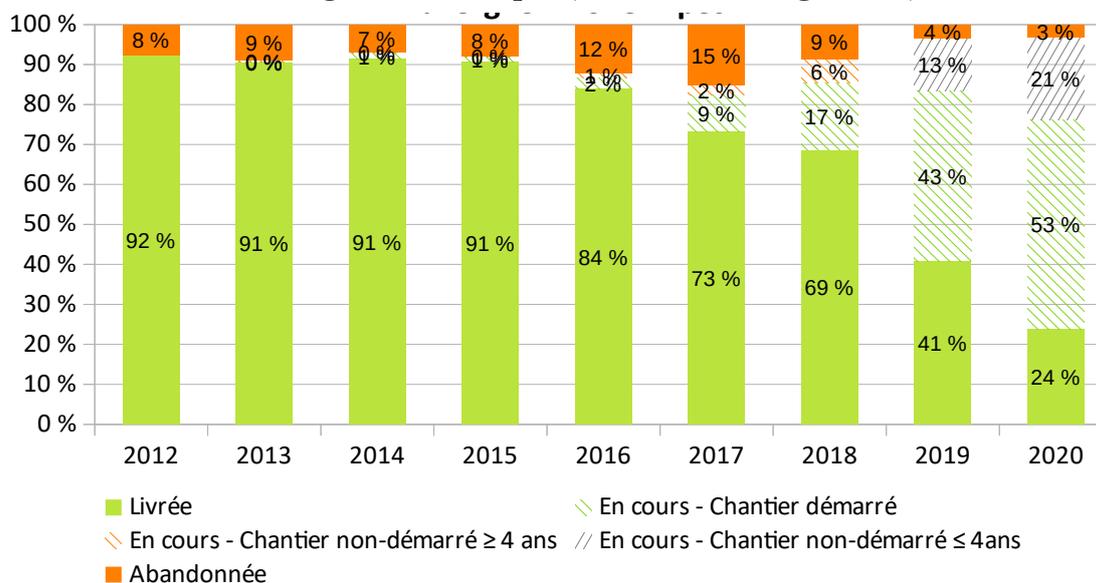
Répartition du statut d'avancement des opérations agréées entre 2012 et 2020 par territoire de gestionnaire

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).

Pour la deuxième année, la DHUP mène une campagne d'enquête auprès des bailleurs sociaux, pour fiabiliser les données sur la réalisation des opérations agréées. L'enquête 2022 couvre le suivi des opérations agréées de 2012 à 2020. En 2022, les maîtres d'ouvrage d'insertion ont également été sollicités en plus des bailleurs classiques.

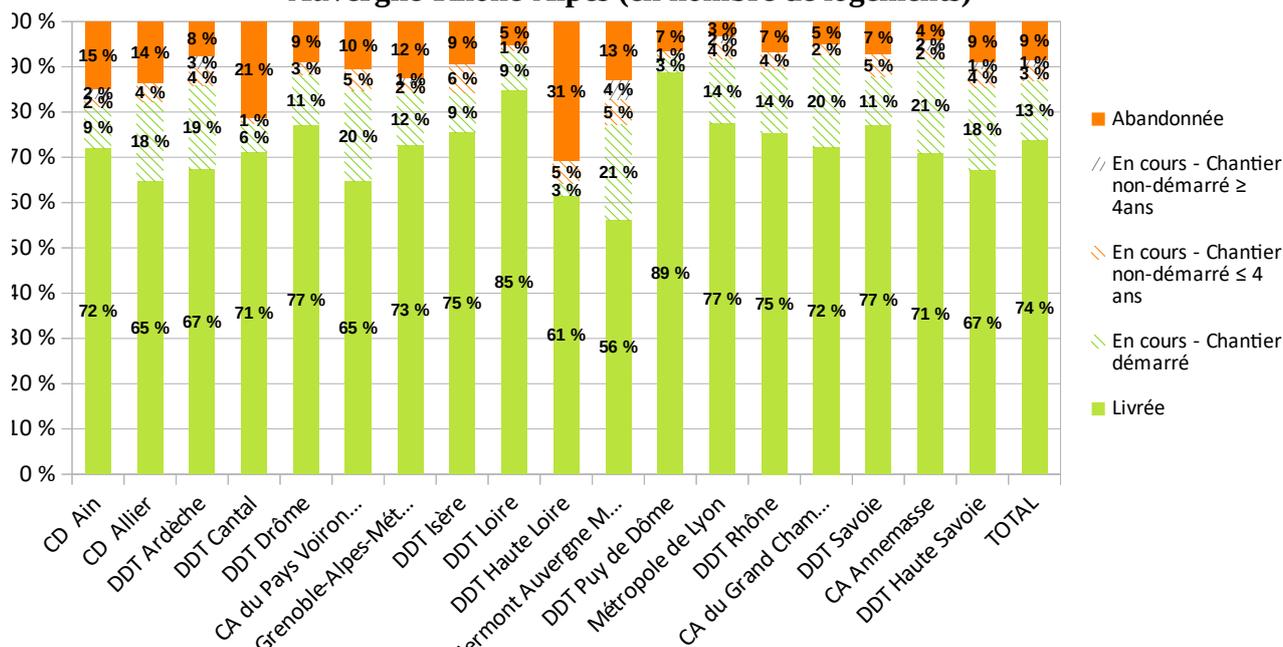
Au niveau national, les analyses ont été réalisées sur 52 036 opérations soit 913 509 logements. Pour la région Auvergne-Rhône-Alpes, elle concerne 10 318 opérations, soit 128 582 logements.

Répartition du statut d'avancement des opérations par année d'agrément en Auvergne-Rhône-Alpes (en nombre de logements)



Dans la région, le taux de chute est de 8,5 % des logements agréés entre 2012 et 2020, chiffre inférieur au taux de chute national (10,4 %) sur la même période.

Répartition du statut d'avancement des opérations par territoire de gestion en Auvergne-Rhône-Alpes (en nombre de logements)



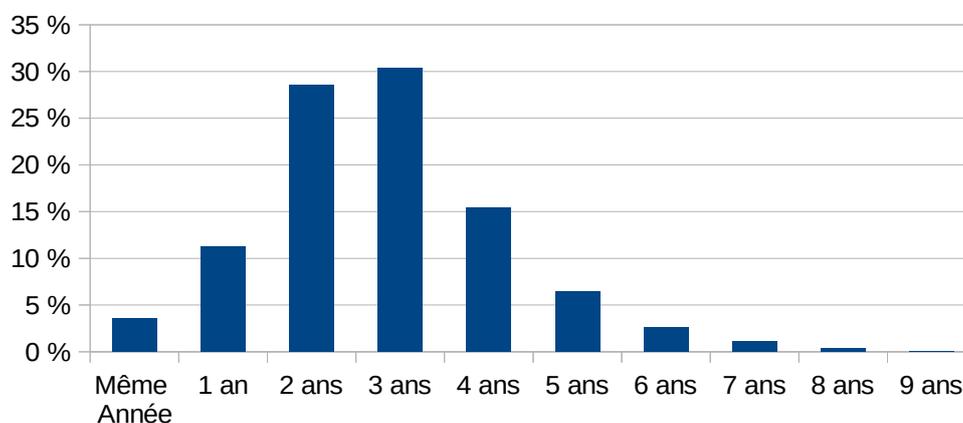
Cependant suivant le territoire de gestion, il peut y avoir de grandes disparités : certains territoires ont de très faibles taux de chute tels que la Métropole de Lyon (3 %), Annemasse (4 %), Grand Chambéry (5 %) et la Loire (5 %) ; tandis que d'autres ont des taux de chutes moyens : Clermont Auvergne Métropole (13 %), l'Allier (14 %), l'Ain (15 %). Enfin certains territoires ont des taux de chutes vraiment importants : le Cantal (21 %) et la Haute-Loire (31 %).

Ces chiffres sont toutefois à prendre avec précaution, car certains présentent de faibles volumes.

Délai pour la livraison des logements suite à l'agrément – région Auvergne-Rhône-alpes

Le délai entre l'agrément et la livraison d'un logement (« loi d'écoulement ») se situe généralement à la troisième année après son agrément.

Délai entre l'agrément et la livraison des logements sociaux locatifs en Auvergne-Rhône-Alpes



Cette enquête, initialement prévue pour 3 ans, a vocation à se poursuivre.

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.

Le grand changement en 2022 est la réforme du dispositif fiscal « Louer Abordable » qui est devenu « Loc'Avantage » pour toutes les conventions engagées à compter du 1er avril 2022, les baux prenant effet au 1er janvier 2022 pouvant choisir ce nouveau régime.

Alors qu'auparavant la signature d'une convention engageait le bailleur, pour une durée minimale de 6 ans pour les conventions sans travaux et de 9 ans pour les conventions avec travaux, Loc'Avantage homogénéise la durée des conventions avec ou sans travaux à 6 ans minimum. Il s'agit toujours de locations respectant certains plafonds de loyers, de ressources des locataires et, le cas échéant, certaines conditions de choix des locataires : on parle désormais de Loc1 pour les niveaux de loyers les plus hauts, correspondant aux loyers intermédiaires, de Loc2 pour l'ex loyer social, et de loc3 pour l'ex loyer très social.

En contrepartie, le bailleur bénéficie toujours d'un avantage fiscal, mais il s'agit désormais d'une réduction d'impôt au lieu d'un crédit d'impôts.

Les primes d'intermédiation locative (PIL) sont accessibles sur tout le territoire, et non plus seulement en zones tendues.

Les niveaux de loyer sont fixés nationalement par décret (à la commune, ou à l'arrondissement, sur la base des valeurs observées et actualisées chaque année), sans possibilité de modulation locale par les programmes d'actions territoriaux

Les logements conventionnés par l'ANAH à des niveaux de loyer Loc2- « social » ou Loc3-« 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.

Au 31 décembre 2022, 600 logements de propriétaires bailleurs ont été rénovés et conventionnés pour un montant d'aide apportée de 11,4 M€.

- 155 logements en loyer intermédiaire Loc 1 ;
- 417 logements en loyer social Loc 2 ;
- 23 logements en loyer très social Loc 3 ;
- 5 logements en loyer libre.

Le nouveau dispositif Loc'Avantages n'a pas eu l'effet escompté dans les zones peu denses des villes visées par le programme « Petites Villes de Demain » en raison de plafonds de loyers pas suffisamment attractifs pour les bailleurs. Une réflexion a été engagée pour adapter le dispositif en adoptant une nouvelle carte des loyers.

L'accès au parc locatif social

Les demandes et attributions de logements sociaux

En résumé, en 2022 :

La demande de logement social en Auvergne-Rhône-Alpes est en hausse par rapport à 2021 et n'a jamais été aussi élevée. Les attributions sont stables par rapport à 2021, mais toujours en-deçà du niveau antérieur à la crise. Il en résulte une tension de la demande globalement en hausse. Les difficultés d'accès sont particulièrement marquées pour les personnes isolées et les ménages avec peu de personnes à charge.

Les demandes actives

Avec 244 948 demandes actives au 31 décembre 2022, la région Auvergne-Rhône-Alpes représente 10 % de la demande active nationale (2 427 311 demandes actives), poids stable par rapport à 2021. Elle se classe en deuxième position après l'Île-de-France (783 411 demandes), en lien avec l'importance de son parc : Auvergne-Rhône-Alpes représente 11,6 % du parc des logements sociaux en France métropolitaine au 01/01/2022 (soit 592 100 logements sociaux pour 5 092 505 en France métropolitaine).

Le nombre de demandes actives en région Auvergne-Rhône-Alpes est dans une tendance haussière depuis 2017 (+16,3 % sur 5 ans) et particulièrement en 2022, où il passe de 228 029 fin 2021 à 244 948 fin 2022, augmentant de 7,4 % et atteignant un niveau inédit après une baisse due à la crise sanitaire en 2020. Cette variation est légèrement supérieure à la moyenne nationale qui s'établit à +7,1 %. On note cependant des augmentations plus fortes de la demande active dans 7 régions ; la Corse connaît la plus forte augmentation avec +14 %, suivie de l'Occitanie avec +11 % puis PACA et la Nouvelle-Aquitaine avec +10 %.

Au 31 décembre 2022, trois départements concentraient plus de 60 % du stock régional de demandes actives : le Rhône (36 %), l'Isère (14 %) et la Haute-Savoie (12 %). Vient ensuite l'Ain qui représentait 7 % du stock, suivi par la Loire, le Puy-de-Dôme, la Drôme et la Savoie, tous quatre entre 5 et 7 %. À l'inverse, quatre départements représentaient ensemble à peine 7 % du stock régional : l'Ardèche et l'Allier (chacun 2,5 %), la Haute-Loire et le Cantal (chacun près de 1 %). Le poids de chaque département reste globalement stable par rapport aux années précédentes.

2022 confirme une tendance haussière depuis 2017 (si l'on excepte une légère baisse au niveau régional entre 2019 et 2020, à mettre en lien avec la crise sanitaire). Tous les départements rhônalpins voient le nombre de demandes actives augmenter en 2022 (de 6,3 % pour l'Isère à 13,1 % pour l'Ain), alors que tous les départements auvergnats le voient baisser (de -1,2 % pour l'Allier à -10,5 % pour la Haute-Loire).

Les nouvelles demandes

La part de la région reste stable, avec 12 % des demandes nouvelles déposées en France métropolitaine en 2022. Le nombre de nouvelles demandes augmente de 4,3 % par rapport à 2021, au plus haut niveau depuis 2017.

Cinq départements connaissent une hausse supérieure à la moyenne régionale (Haute-Savoie 11,4 %, Loire 7,3 %, Ain 7,1 %, Cantal 5,5 %, Rhône 5,3 %,). A l'inverse, seuls la Haute-Loire et l'Allier enregistrent des baisses (respectivement -6,2 % et -4,6%).

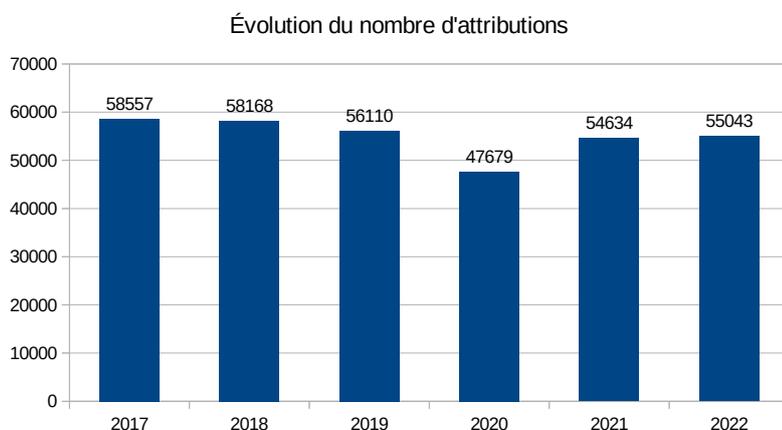
La saisie en ligne de la demande poursuit sa progression, passant de 53 % en moyenne régionale en 2021, à 62 % en 2022. Comme les années précédentes, les départements auvergnats recourent fortement à la saisie en ligne. Tous les départements voient la saisie en ligne augmenter.

Les attributions

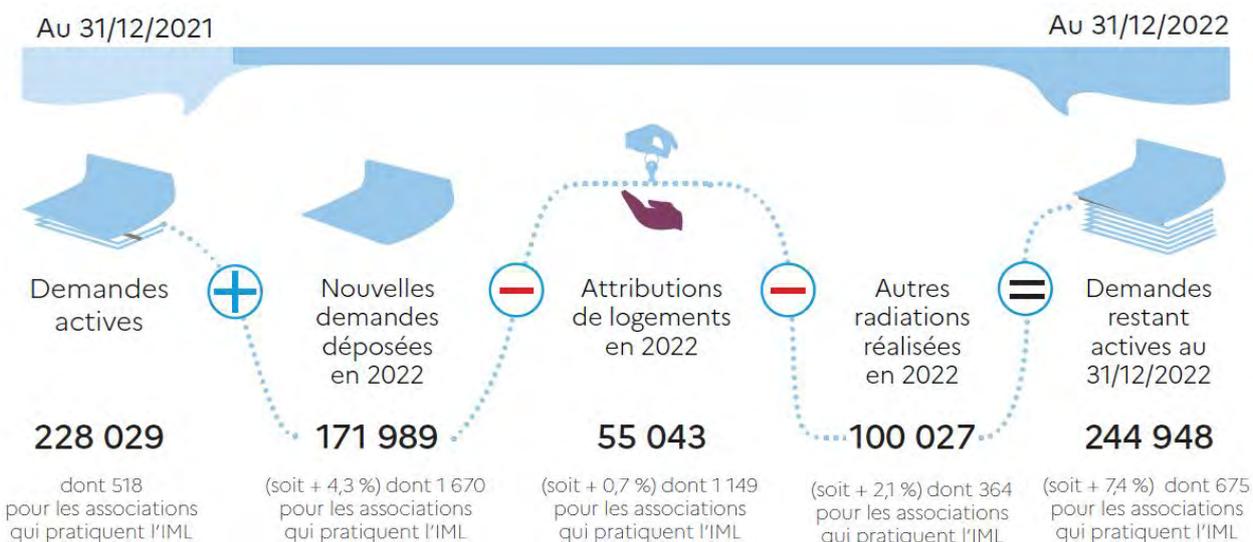
Le nombre d'attributions (55 043) dans la région en 2022 représente près de 13 % des attributions de logements sociaux en France métropolitaine, soit une part supérieure de 3 points à celle des demandes actives.

L'évolution des attributions entre 2021 et 2022 est stable au niveau régional (+0,7 %). Le volume d'attributions ne retrouve pas le niveau d'avant la crise sanitaire (55 043 attributions en 2022 contre 56 108 en 2019, et plus de 58 000 les années précédentes).

Hormis l'Allier où le nombre d'attributions baisse de 2,8 %, le volume d'attributions est en forte hausse dans les départements auvergnats (+28,5 % dans le Cantal, + 27,7 % en Haute-Loire, + 7,2 % dans le Puy-de-Dôme). Il est en hausse dans la moitié des départements rhônalpins (+5,2 % dans la Loire, +3,7 % dans la Drôme, +3,5 % en Haute-Savoie et + 1 % en Ardèche. Seuls l'Ain et la Savoie se démarquent avec une baisse des attributions supérieure à 5 % en 2022.



Evolution de la demande en Auvergne-Rhône-Alpes



Les mutations au sein du parc social⁷

En 2022, les demandes de mutations au sein du parc social représentent :

- 29 % des nouvelles demandes déposées dans l'année ;
- 27 % des attributions ;
- 37 % des demandes actives.

La part des mutations dans la demande comme dans les attributions est en légère baisse par rapport aux années précédentes.

La tension de la demande de logement social hors mutations⁸

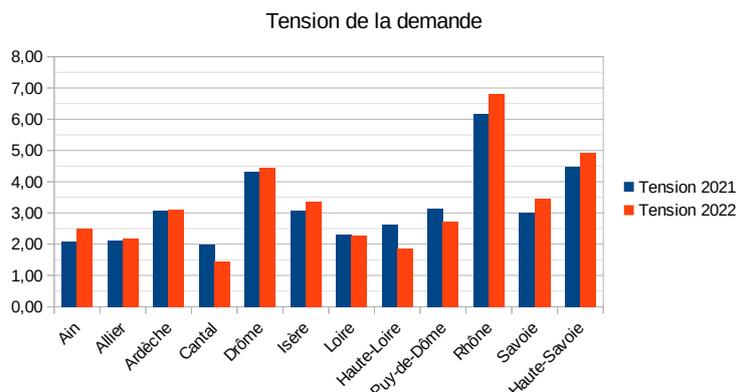
Conséquence d'une hausse des attributions inférieure à celle de la demande, la tension de la demande de logement social augmente en moyenne régionale, passant de 3,7 en 2021 à 3,9 en

⁷ Mutation : concerne les ménages déjà logés en HLM

⁸ La tension de la demande est égale à la demande active (hors mutations) en fin d'année divisée par les attributions de l'année hors mutations (soit déduction des attributions au sein du parc HLM).

2022 pour retrouver le niveau de 2020. Sur le plan national, la tension suit également une trajectoire haussière, mais plus marquée, passant de 4,7 en 2021 à 5,2 en 2022.

A l'exception de l'Allier, les départements auvergnats voient leur tension diminuer. Hormis la Loire où la tension stagne, tous les départements rhônalpins enregistrent une hausse de la tension de la demande de logement social.



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 un peu plus de 70 % des attributions. Comme en 2021, les ménages aux plus faibles ressources sont surreprésentés dans les ménages ayant obtenu un logement et leur proportion reste stable par rapport à l'année dernière.

Les ménages ayant des revenus compris entre les plafonds PLUS et PLS représentent 4 % des demandeurs et 3 % des attributaires, des proportions stables depuis 2019.

La situation de logement des demandeurs et attributaires

La part des demandeurs déjà logés de façon stable⁹ est majoritaire dans la demande active (69 %) comme dans les demandes satisfaites (60 %). La proportion de demandeurs déjà logés de façon stable est similaire à celle constatée depuis 2020.

La part des demandeurs en situation de logement non stable¹⁰ est de 20 % dans la demande active et de 25 % 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-logement¹¹ les ménages en situation précaire¹², en hébergement ou logement de transition¹³. Ils représentent 10 % de la demande et 13 % des attributions, soit des niveaux relativement stables depuis 2019.

Les demandeurs et les attributaires en situations les plus précaires sont pratiquement autant représentés dans les attributions que dans la demande active (respectivement 3,3 % et 3,4 %, en baisse par rapport à 2021).

L'âge des demandeurs et attributaires

Les attributions de logements réalisées en 2022 ont principalement bénéficié aux classes d'âge les plus jeunes : 56 % d'entre elles concernent des demandeurs de moins de 40 ans. Ces derniers sont davantage représentés dans les attributions que dans la demande active (50 %). La

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

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

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

12 La notion de situation précaire est définie par la CHAL et regroupe camping, hôtel, logé en habitat mobile, sans abris, squat.

13 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.

part des demandeurs et des attributions de cette classe d'âge est relativement stable depuis 2019.

Les différentes classes d'âge supérieures à 40 ans sont, comme en 2020 et 2021, moins représentées dans les attributions que dans la demande active, notamment pour les 50-59 ans (15 % des demandes et 12 % des attributions). La part des demandeurs de 60-74 ans a baissé par rapport à 2021 (9 % contre 12%) quand les attributions pour cette classe d'âge est restée stable (9 %), alors que les plus de 75 ans voient leur part dans la demande passer de 3 à 6 % (et leur part dans les attributions rester stable à 3%).

La taille des ménages des demandeurs et attributaires

Les personnes isolées sont les plus nombreuses, que ce soit dans la demande active à fin 2022 (46 %) ou dans les attributions (41 %), comme en 2021. Elles sont 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 comme en 2021 et restent sur-représentés par rapport à leur poids dans les demandes (respectivement 20 % et 13 % des demandes).

Les grands ménages de plus de 5 personnes représentent 11 % des demandeurs mais seulement 8 % des attributaires, comme depuis 2019.

La typologie des logements demandés et attribués

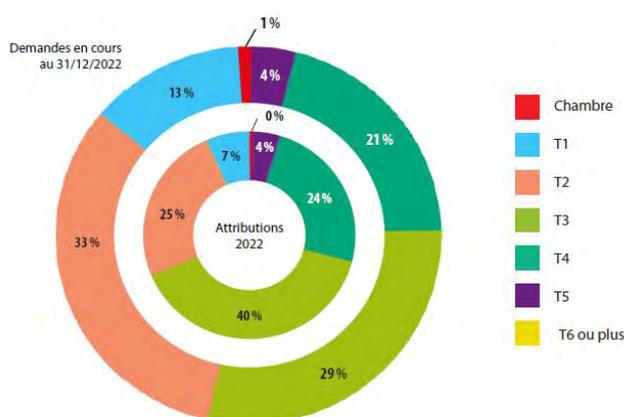
A fin 2022, la demande en logement social se porte en majorité sur les T2 (33 %, comme en 2021) et les T3 (29 %, comme en 2021) puis sur les T4 (21 %, comme en 2021).

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

En revanche, il est toujours aussi difficile de répondre à la demande pour les petits logements, T1 et T2, qui sont sous-représentés dans les attributions : 31 % des attributions pour 46 % des demandes actives. Le parc de logements de petite taille reste ainsi insuffisant pour répondre au besoin exprimé par les demandeurs.

Cette typologie de logements bénéficie pourtant de taux de rotation¹⁴ plus élevés : 17 % pour les T1 et 11 % pour les T2, alors que la moyenne est de 9,5 %. A noter que le taux de rotation pour cette typologie de logements s'inscrit en hausse par rapport à 2021. Pour les autres typologies, le taux de rotation varie entre 6 % et 10 %.

Demandes et attributions en fonction de la typologie des logements



14 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 traduit un marché détendu (avec un choix plus large de parcours résidentiel et une vacance souvent élevée).

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.

Les recours logement :

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 ;*
- 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 inadapté à son handicap (la loi 3DS adoptée en février 2022 a inscrit ce nouveau critère dans son article 91).*

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.*

Les recours logement

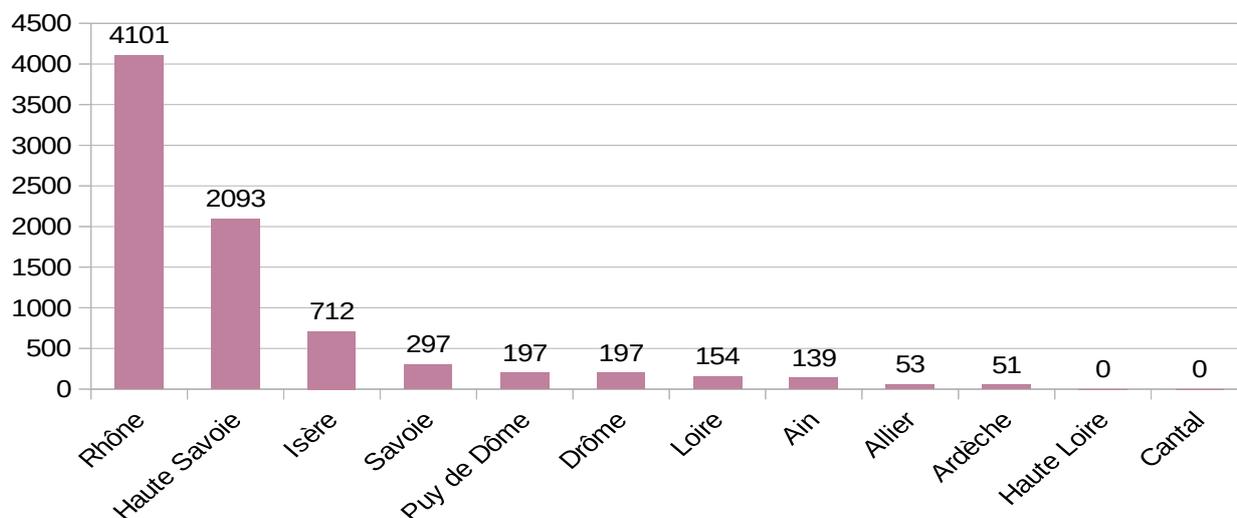
La région Auvergne-Rhône-Alpes concentre 7,6 % des recours logement reçus en France en 2022, soit environ 8 000 recours (environ 105 000 recours en France). La région est la troisième en nombre de recours logement derrière l'Île-de-France et PACA. La part de la région, qui était en augmentation depuis 2018 se stabilise à partir de 2021.

On note en 2022, au niveau régional une très légère baisse (environ 1 %), après une nette augmentation des recours en 2021 (+17%).

Le territoire régional est marqué par la grande disparité entre les départements, depuis le Cantal et la Haute-Loire (aucun recours) jusqu'à la Haute-Savoie (environ 2 100 recours en 2022) et au Rhône (près de 4 100 recours). Les recours logements sont donc concentrés plus particulièrement sur les départements du Rhône (51%), de la Haute-Savoie (26%) puis de l'Isère (9 %) loin devant les autres départements. L'évolution des dernières années s'accroît : le Rhône conserve sa place prépondérante et voit son nombre de recours augmenter. La Haute-Savoie et l'Isère voient quant à eux, leur nombre de recours baisser en 2022. La Haute-Savoie confirme cependant la différence avec l'Isère avec, cette année encore, un nombre de recours logement presque trois fois plus important.

Le Puy-de-Dôme, longtemps quatrième département de la région en matière de recours DALO est, en 2022, rattrapé par la Drôme et dépassé par la Savoie qui compte désormais un tiers de recours de plus.

7998 recours logements en 2022



L'évolution des recours logement

Recours logement reçus	2021	2022	Évolution 2021/2022
Rhône	3874	4101	6 %
Haute Savoie	2408	2093	-13 %
Isère	813	712	-12 %
Savoie	331	297	-10 %
Puy de Dôme	209	197	-6 %
Drôme	201	197	-2 %
Ain	124	139	12 %
Loire	78	154	97 %
Ardèche	45	51	13 %
Allier	32	53	66 %
Haute Loire	2	0	- 2 recours
Cantal	0	0	
Région	8104	7998	-1 %

Source : InfoDalol, restitution TS1bis, données arrêtées au 13 juin 2023

Les recours hébergement

En ce qui concerne les recours hébergement, ils sont principalement déposés dans le Rhône (61 %) et l'Isère (27 %) suivis de loin par la Haute-Savoie (6%) et la Drôme (3%). Avec environ 1 450 recours, Auvergne-Rhône-Alpes représente plus de 20% des recours hébergement nationaux (7 200), la région est la deuxième en termes de recours hébergement derrière l'île-de-France. L'année 2022 est marquée par une hausse plus modérée (7%) qu'en 2021 (19%), mais en contraste avec la baisse constatée au niveau national (- 2%).

Le profil des requérants¹⁵

Dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, le requérant DALO en 2022 est majoritairement :

- de nationalité française pour 56 % (recours logement) ;
- ses ressources déclarées sont inférieures à un SMIC net annuel pour environ 39% (recours logement), toutefois les données non renseignées atteignent un taux de 18,2 % ;
- âgé de 25 à 40 ans pour 39,4 % en 2022, contre 42,3 % en 2021 (recours logement et hébergement) ;
- vivant seul (40,8 %) ou à la tête d'une famille monoparentale (38,5 %) pour les requérants logement et hébergement.

Les motifs invoqués par les requérants et retenus par les COMED (recours logement)¹⁶

A noter que plusieurs motifs peuvent être invoqués et retenus. L'analyse des motifs ne concernent que les recours logement.

Comme en 2021 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 » (38 %), devant le second motif invoqué « délai anormalement long » (33,5 %). A noter l'augmentation significative de ce second, avec une hausse de presque 8 points par rapport à l'année 2021.

La tendance est la même pour les motifs retenus par les COMED « dépourvu de logement ou hébergé chez un particulier » (37,8 %) ,« délai anormalement long » (42,8 %). A souligner : la COMED reconnaît plus souvent le délai anormalement long (près de 9 points de différence), 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 15,6 % et retenu pour 14,7 % par les COMED.

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 par la COMED (11 %). La caractérisation de logement non décent ou sur-occupé présentée par le requérant ne correspond pas aux définitions réglementaires retenues par les COMED pour justifier la décision favorable.

Si le motif « menacé d'expulsion sans solution de relogement » est invoqué dans 13,6 % des situations, il n'est retenu par les COMED que pour 10,5 %.

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 (1,8 %) relèvent de l'état du logement (locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux).

A noter qu'en cours d'année, le motif « logement inadapté au handicap du requérant » a été introduit dans l'analyse des statistiques. Utilisé par 1,6 % des personnes reconnues prioritaires, les COMED l'ont retenu pour 2,4 % d'entre elles.

Suite aux décisions favorables¹⁷

NB : Le délai de relogement est de 3 mois pour les départements ne comportant pas d'agglomération de plus de 300 000 habitants (données INSEE). Les préfets des départements du

15 Source InfoDALO TS4 % données arrêtées au 05/07/23

16 Source : InfoDALo, restitutions TP5 et TP5 bis, données arrêtées au 05/07/23

17 Source : InfoDALo, restitutions TL2 données arrêtées au 06/07/23

Rhône, de l'Isère et de la Loire disposent de 6 mois pour la mise en œuvre du relogement, à compter de la décision reconnaissant la personne prioritaire et devant être relogée en urgence.

En 2021, en Auvergne-Rhône-Alpes, environ 75 % des personnes reconnues prioritaires et devant être relogées en urgence au titre du DALO (2 655) ont reçu une offre de relogement. Ce taux est stable par rapport à 2020 (74%), après une baisse continue depuis 2018 (79 %, et 77 % en 2019). Toutefois, les chiffres ne reflètent pas la réalité selon les services instructeurs du fait des 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 2021 à 21% (18,3 % en 2020).

Le taux de refus des offres adaptées continue de baisser, il atteint un peu plus de 15 % en 2021 (18 % en 2020, 20 % en 2019, 23 % en 2018). En France, ce taux est de près de 5 % avec une grande disparité entre les régions (de 0,1 % pour l'Île de France, 3 % pour PACA, 10 % pour l'Occitanie et plus de 25 % pour l'Alsace).

2021	solutions trouvées avant COMED	décisions favorables	offre bailleur faite aux bénéficiaires	offre adaptée refusée par bénéficiaires	bénéficiaires logés suite à offre	bénéficiaires restant À reloger
Ain	27	33	30	2	28	0
Allier	4	21	7	0	7	13
Ardèche	4	20	18	4	14	0
Cantal	Pas de recours					
Drôme	13	64	31	1	30	21
Isère	110	453	383	77	225	112
Loire	4	36	29	8	21	6
Haute-loire	Pas de décision favorable					
Puy-de-Dôme	34	73	57	15	42	0
Rhône	306	1044	676	156	520	261
Savoie	25	109	103	38	65	5
Haute-savoie	105	802	652	9	643	137
Région	632	2655	1986	310	1595	555
France	5977	35849	19672	977	18552	14499

2.3 - Parcours vers l'accèsion 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.

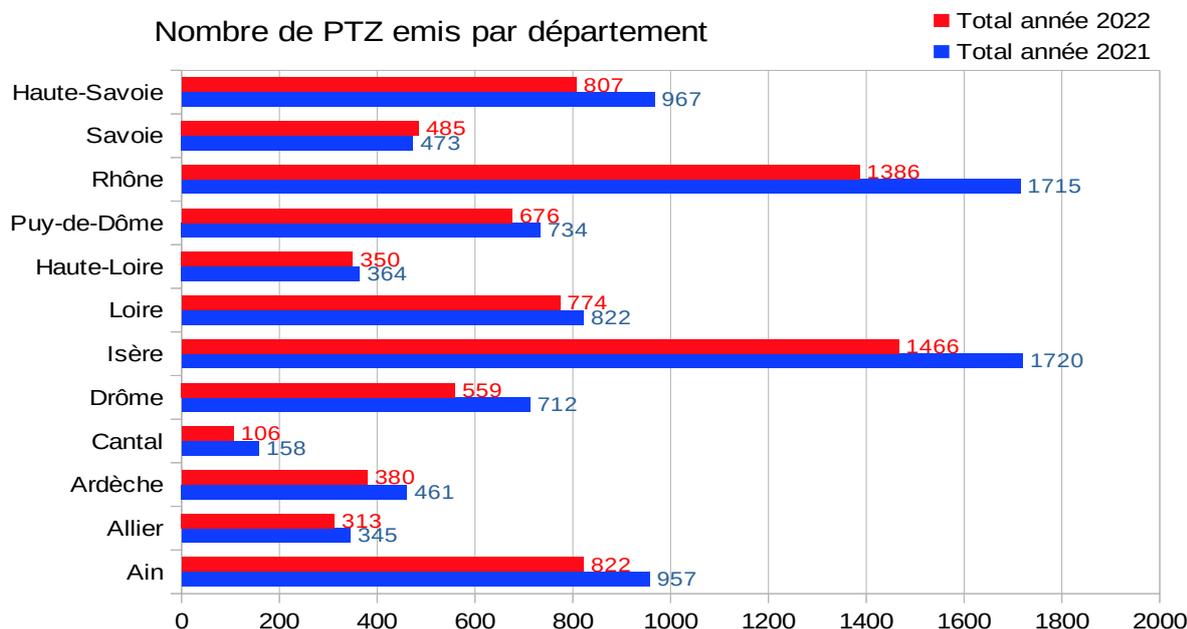
Les lois de finances pour 2021 et 2022 ont prolongé jusqu'au 31 décembre 2023 le PTZ recentré :

- le PTZ pour l'achat d'un logement neuf est ciblé sur les zones A et B1, et les territoires couverts par un contrat de redynamisation de site de défense (CRSD) avec une quotité d'aide de 40 %. Dans les zones B2 et C, il bénéficie d'une quotité réduite à 20 % ;

- le PTZ pour l'achat d'un logement ancien à rénover est ciblé sur les zones B2 et C (quotité d'aide de 40%).

Au cours de l'année 2022, 8591 PTZ ont été émis en Auvergne-Rhône-Alpes, soit une diminution de 8,8 % par rapport à l'année précédente. Le nombre de PTZ accordés décroît sur l'ensemble des départements avec des diminutions allant jusqu'à -32,9 % dans le Cantal ou -21 % dans la Drôme. Au niveau de la France métropolitaine, la chute est plus élevée avec une diminution de -17 % du nombre de PTZ par rapport à 2021 (soit 63 000 PTZ émis en 2022 contre 72 853 en 2021).

En Auvergne-Rhône-Alpes, en 2022, les PTZ émis dans le neuf sont en baisse de -19,19 % par rapport à 2021 alors que l'émission de PTZ dans l'ancien connaît une diminution moins prononcée (-5,44%). Cette dernière catégorie regroupe les ventes de logements anciens sous conditions de travaux en zone B2 et C, et les ventes HLM aux ménages occupants, sans condition de travaux ni de zonage. En part relative, les PTZ émis dans le neuf représentent près de 77% des PTZ émis dans la région.



Source : SGFGFAS, données du 10/07/2023

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 2022, 868 PSLA ont été agréés dans la région, en baisse par rapport à 2020 et 2021 et très inférieur à la moyenne annuelle de 1 306 logements agréés, constatés entre 2013 et 2021.

Au niveau national, 5 648 logements ont été agréés en PSLA en 2022, en baisse par rapport à 2021 (5 883 agréments) et 2020 (5 957 agréments). Les tendances nationales bien que plus faibles, suivent la diminution régionale des agréments en PSLA.

La répartition par territoire de gestion est la suivante¹⁸ :

Nombre de logements agréés en PSLA

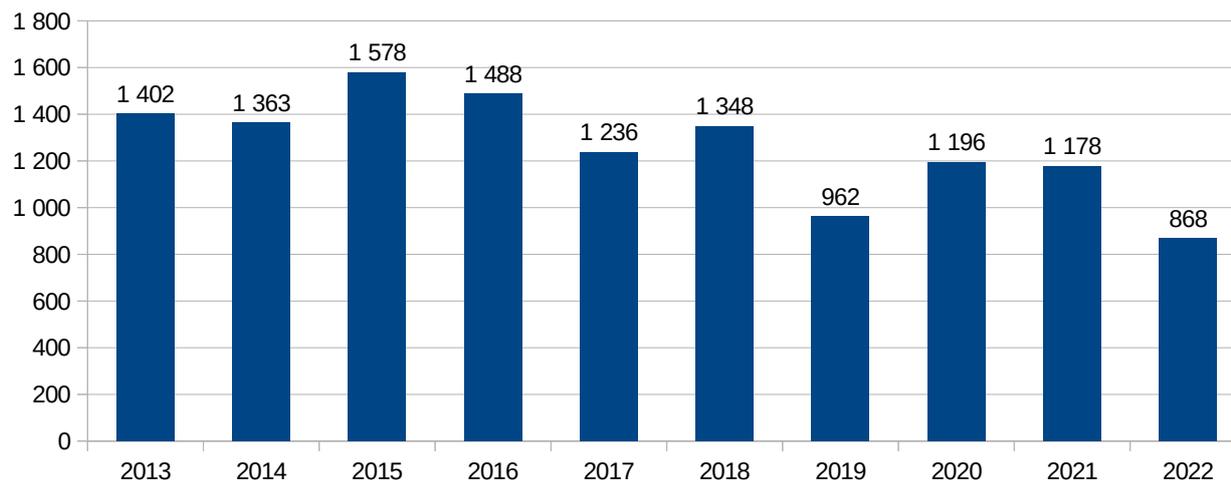
Dpt	Gestionnaire	2018	2019	2020	2021	2022
01	CD Ain	129	123	247	163	90
03	CD Allier	0	0	0	0	8
07	DDT Ardèche	69	0	73	75	0
15	DDT Cantal	4	19	8	13	35
26	DDT Drôme	238	147	269	214	279
38	CA du Pays Voironnais	67	13	48	15	0
38	Grenoble-Alpes-Métropole	46	54	125	16	62
38	DDT Isère	235	53	32	142	123
42	DDT Loire	36	51	42	131	90
43	CD Haute Loire	0	6	0	0	0
63	Clermont Auvergne Métropole	144	75	67	62	112
63	DDT Puy de Dôme	42	12	20	69	14
69	Métropole de Lyon	85	69	124	51	3
69	DDT Rhône	66	57	34	106	28
73	CA du Grand Chambéry	54	40	69	22	0
73	DDT Savoie	33	40	8	0	8
74	CA Annemasse les Voirons	4	31	11	0	4
74	DDT Haute Savoie	96	172	19	99	12
Région Auvergne-Rhône-Alpes		1348	962	1196	1178	868

Source SISAL – extraction au 17 janvier 2023

On constate l'effet des politiques de maîtrise de la production de PSLA, notamment dans les zones les plus tendues, avec la volonté de privilégier le développement du dispositif BRS.

¹⁸ Source SISAL -extraction au 17 janvier 2023

Logements agréés en PSLA entre 2013 et 2022 dans la région Auvergne-Rhône-Alpes



Plus de la moitié des PSLA (68 %, soit 591 logements) sont des logements collectifs. Seuls 164 sont des logements individuels et 113 sont des opérations mixtes individuel-collectif.

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. Elles constituent ainsi un levier important dans le parcours résidentiel des locataires du parc HLM. 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 qui visait 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. Les ventes HLM ne peuvent porter que sur des logements et des immeubles suffisamment entretenus. Les logements classés F et G ne peuvent être vendus sauf si le bailleur a réalisé les travaux nécessaires lui permettant d'obtenir un saut d'étiquette a minima classée E. Les ventes HLM ne doivent pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux existants sur le territoire, la commune ou l'agglomération concernée (Article L. 443-7 du CCH).

Les chiffres des ventes présentées ci-après sont celles des ventes effectuées en 2021 disponibles dans le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux dans sa dernière version (RPLS 2022).

En 2021, les ventes de logements HLM aux personnes physiques ont représenté un volume total de 1 896 logements sociaux. Ce résultat est en hausse significative, + 28 %, par rapport à l'année 2020 (1 484 ventes). Les ventes HLM à des personnes physiques autres que l'occupant ont représenté plus de 76 % du total des ventes HLM (71 % en 2020). En volume, elles sont en augmentation de 37 %.

Les ventes de logements HLM à leurs occupants représentent toujours des volumes peu importants. Si elles sont stables (448 en 2021 pour 428 en 2020), leur part est en baisse (24% contre 29 % en 2020).

Ventes HLM en 2021 (source RPLS 2022)					
Famille d'organisme	Ventes à l'occupant		Ventes autres personnes physiques		Total
ESH	221	31 %	490	69 %	711
OPH	135	17 %	676	83 %	811
SEM	54	18 %	242	82 %	296
Autres structures ¹⁹	38	49 %	40	51 %	78
TOTAL	448	24 %	1 448	76 %	1 896

Les OPH représentent 43 % des ventes HLM, contre 38 % en 2020. Les ventes des OPH ont fortement augmenté (+ 45%) par rapport à 2020 (558 ventes). Alors que les ventes HLM réalisées en 2020 par les ESH avaient représenté 42 % des ventes régionales, en 2021 elles représentent 37,5 % des ventes. Leur progression en volume est de 13%. Les ventes HLM des SEM restent dans l'épure des années précédentes en représentant 16 % du volume des ventes HLM réalisées (15 % en 2020, 12 % en 2019).

La part des ventes HLM réalisées par les ESH au profit des ménages occupants a connu une légère baisse (31 % contre 35 % en 2020). Pour les SEM, la diminution a été plus conséquente puisque les ventes à l'occupant n'ont représenté que 18 % de leurs ventes en 2021 (35 % en 2020). Pour les OPH, la part des ventes à l'occupant reste stable (17 % en 2021, 16 % en 2020).

En 2021, les logements collectifs ont représenté 68 % des ventes HLM régionales, part en hausse par rapport à 2020 (65 %) et 2019 (57 %). Ces ventes ont été majoritaires quelle que soit la famille de bailleur.

Autant de logements individuels que de logements collectifs sont vendus à l'occupant. En revanche, trois fois 3 plus de logements collectifs que de logements individuels sont vendus aux autres personnes physiques.

19 La mention « Autres structures » concerne les opérateurs MOI, les foncières.

Ventes HLM 2021 - Répartition par nature de logements (individuel/collectif) (source RPLS 2022)				
Famille d'organisme	Ventes à l'occupant		Ventes autres personnes physiques	
	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif
ESH	97	124	121	369
OPH	69	66	220	456
SEM	32	22	46	196
Autres structures	20	18	4	36
TOTAL	218	230	391	1057

Sur la qualité énergétique des logements vendus, pour les DPE renseignés dans RPLS (soit 88 % des logements concernés), on observe que les ventes HLM aux particuliers ont principalement concerné les logements en classes C (34 %) et D (30 %) puis E (15 %). Pour les logements classés F et G, ces ventes ont représenté respectivement plus de 4 % et 2 % en légère diminution par rapport à 2020. Il est important de souligner que 260 logements non dotés de DPE ont été proposés à la vente.

Les ventes HLM en BRS ont représenté en 2022 un volume de 9 logements sur les départements de l'Isère, du Rhône, de la Savoie et Haute-Savoie. Il s'agit de logements de grandes typologies (T3 et T4).

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 2022, en Auvergne-Rhône-Alpes, vingt quatre OFS ont été agréés :

Nom de l'organisme	Type de structure	Année d'agrément	Compétence territoriale
OFIS	Association	2018	Départements de l'Ain, de la Haute Savoie et de la Savoie
ORSOL	SCIC SAS	2018	Région Auvergne-Rhône-Alpes
Foncière de Haute-Savoie	GIP	2019	Département de la Haute-Savoie et communes d'Anglefort, Corbonod et Seyssel (Ain)
Alpes Isère Habitat	OPH	2019	Région Auvergne-Rhône-Alpes

Foncière solidaire du Grand Lyon	Association	2020	Métropole de Lyon
SD'SOL	S.A HLM	2020	Région Auvergne-Rhône-Alpes
SFHE	S.A HLM	2020	Région Auvergne-Rhône-Alpes (+ autres régions)
OFS Grenoble Alpes Métropole	GIP	2020	Grenoble-Alpes Métropole
Est Métropole Habitat	OPH	2020	Région Auvergne-Rhône-Alpes
Erilia	S.A HLM	2020	Région Auvergne-Rhône-Alpes (+ autres régions)
3F Immobilière Rhône-Alpes	S.A HLM	2021	Région Auvergne-Rhône-Alpes
Grand Lyon Habitat	OPH	2021	Département du Rhône et Métropole du Grand Lyon
Lyon Métropole Habitat	OPH	2021	Région Auvergne-Rhône-Alpes
OPAC du Rhône	OPH	2021	Région Auvergne-Rhône-Alpes
OPH Haute-Savoie-Habitat	OPH	2021	Département de la Haute-Savoie
VALRIM	SCIC SAS	2021	Région Auvergne-Rhône-Alpes
Halpades	S.A HLM	2021	Région Auvergne-Rhône-Alpes
Cristal habitat	SEM	2021	Département de la Savoie
Icade	SAS	2021	Région Auvergne-Rhône-Alpes (+ autres régions)
Alliade Habitat	S.A HLM	2021	Région Auvergne-Rhône-Alpes
Foncière Solucia Territoire	Association	2022	Région Auvergne-Rhône-Alpes (+ autres régions)
Dynacité	OPH	2022	Région Auvergne-Rhône-Alpes
Sô Alpes	SCIC	2022	Région Auvergne-Rhône-Alpes
CDC Habitat	S.A HLM	2022	Région Auvergne-Rhône-Alpes (+ autres régions)

Au niveau national, 129 OFS étaient agréés à la même échéance. 85 BRS ont été livrés dans la région dans le courant de l'année 2022 (95 au 31/12/2022, +10 livrés en 2021), 213 ont été commercialisés. Le rapport régional sur le dispositif OFS/BRS est disponible à l'adresse suivante : <https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/bilan-regional-2022-ofs-brs-en-auvergne-rhone-a24508.html>

3 - Amélioration du parc existant

Focus : Panorama régional de la vacance structurelle dans le parc privé

Au 1^{er} janvier 2019, la vacance « structurelle »²⁰ concerne en Auvergne-Rhône-Alpes un peu plus de 150 000 logements, soit moins de 4 % du parc privé de la région, et est plus marquée dans les territoires détendus, les secteurs ruraux, et les communes hors attraction des villes ou les moins urbanisées. La majorité de ces logements sont anciens (plus de six sur dix datent d'avant 1919), et beaucoup nécessiteraient des travaux (près de quatre sur dix peuvent être considérés comme inconfortables). Les petits logements (une à deux pièces) constituent un peu moins de la moitié du parc privé structurellement vacant. La plupart de ces logements sont détenus par des personnes physiques (plus de huit sur dix), dont une proportion importante de propriétaires âgés de 75 ans et plus.

Retrouvez l'analyse régionale complète sur le [site internet de la DREAL](#), réalisée sur la base des données « LOVAC » 2020. Créé dans le cadre du Plan national de lutte contre les logements vacants piloté par le ministère en charge du Logement et le Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant, le fichier LOVAC est destiné aux collectivités et aux services de l'État, et vise à mieux quantifier et caractériser la vacance dans le parc privé, mais aussi à disposer des coordonnées des propriétaires concernés pour les contacter. En effet, une connaissance fine de la vacance et de son évolution est un outil important pour déterminer les actions à mener pour remettre sur le marché les logements qui peuvent effectivement être mobilisés, et répondre au mieux aux besoins des territoires.

3.1 - La requalification du parc privé

L'action de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

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.*

²⁰ Par convention, logements vacants depuis au moins deux ans.

Depuis 2021, l'ANAH s'est vue confier la gestion de l'aide « Ma Prime Rénov (MPR) » en relais du crédit d'impôt transition énergétique (CITE) et s'adresse désormais à tous les ménages quel que soit leur revenu. L'aide MPR qui n'est pas considérée comme une aide à la pierre est gérée au plan national.

Au plan local, sur les crédits délégués en 2022, l'ANAH a engagé un total de 137,8 M€ de subventions (115,8M€ en 2021), dont :

- 117,4M€ d'aides aux travaux (102,7 M€ en 2021) ;
- 13,7 M€ d'ingénierie (11,7 M€ en 2021) ;
- 440k€ pour des opérations d'humanisation des centres d'hébergement (1,4 M€ en 2021) ;
- 3,6M€ pour des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) (63 k€ en 2021) ;
- 2,5M€ sur les îlots anciens (nouvelle mesure).

Une partie des crédits alloués provenait du Plan de Relance et concernait les travaux et l'ingénierie dans les villes du programme « Petites villes de demain (PVD) » ainsi que les travaux dans les copropriétés saines et fragiles (Ma Prime Rénov « copropriété »). L'apport a été de 23,5 M€ sur les 137,8 M€ de subventions attribuées.

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 5,3 M€ d'aides propres (3,6M€ en 2021).

C'est ainsi 16 019 logements qui ont été subventionnés par l'ANAH en 2022 (12 476 logements en 2021 et 12 350 logements en 2020) :

- 8 869 logements de propriétaires occupants (PO) (9 353 logements en 2021, 9 805 logements en 2020) ;

- 544 logements de propriétaires bailleurs (PB) (562 logements en 2021, 516 logements en 2020) ;

- 6 606 «équivalent logements» dans le cadre des aides aux syndicats de copropriétés (2 564 logements en 2021, 1 867 logements en 2020) ;

43 % de ces logements sont situés en opérations programmées :

- 6 924 logements en secteur programmé (OPAH, PIG, POPAC, PDS) (7 339 logements en 2021, 7076 en 2020) :

- 9 095 hors secteur programmé (5 133 logements en 2021, 5 274 en 2020).

La forte progression hors secteur programmé s'explique par le fait que toutes les copropriétés ayant bénéficié de l'aide « MPR copropriétés » sont comptabilisées dans le diffus. Les aides « MPR copropriétés » pour leur seconde année entière d'existence ont permis de financer 3 643 logements « énergie » et 2069 logements en copropriétés fragiles, soit 5712 logements en tout. A titre de comparaison, il y a eu 770 logements MPR copropriété « énergie » et 1040 logements « copropriété fragile » en 2021.

Aux logements financés avec MPR copropriété s'ajoutent :

- 838 logements en copropriétés dégradées (477 en 2021, 543 en 2020) ;
- 56 logements pour des travaux d'autonomie (270 en 2021, 38 en 2020).

Le programme Habiter Mieux pour la rénovation énergétique a été remplacé en 2022 par les aides locales « Ma Prime Rénov' » qui ont bénéficié en 2022 à 10 265 logements, à comparer à 7118 logements aidés en 2021, pour un montant d'engagement financier de 100,3 M€ (85,3M€ en 2021 pour les 7118 logements rénovés) :

- 3571 logements de propriétaires occupants ont été financés par Ma Prime Rénov' Sérénité (rénovation énergétique globale en maison individuelle avec 35 % de gain), ce qui correspond aux 4516 logements financés en 2021 par Habiter Mieux Sérénité ;
- 481 Propriétaires Bailleurs MPR énergie (507 logements PB énergie en 2021) ;
- 6213 logements par le truchement des syndicats de copropriétaires avec MPR copropriété (2095 logements en 2021, année de démarrage de ce dispositif).

La prime Habiter Mieux a été distribuée pour les logements engagés avant le 1er juillet 2022 : elle a bénéficié à 1681 logements.

A partir du 1er juillet 2022, les ménages ont pu valoriser librement les CEE liés aux travaux de rénovation énergétique financés par l'ANAH en lieu et place de la prime Habiter Mieux. Sur les 3571 logements de propriétaires occupants financés par MPRS en 2022, 1890 ont été engagés à compter du 1er juillet 2022, soit 53 % des résultats de l'année. A titre de comparaison, en 2021, les dossiers engagés à compter du 1er juillet représentaient 50 % des résultats de l'année.

L'ANAH a également mis en place depuis 2021 des aides pour les logements qui sortent des étiquettes F et G (prime « sortie de passoire »), ainsi que pour ceux qui atteignent les meilleures performances énergétiques (prime « Basse consommation »).

Ainsi pour les propriétaires occupants MPR sérénité, 355 logements ont obtenu la prime « basse consommation » (274 en 2021), et 2222 logements ont obtenu une prime « sortie de passoire » (2311 logements en 2021).

Pour les dossiers travaux des propriétaires bailleurs, 409 logements ont obtenu la prime « sortie de passoire », soit 85 % des logements PB financés (c'était 368 logements en 2021, soit 73 % des logements PB).

En ce qui concerne les logements en copropriétés, 1282 ont obtenu une prime « basse consommation » (633 logements en 2021) et 657 étaient concernés par la prime sortie de passoire (713 en 2021).

Les ménages Modestes et Très Modestes obtiennent des primes individuelles afin d'atténuer le reste à charge. 1232 logements ont été concernés par une prime individuelle en 2022 (494 en 2021).

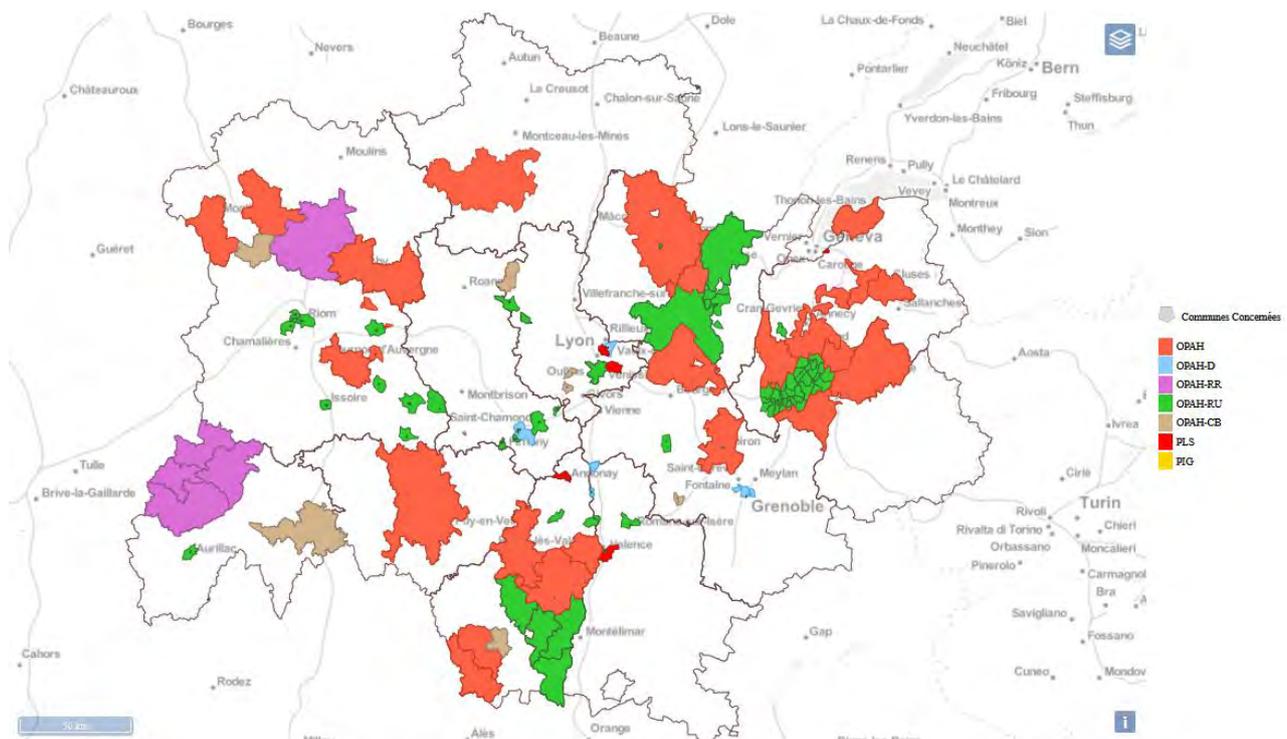
Territoire de gestion	Logements subventionnés par l'ANAH en 2022	Montants des aides de l'ANAH en 2022	Montant des travaux éligibles aux aides de l'ANAH en 2022
TOTAL AIN	1162	8.960.084	23.469.157
AIN – Territoire délégué - Conseil départemental de l'Ain	1162	8.960.084	23.469.157
TOTAL ALLIER	747	6.866.379	14.007.263
ALLIER – Territoire délégué – Conseil départemental de l'Allier	747	6.866.379	14.007.263
TOTAL ARDECHE	909	7.795.523	17.634.283
ARDECHE – Territoire non déléguée	909	7.795.523	17.634.283
TOTAL CANTAL	593	6.624.749	15.063.221
CANTAL – Territoire non délégué	593	6.624.749	15.063.221
TOTAL DROME	1681	14.745.723	31.196.706
DROME – Territoire non délégué	1681	14.745.723	31.196.706
TOTAL ISERE	2259	14.382.371	34.155.839
ISERE – Territoire non délégué	619	4.750.346	10.171.369
ISERE – Territoire délégué – Métropole Grenoble	1450	8.150.441	20.345.901
ISERE – Territoire délégué – Communauté d'Agglomération	190	1.481.584	3.638.569

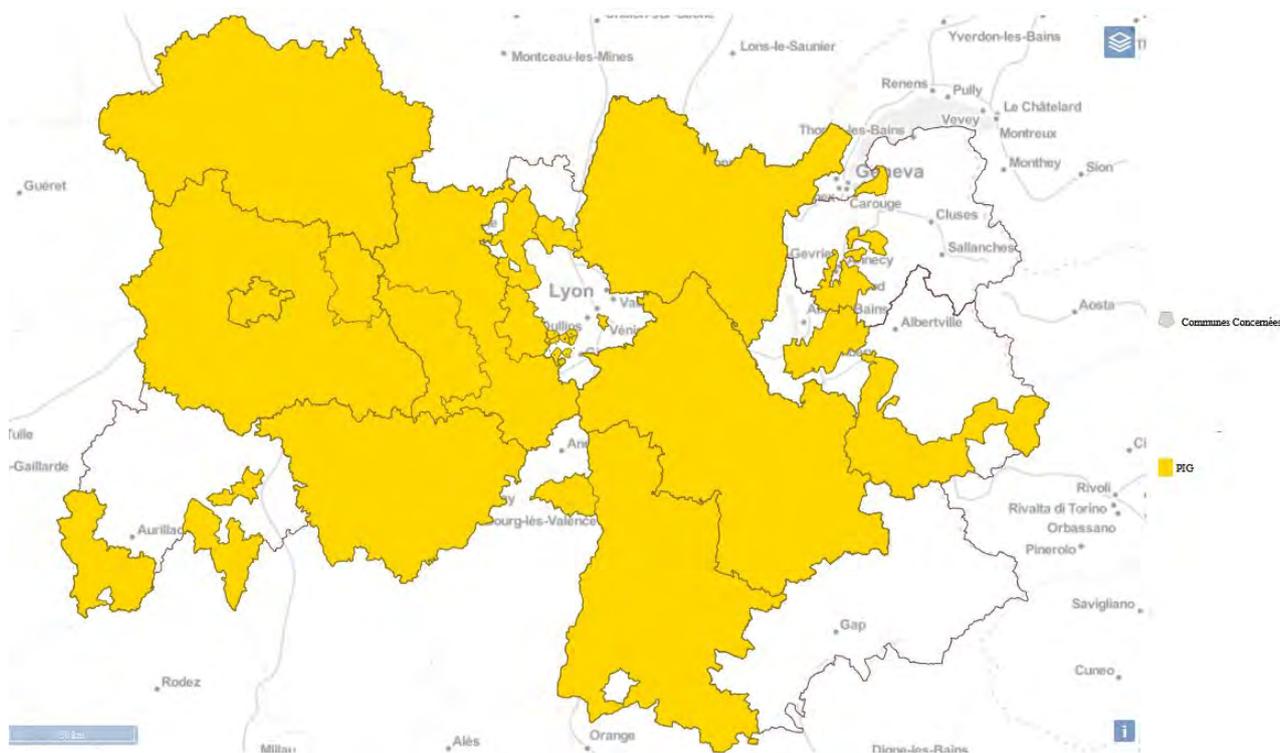
TOTAL LOIRE	2176	16.928.365	32.294.990
Territoire de gestion	Logements subventionnés par l'ANAH en 2022	Montants des aides de l'ANAH en 2022 (en €)	Montant des travaux éligibles aux aides de l'ANAH en 2022 (en €)
TOTAL LOIRE	2176	16.928.365	32.294.990
LOIRE – Territoire non délégué	2176	16.928.365	32.294.990
TOTAL HAUTE-LOIRE	407	3.138.417	6.300.219
HAUTE-LOIRE – Territoire non délégué	407	3.138.417	6.300.219
TOTAL PUY-DE-DOME	1098	8.823.721	19.675.418
PUY-DE-DOME – Territoire non délégué	687	6.391.741	13.876.242
PUY-DE-DOME – Territoire délégué – Métropole Clermont-Ferrand	411	2.431.980	5.799.176
TOTAL RHONE	2957	17.007.118	40.677.185
RHONE – Territoire non délégué	450	4.623.727	10.171.369
RHONE – Territoire délégué - Métropole Lyon	2507	12.383.391	29.953.941
TOTAL SAVOIE	544	3.912.999	10.957.049
SAVOIE – Territoire non délégué	380	2.625.542	7.558.592
SAVOIE – Territoire délégué - Métropole Chambéry	164	1.287.457	3.398.457
TOTAL HAUTE-SAVOIE	1542	8.093.703	23.739.089
HAUTE-SAVOIE – Territoire non délégué	1493	7.772.476	23.158.042
HAUTE-SAVOIE – Territoire délégué - Communauté d'Agglomération Annemasse	49	321.227	581.047
TOTAL REGIONAL LOGEMENTS - SUBVENTIONS TRAVAUX	16075	117.279.152	269.170.418

NB : les chiffres ci-dessus sont issus de l'infocentre Anah par territoires de gestion et peuvent être légèrement différents des données régionales précitées par la comptabilisation d'éléments en double-compte.

Les dispositifs programmés

Cartes des dispositifs programmés de l'Anah existants en 2022





Pour la mise en œuvre de la politique de l'Anah, 144 dispositifs programmés portés par les collectivités étaient actifs en 2022 sur la région (124 en 2021, 109 en 2020) :

- 27 opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) (26 en 2021) ;
- 5 OPAH Revitalisation Rurale (6 en 2021) ;
- 7 OPAH Centre Bourg (7 en 2021) ;
- 34 OPAH Renouveau Urbain (28 en 2021) ;
- 11 OPAH Copropriétés Dégradées (12 en 2021) ;
- 35 Programmes d'intérêt général (PIG) (35 en 2021) ;
- 5 Programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) (5 en 2021) ;
- Ainsi que 25 plans locaux de sauvegarde de copropriétés (PDS) portés par l'État en relation avec les collectivités (13 en 2021).

Par ailleurs, 28 études pré-opérationnelles ont été menées, pour la plupart sur des territoires PVD ce qui va amplifier encore le nombre de dispositifs actifs pour les années à venir ce qui démontre la bonne prise en main de ces dispositifs par les collectivités.

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 remédiable 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.

Les aides de l'Anah au titre de l'habitat indigne : subventions aux propriétaires

Au titre de la lutte contre l'habitat indigne, l'Anah a subventionné les travaux de 991 logements en 2022 (843 logements en 2021) :

- 224 logements de propriétaires occupants (2018 en 2021, 161 en 2020, 176 en 2019) ;
- 432 logements de propriétaires bailleurs (426 en 2021, idem en 2020, 398 en 2019) ;
- 335 logements de syndicats de copropriétaires (199 en 2021, 387 en 2020, 102 en 2019).

Les aides de l'Anah en RHI-Thirori

En 2022, la commission nationale de lutte contre l'habitat indigne (CNLHI) a donné un avis favorable aux demandes de 7 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) (2 en 2021).

3 856 580 € ont été engagés (65 336 € en 2021, 3,995 M€ en 2020, 2,76 M€ en 2019) :

- Tenay (01)- Îlot Gare – 21 966 € ;
- Baix (07) - Îlot Baix-1 193 702 € ;
- Privas (07) - Îlot Fombarlet -558 176 € ;
- Le Teil (07) - 94 rue de la République– 637 556 € ;
- Saint-Chamond (42) - Centre-Ville – 52 500 € ;
- Tarare (69) - Cour Royale- 10 080 € ;
- Tarare (69) - Cour Royale- 1 382 600 €.

Depuis 2010, 62 dossiers concernant 23 communes de la région, ont bénéficié de ces aides.

Les crédits de l'État

En 2022, les autorisations d'engagement se montent à 170 797,07 € (contre 113 548 € en 2021, 73 528 € en 2020) et les crédits de paiement à 170 516,15 € (contre 55 355 € en 2021, 73 778 € en 2020) 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 : concernent 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 : concernent des entités à sauvegarder et à redresser ;*
- *3. les copropriétés fragiles : désignent des sites à accompagner.*

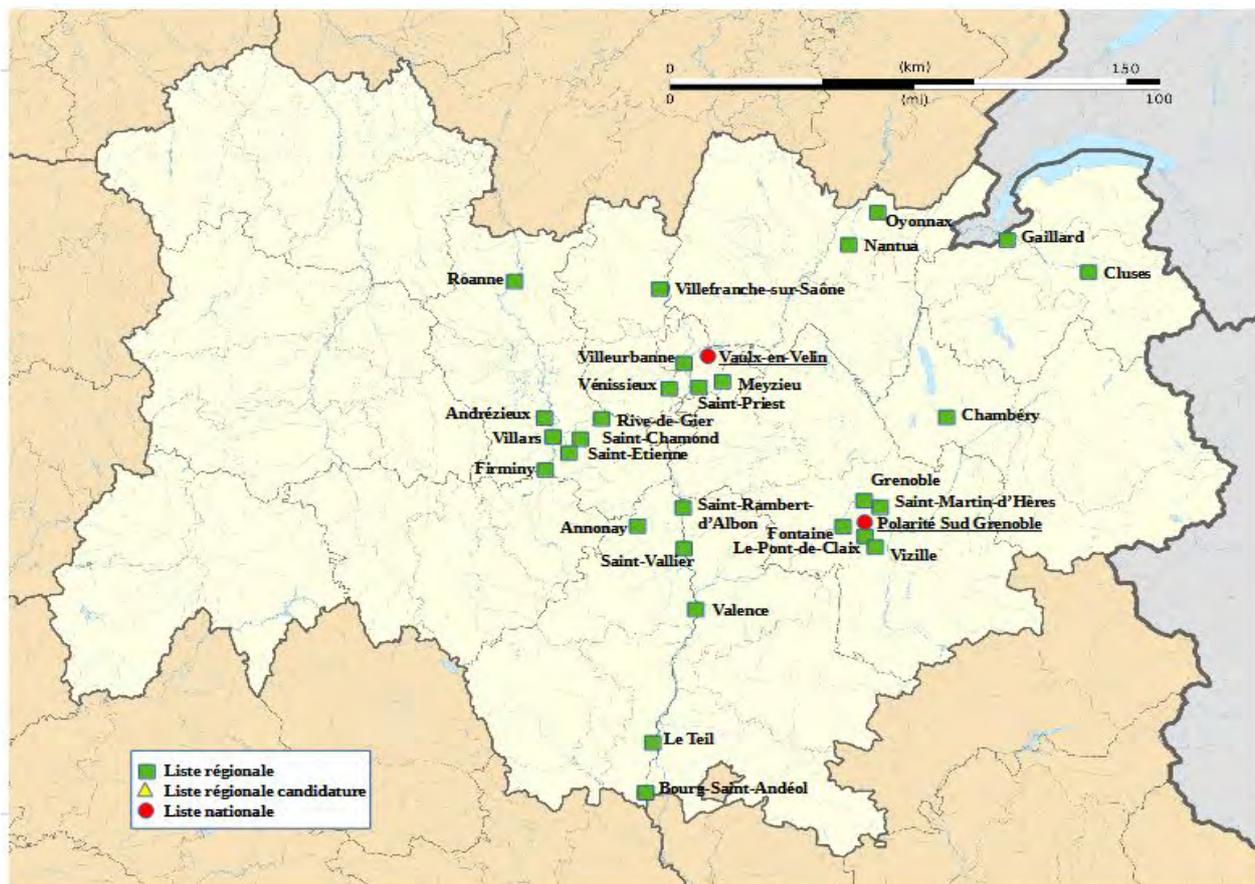
Quatorze sites sont suivis au niveau national dont deux en Auvergne-Rhône-Alpes :

- Cervelières-Sauveteurs à Vaulx-en-Velin dans la Métropole de Lyon (département Rhône) ;
- Villeneuve et Renaudie sur Grenoble, Echirolles et Saint-Martin-d'Hères (multi-sites du département 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. Si des démolitions ont lieu, ce sera dans le cadre d'un projet urbain. Ces deux sites regroupent 45 copropriétés.

En 2022, la liste de suivi régionale concerne 31 communes pour environ 185 copropriétés. Elle est évolutive et a intégré en 2022 trois nouveaux sites : une copropriété à Annonay en Ardèche et 2 copropriétés à Valence dans la Drôme.

Carte des sites retenus au titre du Plan Initiative Copropriétés



Les financements octroyés

En Auvergne-Rhône-Alpes 12,015 M€ d'aides aux travaux ont été engagés en 2022 permettant la rénovation de 838 logements dans le cadre des aides aux syndicats de copropriétés (7,4 M€ ont été engagés en 2021, permettant la rénovation de 477 logements).

Les dispositifs programmés ont permis le financement de 41 dossiers d'aide aux syndicats représentant 830 logements (11,950 M€). Hors dispositifs programmés, 1 dossier d'aide aux syndicats a été financé représentant 8 logements (65 k€).

Les dispositifs d'observation et de prévention

La veille et l'observation des copropriétés (VOC) est un outil de l'Anah qui vise à améliorer, en particulier par le recueil de données, la connaissance du parc de logements en copropriété, et de développer des fonctions de veille continue en vue, notamment, de détecter à temps les évolutions négatives et de repérer les copropriétés fragiles nécessitant une intervention ciblée.

Les données recueillies permettent d'améliorer l'élaboration et la mise en œuvre d'une politique locale opérationnelle. Les informations relatives aux copropriétés peuvent être désormais enrichies avec les données issues du registre national mis en place en 2016.

Le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) est également un outil de l'Anah dont l'ingénierie opérationnelle vise à remédier aux difficultés rencontrées de manière précoce dans les copropriétés, afin de résorber le plus en amont possible et à moindre coût pour les copropriétaires et les pouvoirs publics les dysfonctionnements naissants. Les POPAC n'ont pas vocation à se substituer à un dispositif curatif.

Deux VOC sont actifs avec un financement de l'Anah et portés par la Métropole de Lyon (Rhône) et la Communauté de communes Baronnies en Drôme provençale (Drôme). Le financement est à hauteur de 44 932 € en 2022.

Six POPAC sont actifs, représentant un engagement de l'Anah de 159 167 € en 2022 :

- Les Eparres à Saint-Martin-d'Hères (Isère) ;
- Résidence Mutualité Olympique à Grenoble (Isère) ;
- Centre ancien Pont de Claix (Isère) ;
- Les Clochettes St Fons (Rhône) ;
- Métropole de Lyon (Rhône) ;
- Oyonnax (Haut Bugey Agglomération – Ain).

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 2022, 79 933 copropriétés étaient immatriculées en Auvergne-Rhône-Alpes dont :

- 38 791 copropriétés de 10 lots d'habitation ou moins ;
- 32 922 copropriétés de 11 à 49 lots d'habitation ;
- 7 865 copropriétés de 50 à 199 lots d'habitation ;
- 355 copropriétés de plus de 200 lots d'habitation.

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

La question de l'autonomie des personnes, fortement corrélée à celle du vieillissement de la population prend de plus en plus d'importance et l'Anah participe au Plan Grand Âge. L'enjeu est de maintenir le plus longtemps possible les personnes concernées en situation d'autonomie dans leur propre logement.

En 2022, l'Anah a continué à encourager le couplage systématique des travaux de rénovation qu'elle subventionnait avec des travaux d'économie d'énergie éligibles au programme Habiter Mieux.

L'aide à l'autonomie a concerné 4035 logements (4 552 logements en 2021, 3 159 en 2020) :

- propriétaires occupants : 3966 logements pour des travaux d'autonomie seule et 8 pour des travaux couplant autonomie et énergie. (en 2021 : 4 245 logements pour des travaux d'autonomie seule et 24 pour des travaux couplant autonomie et énergie) ;
- propriétaires bailleurs : 5 logements (en 2021 : 13 logements) ;
- syndicats de copropriétés : 56 logements (en 2021 : 270 logements).

Focus : Vieillissement de la population : un enjeu pour les politiques de logement

En Auvergne-Rhône-Alpes, les dernières projections de population montrent que le vieillissement de la population, déjà observé sur les dernières décennies, est amené à s'accroître. En 2019, 1,6 million de personnes de 65 ans et plus vivent dans la région. Leur part dans la population est plus importante dans l'ouest du territoire. Les personnes âgées habitent plus fréquemment des logements anciens, notamment des maisons, et sont plus souvent propriétaires. Un nombre limité de personnes par ménage dans des logements plutôt grands conduit à des situations de sous-peuplement très fréquentes. En matière de chauffage, les énergies fossiles sont encore très utilisées mais les énergies alternatives (bois, géothermie...) prennent de l'ampleur. Quatre personnes âgées sur dix vivant dans un appartement ne sont pas desservies par un ascenseur. Dans un sondage récent, 85 % des Français interrogés indiquaient souhaiter vieillir chez eux, mais une enquête européenne estime à 6 % le taux de logements équipés pour faire face au handicap ou à des problèmes de santé en France. Accélérer et massifier l'adaptation du parc de logements permettraient aux personnes âgées de rester à leur domicile dans des conditions de qualité et de sécurité acceptables. MaPrimeAdapt', qui sera mise en œuvre à partir de 2024 par l'Anah, vise à répondre à ces enjeux par une nouvelle aide simplifiée.

Retrouvez l'étude issue d'un partenariat entre la DR Insee Auvergne-Rhône-Alpes et la DREAL, sur le [site internet de l'Insee](#), ainsi que les données complémentaires correspondantes sur le [site internet de la DREAL](#).

Le vieillissement de la population constitue un défi important pour la société, sachant par ailleurs que le parc privé constitue le principal parc d'accueil des ménages seniors (85% des ménages de 60 ans et plus sont logés dans le parc privé).

Au plan national, ce sont 26 802 logements qui ont été financés au titre de l'adaptation à la perte d'autonomie, auxquels s'ajoutent 1430 logements aidés au titre de la rénovation énergétique et intégrant des travaux d'adaptation du logement.

L'Anah est un acteur majeur de l'adaptation des logements privés à la perte d'autonomie.

L'objectif 2022 en matière de logements adaptés a donc été à la hausse avec près de 24 000 logements. 27 656 logements ont été engagés en 2022.

La forte demande qui s'est exprimée au moment de la crise COVID continue donc.

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 territoires²¹ 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 anciens, fuite des activités commerciales en périphérie notamment).

Sa prolongation jusqu'en 2026 a été officiellement annoncée par le Président le 7 septembre 2021 lors de la 4^e Rencontre nationale du programme ACV.

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.

La mise en œuvre de ce programme s'appuie notamment sur deux dispositifs mis en place en 2019 : l'opération de revitalisation du territoire (ORT) et le dispositif fiscal dit Denormandie dans l'ancien.

Ce programme se traduit par une convention-cadre pluriannuelle partenariale, engageant des acteurs publics et privés.

Une première phase, dite d'initialisation, permet à la commune d'établir un diagnostic territorial, à partir d'études préalables, afin de définir son projet stratégique se traduisant en un plan d'actions pluriannuel.

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.*

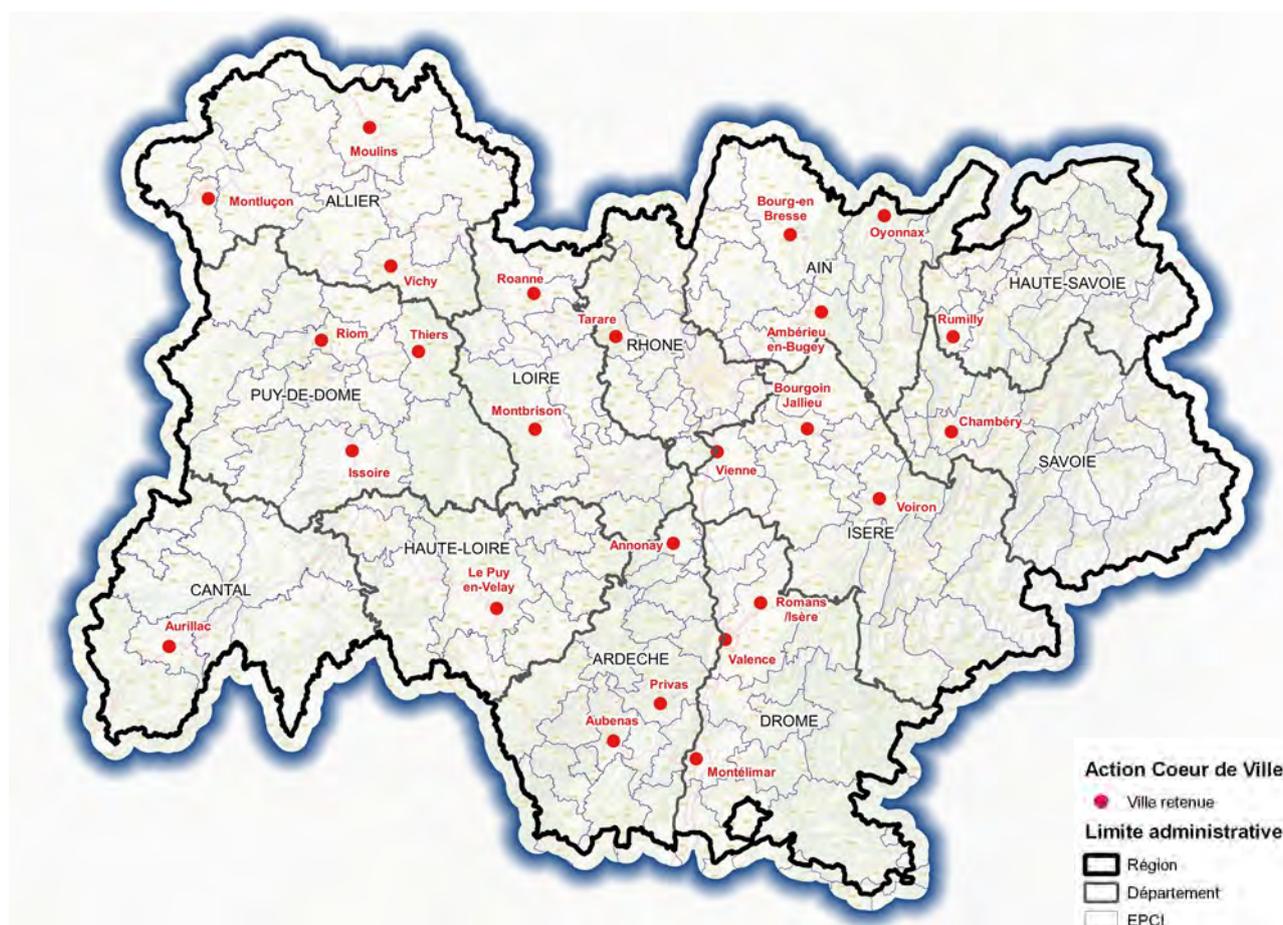
La mise en œuvre et le suivi de ces actions seront réalisés au cours de la phase dite de déploiement.

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

21 En juin 2019, le ministère a publié un guide des aides financières, intitulé « Opérations de revitalisation du territoire et Action cœur de ville, BOÎTE À OUTILS FINANCIERS, Rénovation de l'habitat dégradé. » à télécharger :

https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-07/R%C3%A9novation_Boite%20%C3%A0%20outils%20des%20aides.pdf

Carte des communes ACV en Auvergne-Rhône-Alpes



De nombreuses actions sont déjà mises en œuvre de façon dynamique grâce au plan Action Cœur de Ville. Les éléments suivants permettent de mesurer l'avancement des projets en 2022 :

En 2022, on comptabilise :

- 18 chefs de projet financés pour 502 235 € de subvention ;
- 18 OPAH-RU en cours sur communes ACV ;
- 4 873 760 € engagements ingénierie dont 278 182 € pour des études pré-opérationnelles et 4 093 343 € pour du suivi-animation ;
- 14 847 635 € engagements travaux dont 4 447 420 € en OPAH-RU (centre ville) ;
- 23 villes ACV ont une convention ORT signée (14 en 2021).

Les motifs du versement des subventions, motifs cumulables, concernent 29 % (39 % en 2021) des logements pour l'amélioration thermique (prime « Habiter Mieux »), 21 % (47 % en 2021) des logements pour l'aide à l'autonomie, 10 % (13 % en 2021) des logements dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne (LHI).

Action Coeur de Ville - Bilan des financements Anah, en millions d'Euros , Source Anah										
Année	Chefs de projet (M€)	Financement de l'ingénierie		Travaux		Logements subventionnés : Habiter mieux, LHI, autonomie (subventions cumulables)				
		Pré-op. (M€)	Suivi-anim. (M€)	Total (M€)	Dont centre-ville (M€)	Nombre total	Dont centre-ville	Habiter mieux (%)	Auto nomie (%)	LHI (%)
2018	0,1	0,18	2,72	8	1,22	1028	116	75.0%	22.0%	10.0%
2019	0,4	0,31	2,91	9,83	2,01	1623	158	73.0%	27.0%	9.0%
2020	0,35	0,18	3,61	10,67	3	1072	243	70.0%	24.0%	14.0%
2021	0,47	0,37	3,53	11,62	3,44	1574	287	39.0%	47.0%	13.0%
2022	0,5	0,28	4,09	14,85	4,45	1970	308	29.0%	21.0%	10.0%

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 d'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, 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. L'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

Carte des communes PVD en Auvergne-Rhône-Alpes



3.2 - La rénovation énergétique du parc de logements

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, 6 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 de l'habitat, notamment énergétique.

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 1er janvier 2025, ceux de classe F à partir du 1er janvier 2028 et ceux de classe E à partir du 1er janvier 2034. Ceci impose une massification de la rénovation énergétique tant dans le parc privé que dans le parc public.

2022 a notamment été l'année de la mise en place de France Rénov', service public de la rénovation de l'Habitat, en s'appuyant sur l'existence de SPPEH (service public de la performance énergétique de l'habitat) au sein des collectivités, en lien avec le Conseil régional, porteur associé du programme SARE (service d'accompagnement à la rénovation énergétique).

La qualification des entreprises

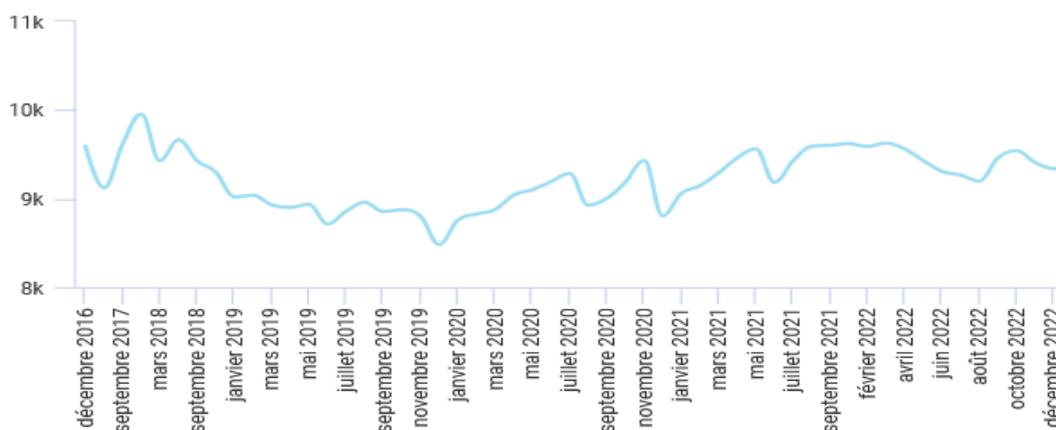
Près de 9 340 entreprises sont qualifiées « reconnu garant de l'environnement » en Auvergne-Rhône-Alpes à fin 2022, en baisse de 3% par rapport à fin 2021 (63 000 au niveau national). La région est la première de France en nombre d'entreprises qualifiées. Cette qualification permet aux consommateurs de bénéficier d'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').

En complément, depuis janvier 2021 pour les travaux d'enveloppe du bâtiment et avril 2021 pour les travaux comprenant l'usage d'une source d'énergie renouvelable, une nouvelle possibilité est offerte aux particuliers et aux entreprises du bâtiment : la qualification RGE chantier par chantier. L'expérimentation s'étend jusqu'au 31 décembre 2023 et ouvre la possibilité pour une entreprise ne détenant pas la mention RGE sur le domaine de travaux concerné, d'effectuer des travaux de rénovation énergétique ou d'installation d'équipements éligibles aux aides de l'État. Cette expérimentation s'inscrit dans la mise en œuvre du plan France Relance, et a notamment pour objectif de tendre vers une augmentation de l'offre d'artisans lorsque celle-ci est peu abondante, et de lutter contre la fraude via des contrôles renforcés sur chantiers finis. Elle vise donc à massifier les travaux de rénovation énergétique. A fin 2022, plus de 600 dossiers qualification-chantier étaient comptabilisés au niveau national : un bilan sera réalisé en fin d'expérimentation pour envisager une possible intégration de cette méthodologie dans le droit commun.

En novembre 2022, le ministre de l'Économie, Bruno Le Maire, a fixé un objectif de 250 000 entreprises certifiées RGE en 2028 au niveau national, pour éviter que des chantiers éventuels ne soient freinés par l'absence de professionnels qualifiés. L'enjeu est à la massification de la qualification RGE afin de répondre au dynamisme de rénovation nécessaire pour atteindre les objectifs de la stratégie nationale bas carbone.

Données MonSuiviRénov CERC ARA :

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS RGE



Le programme « Ma Prime Rénov »

"Ma Prime 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 depuis 2021 (propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés) et dotée en 2022 de 2 milliards d'euros.

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.

En 2022 en Auvergne-Rhône-Alpes, 75 754 logements ont bénéficié d'une aide Ma Prime Rénov' pour 324 M€ de subventions attribuées (79 682 logements en 2021), dont 49 300 au bénéfice de ménages modestes ou très modestes, soit 65% des aides distribuées.

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 (65 %), suivi par l'isolation des logements (13 %). Source : infocentre anah.

Ma prime Rénov, Ma prime Rénov Sérénité, Ma prime Rénov Copropriété

Pour répondre à l'objectif de rénovation énergétique de 800 000 logements en France, l'Anah s'est vue dotée en 2022 d'un budget national de 3,2 milliards d'euros, afin de financer notamment des travaux de rénovation énergétique (+ 30% par rapport à 2021).

En parallèle, en 2022, l'Anah a remplacé la prime Habiter Mieux par "Ma Prime Rénov' Sérénité" (MPRS), afin de simplifier les aides et renforcer la lutte contre la précarité énergétique. Cette aide de l'Anah est destinée aux 5,5 millions de propriétaires modestes et très modestes et vouée à les accompagner dans le financement de travaux de rénovation globale de leur logement (gain énergétique minimum de 35%).

En 2022, 10 265 logements ont été aidés au titre de Ma Prime Rénov Sérénité / Ma Prime Rénov Copropriété (+ 44% par rapport à 2021), représentant 100 M€ de subvention Anah (+17% par rapport à 2021).

Les subventions se répartissent comme suit en 2022 :

- 3 571 pour les propriétaires occupants (4 516 en 2021) ;
- 481 pour les propriétaires bailleurs (368 en 2021) ;
- 6 213 pour les aides aux syndicats de copropriétés (2 093 en 2021) .

La région représente 16% des résultats nationaux au titre de Ma Prime Rénov Sérénité / Ma Prime Rénov Copropriété (12,5% en 2021), programme qui a aidé 64 232 logements au niveau national en 2022.

Depuis le lancement du programme en 2011, 78 721 logements Habiter Mieux/Ma Prime Rénov Sérénité/Ma Prime Rénov' copropriété ont été améliorés sur la région Auvergne-Rhône-Alpes (soit 13% des 603 302 améliorés au niveau national). Source : infocentre anah.

Déploiement et évolution du service public de la performance énergétique de l'habitat (France Rénov)

Inscrit dans la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « Climat et Résilience, France Renov, le nouveau service public de la rénovation énergétique de l'habitat (SPRH), est entré en vigueur au 1er janvier 2022.

Cette institution, organisée autour d'une plateforme unique, de plus de 450 guichets territoriaux (24 en Auvergne-Rhône-Alpes) composés de 2 500 conseillers (plus de 300 en Auvergne-Rhône-Alpes) et d'accompagnateurs agréés par l'Etat ("Mon Accompagnateur rénov' "), a pour objectif de clarifier les enjeux et les processus de la rénovation de l'habitat pour tous les particuliers.

La mission principale de France Rénov' est de permettre aux ménages qui souhaitent entreprendre des travaux de rénovation dans leur logement, d'accéder à une information claire et précise, et de bénéficier d'un accompagnement certifié.

L'année 2022 a permis d'accompagner et de soutenir les initiatives des collectivités afin d'assurer une couverture totale de la population d'AURA par la création de nouveaux guichets (espaces conseil France Rénov') et la montée en charge opérationnelle des guichets existants.

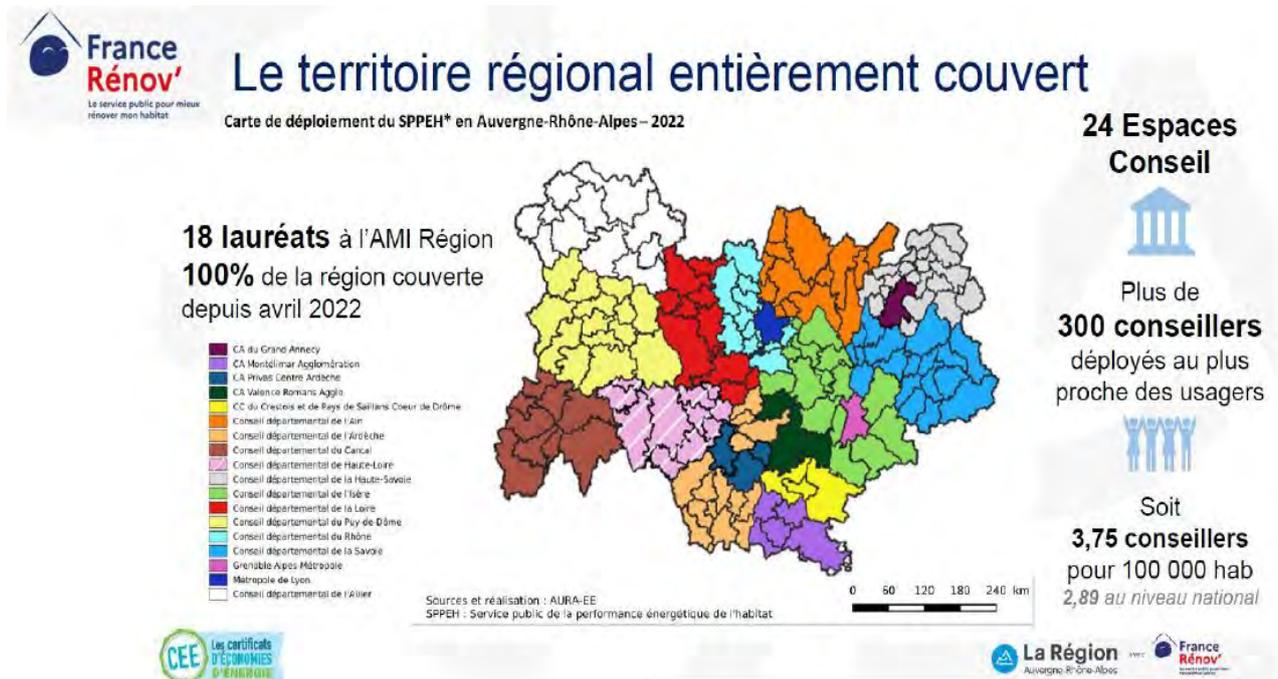
Les SPRH locaux sont cofinancés par les collectivités et le programme CEE (Certificat d'Économies d'Énergies) et SARE (Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique), programme piloté par la région Auvergne-Rhône-Alpes s'articulant avec les programmes existants de l'ANAH.

La réalisation d'un diagnostic infrarégional du SPRH par la DREAL en avril 2022 a également permis de réaffirmer le partenariat déjà construit dans le cadre du service d'accompagnement à la rénovation énergétique (SARE) et la mise en place des services publics de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH), de capitaliser sur l'existant et de confirmer la nécessité de

continuer à travailler ensemble - partenaires, collectivités et institutions - à la mise en place du SPRH.

Les modèles de portage des espaces conseils sont basés majoritairement sur l'implication d'EPCI par le biais de convention départementale, avec appui sur des opérateurs. Les services déconcentrés de l'État ont été en général étroitement associés à la définition des organisations locales et se sont impliqués dans les réflexions sur leur évolution en SPRH.

Les collectivités territoriales mettent ainsi 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.



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).

Une réforme de l'éco-PTZ a été introduite en 2019 afin de le rendre plus opérationnel et surtout en simplifier drastiquement les conditions, offrant ainsi de la lisibilité aux ménages, aux professionnels et aux banques. Les assouplissements des conditions d'accès à l'éco-PTZ ont permis à ce dispositif d'augmenter le nombre d'éco-PTZ individuels distribués depuis 2019.

Le montant de l'éco-PTZ varie en fonction des travaux : son montant maximal ne peut excéder la somme de 30 000 euros par logement dans le cadre d'un à trois gestes de travaux, mais ce plafond se voit relevé jusqu'à 50 000 euros dans le cadre de travaux apportant un gain énergétique minimum de 35 % et permettant de sortir un logement du statut de passoire énergétique (éco-PTZ « performance énergétique globale minimale »), pour les offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2022.

Ainsi, 11 041 éco-PTZ ont été distribués en Auvergne-Rhône-Alpes en 2022 (81 863 en France), pour une moyenne de prêt de 14 405€ et un montant moyen de travaux de 19 669€.

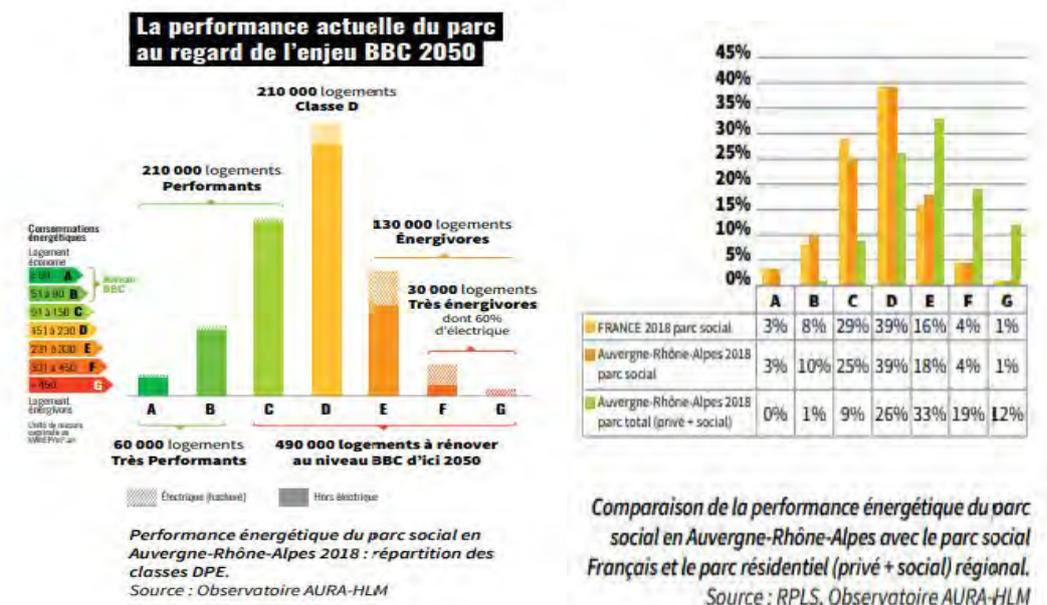
L'article 86 de la loi de finances pour 2022 a également prorogé le dispositif de l'éco-PTZ jusqu'au 31 décembre 2023. (source : <https://www2.sfgas.fr/statistiques>)

La rénovation énergétique du parc social

La performance du parc social et démarche de massification

En Auvergne-Rhône-Alpes, 5 % des logements HLM ont une étiquette F ou G (ancien DPE), contre 17 % dans l'ensemble du parc public et privé. (source : Observatoire AURA HLM). Par ailleurs :

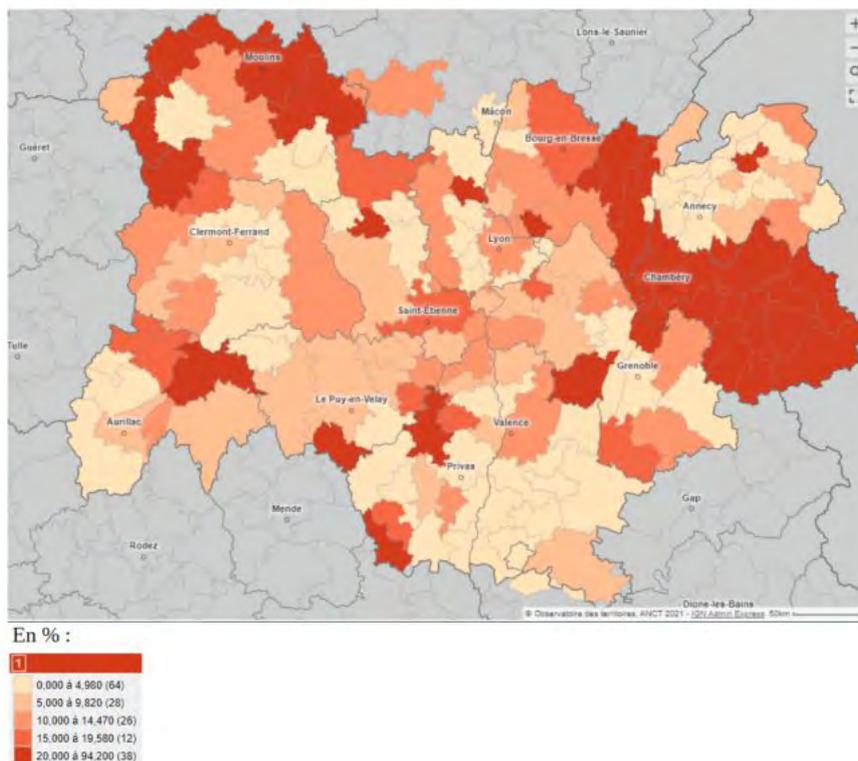
- 38 % de classes A, B et C dans le parc social contre 10 % dans le parc total ;
- 23 % de classes E, F et G dans le parc social contre 64 % dans le parc total.



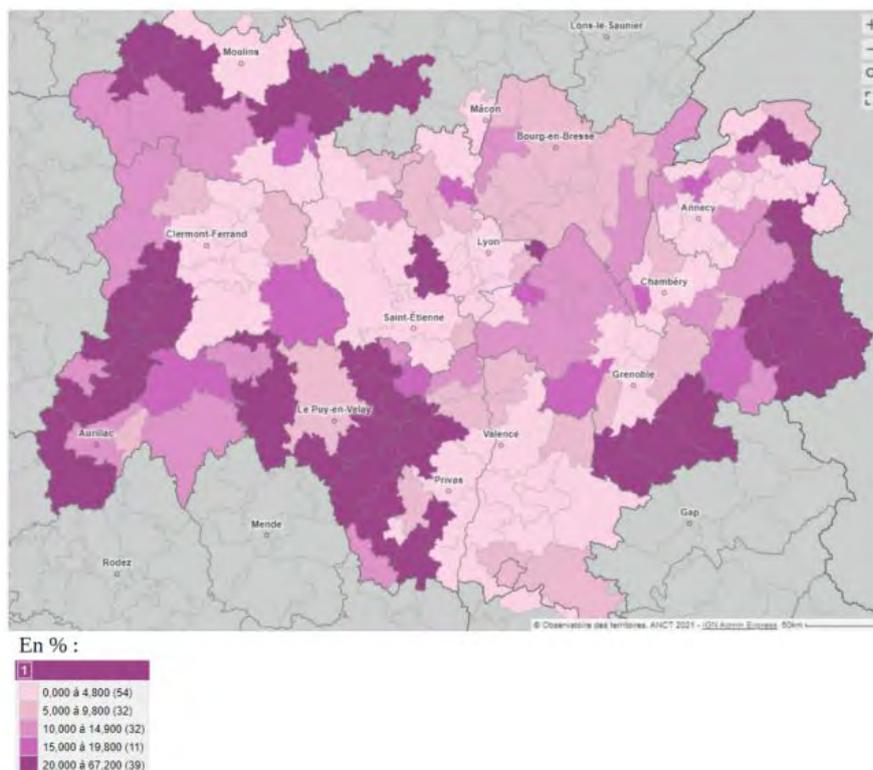
Ainsi, la performance du parc social est meilleure que celle de l'ensemble du parc de logements. Ces chiffres sont amenés à évoluer avec les nouvelles exigences de performance environnementale et la remise à niveau de l'ensemble des DPE, au regard de la loi Climat Résilience qui fixe un calendrier contraint pour rénover et améliorer la performance énergétique des logements énergivores (étiquettes E, F et G). En effet, un des leviers mis en place dans le cadre de cette loi est l'obligation de faire réaliser le DPE d'un logement lors d'une vente ou de sa mise en location.

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.

Cartographie par EPCI – RPLS 2021 – Taux de logement sociaux en étiquette F et G DPE Effet de Serre



Cartographie par EPCI – RPLS 2021 – Taux de logement sociaux en étiquette F et G DPE Energie



Démarche de massification des réhabilitations en Auvergne-Rhône-Alpes

La rénovation des bâtiments est une priorité nationale et constitue une opportunité pour répondre aux enjeux climatiques (baisse des émissions de gaz à effet de serre), écologiques (matériaux biosourcés), énergétiques (moindre dépendance aux énergies fossiles), sanitaires (qualité de l'air), sociaux (lutte contre la précarité énergétique), économiques (maintien de la filière du bâtiment) et territoriaux (interface bâtiments / espaces publics). Le contexte de l'année 2022 d'augmentation des coûts de l'énergie et des matières premières a accentué cette prise de conscience et de responsabilité collective.

Lancée en 2021 par l'association de bailleurs sociaux AURA HLM, la démarche de massification des réhabilitations en Auvergne-Rhône-Alpes s'inscrit dans ce contexte où les enjeux concernant le parc existant sont considérables, avec une mobilisation importante de l'ensemble des institutions (politique européenne, plan de relance gouvernemental...). Avec la participation financière de la DREAL, cette démarche a pour objectif de permettre aux organismes de réinterroger leur manière d'appréhender leurs stratégies patrimoniales, en lien avec une ambition partagée de massifier les rénovations énergétiques et réhabilitation, afin de gagner en performance et de rationaliser les coûts, tout en structurant la filière d'industrialisation de la rénovation.

Une base de données patrimoniale a été constituée à partir d'une segmentation travaillée avec les bailleurs. Elle comprenait en 2022 plus de 30 000 logements, représentant 651 opérations et plus de 24 organismes mobilisés. Les bailleurs sociaux se sont engagés à actualiser cette base de données pour qu'elle devienne un outil d'aide à la décision opérationnelle de choix des logements à lancer dans la démarche de massification, mais aussi de négociation avec les parties prenantes (entreprises, collectivités, partenaires financiers, etc..).

L'année 2022 a permis de préfigurer une centrale d'achat pour structurer la massification des commandes aux entreprises. Cet outil, dénommé "START" (stratégie d'achat régionale et territoriale), permet une coordination efficiente entre organismes afin de commander mieux et moins cher. Les bailleurs sociaux membres de l'association se sont ainsi engagés dans une structuration juridique et financière de la centrale d'achat.

En sus des enjeux de rénovation et réhabilitation directement visés, cette démarche permet de disposer de premiers éléments de réponse au développement des filières biosourcées (soutien local aux entreprises, appropriation de la thématique par les élus...) en incorporant cette thématique au cahier des charges.

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



Dans le cadre du plan de relance, qui mobilisait crédits nationaux et européens, une enveloppe de 445 M€ a été affectée au niveau national sur 2021-2022 au financement de la restructuration lourde et à la rénovation énergétique de logements sociaux. Elle poursuivait un objectif de 40 000 logements rénovés. Cette enveloppe a permis de rénover une partie du parc de logements sociaux vétustes, inadaptés et présentant de faibles performances thermiques, et de contribuer au financement des opérations pour lesquelles l'équilibre financier peinait à se concrétiser. Au niveau national, sur ces deux années, la réhabilitation de 34 172 logements (après travaux) a été financée.

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

Les opérations financées devaient répondre aux conditions du code de la construction et de l'habitation et respecter le cahier des charges établi au niveau national.

La Banque des Territoires a accompagné les projets de réhabilitation des bailleurs en proposant des prêts à taux bonifiés (voir également la partie ci-après relative à l'éco PLS).

Bilan 2022

L'enveloppe notifiée en 2022 à la région Auvergne-Rhône-Alpes était de 9 M € correspondant à un objectif de 916 logements réhabilités. Cette enveloppe avait pour objectif de financer les projets éligibles déposés en restructuration lourde couplés à une rénovation énergétique ainsi que ceux en rénovation énergétique seule.

En 2022, le cahier des charges national du plan de relance a évolué, les logements en étiquette E n'étaient plus éligibles, la stratégie étant de privilégier les passoires thermiques. Une étiquette C minimum (ou D avec un gain énergétique minimal de 30%) est exigée après travaux et la non dégradation des émissions de GES.

Les réhabilitations de 2 205 logements (après travaux) ont été financées en 2022, dont 1 639 en restructuration lourde et 566 en rénovation énergétique seule. Tous les logements correspondent à des logements ordinaires (pas de structures collectives).

La répartition par territoire de gestion est la suivante :

	Territoires de gestion	Nb lgts après travaux	dont restructuration lourde	dont rénovation énergétique seule	TOTAL subvention
01	CD Ain	7	7		28 000 €
03	CD Allier	23		23	77 100 €
07	DDT Ardèche	95	95		624 327 €
15	DDT Cantal				
26	DDT Drôme	91	42	49	586 000 €
38	CA du pays Voironnais				
38	Grenoble Alpes Métropole				
38	DDT Isère	414	414		1 130 135 €
42	DDT Loire	231	231		844 786 €
43	CD Haute-Loire				
63	Clermont Auvergne Métropole				
63	DDT Puy-De-Dôme				
69	Métropole De Lyon	727	349	378	2 205 143 €
69	DDT Rhône	5	5		50 000 €
73	CA Grand Chambéry				
73	DDT Savoie	193	193		1 379 266 €
74	CA Annemasse Agglomération	199	199		582 317 €
74	DDT Haute Savoie	220	104	116	1 382 249 €
	Auvergne-Rhône-Alpes	2 205	1 639	566	8 889 323 €

Source SISAL – extraction au 17 janvier 2023

Pour le financement des réhabilitations, 8,9 M€ de subventions ont été octroyées en 2023, alors que le nombre de logements réhabilités atteint 240 % des objectifs fixés. La mobilisation des bailleurs et des gestionnaires de la région pour déposer les dossiers et engager les opérations, au vu de l'enveloppe restreinte, est particulièrement à souligner.

Les étiquettes énergétiques avant et après travaux des opérations sont les suivantes :

Etiquette DPE avant travaux	Etiquette DPE après travaux	Nb lgts après travaux
F (1 984 lgts)	B	123
	C	1410
	D	451
G (221 lgts)	B	20
	C	116
	D	85



Bilan Plan de Relance 2021-2022

Pour rappel, 4 336 logements (après travaux) ont été financés en 2021, dont 4 055 en restructuration lourde et 281 en rénovation énergétique seule. La proportion de restructuration lourde était plus grande en 2021 (94 %) qu'en 2022 (74 %). Par ailleurs, on peut remarquer une différence non négligeable du nombre de logements traités entre 2021 et 2022, cela est dû aux différentes dotations allouées, 42 M€ en 2021 et 9 M€ en 2022.

Au total, les réhabilitations de 6 541 logements (après travaux) ont été financées dans le cadre du plan de relance 2021-2022, dont 4 336 en 2021 et 2 205 en 2022. Elles représentent en nombre de logements 13,5 % du national. Elles ont mobilisé un montant de 50,5M€ sur les deux ans.

Les 148 opérations de restructuration lourde, prioritaires, ont représenté 88 % des logements traités (5 735 logements). Les opérations de rénovation énergétique seule ont représenté 806 logements (20 opérations).

La répartition par territoire de gestion est la suivante :

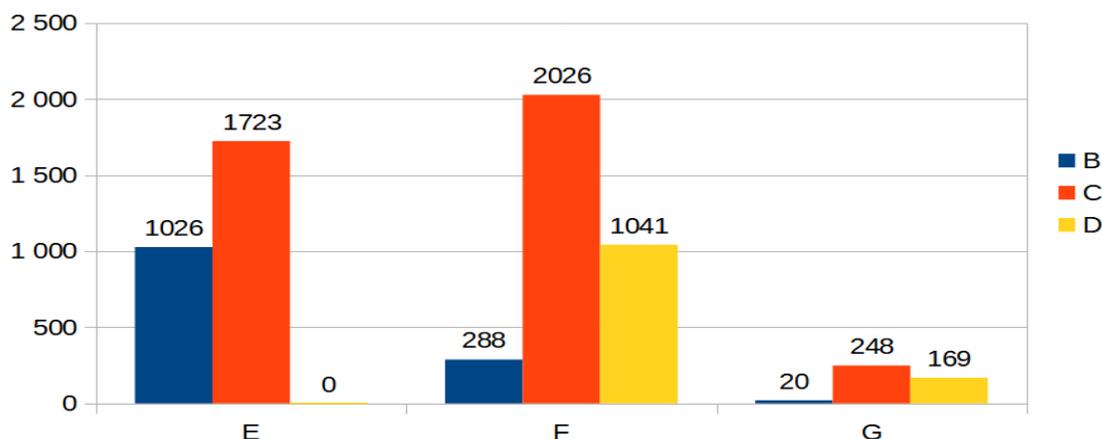
	Nb lgt après travaux	dt restructuration lourde	dt rénovation énergétique seule	TOTAL subvention
01 CD Ain	148	148	0	1 567 724 €
03 CD Allier	203	149	54	1 826 100 €
07 DDT Ardèche	290	290	0	2 139 399 €
15 DDT Cantal	103	103	0	684 297 €
26 DDT Drôme	420	332	88	3 965 000 €
38 CA du pays Voironnais	25	25	0	275 000 €
38 Grenoble Alpes Métropole	138	138	0	2 607 000 €
38 DDT Isère	1 283	1 217	66	9 827 977 €
42 DDT Loire	407	407	0	2 314 988 €
43 CD Haute-Loire	0	0	0	0 €
63 Clermont Auvergne Métropole	171	171	0	1 253 864 €
63 DDT Puy-De-Dôme	139	56	83	742 622 €
69 Métropole De Lyon	1 597	441	378	11 775 143 €
69 DDT Rhône	97	875	0	726 000 €
73 CA Grand Chambéry	109	109	0	1 353 700 €
73 DDT Savoie	417	417	0	3 587 443 €
74 CA Annemasse Agglomération	237	237	0	1 000 317 €
74 DDT Haute Savoie	757	620	137	4 893 829 €
Auvergne-Rhône-Alpes	6 541	5 735	806	50 540 403 €

Sur l'ensemble des 2 années, les logements ordinaires représentent la grande majorité des réhabilitations soit 97 % (6 331 logements), que ce soit en rénovation énergétique seule ou restructuration lourde. Peu de réhabilitations de structures collectives ont été financées (5 opérations, représentant 210 logements).

Les étiquettes énergétiques des opérations sont les suivantes :

Étiquette DPE avant travaux	Part dans le plan relance	Étiquette DPE après travaux	Nb lgts après travaux	Part après travaux
E (2 749 lgts)	42,3 %	B	1026	15,7 %
		C	1723	26,3 %
F (3 355 lgts)	51,0 %	B	288	4,4 %
		C	2026	31,0 %
		D	1041	15,9 %
G (437 lgts)	6,7 %	B	20	0,3 %
		C	248	3,8 %
		D	169	2,6 %

Proportion des gains énergétiques



La majorité des logements traités étaient en étiquette F.

L'étiquette majoritaire en sortie de travaux est l'étiquette C, avec 3 997 logements représentant 61 % des logements réhabilités.

Concernant les prix de revient, il varie en fonction de l'étiquette de sortie et du type d'opération (restructuration lourde ou rénovation énergétique). La différence de prix de revient entre les opérations de restructuration lourde et de rénovation énergétique seule ne dépasse pas 15 % pour une même étiquette de sortie et représente une moyenne de 13 %. A noter, que plus l'étiquette de sortie est haute, plus la différence entre la rénovation énergétique et la restructuration lourde sera faible.

Par ailleurs, plus le saut d'étiquette est grand, plus le prix de revient augmente.

Etiquette DPE après travaux	D	C	B	Moyenne
Restructuration lourde	44 869 €	51 642 €	52 667 €	50 830 €
Rénovation énergétique	38 058 €	47 310 €	51 511 €	43 995 €
différences prix	15 %	8 %	2 %	13 %

Bien que le plan de relance se soit terminé en 2022, le soutien à la rénovation énergétique et aux restructurations lourdes du parc social se poursuit en 2023, dans le cadre des financements du FNAP.

Le plan de relance 2021-2022 : l'appel à projet « MassiRéno » 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 en 2021 un appel à projet 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. 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, porté par la Banque des Territoires. 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.

L'éco-prêt logement social se présente comme un prêt d'un montant de 6 500 à 33 000 € par logement, accessible aux organismes d'habitation à loyer modéré, les sociétés d'économie mixte agréées logement et aux organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion.

L'enjeu principal de cet éco-prêt est la réhabilitation des logements sociaux les plus énergivores afin de diminuer les charges énergétiques des locataires.

En métropole, le prêt est destiné à financer les travaux de rénovation des logements locatifs sociaux dont la performance énergétique et climatique correspond aux classes D, E, F ou G du diagnostic de performance énergétique (la consommation énergétique primaire doit être supérieure à 180 Kwh/m².an et les émissions de gaz à effet de serre à 30kg CO²eq./m².an).

En Auvergne-Rhône-Alpes, le nombre de logements financés avec un prêt ÉcoPLS est de 4 238 (4 172 en 2021) sur un total de 50 477 au niveau national, en augmentation de près de 2 % par rapport à l'année 2021. Il se rapproche du niveau de 2019 (4 465). La région Auvergne- Rhône-Alpes se place en quatrième place derrière l'Île-de-France (17 444 logements), Grand Est (6 279) et Haut de France (6 121).

Une nouvelle convention sur la mise en œuvre de « l'éco-prêt logement social » pour l'amélioration de la performance énergétique des logements sociaux sera signée en 2023 pour la période 2023-2027 afin notamment de participer à l'objectif de suppression des passoires thermiques du parc social à l'horizon 2027 et de favoriser les rénovations performantes. Afin d'atteindre ces objectifs, le montant d'enveloppe d'éco-prêt logement social a été fixé à 6 milliards d'euros sur la durée de la convention (2023-2027), contre 4 milliards d'euros pour la précédente convention.

4 - Le développement équilibré et durable des territoires

4.1 - Déploiement des politiques locales de l'habitat

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 2023-2028 ;
- Allier 2020-2025 ;
- Ardèche 2018-2023 ;
- Cantal 2018-2023 ;
- Drôme 2019-2024 ;
- Isère 2022-2028 ;
- Loire 2020-2025 ;
- Haute-Loire 2018-2023 ;
- Puy-de-Dôme 2023-2028 ;
- Rhône 2022-2026 ;
- Métropole de Lyon 2023-2027 ;
- Savoie 2020-2024 ;
- Haute-Savoie (2021-2025).

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'Etat 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).

En Auvergne-Rhône-Alpes, 6 départements ont un PDH validé : l'Ain, l'Allier, la Haute-Loire, la Loire, l'Isère et la Savoie.

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.

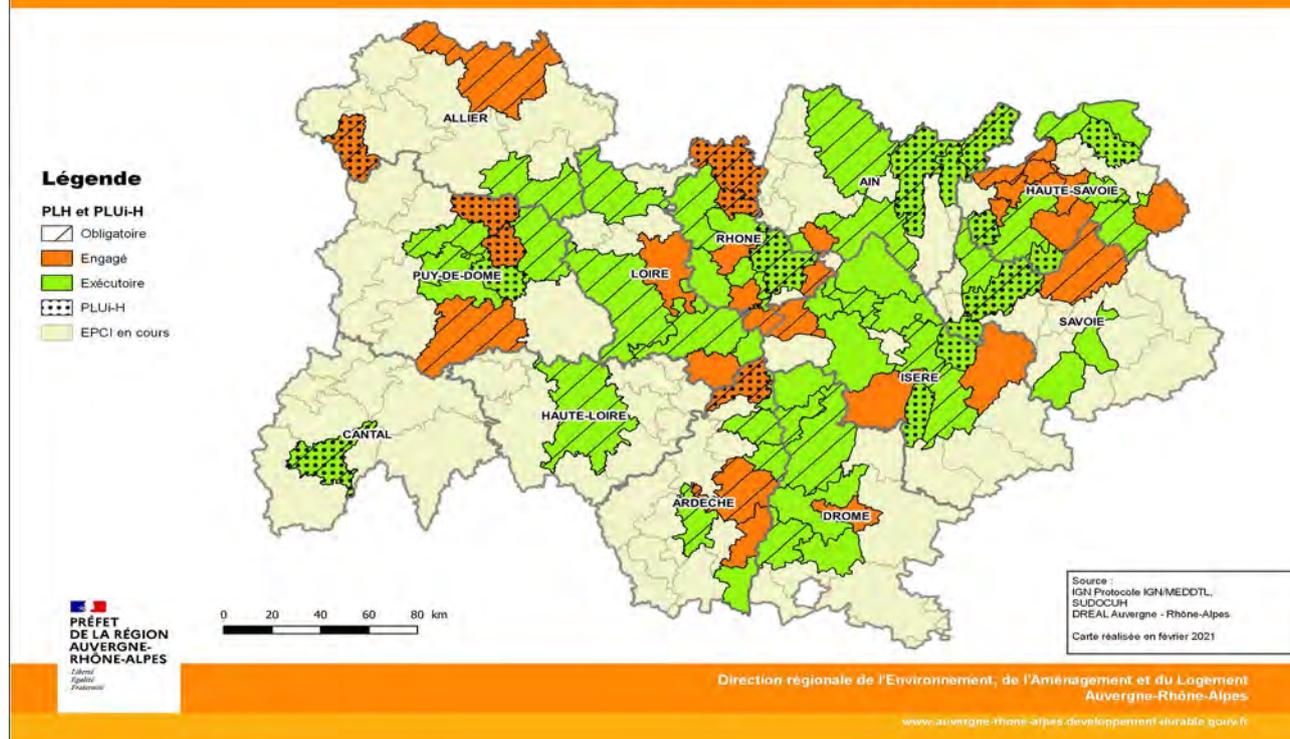
Les PLH doivent tenir compte des évolutions issues de l'article 205 de la loi « Climat & résilience », qui prévoit la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier au plus tard trois ans après que le PLH a été rendu exécutoire, et codifie de façon plus précise la nature des analyses que doit produire cet observatoire et dont les modalités sont précisées par le décret n°2022-1309 du 12 octobre 2022.

Au 31 décembre 2022, Auvergne-Rhône-Alpes est la région détenant le plus grand nombre d'EPCI disposant d'un PLH ou engagé dans son élaboration en France : 84 PLH ou PLUiH, dont 54 exécutoires²². 54 % des communes de la région sont ainsi impliquées par un PLH et 85 % 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 ont pas l'obligation. Ainsi, 43 PLH sont obligatoires (dont 31 exécutoires) et 41 PLH sont volontaires²³ (dont 23 exécutoires).

En 2022, neuf EPCI ont présenté leur PLH au CRHH, dix EPCI leur bilan triennal et deux EPCI leur 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.

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

23 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.



Source Sudocuh au 01/01/2023	PLH en cours d'élaboratio n ²⁴	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	0	1	7
Allier	1	1	1	0	0	0	3
Ardèche	2	1	3	0	1	0	7
Cantal	0	0	0	1	0	0	1
Drôme	1	0	4	0	1	0	6
Isère	3	0	7	2	0	0	12
Loire	2	0	4	0	0	0	6
Haute-Loire	0	0	1	0	0	0	1
Puy-de-Dôme	1	2	4	1	0	0	8
Rhône	3	2	5	1	0	0	11
Savoie	1	0	3	1	0	0	5
Haute-Savoie	9	0	4	3	1	0	17
Total	24	6	39	11	3	1	84

24 Les PLH en cours d'élaboration correspondent aux PLH engagés, en phase d'adoption et réengagés.

Le 4 pages sur les PLH 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 délégués 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.

En 2022, la région Auvergne-Rhône-Alpes compte 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.

Deux conventions de délégation, arrivées à terme, vont être renouvelées pour 6 ans en 2023 (Clermont-Auvergne-Métropole et Grand Chambéry).

Trois conventions arriveront à échéance à la fin de l'année 2023 (le conseil départemental de l'Ain, le conseil départemental de l'Allier, Grenoble-Alpes-Métropole) et deux en 2024 (Annemasse – les Voirons Agglomération et la communauté d'agglomération du Pays Voironnais).

Le pilotage 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). Ce plan doit définir les modalités de la cotation de la demande au plus tard fin 2023 et qui a pour but d'assurer une meilleure lisibilité et une plus grande transparence du processus d'attribution des logements locatifs sociaux.

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.

A noter qu'un autre outil de la réforme des attributions s'applique à l'ensemble du territoire : la gestion en flux annuel des droits de réservation des logements locatifs sociaux doit être mise en œuvre au plus tard le 24 novembre 2023. Elle a pour objectif d'apporter plus de souplesse pour la gestion du parc social et d'optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée.

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

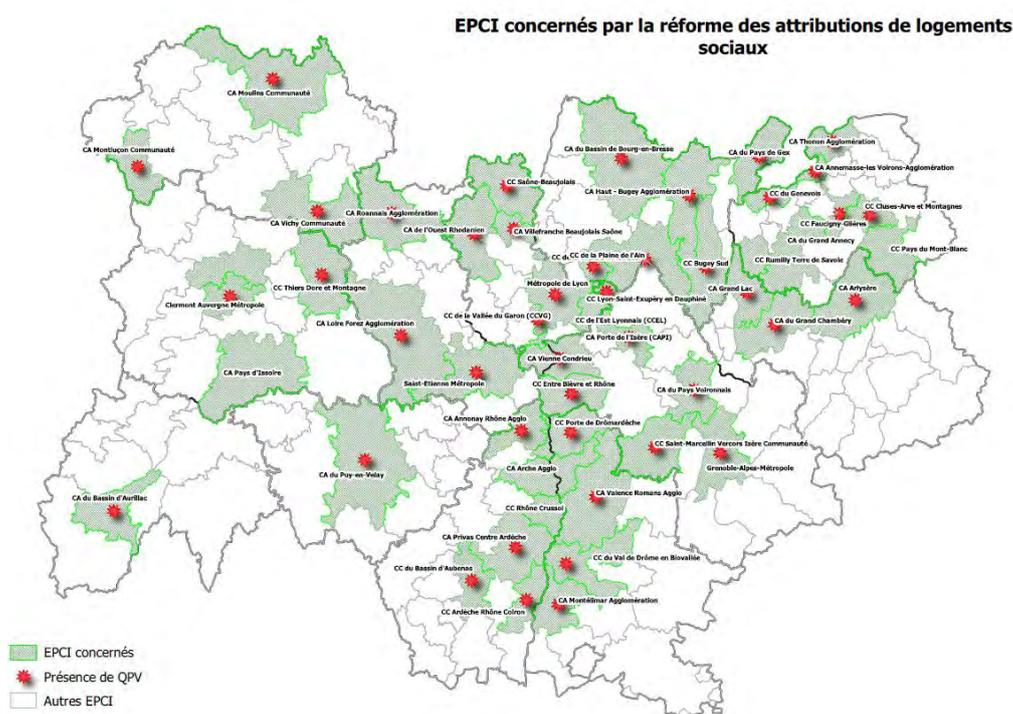


Figure 1: Carte des EPCI soumis à la réforme des attributions

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

A fin 2022, on dénombre :

- 42 conférences intercommunales du logement (CIL) créées dont 36 CIL ayant adopté leurs orientations cadre ;
- 26 conventions intercommunales d'attributions (CIA) adoptées ;

- 31 plans partenariaux de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) ;
- 2 EPCI avec un système de cotation de la demande en vigueur et conforme à la réglementation (CA du Pays Voironnais, Grenoble Alpes Métropole) ;
- 16 conventions de gestion du contingent préfectoral en flux.

En 2022, plusieurs départements ont connu des évolutions dans la mise en place des différents outils de gestion de la réforme des attributions :

- Un EPCI de l'Allier (CA de Moulins Communauté) et un d'Ardèche (CA Arche Agglo) ont créé leur CIL et ont adopté leurs orientations cadre (en cours pour la CA de Moulins Communauté) ;
- Deux EPCI du Rhône ont adopté leur PPGDID (CA de Villefranche Beaujolais et CC Sône Beaujolais) ainsi que trois de Haute-Savoie (CA Annemasse Les Voirons Agglomération, CA Thonon Agglomération et CC Faucigny-Glières).

Le bilan des attributions au regard des objectifs de mixité sociale

En 2022, dans les 52 EPCI concernés par la réforme des attributions, en moyenne régionale :

- 16,7 % des attributions hors QPV ont été faites à des ménages du premier quartile (17,6 % en 2021, 18,5 % en 2020 et 17,2 % en 2019). La moyenne nationale est de 16,9 % (17,5 % en 2021, 17,8 % en 2020 et 16,1 % en 2019) ;
- 72,6 % des attributions en QPV ont été faites à des ménages des trois quartiles supérieurs (72,9 % en 2021, 70,7 % en 2020 comme en 2019). La moyenne nationale est de 74,4 % (74,1 % en 2021, 72,7 % en 2020 et 73,8 % en 2019).

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

- seuls 2 (CA Montluçon Communauté et CA Privas Centre Ardèche) respectent les objectifs relatifs aux 25 % d'attributions hors QPV au premier quartile en 2022, (contre 3 en 2021, 4 en 2020 et en 2019) ;
- 11 atteignent un taux compris entre 20 % et 25 % (contre 8 en 2019, 11 en 2020 et 14 en 2021) ;
- 39 sont en dessous de 20 %, (contre 40 en 2019, 37 en 2020 et 35 en 2021).

A l'exception de trois EPCI, l'ensemble des 44 EPCI concernés par la réforme et ayant un QPV ont un taux d'attributions en QPV aux 3 quartiles supérieurs dépassant les 50 % ; 22 d'entre eux ont un taux supérieur à la moyenne régionale.

4.2 - Les dispositifs territorialisés

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

Rappel de l'article 55 de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains »

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains visait à assurer une répartition équilibrée du parc social sur l'ensemble du territoire dans un objectif de mixité sociale.

Son article 55, codifié aux articles 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 du territoire.

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

Les communes assujetties aux obligations SRU qui n'ont pas atteint le taux légal applicable²⁵ 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.

Evolutions de l'article 55 de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » : les nouvelles dispositions de la Loi « 3DS »

La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique (« 3DS »), promulguée le 21 février 2022 conforte et pérennise au-delà de 2025, les objectifs de production de logements sociaux issus de l'article 55 de la loi SRU, tout en permettant de mieux adapter l'application de ce dispositif aux spécificités des territoires par le biais des contrats de mixité sociale.

	Rattrapage triennal	Rattrapage plancher en cas de CMS *
Taux de référence	33 %	25 %
Taux si la commune est entre 2 et 4 points du taux légal	50 %	40 %
Taux si la commune est à moins de 2 points du taux légal	100 %	80 %
Taux pour la première période triennale après l'entrée dans le dispositif SRU	15 %	
Taux pour la seconde période triennale après l'entrée dans le dispositif SRU	25 %	

Les contrats de mixité sociale

Le CMS est un élément-clé du nouveau dispositif SRU, auquel la loi lui confère un cadre juridique. Conclu pour une durée de 3 ans renouvelables, il détermine pour la collectivité, un cadre d'engagements et de moyens pris en matière d'actions foncières, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements et d'attribution de logements locatifs aux publics prioritaires. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune. Le CMS est signé a minima par la commune, l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune est membre et l'État, et possiblement avec d'autres partenaires (EPF, bailleurs etc.). Il doit être annexé au PLH par délibération de l'EPCI.

Un « [guide pour l'élaboration des contrats de mixité sociale 2023-2025](#) » a été élaboré en 2022 par le ministère avec les contributions des services de l'État régionaux et départementaux. Un

25 Pour le prochain triennal 2023-2025, selon le [décret n° 2023-230 du 29 mars 2023](#) : le taux de tension est la moyenne arithmétique des deux rapports établis au 1^{er} janvier 2019 et 1^{er} janvier 2021 du nombre de demande de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations, dans le parc locatif social. Le taux de logements sociaux à atteindre est de 20 % (seuil < 4) ou 25%.(seuil > 4).

« [quatre pages](#) », document synthétique sur le CMS, destiné à un plus large public a également été réalisé.

En Auvergne-Rhône-Alpes, fin 2022, une soixantaine de communes déficitaires SRU étaient intéressées pour signer un contrat de mixité sociale sur les 153 communes déficitaires de la région.

La procédure d'exemption pour le triennal 2023-2025

La loi 3DS a modifié et introduit deux types de régime d'exemption. La procédure d'exemption pour inconstructibilité de plus de 50 % du territoire urbanisé a été déconcentrée au niveau des préfets de département. La procédure d'exemption pour « faible tension » ou « faible attractivité » est restée une procédure ministérielle donnant lieu à un avis de la commission nationale SRU et du CRHH. Les conditions d'éligibilité des communes à l'exemption ainsi que les critères retenus pour faible tension²⁶ et isolement et faible attractivité ont évolué²⁷.

Initialement prévue en 2022, la procédure d'exemption a été repoussée à l'horizon du mois de juillet 2023.

Communes SRU au 1er janvier 2022 : chiffres régionaux

Au premier janvier 2022, 279 communes sont soumises à l'article 55 de la loi SRU dont : 153 encore déficitaires et 20 communes exemptées au titre de la période triennale 2020-2022.

Pour mémoire, 42 communes déficitaires ont fait l'objet d'un arrêté de carence à l'issue du dernier bilan triennal SRU 2017-2019. La carence entraîne une majoration des prélèvements pour la période triennale suivante, un transfert au préfet du droit de préemption urbain, ainsi que la possibilité pour le préfet de reprendre la délivrance des permis de construire. Elle implique par ailleurs une interdiction de la vente HLM (sauf en cas de conclusion d'un contrat de mixité sociale), et l'obligation d'une part minimale de 30 % de logements sociaux PLUS-PLAI dans toute opération de plus de 12 logements ou 800 mètres carrés de surface plancher.

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 2014-2030.

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, 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 32 projets d'intérêt régional (PRIR).

Au 31 décembre 2022, toutes les conventions pluriannuelles des PRIR ont été signées. S'agissant des PRIN, deux conventions demeurent en cours d'élaboration.

26 Décret du n° 2023-230 du 29 mars 2023 : il définit le ratio de tension sur la demande de logement social en deçà duquel les communes membres de ces territoires peuvent être exemptées (<2).

27 Décret n° 2023-107 du 17 février 2023 définit les critères d'exemption pour « isolement et faible attractivité » ainsi que les modalités de calcul du taux retenu pour faible tension.

Situation des PRIN et des PRIR

A ce jour, les concours financiers de l'ANRU pour les projets de la région Auvergne-Rhône-Alpes se portent à 1,04 Md€, répartis comme suit :

- 795 M€ pour les PRIN ;
- 246 M€ pour les PRIR.

Le Conseil régional a mobilisé une enveloppe initiale de 99 M€, portée à 109,8 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.

	Com mune	Non du PRIN	Date signature officielle 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	Belleruche	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

	Commune – PRIR	Date signature officielle convention ANRU	Montant subventions ANRU	Montant prêts bonifiés AL	Montant subventions Conseil régional
AIN	Bourg en Bresse - La grande Reyssouze	20/07/20	10 086 442,00 €	3 406 000,00 €	3 000 000,00 €
	Bellignat - Pré des saules	20/04/20	3 299 999,64 €	800 000,00 €	2 200 000,00 €
	Ambérieu en Bugey - les Courbes de l'Albarine	15/06/20	3 000 000,00 €	11 300,00 €	2 000 000,00 €
ALLIER	Montluçon - Rive gauche	04/03/20	3 462 000,00 €	0,00 €	6 350 000,00 €
	Cusset – Presles	20/09/18	2 038 000,00 €	378 900,00 €	7 300 000,00 €
ARDECHE	Le Teil	10/12/18	6 175 057,00 €	152 400,00 €	725 000,00 €
CANTAL	Aurillac	08/06/20	7 248 000,00 €	928 300,00 €	4 460 000,00 €
DROME	Romans sur Isère - Quartier Est	22/09/19	12 016 725,41 €	3 283 600,00 €	1 450 000,00 €
	Romans sur Isère - Centre ancien		10 218 057,55 €	1 149 100,00 €	4 550 000,00 €
ISERE	Grenoble – Mistral	06/11/19	8 685 766,00 €	4 672 800,00 €	5 000 000,00 €
	Saint-Martin d'Hères - Renaudies – Champberton-La Plaine	06/11/19	1 500 000,00 €	1 600 000,00 €	2 200 000,00 €
	Vienne - Vallée de la Gère	23/09/19	2 088 000,00 €	1 000 000,00 €	3 900 000,00 €
	L'Isle d'Abeau - Saint-Hubert	11/12/20	953 459,00 €	69 512,00 €	4 750 000,00 €
	Villefontaine – Saint-Bonnet	11/12/20	428 065,00 €	35 713,00 €	2 700 000,00 €
	Voiron - la Brunetière	23/09/19	1 039 992,00 €	360 000,00 €	4 900 000,00 €
LOIRE	Saint-Étienne - La Cotonne – Montferré	14/03/19	8 347 841,00 €	1 099 300,00 €	2 790 000,00 €
	Saint-Etienne – Sud-est	14/03/2019 Avenant PRIR-7ME 28/10/19	3 021 412,00 €	1 448 570,00 €	3 300 000,00 €
	Saint-Chamond - Centre ville	14/03/2019 Avenant PRIR-7ME 28/10/19	3 578 447,00 €	3 421 412,00 €	1 260 000,00 €
	Rive-de-Gier - Centre ville	14/03/19	9 577 768,00 €	838 800,00 €	4 650 000,00 €
HAUTE-LOIRE	Le Puy-en-Velay - Val Vert	14/10/19	2 562 955,00 €	164 300,00 €	4 740 000,00 €
PUY-DE-DOME	Thiers - Centre Ancien	12/06/19	3 215 041,00 €	0,00 €	4 600 000,00 €
RHONE	Givors - Centre Ancien		76 659,00 €	0,00 €	2 400 000,00 €
	Givors - Les Vernes	16/12/22	10 270 353,52 €	4 130 090,91 €	1 400 000,00 €
	Saint-Fons - l'Arsenal et Carnot-Farmentier	22/01/20	28 654 829,02 €	4 998 087,96 €	4 998 087,86 €
	Lyon - Langlet Santy	15/06/20	5 349 999,80 €		5 400 000,00 €
	Lyon – Mermoz	21/01/20	18 621 158,91 €	2 383 442,00 €	900 000,00 €
	Saint-Priest – Bellevue	11/02/20	7 015 578,82 €		2 100 000,00 €
SAVOIE	Chambéry - Les Hauts de Chambéry	04/02/20	8 459 521,00 €	8 162 165,00 €	4 000 000,00 €
	Aix-les-Bains – Marlioz	01/12/19	2 889 175,00 €	1 160 000,00 €	1 500 000,00 €
	Albertville - Val des Roses – Contamine	11/04/19	900 000,00 €	0,00 €	1 650 000,00 €
HAUTE-SAVOIE	Cluses - les Ewües	05/07/19	2 487 662,00 €	1 696 000,00 €	3 595 000,00 €
	Bonneville - Bois Jolivet-les îles-Bellerives	19/11/18	7 124 005,00 €	1 900 000,00 €	5 000 000,00 €
TOTAL			196 772 435,59 €	49 249 792,87 €	109 768 087,86 €

Les démolitions de logements sociaux

Le conseil d'administration du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) du 21 décembre 2021 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 2021 et 2020 (contre 15 M€ en 2019).

Le périmètre des opérations finançables reste 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).*

L'enveloppe n'est pas 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 sortis du parc des logements sociaux par démolition 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 et de 1 989 logements en 2021 (données RPLS), ces chiffres concernent toutes les démolitions de la région, certaines ont pu être financées par le FNAP.

Une dotation de 2,3 M€ a été notifiée à la région Auvergne-Rhône-Alpes au titre de 2022, soit 33 % du besoin remonté au début de l'année 2022 (1 716 logements pour 7 M€). Un abondement de la dotation a été obtenu en novembre suite à un redéploiement national, portant la dotation régionale à 3,5 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 € par logement démolit, ce qui a permis d'optimiser le nombre d'opérations financées au titre du FNAP. Ainsi, 27 opérations, soit 1 525 logements, ont pu être financées par les crédits FNAP en 2022. Pour mémoire, le FNAP a financé dans la région suivant les années :

Année	Nb opérations	Nb logements	Montants financement
2018	15	398	1 412 346 €
2019	21	698	2 868 580 €
2020	15	584	1 518 117 €
2021	24	839	2 094 756 €
2022	27	1 525	3 457 000 €

En 2022, une dotation complémentaire de 1,2 M€ a été demandée pour réaliser toutes les opérations de démolition.

Les principaux territoires qui ont financé les démolitions sont la Loire (708 logements), le Rhône (158 logements) et l'Ain (147 logements).

Dpt	Commune	Nb logts démolis	Subvention Etat
01	Oyonnax	147	367 500 €
03	Commentry	50	125 000 €
03	Vichy	30	150 000 €
07	Annonay	30	75 000 €
07	Ardoix	21	105 000 €
26	Montélimar	68	340 000 €
38	Beaurepaire	55	137 500 €
38	Corps	5	12 500 €
38	Saint-Marcellin	56	140 000 €
38	La Sône	6	15 000 €
42	Fraisses	30	75 000 €
42	Mably	28	42 500 €
42	Rive-de-Gier	85	212 500 €
42	Saint-Chamond	198	247 500 €
42	Saint-Étienne	79	197 500 €
42	Saint-Étienne	128	160 000 €
42	Saint-Étienne	41	41 000 €
42	Saint-Étienne	31	31 000 €
42	Saint-Étienne	88	110 000 €
43	Le Puy-en-Velay	88	220 000 €
43	Saint-Didier-en-Velay	8	20 000 €
63	Issoire	95	237 500 €
69	Tarare	100	250 000 €
69	Tarare	8	20 000 €
69	Tarare	8	20 000 €
69	Thizy-les-Bourgs	30	75 000 €
69	Thizy-les-Bourgs	12	30 000 €
TOTAL		1525	3 457 000 €

5 - Les publics spécifiques

5.1 - Le logement des jeunes

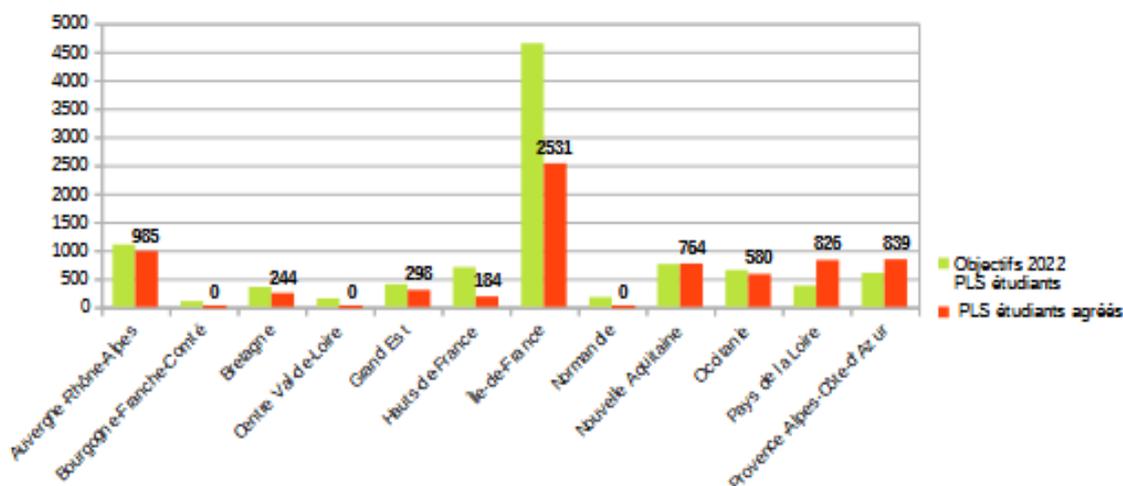
Le logement des étudiants

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 2022 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 2022, 7 251 logements étudiants ont été financés.

Les agréments de logements étudiants en 2022

En Auvergne-Rhône-Alpes, 985 logements étudiants ont été agréés en 2022. Ce résultat présente une hausse significative par rapport à 2021 (672 PLS étudiants agréés). L'objectif régional de 1 100 logements sociaux étudiants, fixé par le FNAP et dont la programmation a été validée par le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement en mars 2022, a été atteint à 89,5 %. En 2022, Auvergne-Rhône-Alpes a représenté 13,5 % des 7 251 logements sociaux étudiants financés à l'échelle nationale.



Ces résultats ont été réalisés à 88 % sur la métropole de Lyon. Après le creux de l'année 2021 avec 507 logements étudiants agréés, la métropole de Lyon retrouve, avec 868 logements agréés, les volumes de production qu'on lui connaissait les années précédentes (826 en 2020, 861 en 2019).

Sur l'académie de Grenoble, un volume de 115 logements sociaux étudiants a été agréé. Il se décline en 95 PLS étudiants sur Annecy et 20 PLS étudiants sur Grand Chambéry. La métropole grenobloise n'a agréé aucun logement social étudiant en 2022. Sur ce territoire, les enjeux de réhabilitation et restructuration du parc existant restent importants, en particulier sur le parc du Crous de Grenoble Alpes. Le Plan de relance avec son volet « Rénovation des bâtiments publics » a eu, à ce titre, un effet levier puisque d'importants programmes de rénovation énergétique ont été proposés par le Crous de Grenoble Alpes. Ces rénovations achevées, ce seront plus 2 000 places nouvelles rénovées, sur 15 bâtiments dont 14 sur la métropole de Grenoble pour un montant de 26,8M€.

Sur l'académie de Clermont-Ferrand, les agréments d'opérations nouvelles de logement social étudiant sont très marginaux du fait de l'absence de tension sur le logement étudiant : 2 PLS étudiants ont été agréés dans l'Allier en 2022. Les besoins sont satisfaits par l'offre du Crous et par les résidences privées disponibles. Le plan de relance a également participé à l'accélération et à la finalisation des travaux de rénovation engagés par le Crous, qui ont représenté un volume de 443 logements étudiants pour un montant de 4M€.

Les livraisons de logements étudiants en 2022

L'année 2022 présente, en Auvergne-Rhône-Alpes, des résultats particulièrement positifs avec 2 094 nouvelles places livrées après le creux de l'année 2021 (473 places livrées). Cette hausse significative est le fait notamment du Crous de Lyon avec les opérations Mermoz (656 places) et Laennec (350 places). Ce rebond s'explique aussi par le report sur 2022 de plusieurs opérations dont les chantiers ont été retardés par la crise sanitaire.

Au total sur l'académie de Lyon, et en particulier sur la métropole de Lyon, 1 998 nouvelles places ont été livrées en 2022.

Sur l'académie Grenoble, 95 nouvelles places ont été livrées, un volume relativement faible par rapport aux besoins, notamment sur les territoires tendus du Grand Annecy et de la métropole de Grenoble, mais en progression par rapport à 2021 (59 nouvelles places livrées).

Les volumes des agréments et des livraisons témoignent de la mobilisation des Crous, des collectivités et des bailleurs sociaux. Cet engagement se concrétise également à travers des montages innovants en marché de partenariat, portés par les Crous de Lyon et de Grenoble.

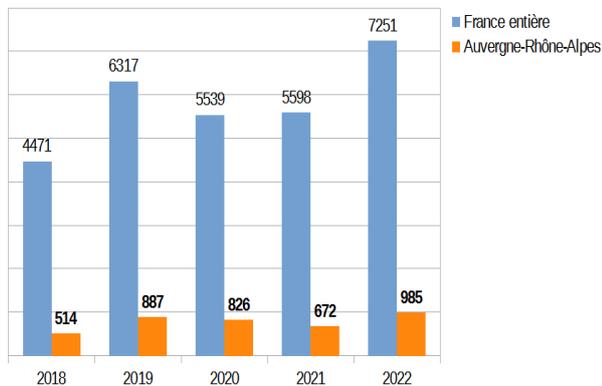
Sur le Plan 60 000 logements étudiants : une forte mobilisation des acteurs locaux, des résultats positifs

Les deux plans de mobilisation pour le développement de l'offre de logement des étudiants, plan 40 000 (2013-2017) et plan 60 000 (2018-2022), puis l'inscription en 2019 de la production de logement étudiant dans la programmation annuelle du logement social portée par le fonds national des aides à la pierre, ont contribué à impulser sur les territoires d'Auvergne-Rhône-Alpes des dynamiques de production de logements étudiants. En 2021, le Plan de relance et son volet « rénovation des bâtiments publics » a permis par ailleurs d'accélérer la rénovation énergétique du parc existant.

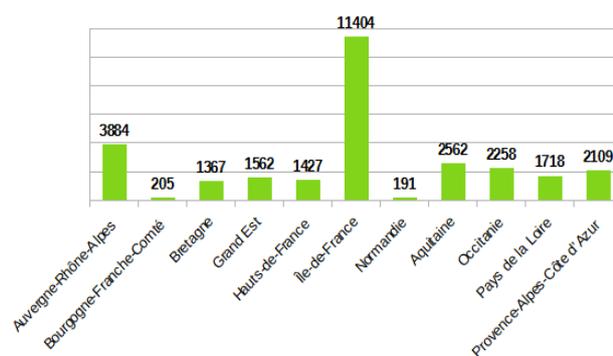
Sur la période du plan 60 000, malgré une conjoncture de l'activité de construction dégradée depuis la crise sanitaire, mais surtout en 2021 avec la crise inflationniste, ce sont 3 884 logements sociaux

étudiants qui ont été financés. Cela représente 13 % de la production nationale. Par rapport au plan 40 000 (2013-2017) qui a financé 2 665 logements sociaux étudiants en Auvergne-Rhône-Alpes, on observe une progression de presque 46 % des agréments.

Logements sociaux étudiants agréés sur 2018 - 2022

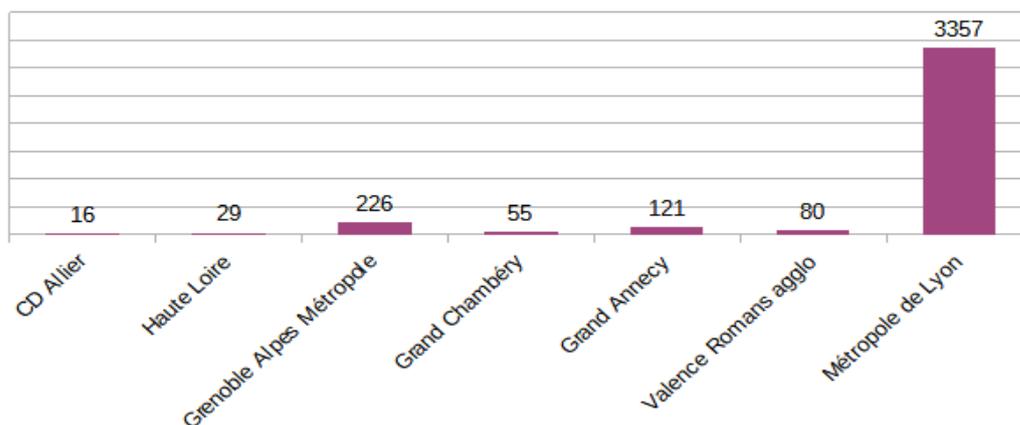


Nombre de logements étudiants financés par région sur 2018-2022



Plus de 86 % des agréments régionaux de logements étudiants (soit 3 357 logements) ont été agréés sur la métropole de Lyon, et plus de 69 % de ces agréments (soit 2 325 logements) ont été réalisés sur la ville de Lyon. Cette forte concentration s'explique en partie par l'importance et la diversité de l'offre de formation et d'enseignement supérieur sur ce territoire, avec en particulier le développement significatif des formations privées dont les effectifs auraient augmenté de plus de 50 % ces cinq dernières années. Cela participe à l'attractivité de ce territoire qui compte 180 000 étudiants en 2022, et dont la courbe des effectifs connaît une augmentation soutenue, et pourrait atteindre 195 000 étudiants à horizon 2029.

Les territoires de gestion en Auvergne-Rhône-Alpes ayant produit du logement social étudiant sur 2018-2022

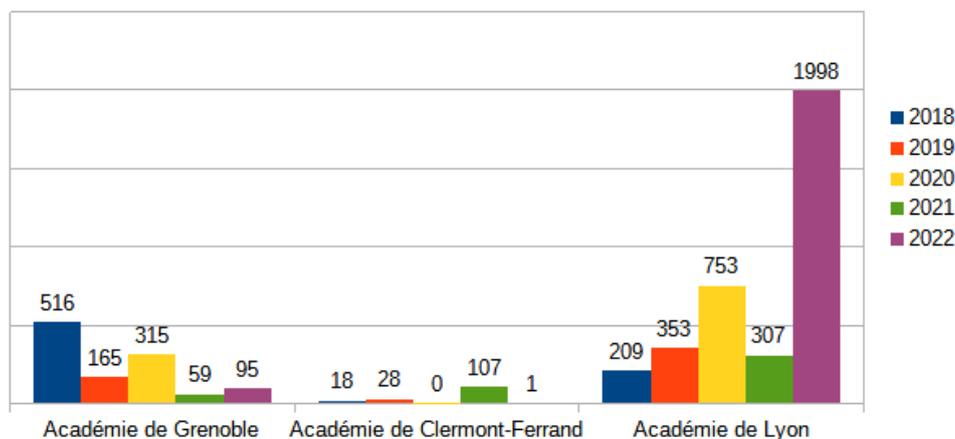


Les logements étudiants agréés dans la région ont été portés à 70 % par les organismes HLM (dont 40 % par les ESH) et 30 % par les trois Crous de la région.

Sur la période du plan, 87 % des logements étudiants agréés (soit 3 382 logements) concernent des constructions neuves. Les opérations en acquis-amélioré sont de l'ordre de 13 %. Presque 34 % de la production neuve régionale de logements étudiants a été réalisée en VEFA.

Sur la période 2018-2022, ce sont près de 5 000 nouvelles places qui ont été livrées en Auvergne-Rhône-Alpes, principalement sur la métropole de Lyon (72 % des livraisons). La progression des livraisons entre les deux plans a été de presque 28 %, le plan 40 000 ayant financé 4 311 logements étudiants.

Bilan régional des nouvelles places livrées



L'offre de logements 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, meublés ou non, peuvent être proposés à la colocation.

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 au maintien dans les lieux est sous condition.

En 2022, la production de logements sociaux agréés au titre de l'article 109 de la loi Elan, se poursuit avec 8 opérations agréées qui représentent un volume de 240 logements (92 PLAI, 140 PLUS et 8 PLS). Ces opérations ont été réalisées à 72 % en VEFA. Ces logements sociaux soumis à l'article 109 loi Elan ont été agréés à 82 % en Isère (hors territoires délégataires des aides à la pierre), puis dans la Loire (37 logements), sur Clermont Auvergne métropole (24 logements) et sur la métropole de Lyon (7 logements). En 2021, 16 opérations intégrant 256 logements (dont 91 % produits sur la Métropole de Lyon) bénéficiant de cette autorisation avaient été agréées.

On observe toujours une forte mobilisation des ESH, en particulier des filiales d'Action Logement : la production a été principalement portée par la Société dauphinoise pour l'habitat (82 %). La production d'Alliade Habitat connaît une baisse (39 logements en 2022 et 121 logements en 2021).

L'année 2022 a également permis d'agréer deux Foyers de Jeunes Travailleurs (soit 108 logements) à Valence (71 logements, dont 50 PLAI adaptés) et à Clermont-Ferrand, (37 logements) et cinq résidences jeunes actifs (soit 106 PLAI), deux sur la métropole de Lyon (48 logements), deux en Haute-Savoie (43 logements) et une à Grenoble (15 logements).

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

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil 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 de EPCI et des communes). Le schéma évalue les besoins d'accueil, 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 », 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 n° 2000-614 du 5 juillet 2000 modifiée et doivent être inscrits 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 coopération 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.

La situation des schémas d'accueil et d'habitat des gens du voyage en région :

- 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 qui couvre la période 2022-2028 ;
- Drôme : Schéma qui couvre la période 2022-2028 ;
- Isère : schéma qui couvre la période 2018-2024. Le schéma départemental a été partiellement annulé par jugement du TA de Grenoble du 29/11/2021, la révision de ce schéma est en cours ;
- Loire : schéma qui couvre la période 2022-2028 ;
- Haute-Loire : schéma qui couvre la période 2022-2028 ;

- Puy-de-Dôme : schéma qui couvre la période 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.

En Auvergne Rhône-Alpes, les aires de grand passage et les aires d'accueil sont concentrées sur les 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.

Tableau récapitulatif : aires d'accueil, terrains familiaux, aires de grands passages

Département	Aires accueil permanentes 2022		Terrains familiaux locatifs 2022		Aires de grands passages 2022		Observations
	En service	Nb places	En service	Nb places	En service	Nb places	
Ain	17	472	3	/	8	1040	
Allier	8	258	0	/	3	300	
Ardèche	4	82	0	/	0	/	
Cantal	3	160	0	/	0	/	
Drôme	8	204	0	/	0	/	2 aires fermées en 2022 pour travaux (34+42 places), ré-ouvertes depuis. 1 aire en moins (Crest) pour tenir compte d'un habitat dédié aux sédentaires.
Isère	21	509	2	24	4 aires existantes + 1 réalisée en 2022 mais inexploitable	290 places sur 4 aires existantes	
Loire	16	286	0	/	0	/	
Haute-Loire	3	96	0	/	0	/	
Puy-de-Dôme	18	389	4	54	0	/	
Rhône	26	540	9	85	4	400	
Savoie	6	152	22	199	3	300	
Haute-Savoie	16	490	38	310	2	/	

Le bilan 2022 des financements apportés par l'État dans la région fait état des montants d'exécution suivants :

- BOP 135 : 332 010 € en AE et 62 176 € en CP pour la création d'aires permanentes d'accueil et de terrains familiaux locatifs ;

- BOP RELANCE : 1 390 735 € en AE et 60 915 € en CP pour la réhabilitation et la mise aux normes d'aires permanentes d'accueil existantes.

En 2022, 21 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 :

Département	Plan de relance financements 2022
	Nb aires
Allier	2
Drôme	1
Isère	10
Haute-Loire	4
Puy-de-Dôme	2
Rhône	1
Haute-Savoie	1

6 - Le plan logement d'abord

Focus : Bilan du plan quinquennal Logement d'abord 2018-2022 – l'accès au logement social des personnes sans domicile

Lancé en septembre 2017 par le Président de la République, le plan quinquennal (2018-2022) pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme a fait de l'accès direct au logement une priorité pour la réinsertion des personnes sans domicile. La Délégation Interministérielle à l'Hébergement et l'Accès au Logement (DIHAL) l'a coordonné à l'échelle nationale en s'appuyant notamment sur 45 territoires de mise en œuvre accélérée.

En AURA, cinq territoires ont été retenus dans le cadre des deux appels à manifestation d'intérêt : la métropole de Lyon, Grenoble Alpes Métropole, Clermont Auvergne Métropole et le Conseil départemental du Puy-de-Dôme, puis Grand Chambéry Agglomération et la CA Montluçon Agglomération.

Pour diminuer de manière significative le nombre de personnes sans domicile, le plan a mis en avant un accès direct au logement avec un accompagnement social adapté aux besoins des personnes.

Le logement d'abord s'appuie sur 5 axes d'action :

- Produire et mobiliser plus de logements abordables et adaptés aux besoins des personnes sans-abri et mal logées ;
- Promouvoir et accélérer l'accès au logement et faciliter la mobilité résidentielle des personnes défavorisées ;
- Mieux accompagner les personnes sans domicile et favoriser le maintien dans le logement ;
- Prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels et recentrer l'hébergement sur ses missions de réponse immédiate et inconditionnelle ;
- Mobiliser les acteurs et les territoires pour mettre en œuvre le principe du Logement d'abord.

L'accès au logement des plus précaires

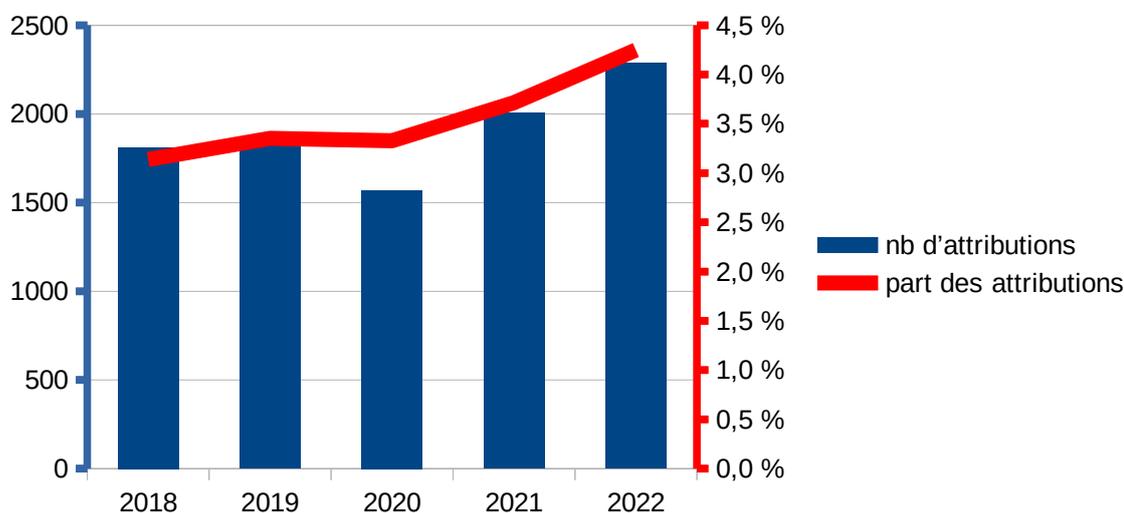
Le plan Logement d'abord fait l'objet d'un suivi particulier dans le cadre des politiques prioritaires du gouvernement, avec notamment deux indicateurs relatifs aux attributions de logements sociaux :

- nombre d'attributions de logements sociaux aux ménages issus de l'hébergement généraliste ;
- nombre d'attributions de logements sociaux aux ménages se déclarant sans abri ou en habitat de fortune.

Sur la durée du plan, les attributions aux ménages en hébergement ont augmenté de 26 % en moyenne régionale, passant de 1811 en 2018 à 2285 en 2022. Dans le même temps les attributions de logements sociaux ont baissé de 7 %.

En proportion dans le total les attributions, les attributions aux hébergés sont en hausse, passant de 3,1 % à 4,2 % entre 2018 et 2022 témoignant d'un accès facilité des hébergés au parc social.

Les attributions aux hébergés, en volume comme en proportion, sont en hausse dans tous les départements, à l'exception de l'Allier.



Dans le même temps, les attributions aux ménages sans-abri ont augmenté de 44 % en moyenne régionale entre 2018 et 2022, passant de 811 en 2018 à 1171 en 2022. En proportion dans le total les attributions, les attributions aux sans-abri sont en hausse, passant de 1,4 % à 2,2 % entre 2018 et 2022 témoignant d'un accès facilité des sans-abri au parc social.

Les attributions aux sans-abri, en volume comme en proportion, sont en hausse dans tous les départements à l'exception du Cantal.

6.1 - Les PLAI adaptés 2022

Initiée 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). Elle 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)²⁸.

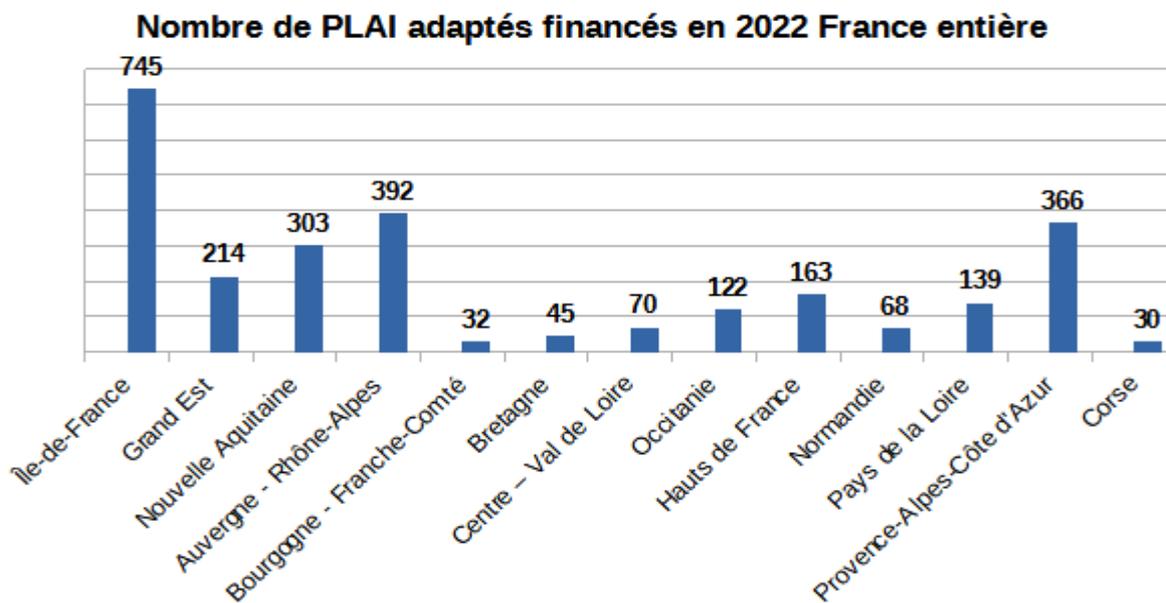
La production de PLAI adaptés est un axe fort du plan Logement d'abord et de la lutte contre le sans-abrisme. L'objectif national de production était de 4 000 logements en 2022, comme en 2021 (l'objectif national de PLAI étant de 40 000 logements).

En 2022, une légère reprise de la production de PLAI adaptés malgré la situation préoccupante de l'activité de construction du logement social

En Auvergne-Rhône-Alpes, après un tassement en 2021 (243 logements financés en 2021 contre 262 en 2020), on observe une hausse de la production avec 392 PLAI adaptés financés, ce qui représente une progression de 61 %. Cette reprise montre que la production de PLAI adaptés n'a pas connu le même infléchissement que la programmation globale du logement social locatif. L'objectif régional fixé par le FNAP de 484 PLAI adaptés a été atteint à 80 %, alors que pour les PLAI dans leur ensemble les résultats atteignent seulement 68 % (3 701 logements financés).

²⁸ Voir chapitre « Le fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) »

En 2022, la production régionale de PLAI adaptés a représenté 14,5 % de la production nationale (contre 10 % en 2021). Elle place Auvergne-Rhône-Alpes en 2^{ème} position après l'Île-de-France (28 % avec 745 PLAI adaptés), et devant Provence-Alpes Côte d'Azur (14 % avec 366 PLAI adaptés) et Nouvelle Aquitaine (11 % avec 303 PLAI adaptés).



Ces 392 PLAI adaptés ont généré le versement de plus de 3,6 M€ de subventions spécifiques (contre 2,5 M€ en 2021).

La part des logements ordinaires représente 40 % de la production régionale contre 39 % à l'échelle nationale. Cette part régionale était en 2021 de 65 % (39 % à l'échelle nationale). L'année 2022 a effectivement été marquée par une nette progression des pensions de famille et des résidences sociales qui ont représenté 60 % (contre 35 % en 2021) de la production régionale de PLAI adaptés. La meilleure connaissance et appropriation par les maîtres d'ouvrage du PLAI adapté peut expliquer cette augmentation et le recours plus fréquent à ce financement pour réaliser ces structures collectives. Le nombre de logements ordinaires en PLAI est stable entre 2021 et 2022.

Bilan 2022 des différents produits financés en PLAI adaptés – France entière						
Région	Logements ordinaires	Pension de famille	Résidence d'accueil	Résidence sociale	Total	Part de logement ordinaire
Auvergne-Rhône-Alpes	157	45	0	190	392	40 %
Bourgogne-Franche-Comté	32				32	100 %
Bretagne	5	21	15	4	45	11 %
Centre-Val de Loire	8	30	0	32	70	11 %
Corse	0	30	0	0	30	0 %
Grand Est	43	15	13	143	214	20 %
Hauts-de-France	123	0	40	0	163	75 %
Île-de-France	358	225	123	39	745	48 %
Normandie	60	8	0	0	68	88 %
Nouvelle Aquitaine	144	61	23	75	303	48 %
Occitanie	45	74	0	3	122	37 %
Pays-de-la Loire	33	5	0	101	139	24 %
Provence-Alpes-Cote d'Azur	46	72	0	248	366	13 %
Total France métropolitaine	1 054	586	214	835	2689	39 %

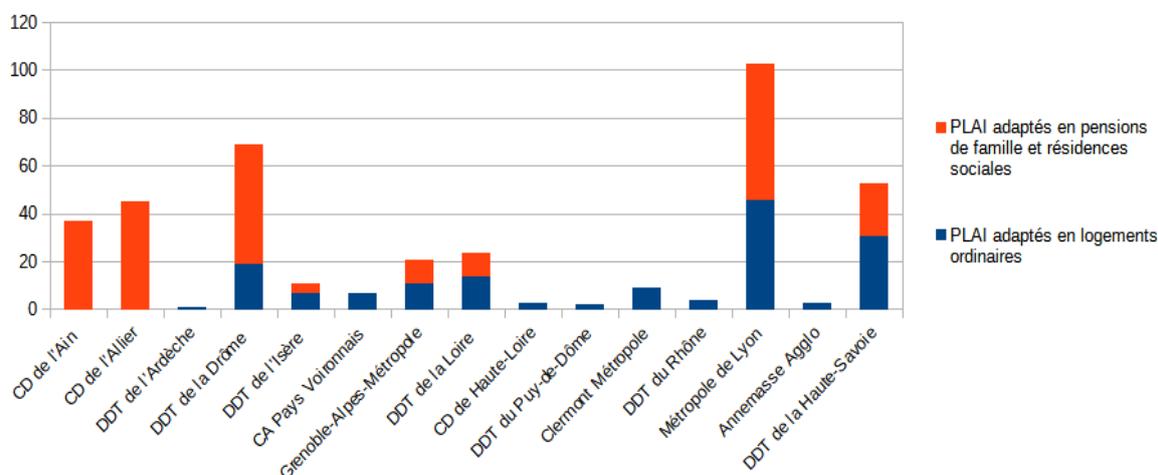
Une mobilisation des organismes HLM encore prudente qui nécessite d'être amplifiée

Les 96 opérations d'Auvergne-Rhône-Alpes financées en 2022 correspondent à :

- 83 opérations en logements ordinaires, correspondant à 157 logements dont 56,5 % portés par des organismes HLM (soit 89 logements ordinaires en diffus) ;
- 10 opérations en résidences sociales, correspondant à 190 logements répartis sur l'Ain, la Drôme, l'Isère, Grenoble Alpes Métropole, la Loire, la métropole de Lyon et la Haute-Savoie) ;
- 3 pensions de famille, dans l'Allier (45 places) ;
- 1 opération de sédentarisation des gens du voyage (3 logements en Haute-Savoie).

Si certains territoires de gestion sont marqués par une faible production voire une absence de production, d'autres territoires ont dépassé leur objectif (Drôme et métropole de Lyon).

Répartition territoriale des PLAI adaptés financés en 2022



Bilan régional des agréments PLAI adaptés par rapport aux objectifs fixés par le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Auvergne-Rhône-Alpes					
Territoire de gestion	Objectifs	Nombre de PLAI adaptés financés en logements ordinaires	Nombre de logements PLAI adaptés financés en résidence sociale	Nombre de logements PLAI adaptés financés en pension de famille	Total
CD de l'Ain	95 (dont 39 en RS et 48 en PF)	0	37	0	37
CD de l'Allier	6	0	0	45	45
DDT de l'Ardèche	6	1	0	0	1
DDT du Cantal	3	0	0	0	0
DDT de la Drôme	33	19	50	0	69
DDT de l'Isère	10	7	4	0	11
CA du Pays Voironnais	27 (dont 25 en PF)	7	0	0	7
Grenoble Alpes Métropole	32 (dont 10 en RS)	11	10	0	21
DDT de la Loire	37 (dont 21 en PF)	14	10	0	24
CD de Haute-Loire	4	3	0	0	3
Clermont Auvergne Métropole	7	9	0	0	9
DDT du Puy-de-Dôme	5	2			2
DDT du Rhône	7	4	0	0	4
Métropole de Lyon	80 (dont 36 en RS)	46	57	0	103
DDT de la Savoie	5	0	0	0	0
Grand Chambéry	21 (dont 10 en RS)	0	0	0	0
DDT de la Haute-Savoie	100 Dont 46 en PF et 25 en RS)	31	22	0	53
Annemasse agglomération	6	3	0	0	3
TOTAL	484	157	190	45	392

Les organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) ont réalisé presque 69 % des PLAI adaptés (soit 258 logements dont 68 logements ordinaires et 10 résidences sociales pour un volume de 190 logements). La mobilisation des bailleurs sociaux a connu un infléchissement avec 134 logements agréés (dont 3 pensions de famille (45 logements)) par rapport à 2021 où ils avaient réalisé plus de 73 % des PLAI adaptés (soit un volume de 186 logements dont 2 pensions de famille (33 logements) et 2 résidences sociales (30 logements)).

En revanche, sur les 96 opérations en PLAI adapté financées en 2022, 59 opérations ont été portées par des organismes HLM et 37 opérations par des organismes MOI.

Si globalement la production de PLAI adaptés progresse régulièrement en Auvergne-Rhône-Alpes, elle n'en reste pas moins trop faible au regard des besoins. Il est souhaitable que les organismes HLM amplifient leur mobilisation en intégrant systématiquement une part de PLAI adaptés dans leurs programmes de logements sociaux, d'autant que ce produit leur permet notamment de mieux solvabiliser leurs locataires en difficulté.

Dans le Rhône où la production des PLAI adaptés se concentre sur la métropole de Lyon, 11 opérations (soit 95 logements) ont été portées par des organismes MOI (en particulier par Habitat et Humanisme) sur les 16 opérations financées en 2022. En tant que territoire de mise en œuvre accélérée du plan Logement d'abord, la métropole de Lyon pourrait être un vecteur de mobilisation accrue des bailleurs sociaux à produire des PLAI adaptés.

Après la métropole de Lyon, la Drôme et la Haute-Savoie sont les deux principaux territoires à réaliser des PLAI adaptés. Cette production a été portée par les organismes HLM et les organismes MOI. Mais la part des organismes HLM a été toutefois plus importante.

Dans la Loire, les organismes MOI ont produit 70 % des PLAI adaptés à l'échelle du département.

L'Isère reste également marquée par la forte implication de Un Toit pour Tous (organisme MOI), qui a réalisé 11 opérations sur les 17 financées en 2022.

Dans l'Allier, l'Ardèche, la Haute-Loire, le Puy-de-Dôme, la production de PLAI adaptés a été portée par les bailleurs sociaux.

Les opérations en acquisition-amélioration représentent presque 48 % (187 logements) soit une progression de 75 % par rapport à 2021 (avec 78 logements en acquisition-amélioration). Les opérations neuves ont représenté 52 % de la production régionale PLAI adapté alors qu'en 2021 le volume était de 70.

Toutes les opérations sont dans des ensembles collectifs, à l'exception de 4 opérations (16 logements).

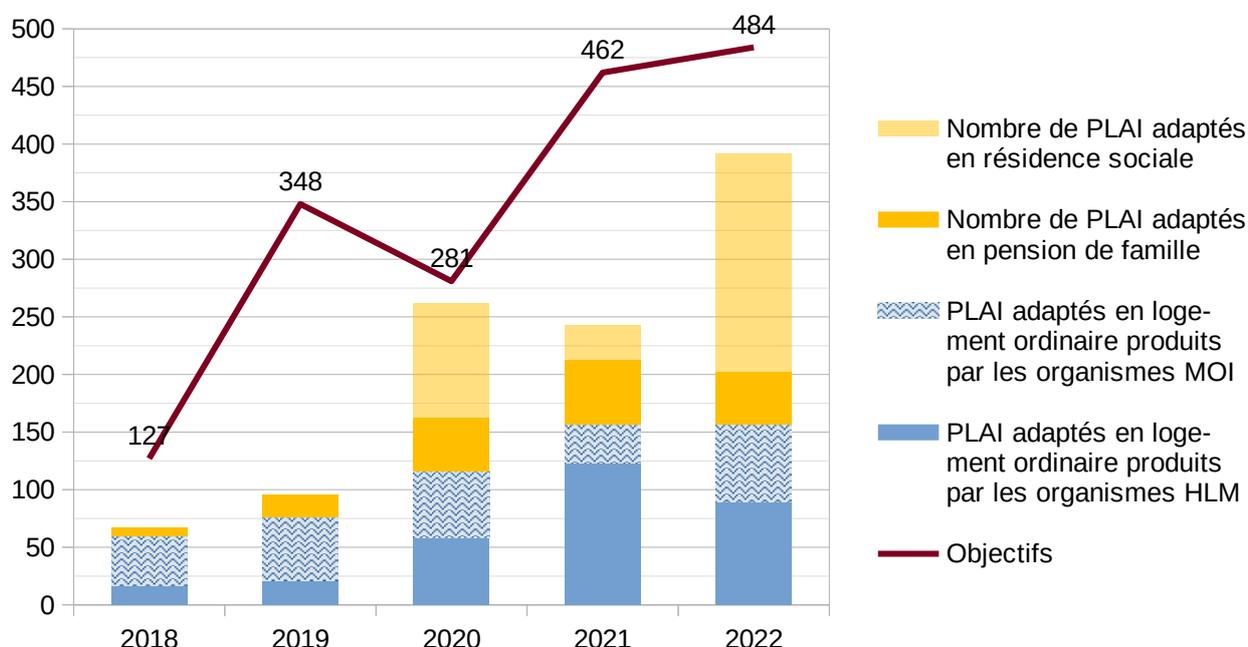
Aucun déplafonnement de la subvention PLAI adapté n'a été appliqué en 2022.

Presque 80 % des PLAI adaptés en logements ordinaires sont des logements de petites typologies, T1 ou T2.

Zoom : la production de PLAI adaptés en Auvergne-Rhône-Alpes sur la durée du plan Logement d'abord

Un millier de PLAI adaptés ont été agréés sur les 5 années du premier Plan Logement d'abord en Auvergne-Rhône-Alpes.

La production augmente régulièrement, mais n'atteint pas encore le rythme espéré (les objectifs pour la région s'élevaient à 462 en 2021, 484 en 2022 et sont de 451 en 2023), notamment en ce qui concerne les logements ordinaires. La massification peine, avec une production encore timide de la part des bailleurs sociaux.



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 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 coconstruit par la DREAL, dans le cadre d'un GT régional, à partir des interrogations des bailleurs, des réseaux associatifs et des instructeurs des projets.

A l'automne 2022, l'annexe 1 du guide a été actualisée suite à la publication de l'arrêté du 16 août 2022, modifiant l'arrêté du 27 septembre 2019. A ce titre, il est important de rappeler que le loyer PLAI adapté n'est pas régi par l'avis loyer. Il doit obligatoirement respecter l'arrêté du 27 septembre 2019 (loyer plafond APL) actualisé tous les ans.

https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022-guideplai-adapte-dreal_aura.pdf

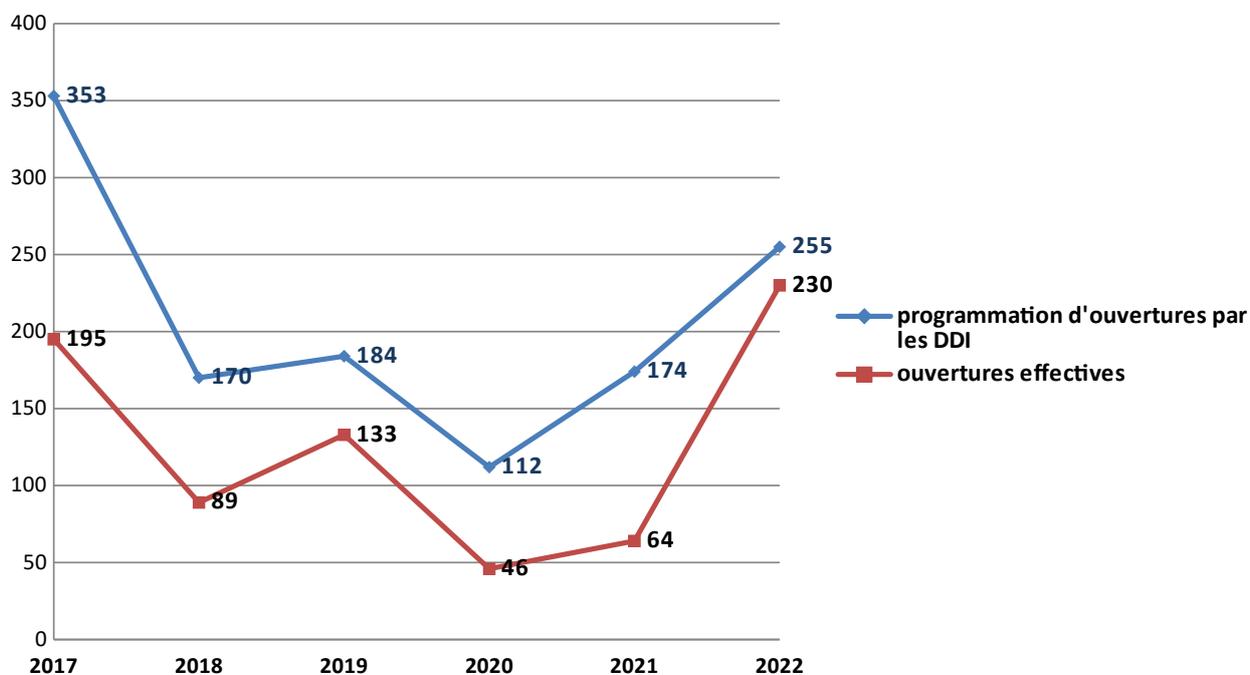
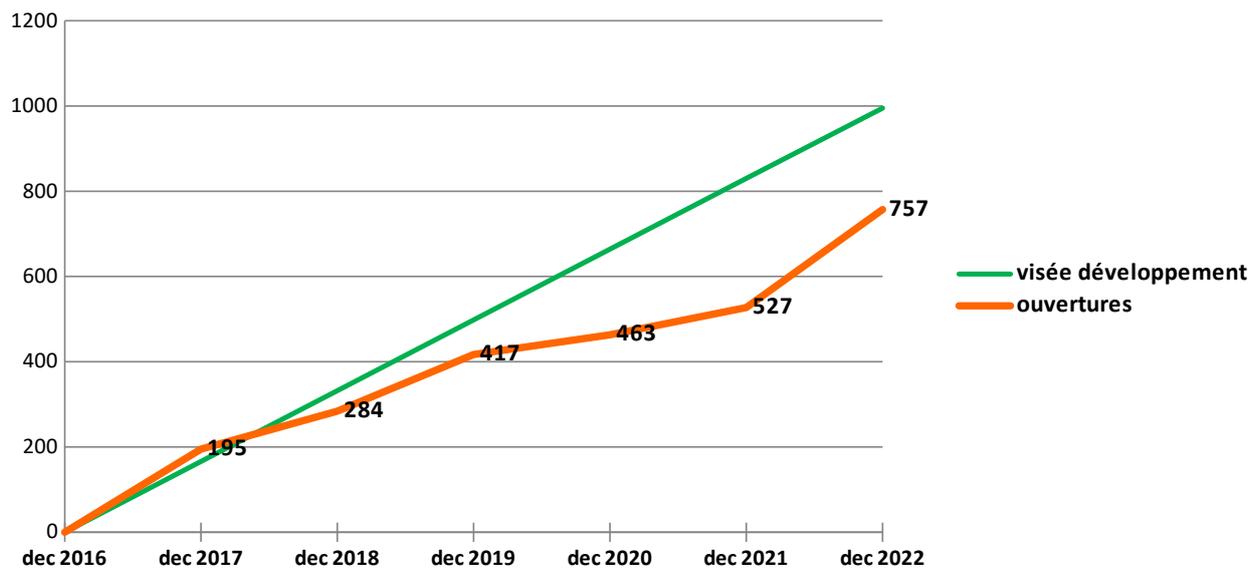
6.2 - Les pensions de famille

Plan de développement des Pensions de Famille 2017-2022

Plan PF 2017-2022								
2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL	Objectif du plan	% de réalisation
195	89	133	46	64	230	757	995(664 places en PF + 331 en RA)	76% (dont 194 places ouvertes en RA (26% du total des places ouvertes))

Bilan détaillé par département

Plan PF 2018-2022 / 995 places à ouvrir												
Départements	objectif 2017	réalisé 2017	objectif 2018	réalisé 2018	objectif 2019	réalisé 2019	objectif 2020	réalisé 2020	objectif 2021	réalisé 2021	objectif révisé par dd 2022	réalisé 2022
Ain	0	0	0	0	0	0	24	0	24	24	23	23
Allier	0	0	0	0	0	0	21	20	16	1	19	15
Ardèche	8	8	13	13	3	3	17	2	15	13	3	3
Cantal	0	0	0	0	0	0	6	0	6	6	0	0
Drôme	13	13	0	0	0	0	0	0	0	0	48	24
Isère	0	0	22	22	13	13	2	0	2	2	49	50
Loire	0	0	25	25	9	9	0	0	23	0	23	23
Haute-Loire	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Puy de Dôme	18	18	0	0	0	0	0	0	46	0	71	71
Rhône	122	122	25	25	47	47	42	24	42	18	17	0
Savoie	0	0	4	4	25	25	0	0	0	0	0	21
Haute-Savoie	26	26	0	0	36	36	0	0	0	0	2	0
Total régional	195	195	89	89	133	133	112	46	174	64	255	230

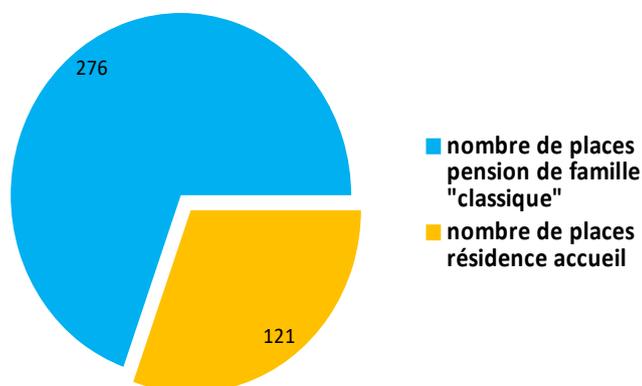
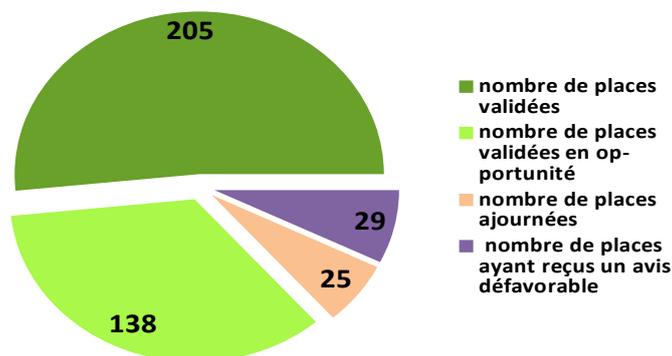


Activité 2022

Près d'une vingtaine de dossiers ont été étudiés durant l'année 2022 par les membres du comité régional des pensions de famille composé du SGAR, de la DREAL et de la DREETS.

Bilan 2022 de l'activité du comité régional de validation des pensions de famille

Les décisions en 2022	Projets	Places
Instruction :	19	397
Dont nombre de projets et places validés (en validation finale)	10	205
Dont nombre de projets places validés en opportunité	6	138
Dont nombre de projet ajourné étudié en opportunité	1	25
Dont nombre de projets et places étudiés en opportunité, ayant reçu un avis défavorable	2	29



Les caractéristiques des projets étudiés en 2022

Le nombre de places dans les pensions de famille dites "classiques" s'élève à 276 places pour un total de 13 projets de pensions de famille.

Dans les résidences accueil, on comptabilise 121 places pour un total de 6 projets. Sur l'ensemble du plan quinquennal, 194 places ont été ouvertes représentant 26% des places ouvertes.

Ouvertures en 2022 et reports

On relève des écarts récurrents entre les ouvertures programmées par les opérateurs, les DDI et les ouvertures réelles, consécutifs aux retards de mise en œuvre des chantiers durant la crise sanitaire.

Les motifs de retard les plus régulièrement invoqués sont les suivants : retards dans les travaux, difficultés techniques sur l'existant, suspension de chantiers en raison d'aléas (par exemple : présence de déchets toxiques, retards de travaux opérations de désamiantage), impacts COVID, retards sur le passage d'appels d'offres inhérents, etc. :

- 12 projets ont été validés pour une ouverture sur l'année 2022 avec un total de 230 places ;
- 17 autres projets ont vu leurs ouvertures reportées, dont 12 projets reportés en 2023 et 5 projets reportés en 2024.

L'ouverture des 230 places supplémentaires en 2022 a porté le parc régional à 2 312 places pour 111 structures et avec un financement de 128 783 € en moyenne par structure :

- 89 pensions de famille et 22 résidences accueil ;
- 20 places en moyenne par structure.

Depuis avril 2022, le volet fonctionnement financé sur le programme hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables (Programme 177) a été revalorisé, dans le cadre du SEGUR, à hauteur de 19,50 € par jour et par place.

En 2022, les crédits dédiés exécutés en région s'élevaient à 14,7M€.

Les initiatives lancées par la DIHAL sont relayées en Auvergne-Rhône-Alpes

- La deuxième édition de la semaine nationale des pensions de famille, qui a eu lieu du 10 au 16 octobre 2022 vise à améliorer l'image et la notoriété du dispositif. Elle est coconstruite par l'Etat, en lien avec les fédérations nationales (l'Unaf, la Fondation Abbé Pierre, la Fédération des acteurs de la Solidarité, Soliha, la Fapil, Habitat et Humanisme), et l'USH. En 2022 et dans le cadre de cet événement, la mobilisation des gestionnaires des PF/RA a été importante, comme en témoignent les 30 actions qui ont été mises en œuvre en Auvergne-Rhône-Alpes, sur les 300 réalisées au total en France. Les pensions de famille constituent un outil majeur du plan Logement d'abord. La participation des élus locaux aux projets est un axe de travail pour améliorer la couverture du territoire. Les élus locaux, notamment les maires, sont des partenaires majeurs des projets de création et de réhabilitation des pensions de famille, en identifiant le foncier disponible, en accordant les permis de construire ou de réhabilitation et en participant financièrement aux projets. Au niveau national, une étude est en cours visant à améliorer l'outillage des porteurs de projets en partant d'une analyse très fine des réticences, voire des oppositions de certains élus, à des projets de PF. Ces travaux devront aboutir début 2023.
- La DIHAL et l'UNAFO ont publié une étude sur l'impact socio-économique des résidences sociales, nommée "Les résidences sociales au service du projet de territoire. Des outils souples et stratégiques. Des atouts pour votre territoire". Elle est disponible sur le site internet de la DIHAL : <https://www.gouvernement.fr/la-dihal-et-l-unafo-publie-une-etude-inedite-sur-l-impact-socio-economique-des-residences-sociales>.

Cette étude s'inscrit dans le travail initié visant à développer les résidences sociales (l'objectif national de la feuille de route est de créer 20 000 nouveaux logements en RS, hors PF sur le quinquennat).

- Le nouveau fonctionnement du comité de validation des pensions de famille s'est concrétisé en 2022, avec la mise en place d'un format destiné à gagner en opérationnalité et en efficacité. Concrètement, une nouvelle procédure d'instruction a été mise en place et formalisée à travers une fiche d'instruction commune aux DDETS/PP et DDT, avec l'avantage d'avoir un lien direct et constant avec les opérateurs.

6.3 - L'accompagnement lié au logement : le fonds 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 et 2022, une contribution financière d'Action Logement est venue compléter les dispositifs de financement existants.

[Lien vers la plaquette de communication sur le FNAVDL en région.](#)

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. A la suite d'un travail partenarial entre la DREETS, l'AURA HLM et la DREAL. 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.

En 2021 et 2022, 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.

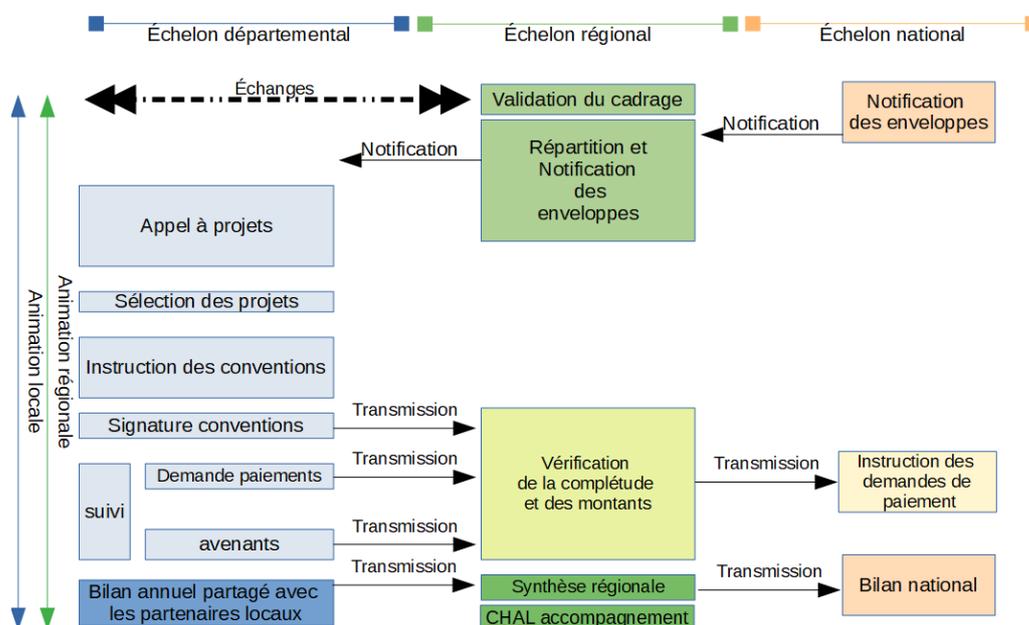


Figure 2: schéma de la gouvernance du FNAVDL

La programmation et l'utilisation des crédits en 2022

L'enveloppe régionale FNAVDL répartie par départements (5 027 591€) est en hausse de 11 % par rapport à celle de 2021 (4 592 833 €). Elle intègre les mesures de revalorisation salariale des travailleurs sociaux décidées dans le cadre du Ségur de la santé. La quasi-totalité des enveloppes départementales a été engagée.

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.

Département	Crédits notifiés
Ain	175 368 €
Allier	108 315 €
Ardèche	210 172 €
Cantal	94 875 €
Drôme	236 763 €
Isère	609 458 €
Loire	203 540 €
Haute-Loire	88 269 €
Puy-de-Dôme	442 047 €
Rhône	1 578 472 €
Savoie	182 100 €
Haute-Savoie	1 098 209 €

Au total, 72 conventions avec des opérateurs agréés ou des bailleurs sociaux étaient en vigueur en 2022.

Le reporting des DDETS/PP fait état de 3422 ménages qui ont pu bénéficier d'un accompagnement vers et dans le logement, dont 491 ménages reconnus prioritaires au titre du DALO et 100 ménages dans le cadre du PLAI-adapté.

Le FNAVDL mobilisé en Auvergne-Rhône-Alpes a permis le financement de nombreux projets d'accompagnement qui œuvrent à la politique du Logement d'abord.

On peut citer des projets d'accompagnement avec des populations ciblées :

- les femmes victimes de violence en Ardèche, dans le Rhône, en Haute-Savoie et dans le Puy-de-Dôme ;
- les publics jeunes dans le cadre d'une action "savoir habiter" dans le Puy-de-Dôme ;
- les menacés d'expulsion dans la plupart des départements ;
- les personnes souffrant de troubles santé psychique dans l'Ain, l'Ardèche, la Loire, l'Isère ;
- les réfugiés statutaires dans le Cantal, le Rhône ;
- les sortants de détention dans le Puy-de-Dôme.

Les bilans départementaux font état d'une part importante d'hommes seuls isolés qui ont été bénéficiaires d'un accompagnement.

6.4 - L'intermédiation locative

Le dispositif d'intermédiation locative (IML) s'inscrit dans le cadre du premier Plan Logement d'Abord 2018-2022 et cible les populations vulnérables (personnes sans abri ou mal logées, orientées par les Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation - SIAO). Ce dispositif permet de proposer des solutions alternatives en termes de logement et d'accompagnement, avec pour objectif d'intégrer les ménages vers une solution de logement pérenne.

À noter que Le Plan Logement d'Abord décline ses objectifs pour l'IML en places et non en logements.

L'objectif national fixé était de 40 000 nouvelles places créées dans le parc locatif privé en intermédiation locative entre 2018 et 2022, dont 4 715 places pour la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Grâce à l'effort de mobilisation des opérateurs et des DDETS/PP, cet objectif a été dépassé avec 102 % de réalisation.

- 573 places ont été créées en 2018, soit 127 % de l'objectif fixé à 450 places ;
- 1 116 places ont été ouvertes en 2019, soit 115 % de l'objectif fixé à 969 places ;
- 999 places ont été créées en 2020, soit 90.5 % de l'objectif fixé à 1 104 places ;
- 1 034 places ont été ouvertes en 2021, soit 95.7 % de l'objectif fixé à 1081 places ;
- 1 117 places ont été créées en 2022, soit 103 % de l'objectif fixé à 1 081 places.

Bilan détaillé par département

	Places créées de 2018 à 2022	Part des places en IML
Ain	403	8.3 %
Allier	236	4.9 %
Ardèche	76	1.6 %
Cantal	42	0.9 %
Drôme	301	6.2 %
Isère	410	8.5 %
Loire	568	11.7 %
Haute-Loire	66	1.4 %
Puy-de-Dôme	600	12.4 %
Rhône	1 535	31.7 %
Savoie	362	7.5 %
Haute-Savoie	240	5 %
Total AuRA	4 839	100 %

La sous-location

En 2022 comme lors des années précédentes, au sein de la région, la sous-location reste majoritaire avec 1 052 logements mobilisés dans l'année. Cela s'explique en partie par le nombre important d'acteurs mettant en œuvre l'IML mais aussi pour son aspect sécurisant pour les propriétaires.

À noter que l'on dénombre 70,4% des logements captés dans le parc privé et 29,6% des logements captés dans le parc public.

Le mandat de gestion

Les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS® ou AIS) sont un outil spécifique permettant de répondre à la demande d'accès au logement dans le parc privé pour des ménages en difficultés financières et sociales. Elles permettent via le mandat de gestion de favoriser un rapport locatif situé dans le droit commun.

Sur la région Auvergne-Rhône-Alpes, la couverture territoriale est très forte avec 13 structures agréées AIVS® ou AIS. L'activité de ces structures en IML se traduit par la gestion de 325 logements sur la région en mandat de gestion dans le dispositif IML. Si ce chiffre est modeste par rapport à la part de logement en location/sous-location, il est néanmoins le reflet d'une activité significative sur notre région en mandat de gestion permettant pour les ménages un accès pérenne au logement. La gestion locative adaptée et l'accompagnement social proposés par les

AIVS® ou AIS favorisent une insertion durable des personnes. Pour pouvoir exercer cette activité, les structures doivent bénéficier d'un agrément spécifique auquel s'ajoute la nécessité de détenir une carte professionnelle d'agent immobilier.

Il existe par ailleurs, des associations SOLIHA ayant internalisé la GLS via un service dédié dans l'ensemble des départements de la région (sauf en Haute-Loire).

Un nouveau plan de développement de l'IML sera mis en place courant 2023, dans le cadre du deuxième plan Logement d'Abord

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) qui visent 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 a réaffirmé la priorité à l'accès au logement avec un accompagnement social adapté pour toutes personnes et ménages sans abri ou mal logés. L'hébergement ne doit plus être un passage obligé dans le parcours résidentiel des ménages en difficultés, 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 difficultés, 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 acteur central de l'orientation et d'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 nécessaire pour répondre à la demande. L'hébergement se déploie sous diverses formes : hébergements d'urgence, d'insertion, hivernal ou « exceptionnel », correspondant à des publics ou des degrés de prise en charge et de temporalité différents.

L'hébergement d'urgence

Il consiste en une solution d'hébergement pour toute personne à la rue ou sur le point de l'être, présentant des vulnérabilités. Les ménages peuvent bénéficier d'une aide dans leurs démarches d'accès aux droits et dans 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 aux dispositifs de droit commun.

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

Au 31 décembre 2022, la région compte plus de 10 122 places d'hébergement d'urgence (dont 2623 sous forme de places d'hôtel). Durant les dernières années, l'offre d'hébergement d'urgence a progressé de 15 %.

La réduction des nuitées hôtelières demeure un objectif, mais la mobilisation de ce type d'hébergement reste pourtant nécessaire pour faire face à l'augmentation de la demande de mise à l'abri de personnes vulnérables non éligibles aux dispositifs de droit commun. L'hôtel s'est confirmé être un mode de mise à l'abri quasiment incontournable lors de la crise sanitaire.

Les capacités d'hébergement d'urgence ont désormais vocation à être le plus possible lissées sur l'année, sans épisodes de capacités « exceptionnelles » durant l'hiver, ou en période caniculaire, ou bien en situation ponctuelle de tout autre type de crise. Des fluctuations ponctuelles des capacités d'hébergement d'urgence sont possibles durant l'année selon les contextes locaux et les besoins de terrain, mais il n'y a plus de saisonnalité de l'hébergement d'urgence, dans un souci de prévisibilité, et de meilleure organisation et suivi des capacités comme des crédits.

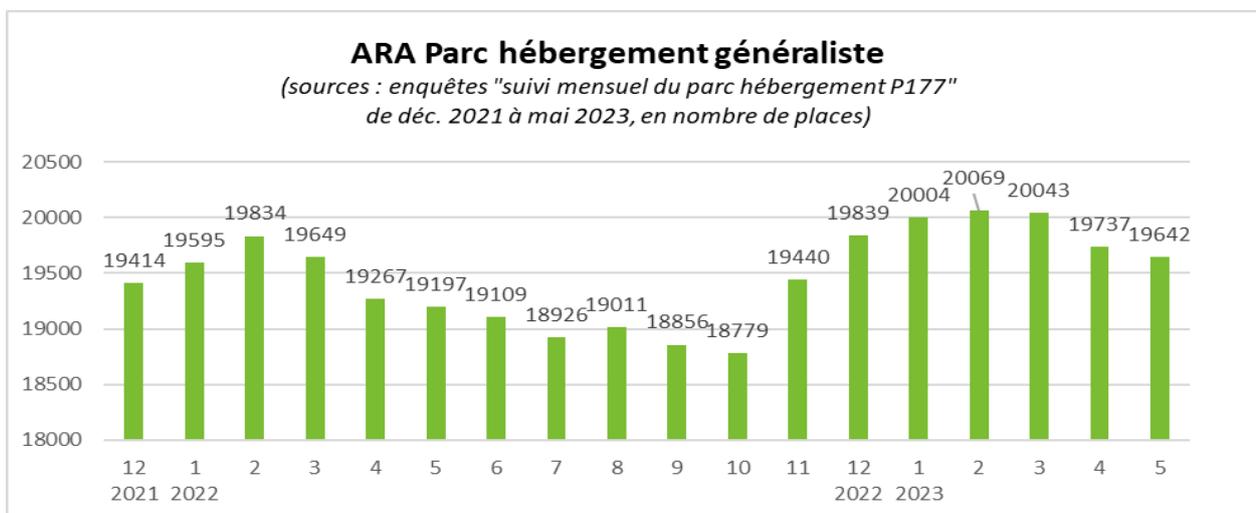
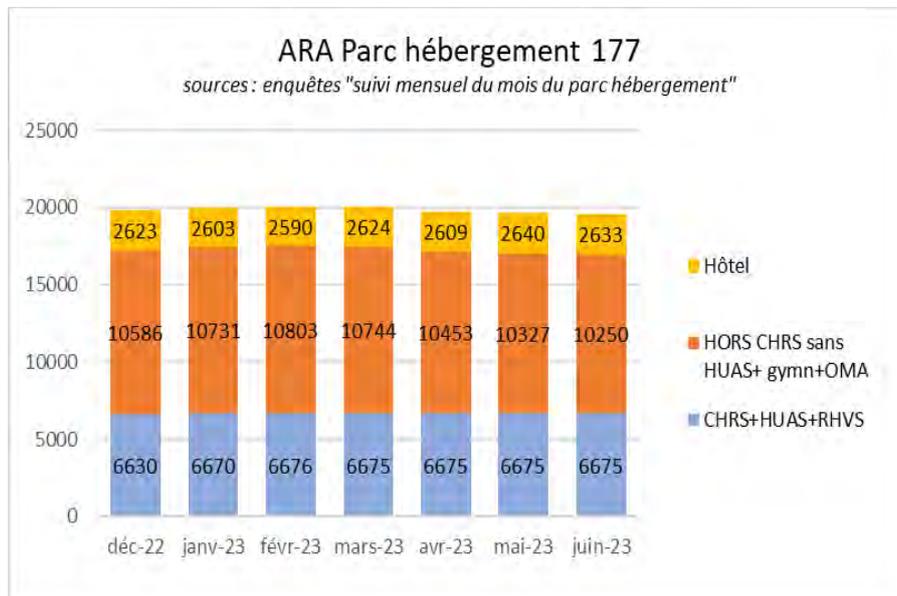
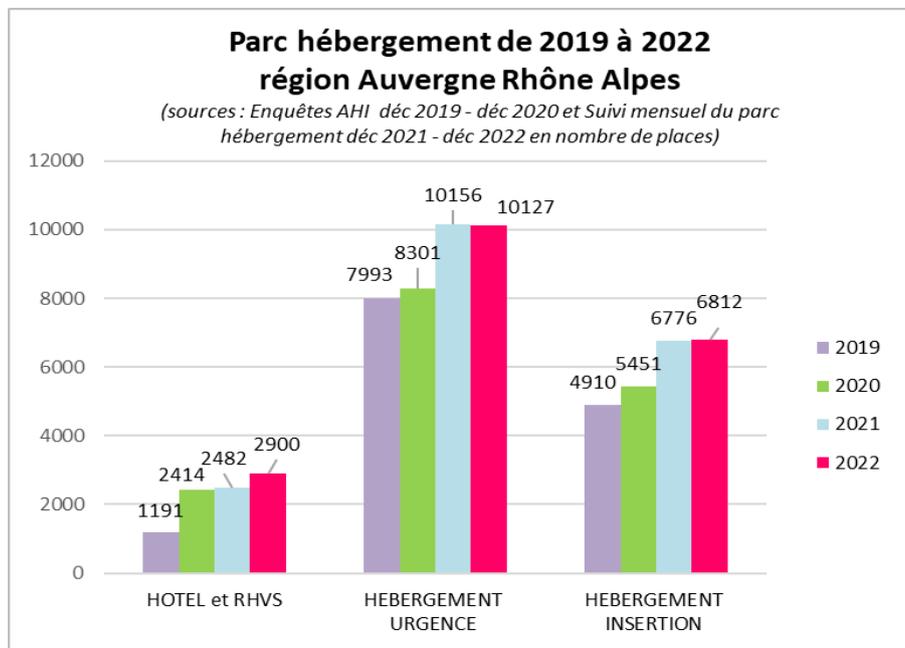
L'hébergement d'insertion et de stabilisation

Il 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 permet une durée de prise en charge plus longue que dans l'hébergement d'urgence et implique que les personnes prises en charge aient un statut administratif les rendant éligibles au droit commun des dispositifs de logement et d'accompagnement social.

Au 31 décembre 2022, la région comptait 6812 places d'hébergement d'insertion, soit une augmentation de capacité de 4,3 % par rapport à 2017 ; cette progression s'explique par la mise en œuvre d'orientations nationales visant à transformer des places sous subvention en places sous dotation globale de financement (sous statut CHRS), permettant ainsi de sécuriser les établissements et d'améliorer la qualité de l'offre pour les usagers.

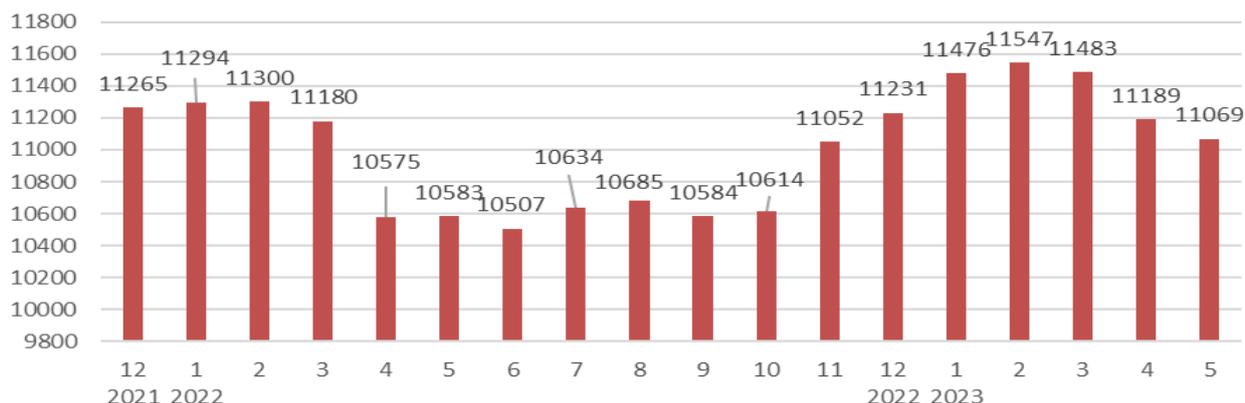
Au 31 décembre 2022, la capacité totale du parc total d'hébergement (insertion, urgence et hôtel) de la région Auvergne-Rhône-Alpes est de 19 834 places ; le parc a ainsi enregistré une progression de plus de 10 % en cinq années (2017/2020/2022).

parc hébergement au 31 décembre 2022														
(source : enquête suivi parc hébergement Déc. 2022)														
CAPACITES EN NOMBRE DE PLACES		Ain	Allier	Ardèche	Cantal	Drôme	Isère	Loire	Haute Loire	Puy de Dôme	Rhône	Savoie	Haute Savoie	Région ARA
HOTEL		6	0	15	0	236	353	494	0	491	963	0	65	2623
RHVS		0	0	0	0	0	220	0	0	0	57	0	0	277
DISPOSITIFS HEBERGEMENT	URGENCE	779	295	135	14	433	1659	800	128	1078	3529	337	935	10122
	INSERTION et STAB	181	114	124	71	166	1330	387	101	183	3593	248	314	6812
Total CAPACITE HEBERGEMENT (tous statuts +hôtel+RHVS)		966	409	274	85	835	3562	1681	229	1752	8142	585	1314	19834



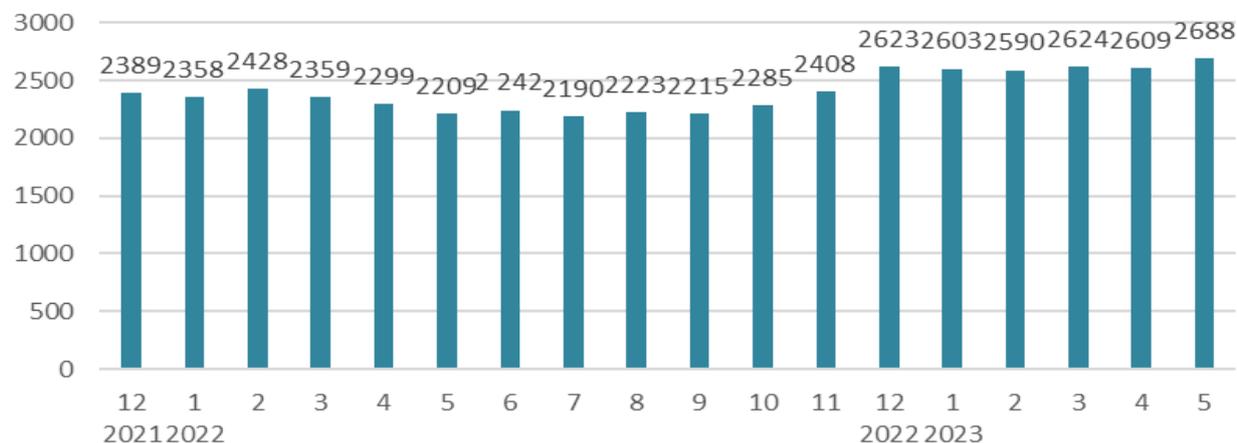
ARA places Hors CHRS

(sources : enquêtes suivi mensuel du parc hébergement P177 de déc.2021 à mai 2023)



ARA places hôtel

(sources : enquêtes suivi mensuel du parc hébergement P177 de déc. 2021 à mai 2023)



7.2 - Le dispositif d'hébergement hivernal

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

En 2022, le montant total du programme 177 était de 260 056 138€ contre 253 856 411 € en 2021, soit une augmentation de 2.4%.

Mis à part l'hébergement, ces crédits financent les dispositifs du logement adapté (pensions de famille et intermédiation locative), ainsi que la veille sociale (SIAO, maraude, accueil de jour).

Sur 260 M€, le fonctionnement des dispositifs d'hébergement a représenté 184 M€ (contre 190 M € en 2021), dont plus de 82 M€ pour les places d'insertion financées par DGF, et près de 102M€ (contre 113M€ en 2021) pour les dispositifs d'hébergement d'urgence financés par subventions. Une comparaison stricto sensu de ces données entre 2021 et 2022 n'est toutefois pas adaptée car les lignes budgétaires ne recouvrent pas des réalités totalement comparables pour les deux exercices. D'autre part il est utile de rappeler que la DIHAL a impulsé, à partir de mai 2021, une

trajectoire destinée à transformer structurellement l'offre, dans le cadre des principes du Logement d'abord. Cette démarche a visé notamment à transformer les places d'hôtel et à mettre en place des actions en faveur de la fluidité du parc.

La mise en place de cette stratégie met également l'accent sur la fin de la gestion au thermomètre et de la gestion dans l'urgence de l'hébergement afin de favoriser un pilotage annualisé du parc.

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

La contractualisation a notamment pour but la transformation de l'offre, dans le respect des principes du Logement d'Abord.

Les principes du Logement d'abord, en priorisant l'accès au logement pour tous les ménages, visent une recomposition de l'offre d'hébergement pour transformer les capacités d'hébergement en logements adaptés et en mesures d'accompagnement social.

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 s'appuie sur la généralisation de la contractualisation avec les gestionnaires de CHRS et d'autres dispositifs d'hébergement et de veille sociale. La contractualisation pluriannuelle est envisagée comme principal outil de transformation de l'offre.

En effet, la loi ELAN fait obligation à toutes les associations gestionnaires des CHRS de conclure avec l'État un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens (CPOM) d'ici le 31/12/2024, 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 sont en cours sur le terrain entre les services de l'État et les gestionnaires de CHRS, avec un périmètre allant souvent au-delà de la stricte obligation réglementaire pesant sur les CHRS, jusqu'aux places d'HU subventionnées, aux dispositifs de veille sociale voire de logement adapté.

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 d'autres activités : hébergement subventionné, accompagnement hors les murs, logement adapté, etc. afin de permettre une véritable recomposition de l'offre.

Cette recomposition de l'offre doit désormais également s'articuler avec un nouvel impératif qui est celui de la trajectoire budgétaire du BOP 177, imposant le principe d'une enveloppe budgétaire limitative pour le fonctionnement d'un parc de places d'hébergement cible.

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 privatifs, 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) 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, à condition qu'ils soient intégrés dans un établissement d'hébergement.*

Depuis 2012, 46 établissements et 1 473 places ont bénéficié d'une subvention Humanisation en région Auvergne-Rhône-Alpes.

En 2022, l'Anah a financé des travaux d'amélioration des conditions d'accueil de 25 places pour le Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) Le Tremplin, à Péronnas dans l'Ain à hauteur de 437 318€, ainsi que la réfection d'une cuisine à Payzac en Ardèche pour le CHRS l'Eau Vive (en 2021, 95 place de CHU à hauteur de 1,38M€, en 2020, 117 places pour 5 CHRS à hauteur de 0,73 M€).

8 - Le bilan des partenaires financeurs institutionnels

8.1 - La Banque des Territoires



Nos principales missions de financeur en Auvergne Rhône-Alpes

Financer la production de nouveaux logements

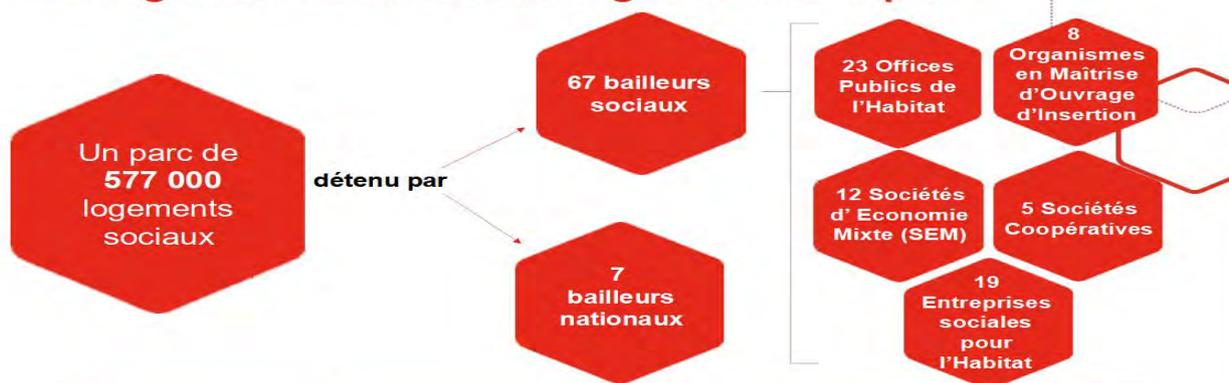
- Pour répondre aux besoins de notre territoire
- Tout en respectant nos engagements en matière de climat
- En mobilisant une large gamme pour optimiser les montages financiers : PLUS, PLAI, PLS, PHB, Booster, GAIA...

Financer la réhabilitation du parc existant

- En maximisant la performance environnementale
- En mobilisant une large gamme pour optimiser les montages financiers : Eco prêt, PAM, prêts à taux fixe
- En diversifiant nos ressources, dans la cadre d'un partenariat avec



Le logement social en Auvergne Rhône-Alpes



La situation du logement social

En M€ région AURA	2021	2022
Total des prêts	1254	1381
Dont prêts à la réhabilitation	222	186

10 912 logements construits

10 661 logements rénovés

2023



Croissance rapide du taux du livret A + remontée des taux



Hausse des loyers limitée / contrainte



Hausse des charges d'exploitation et inflation des coûts de construction



Effet ciseaux sur le modèle économique du secteur HLM à prévoir sur les 2 prochaines années

Notre feuille de route dans ce contexte d'incertitudes vise à...

2022

Se diversifier

Innovier

Fidéliser

Poursuivre notre rôle de financeur et de partenaire de long terme du secteur HLM, en finançant les projets sociaux et environnementaux, sans différenciation de taux entre bailleurs, par des outils de financement flexibles

Réaffirmer et garantir la robustesse du modèle du Fonds d'épargne et diversifier la ressource

Accompagner et impulser les politiques publiques en matière sociale et environnementale, notamment pour répondre aux enjeux climatiques

Des mesures d'accompagnement du secteur HLM

Bouclier financier pour la construction

Mise en place d'une remise d'intérêt de 1% sur la première échéance des prêts règlementés souscrits en 2023

Soutien à destination des opérateurs

- Réaménagement de la dette
- Lignes de trésorerie

Rénovation thermique et décarbonation du parc

Prêts bonifiés et de haut de bilan au service de la transformation énergétique

Interne

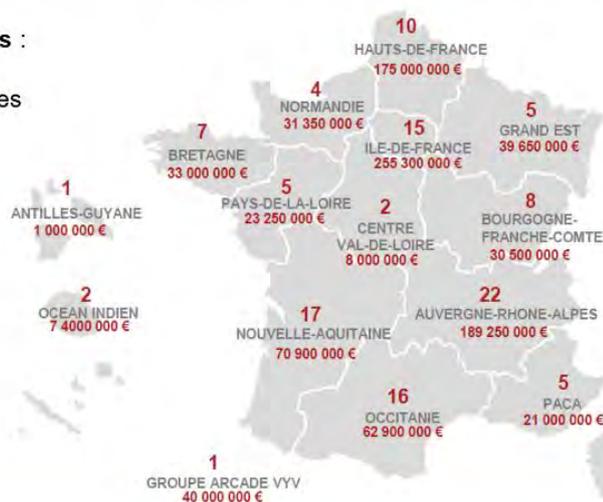


6

Nos principales missions de financeur en Auvergne Rhône-Alpes

Les Titres participatifs, bilan des 2 campagnes :

- Des quasi fonds propres pour soutenir les programmes patrimoniaux des bailleurs
- Près de **1Mds** souscrit au niveau national
- Dont près de **190 M€** au bénéfice des bailleurs sociaux en Auvergne Rhône Alpes
- Notre territoire compte le plus grand nombre de bénéficiaires



Interne



7

8.2 - Action Logement



ActionLogement 

Sommaire

- 1 Les fondamentaux d'Action Logement
- 2 Données clés nationales 2022
- 3 Action Logement Services en Auvergne Rhône-Alpes
- 4 Signature de la convention quinquennale 2023-2027

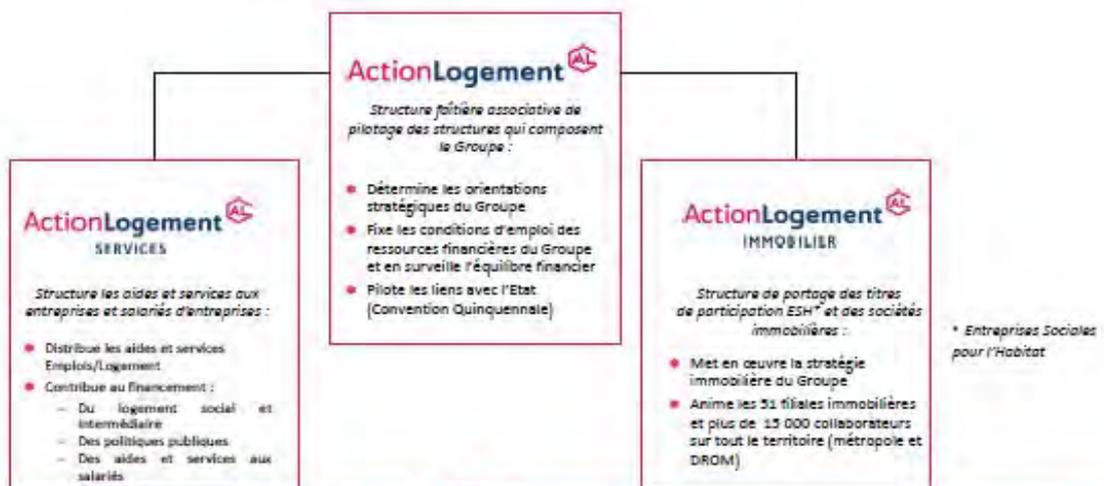
1 | LES FONDAMENTAUX D'ACTION LOGEMENT



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

UNE ORGANISATION PARITAIRE



LIENS ET SOLUTIONS POUR L'ENTREPRISE

VALORISER LA POLITIQUE RH ET DÉVELOPPER LA FIDÉLITÉ DES SALARIÉS

SOUTENIR LES RECRUTEMENTS (ALTERNANTS, INTÉRIMAIRES, CDD, CDI)

ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION PROFESSIONNELLE DES SALARIÉS



ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT (DÉMÉNAGEMENT, NOUVEAUX SITES)

FACILITER L'INSTALLATION ET L'INTÉGRATION DES SALARIÉS RECRUTÉS OU MUTÉS.

CONTRIBUER À LA DÉMARCHE RSE

LIENS ET SOLUTIONS POUR LES SALARIÉS



2 | DONNEES CLES NATIONALES 2022



ActionLogement
BODIGNON D'UTILITE SOCIALE

LE GROUPE ACTION LOGEMENT

CHIFFRES CLÉS 2022

LES RESSOURCES



1 735 M€
de contribution
des entreprises
(PEEC, PEAC et PSEEC)



1 124 M€
de remboursements de
prêts consentis aux
ménages et aux bailleurs

L'ACTIVITÉ DE SERVICES



805 693
aides et services attribués

dont



105 241
logements attribués

LES EMPLOIS



1 313 M€
d'interventions
et aides auprès
des salariés
des entreprises
(hors Visale)



693 M€
de financement des
politiques publiques



4 342 M€
investis dans la production
de logements abordables

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE



Un patrimoine de **1 090 304** logements
sociaux et intermédiaires
30 346 logements mis en chantier
28 157 logements neufs livrés
50 filiales immobilières dont **45** ESH et
5 sociétés de logement intermédiaire.

08/07/2023 | Direction Régionale AURA

ActionLogement
BODIGNON D'UTILITE SOCIALE



2018-2022 : DES ENGAGEMENTS TENUS

- **24,1 Mds€** engagés par Action Logement Services pour le logement de salariés* :
 - **6 Mds€** d'aides aux salariés
 - **12,6 Mds€** de financements en faveur de tous les acteurs du secteur
 - **5,5 Mds€** en faveur des politiques nationales du logement

SERVICES	FINANCEMENT DU LOGEMENT	IMMOBILIER
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3,4 millions de bénéficiaires dont 2/3 de jeunes de moins de 30 ans : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 500 000 ménages logés ▪ 900 000 bénéficiaires de Visale ▪ 581 000 alternants aidés 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plus de 500 bailleurs accompagnés chaque année par ALS ▪ 1,4 Md€ / programme ACV ▪ 72 % du financement du NPNRU ▪ 1,1 Md€ / PIV DROM ▪ Soutien en fonds propres 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un patrimoine de 1 090 000 logements (+ 10 %) ▪ 220 000 logements produits ▪ 150 000 logements réhabilités dont 15 000 dans les DROM

* Dont réservations de crédits

08/07/2023 | Direction Régionale AURA

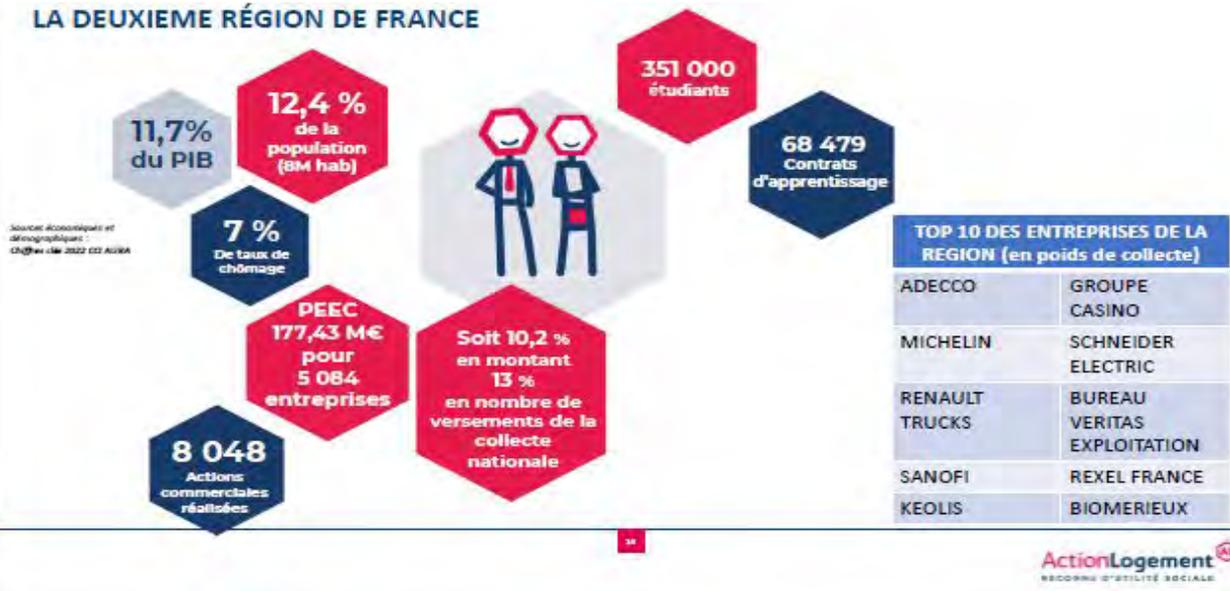
ActionLogement
BODIGNON D'UTILITE SOCIALE

3 | ACTION LOGEMENT SERVICES EN AUVERGNE RHÔNE-ALPES

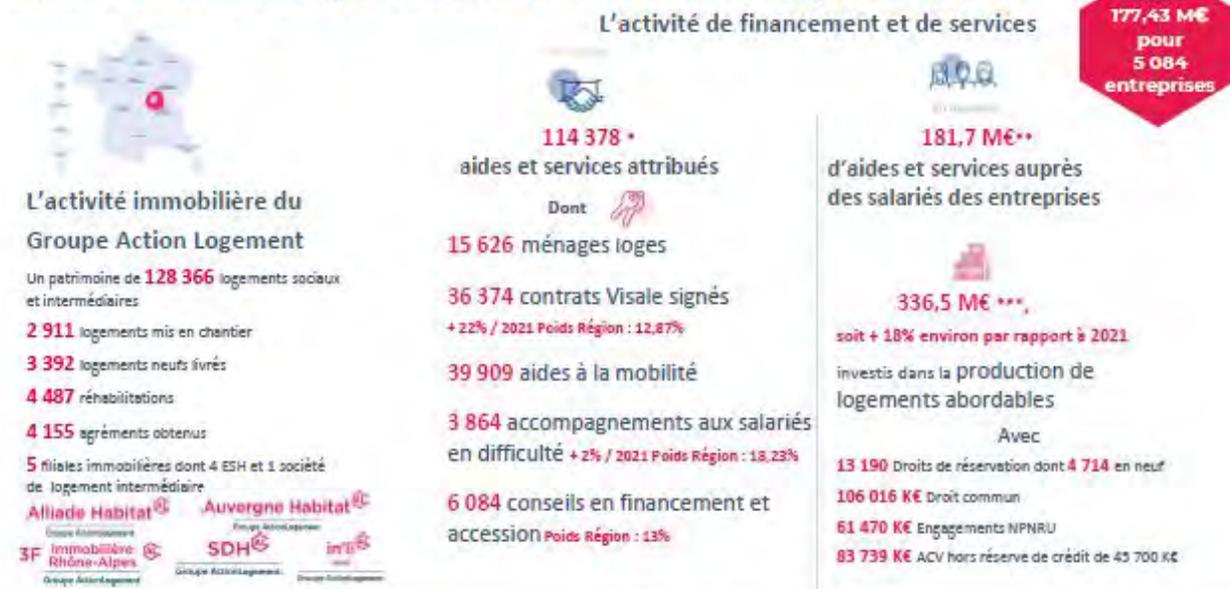


ActionLogement
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

LA DEUXIEME RÉGION DE FRANCE



L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE, DE FINANCEMENT ET DE SERVICES pour 2022 en AURA



* Y compris Visale, ** hors Visale, *** hors DNV et FTI

PROGRAMMES ACTION CŒUR DE VILLE EN AURA



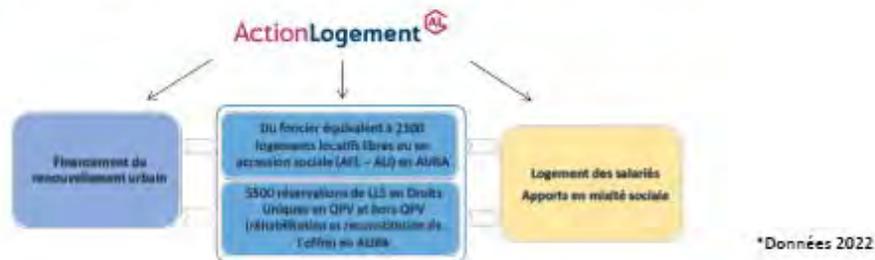
- 25 villes
- 5 axes d'accompagnement :
 - De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
 - De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
 - Favoriser un développement économique et commercial 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.



LE RENOUELEMENT URBAIN EN AURA*

- En AURA le concours financier de l'ANRU est d'un total de 1,117 Mds€ pour les conventions et avenants signés (plusieurs conventions et avenants en cours d'élaboration non comptabilisés)
- Action Logement apporte environ 72% du concours financier de l'ANRU.
 - en contribuant massivement aux 795M€ de subventions versées par l'ANRU
 - en octroyant plus de 322 M€ sous forme de prêts à l'échelle régionale

La contrepartie au financement d'AL : foncier et réservations locatives



*Données 2022

RELATIONS AUX TERRITOIRES

LA DÉMARCHÉ INNOVANTE

	L'HABITAT	L'ÉCONOMIE
DÉMARCHÉ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Appliquer l'ancrage durable des entreprises et l'insertion à l'emploi ▪ Médialiser 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 2022

Action Logement et l'AFPA (Agence nationale pour la formation professionnelle des adultes) ont signé le 17 mars 2022 une convention de partenariat afin de faciliter le parcours d'insertion des plus fragiles en région Auvergne-Rhône-Alpes.

Ecole du Design St Etienne, convention signée le 31 mai 2022, visant à développer des actions en lien avec le design dans le logement, dans un objectif de réflexion commune avec des designers pour mieux ancrer les usages et la fonctionnalité des espaces et des équipements, en fonction des occupants.

Pôle Emploi, convention signée en 2021, et renouvelée en 2022, visant 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.

RELATIONS AUX TERRITOIRES

LA DÉMARCHE CONVENTIONNELLE

DÉMARCHE

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.

ILLUSTRATIONS 2022

INGENIERIE TERRITORIALE

Etude sur les besoins en logement des apprentis du CFAI de Valence

Afin de répondre au mieux à la problématique de recrutements des apprentis, Action Logement finance une étude visant à identifier des pistes d'actions pour consolider et développer l'offre de logements.

Etude sur les besoins en logements en Haute-Savoie

La DDT, le Conseil Départemental et Action Logement copilotent une étude visant à orienter et territorialiser, à l'échelle des EPCI, la programmation de logements pour répondre aux besoins des publics cibles dans une logique prospective et déployer des réponses adaptées permettant d'accompagner le recrutement et la mobilité des professionnels des secteurs en tension.

INNOVATION

Action Logement s'est associé au projet d'innovation-expérimentation d'Auvergne Habitat, consistant à apporter une solution innovante d'accès à un habitat sur mesure, dans une optique d'inclusion communautaire, avec une triple dimension d'habitat, d'emploi et d'accompagnement vers l'autonomie de personnes atteintes d'un Trouble du Spectre Autistique (Autistes Asperger).

4 | SIGNATURE DE LA CONVENTION QUINQUENNALE 2023-2027



ActionLogement
BENEFICIAIRE D'UTILITE SOCIALE

LA NOUVELLE CONVENTION 2023-2027

LES 3 AXES STRATÉGIQUES

UNE CONVENTION QUINQUENNALE 2023-2027 RÉAFFIRMANT LES 3 AXES STRATÉGIQUES PRIORITAIRES DES PARTENAIRES SOCIAUX

- 1** ACCOMPAGNER LES SALARIÉS DANS LEUR PARCOURS RÉSIDENTIEL EN LIEN AVEC L'EMPLOI
- 2** RÉPONDRE À LA DIVERSITÉ DES BESOINS DANS LES TERRITOIRES MÉTROPOLITAIN ET ULTRA-MARINS
- 3** CONTRIBUER À LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET À LA STRATÉGIE BAS-CARBONE

LES ENGAGEMENTS 2023-2027

14,4 Mds € AU SERVICE DU LOGEMENT ABORDABLE ET DURABLE

PRÊTS, AIDES ET SERVICES AUX PERSONNES PHYSIQUES (3,7 MDSE)

Dont :

- Prêts accession et travaux : 2 MDSE
- Aides à la mobilité : 0,9 MDSE
- Aides à la location sécurisée : 0,3 MDSE
- Aides aux salariés en difficulté : 0,3 MDSE



FINANCEMENT DES BAILLEURS SOCIAUX ET INTERMÉDIAIRES (5,5 MDSE)

Dont :

- Production de logements : 3,9 MDSE
- Améliorer l'habitat dans les Outre-mer : 0,8 MDSE
- Association Foncière Logement : 0,7 MDSE
- Innovation - Ingénierie Territoriale : 0,1 MDSE

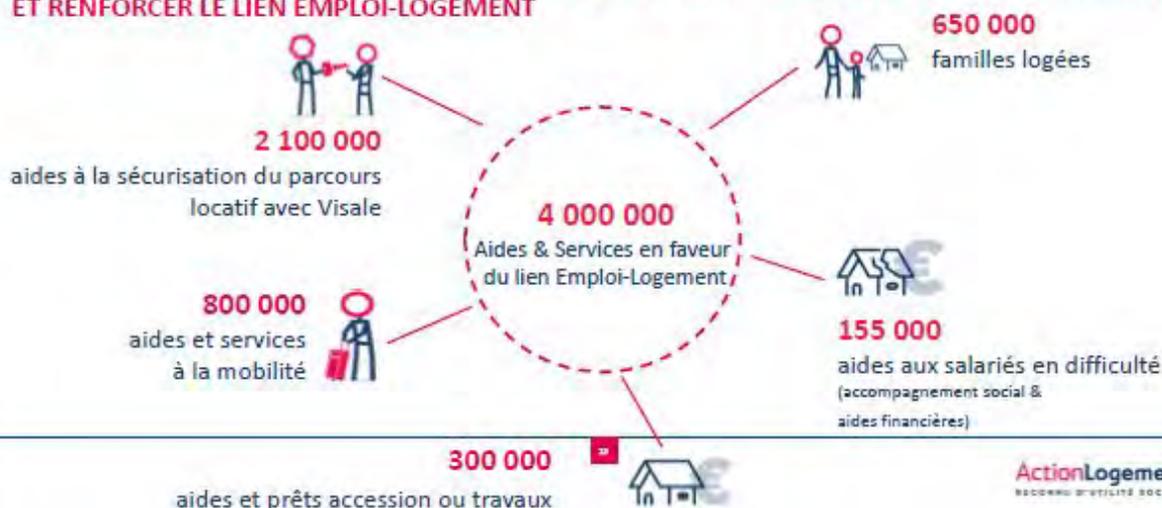
POLITIQUES PUBLIQUES (5,25 MDSE)

Dont :

- Programme national Action Cœur de Ville : 1 Md€
- ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) : 3,8 MDSE
- FNAP (Fonds National des Aides à la Pierre) : 0,45 MDSE

RENFORCER LE LIEN EMPLOI-LOGEMENT : EN ACTIONS

UNE CONVENTION QUINQUENNALE 2023-2027 POUR ACCOMPAGNER 4 MILLIONS DE SALARIÉS ET RENFORCER LE LIEN EMPLOI-LOGEMENT



Faire le lien entre le logement et l'emploi depuis

70 ans

ActionLogement

RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE



actionlogement.fr

9 - Annexe : bilan d'activité du CRHH en 2022

9.1 - Généralités

L'année 2022 a été marquée par la mise en place de la coprésidence du CRHH entre le préfet de région et un élu local. Cette disposition, issue de l'article 73 de la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale code de la construction et de l'habitation (3DS) a fait l'objet de plusieurs échanges en plénier et bureaux pour définir les modalités de désignation du (de la) coprésident (e) au sein du collège des représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements.

Le collège des représentants des collectivités s'est réuni le 20 septembre pour échanger sur ses modalités d'application et pour désigner le coprésident. A l'issue de cette réunion, le Vice-Président de la Métropole de Lyon a été élu par ses pairs pour un mandat de deux ans.

Sous ses différentes instances, le CRHH s'est tenu 15 fois dont 1 réunion plénière, 10 bureaux et 4 commissions hébergement et accès au logement (CHAL).

En complément, une consultation du plénier a été organisée au mois de décembre par voie dématérialisée pour recueillir les avis sur la programmation des crédits des parcs public et privé.

9.2 - L'activité du CRHH en séances plénières

En 2022, la crise sanitaire de la COVID 19 perdurant, le CRHH plénier ne s'est réuni qu'une seule fois en distanciel et une consultation dématérialisée a été organisée en fin d'année.

- Plénier du 8 mars: lors de cette séance, outre les présentations assurées par la DREAL et la DREETS, des présentations ont été assurées par des personnes qualifiées sur le déploiement du service public de la performance énergétique de l'habitat
 - M. Clabaut : directeur adjoint de la Direction Environnement Energie au Conseil régional ;
 - M. Sall, chargé de mission à la coordination interministérielle du plan de rénovation énergétique.

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-lenieres-du-crhh-a2684.html>

9.3 - L'activité des bureaux du CRHH

10 bureaux ont été organisés en visioconférence.

28 avis réglementaires ont été rendus, en augmentation par rapport à 2021 (26), qui concernent essentiellement les avis sur les PLH en très nette progression :

- 22 avis sur les PLH (8 projets de PLH, 12 bilans triennaux et 2 bilans finaux) ;

- 2 demandes d'organismes HLM dont 2 concernant des demandes d'extension de leurs compétences pour exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire (OFS) ;
- 2 avis de demandes d'extension du périmètre des EPF du Dauphiné, et d'Auvergne ;
- 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 2022 ;
- la présentation de deux études : DREAL/INSEE sur le logement des jeunes actifs et une étude URCLLAJ sur le non recours des jeunes au logement social ;
- 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 ;
- La mise en place de la coprésidence 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 2022 été marquée par 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.

L'activité de la CHAL

En 2022, 4 Commissions Hébergement et Accès au Logement (CHAL) se sont tenues en visioconférence, sur les points suivants :

- Présentation du PLAID « Plan Logement hébergement d'Accompagnement et d'Inclusion des habitants Défavorisés » de la Métropole de Lyon ;
- Présentation de l'évaluation à mi-parcours du PDALHPD du Cantal ;
- Présentation de l'évaluation à mi-parcours du PDALHPD de l'Allier ;
- Présentation du nouveau PDALHPD du Puy-de-Dôme ;
- Présentation de l'évaluation à mi-parcours du PDALHPD de la Drôme ;
- Présentation de l'évaluation à mi-parcours du PDALHPD de la Savoie ;
- Bilan d'activité du FSL et du FNAVDL ;
- Présentation des dispositifs santé par l'ARS ;
- Dispositifs de droit commun : PASS (dont PASS dentaire), EMPP, centre régional de psycho trauma, LHSS, lieux de répit, dispositifs de médiation en santé ;
- Dispositifs spécifiques dédiés aux personnes en précarité ;
- L'AMI sur la lutte contre les addictions et présence de psychologues en CHRS ;
- Zoom sur le dispositif un « chez-soi d'abord » ;
- Présentation générale du dispositif par la DIHAL ;
- Témoignage de l'équipe par l'UCSA 42 ;
- Présentation des dispositifs expérimentaux un chez-soi d'abord dédiés aux jeunes et en milieu rural par la DIHAL ;
- Présentation du dispositif Loc'Avantages par l'ANAH ;
- Présentation du fonds de sécurisation sur le dispositif d'intermédiation locative (IML) par la FAPIL ;
- Point sur le FNAVDL : bilan 2021 et orientation 2022 ;
- Présentation de l'appel à projet portant sur l'axe 3 du Plan d'Investissement dans les Compétences (PIC) ;
- Présentation des missions de l'Agence Nationale de Lutte Contre l'Illettrisme (ANCLI).

9.4 - Les actions d'animation associées au CRHH

En 2022, 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.

D'une part, trois réunions de l'atelier « **copropriétés** », organisé avec l'appui du bureau d'études Urbanis, se sont tenues sous forme de webinaires les 12 avril, 23 juin, et 21 octobre. La première a porté sur la mise en œuvre des politiques publiques pour la définition de stratégies d'intervention en copropriétés ; la deuxième a essayé d'apporter des réponses à plusieurs questions opérationnelles recensées auprès de collectivités dans le cadre d'une séquence d'animation participative qui s'est appuyée sur les compétences de chacun des participants ; la troisième s'est intéressée au portage de lots en copropriété.

D'autre part, la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets prévoit la mise en place d'observatoires de l'habitat et du foncier adossés aux Programmes locaux de l'habitat, qui devront notamment analyser la conjoncture du marché immobilier. Afin d'accompagner la mise en place de ces observatoires, la DREAL, avec l'appui d'Urba4, réseau des agences d'urbanisme en Auvergne-Rhône-Alpes, a proposé d'ouvrir un nouveau cycle d'ateliers « **politiques locales de l'habitat** » autour des sources et données contribuant à ces analyses. Trois réunions – les 25 janvier, 28 juin, et 15 novembre – ont ainsi respectivement traité des données relatives aux loyers, aux prix immobiliers et fonciers, et aux caractéristiques du parc de logements.

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 aussi d'autres territoires.

Retrouvez les supports des ateliers du CRHH sur le [site internet de la DREAL](#).



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*



A2761