PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

Liberté
Égalité
Fraternité

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

L'habitat en Auvergne-Rhône-Alpes en 2023

Novembre 2024

1

2 3 4

crédits photos

1 - Annonay (07) - Nicolas Dormont
2 - Pension de famille Zola, Villleurbanne (69) - Frédéric Monnet
3 - Logement-isolation (69) - Nicolas Dormont
4 - Cité 2 de la résidence des Cézeaux, Aubière (63) - Crous de Clermont-Ferrand

Table des matières

EDITO....5

1 - LES DONNÉES DE CADRAGE....7

1.1 - Population....7

Focus : D'ici 2050, une forte croissance du nombre de ménages, en particulier de personnes seules....7

1.2 - Logement....7

1.3 - Revenus....8

2 - LA CONSTRUCTION NEUVE, L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE ET L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ....9

2.1 - Marché du logement et construction neuve....9

Le dynamisme de la construction....9

Les logements autorisés....10

Les mises en chantier – logements commencés....10

Les dynamiques au niveau départemental....11

Focus : Observatoire RE2020....12

La commercialisation des logements neufs....13

L'évolution départementale....14

Les prix de vente....15

Focus : Pacte bois-biosourcés....16

Focus : quel avenir pour la filière « paille » en région Auvergne-Rhône-Alpes ?....16

L'investissement locatif défiscalisé....17

Le logement intermédiaire pour les investisseurs particuliers....17

Dispositif « Pinel »....17

Dispositif « Denormandie »....18

Dispositif « Loc'avantages »....19

Le logement intermédiaire pour les investisseurs institutionnels (LLI)....19

Focus : la révision du zonage ABC....20

La mobilisation du foncier public à des fins de logements....21

Le recyclage foncier....22

Les actions mises en œuvre par les établissements publics fonciers....22

2.2 - L'offre locative sociale....26

Le parc social régional....26

Les bailleurs sociaux en Auvergne-Rhône-Alpes....26

Les cessions entre organismes HLM....28

Les logements locatifs sociaux agréés en 2023....29

Les logements locatifs sociaux agréés....30

La reconstitution de l'offre ANRU....31

La localisation des logements agréés....31

Les caractéristiques des logements agréés....31

Focus : la production de logements sociaux dans une logique de sobriété foncière....31

La localisation des logements agréés....32

Les caractéristiques des logements agréés....33

Focus : la production de logements sociaux dans une logique de sobriété foncière....34

Les opérateurs des logements agréés....35

Le financement et le coût des opérations....36

Les logements locatifs sociaux livrés....36

Logements locatifs sociaux mis en service dans l'année dans la région AURA....36

Le conventionnement Anah....37

L'accès au parc locatif social....38

Les demandes et attributions de logements sociaux....38

Les demandes actives....38
Les nouvelles demandes....38
Les attributions....38
Les mutations au sein du parc social....39
La tension de la demande de logement social hors mutations....39
Les ressources des demandeurs et attributaires....40
La situation de logement des demandeurs et attributaires....40
L'âge des demandeurs et attributaires....41
La taille des ménages des demandeurs et attributaires....41
La typologie des logements demandés et attribués....41
La mise en œuvre du DALO....42
Les recours logement :....42
Les recours logement dans la région Auvergne-Rhône-Alpes....42
L'évolution des recours logement....42
Les recours hébergement....44
Le profil des requérants....44
Les motifs invoqués par les requérants et retenus par les COMED (recours logement)....44
Suite aux décisions favorables....45
L'occupation du parc social....45
Les aides personnelles au logement....46
2.3 - Parcours vers l'accession à la propriété....47
Le prêt à taux zéro (PTZ)....47
Le prêt social location accession (PSLA)....48
Les ventes HLM aux occupants et aux personnes physiques....49
Les Organismes de Fonciers Solidaires (OFS) et le Bail Réel Solidaire (BRS)....52
Focus : le bilan d'activité des OFS....53
3 - L'AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT....54
3.1 - La requalification du parc privé....54
L'action de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)....54
Les dispositifs programmés....57
La lutte contre l'habitat indigne....58
L'harmonisation et la simplification des polices en matière de lutte contre l'habitat indigne....58
Les aides de l'*Anah* au titre de l'*habitat indigne :* subventions aux propriétaires....59
Les aides de l'*Anah* en RHI-Thirori....59
Les crédits de *l'État*....60
Le redressement des copropriétés dégradées ou en difficulté....60
Le plan « initiative copropriétés »....60
Les financements octroyés....61
Les dispositifs d'observation et de prévention....61
Le registre National des Copropriétés....62
Les aides au maintien dans le logement des personnes âgées et handicapées (Autonomie)....62
La revitalisation des centres-villes....63
Le programme *«* Action *Cœur* de Ville *»*....63
Le programme *« Petites Villes de Demain »*....65
3.2 - La rénovation énergétique du parc de logements....66
La qualification des entreprises....67
Ma prime Rénov, Ma prime Rénov Sérénité, Ma prime Rénov Copropriété....67
Déploiement et évolution du service public de la performance énergétique de l'habitat (France Rénov')....68
Focus : « Mon Accompagnateur Renov ' »....69
Eco-PTZ....69
La rénovation énergétique du parc social....70

La performance du parc social et la démarche de massification....70
Démarche de massification des réhabilitations en Auvergne-Rhône-Alpes....70
Focus : *« seconde vie des logements locatifs sociaux »*....71
Rénovation énergétique du parc social en 2023....71
Bilan 2023....72
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) et les plans locaux d'urbanisme intercommunaux valant PLH (PLUiH)....76
Focus : les attendus du CRHH sur les PLH et PLUiH....78
Les délégataires des aides à la pierre....78
Le pilotage des politiques d'attribution....79
Focus : l'accompagnement des acteurs pour la mise en œuvre des politiques d'attribution de logements sociaux : les webinaires....79
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....81

4.2 - Les dispositifs territorialisés....82
L'obligation de production de logements sociaux (dispositif SRU)....82
Rappel de l'article 55 de la loi *« Solidarité et Renouvellement Urbains »*....82
Le bilan triennal 2020-2022....83
Les contrats de mixité sociale....86
Le nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) porté par l'ANRU....87
Situation des PRIN et des PRIR....87
Les démolitions de logements sociaux....87
Démolitions hors ANRU....88

5 - LES PUBLICS SPÉCIFIQUES....90

5.1 - Le logement des jeunes....90
Le logement des étudiants....90
Les agréments en logements étudiants en 2023....90
Les livraisons de logements étudiants en 2023....92
L'offre de logements à destination des jeunes....93

5.2 - L'accueil et l'habitat des gens du voyage....94
Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage....94
La situation des schémas d'accueil et d'habitat des gens du voyage en région :....94
Tableau récapitulatif : aires d'accueil, terrains familiaux, aires de grands passages....96

6 - LE PLAN LOGEMENT D'ABORD....97

6.1 - Les PLAI adaptés 2023....97
En 2023, la production de PLAI adaptés est restée stable dans un contexte de baisse de la construction du logement social....98
Une mobilisation des organismes HLM qui nécessiterait d'être amplifiée au regard des besoins....100
Focus : La production de PLAI adaptés en Auvergne-Rhône-Alpes sur la durée du plan Logement d'abord....101

6.2 - Les pensions de famille....103
Plan de développement des pensions de famille 2023-2027....103
Activité 2023....104

Les caractéristiques des projets étudiés en 2023....104
Ouvertures en 2023 et reports....105
6.3- L'accompagnement lié au logement : le fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL)....105
Focus : la Plateforme Accompagnement Logement (PAL) de l'Ain....105
La gouvernance régionale du FNAVDL en Auvergne-Rhône-Alpes....106
La programmation et l'utilisation des crédits en 2023....106
6.4 - L'intermédiation locative....107
Bilan détaillé par département....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
Les statuts des types d'hébergements....109
Les volumes de places au 31 décembre 2023....110
....113
7.2 - Les crédits Hébergement, le parcours pour le logement et l'insertion des personnes vulnérables....113
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....116
8.1 - La Banque des Territoires....116
8.2 - Action Logement....120
9 - ANNEXE: BILAN D'ACTIVITÉ DU CRHH EN 2023....128
9.1 - Généralités....128
La coprésidence du CRHH plénier et les nouvelles compétences....128
Les différentes instances en 2023....128
9.2 - L'activité du CRHH en séances plénières....128
9.3 - L'activité des bureaux du CRHH....129
9.4 - L'activité de la CHAL....131
9.5 - Les actions d'animation associées au CRHH....131

EDITO

En 2023, les secteurs du logement et de l'hébergement sont restés soumis à une crise majeure. Sous l'effet d'une double hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt, l'offre de logements a connu un ralentissement persistant tant au niveau national que régional.
Avec 38 420 logements mis en chantier et 8 939 logements locatifs sociaux agréés, la région Auvergne-Rhône-Alpes enregistre des niveaux historiquement bas, ces chiffres étant inférieurs de 20 % à ceux de l'année 2022. Cette crise met en tension l'ensemble des segments de la chaîne, entravant la fluidité des sorties d'hébergement et des parcours résidentiels.
Dans ce contexte difficile pour la production de logements, je souhaite souligner trois grandes réussites :

- *Les plans de rachat mis en place par les acteurs institutionnels comme la Banque des territoires, Action Logement, et certaines collectivités, qui ont joué un effet amortisseur ;*
- *La progression du financement pour le logement adapté, en lien avec la mise en œuvre du 2ème plan Logement d'abord (2023-2027), copiloté par la DREETS et la DREAL;*
- *et le dispositif régional « sobriété foncière » pour le logement locatif social, piloté par la DREAL.*

Il convient également de souligner la croissance des soutiens publics en faveur de la rénovation du parc privé. La dotation régionale de l'Anah est passée de près de 124 millions d'euros en 2022 à 155 millions en 2023, permettant la réalisation d'environ 322 millions d'euros de travaux éligibles en 2023. Ces investissements ont également permis de consolider le service public de la rénovation de l'habitat « France Rénov' », et de mettre en place un tiers de confiance « Mon Accompagnateur Rénov' » pour assurer l'accompagnement des ménages.

L'année 2023 a été également marquée par les conclusions du bilan triennal de la mise en œuvre de la loi Solidarité et renouvellement urbains pour la période 2020-2022. Les services de l'État accompagnent les communes déficitaires, afin d'identifier collectivement les leviers mobilisables pour produire des logements sociaux. Pour 8 communes carencées, dans le Rhône et en Isère, qui ont présenté un taux de réalisation de leurs objectifs particulièrement bas, les préfets de département ont mis en œuvre une mesure exceptionnelle de reprise de la compétence d'instruction des permis de construire de logements collectifs.

Vous trouverez dans ce rapport 2023 les actions et moyens engagés en faveur de ces politiques publiques, à la croisée d'enjeux majeurs : économiques, de transition écologique et de cohésion sociale.

La situation est complexe, car il s'agit de remédier à une situation d'urgence tout en se projetant dans le temps long. Je sais cependant pouvoir compter sur l'investissement, la créativité et la mobilisation collective renforcés de l'ensemble des acteurs pour répondre à ce défi.

Fabienne Buccio

Préfète de la région Auvergne – Rhône – Alpes

Préfète du Rhône

1 - Les données de cadrage

1.1 - Population

La région Auvergne-Rhône-Alpes compte 8 114 361 habitants (sources : Insee RP 2015 et 2021).

Le taux annuel moyen de variation de la population pour la période 2015-2021 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 -0,3 %/an et -0,2 %), et deux fois supérieure à la moyenne régionale en Haute-Savoie (+1 %/an).

La densité de la population de la région s'établit à plus de 116 habitants/km². Elle varie cependant de 25 habitants/km² dans le Cantal à près de 583 habitants/km² dans le Rhône.

La région compte 3 681 164 ménages, soit près de 212 000 ménages supplémentaires entre le 1er janvier 2015 et le 1er janvier 2021.

Focus : D'ici 2050, une forte croissance du nombre de ménages[1], en particulier de personnes seules

En Auvergne-Rhône-Alpes, si les tendances démographiques et de comportements de cohabitation se poursuivaient, le nombre de ménages augmenterait de 22 000 en moyenne chaque année d'ici 2050. Parmi ces ménages supplémentaires, huit sur dix seraient composés d'une seule personne, et le couple, avec ou sans enfants, ne serait plus le ménage majoritaire. Dans les territoires urbains autour de Lyon ou de la frontière suisse, le nombre de ménages progresserait fortement, à l'inverse des territoires ruraux situés à l'ouest de la région et dans les Alpes, où il serait stable, voire en baisse.

Les projections de l'évolution du nombre de ménages sont essentielles pour anticiper les futurs besoins en logements et constituent un enjeu important en termes d'aménagement du territoire.

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.

1.2 - Logement

Auvergne-Rhône-Alpes compte 4 619 729 logements, dont 79,7 % de résidences principales (source : Insee RP 2021), soit près de 277 000 logements supplémentaires par rapport au 1er janvier 2015.

58,9 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Cette part est un peu supérieure à la moyenne de la France (57,5 %) et varie de 48,6 % dans le Rhône à 70,8 % dans le Cantal.

1 Définition d'un ménage, au sens statistique : ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de colocation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

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 3,5 % 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 (8,1 %), et varie de 5,7 % en Savoie à 14,7 % dans l'Allier.

1.3 - Revenus

54 % des ménages fiscaux d'Auvergne-Rhône-Alpes sont imposés (source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal 2021). Cette part varie de 44,8 % dans le Cantal à 58,6 % dans le Rhône.

La médiane du revenu disponible par unité de consommation s'élève à 23 800 €, et varie de 21 500 € dans l'Allier à 28 120 € en Haute-Savoie.

Le taux de pauvreté s'établit à 13,3 %, et varie de 9,5 % en Haute-Savoie à 16,2 % dans l'Allier.

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

2.1 - Marché du logement et construction neuve

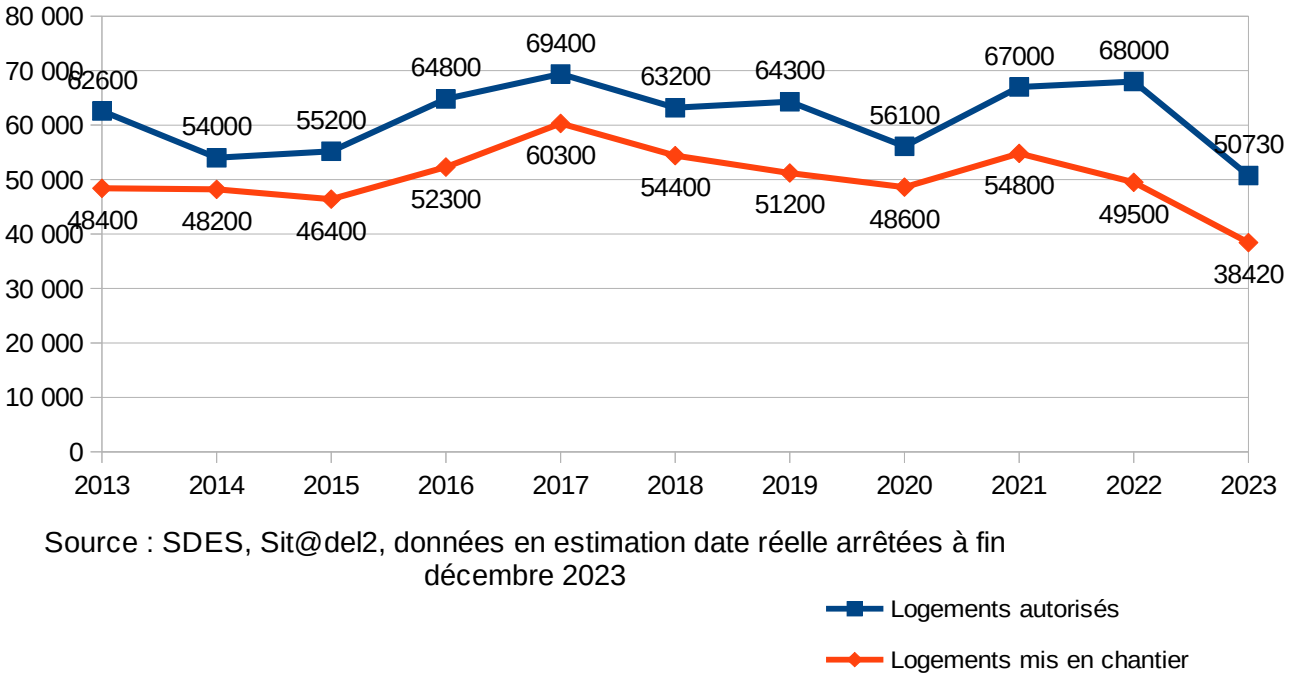
Le dynamisme de la construction

Marquée par une chute brutale de l'activité de la construction, l'année 2023 s'achève néanmoins par un léger regain observé en décembre 2023. Une crise du logement multi-factorielle touche l'ensemble du territoire, et s'explique notamment par un foncier cher et rare dans les zones tendues, une hausse à la fois des coûts de construction et des taux d'intérêt et des difficultés d'investissement des promoteurs et bailleurs sociaux.

En 2023, la région Auvergne-Rhône-Alpes représente respectivement 13,6 % des logements autorisés (50 700 logements au niveau régional pour 373 100 au niveau national) et 13,4 % des logements commencés (38 400 logements au niveau régional pour 287 100 au niveau national) en France métropolitaine. Cette part reste stable depuis plusieurs années.

La partie du présent rapport consacrée 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).

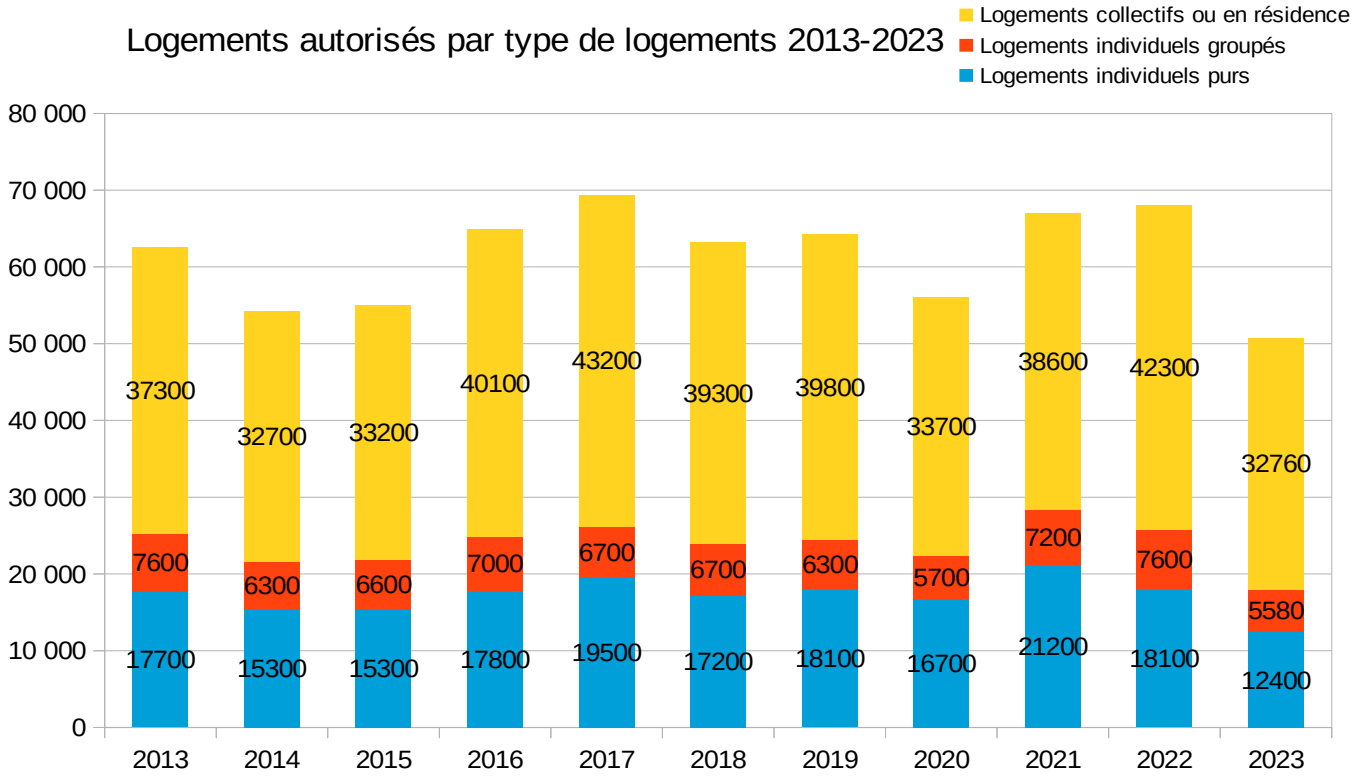
Logements autorisés et commencés
2013-2023



Source : SDES, Sit@del2, données en estimation date réelle arrêtées à fin décembre 2023

Les logements autorisés

En 2023, le nombre de logements autorisés (50 730 logements) est en nette diminution (– 25,4 %) par rapport à 2022. Ce fort ralentissement s'observe sur l'ensemble du territoire national (– 23,7 %). Il touche l'ensemble des départements, avec une intensité plus ou moins importante, et tous les types de logements. Les réductions les plus fortes, par rapport à l'année précédente, concernent l'individuel pur et l'individuel groupé (– 31,49 % pour l'individuel pur et – 26,58 % pour l'individuel groupé).



Source : SDES, Sit@del2, données en estimation date réelle arrêtées à fin décembre 2023

Les mises en chantier – logements commencés

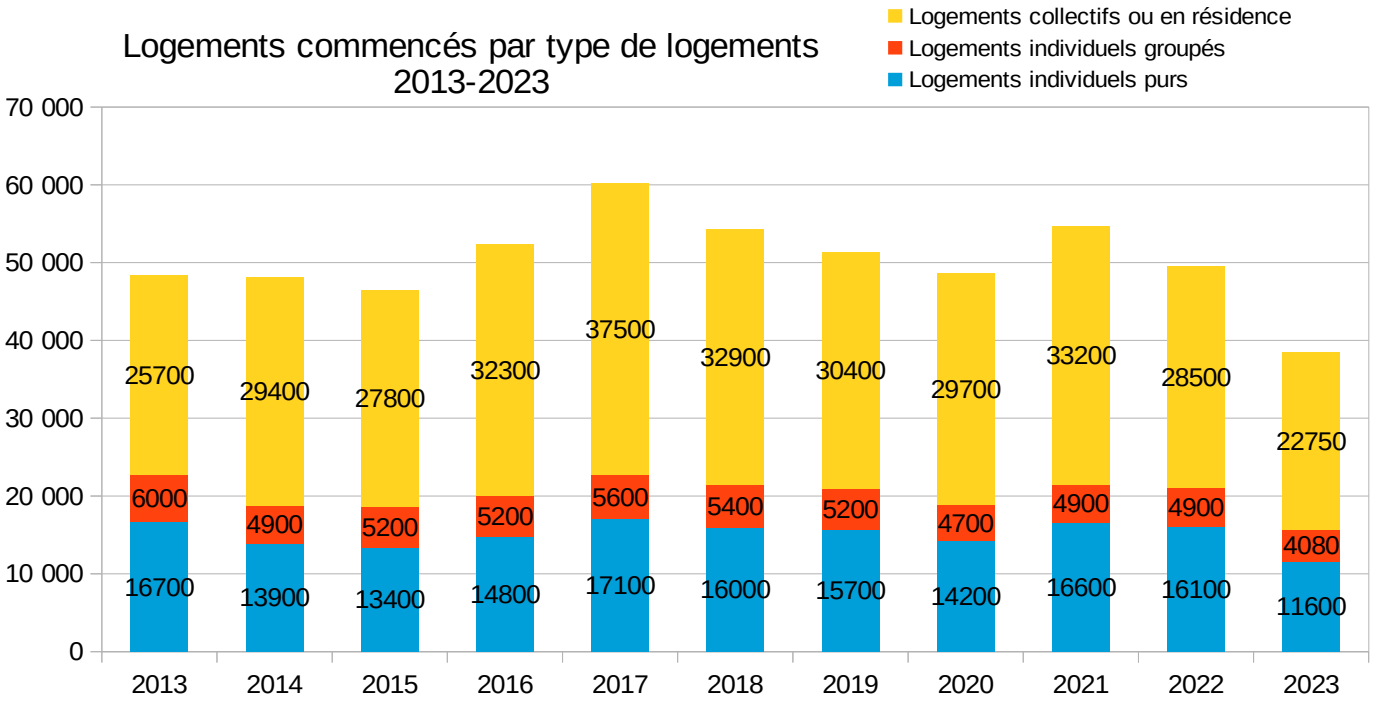
En 2023, on recense la mise en chantier de 38 400 logements, soit un net repli par rapport à 2022 (- 22 %), alors que l'année 2022 avait-elle même connu une forte baisse par rapport à 2021 (- 9,3%). Tout comme l'année précédente, cette diminution peut s'expliquer par les conséquences des multiples crises (coûts des matériaux, coût de l'énergie, difficultés d'approvisionnement…).

Le nombre de logements commencés reste bien loin du niveau record enregistré en 2017 (- 39,29 % par rapport à cette référence).

Si l'on rapporte le nombre de mises en chantier au stock de logements existants, la région a désormais un indicateur de dynamisme de la construction[2] (1,07) moins important que celui de la France métropolitaine (1,29).

2 Logements commencés en 2022/stocks de logements 2021*100

Les trois catégories de logements sont touchées par cette baisse par rapport à 2022 : individuels purs (- 27,95 %), individuels groupés (- 16,73 %) et collectifs (- 25,27 %).



Source : SDES, Sit@del2, données en estimation date réelle arrêtées à fin décembre 2023

Les dynamiques au niveau départemental

Au niveau départemental, le repli concerne tous les départements qui connaissent une diminution à la fois des logements autorisés et des logements commencés. Avec une baisse de 10 % pour les autorisations et 16 % pour les mises en chantier par rapport à l'année précédente, la Savoie est le département dans lequel la construction connaît la chute la moins prononcée.

La croissance des logements autorisés dans certains départements en 2022 ne s'est pas encore répercutée sur les mises en chantier. En effet, la Haute-Savoie et le Puy-de-Dôme qui avaient connu de belles progressions de leurs logements autorisés en 2022 affichent tous deux une baisse de mises en chantier de - 16 %.

Département	**Logements autorisés**			**Logements commencés**		
	2022	2023	Évolution 2022/2023	2022	2023	Evolution 2022/2023
AIN	6200	3790	-39 %	4600	3370	-27,00 %
ALLIER	1300	920	-29 %	1200	800	-33 %
ARDÈCHE	2800	2190	-22 %	2000	1620	-19 %
CANTAL	600	450	-25 %	500	320	-36 %
DROME	3500	2430	-31 %	3000	2090	-30 %

ISERE	11400	7980	-30 %	8200	6490	-21 %
LOIRE	5200	3230	-38 %	3400	2720	-20 %
HAUTE-LOIRE	1300	1130	-13 %	1100	750	-32 %
PUY-DE-DOME	5500	4440	+19 %	3800	3060	-16 %
RHONE (y compris Métropole de Lyon)	12200	10490	-14 %	9500	6980	-27 %
SAVOIE	6000	5380	-10 %	4000	3360	-16 %
HAUTE-SAVOIE	11900	8300	-30 %	8200	6850	-16 %

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

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

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

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

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

Focus : Observatoire RE2020

L'observatoire de la RE2020[3] est le lieu consacré aux retours d'expérience sur la mise en œuvre de la réglementation environnementale des constructions neuves, la RE2020. Mis en place par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) pour le compte des ministères et opéré conjointement avec le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), il est le lieu de partage de la donnée publique dans le cadre de sa mission de contrôle de la mise en œuvre de la RE2020. Il est également un lieu d'analyses et d'échanges pour l'ensemble de la filière.

L'observatoire se base sur deux types de données à deux étapes clefs d'un projet de bâtiment : le permis de construire et la déclaration attestant l'achèvement de travaux (DAACT) qui nécessitent la production d'une attestation indiquant le respect de la réglementation. Lors de la DAACT notamment, le générateur d'attestation récupère le récapitulatif standardisé d'étude énergétique et environnementale (RSEE) de chaque opération. Chaque RSEE vient ensuite nourrir la base de données qui alimente l'observatoire après traitement par le CSTB.

L'observatoire est organisé par typologie et par indicateur. Il permet de mettre en avant, selon les zones climatiques, les niveaux atteints sur chacun des indicateurs :

3 https://re-batiment2020.cstb.fr/opee/

– Bbio, qui permet de caractériser les performances énergétiques de l'enveloppe du bâtiment (compacité, isolation, apports solaires etc...)

– Cep, qui permet de caractériser les consommations énergétiques (en énergie primaire)

– DH,qui permet de caractériser le confort d'été

– Icconstruction,qui permet de caractériser l'impact carbone propre à la construction du bâtiment (hors exploitation)

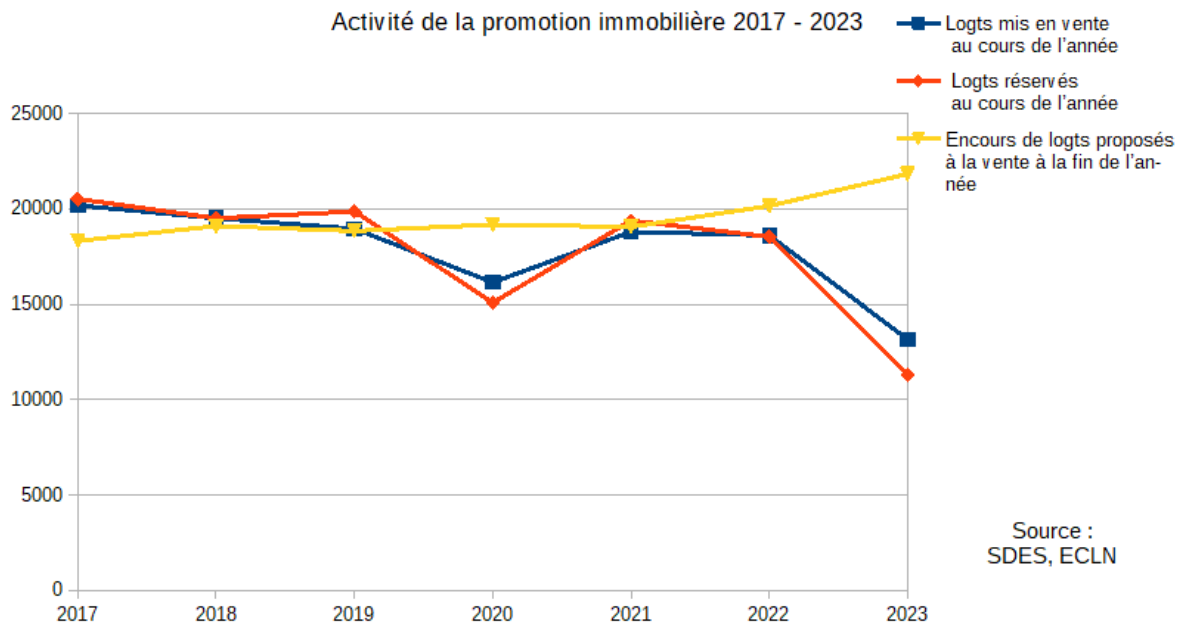
En Auvergne-Rhône-Alpes, l'Ardèche et la Drôme sont concernés par la zone climatique dite « H2d » et les autres départements de la région par la zone climatique dite « H1c ».

La commercialisation des logements neufs

Avertissement : Depuis 2022, les données sur la commercialisation des logements neufs auprès des particuliers incluent désormais les logements dont la rénovation ou la réhabilitation a été soumise à permis de construire.

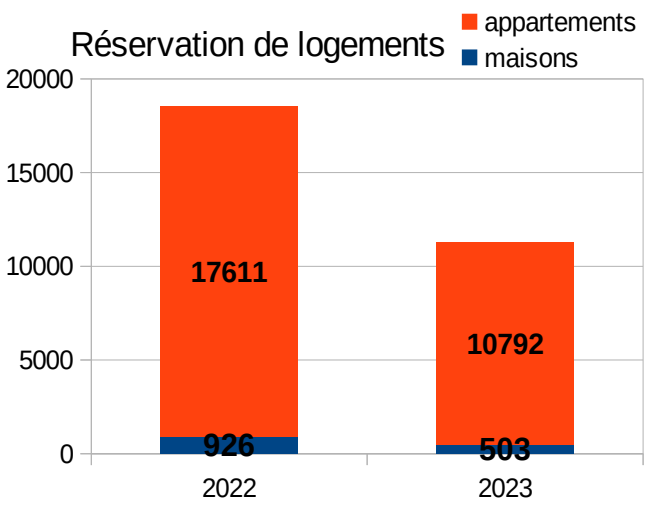
Le repli observé en 2022 s'est fortement accentué en 2023, avec une baisse spectaculaire des commercialisations de logements neufs, à la fois pour les maisons et les appartements.

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.

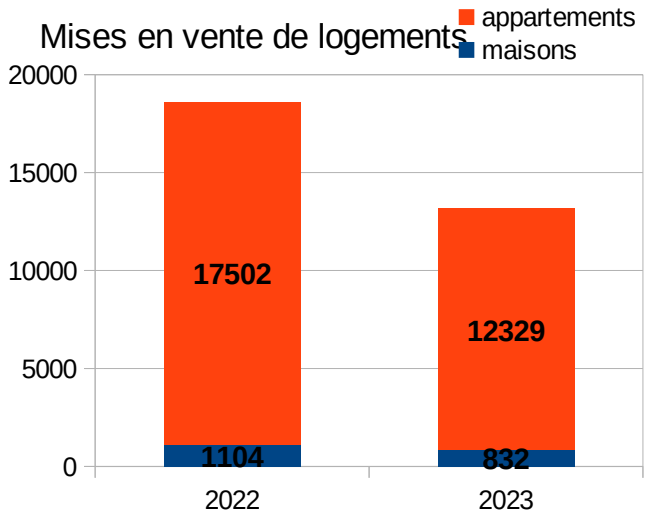


Le repli constaté concerne à la fois les maisons et les appartements dont les réservations affichent une baisse de plus de 35 %. La part des réservations annulées a augmenté de 7 % en 2023 par rapport à 2022, atteignant le niveau historique de 2017.

Cette tendance s'observe également au niveau national, avec une baisse des réservations de 37 % en données brutes au cours de l'année 2023.



Source : SDES, ECLN



Source : SDES, ECLN

L'évolution départementale

Contrairement à l'année 2022 où certains départements comme l'Ain ou l'Isère avaient connu une belle dynamique, les commercialisations pour l'année 2023 s'avèrent historiquement basses pour presque tous les départements. Seuls les départements de l'Allier (+3,41 % pour les réservations) et de la Loire (+8,24 % pour les mises en vente) connaissent une variation positive. Le tableau ci-dessous détaille les évolutions départementales entre les années 2022 et 2023 pour les mises en vente et les réservations.

Département	Indicateurs	2022	2023	variation
Ain	Mises en vente	1357	725	-46,50 %
	Réservations	1302	976	-25,04 %
Allier	Mises en vente	104	87	-16,35 %
	Réservations	88	91	3,41 %
Ardèche	Mises en vente	289	100	-65,40 %
	Réservations	186	115	-38,17 %
Cantal	Mises en vente	0	0	-
	Réservations	2	0	-100,00 %
Drôme	Mises en vente	654	503	-23,09 %
	Réservations	533	430	-19,32 %
Isère	Mises en vente	4167	2320	-44,32 %

	Réservations	3324	1933	-41,85 %
Loire	Mises en vente	886	959	8,24 %
Haute-Loire	Mises en vente	42	41	-2,38 %
	Réservations	74	28	-62,16 %
Puy-de-Dôme	Mises en vente	790	634	-19,75 %
	Réservations	1331	588	-55,82 %
Rhône (y.c Métropole de Lyon)	Mises en vente	4390	2648	-39,68 %
	Réservations	4347	2578	-40,69 %
Savoie	Mises en vente	1951	1655	-15,17 %
	Réservations	1855	1252	-32,51 %
Haute-Savoie	Mises en vente	3976	3189	-19,79 %
	Réservations	4725	2776	-41,25 %

Les réservations de logements neufs ainsi que les mises en vente ayant diminué, l'encours de logements proposés à la vente fin 2023 est en augmentation (+11 %) par rapport à fin 2022, à la fois dans le collectif et dans l'individuel. Au niveau de la France métropolitaine, l'encours proposé à la vente augmente de 15 %.

Les prix de vente

	Prix de vente moyen	**2022**	**2023**	**variation**
AURA	Maison individuelle neuve (prix en €/m²)	4013	4228	5,09 %
	Appartement neuf (prix en €/m²)	4807	4872	1,33 %
FRANCE	Maison individuelle neuve (prix en €/m²)	3829	3922	2,37 %
	Appartement neuf (prix en €/m²)	4676	4228	-10,60 %

A l'échelle de notre région, les prix de vente ont connu une augmentation inférieure à celle constatée ces dernières années. Sur l'ensemble de la France, le prix des appartements a diminué de plus de 10 % en 2023, s'expliquant principalement par la hausse des taux d'intérêts.

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_T4.html

Focus : Pacte bois-biosourcés

La loi TEPCV (n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte) a confirmé l'intérêt d'utiliser les matériaux biosourcés et géo-sourcés dans le secteur du bâtiment et le fait que « l'utilisation des matériaux biosourcés concourt significativement au stockage de carbone atmosphérique et à la préservation des ressources naturelles ». Dès 2010, plusieurs travaux ont été menés par l'État et les filières biosourcées pour identifier les freins à leur développement économique, et pour mettre en place des actions pour lever les freins techniques, normatifs, réglementaires et culturels.

S'il en existe encore quelques-uns, beaucoup de freins ont été levés, et le développement de beaucoup de ces matériaux passe désormais par l'engagement des maîtres d'ouvrage et par la multiplication, voire la massification des projets utilisant les matériaux bio et géosourcés.

Le contexte législatif et réglementaire participe à créer un terreau favorable. On peut citer la réglementation de la construction neuve RE2020 et l'apparition, à l'échelle du bâtiment, de l'analyse en cycle de vie qui devrait favoriser le stockage carbone et donc les matériaux biosourcés. Il existe également des incitations des maîtres d'ouvrage publics. Le code de l'environnement (article L.228-4) prévoit notamment que « la commande publique doit tenir compte de la performance environnementale des produits, en particulier de leur caractère biosourcé. À compter du 1er janvier 2030, l'usage des matériaux biosourcés ou bas-carbone devra intervenir dans au moins 25 % des rénovations lourdes et des constructions relevant de la commande publique. »

À l'échelle régionale, la DREAL participe au développement de l'ensemble des filières biosourcées et géosourcées : réalisation d'une étude régionale sur les perspectives de développement de certaines filières (le chanvre, la paille), organisation de formations et/ou d'événements avec différents partenaires,… Une formation « ambassadeurs des biosourcés » est organisée tous les ans par la DREAL ; elle s'est déroulée à Lyon du 06 au 07 juin en 2023.

Un pacte « Bois-biosourcé » a été mis en place par Fibois AURA qui s'adresse à tous les aménageurs et maîtres d'ouvrages, publics comme privés, qui souhaitent qu'une partie de leurs opérations de construction (neuves ou réhabilitées) ait recours aux bois et plus largement aux matériaux biosourcés. En juin 2024, 39 structures sont signataires de ce pacte[5] dont 8 bailleurs sociaux.

La DREAL appuie cette démarche qui entre particulièrement en phase avec ses objectifs de soutien aux filières vertes et va permettre à l'ensemble des filières biosourcées de profiter de la structuration et de la maturité du réseau des acteurs du bois animé par Fibois AURA en région. En rejoignant le réseau des partenaires, la DREAL s'engage à communiquer sur cette démarche et à intervenir sur son champ de compétence dans les ateliers techniques.

Focus : quel avenir pour la filière « paille » en région Auvergne-Rhône-Alpes ?

En Auvergne-Rhône-Alpes, l'utilisation de la paille de blé est essentiellement tournée vers un usage agricole, mais le développement de la filière construction paille représente un enjeu majeur pour participer à la décarbonation du secteur de la construction et au développement de la construction bois.

Pourtant la filière peine encore à se développer et souffre encore d'idées reçues profondément ancrées. La sensibilisation des maîtres d'ouvrage publics et privés et la valorisation de la

5 Voir ici : https://www.fibois-aura.org/pacte-bois-biosources/

construction paille et des projets existants via le RFCP (Réseau français de la Construction Paille) mais aussi via l'ensemble des acteurs territoriaux (CAUE, DDT, DREAL, Ville Aménagement durable, Fibois, AURAHLM, etc.) est donc à encourager.

Une journée d'étude sur la construction paille a été organisée le 12 septembre 2023 par la DREAL AURA, l'URCAUE, le CAUE Rhône métropole, le CAUE de l'Ain, l'AURAHLM, Fibois AURA, Oïkos et deux collectivités d'accueil : Villefranche-sur-Saône et Trévoux. Elle a réuni plus de 70 personnes (élus, services techniques de collectivités, bailleurs sociaux, architectes, représentants de la filière bois et de la filière paille, charpentier, étudiants de l'école d'architecture de Lyon) qui ont pu participer à deux visites (Manufacture Bois Paille, usine de préfabrication bois-paille, et l'école du Fil d'or à Trévoux construite en bois-paille), des présentations de retours d'expérience et une table ronde.

La DREAL a mobilisé l'association Oïkos (correspondant régional du Réseau Français de la Construction Paille) fin 2023 pour actualiser le recensement des constructions en paille dans la région. Ce recensement sera disponible courant 2024.

L'investissement locatif défiscalisé

Il existe deux catégories d'investissements locatifs :

- Les investissements permettant aux particuliers d'investir dans des logements destinés à la location et de bénéficier, en contrepartie du respect de certaines conditions, d'une réduction de leur impôt sur leur revenu : « Pinel », « Denormandie » et « Loc'avantages »
- Les investissements des institutionnels : le logement locatif intermédiaire « institutionnel »

Le logement intermédiaire pour les investisseurs particuliers

Dispositif « Pinel »

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.

En contrepartie d'une 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.

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 D.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. Un focus relatif au zonage ABC figure plus loin dans le rapport.

Pour les baux conclus en 2023, 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	41855	41855	34115	30704
Couple	62555	62555	45558	41001
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	82002	75194	54785	49307
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	97904	90070	66139	59526
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	116487	106627	77805	70025
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	131078	119897	87685	79917
Majoration par personne à charge >5	14603	13369	9782	8801

En Auvergne-Rhône-Alpes, les plafonds de loyers de communes qui étaient classées en zone A en 2015 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 2023, les plafonds de loyers applicables en Auvergne-Rhône-Alpes sont les suivants :

Zone	Plafonds de loyers (en €/m²) en 2023
Zone A modulée par arrêté préfectoral : Lyon et Villeurbanne	12,92
Zone A modulée par arrêté préfectoral : Genevois français	13,23
Zone A non modulée	13,56
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.

Dispositif « Denormandie »

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 une 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.

Dispositif « Loc'avantages »

Loc'avantage est l'avantage fiscal subordonné à un conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Il incite les propriétaires à louer leur bien à un prix abordable. Loc'Avantage a succédé en 2022 à « Louer Abordable ».

Pour de plus amples détails sur ce dispositif et son bilan en Auvergne-Rhône-Alpes, voir le paragraphe sur le conventionnement Anah, plus loin dans le rapport.

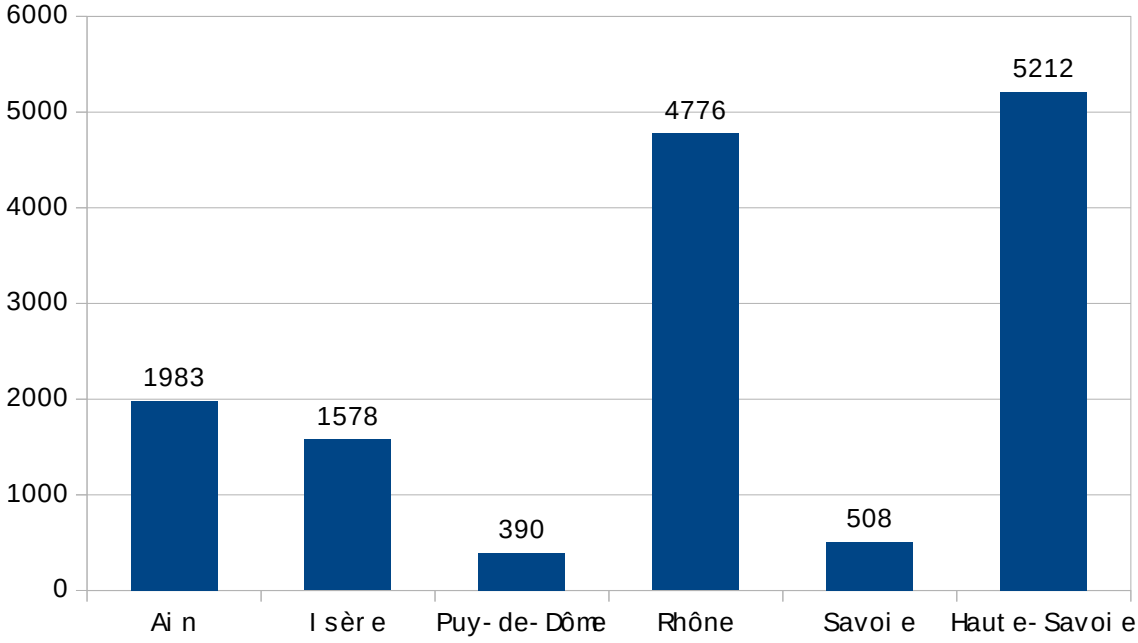
Le logement intermédiaire pour les investisseurs institutionnels (LLI)

Défini à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), le logement locatif intermédiaire est un produit, créé en 2014, ayant vocation à proposer l'accès à un logement abordable dans les zones tendues aux ménages n'ayant pas accès au parc social. En zones tendues (Abis, A et B1), les tenants du logement locatif intermédiaire bénéficient d'une TVA à 10 % et d'une créance sur l'impôt sur les sociétés d'un montant égal à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) payée pendant 20 ans. En contrepartie, les logements loués sont soumis à des plafonds de ressources et des plafonds de loyers, définis par l'État. Ces plafonds sont similaires à ceux proposés dans le cadre de l'investissement locatif des particuliers (plafonds Pinel détaillés ci-dessus). En outre, pour répondre à un objectif de mixité sociale, le LLI doit être intégré dans des programmes comprenant au minimum 25 % de logements sociaux, à l'exception des quartiers prioritaires de la politique de la ville ou des communes comprenant plus de 25 % de logements sociaux.

Avec un total de 13 852 logement intermédiaires sur son territoire, l'Auvergne-Rhône-Alpes se place en troisième position, derrière les régions Île-de-France et Provence-Alpes-Côte-d'Azur en nombre de LLI produits.

Dans les années à venir, une massification est attendue afin notamment de répondre aux objectifs gouvernementaux de doubler la production de LLI (75 000 logements intermédiaires attendus en 2026).

Nombre de LLI déclarés sur la période 2014-2023 en Auvergne-Rhône-Alpes

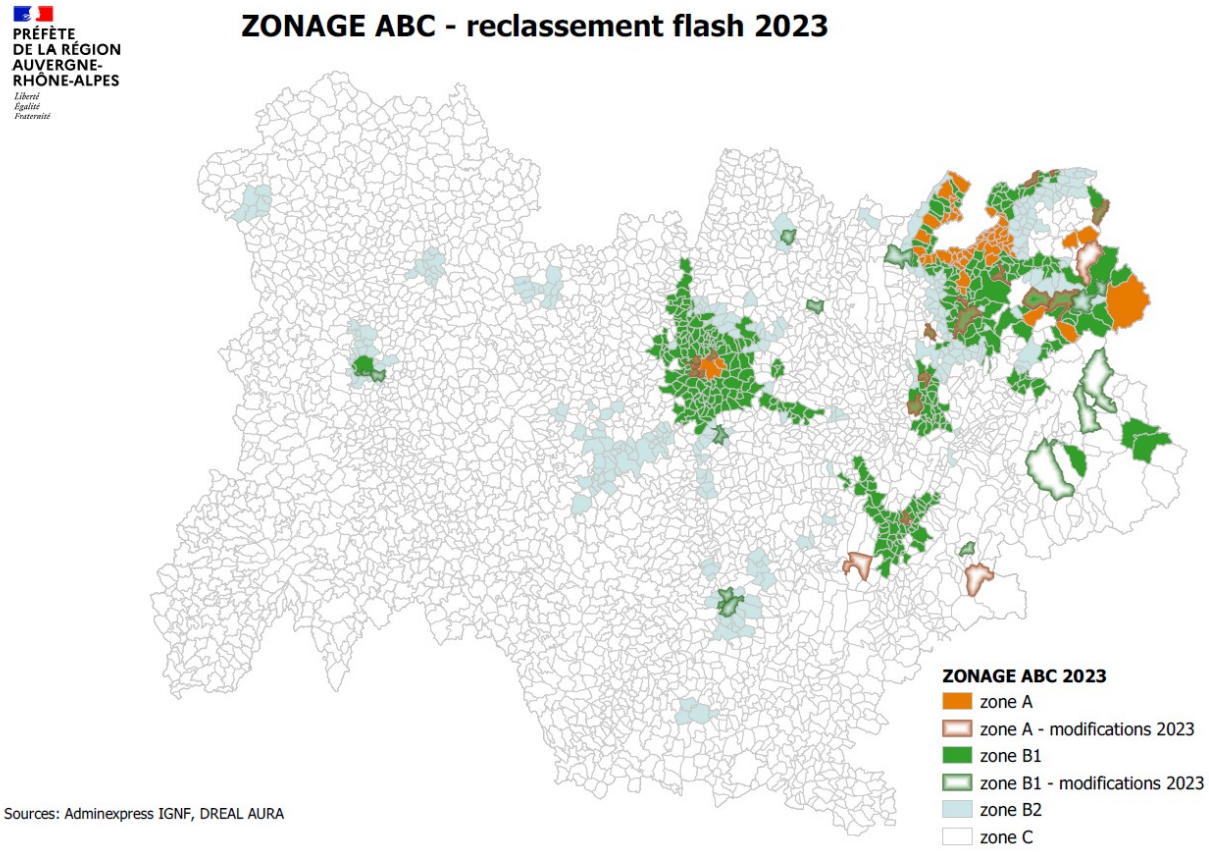


Focus : la révision du zonage ABC

Défini à l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation, le zonage ABC classe les communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (Abis, A et B1 pour les zones tendues, B2 et C pour les zones détendues). Ce zonage a deux fonctions principales : il détermine l'éligibilité à des dispositifs et en module les paramètres (plafonds de loyer, de prix et de ressources, montant et quotité applicables).

Depuis sa création en 2003, le zonage ABC a connu plusieurs refontes (2006, 2009, 2014, 2019, 2022 et 2023). La révision opérée en 2023 a abouti au reclassement de 209 communes à l'échelle nationale (34 en Auvergne-Rhône-Alpes).

En Auvergne-Rhône-Alpes, sur 4033 communes au total, 435 sont situées en zones tendues (73 en zone A et 362 en zone B1) à l'issue de l'arrêté du 2 octobre 2023.



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 aucun foncier n'a fait l'objet d'une vente avec décote formelle, l'année 2023 conforte la mobilisation du foncier public aux fins de logements sociaux comme levier particulièrement important pour l'État et pour les collectivités, notamment en zone tendue. Les travaux menés en 2023 permettront de concrétiser deux ou trois cessions en 2024.

Trois fonciers de l'État sans décote mais avec un potentiel de production de logements avéré ont pu voir leurs cessions se concrétiser au cours de l'année 2023, ainsi qu'un quatrième foncier propriété de la SNCF :

- Ambérieu-en-Bugey (01), foncier inclus dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) à dominante d'habitat et qui fera l'objet d'une programmation regroupant logements et bureaux pour créer une nouvelle centralité urbaine ;
- Modane (73), cession à un loueur en meublés qui a acheté le bien dans le cadre de sa profession ;
- Vassieux-en-Vercors (26), cession à EPORA pour la réalisation d'un projet comprenant des logements sociaux ;
- Ambilly (74), issu du foncier SNCF, pour un projet de 35 logements sociaux.

L'année 2023 a également permis de poursuivre les échanges et les réflexions sur plusieurs fonciers stratégiques, dont trois pourraient aboutir sur une cession en 2024 et un en 2025 :

- Trévoux (01), dont la convention est en cours de finalisation et qui permettra la création de 48 logements sociaux (2024) ;
- Villefranche-sur-Saône (69), dont la convention est en cours de finalisation et qui permettra la création de 8 logements sociaux (2024) ;
- Lyon 7e (69), boulevard des Tchécoslovaques dont la convention a été finalisée pour un projet de 98 logements sociaux (2024) ;
- Lyon 9e (69), rue Pierre Baizet (2025).

La liste régionale du foncier public mobilisable en faveur du logement a été actualisée par l'arrêté préfectoral n°23-358 en date du 29 novembre 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. À noter toutefois, la diminution constante du nombre de fonciers disponibles inscrits en annexe 1 de la liste régionale.

Les fonciers ferroviaires libérables par les entreprises du groupe SNCF constituent un potentiel non négligeable. Aussi, afin d'optimiser chaque cession future, le travail se poursuit sur une déclinaison régionale de la charte d'engagement pour la mobilisation du foncier ferroviaire en faveur de la création de logements signée entre l'État et la SNCF le 28 mai 2021. Initiés en 2023, ces travaux pourront se conclure en 2024 pour examiner la possibilité d'amplifier cette mobilisation.

Le recyclage foncier

Entre 2021 et 2023, 186 projets de recyclage de friches ont été ou sont accompagnés financièrement à hauteur de 105 M€ dans le cadre des trois premiers appels à projet du fonds friches, déployé dans le cadre du plan de relance, et de l'édition 2023 du fonds vert (mesure « recyclage de friches »).

128 projets comportent au moins partiellement de la création de logements pour un objectif de création d'environ 8 500 logements, dont près de 40 % de logements sociaux (locatifs ou en accession). Les aides de l'État permettent d'accompagner financièrement des opérations, toujours déficitaires malgré les autres aides publiques et la mobilisation des leviers d'équilibre.

Par le recyclage des friches et la réutilisation des bâtis existants, ces opérations participent à l'effort de sobriété foncière des territoires visant à la maîtrise de l'étalement urbain et à la revitalisation urbaine.

Département	Nombre de logements créés ou en prévision de création (3 AAP du fonds friche et Fonds Vert 2023, hors sites ancien ICPE) *	Opérations comportant de la création de logements	Nombre total opérations
01	633	9	15
03	492	13	14
07	93	4	11
15	238	5	5
26	364	10	13
38	1 873	17	26
42	934	16	23
43	140	8	11
63	548	9	15
69	263	7	15
73	2 178	14	17
74	805	16	21
	8 561	128	186

* données issues de la plateforme "Démarches simplifiées"

Les actions mises en œuvre par les établissements publics fonciers

La région Auvergne-Rhône-Alpes dispose de six structures :

- un établissement public foncier d'État, l'EPORA (Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes), qui couvre les départements de la Loire, de la Drôme, de l'Ardèche, du Rhône (hors métropole de Lyon), et la partie nord du département de l'Isère ;
- cinq établissements publics fonciers locaux (EPFL) : l'EPF Auvergne, l'EPF de l'Ain, l'EPFL du Dauphiné, l'EPFL de la Savoie, l'EPF de Haute-Savoie.

La recherche d'une couverture de toute la région s'est poursuivie en 2023. Les extensions suivantes ont recueilli un avis favorable du CRHH lors de l'année :

- l'extension du périmètre de l'EPF Auvergne à la communauté de communes du Pays de Montfaucon (Haute-Loire) et à la communauté de communes Saint-Pourçain Sioule Limagne ;

- l’extension de l’EPF du Dauphiné à la communauté de communes du Grésivaudan (Isère).

A fin 2023, 85 % des communes de la région sont couvertes par un EPF. A noter que la Métropole de Lyon assure les besoins de portage pour son propre compte.

La carte de couverture de la région à fin 2023 par les EPF et le bilan quantitatif de leurs actions figurent pages suivantes.

Établissements Publics Foncier en région Auvergne-Rhône-Alpes - 2023
Ressources, territoires, habitats et logements
Légende
EPFL de la Haute-Savoie
EPFL de la Savoie
EPFL Auvergne
EPFL de l'Ain
EPFL du Dauphiné
EPFE Epora
EPCI ayant adhéré en 2023
Limite départementale
Limite EPCI
0
20
40
60
80 km
Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

Indicateur	EPF Auvergne	EPF 01	EPF Dauphiné	EPF 73	EPF74	EPORA	somme	Unité	Détail calcul indicateur
Présentation de l'EPF									
Population couverte	1 110 877	662 224	741 249	431 326	782 000	2 609 604	6 337 280	*Mhab*	Dans le périmètre d'intervention, d'après le dernier recensement INSEE
Activité opérationnelle	28,1	17,3	20,6	35,1	54,6	59,8	215,4	*M€*	Activité réalisée en année N-1 (acquisitions, travaux, études)
Ratio / hab	25,3	26,1	27,8	81,4	69,8	22,9	34,0		
TSE	6,6	5,0	12,1	5,7	12,9	28,1	70,4	*M€*	Perçue en année N-1
Ratio / hab	5,9	7,6	16,3	13,2	16,5	10,8	11,1		
Stock	168,9	82,5	141,5	77,0	261,9	250,0	981,7	*M€*	Valeur de rachat des fonciers en stock au 31/12 de l'année N-1
ETPT	34,0	6,0	20,0	10,8	21,8	74,2	166,8	*nb*	Cumulé sur l'année N-1
Indicateurs généraux									
Nombre d'EPCI dans lesquels l'EPF intervient	32	14	6	15	1	56	124	*nb*	Étude pré-opérationnelle ou opération en cours
Dont EPCI concerné par « coeur de ville »	6	3	3	1		10	23	*nb*	
Nombre total d'actes	368	101	70	62	94	192	887	*nb*	Acquisitions et cessions signées au cours de l'année N-1
Indicateurs logements									
Intervention en faveur de l'habitat	32 %	50,8	28 %	62,48		59%		%	Part de l'activité (acquisitions, travaux, études) portant sur l'habitat pour l'année N-1,
Acquisitions au titre de l'habitat	5,5	8,6	5,6	7,3	15,8	26,0	68,78	*M€*	Tous frais inclus. Pour les opérations mixtes, comptabiliser le montant incombant au logement
	NC	189	175	124	nc	1084	1 572	*Potentiel logements*	
Travaux (y compris études liées) au titre de l'habitat	0,86	0,73	0,19	0,10	nc	8,04	10	*M€ TTC*	
Cessions au titre de l'habitat	4,0	4,7	6,5	2,8	14,2	24,5	56,62	*M€*	
	NC	154	423	325	nc	688	1209	*Potentiel logements*	
Interventions en recyclage foncier	NC	0,8	43,2		nc	15,7	60	*ha*	Nombre d'ha déjà artificialisés recyclés (cessions) pour l'année N-1. Pour les opérations mixtes, comptabiliser le montant incombant au logement
Nombre de logements livrés sur les opérations passées	NC		1906	7150	nc	3152	12208	*nb*	Livraisons cumulées au cours des 5 dernières années
Montant de la minoration pour l'habitat	0,14	0,43	0,14			4,90	5,605	*M€*	Attribuées sur les cessions de l'année N-1
Prélèvements L302-7 CCH (SRU) perçu sur l'année	0,37	0,2		0,037	1,077	2,5	4,149	*M€*	Perçu sur l'année
Prélèvements L302-7 CCH (SRU) disponibles	3,78	0,2			2	4,5	10,48	*M€*	Disponible mais non affecté (stock)
Opérations en communes carencées SRU	3	4	4		9	10	30	*Nb de communes*	Opérations en cours au 31/12 de l'année N-1
	NC	42	435 (dont 218 logements sociaux)		nc	812	1289	*Potentiel logements*	
Opérations en communes déficitaires (communes carencées exclues) et exemptées SRU	34	NC	12 communes déficitaires avec intervention EPFL du Dauphiné	6	nc	16	68	*Nb communes*	Opérations en cours au 31/12 de l'année N-1
	NC	NC	1845 logements (dont 772 logements sociaux) en communes déficitaires	50	nc	998	2893	*Potentiel logements*	

2.2 - L’offre locative sociale

Le parc social régional[6]

Le parc locatif social d’Auvergne-Rhône-Alpes s’établit à 599 326 logements au 1er janvier 2023.

En comptant les 11 809 logements non conventionnés des sociétés d’économie mixte, le parc des organismes HLM, des opérateurs agréés pour la maîtrise d’ouvrage d’insertion et des sociétés d’économie mixte s’élève à 611 135 logements.

En 2022, 9 519 logements sociaux ont été mis en service dans la région ; dans le même temps, 1 455 logements ont été démolis et 1 673 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 (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.

Un peu moins de 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 près de 29 %.

La densité du parc social est de 16,5 logements sociaux pour 100 résidences principales en Auvergne-Rhône-Alpes. Ce taux est plus faible que la moyenne de la France métropolitaine (17,5 logements sociaux pour 100 résidences principales), mais un peu plus important que celui de la moyenne des régions de France métropolitaine hors Île-de-France, qui est de 15,6 logements sociaux pour 100 résidences principales. Ce taux varie de moins de 8 logements sociaux pour 100 résidences principales dans la Haute-Loire à près 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.

Les bailleurs sociaux en Auvergne-Rhône-Alpes

Au 1er janvier 2023 (source RPLS – traitement DREAL), Auvergne-Rhône-Alpes comptait 63 bailleurs sociaux et SEM ayant leur siège dans la région (hors opérateurs MOI et autres personnes morales). Ils participent à l’activité économique locale du bâtiment (https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/l-impact-du-logement-social-sur-les-entreprises-de-a26038.html). Leur parc représente 549 794 logements sociaux conventionnés. Ces bailleurs se décomposent en :

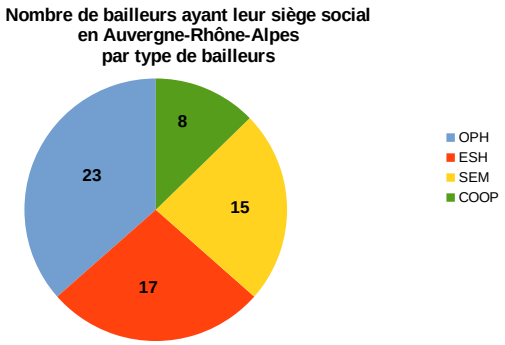
- 23 offices publics de l’habitat (OPH), propriétaires de 289 751 logements conventionnés, soit 53 % du parc conventionné régional. Le plus petit OPH compte un peu moins de 3 500 logements conventionnés, tandis que les trois plus importants comptent chacun entre 25 000 et 30 000 logements conventionnés. Tous les départements comptent au moins un OPH.
- 17 entreprises sociales pour l’habitat (ESH), représentant 178 328 logements conventionnés, soit 32 % du parc conventionné régional. La taille du parc des ESH varie d’à peine plus de 200 logements pour le plus petit organisme, à près de 52 000 pour le plus important. La plupart des ESH interviennent dans plusieurs départements.
- 15 entreprises publiques locales (EPL), couramment dénommées sociétés d’économie mixte (SEM), détenant un parc de 64 801 logements conventionnés, soit un peu plus de 12 % du parc conventionné régional. Plus du tiers des EPL comptent moins de 1 500

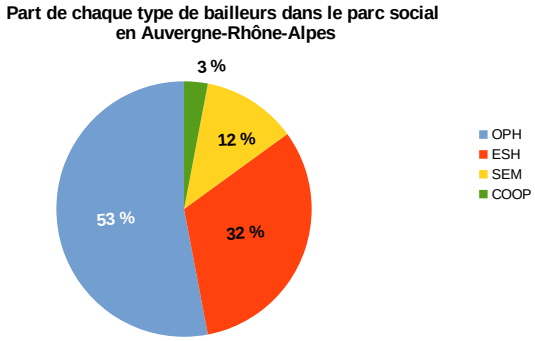
6 Sources : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux – RPLS au 01/01/2023 et Insee RP 2019

logements conventionnés chacun, tandis qu'un organisme compte à lui seul plus de 40 % des logements conventionnés des SEM de la région.

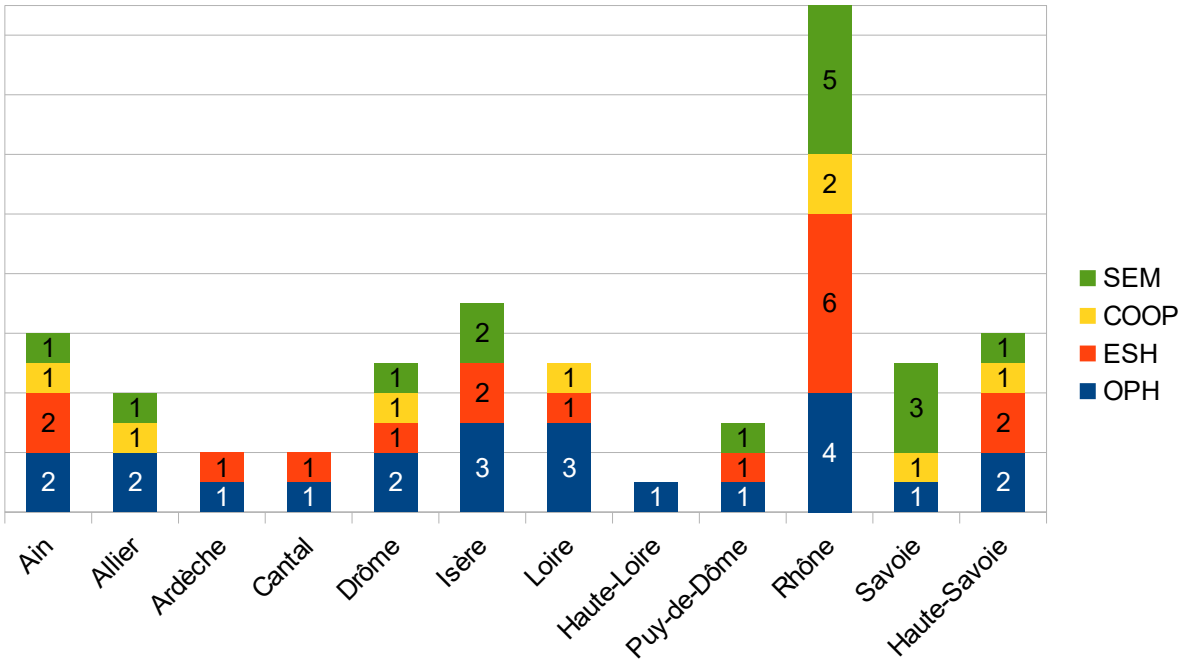
- 8 sociétés coopératives (SCIC ou SCP HLM), avec un parc de 16 914 logements conventionnés, soit un peu moins de 3 % du parc conventionné régional. Cinq de ces sociétés comptent moins de 1 000 logements chacune. Les trois autres représentent plus des quatre cinquièmes du parc conventionné de l'ensemble des sociétés coopératives.

Après la période de regroupements consécutive à la loi dite « Elan », le paysage des bailleurs sociaux dans la région connaît une phase de stabilité.



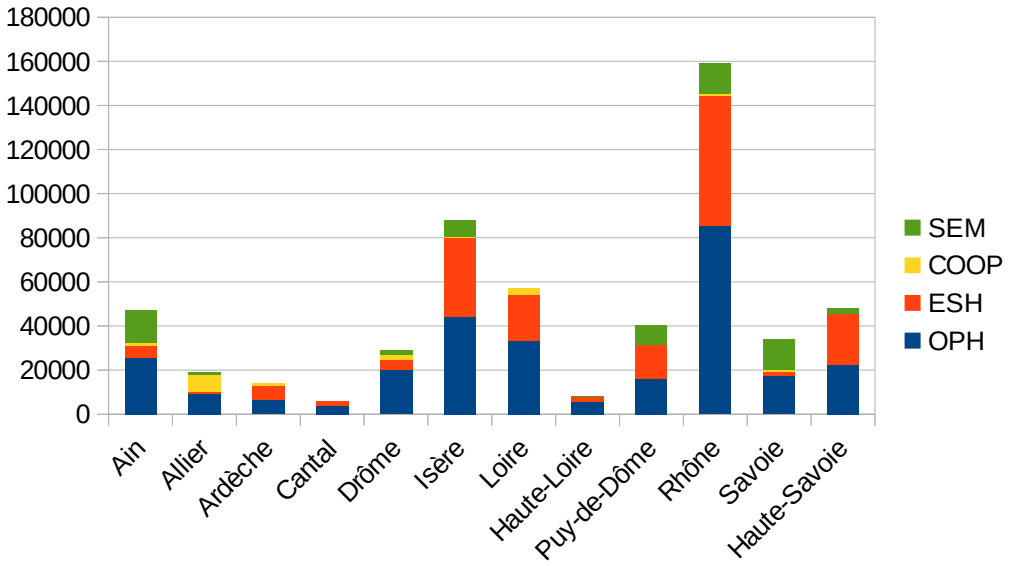


Nombre et type de bailleurs ayant leur siège dans un département de la région (au 01/01/2023)



Le panorama des bailleurs présente des situations contrastées à l'échelle infra-régionale, avec trois départements ne comptant qu'un à deux organismes ayant leur siège dans ces territoires, et le département du Rhône qui accueille les sièges de 17 bailleurs.

Nombre de logements conventionnés par département et par type de bailleurs (au 01/01/2023)



Outre ces bailleurs ayant leur siège dans la région, quatre ESH domiciliées dans les Bouches-du-Rhône (Erilia, SHFE), le Nord (Vilogia) et à Paris (CDC Habitat social) possèdent plus de 21 000 logements conventionnés en Auvergne-Rhône-Alpes (soit un peu moins de 4 % du parc social de la région). Une quinzaine d'organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) disposent d'un parc d'environ 3 000 logements conventionnés.

Les cessions entre organismes HLM

En 2022, les ventes entre organismes HLM ont représenté dans la région 705 logements[7]. Ce résultat montre une importante baisse (67 %) des cessions inter-organismes par rapport à l'année 2021, qui affichait un quasi doublement par rapport à 2020 (2 153 logements vendus en 2021 contre 1 122 logements en 2021).

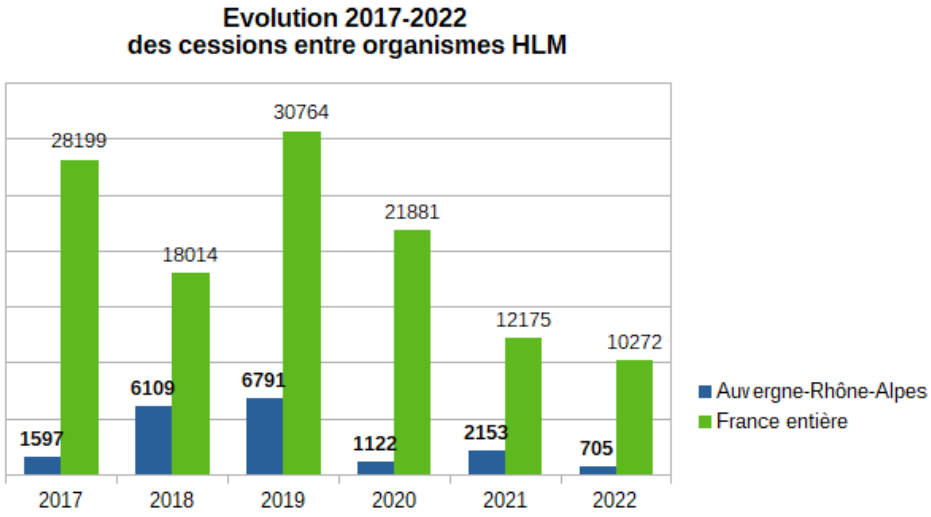
Cependant, il convient de souligner que sur ces trois dernières années, les cessions ont été nettement inférieures à 2019 (6 791 logements vendus) et 2018 (6 109 logements vendus), périodes durant lesquelles les cessions ont quadruplé par rapport à 2017 (1 597 logements vendus) sous l'effet des regroupements suite à la loi Élan mais aussi des politiques de recentrage territorial de certains organismes (et en particulier des filiales d'Action Logement).

Les cessions entre organismes ont été réalisées à plus 77 % par les ESH (45 % en 2021). Celles réalisées par les SEM ont représenté 16 % et celles des OPH seulement 7 % : des résultats en baisse, tant en volume qu'en proportion puisqu'en 2021, ces cessions représentaient respectivement 39 % pour les SEM et 15 % pour les OPH.

Près de la moitié des logements cédés ont été vendus à l'opérateur national de ventes HLM (soit 347 logements) contre 9 % en 2021. Les appels à manifestation d'intérêt de l'opérateur national de ventes HLM d'Action Logement ont contribué à cette hausse, mobilisant notamment les ESH, qui représentent 54 % des ventes à l'opérateur national (contre seulement 7 % pour les OPH).

La région représente 7 % des cessions inter-organismes réalisées au niveau national en 2023. Sur la période 2017-2022, les cessions entre organismes en Auvergne-Rhône-Alpes représentent 17,5 % des cessions à l'échelle nationale, le poids de la région oscillant entre 5 % et 34% selon les années.

7 Source RPLS 2023



Les logements locatifs sociaux agréés en 2023

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).

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 national 2023 a été conduit par le conseil d'administration du FNAP, 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 2023 correspond à un objectif de 110 000 logements sociaux agréés, qui se décline en 38 000 PLAI, 47 222 PLUS et 24 778 PLS, avec la mobilisation d'une enveloppe destinée à la production d'offre nouvelle « de droit commun » de 489 M€ (crédits FNAP 2023 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, ainsi qu'une production de logements sociaux sobre en foncier, compatible avec les enjeux de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Pour rappel, le tableau ci-dessous présente le nombre de logements sociaux agréés au niveau national depuis 2016 : en 2023, le nombre d'agréments baisse encore, atteignant un niveau très inférieur à celui des années précédentes.

Nombre d'agréments au niveau national

Année de gestion	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL
2016	34 081	57 452	31 326	122 859
2017	30 458	50 833	31 750	113 041
2018	32 747	48 776	27 089	108 612
2019	31 777	45 002	28 674	105 453
2020	27 751	35 586	24 164	87 501
2021	31 058	39 058	24 659	94 775
2022	31 803	40 248	27 267	99 318
2023	27 847	29 381	25 010	82 238

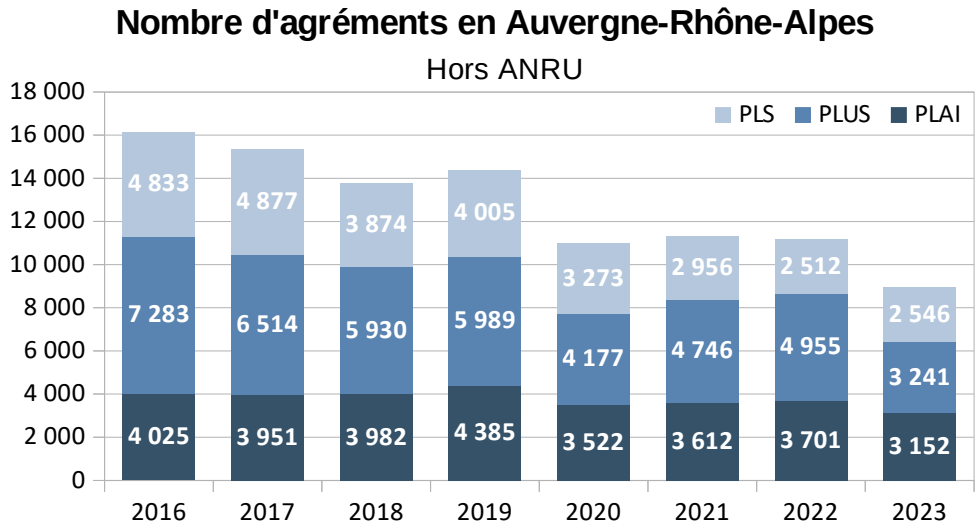
Les logements locatifs sociaux agréés

En 2023, le nombre de logements sociaux agréés en Auvergne-Rhône Alpes est de 8 939 logements dont 3 152 PLAI, 3 241 PLUS et 3 546 PLS pour un objectif CRHH de 4 717 PLAI, 5 593 PLUS et 2 354 PLS représentant un total de 12 664 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
2023	3 152	3 241	2 546	8 939
Evolution 2023/2022	-15 %	-35 %	1 %	-20 %
Evolution 2023/2019	-28 %	-46 %	-36 %	-38 %
Part de la région dans les agréments nationaux	11 %	11 %	10 %	11 %

Afin de veiller à une part importante des agréments les plus sociaux, une part de PLAI de 40 % minimum dans le total PLAI/PLUS est préconisée par le FNAP. En 2023, la part de PLAI agréés dépasse les 49 %. Cependant, l'amélioration de ce taux est due en grande partie à une plus forte dégradation des agréments en PLUS.

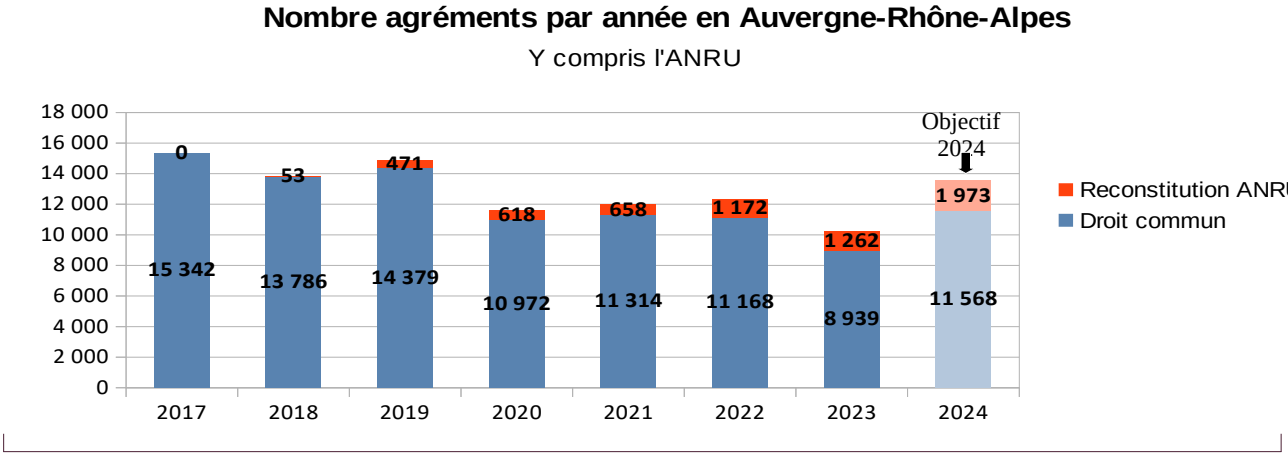
La production régionale représente 10,9 % des agréments nationaux alors que la région représente 11,5 % des objectifs nationaux. Pour rappel, en 2022 la part de la région dans la production nationale était de 11,2 %.



Pour la quatrième année consécutive, les résultats des agréments s'établissent à un niveau très inférieur aux années précédentes. Les résultats ne représentent que 71 % des objectifs fixés par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 10 mars 2023. Si on ne considère que les PLAI, les logements agréés ne représentent que 67 % des objectifs. Ce taux plus faible s'explique en partie par le maintien d'objectifs en PLAI ambitieux. Sur certains territoires, la reconstitution de l'offre de logements liée aux opérations ANRU a pu contribuer à réduire le nombre d'agréments délivrés avec des financements du FNAP. La production de PLUS a fortement chuté, les objectifs n'étant réalisés qu'à hauteur de 58 %. Ce produit connaît une forte dégradation de sa production depuis plusieurs années et en particulier en 2023. Concernant les PLS, malgré l'attention portée à la maîtrise de leur production, le nombre d'agréments dépasse les objectifs de +8 % en logements ordinaires comme en logements foyers.

La reconstitution de l'offre ANRU

A ces 8 939 logements agréés au titre du droit commun (financés par le FNAP), s'ajoutent 1 262 logements au titre de la reconstitution de l'offre ANRU, dont 650 PLAI et 612 PLUS (contre 1 172 en 2022, 658 en 2021, 618 en 2020, 471 en 2019 et 53 en 2018). Cette reconstitution représente plus de 14 % de la programmation de production de logements locatifs sociaux en Auvergne-Rhône-Alpes en 2023.



Au niveau national, 9 024 logements ont été financés au titre de la reconstitution de l'offre ANRU.

En cumulant la reconstitution de l'offre NPNRU et les logements de droit commun, 10 201 logements ont été agréés en 2023 contre 12 340 en 2022, 11 972 en 2021, 11 590 en 2020. Après plusieurs années de hausse du nombre total d'agréments totaux, l'année 2023 enregistre une baisse des logements agréés.

La localisation des logements agréés

La production régionale se concentre principalement dans les zones les plus tendues (zones A et B1). La part de la production en zone tendue semble se stabiliser autour de 64 % depuis 3 ans, à un niveau inférieur à celui connu entre 2017 et 2020.

	Part de logts financés en zone A	Part de logts financés en zone B1	Part de logts financés en zone B2	Part de logts financés en zone C	Part A + B1
2013	18%	44%	19%	19%	62%
2014	25%	36%	20%	19%	61%
2015	22%	42%	18%	18%	64%
2016	21%	41%	19%	18%	62%
2017	22%	45%	14%	19%	67%
2018	20%	47%	16%	17%	67%
2019	25%	48%	13%	14%	73%
2020	25%	43%	15%	17%	68%
2021	21%	42%	20%	16%	64%
2022	17%	46%	21%	16%	64%
2023	30%	33%	17%	20%	63%

Près de 45 % de la production se situe en communes déficitaires en logements sociaux au regard des obligations de la loi SRU. Cette proportion, comme en 2022, 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 %
2023	En communes déficitaires SRU	1 614	1 619	827	4 060
	hors communes déficitaires SRU	1 538	1 622	1 719	4 879
	% en communes déficitaires SRU	51,2 %	50,0 %	32,5 %	45,4 %

Le tableau ci-après présente les résultats des agréments par territoire bénéficiaire de convention de délégation des aides à la pierre, ou à défaut les services de l'État (DDT) :

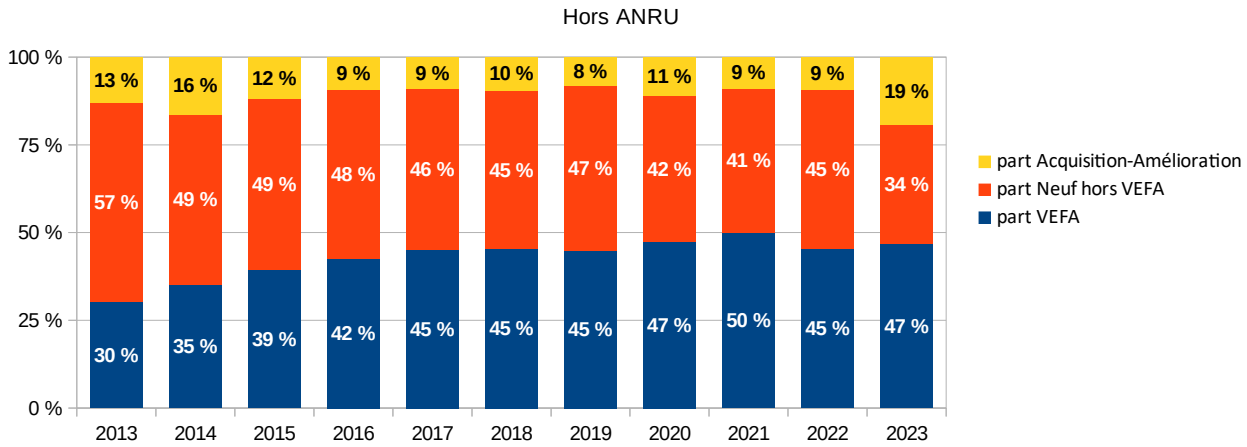
Situation au 22 janvier 2024 (hors ANRU) – Source SIAP		Objectifs CRHH				Logements agréés							
		PLAI	PLUS	PLS	TOTAL LLS	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL LLS AGREES	%obj. PLAI	%obj. PLUS	%obj. PLS	%obj. TOTAL LLS
01	CD Ain	395	410	71	876	427	413	283	1 123	108 %	101 %	399 %	128 %
03	CD Allier	101	112	10	223	68	51	5	124	67 %	46 %	50 %	56 %
07	DDT Ardèche	121	209	26	356	96	177	45	318	79 %	85 %	173 %	89 %
15	DDT Cantal	106	90	0	196	75	82	3	160	71 %	91 %	-%	82 %
26	DDT Drôme	207	283	0	490	162	173	45	380	78 %	61 %	-%	78 %
38	CA du pays Voironnais	70	95	20	185	50	76	7	133	71 %	80 %	35 %	72 %
38	Grenoble Alpes Métropole	333	410	83	826	193	218	520	931	58 %	53 %	627 %	113 %
38	DDT Isere	310	347	82	739	203	275	30	508	65 %	79 %	37 %	69 %
42	DDT Loire	300	500	9	809	154	273	105	532	51 %	55 %	1167 %	66 %
43	CD Haute-Loire	89	159	6	254	41	81	10	132	46 %	51 %	167 %	52 %
63	Clermont Auvergne Métropole	340	250	195	785	260	234	263	757	76 %	94 %	135 %	96 %
63	DDT Puy-De-Dome	134	183	24	341	118	169	102	389	88 %	92 %	425 %	114 %
69	Metropole De Lyon	1 118	1 280	1 170	3 568	535	143	659	1 337	48 %	11 %	56 %	37 %
69	DDT Rhone	230	410	170	810	67	112	110	289	29 %	27 %	65 %	36 %
73	CA Grand Chambery	159	117	81	357	108	147	62	317	68 %	126 %	77 %	89 %
73	DDT Savoie	53	82	66	201	20	29	50	99	38 %	35 %	76 %	49 %
74	CA Annemasse	210	221	133	564	181	196	42	419	86 %	89 %	32 %	74 %
74	DDT Haute Savoie	441	435	208	1 084	394	392	205	991	89 %	90 %	99 %	91 %
	TOTAL AURA	4 717	5 593	2 354	12 664	3 152	3 241	2 546	8 939	67 %	58 %	108 %	71 %

Les caractéristiques des logements agréés

La part de logements produits via la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) a vu sa place fortement évoluer, passant en 10 ans de 30 % à 47 %, avec toutefois de fortes variations au sein de la région et entre types de LLS.

La VEFA représente 53 % de la production en logements ordinaires. Concernant les différents types de financements, la VEFA représente 38 % des PLAI, 51 % des PLUS et 16 % des PLS.

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



Dpt	Gestionnaire	Part de VEFA en 2018	Part de VEFA en 2019	Part de VEFA en 2020	Part de VEFA en 2021	Part de VEFA en 2022	Part de VEFA en 2023
01	CD Ain	39 %	59 %	69 %	61 %	28 %	52 %
03	CD Allier	8 %	13 %	26 %	24 %	23 %	0 %
07	DDT Ardèche	19 %	2 %	0 %	3 %	13 %	19 %
15	DDT Cantal	0 %	0 %	0 %	0 %	10 %	17 %
26	DDT Drôme	14 %	16 %	14 %	15 %	12 %	12 %
38	CA du Pays Voironnais	29 %	35 %	86 %	52 %	33 %	74 %
38	Grenoble-Alpes-Métropole	46 %	39 %	38 %	50 %	50 %	20 %
38	DDT Isère	62 %	65 %	88 %	64 %	74 %	45 %
42	DDT Loire	24 %	24 %	30 %	42 %	52 %	70 %
43	CD Haute Loire	31 %	34 %	15 %	59 %	48 %	32 %
63	Clermont Auvergne Métropole	43 %	24 %	63 %	56 %	43 %	59 %
63	DDT Puy de Dôme	29 %	30 %	36 %	56 %	20 %	48 %
69	Métropole de Lyon	46 %	44 %	42 %	48 %	37 %	50 %
69	DDT Rhône	54 %	59 %	63 %	60 %	79 %	72 %
73	CA du Grand Chambéry	38 %	44 %	12 %	22 %	89 %	61 %
73	DDT Savoie	53 %	38 %	54 %	65 %	97 %	66 %
74	CA Annemasse les Voirons	69 %	92 %	82 %	57 %	26 %	47 %
74	DDT Haute Savoie	59 %	55 %	49 %	69 %	70 %	63 %
Région Auvergne-Rhône-Alpes		45 %	45 %	47 %	50 %	45 %	47 %

En 2023, 57 logements (Haute-Savoie) sont remis sur le marché grâce à des financements en « PALULOS communale » permettant la réhabilitation de logements communaux en logement social conventionné (assimilés aux financements PLUS dans ce bilan).

Grâce au dispositif régional « sobriété foncière », 1 728 logements ont concouru à la production d'offre abordable en recyclage urbain. Ils représentent 19 % de la production en 2023 dont 9,7 % ont bénéficié du bonus acquisition-amélioration et 9,6 % du dispositif régional sobriété foncière (voir encadré ci-dessous).

Ce dispositif a permis de doubler la part des opérations sobres en foncier, qui plafonnait autour de 10 % de la production.

Focus : la production de logements sociaux dans une logique de sobriété foncière

Pour soutenir les opérations n'entraînant pas d'artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers, le conseil d'administration du FNAP du 15 décembre 2022 a créé une enveloppe spécifiquement dédiée aux opérations contribuant à la « sobriété foncière » (45 M€ au niveau national).

En Auvergne-Rhône-Alpes, une enveloppe de 6,5 M€ a été mobilisée en faveur du soutien aux opérations sobres en foncier, selon deux modalités :

– la poursuite du bonus Acquisition-amélioration existant,

– et la mise en place d'un dispositif régional « sobriété foncière », correspondant à une aide renforcée à destination des opérations les plus vertueuses et les plus complexes, difficiles à équilibrer. Il vise à créer un effet levier et cible les opérations dont les caractéristiques, l'exemplarité et la complexité entraînent des surcoûts justifiant un soutien particulier.

Ce dispositif est géré au niveau régional.

Les opérations éligibles sont les opérations en acquisition amélioration, de sur-élévation, de construction en dent creuse et les démolitions/reconstructions avec densification.

Les opérations doivent être réalisées en maîtrise d'ouvrage directe, participer à la mixité sociale en intégrant du PLAI et avoir un prix de revient supérieur à 2 700 €/m². Cette subvention complémentaire correspond à un forfait de 10 000 € par logement PLAI, déplafonnable.

La grande majorité des logements locatifs sociaux agréés en 2023 sont des logements familiaux dits « logements ordinaires », ils représentent 78 % des agréments réalisés en 2023.

Les autres types de logements agréés se déclinent comme suit :

- 8 % sont des logements à destination des étudiants,
- 10 % sont des logements en résidence sociale,
- 4 % sont des logements en structures collectives de types foyers à destination des personnes âgées ou handicapées.

Dans les agréments en résidence sociale (financées en PLAI), on compte 250 logements en pension de famille et 607 logements en résidences sociales « classiques ».

Parmi les 2546 PLS agréés, 717 logements ont été agréés en résidence universitaire, 336 en logements foyers à destinations des personnes âgées ou handicapées et 1 493 en logements ordinaires.

Parmi les logements ordinaires, 352 logements ont bénéficié en 2023 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 225 en 2022) et 43 logements ont bénéficié de l'autorisation permettant l'attribution de ces logements en priorité à des jeunes de moins de 30 ans[8].

Les opérateurs des logements agréés

Plus de la moitié des logements agréés en 2023 sont portés par des entreprises sociales pour l'habitat (ESH), soit 4 883 logements alors qu'elles ne représentent que 31 % du parc de logement social régional (ESH ayant leur siège social dans la région). Elles voient leur poids se stabiliser dans la production régionale, après une augmentation régulière ces dernières années : 56 % en 2023, 54 % en 2022, 55 % en 2021, 49 % en 2020, 47 % en 2019, 45 % en 2018.

Un peu plus du quart des logements agréés sont portés par des offices publics de l'habitat (OPH), alors qu'ils représentent 50 % du parc de logements sociaux. Leur part se stabilise en 2023 après une légère baisse ces dernières années : 25 % en 2023, 24 % en 2022, 23 % en 2021, 24 % en 2020, 27 % en 2019, 29 % en 2018.

7 % sont portés par des SEM, 5 % par des opérateurs agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion, 4 % par des coopératives HLM, et le reste par des investisseurs privés ou institutionnels en logements PLS et par des collectivités locales.

Parmi les 86 opérateurs ayant produit des logements en 2023 en Auvergne-Rhône-Alpes, 5 bailleurs ont une production supérieure à 300 logements et représentent au total un tiers de la production régionale. Quatre d'entre eux appartiennent au groupe Action logement.

- Alliade Habitat, 910 logements agréés ;
- La Société Dauphinoise pour l'Habitat, 882 logements ;
- Auvergne Habitat, 444 logements ;
- Halpades, 430 logements ;
- Immobilière Rhône-Alpes, 319 logements.

8 L'enquête annuelle nationale de l'Unafo sur les profils et parcours des personnes logées est disponible ici : Enquête annuelle Unafo : profils et parcours des personnes logées

Le financement et le coût des opérations

Les opérations agréées en 2023 dans la région correspondent à un montant d'investissement total de 1,47 Md € représentant un montant moyen de 164 101 € par logement et réparti comme suit :

- 1 018 M€ de prêts bonifiés ;
- 259 M€ de fonds propres des organismes ;
- 78 M€ de prêts autres (PLS auprès d'autres établissements bancaires notamment) ;
- 50 M€ de subventions des collectivités locales et EPCI ;
- 45 M€ de subventions du FNAP, dont 3,6 M€ de subventions PLAI adaptés ;
- 17 M€ de subventions autres ;

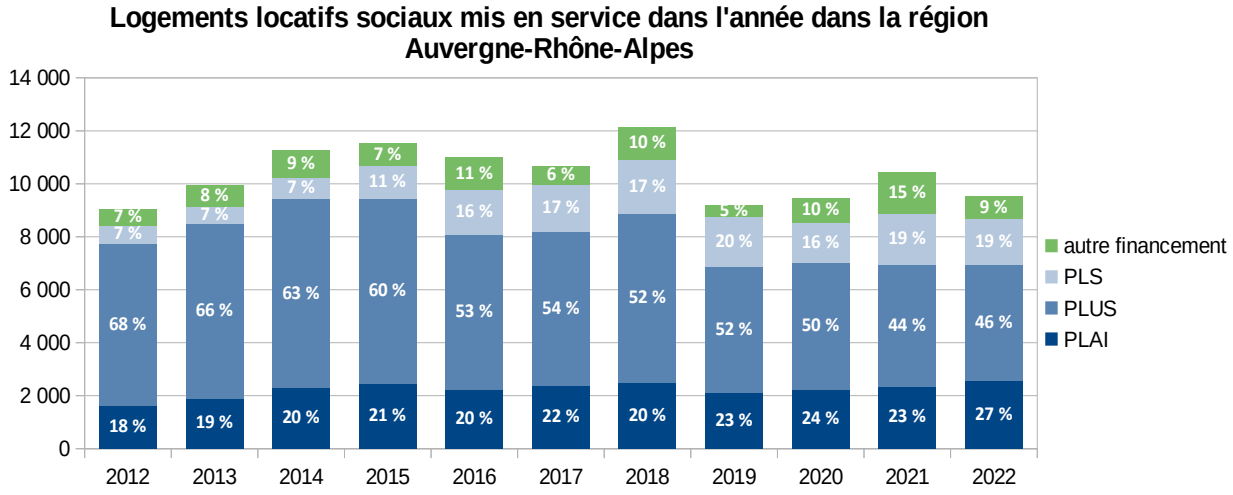
La part de fonds propres continue à augmenter en 2023 (17,6 %, pour 15,9 % en 2022 et 14,6% en 2021).

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 AURA

Au cours de l'année 2022, 9 519 logements locatifs sociaux ont été mis en service. Le nombre de logements mis en service progresse doucement depuis 2019, si on excepte l'année 2021 où le nombre de logements mis en service avait été particulièrement élevé (10 435). Sur l'année 2022, 1 455 logements ont été démolis (1 989 en 2021).



Source : SDES RPLS 2013-2022 Traitement DREAL

nb : la catégorie « autre financement » est principalement constituée de PLI

Il ne faut pas confondre le nombre de logements agréés (11 168 en 2022) et le nombre de logements mis en service (9 519 en 2022).

Les bases de données RPLS (Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux) et SIAP (Système d'information des aides à la pierre) ne couvrent pas le même périmètre :

- il y a un décalage temporel entre l'agrément (SIAP) 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 RPLS recense les logements ordinaires des organismes HLM et des SEM alors que le SIAP intègre 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). Le SIAP comprend également les opérations de logements-foyers, contrairement au RPLS.

En 2023, la DHUP n'a pas réalisé l'enquête concernant la livraison des opérations agréées. Pour rappel, le « taux de chute » constaté sur les opérations agréées les années antérieures était de l'ordre de 9 %.

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.

Pour mémoire, en 2022, le dispositif fiscal « Louer Abordable » a été réformé pour devenir « 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 relative à la solidarité et au renouvellement urbains et participent donc à l'atteinte des objectifs de rattrapage de la production fixés aux communes déficitaires.

Au 31 décembre 2023, 10 911 conventions sont en cours, 5 291 avec travaux et 5 620 sans travaux. A titre comparatif, au 31 décembre 2022, 11 412 conventions étaient en cours, 5 845 avec travaux et 5 567 sans travaux.

En cours d'année 2023, 534 logements de propriétaires bailleurs ont été rénovés pour un montant d'aide apportée de 10,8 M €, dans le cadre des conventionnements suivants :

- 297 logements en loyer intermédiaire Loc 1
- 222 logements en loyer social Loc 2
- 15 logements en loyer très social Loc 3

L’accès au parc locatif social

La demande de logement social en Auvergne-Rhône-Alpes poursuit sa hausse en 2023 et n’a jamais été aussi élevée. Les attributions sont en baisse par rapport à 2022, et toujours en deçà du niveau antérieur à la crise sanitaire. 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 et attributions de logements sociaux

Les demandes actives

La région Auvergne-Rhône-Alpes représente 10,2 % de la demande active nationale au 31/12/2023 (2 610 156 demandes actives), poids stable par rapport à 2022. Avec 265 483 demandes actives, elle se classe en deuxième position après l’Île-de-France (836 808 demandes), en lien avec l’importance de son parc : Auvergne-Rhône-Alpes représente 11,7 % du parc des logements sociaux en France métropolitaine au 01/01/2023 (soit 599 300 logements sociaux pour 5 143 684 en France métropolitaine).

Le nombre de demandes actives en région Auvergne-Rhône-Alpes est dans une tendance haussière depuis 2017 hormis la baisse due à la crise sanitaire en 2020. La demande active a évolué de +26 % sur les 6 dernières années. Elle est passée de 245 303 demandeurs fin 2022 à 265 483 fin 2023, augmentant de 8,2 % et atteignant un niveau inédit. Cette variation est supérieure à la moyenne nationale qui s’établit à 7,3 %. On note cependant des augmentations plus fortes de la demande active dans deux régions (hors Outre-Mer) : Occitanie (+9,5 %) et Grand-Est (+8,4 %).

Au 31 décembre 2023, trois départements concentraient plus de 60 % du stock régional de demandes restant 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 6 %. À l’inverse, quatre départements représentaient ensemble à peine 7 % du stock régional : l’Ardèche et l’Allier (respectivement 2,5 % et 2,2 %), la Haute-Loire et le Cantal (chacun environ 1 %). Le poids de chaque département est stable par rapport aux années précédentes.

Tous les départements voient le nombre de demandes actives augmenter en 2023 (de 4,5 % pour le Puy-de-Dôme à 33 % pour la Haute-Loire) sauf l’Allier où elles baissent (- 3,4 %).

Les nouvelles demandes

Avec 177 567 nouvelles demandes déposées en 2022, la part de la région dans les demandes nouvelles déposées en France métropolitaine reste stable en 2023 (12,2 %). Le nombre de nouvelles demandes augmente de 3,2 % par rapport à 2022, en léger ralentissement par rapport à l’évolution entre les deux millésimes précédents (+ 4,3 %). Cinq départements connaissent une hausse supérieure à la moyenne régionale (la Haute-Savoie 11,9 % et dans une moindre mesure la Loire 4,1 %, l’Ain 3,8 % et la Savoie 3,6 %) dont la Haute-Loire qui se détache particulièrement (+29 %). À l’inverse, l’Allier et le Cantal enregistrent des baisses (respectivement - 3,8 % et -5,9 %).

La saisie en ligne de la demande régresse légèrement à 60 % par rapport à 2022 (62 %), stoppant ainsi la tendance haussière observée jusqu’à présent. Comme les années précédentes, les départements auvergnats recourent plus fortement à la saisie en ligne.

Les attributions

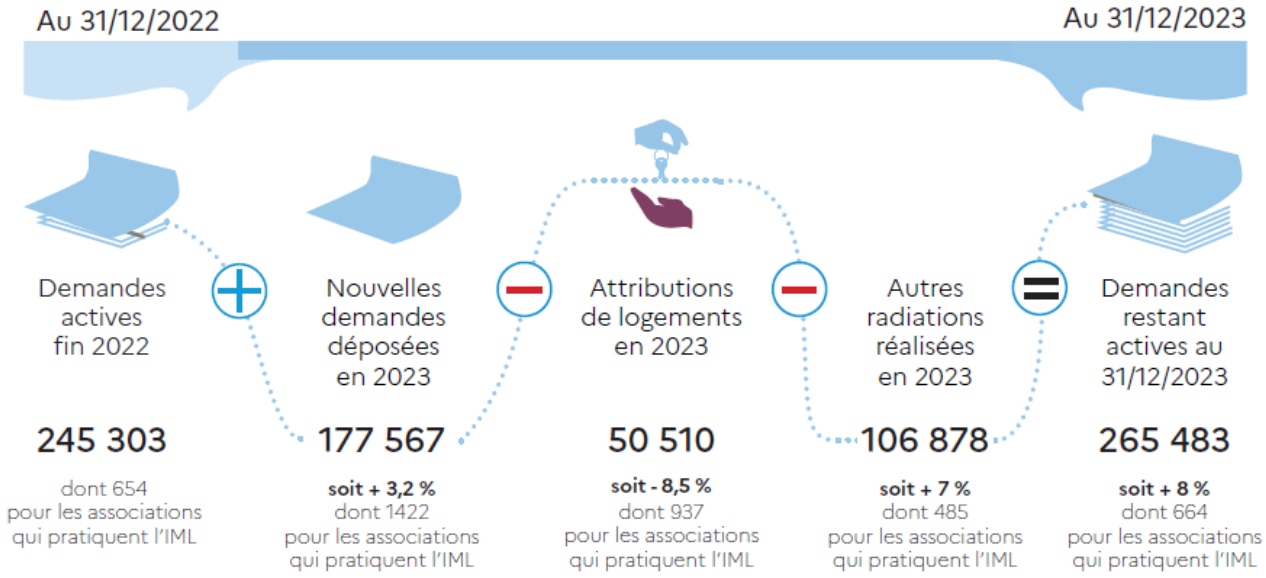
Le nombre d’attributions est en diminution sensible de – 8,5 % par rapport à 2022. En 2023, la baisse du nombre d’attributions dans la région est plus forte que pour le niveau national (-6,9 %),

contrairement à 2022 où Auvergne-Rhône-Alpes était la seule région métropolitaine à ne pas voir baisser les attributions.

Toutes les régions métropolitaines connaissent une baisse des attributions entre 2022 et 2023. Deux régions enregistrent des baisses supérieures à – 10 % : l'Île-de-France (–10,2 %) et la Corse (– 11,7%).

Sur la période 2017-2023, les attributions sont en baisse dans toutes les régions avec –17,2 % en moyenne nationale et – 13,7 % pour Auvergne-Rhône-Alpes.

Le nombre d'attributions baisse dans tous les départements (de – 3,1 % en Haute-Savoie à – 29 % dans le Cantal), sauf dans le Rhône où il reste quasi stable (+ 0, 2 %).



Les mutations au sein du parc social[9]

En 2023, les demandes de mutations au sein du parc social représentent :

• 29 % des nouvelles demandes déposées dans l'année ;

• 27 % des attributions ;

• 36 % des demandes actives.

La part des mutations dans la demande comme dans les attributions reste assez stable par rapport aux années précédentes.

Au niveau national, la part des mutations dans la demande active est de 32 %, pratiquement stable depuis 2019. Leur part dans les attributions recule légèrement à 26 % ; elle reste stable dans les nouvelles demandes à 27 %.

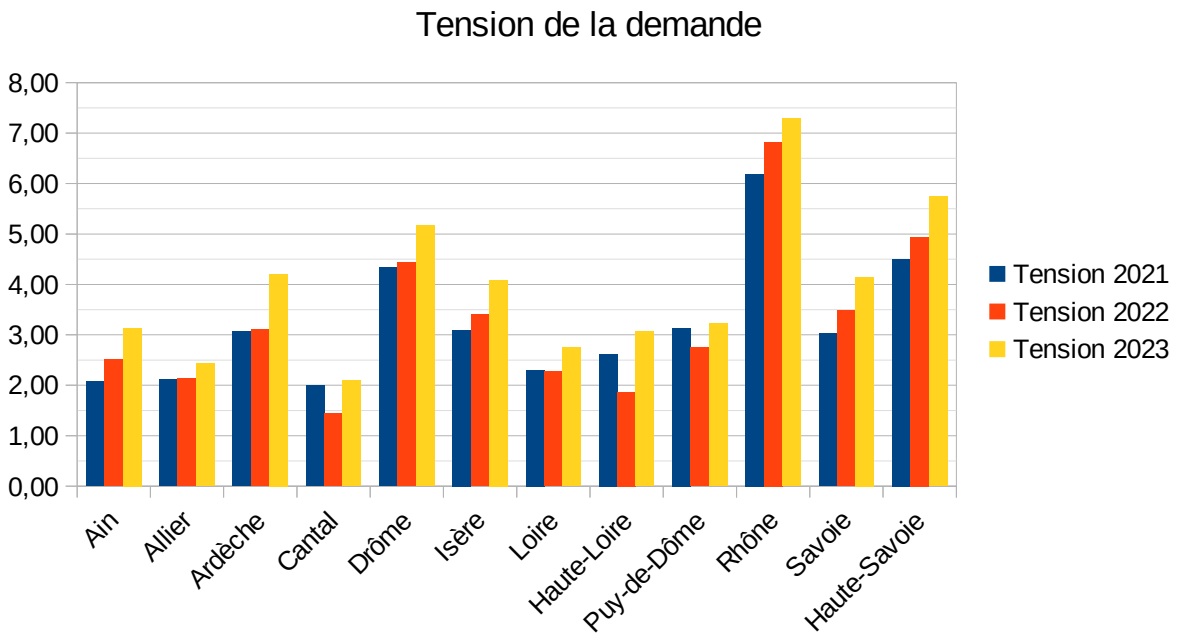
La tension de la demande de logement social hors mutations

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 faite des attributions aux demandeurs déjà logés au sein du parc HLM).

9 Mutation : concerne les ménages déjà logés en HLM

Conséquence de la conjonction d'une baisse des attributions et d'une augmentation de la demande, la tension de la demande de logement social augmente en moyenne régionale, passant de 3,9 en 2022 à 4,6 en 2023. Sur le plan national, la tension poursuit également une trajectoire haussière, passant de 5,2 en 2022 à 6 en 2023.

Tous les départements de la région 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 (cf. glossaire), sont majoritaires, représentant plus de 63 % des demandeurs et environ 67 % des attributions.

Comme en 2022, ces ménages aux plus faibles ressources sont surreprésentés dans les ménages ayant obtenu un logement. Cependant leur proportion dans les attributions, comme dans la demande, diminue par rapport à l'année dernière (71 % des attributions et 67 % des demandeurs en 2022).

Les ménages ayant des revenus compris entre les plafonds PLUS et PLS (cf. glossaire) représentent 2,4 % des demandeurs et 0,8 % des attributaires, des proportions en baisse par rapport aux années précédentes.

La situation de logement des demandeurs et attributaires

La part des demandeurs déjà logés de façon stable[10] est majoritaire dans la demande active (68 %) comme dans les demandes satisfaites (59 %). 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 stable[11] est de 20 % dans la demande active et de 26 % des attributions (en hausse de 1 point par rapport à 2022), illustrant le fait que les attributions se font proportionnellement plus souvent pour des ménages en difficulté de logement.

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

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

Sont considérés comme en situation de non-logement[12] les ménages en situation précaire[13], en hébergement ou logement de transition[14]. Ils représentent 11 % de la demande et 14 % des attributions, en augmentation d'un point par rapport aux années précédentes.

Les demandeurs et les attributaires en situations les plus précaires sont davantage représentés dans la demande active que dans les attributions (respectivement 3,8 % et 3,5 %), ce qui correspond à une hausse dans la demande par rapport à l'an dernier.

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 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 2023 (47 %) ou dans les attributions (40 %), ce qui est similaire à 2022. 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 depuis 2021 et restent sur-représentées par rapport à leur poids dans les demandes (respectivement 19 % et 13 % des demandes).

La typologie des logements demandés et attribués

A fin 2023, la demande en logement social se porte en majorité sur les T2 (33 %, comme depuis 2021) et les T3 (28 %, en baisse d'un point par rapport à 2022) puis sur les T4 (20 %, en hausse d'un point par rapport à 2022).

La distribution des attributions montre une réponse relativement satisfaisante à la demande pour les T3 et T4 qui sont en proportion davantage 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 : 32 % des attributions pour 48 % des demandes actives. Le parc de logements de petite taille reste ainsi insuffisant pour répondre au besoin exprimé par les demandeurs.

Ces typologies de logement bénéficient pourtant de taux de rotation[15] plus élevés : 15 % pour les T1 et 10 % pour les T2, alors que la moyenne est de 9 %. Le taux de rotation est en baisse par rapport à 2022 pour l'ensemble des typologies de logement.

---

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

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

14 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.

15 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 dans la région Auvergne-Rhône-Alpes

En 2023, la région Auvergne-Rhône-Alpes représente 9 420 recours logement soit 8,6 % des recours DALO logement reçus en France (109 728), part en augmentation d'un point par rapport à 2022 (7,6 % / 7 884 recours). Auvergne-Rhône-Alpes reste la 3e région en nombre de recours, après l'Île-de-France 49,4 % (54,3 % en 2022) et PACA 16,9 % (16,2 % en 2022).

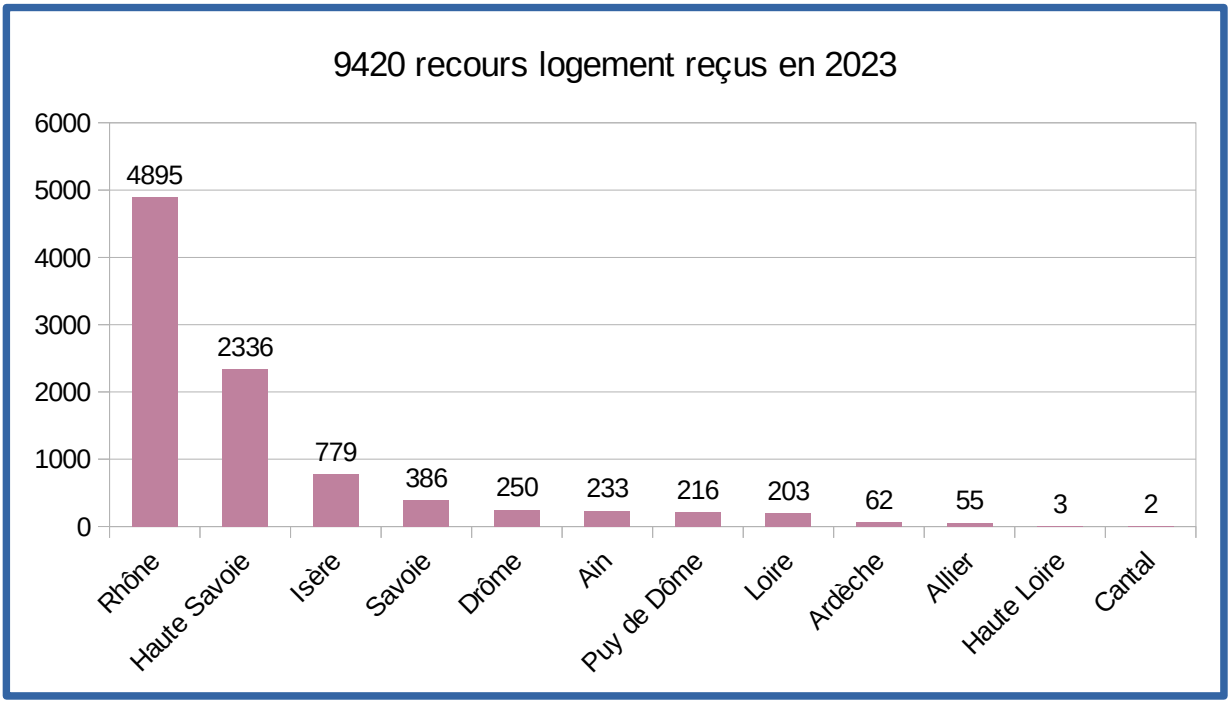
L'évolution des recours logement

L'évolution des recours logement marque une nette hausse (+18 %) par rapport à 2022.

Comme les années précédentes, trois départements se détachent en nombre de recours DALO : le Rhône avec près de 4 900 recours logement reçus (52 % des recours reçus dans la région), suivi de la Haute-Savoie avec plus de 2 330 recours (environ 25 %) et l'Isère avec un peu moins

de 800 recours (8,5 %). L'augmentation des recours entre 2022 et 2023 est de 19 % pour le Rhône, de 12 % pour la Haute-Savoie et de 9 % pour l'Isère.

D'autres départements ont une activité moyenne, l'évolution des recours DALO en Savoie se poursuit à la hausse (400 recours, +30 % par rapport à 2022), les COMED de la Drôme, l'Ain, le Puy-de-Dôme et la Loire reçoivent environ 200 et 250 recours. Enfin deux départements, l'Allier et l'Ardèche, approchent la soixantaine de recours et les COMED de la Haute-Loire et du Cantal restent exceptionnellement saisies.



Source : InfoDALo, restitution TS1bis, données arrêtées au 17 juin 2024

Les recours logement augmentent dans tous les départements alors qu'en 2022, 5 départements avaient vu leurs recours logement baisser (dont la Haute-Savoie et l'Isère).

Recours Logement Reçus	2022	2023	Evolution 2022/2023
Rhône	4101	4895	19%
Haute Savoie	2093	2336	12%
Isère	712	779	9%
Savoie	297	386	30%
Drôme	197	250	27%
Ain	139	233	68%
Puy de Dôme	197	216	10%
Loire	154	203	32%
Ardèche	51	62	22%
Allier	53	55	4%
Haute Loire	0	3	+ 3 recours
Cantal	0	2	+ 2 recours
Région	7994	9420	18%

Près de 9 300 décisions ont été prises ; le taux de ménages reconnus prioritaire et urgent (PU) DALO est de 41,2 % (34,8 % en France). Parmi les départements à forte activité DALO (plus de 700 recours/an), l'Isère a un taux de reconnaissance PU de près de 49 %, conservant sa place devant le Rhône (46 %). La Haute-Savoie atteint en 2023 un peu plus de 29 % (en 2022, 18 %). Parmi les départements à activité moyenne, la Loire se démarque avec plus de 60 % de décisions favorables.

Les recours hébergement

En ce qui concerne les recours hébergement, ils sont principalement déposés dans le Rhône (65 %) et l'Isère (23 %) suivis de loin par la Haute-Savoie (5 %) et la Drôme (4 %). Avec environ 1 820 recours, Auvergne-Rhône-Alpes représente près de 22 % des recours hébergement nationaux (8 350). La région est la deuxième en termes de recours hébergement derrière l'île-de-France, et le Rhône est le département ayant reçu le plus grand nombre de recours hébergement au niveau national. L'année 2023 est marquée par une hausse au niveau régional (+25%) plus importante qu'en 2022 (+7 %) et qu'au niveau national (+16 %).

Le profil des requérants [1]

Dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, le requérant DALO en 2023 est majoritairement :

- de nationalité française pour 58,5 % (recours logement) ;
- âgé de 25 à 40 ans pour 43 % en 2023 ;
- vivant seul (39,9 %) ou à la tête d'une famille monoparentale (34,8 %) pour les requérants logement et hébergement, chiffres en retrait par rapport en 2022.

Les motifs invoqués par les requérants et retenus par les COMED (recours logement)[2]

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

Comme en 2022 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 » (42 %), devant le second motif invoqué « délai anormalement long » (27 %). À noter que ce dernier taux est sensiblement le même qu'en 2021. Enfin, les recours déposés au titre du nouveau motif « logement inadapté au handicap du requérant ou d'une personne à charge » représentent presque 12,6 % des recours avec décision favorable.

La tendance est la même qu'en 2022 pour les motifs retenus par les COMED « dépourvu de logement ou hébergé chez un particulier » (43 %), « délai anormalement long » (37 %). À souligner, comme en 2022, la COMED reconnaît plus souvent le délai anormalement long (près de 10 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 15,8 % et retenu pour 15,3 % par les COMED.

Le motif « logement sur-occupé, logement indécent avec mineur ou personne handicapée » est largement utilisé par le requérant (17,1 %), il est généralement moins retenu par la COMED (10 %). 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 13,2 % des situations, il n'est retenu par les COMED que pour 9,3 %.

---

1 Source InfoDALO TS4 % données arrêtées au 20/06/24

2 Source : InfoDALo, restitutions TP5 et TP5 bis, données arrêtées au 20/06/24

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

À noter que depuis 2022, le motif « logement inadapté au handicap du requérant » a été introduit dans l'analyse des statistiques. Utilisé par 12,6 % des personnes reconnues prioritaires (1,6 % en 2022), les COMED l'ont retenu pour 9,6 % d'entre elles (2,4 % en 2022).

Suite aux décisions favorables [3]

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 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.

Pour ces données le choix a donc été fait d'analyser les chiffres de 2022. En Auvergne-Rhône-Alpes, environ 68 % des personnes reconnues prioritaires et devant être relogées en urgence au titre du DALO 2022 (2 345) se sont vu proposer une offre de relogement. 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…)

Suivi des décisions PU de l'année 2022	solutions trouvées avant COMED	décisions favorables	offre bailleur faite aux bénéficiaires	offre adaptée refusée par bénéficiaires	bénéficiaires logés suite à offre	Total des bénéficiaires logés ou ayant refusé ou n'étant plus à reloger	bénéficiaires restant À reloger
Ain	20	32	29	1	28	30	2
Allier	2	20	4	0	4	5	15
Ardèche	0	30	23	5	18	30	0
Cantal	Pas de recours						
Drôme	13	70	30	1	29	47	23
Isère	71	395	319	57	195	283	112
Loire	13	51	31	7	24	33	18
Haute Loire	Pas de décision favorable						
Puy de Dôme	25	50	37	16	21	48	2
Rhône	529	2343	1278	154	1123	1445	898
Savoie	24	102	97	27	70	99	3
Haute Savoie	138	377	325	10	315	325	52
Région	835	3470	2173	278	1827	2345	1125
France	6243	34416	18422	930	17378	19453	14963

La part des personnes reconnues prioritaires et devant être logées en urgence restant à reloger s'élève pour 2022 à 32 %. Elle est en augmentation par rapport aux années précédentes (21 % en 2021, 18,3 % en 2020).

Le taux de refus des offres adaptées continue de baisser, il atteint 13 % en 2022 (15 % en 2021, 18 % en 2020. En France, ce taux est de près de 5 % (stable) avec une grande disparité entre les régions (de 0,2 % pour l'Île-de-France, 2 % pour PACA, 13 % pour l'Occitanie et 23 % pour Grand-Est.

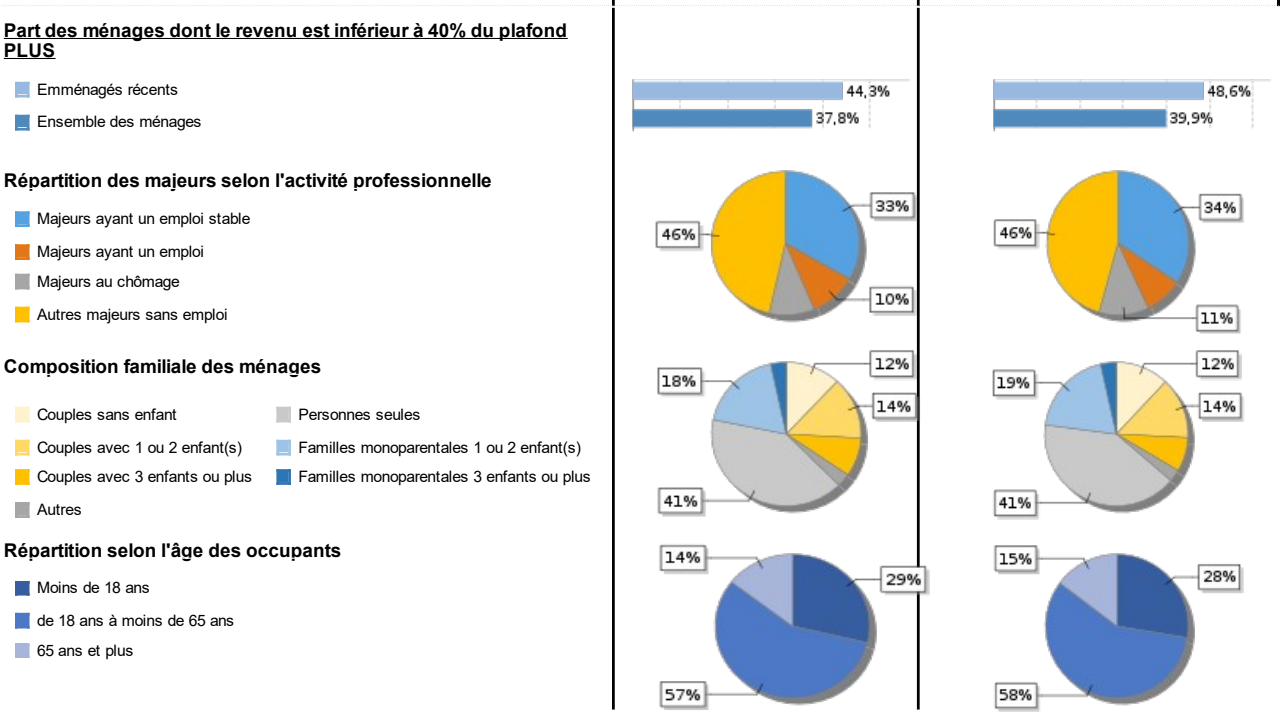
L'occupation du parc social

L'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) au 1er janvier 2022 donne les caractéristiques des ménages logés dans le patrimoine des organismes HLM et des SEM (Sociétés d'Économie Mixte) d'Auvergne-Rhône-Alpes.

[3] Source : InfoDALo, restitutions TL2 données arrêtées au 19/06/24

Les occupants du parc social en Auvergne-Rhône sont près de 38 % à avoir des ressources inférieures au plafond PLAI, 56 % sont au chômage ou sans emploi. 41 % d'entre eux vivent seuls.

Indicateurs de synthèse	REGION		FRANCE METROPOLITAINE	
Indicateur	Nombre	%	Nombre	%
Ménages étudiés dont le revenu est < à 40 % du plafond PLUS	158 761	37,8 %	1 431 977	39,9 %
Emménagés récents dont le revenu est < à 40% du plafond PLUS	31 525	44,3 %	269 298	48,6 %
Majeurs au chômage	64 023	9,9 %	595 935	11,3 %
Majeurs ayant un emploi	283 602	43,7 %	2 261 352	43,0 %
Familles monoparentales	95 737	21,8 %	832 449	22,9 %
Personnes seules	178 769	40,7 %	1 481 909	40,8 %
Familles nombreuses (3 enfants ou plus)	53 182	12,1 %	407 859	11,2 %
Occupants âgés de moins de 18 ans	291 572	28,7 %	2 280 140	27,6 %
Occupants âgés de plus de 65 ans	146 478	14,4 %	1 215 615	14,7 %



Sources de données : RPLS au 1er janvier 2022, SDES et OPS 2022, collectées auprès des bailleurs sociaux. Traitement des données : GIP-SNE. Données géographiques : IGN, INSEE, CGET. Extraction du portail de cartographie GIP-SNE - Région Auvergne-Rhône-Alpes - Année de production des indicateurs : 2022

Les aides personnelles au logement

L'aide personnelle au logement (APL) est une aide financière destinée à réduire le montant du loyer (ou de la redevance pour les logements foyer) ou les mensualités d'emprunt. Elle est versée sous condition de ressources en fonction de la situation de logement et quelle que soit la composition familiale. L'aide est versée mensuellement par les caisses d'allocations familiales et les caisses de la mutualité sociale agricole.

En 2023, en France, près de 15,6 milliards d'euros de prestations d'aides personnelles au logement ont été versées à environ 5 720 000 ménages. Les personnes seules représentent 58,4 % des bénéficiaires et 29 % ont moins de 30 ans.

En Auvergne-Rhône-Alpes, on compte 651 000 bénéficiaires des aides personnelles au logement et le montant global versé atteint environ 1,6 milliards d'euros. Les personnes seules représentent 61 % des bénéficiaires et 32 % ont moins de 30 ans.

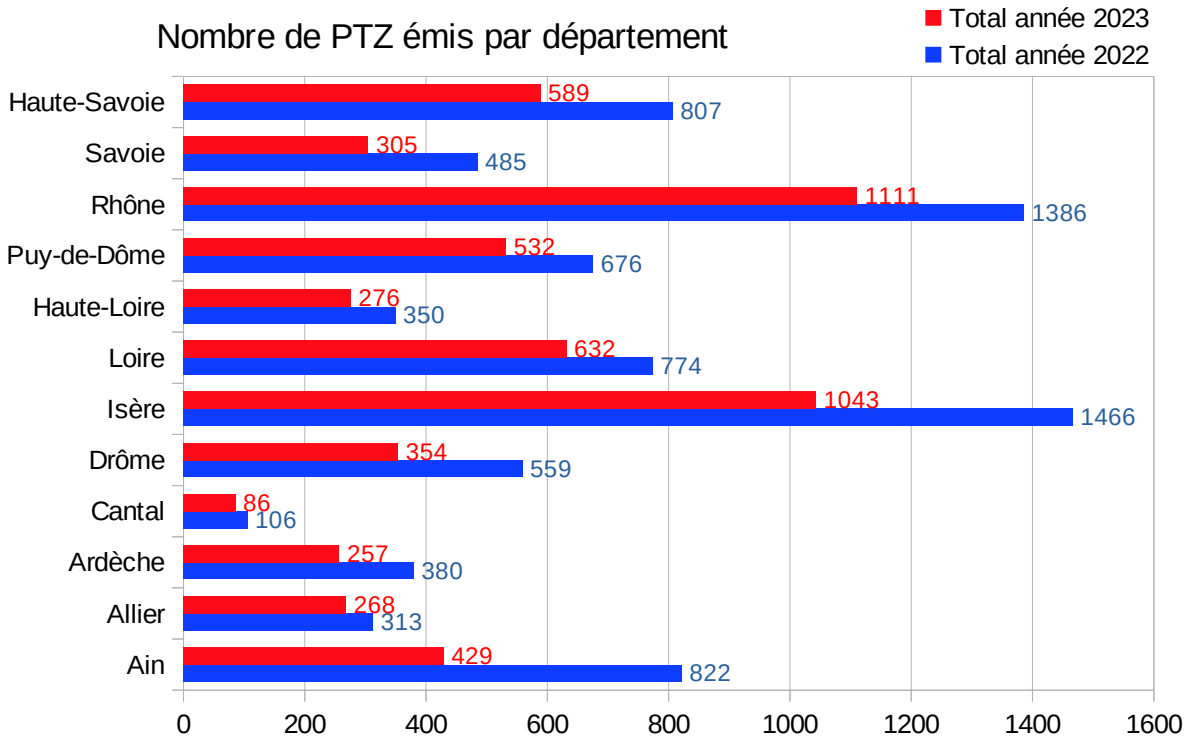
2.3 - Parcours vers l'accession à la propriété

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.

L'article 71 de la loi de finances n°1322-2023 du 29 décembre 2023 proroge le dispositif jusqu'au 31 décembre 2027 et le recentre sur les zones suivantes :

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



Source : SGFGFAS, données du 11/07/2024

Au cours de l'année 2023, 5882 PTZ ont été émis en Auvergne-Rhône-Alpes, soit une diminution de 28 % par rapport à l'année précédente, qui confirme la trajectoire descendante déjà observée en 2022. Au niveau de la France métropolitaine, la chute est moins élevée avec une diminution de

-17 % du nombre de PTZ par rapport à 2022 (soit 63 000 PTZ émis en 2023 contre 72 853 en 2022).

En Auvergne-Rhône-Alpes, en 2023, les PTZ émis dans le neuf connaissent une baisse de -54 % par rapport à 2022, concomitante à la baisse des ventes effectives, tandis que l'émission de PTZ dans l'ancien subit une diminution légèrement moins prononcée (- 30 %).

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 :

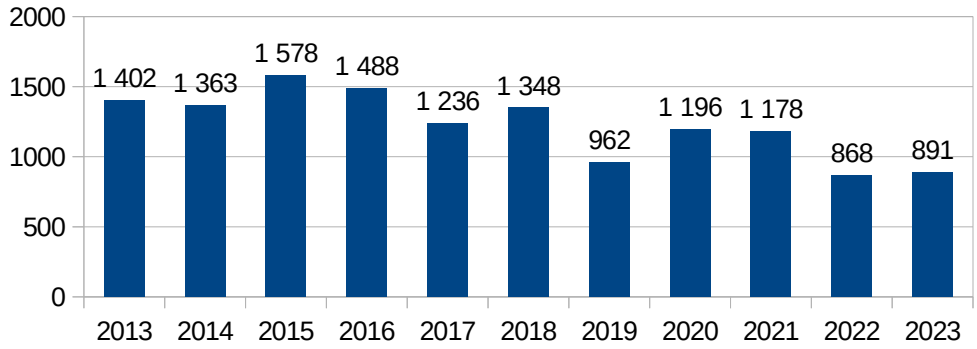
- *en leur donnant la possibilité d'acquérir le logement qu'ils occupent après une phase locative au cours de laquelle ils peuvent constituer leur épargne et ainsi diminuer leur endettement ;*
- *en sécurisant l'opération d'accession, en leur laissant le choix de se porter ou non acquéreurs à l'issue 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 a été publié en janvier 2021[16] *.*

En 2023, 891 PSLA ont été agréés dans la région, chiffre stable par rapport à 2022 (868 logements) mais en baisse depuis 2015.

Logements agréés en PSLA entre 2013 et 2023 dans la région Auvergne-Rhône-Alpes



16*https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/IMG/pdf/2021_guide-psla_web_cle065e17.pdf*

La répartition par territoire de gestion est la suivante :

Dpt	Gestionnaire	2018	2019	2020	2021	2022	2023
01	CD Ain	129	123	247	163	90	163
03	CD Allier	0	0	0	0	8	0
07	DDT Ardèche	69	0	73	75	0	74
15	DDT Cantal	4	19	8	13	35	37
26	DDT Drôme	238	147	269	214	279	201
38	CA du Pays Voironnais	67	13	48	15	0	57
38	Grenoble-Alpes-Métropole	46	54	125	16	62	1
38	DDT Isère	235	53	32	142	123	79
42	DDT Loire	36	51	42	131	90	87
43	CD Haute Loire	0	6	0	0	0	0
63	Clermont Auvergne Métropole	144	75	67	62	112	61
63	DDT Puy de Dôme	42	12	20	69	14	50
69	Métropole de Lyon	85	69	124	51	3	9
69	DDT Rhône	66	57	34	106	28	45
73	CA du Grand Chambéry	54	40	69	22	0	2
73	DDT Savoie	33	40	8	0	8	3
74	CA Annemasse les Voirons	4	31	11	0	4	6
74	DDT Haute Savoie	96	172	19	99	12	16
Région Auvergne-Rhône-Alpes		**1 348**	**962**	**1 196**	**1 178**	**868**	**891**

Situation au 22 janvier 2024 (hors ANRU) – Source SIAP

Au niveau national, 6 118 logements ont été agréés en PSLA en 2023, en hausse par rapport à 2022 (5 648 logements), après deux années de baisse en 2022 et 2021.

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 (voir infra).

Les ventes HLM aux occupants et aux personnes physiques

Les ventes HLM visent à développer l'accession à la propriété des locataires du parc HLM, alors qu'il leur est difficile d'accéder au marché privé de l'accession. Elles constituent ainsi un levier important dans le parcours résidentiel des locataires du parc social. 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 ÉLAN, promulguée en novembre 2018, a apporté une série de mesures pour faciliter la vente de logement HLM avec une ambition visant 40 000 logements vendus à leurs occupants par an.

La décision d'aliéner est à l'initiative du bailleur en lien avec sa politique patrimoniale et les enjeux des territoires sur lesquels il intervient, mais également en lien avec sa mission sociale, dans un dialogue concerté avec l'État et les collectivités locales. Les ventes HLM ne peuvent porter que sur des logements et des immeubles suffisamment entretenus et performants au niveau énergétique (étiquette E a minima). Ces ventes, soumises à avis conforme du maire et du préfet, ne doivent pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux existants sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée (article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation).

Les données présentées ci-après sont celles des ventes HLM réalisées en 2022 disponibles dans le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux dans sa dernière version (RPLS 2023).

En 2022, les ventes HLM aux personnes physiques ont représenté un total de 1 673 logements sociaux. Elles sont en légère baisse (-12%) par rapport à l'année 2021 (1 896 logements vendus).

Si les ventes à des personnes physiques autres que les occupants subissent en 2022 une baisse de 16 % par rapport à 2021 (1 448 ventes), elles représentent toujours l'essentiel du total des ventes (74,5 % soit 1 247 ventes).

Les ventes de logements HLM à leurs occupants restent stables, mais concernent des volumes peu importants : 426 ventes à l'occupant ont été réalisées en 2022, soit 25 % du total des ventes HLM (en 2021, les ventes à l'occupant ont représenté 24 % du total des ventes HLM (448 ventes) et 29 % en 2020 (428 ventes)).

Ventes HLM en 2022 (source RPLS 2023)

Famille d'organisme	Ventes à l'occupant		Ventes autres personnes physiques		Total
ESH	207	33 %	420	67 %	627
OPH	119	17 %	571	83 %	690
SEM	64	24 %	202	76 %	266
Autres organismes[17]	36	40 %	54	60 %	90
Total général	426	25 %	1247	75 %	1673

En 2022, les OPH ont réalisé 41 % du total des ventes HLM (contre 43% en 2021). En valeur, les ventes des OPH connaissent une baisse de 17,5 % par rapport à l'année 2021 (690 contre 811 ventes).

On observe une stabilité du poids des ESH et des SEM, dont les ventes ont respectivement représenté 37 % et 16 % du total des ventes HLM (37,5 % pour les ESH et 16 % pour les SEM en 2021).

17 La mention « Autres organismes » concerne les opérateurs MOI, les foncières.

La part des ventes réalisées par les ESH au profit des ménages occupants affiche une stabilité depuis 2018 de l'ordre de 30 % (33 % en 2022, 31 % en 2021, 35 % en 2020, 32 % en 2019 et 2018). Pour les SEM, cette part est plus fluctuante puisque les ventes à l'occupant ont représenté 24 % en 2022 contre 18 % en 2021, après avoir connu des taux plus importants - de l'ordre de 35 % - entre 2018 et 2020. Pour les OPH, la part des ventes à l'occupant est restée dans l'épure de 2021 (soit 17 %) et des années précédentes depuis 2018.

En 2022, les logements collectifs représentent plus de 70 % des ventes, en légère hausse par rapport à 2021 (68 %) et 2020 (67 %). Ces résultats montrent une certaine uniformité puisque les ventes de logements collectifs sont majoritaires quelle que soit la famille de bailleur.

Autre constat : autant de logements individuels que de logements collectifs sont vendus à l'occupant. En revanche, les ventes aux personnes physiques concernent en majorité des logements collectifs, soit trois fois plus que de logements individuels.

Ventes HLM 2022 – Répartition par nature de logements (individuel/collectif)

(source RPLS 2023)

Famille d'organisme	Ventes à l'occupant		Ventes autres personnes physiques	
	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif
ESH	112	95	104	316
OPH	59	60	139	432
SEM	27	37	30	172
Autres organismes[18]	22	14	5	49
TOTAL	220	206	278	969

Sur la qualité énergétique des logements sociaux vendus, pour les DPE renseignés dans RPLS (soit 88,5 % des logements concernés), on observe que les ventes aux particuliers ont principalement concerné les logements en classe C (32%), D (31 %) et E (17 %).

Les parts des ventes des logements classés F (5 %) et G (1 %) ont diminué par rapport à l'année 2022 où elles ont respectivement représenté 6,5 % pour les logements classés F et 5 % pour les logements classés G.

Les ventes HLM en BRS ont représenté en 2023 un volume de 38 logements (9 logements en 2022). Ces ventes ont été réalisées dans les départements de l'Isère, du Rhône, de la Savoie et de la Haute-Savoie. Elles concernent toutes les typologies de logements. Pour en savoir plus, consulter le bilan régional 2023 de l'activité des OFS en région AURA.

18 La mention « Autres organismes » concerne les opérateurs MOI, les foncières.

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 le bail réel solidaire (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 ;
- 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 2023, en Auvergne-Rhône-Alpes, vingt-cinq 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
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)
Vilogia	S.A HLM	2023	Région Auvergne-Rhône-Alpes (+ autres régions)
Icade	Fondation d'entreprise	2023	Région Auvergne-Rhône-Alpes (+ autres régions)

Au niveau national, 166 OFS étaient agréés à la même échéance.

Focus : le bilan d'activité des OFS

L'article R.329-11 du Code de l'urbanisme prévoit que les organismes de foncier solidaire (OFS) doivent chaque année remettre un rapport d'activité au Préfet de région qui a délivré leur agrément. Le bilan régional de l'activité 2023 des OFS est disponible à l'adresse suivante : https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/bilan-regional-2023-ofs-brs-en-auvergne-rhone-a26428.html

149 BRS ont été livrés dans la région dans le courant de l'année 2023 (au total et depuis la création du dispositif, on compte donc 245 BRS livrés sur la région). Bien que le nombre de BRS demeure faible par rapport au nombre de logements locatifs sociaux mis en service, l'évolution est tout de même notable avec une progression du nombre de BRS de 75 % par rapport à l'année précédente.

Seuls les départements du Rhône, de la Haute-Savoie, de l'Isère, de la Savoie et de la Haute-Savoie produisent actuellement du BRS. Des projets devraient être livrés dans l'Ain et dans la Drôme dans les années à venir.

En 2023 et comme en 2022, seuls des BRS en accession ont été développés, aucun projet de BRS locatif ou BRS activité (BRSA) n'est à ce jour connu.

3 - L’amélioration du parc existant

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.*

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 2023, les territoires de gestion de l’Anah (collectivités délégataires des aides à la pierre ou préfets de département) ont engagé un total de 154,8 M€ de subventions (137,8 M€ en 2022, 115,8M€ en 2021), dont :

- 120,5 M€ d’aides aux travaux (117,4 M€ en 2022, 102,7 M€ en 2021)
- 24,9 M€ d’ingénierie
  - dont 9,4 M€ au titre du financement exceptionnel des Espaces France Rénov’, afin de pallier le retrait du Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes en 2024 ;
  - par conséquent, le chiffre qui permet de comparer aux années précédentes est de 15,5 M€ (13,7 M€ en 2022, 11,7 M€ en 2021)
- 1,4 M€ pour des opérations d’humanisation des centres d’hébergement (440k€ en 2022, 1,4 M€ en 2021)
- 8 M€ pour des opérations de Résorption de l’Habitat Insalubre (RHI) (3,6M€ en 2022, 63 k€ en 2021)
- pas d’engagement sur les îlots anciens (2,5 M€ en 2022).

En complément, 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 du Pays Voironnais, ont engagé 6,2 M€ d’aides propres (5,3M€ en 2022, 3,6M€ en 2021).

C’est ainsi que 16 021 logements ont été subventionnés par l’Anah en 2023 (16 019 logements en 2022, 12 476 logements en 2021 et 12 350 logements en 2020) :

- 8 460 logements de propriétaires occupants (PO) (8 869 logements en 2022, 9 353 logements en 2021, 9 805 logements en 2020) ;
- 605 logements de propriétaires bailleurs (PB) (544 logements en 2022, 562 logements en 2021, 516 logements en 2020) ;
- 6 656 «équivalent logements» dans le cadre des aides aux syndicats de copropriétés (6 606 logements en 2022, 2 564 logements en 2021, 1 867 logements en 2020) ;

dont

- 5 628 logements avec Ma Prime Rénov’ Copropriétés (5 712 en 2022, 2 095 en 2021)
- 1 231 logements en copropriétés dégradées (838 en 2022, 477 en 2021, 543 en 2020). Parmi ceux-ci, 587 logements ont été financés pour des travaux de rénovation énergétique ;
- 97 logements pour des travaux d’autonomie (56 en 2022, 270 en 2021, 38 en 2020).

43,6 % de ces logements sont situés en opérations programmées :

- 6 980 logements en secteur programmé (OPAH, PIG, POPAC, PDS) (6 924 en 2022, 7 339 logements en 2021, 7076 en 2020)
- 9 041 hors secteur programmé (9 095 en 2022, 5 133 logements en 2021, 5 274 en 2020).

La part désormais très importante des aides hors secteur programmé s’explique par le fait que toutes les copropriétés ayant bénéficié de l’aide « MPR copropriétés » sont comptabilisées dans le secteur diffus.

Le programme Habiter Mieux pour la rénovation énergétique a été remplacé en 2023 par les aides locales « Ma Prime Rénov’ » qui ont bénéficié en 2023 à 10 040 logements (10 265 en 2022, 7 118 logements en 2021), pour un montant d’engagement financier de 102,6M€ (100,3 M€ en 2022, 85,3 M€ en 2021).

- 3 338 logements de propriétaires occupants ont été financés par Ma Prime Rénov’ Sérénité (rénovation énergétique globale en maison individuelle avec 35 % de gain), (3 571 en 2022, 4 516 logements financés en 2021 par Habiter Mieux Sérénité) ;
- 487 logements pour des Propriétaires Bailleurs MPR énergie (481 en 2022, 507 logements PB énergie en 2021) ;
- 5 628 logements par le truchement des syndicats de copropriétaires avec MPR copropriété (5 712 en 2022, 2 095 logements en 2021, année de démarrage de ce dispositif). Dans le détail, les logements financés se répartissent en 4 265 logements « énergie » (3 627 en 2022) et 1 363 logements en copropriétés fragiles (2 085 en 2022). Pour mémoire, il y eut 770 logements MPR copropriété « énergie » et 1040 logements « copropriété fragile » en 2021.

Depuis le 1er juillet 2022, les ménages ont pu valoriser librement les certificats d’économie d’énergie (CEE) liés aux travaux de rénovation énergétique financés par l’Anah en lieu et place de la prime Habiter Mieux. Cette mesure a été maintenue en 2023.

Pour mémoire, depuis 2021, l’Anah a mis en place des aides bonifiées 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, 480 logements ont obtenu la prime « basse consommation » (356 en 2022, 274 en 2021), et 2 274 logements ont obtenu une prime « sortie de passoire » (2 227 en 2022, 2 311 logements en 2021).

Pour les dossiers travaux des propriétaires bailleurs, 468 logements ont obtenu la prime « sortie de passoire » soit 88 % des logements PB financés (409 en 2022 soit 85 % des logements PB financés, 368 logements en 2021, soit 73 % des logements PB).

En ce qui concerne les logements en copropriétés, 1 321 logements ont obtenu une prime « basse consommation » (1282 en 2022, 633 logements en 2021) et 718 étaient concernés par la prime sortie de passoire (657 en 2022, 713 en 2021).

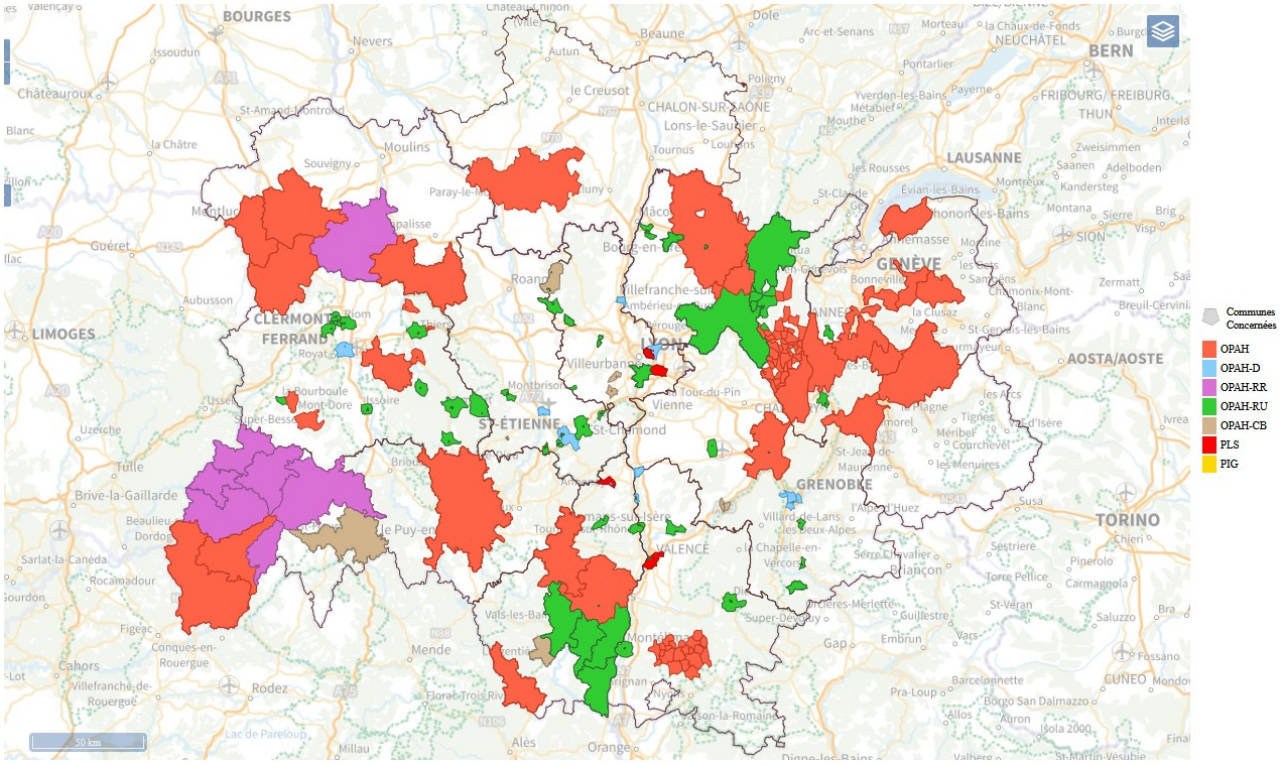
Les ménages Modestes et Très Modestes obtiennent des primes individuelles afin d'atténuer le reste à charge. 1 314 logements ont été concernés par une prime individuelle en 2022 (1 232 en 2022, 494 en 2021).

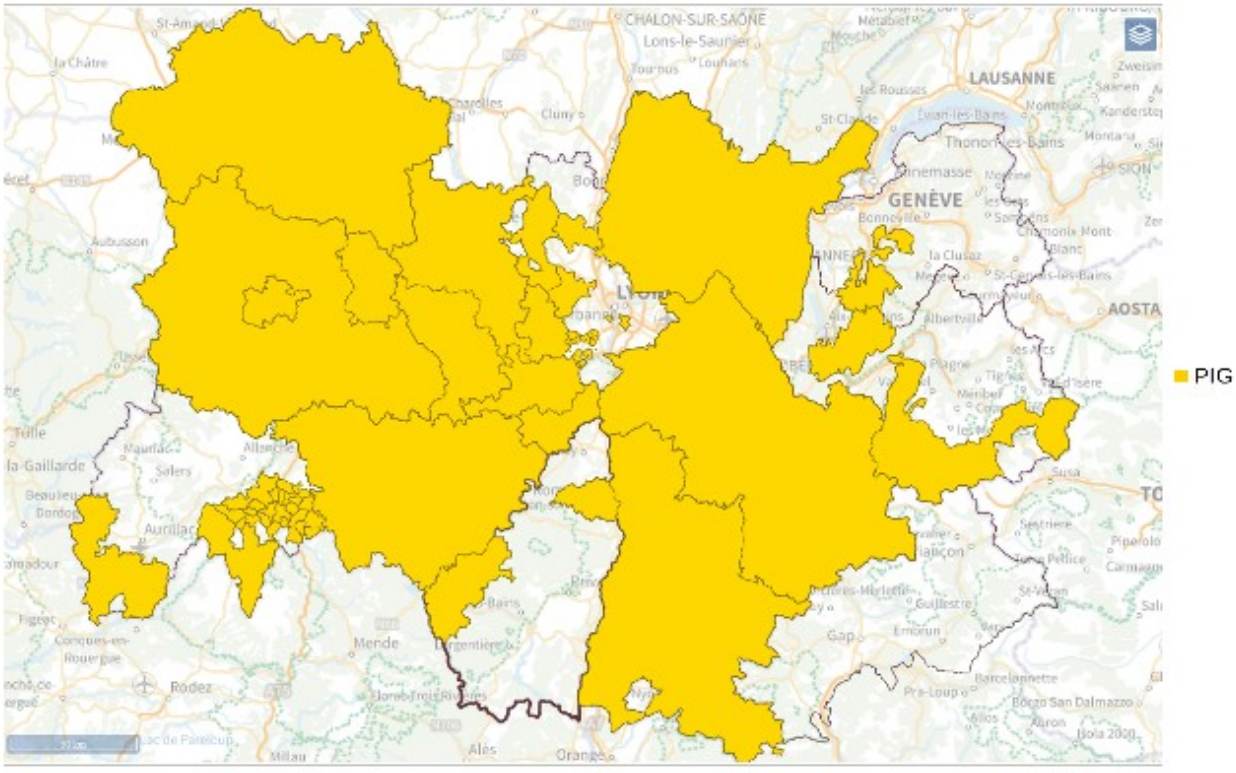
Territoire de gestion	Logements subventionnés par l'Anah en 2023	Montants des aides de l'Anah en 2023	Montant des travaux éligibles aux aides de l'Anah en 2023
TOTAL AIN	947	10.432.606	24.224.977
AIN – Territoire délégué - Conseil départemental de l'Ain	947	10.432.606	24.224.977
TOTAL ALLIER	690	7.716.685	16.220.355
ALLIER – Territoire délégué – Conseil départemental de l'Allier	690	7.716.685	16.220.355
TOTAL ARDECHE	846	8.185.400	15.423.044
ARDECHE – Territoire non déléguée	846	8.185.400	15.423.044
TOTAL CANTAL	487	6.589.999	14.250.308
CANTAL – Territoire non délégué	487	6.589.999	14.250.308
TOTAL DROME	2073	14.823.316	31.138.456
DROME – Territoire non délégué	2073	14.823.316	31.138.456
TOTAL ISERE	1784	19.722.317	42.101.945
ISERE – Territoire non délégué	579	7.028.096	15.809.503
ISERE – Territoire délégué – Métropole Grenoble	1037	11.028.735	22.482.816
ISERE – Territoire délégué – Communauté d'Agglomération Voiron	168	1.665.486	3.809.626
TOTAL LOIRE	1792	22.299.628	34.211.145
LOIRE – Territoire non délégué	1792	22.299.628	34.211.145
TOTAL HAUTE-LOIRE	403	4.159.954	8.174.100
HAUTE-LOIRE – Territoire non délégué	403	4.159.954	8.174.100
TOTAL PUY-DE-DOME	**1162**	**15.048.370**	**26.351.544**
PUY-DE-DOME – Territoire non délégué	658	11.715.645	18.207.405
PUY-DE-DOME – Territoire délégué – Métropole Clermont-Ferrand	504	3.332.725	8.144.139
TOTAL RHONE	**3449**	**27.467.292**	**64.148.839**
RHONE – Territoire non délégué	460	7.334.159	14.814.202
RHONE – Territoire délégué - Métropole Lyon	2989	20.133.133	49.334.637
TOTAL SAVOIE	**652**	**6.336.404**	**16.087.275**
SAVOIE – Territoire non délégué	472	4.681.935	12.158.581
SAVOIE – Territoire délégué - Métropole Chambéry	180	1.654.469	3.928.694
TOTAL HAUTE-SAVOIE	**1858**	**11.651.533**	**29.549.562**
HAUTE-SAVOIE – Territoire non délégué	1789	11.216.198	28.168.985
HAUTE-SAVOIE – Territoire délégué - Communauté d'Agglomération Annemasse	69	435.335	1.380.577
TOTAL REGIONAL LOGEMENTS - SUBVENTIONS TRAVAUX	**16143**	**154.803.202**	**321.881.549**

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 2023





Les PIG et les autres dispositifs (OPAH, OPAH-RU, OPAH-CD, PLS…) sont complémentaires. Ainsi, un PIG exclut de son champ territorial d'intervention la(les) partie(s) du territoire déjà couverte(s) par un autre dispositif. Il ne peut donc pas y avoir de double financement de la part de l'Anah.

Pour la mise en œuvre de la politique de l'Anah, 169 dispositifs programmés portés par les collectivités étaient actifs en 2023 sur la région (144 en 2022, 124 en 2021) :

- 28 opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) (27 en 2022),
- 7 OPAH Revitalisation Rurale (5 en 2022),
- 7 OPAH Centre Bourg (7 en 2022),
- 46 OPAH Renouvellement Urbain (34 en 2022),
- 19 OPAH Copropriétés Dégradées (11 en 2022),
- 32 Programmes d'intérêt général (PIG) (35 en 2022),
- 5 Programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) (5 en 2022).
- Ainsi que 25 plans locaux de sauvegarde de copropriétés (PDS) portés par l'État en relation avec les collectivités (25 en 2022).

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 2023, 136 logements de propriétaires occupants ont fait l'objet de travaux subventionnés (225 en 2022). Par ailleurs, 398 logements de propriétaires bailleurs financés relevaient de la catégorie « indignes, très et moyennement dégradés » (432 en 2022).

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 (ÉLAN), 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.

La réglementation portant règles d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés a changé suite à la publication successive, en juillet 2023, de deux décrets codifiés au Code de la santé publique (CSP). Jusqu'en juillet 2023, seul le Règlement sanitaire départemental (RSD) constituait pour le maire un cadre réglementaire formel permettant d'asseoir son autorité sanitaire. A ce jour, les nouvelles règles sanitaires édictées au CSP sont une actualisation et une adaptation de celles du RSD (Titre II « Locaux d'habitation et assimilés ») qu'elles remplacent en partie sans pour autant s'y substituer intégralement ; les articles non codifiés dans le CSP sont conservés dans le RSD qui reste un texte réglementaire à l'échelon départemental. Elles s'articulent avec les principes du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 fixant les caractéristiques d'un logement décent. À noter que le décret du 23 juillet 2023 a été partiellement annulé par le Conseil d'État pour défaut de consultation du Haut Conseil de la Santé Publique (HCSP).

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 910 logements en 2022 (991 en 2022, 843 logements en 2021) :

- 136 logements de propriétaires occupants (224 en 2022, 2018 en 2021, 161 en 2020, 176 en 2019)
- 398 logements de propriétaires bailleurs (432 en 2022, 426 en 2021, idem en 2020, 398 en 2019)
- 376 logements en copropriété, financés par l'intermédiaire de dossiers aux syndicats de copropriétaires (335 en 2022, 199 en 2021, 387 en 2020, 102 en 2019)

Les aides de l'Anah en RHI-Thirori

En 2023, la commission nationale de lutte contre l'habitat indigne (CNLHI) a donné un avis favorable aux demandes de 3 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) (7, en 2022, 2 en 2021). A compter de 2023, seuls les dossiers au-dessus de 450 000 € requièrent un avis de la CNLHI.

7,98 millions d'euros ont été engagés en 2023 à ce titre :

- (07)-La Voulte-sur-Rhône, îlots Fombarlet et Bachasson, RHI, éligibilité et Accompagnement social et relogement subvention de 27 216 € / déficit : 831 078 €
- (38)-Vienne, îlot Poterne, RHI, éligibilité / Déficit 307 273 €
- (38)-Voiron, RHI-THIRORI Centre-ville, éligibilité, étude de calibrage : 80 990 €
- (42)-Saint-Chamond,THIRORI centre-ville , THIRORI, déficit : 1 634 920 €
- (42)-Saint-Etienne, Chappe-Ferdinand, THIRORI ASR : 119 000 € / déficit 1 420 218 €
- (43)-Craponne-sur-Arzon, Place Neuve, RHI, éligibilité / Déficit : 325 178 €
- (43)-Vorey-sur-Arzon, RHI multisite Traversière, RHI, éligibilité / étude de calibrage : 42000€ / ASR : 2 520 €
- (63)- Chatel-Guyon, RHI îlot Jeanne d'Arc, étude de calibrage : 14 020 €
- (63)-Riom, RHI-Bidonville Planchepaleuil, éligibilité / Déficit : 3 176 600 €

Les crédits de l'État

En 2023, les dépenses pour financer l'élaboration et le suivi des mesures de police de lutte contre l'insalubrité (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, ont continué d'augmenter : le montant des autorisations d'engagement se montent à 229 528 € en 2023 (contre 170 797 € en 2022, 113 548 € en 2021 et 73 528 € en 2020) et les crédits de paiement à 201 877 € (contre 170 756 € en 2022, 55 355 € en 2021, 73 778 € en 2020). Les dépenses concernant les travaux d'office doivent être recouvrées par l'État.

Le redressement des copropriétés dégradées ou en difficulté

Le plan « initiative copropriétés »

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

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

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

Les copropriétés sont classées pour le suivi en trois catégories :

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

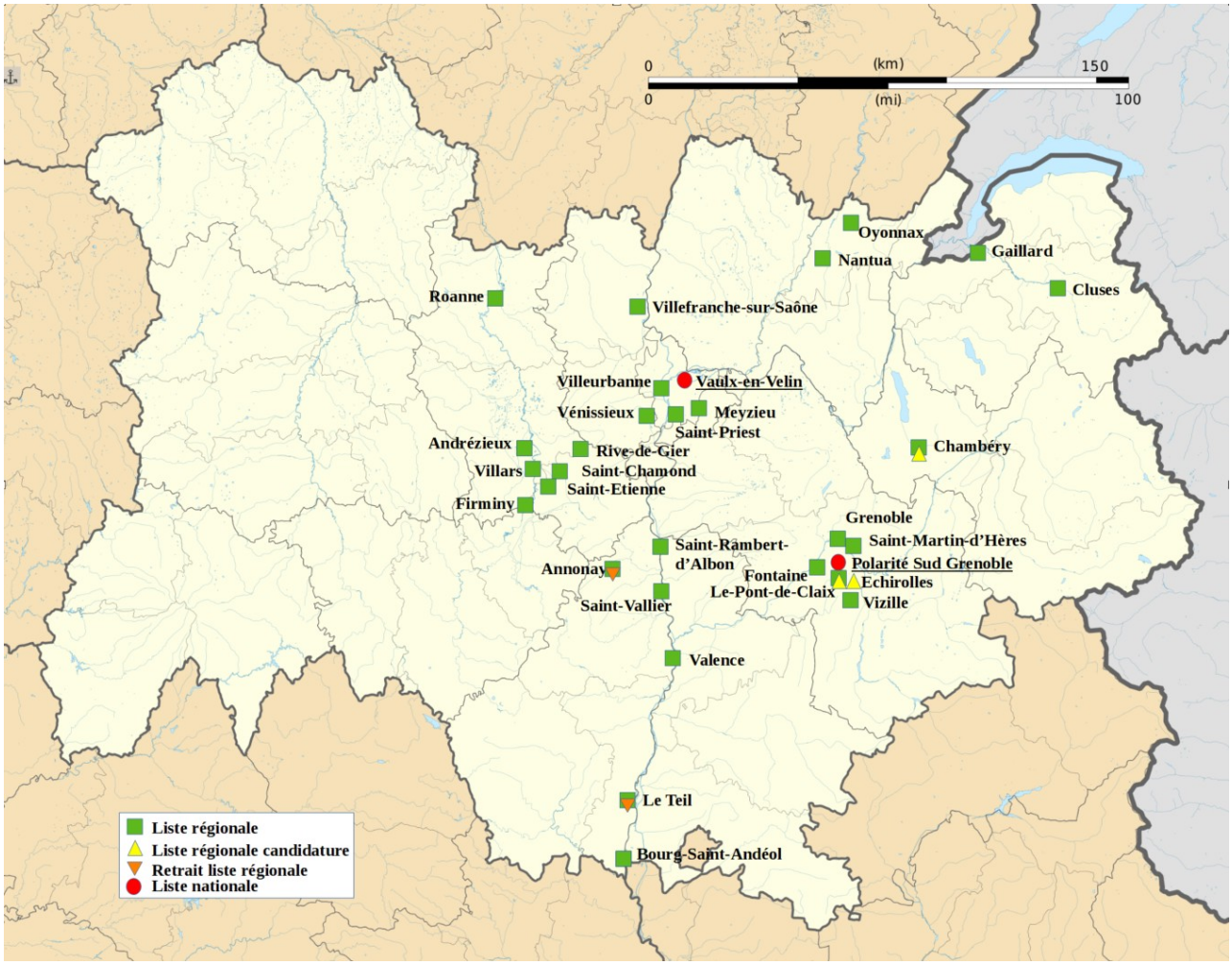
Quatorze sites sont suivis au niveau national dont deux en Auvergne-Rhône-Alpes :

- 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 41 copropriétés.

En 2023, la liste de suivi régionale concerne 29 communes pour environ 180 copropriétés. Cette liste est évolutive selon l'avancement des projets : en Ardèche 5 copropriétés à Annonay ont demandé leur retrait ainsi que 2 copropriétés au Teil. On note également la demande d'intégration de deux copropriétés en Isère : à Echirolles et Pont de Claix.

Carte des sites retenus au titre du Plan Initiative Copropriétés (*Source : Dreal AuRA*)



Les financements octroyés

En Auvergne-Rhône-Alpes 12,624 M€ d'aides aux travaux ont été engagés en 2023 permettant la rénovation de 1231 logements dans le cadre des aides aux syndicats de copropriétés (12,015 M€ ont été engagés en 2022, permettant la rénovation de 838 logements).

Les dispositifs programmés ont permis le financement de 26 dossiers d'aide aux syndicats de copropriété, représentant 1197 logements (12,601 M€). Hors dispositifs programmés, 2 dossiers d'aide aux syndicats de copropriété ont été financés, représentant 34 logements (22,8 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.

Un VOC est actif avec un financement de l'Anah et porté par la Métropole de Lyon (Rhône). Le financement est à hauteur de 80 000 € en 2023.

Cinq POPAC sont actifs, représentant un engagement de l'Anah de 108 667 € en 2023 :

- Quartier Liora à Saint Vallier (Drôme) ;
- Centre ancien Pont de Claix (Isère) ;
- La Jeannette à Bourg-Saint-Andéol (Ardèche) ;
- 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.

Au 31 décembre 2023, 84 850 copropriétés étaient immatriculées en Auvergne-Rhône-Alpes dont :

- 42 645 copropriétés de 10 lots d'habitation ou moins,
- 33 784 copropriétés de 11 à 49 lots d'habitation,
- 8 060 copropriétés de 50 à 199 lots d'habitation,
- 361 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.

Depuis plusieurs années, l'Anah encourage le couplage systématique des travaux de rénovation qu'elle subventionnait avec des travaux d'économie d'énergie (aujourd'hui, Ma Prime Rénov' et auparavant, le programme Habiter Mieux).

L'aide à l'autonomie a concerné 3860 logements (4035 en 2022, 4 552 logements en 2021, 3 159 en 2020) :

- propriétaires occupants : 3752 logements pour des travaux d'autonomie seule, et aucun n'a fait des travaux couplant autonomie et énergie (en 2022, 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 : 11 logements (5 en 2022 ; en 2021 : 13 logements) ;
- syndicats de copropriétés : 97 logements (56 en 2022 ; en 2021 : 270 logements).

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 25 320 logements qui ont été financés au titre de l'adaptation à la perte d'autonomie ; à noter que cette année, aucun logement n'a été aidé au titre de la rénovation énergétique en intégrant des travaux d'adaptation du logement (alors qu'il y en eut 1430 en 2022).

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

La revitalisation des centres-villes

Le programme « Action Cœur de Ville »

Le programme Action Coeur de Ville (ACV), engagé en 2018, est piloté par le Ministère de la Cohésion des territoires[19] 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 4ème 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 :

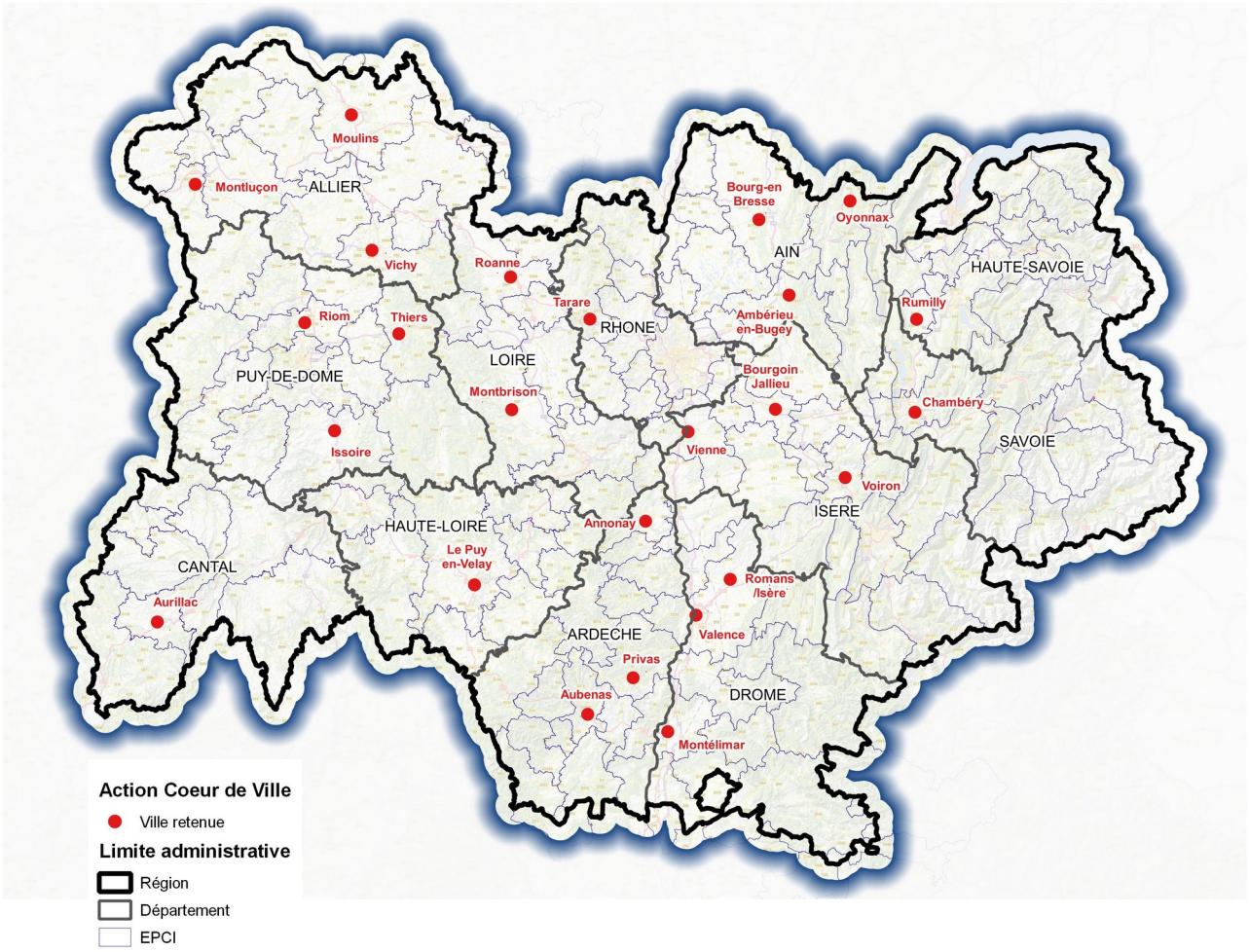
- *de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;*
- *de favoriser un développement économique et commercial équilibré ;*
- *développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;*
- *mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le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

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

19 En juin 2019, le ministère a publié un guide des aides financières, intitulé « Opérations de revitalisation du territoire et Action coeur 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 *(Source : Dreal AuRA)*



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 2023 :

En 2023, on comptabilise :

- 20 chefs de projet financés pour 644 195 € de subvention ;
- 21 OPAH-RU en cours sur communes ACV ;
- 8 203 570 € engagements ingénierie dont 287 765 € pour des études pré-opérationnelles et 7 271 610 € pour du suivi-animation ;
- 13 356 707 € engagements travaux dont 3 830 047 € en OPAH-RU (centre-ville) ;
- 23 villes ACV ont une convention ORT signée (23 en 2022).

Les motifs du versement des subventions, motifs cumulables, concernent 25 % (29 % en 2022) des logements pour l'amélioration thermique (prime « Habiter Mieux »), 20 % (21 % en 2022) des logements pour l'aide à l'autonomie, 15 % (10 % en 2022) 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/MaPrimeRénov', LHI, autonomie (subventions cumulables)				
		Pré-op. (M€)	Suivi-animation (M€)	Total (M€)	Dont centre-ville (M€)	Nombre total	Dont centre-ville	Habiter mieux/ MaPrimeRénov' (%)	Auto-nomie (%)	LHI (%)
2018	0,1	0,18	2,72	8	1,22	1028	116	75.%	22.%	10.%
2019	0,4	0,31	2,91	9,83	2,01	1623	158	73.%	27 %	9 %
2020	0,35	0,18	3,61	10,67	3	1072	243	70 %	24 %	14 %
2021	0,47	0,37	3,53	11,62	3,44	1574	287	39 %	47 %	13 %
2022	0,5	0,28	4,09	14,85	4,45	1970	308	29 %	21.%	10.%
2023	0,64	0,29	7,27	13,36	3,83	2014	294	25 %	20 %	15 %

Les dossiers « Action Cœur de Ville », complexes, nécessitent un fort investissement en ingénierie du fait d'un pilotage spécifique, d'un fort besoin en communication et de la complexité du montage des opérations.

Élaboré en concertation avec les élus et les acteurs économiques des territoires, le plan « Action Cœur de Ville » vise à faciliter et à soutenir le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement et de l'urbanisme à réinvestir les centres-villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville afin d'améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes.

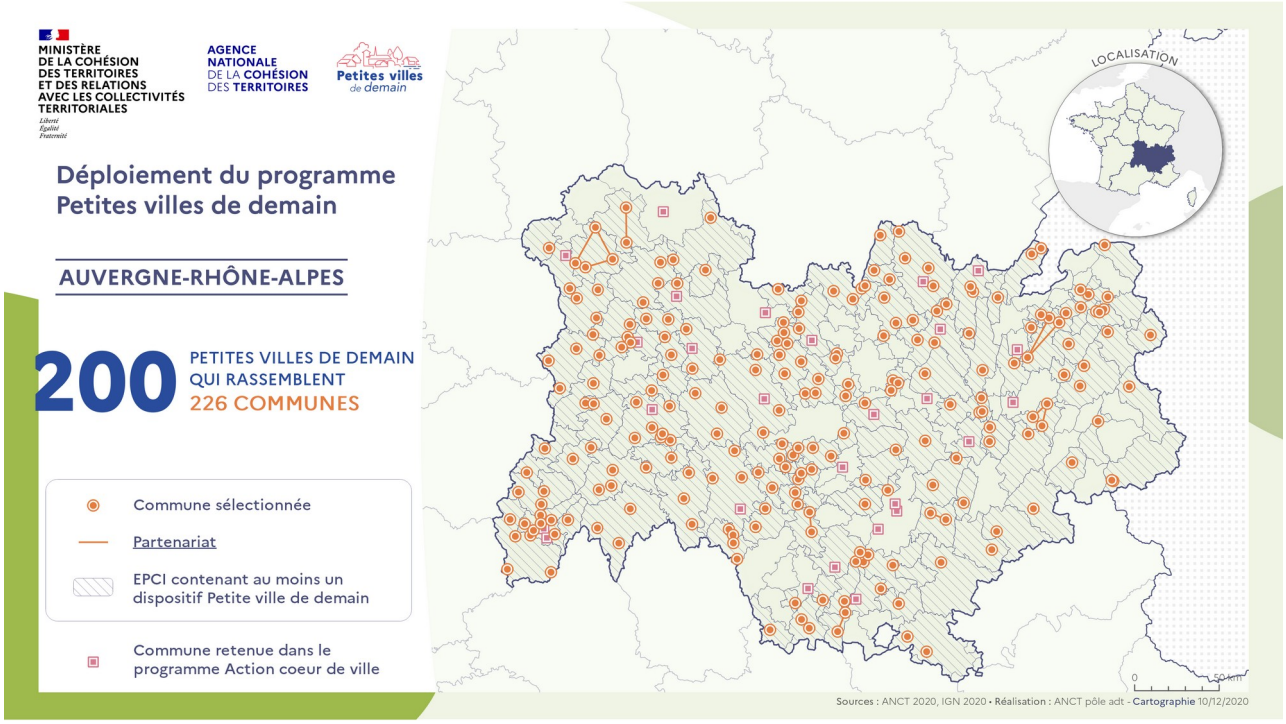
Le programme « Petites Villes de Demain »

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.

2023 a notamment été une année de consolidation du réseau 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. Elle a été également marquée par l'arrivée du tiers de confiance "Mon Accompagnateur Rénov", permettant d'assurer un accompagnement adapté et personnalisé des ménages afin d'étendre la capacité d'intervention auprès des ménages et renforcer l'efficacité des travaux de rénovation énergétiques engagés.

La qualification des entreprises

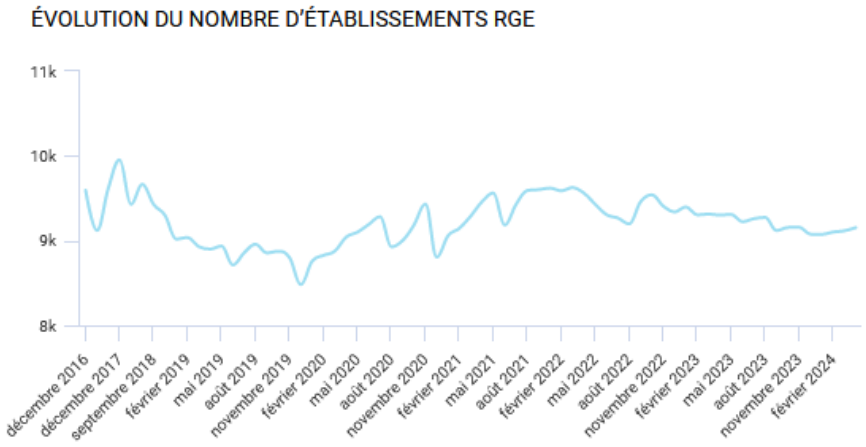
Près de 9 100 entreprises sont qualifiées « reconnu garante de l'environnement » en Auvergne-Rhône-Alpes à fin 2023, en baisse de 3 % par rapport à fin 2022 (61 000 au niveau national, en baisse de 5 %). La région est la première de France en nombre d'entreprises qualifiées. Cette qualification permet 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 MaPrimeRénov').

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 a été offerte aux particuliers et aux entreprises du bâtiment : la qualification RGE chantier par chantier. L'expérimentation s'étendait jusqu'au 31 décembre 2023 et a ouvert 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'inscrivait dans la mise en œuvre du plan France Relance, et a notamment eu pour objectif de tendre vers une augmentation de l'offre d'artisans lorsque celle-ci était peu abondante, et de lutter contre la fraude via des contrôles renforcés sur chantiers finis. Elle visait donc à massifier les travaux de rénovation énergétique.

Suite à la fin de l'expérimentation, un bilan est en cours de réalisation pour envisager une intégration de cette méthodologie dans le droit commun. Les premières conclusions de l'exercice ouvrent la réflexion pour permettre aux entreprises souhaitant devenir RGE de bénéficier d'un dispositif de validation de leurs acquis par l'expérience pour obtenir le label.

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 :



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

Pour mémoire, 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 pour les accompagner dans le financement de travaux de rénovation globale de leur logement (gain énergétique minimum de 35 %).

En 2023, 10 040 logements ont été aidés dans la région Auvergne-Rhône-Alpes au titre de Ma Prime Rénov Sérénité / Ma Prime Rénov Copropriété (10 265 en 2022), représentant 100 M€ de subvention Anah (100M€ en 2022).

Les subventions se répartissent comme suit en 2023 :

- *3 338 logements pour les propriétaires occupants (3 571 en 2022, 4 516 en 2021) ;*
- *487 logements pour les propriétaires bailleurs (481 en 2022, 368 en 2021) ;*
- *6215 logements pour les aides aux syndicats de copropriétés (6 213 en 2022, 2 093 en 2021).*

La région représente 16 % des résultats nationaux au titre de Ma Prime Rénov Sérénité / Ma Prime Rénov Copropriété (16 % en 2022, 12,5 % en 2021), programme qui a aidé 64 087 logements au niveau national en 2023.

Depuis le lancement du programme en 2011, 88 761 logements Habiter Mieux/Ma Prime Rénov Sérénité/Ma Prime Rénov' copropriété ont été améliorés sur la région Auvergne-Rhône-Alpes (soit 13 % des 667 389 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.

Ce service, organisé autour d'une plateforme unique, de plus de 500 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'État ("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.

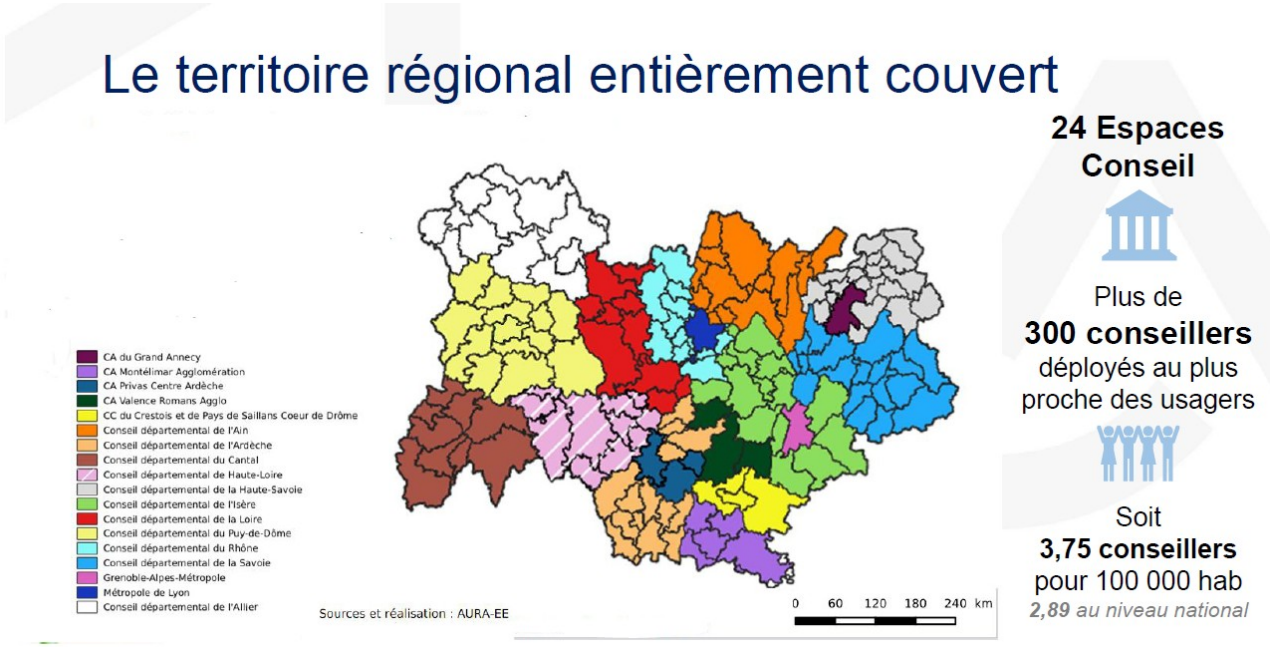
L'année 2023 a permis d'accompagner et de soutenir les initiatives des collectivités afin d'assurer une couverture totale de la population d'auvergne-Rhône-Alpes par la création de nouveaux espaces conseil France Rénov' et la montée en charge opérationnelle des guichets existants.

Les SPRH locaux sont cofinancés par les collectivités et le programme CEE (Certificat d'Économies d'Énergies) « 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.

Dans la continuité de la réalisation d'un diagnostic infrarégional du SPRH par la DREAL en 2022, l'année 2023 a permis de travailler à la mise en place d'un service public couvrant l'ensemble des thématiques de la rénovation de l'habitat (énergie, autonomie, habitat indigne).

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 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.



Focus : « Mon Accompagnateur Renov ‘ »

Le décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022 et l’arrêté du 21 décembre 2022, issus de la loi Climat Résilience, mettent en place progressivement la mission d’accompagnement du service public de la performance énergétique de l’habitat, par le biais du tiers de confiance dénommé "Mon Accompagnateur Rénov'" (MAR).

« Mon Accompagnateur Rénov' » est un interlocuteur de confiance pour accompagner les ménages dans leurs projets de travaux de rénovation énergétique. Il assure un accompagnement de bout-en-bout des particuliers dans tout leur parcours de travaux en proposant un appui technique, administratif, financier et social, tout en sécurisant les démarches.

En Auvergne-Rhône-Alpes, l'instruction de l'agrément est réalisée par les directions départementales des territoires du siège social du candidat. Les membres du CRHH sont consultés pour avis simple sur l'opportunité et le périmètre de référencement du candidat.

Le déploiement du dispositif s’est fait de manière progressive, en deux temps : les opérateurs dits historiques (Espaces Conseil France Rénov’, opérateurs agréés Anah) ont été agréés à partir du 2 mai 2023 afin de disposer, à horizon 2024, de l'agrément « Mon Accompagnateur Rénov’ ». Le dispositif s’est ouvert dans un second temps à de nouveaux acteurs publics et privés, en s’assurant de leur indépendance et de leurs compétences.

Au 31 décembre 2023, en Auvergne-Rhône-Alpes, près de 75 structures MAR étaient d'ores et déjà agréées, représentant environ 25 % des candidatures recensées au niveau national.

Eco-PTZ

L’éco-PTZ est un prêt à taux zéro, mis à disposition des particuliers par l’État, pour financer des travaux de performance énergétique et inciter aux rénovations globales des logements. Il permet aux ménages d’emprunter une somme d’argent, sans payer d’intérêts et sans condition de ressources. L'article 86 de la loi de finances pour 2022 a prorogé le dispositif de l'éco-PTZ jusqu’au 31 décembre 2023, avec les conditions suivantes :

- Il est garanti sans intérêts, si le bouquet de travaux permet un gain énergétique minimum de 35 % ;
- Il est destiné aux propriétaires occupants, bailleurs ou copropriétaires ;
- Le montant maximum de l'éco-PTZ est au maximum de 50 000 euros depuis 2022 ;
- La durée de remboursement de l'éco-PTZ peut aller jusqu'à 20 ans.

Ainsi, 14 740 éco-PTZ ont été distribués en Auvergne-Rhône-Alpes en 2023 (104 983 en France), pour une moyenne de prêt de 15 248€ (14 405 € en 2022) et un montant moyen de travaux de 20 542 € (19 669 € en 2022).

(source : https://www2.sgfgas.fr/statistiques)

La rénovation énergétique du parc social

La performance du parc social et la démarche de massification

Au 1er janvier 2023, l'ancienneté moyenne du parc de logements sociaux de la région Auvergne-Rhône-Alpes est de 38,6 ans, contre 40,9 ans en France métropolitaine. L'ancienneté des constructions, ainsi que l'histoire industrielle de la région et la présence de territoires de montagne, pénalisés par l'altitude et la rigueur hivernale, influent sur le diagnostic de performance énergétique des logements (DPE). Ainsi, au 1er janvier 2023, 87,6 % des logements du parc locatif social de la région ont fait l'objet d'un DPE (réalisé selon les règles en vigueur avant le 1er juillet 2021). Les logements classés en A et B, considérés comme peu énergivores, représentent 18,2 % du parc social disposant d'un DPE renseigné, contre 17,9 % en France métropolitaine. Les logements classés en F et G, qualifiés de « passoires thermiques » et considérés comme très énergivores, en représentent 3,9 % (3,4 % au niveau national).

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 2023, dans la continuité des années précédentes, 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 réhabilitations, 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 comprend 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 2023 a permis de constituer 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 entre organismes afin de commander mieux et moins cher. Cette centrale d’achat travaille sur tous les objets d’achats que les bailleurs sociaux décident de mutualiser : travaux, équipements, énergie, prestations intellectuelles.

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 spécificité au cahier des charges.

Focus : *« seconde vie des logements locatifs sociaux »*

Dans le cadre du budget dédié à la rénovation énergétique des logements locatifs sociaux adoptée par le Fonds national des aides à la pierre en 2023, près de 17M€ ont été réservés au niveau national pour financier une expérimentation « Seconde Vie des logements locatifs sociaux ».

Mise au point par L’État, l’Union sociale pour l’habitat (USH) et la Caisse des Dépôts, ce dispositif de financement des projets de réhabilitation lourde de résidences a pour objectif de redonner au patrimoine existant un cycle de vie supplémentaire d’au moins 40 ans. L'expérimentation a permis d'accompagner financièrement les interventions lourdes sur le patrimoine existant pour lui redonner des propriétés équivalentes à celles de la construction neuve, au travers d’une rénovation énergétique performante et la réalisation de travaux d’amélioration de la qualité de vie et d’usage pour les locataires.

A destination des logements agréés et conventionnés à l’APL depuis au moins 40 ans et fortement consommateurs d’énergie (classe F et G du diagnostic de performance énergétique), cette expérimentation a permis d'accompagner en AURA, 178 logements en 2023 (sur 900 logements au niveau national), sélectionnés par un comité associant des représentants de l’Etat, des bailleurs sociaux et des financeurs du logement social.

Lors du congrès HLM de Nantes en octobre 2023, la pérennisation du dispositif "Seconde vie" dans le projet de loi de finances pour 2024 a été annoncée par le gouvernement. Cette alternative à la démolition-reconstruction et à la réhabilitation classique est ainsi un nouveau levier pour répondre aux enjeux de massification de la rénovation énergétique et d'amélioration des conditions de vie des locataires.

Rénovation énergétique du parc social en 2023

Le FNAP a mobilisé en 2023 une enveloppe nationale de 185 M € dédiée à la rénovation thermique et la restructuration lourde des logements sociaux, qui prend la suite du plan de relance mis en place en 2021 et 2022.

Les forfaits moyens de subvention par logements sont définis de la manière suivante :

- *4 000 € / logement pour les rénovations énergétiques seules ;*
- *8 000 € / logement pour les opérations de restructuration lourde couplées à une rénovation énergétique.*

Le cahier des charges national précisant les critères d’éligibilité et les enveloppes régionales a été validé dans le cadre de la délibération du CA du FNAP du 2 mars 2023 sur son budget rectificatif.

Bilan 2023

L'enveloppe notifiée en 2023 pour la région Auvergne-Rhône-Alpes est de 26 M€ pour le traitement de 522 logements en restructuration lourde (couplée à une rénovation énergétique) et 5 458 logements en rénovation énergétique seule. En 2023, le cahier des charges national reprend celui du plan de relance de l'année précédente.

Parallèlement, le FNAP a réalisé un appel à projet pour le dispositif « seconde vie » (voir encadré) pour l'année 2023.

La réhabilitation de 4 309 logements (après travaux) a été financée en 2023 dont 1 640 en restructuration lourde et 2 645 en rénovation énergétique seule. Sur 153 opérations financées, seules 2 opérations sont des résidences sociales dont une pension de famille (total de 75 logements). Le reste sont des logements ordinaires.

Au niveau régional, 8 opérations ont été retenues dans le dispositif « seconde vie » représentant 178 logements sur 946 logements au niveau national (19 %).

La répartition par territoire est la suivante :

Territoires de programmation et de compétence		Rénovations énergétiques seules	Restructurations lourdes	Seconde vie – nb lgts	Subvention Réno	Subvention Réhab lourde	Subvention Seconde vie
01	CD Ain	59	16		192 000 €	64 000 €	
03	CD Allier	397			1 580 000 €		
07	DDT Ardèche	155	196		620 000 €	1 568 000 €	
15	DDT Cantal						
26	DDT Drôme	106	50	39	444 000 €	421 806 €	663 000 €
38	CA du pays Voironnais	50			200 000 €		
38	Grenoble Alpes Métropole	53	4	20	276 000 €	90 650 €	460 000 €
38	DDT Isère	263	162		1 052 000 €	1 284 000 €	
42	DDT Loire	231	215	49	924 000 €	1 229 000 €	1 006 730 €
43	CD Haute-Loire						
63	Clermont Auvergne Métropole	84			336 000 €		
63	DDT Puy-De-Dôme	15			60 000 €		
69	Métropole De Lyon	368	511		1 600 000 €	3 856 000 €	
69	DDT Rhône	179	23		659 000 €	152 000 €	
73	CA Grand Chambéry		59	16		472 000 €	330 999 €
73	DDT Savoie	119	228	22	512 000 €	1 892 000 €	621 000 €
74	CA Annemasse Agglomération						
74	DDT Haute Savoie	566	176	32	2 416 000 €	1 408 000 €	523 232 €
	SOUS-TOTAL REHAB	2 645	1 640	178	**10 871 000 €**	**12 437 456 €**	**3 604 961 €**

Source SIAP – extraction au 23 janvier 2024

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

Etiquette DPE avant travaux	Etiquette DPE après travaux	Nb lgts après travaux
E (1 831 lgts)	A	0
	B	407
	C	1 424
F (2 149 lgts)	A	22
	B	319
	C	1 808
G (483 lgts)	A	0
	B	212
	C	271

Les opérations dont l'étiquette de départ est F représentent quasiment la moitié des opérations financées.

L'étiquette majoritaire en sortie de travaux est l'étiquette C, avec 3 503 logements représentant 78 % des logements réhabilités.

En comparaison, les opérations financées en 2021 et 2022 dans le cadre du plan de relance correspondaient principalement à des logements en étiquette F avant travaux (la moitié) et l'étiquette de sortie était majoritairement (61 %) l'étiquette C).

L'augmentation de la proportion des étiquettes de sorties C en 2023 peut s'expliquer par l'impossibilité d'avoir un logement en étiquette D après travaux alors que c'était possible pendant le plan de relance. Les bailleurs ont fait des efforts supplémentaires dans les travaux pour atteindre l'étiquette C et répondre aux prochaines échéances législatives.

La proportion des étiquettes de sortie C et D dans les opérations financées dans le cadre du plan de relance avoisinent 79 %, proche de la part des logements financés en 2023.

Etiquette DPE avant travaux	*Part des lgts dans le plan relance*	*Part des lgts en 2023*	Etiquette DPE après travaux	*Part après travaux dans le plan relance*	*Part après travaux en 2023*
E	*42 %*	*41 %*	B	*15,7 %*	*9,1 %*
			C	*26,3 %*	*31,9 %*
F	*51 %*	*48 %*	A	*-%*	*0,5 %*
			B	*4,4 %*	*7,1 %*
			C	*31,0 %*	*40,5 %*
			D	*15,9 %*	*0,0 %*
G	*7 %*	*11 %*	B	*0,3 %*	*4,8 %*
			C	*3,8 %*	*6,1 %*
			D	*2,6 %*	*-%*

Une augmentation de 20 % des coûts de revient moyens pour atteindre l'étiquette C est observée entre l'année de gestion 2023 et les opérations du plan de relance. Contrairement aux années précédentes, concernant le prix de revient moyen en fonction du saut d'étiquette, pour les étiquettes de sortie B et C, plus le saut est grand, plus le coût de l'opération est faible au logement.

Prix de revient moyen (TTC)	C (3 503 lgts)	B (938 lgts)	A * (22 lgts)	Moyenne
E (1 831 lgts)	62 855 €	66 691 €	-	63 708 €
F (2 149 lgts)	59 036 €	64 376 €	141 136 €	60 668 €
G (483 lgts)	58 246 €	52 853 €	-	55 879 €

* Attention. Ne concerne qu'une seule opération

L'éco-PLS

L'éco-prêt logement social (éco-PLS) est un dispositif s'adressant aux bailleurs sociaux, porté par la Banque des Territoires, visant 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 30 kg CO^2eq./m² .an).

Une nouvelle convention sur la mise en œuvre de « l'éco-prêt logement social » pour l'amélioration de la performance énergétique des logements sociaux a été 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.

En Auvergne-Rhône-Alpes, le nombre de logements financés avec un prêt ÉcoPLS est de 6 740 en 2023 (4 238 en 2022) sur un total de 54 403 au niveau national, en augmentation de près de 15 % par rapport à l'année 2022. La région Auvergne - Rhône- Alpes se place en quatrième place derrière l'Île-de-France (12 179 logements), Hauts - de- France (10 793) et Grand Est (6 825).

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(i).

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.

Au cours de l'année 2023, il y a eu trois demandes de reports de présentation de PDALHPD (le Cantal, la Drôme et la Haute-Loire).

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

- Ain 2023-2028 ;
- Allier 2020-2025 ;
- Ardèche 2024-2029 ;
- Cantal 2024-2028 ;
- Drôme 2019-2024 (demande de prolongation d'un an) ;
- Isère 2022-2028 ;
- Loire 2020-2025 ;
- Haute-Loire 2018-2023 (prolongé d'un an sur demande à la CHAL) ;
- 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 L.302-10 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).

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

Les programmes locaux de l'habitat (PLH) et les plans locaux d'urbanisme intercommunaux valant PLH (PLUiH)

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 établissements publics de coopération intercommunale (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.

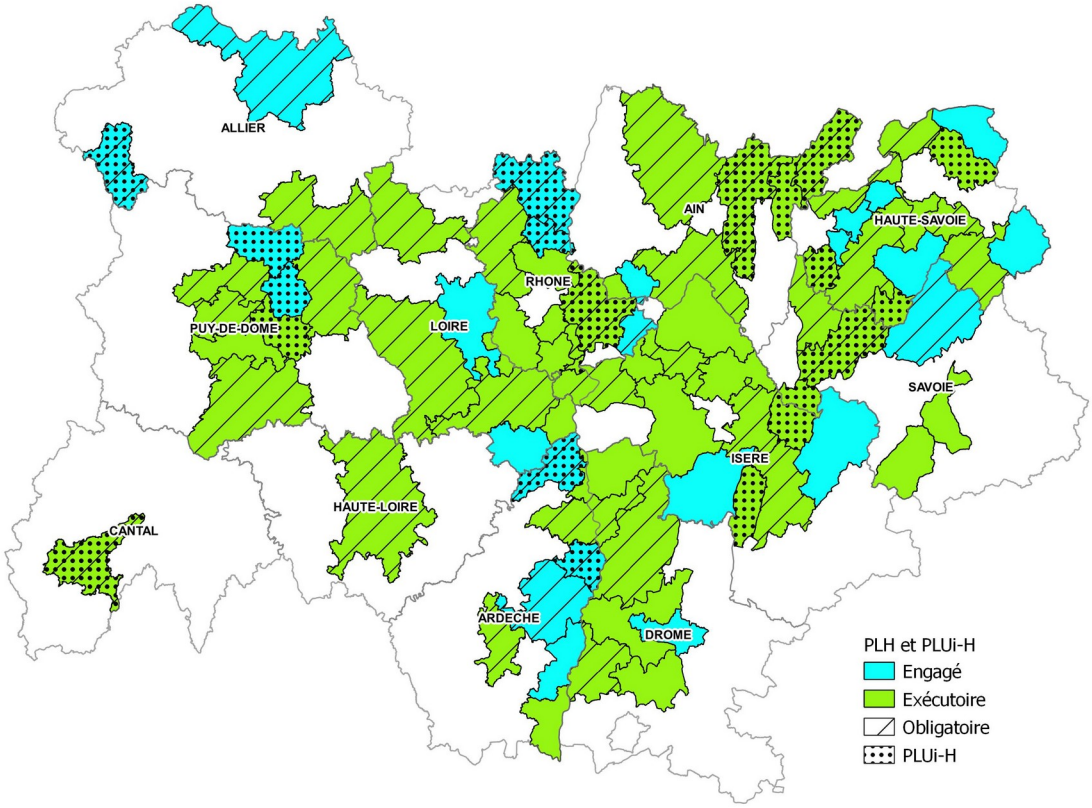
Les PLH doivent tenir compte des évolutions issues de l'article 205 de la loi « Climat & Résilience », qui prévoit la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier au plus tard trois ans après que le PLH a été rendu exécutoire, et codifie la nature des analyses que doit produire cet observatoire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

Au 31 décembre 2023, Auvergne-Rhône-Alpes est la région détenant le plus grand nombre de d'EPCI disposant d'un PLH ou engagé dans son élaboration en France : 83 PLH ou PLUiH, dont 59 exécutoires[20]. 56,36 % des communes de la région sont ainsi impliquées par un PLH ou PLUiH et 84,71 % 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 34 exécutoires) et 40 PLH sont volontaires[21] (dont 25 exécutoires).

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

21 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.

Département	PLH en cours d'élaboration	PLUi-H en cours d'élaboration	PLH exécutoire	PLUi-H exécutoire	PLUi-H exécutoire sur une partie de l'EPCI	Total
Ain	1	0	3	2	1	**7**
Allier	1	1	1	0	0	**3**
Ardèche	2	2	3	0	0	**7**
Cantal	0	0	0	1	0	**1**
Drôme	1	0	5	0	0	**6**
Isère	2	0	8	2	0	**12**
Loire	2	0	4	0	0	**6**
Haute-Loire	0	0	1	0	0	**1**
Puy-de-Dôme	0	2	5	1	0	**8**
Rhône	1	2	6	1	0	**10**
Savoie	1	0	3	1	0	**5**
Haute-Savoie	6	0	8	3	0	**17**
Total	17	7	47	11	1	**83**



Document de référence

Le document « Quatre pages sur les PLH et PLUiH » 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.

Focus : les attendus du CRHH sur les PLH et PLUiH

Un guide de présentation des programmes locaux de l'habitat (PLH) ou plans locaux d'urbanisme intercommunaux tenant lieu de programmes locaux de l'habitat (PLUiH) au CRHH à destination des EPCI a été transmis par la Préfète de région à l'ensemble des EPCI compétents en matière d'habitat. Ce guide, intitulé « Comment élaborer un projet de PLH ou PLUiH pour le rendre opérationnel et adapté ? Attendus du CRHH sur la présentation du projet et de ses bilans » est téléchargeable sur le site internet de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes :

https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/composition-et-competences-du-bureau-du-crhh-a15254.html.

Chaque EPCI peut s'y référer pour l'élaboration, la mise en œuvre et le suivi de ces documents stratégiques et programmatiques contribuant à la construction de réponses aux besoins en logements dans le cadre d'un développement équilibré des territoires.

Les délégataires des aides à la pierre

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

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

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

En 2023, 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 la Métropole de Lyon.

Deux conventions de délégation ont été renouvelées pour 6 ans en 2023 (Clermont-Auvergne-Métropole et Grand Chambéry).

Trois conventions arrivent 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 fin 2024 (Annemasse – les Voirons Agglomération et la communauté d'agglomération du Pays Voironnais).

Le pilotage des politiques d'attribution

Focus : l'accompagnement des acteurs pour la mise en œuvre des politiques d'attribution de logements sociaux : les webinaires

Alors que l'échéance réglementaire pour la mise en place effective de la cotation de la demande était fixée à fin 2023, l'AURA Hlm et la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes ont organisé conjointement le 6 janvier 2023 un webinaire « Réforme des attributions : mise en œuvre et perspectives de la cotation de la demande en Auvergne-Rhône-Alpes », en réunissant le réseau des acteurs de l'Habitat et l'atelier du CRHH. L'objectif de cette rencontre, qui a rassemblé près de 300 acteurs de la région, était de leur permettre de partager les bonnes pratiques sur la mise en œuvre de cette réforme et sur ses perspectives avec des interventions de la DREAL, de la communauté d'agglomération du Bassin d'Aurillac, du Pays de Gex Agglo, de Thonon Agglomération et de l'OPAC du Rhône. Les actes de ce webinaire ainsi que les supports présentés et le replay sont disponibles sur le site de la DREAL **site internet de la DREAL**.

Le 1er décembre 2023, près de 150 participants (collectivités, bailleurs sociaux, services de l'État) ont également assisté à un webinaire organisé dans le même format sur le thème « La gestion en flux et les enjeux des politiques d'attribution », au cours duquel sont intervenus la DREAL, Action Logement, Grand Chambéry Agglomération, l'OPAC de Savoie, la DDETS de Haute-Savoie et le GIP SNE. Il a permis d'échanger sur les politiques d'attributions de logements sociaux, ainsi que sur les outils nationaux à disposition. Les actes, supports de présentation et le replay sont disponibles le site internet de la DREAL

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

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 d'accès au logement des ménages les plus défavorisés.

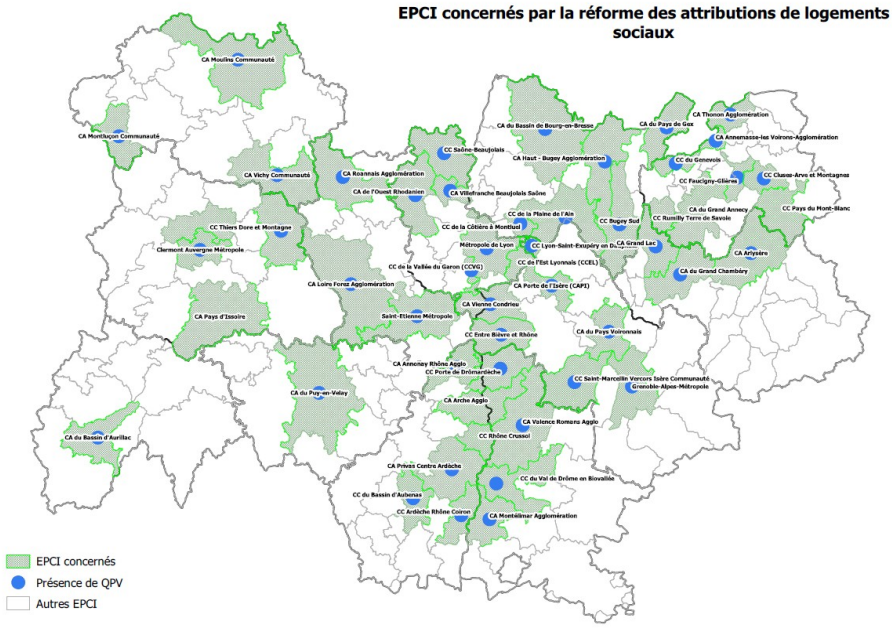
À ce titre, les EPCI tenus de se doter d'un PLH d'une part, et les EPCI ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire au titre de la politique de la ville, d'autre part, sont tenus de mettre en place une conférence intercommunale du logement (CIL). Celle-ci doit

adopter un document cadre sur les orientations en matière d'attribution de logements sociaux qu'elle aura définies. Ces orientations doivent être déclinées opérationnellement dans une convention intercommunale d'attribution (CIA). Enfin, les EPCI sont tenus d'adopter un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGD).

Les EPCI compris dans le périmètre de la réforme des attributions doivent également mettre en œuvre un système de cotation des demandes de logement social avant fin 2023. Conçue comme une aide à la décision et un outil au service de la transparence, la cotation consiste à définir une série de critères d'appréciation de la demande et à leur appliquer une pondération afin d'attribuer une note à chaque demande. Pour en savoir plus, consulter le site du ministère en charge du logement.

La loi ÉLAN a par ailleurs prévu la généralisation sur l'ensemble du territoire de la gestion en flux des droits de réservation des logements locatifs sociaux, au plus tard le 24 novembre 2023. Elle a pour objectif une plus grande fluidité et une meilleure efficacité du processus d'attribution. Pour en savoir plus, consulter le site du ministère en charge du logement

En Auvergne-Rhône-Alpes, 52 EPCI sont concernés par la réforme des attributions.



A fin 2023, on dénombre :

- 48 conférences intercommunales du logement (CIL) créées (42 à fin 2022) ;
  - dont 40 CIL ayant adopté leurs orientations cadre (36 à fin 2022) ;
- 28 conventions intercommunales d'attributions (CIA) adoptées (26 à fin 2022) ;
- 40 plans partenariaux de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) (31 à fin 2022) ;
- 38 EPCI avec un système de cotation de la demande en vigueur (7 à fin 2022) ;
- 126 conventions de gestion du contingent préfectoral en flux (16 à fin 2022).

En 2023, on constate une progression de la mise en œuvre de la réforme dans l'ensemble des départements de la région.

Le bilan des attributions au regard des objectifs de mixité sociale

Pour les EPCI soumis à la réforme des attributions, la loi Égalité Citoyenneté donne pour objectifs :

- au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, doivent être consacrées à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre chargé du logement (on parle 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 doivent être consacrées à des demandeurs autres que ceux mentionnés précédemment.

En 2023, dans les 52 EPCI concernés par la réforme des attributions, en moyenne régionale :

- 17 % des attributions hors QPV ont été faites à des ménages du premier quartile (16,7 % en 2022, 17,6 % en 2021, 18,5 % en 2020). La moyenne nationale est de 16,5 % (16,9 % en 2022, 17,5 % en 2021, 17,8 % en 2020).
- 74,5 % des attributions en QPV ont été faites à des ménages des trois quartiles supérieurs (72,6 % en 2022, 72,9 % en 2021, 70,7 % en 2020). La moyenne nationale est de 76,3 % (74,4 % en 2022, 74,1 % en 2021, 72,7 % en 2020).

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

- seuls 4 (CA Montluçon Communauté (03), CA du Bassin d'Aurillac (15), CC Faucigny-Glières (74), CC Pays du Montblanc (74)) respectent les objectifs relatifs aux 25 % d'attributions hors QPV au premier quartile en 2023 (contre 2 en 2022, 3 en 2021, 4 en 2020 et en 2019) ;
- 12 atteignent un taux compris entre 20 % et 25 % (contre 8 en 2019, 11 en 2020 et 14 en 2021 et 11 en 2022) ;
- 36 sont en dessous de 20 %, (contre 40 en 2019, 37 en 2020, 35 en 2021 et 39 en 2022).

A l'exception d'un EPCI, l'ensemble des 44 EPCI concernés par la réforme et ayant un QPV ont un taux d'attributions en QPV dépassant les 50 % pour les 3 quartiles supérieurs.

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 »

Le dispositif de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi SRU, codifié aux articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, vise à assurer une répartition équilibrée de l'offre de logement social sur l'ensemble du territoire, garante de la mixité sociale et de la solidarité territoriale.

C'est pourquoi ce dispositif impose aux communes les plus peuplées de disposer d'une part minimale de logements sociaux au sein de leur parc résidentiel : les communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération au sens de l'Insee (unité urbaine) ou une intercommunalité de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales, ou 20 % dans les territoires moins tendus.

Pour ces communes soumises à la loi SRU, les services de l'État procèdent chaque année à un inventaire contradictoire pour décompter le nombre de logements sociaux sur le territoire communal et ainsi déterminer le taux de logements sociaux effectif, en regard des résidences principales.

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 tension[22] et isolement et faible attractivité ont évolué[23].

Les communes ne disposant pas de suffisamment de logements sociaux au regard du taux applicable (20 % ou 25 % de leur parc résidentiel) sont dites « déficitaires » et doivent rattraper leur retard en produisant des logements sociaux selon un rythme fixé par la loi, qui dessine une trajectoire de rattrapage (objectifs triennaux).

Ainsi, tous les 3 ans, un objectif quantitatif de rattrapage est fixé, correspondant à une partie du « reste à faire » (logements sociaux manquants). Il se double d'un objectif qualitatif (part minimale de 30 % de logements les plus sociaux financés par PLAI[24] ou assimilés et part maximale de 30 % de logements les moins sociaux financés par PLS[25] ou assimilés, dans le cas général).

Un prélèvement annuel est opéré sur les ressources fiscales des communes déficitaires, proportionnel au potentiel fiscal et au déficit en logements sociaux par rapport aux objectifs. Les communes ont cependant la faculté de déduire du prélèvement les montants qu'elles investissent en faveur du logement social. La prise en compte de ces dépenses déductibles peut ainsi conduire à réduire le prélèvement, voire le ramener à zéro. Ce mécanisme vise à inciter les communes à soutenir les projets de logements sociaux.

Depuis la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification, dite loi « 3DS », qui a supprimé l'échéance de 2025 pour l'atteinte des objectifs, et qui s'applique pour la période triennale 2023-2025, les communes déficitaires auront l'obligation de réaliser 33 % des logements manquants par période triennale, dans le cas commun, avec une adaptation à la situation de chaque commune (par exemple pour les communes nouvellement entrantes dans le dispositif).

22 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).

23 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.

24 Prêt Locatif Aidé d'Intégration

25 Prêt Locatif Social

Le bilan triennal 2020-2022

Le bilan triennal consiste à comparer l'état des réalisations avec les objectifs de rattrapage.

En Auvergne-Rhône-Alpes, 17 776 logements sociaux ont été décomptés de 2020 à 2022 sur les 130 communes déficitaires, soit un taux de réalisation moyen de 73 % par rapport à la somme des objectifs triennaux fixés fin 2020, dans un contexte socio-économique difficile (crise sanitaire, ralentissement général de la construction de logements…).

Afin d'harmoniser l'évaluation de la situation des communes susceptibles d'être carencées et de garantir l'équité de traitement des territoires et des communes entre elles, en Auvergne-Rhône-Alpes, un cadrage régional de carence, prenant en compte les nouveaux rythmes de rattrapage introduits par la loi 3DS et l'impact du contexte socio-économique, a été validé en Comité administratif régional par les préfets de département et la préfète de région. Il a été présenté au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) plénier le 13 octobre 2023, dans un objectif de transparence de l'exercice du bilan triennal.

Sur les 130 communes de la région Auvergne- Rhône - Alpes soumises au bilan triennal 2020-2022, 36 ont atteint leurs objectifs triennaux à la fois quantitatifs et qualitatifs (soit 27,7 %), un niveau comparable à la moyenne nationale (30 %).

75 % des communes ont respecté leurs objectifs qualitatifs, en progression de 6 points par rapport à la période triennale précédente.

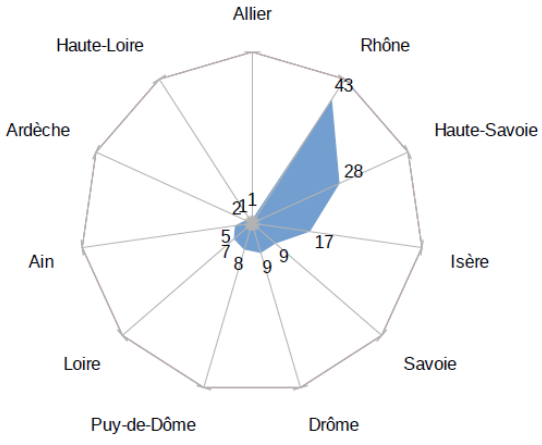
70 % des communes déficitaires de la région se situent dans le Rhône, la Haute-Savoie et l'Isère. Aucune commune n'est concernée dans le Cantal.

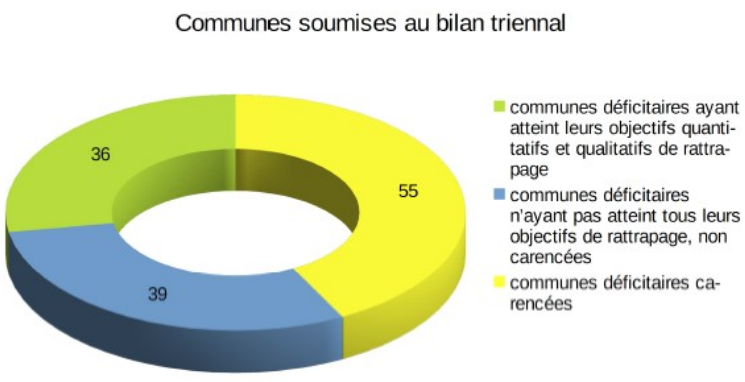
Une procédure de carence, donnant lieu à un temps d'échange contradictoire entre l'État et les communes concernées, a été menée auprès des 94 communes n'ayant pas respecté leurs obligations (72 % des communes soumises au bilan triennal). 55 projets d'arrêtés de carence ont ensuite été transmis à la Commission Nationale SRU pour avis. Celle-ci a salué la qualité du travail d'analyse et l'application rigoureuse du dispositif, et suivi les propositions des préfets, moyennant quelques ajustements. Le CRHH plénier a été consulté pour avis en octobre 2023 et les 55 communes ont fait l'objet d'arrêtés de constat de carence signés par les préfets de département.

39 communes n'ayant pas respecté l'intégralité de leurs obligations de rattrapage n'ont pas été proposées à la carence, compte tenu des difficultés qu'elles ont rencontrées pour construire des logements sociaux (report ou annulation d'opérations résultant de recours contentieux contre des permis de construire, inconstructibilité due aux risques inondations par exemple).

Le prochain bilan triennal sera effectué en 2026, pour examiner l'atteinte des objectifs fixés sur la période 2023-2025.

Répartition par département des 130 communes déficitaires, soumises au rattrapage de logements sociaux pour le triennal 2020-2022





Sur la base de l'inventaire des logements locatifs sociaux au 1er janvier 2023, le montant total des prélèvements au titre de la loi SRU pour l'année 2024, auprès des communes déficitaires, s'élève à près de 6,5 M €.

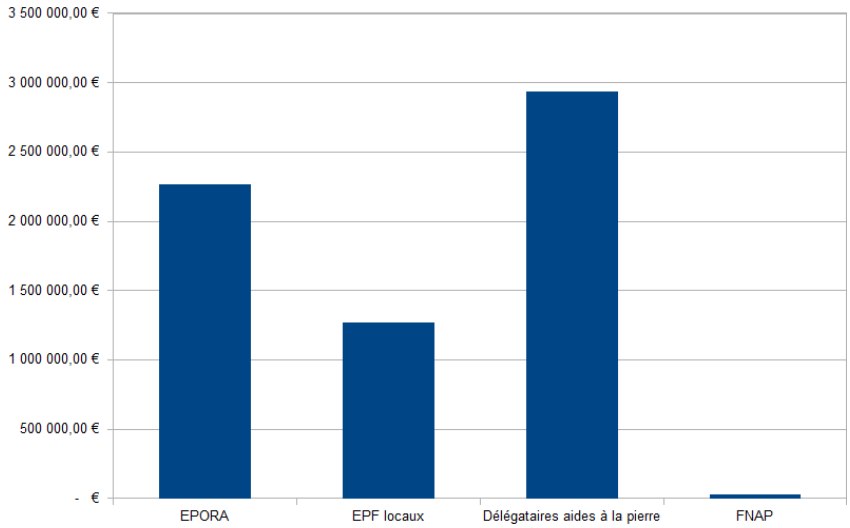
Plus particulièrement, les prélèvements perçus par les établissements publics fonciers de la région s'élèvent à 3,5 M €, dont :

- 2,2 M € perçus par l'EPORA, établissement public foncier de l'Etat, dont le périmètre d'intervention couvre les départements de Loire, de la Drôme, de l'Ardèche, 230 communes du département du Rhône (hors métropole de Lyon), et 232 communes sur le nord du département de l'Isère) ;
- 1,2 M € perçus par l'ensemble des établissements publics fonciers locaux (EPF Auvergne, EPF de l'Ain, EPF du Dauphiné, EPF de Savoie et EPF de Haute-Savoie)

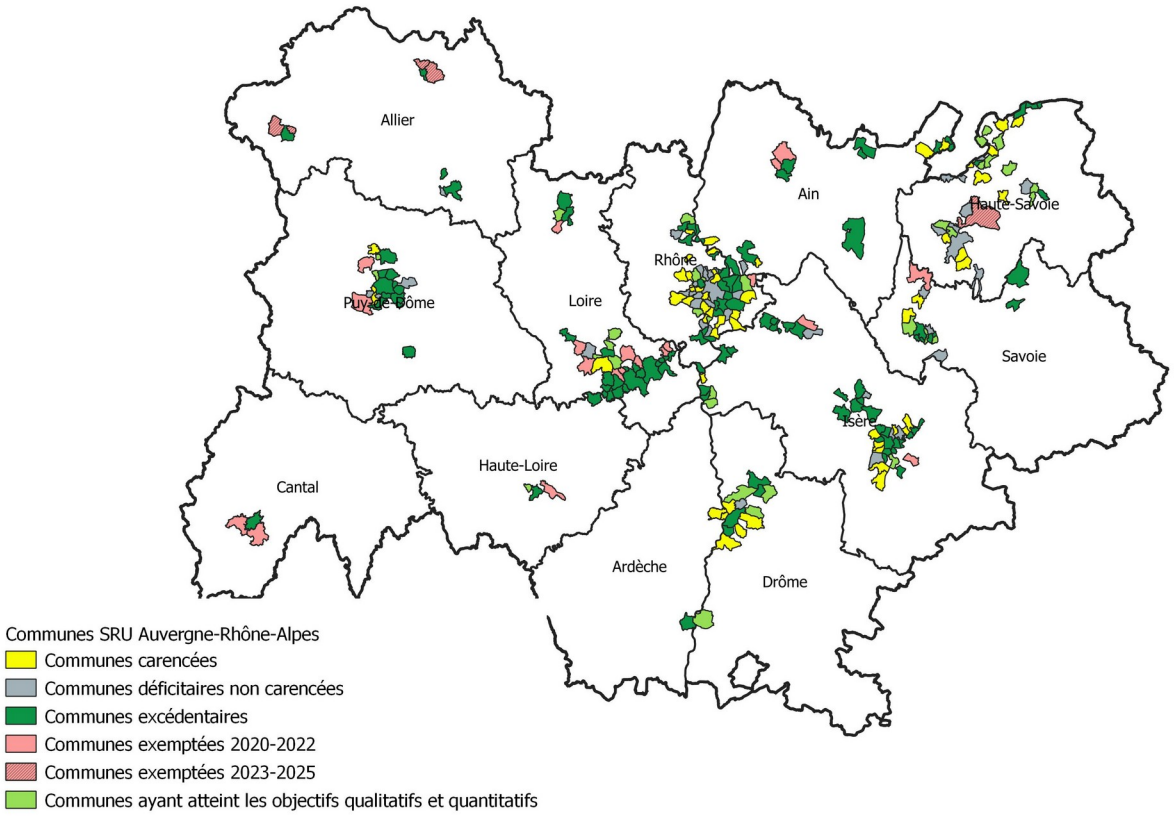
Les EPCI délégataires des aides à la pierre sur le territoire desquelles se trouvent les communes déficitaires ont perçu près de 3M€ (Métropole de Lyon, Grand Chambéry, Clermont Auvergne Métropole, Grenoble-Alpes-Métropole, communauté d'agglomération du pays Voironnais, Annemasse agglomération).

Les communes carencées à l'issue des échanges contradictoires sont soumises à une majoration des prélèvements sur la période triennale suivante (jusqu'à cinq fois le montant de prélèvement initial dû). Le montant des majorations, perçues par le FNAP auprès des communes carencées à l'issue du bilan triennal 2020-2022, est de 7,3 M € en 2024 (la majoration annuelle est prélevée à compter du 1er janvier 2024 pour une durée de trois ans).

Répartition des prélèvements hors majoration pour 2024 (sur la base de l'inventaire des logements locatifs sociaux au 1er janvier 2023)



Carte régionale des communes soumises à la loi SRU – situation à l'issue du bilan triennal 2020-2022



Le détail de la situation de chaque commune concernée peut être consulté sur https://www.ecologie.gouv.fr/sru, simulateur SRU en cours d'actualisation.

Le constat de carence implique également, notamment, un transfert automatique au préfet du droit de préemption urbain et l'obligation de respecter une part minimum de 30 % de logements PLUS-PLAI dans les opérations de taille significative. Le préfet peut en outre reprendre la compétence de délivrance des autorisations d'urbanisme sur tout ou partie du territoire de la commune carencée.

Dans la région, 8 communes sont concernées par une reprise de la compétence des autorisations d'urbanisme par l'État (69 communes au niveau national).

Liste des communes carencées par département

Département	Commune
Ain	Dagneux
	Prevessin-Moens
	Reyrieux
	Thoiry
Ardèche	Guilherand-Granges
	Saint-Péray
Drôme	Beaumont les Valence
	Bourg les Valence
	Chabeuil
	Étoile-sur-Rhône
Isère	Corenc
	Montbonnot Saint Martin
	Saint Clair du Rhône
	Saint Ismier*
	Sassenage
	Seyssinet-Pariset
	Seyssins
	Varces-Allières et Risset
	Vif
Loire	Saint-Just-Saint-Rambert
Puy-de-Dôme	Ceyrat
	Chamalières
	Châtel-Guyon
Rhône	Brindas
	Caluire-et-Cuire*
	Chaponnay*
	Charly
	Chazay-d'Azergues*
	Collonges Au Mont d'Or
	Communay
	Genas
	Genay
	Irigny
	La Mulatière
Rhône (69)	La Tour de Salvagny
	Lentilly
	Limas
	Mions*
	Saint Genis Laval*
	Saint Genis les Ollières
	Saint Symphorien d'Ozon*
	Sainte Foy Lès Lyon
	Tassin la Demi Lune*
	Vaugneray
Savoie	Aix-les-Bains
	Le-Bourget-du-Lac
Haute-Savoie	Allinges
	Gaillard
	Poisy
	Reignier-Ésery
	Saint-Cergues
	Saint-Jorioz
	Saint-Pierre-en-Faucigny
	Sciez
	Sevrier

LEGENDE

Commune	commune carencée à l'issue du bilan triennal précédent
Commune*	reprise de la compétence d'autorisation d'urbanisme par l'État

Les contrats de mixité sociale

Le contrat de mixité sociale (CMS) est une feuille de route à visée opérationnelle : l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation le définit comme « un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage ».

Toute commune déficitaire en logements sociaux peut demander au préfet de conclure un CMS, et les communes carencées se le voient systématiquement proposer par le préfet. D'autres acteurs que la commune, l'État et l'intercommunalité (signataires obligatoires) peuvent participer à l'élaboration du contrat de mixité sociale, voire en être signataires : conseil départemental, établissements publics fonciers, établissements publics d'aménagement, bailleurs sociaux, etc.

L'objectif du CMS, conclu pour une durée de trois ans renouvelable, est de s'assurer que tous les leviers sont activés et que des engagements concrets sont actés, dans le cadre d'une démarche volontaire pour atteindre les obligations légales en termes de logements sociaux. Ce contrat détermine ainsi pour chacune des périodes triennales qu'il couvre, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre ainsi que les engagements pris par les différentes parties prenantes, notamment, en matière d'action foncière (analyse des gisements fonciers, mobilisation

du foncier public,…), d'urbanisme et d'aménagement (utilisation optimale des droits à construire, densification douce et intensification urbaine,...), de programmation et de financement du logement social (mobilisation financière des partenaires, utilisation des dépenses déductibles SRU,…), d'attribution aux publics prioritaires (Conférence intercommunale du logement (CIL), cotation de la demande locative sociale,…).

Dans la région, au 31 décembre 2023, 16 CMS ont été signés et 32 sont en cours d'élaboration ou en voie d'être signés.

Le guide pour l'élaboration des contrats de mixité sociale « Objectifs, engagements et actions pour la production de logements sociaux dans les communes déficitaires SRU » s'adresse à l'ensemble des partenaires engagés dans l'élaboration des contrats de mixité sociale pour la période 2023-2025, en proposant des éléments de cadrage et de méthode.

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 2023, toutes les conventions pluriannuelles des PRIR ont été signées. S'agissant des PRIN, deux conventions demeurent en cours d'élaboration.

Situation des PRIN et des PRIR

À ce jour, les concours financiers de l'ANRU et les montants de prêts bonifiés d'Action Logement pour les projets de la région Auvergne-Rhône-Alpes se portent respectivement à 982,3 M € et 362,8 M€ , répartis comme suit :

- pour les PRIN : 773,9 M € de subventions ANRU et 308,7 M € de prêts bonifiés d'Action Logement ;
- pour les PRIR : 208,4 M € de subventions ANRU et 54,1 M € de prêts bonifiés d'Action Logement.

Les démolitions de logements sociaux

Le nombre de logements sortis du parc des logements sociaux par démolition est en constante augmentation depuis 2017. Il a quasiment doublé entre 2018 et 2019. En 2020, il a été exceptionnellement bas. En 2022, il accuse une légère baisse par rapport aux années précédentes (excepté en 2020).

Ces chiffres, issus de la base de données RPLS, concernent toutes les démolitions de la région, quel que soit leur mode de financement (ANRU ou autre).

Année	Nb logements démolis
2017	919
2018	928
2019	1 795
2020	1 194
2021	1 989
2022	1 455
2023	NC

Données RPLS au 1er janvier de chaque année

Démolitions hors ANRU

Le conseil d'administration du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) du 15 décembre 2022 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 2022, 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.

En 2023, une dotation de 2,7 M€ a été attribuée à la région Auvergne-Rhône-Alpes.

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 démoli, ce qui a permis d'optimiser le nombre d'opérations financées au titre du FNAP. Ainsi, 20 opérations, soit 735 logements, ont pu être financées par les crédits FNAP.

La répartition des opérations de démolition en 2023 par territoire est la suivante :

Dpt	Communes	Nb lgts	montant subvention
1	Bourg En Bresse	14	68 600 €
1	Beligneux	16	40 000 €
1	Valserhone	16	40 000 €
1	Belley	70	200 324 €
7	Aubenas	50	200 000 €
15	Aurillac	102	360 320 €
26	Saint Vallier	8	32 800 €
26	Pierrelatte	40	164 000 €
26	Andancette	27	110 700 €
38	La Tour Du Pin	30	75 000 €
38	Poliénas	12	49 200 €
38	Pontcharra	38	95 000 €
38	Saint-Etienne-De-Saint-Geoirs	80	246 240 €
42	Saint-Chamond	13	52 000 €
42	Saint-Germain-Laval	32	80 000 €
42	Chambon-Feugerolles	3	7 500 €
42	Unieux	41	175 384 €
69	Thizy-Ls-Bourgs	46	225 400 €
69	Saint-Jean-La-Bussière	17	83 300 €
69	Tarare	80	376 357 €
Total		**735**	**2 682 125 €**

Les principaux territoires concernés sont ainsi l'Isère (160 logements), le Rhône (143 logements), l'Ain (116 logements) et le Cantal (102 logements).

Cette répartition évolue par rapport à la répartition géographique des opérations de démolition financées par le FNAP constatée les années précédentes. Depuis 2018, les démolitions de logements locatifs sociaux se concentraient dans la Loire (39 % des démolitions financées depuis 2018), la Drôme (10 %), l'Ain (9%), l'Isère (9%) et l'Allier (8%).

Opérations financées par le FNAP en AURA depuis 2018

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 €
2023	20	735	2 674 118 €

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. 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.

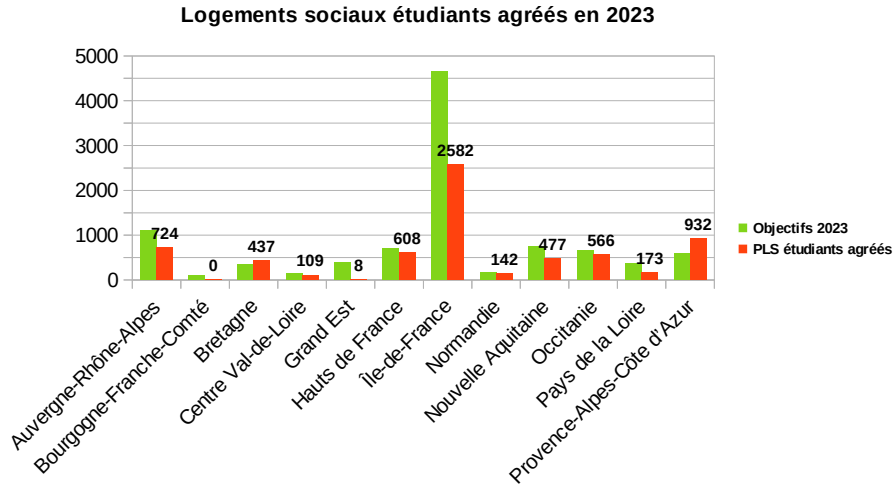
Outre les Crous, opérateurs de l'État en matière de logement étudiant, et les bailleurs sociaux, les collectivités peuvent être parties prenantes en intégrant des engagements concrets dans leur politique locale de l'habitat d'autant que le logement étudiant et plus globalement des jeunes participe à l'attractivité des territoires.

Le plan 60 000 (2018-2022) est venu amplifier les dynamiques territoriales de production de logements étudiants. Il s'est traduit par des objectifs chiffrés de production de logements étudiants fixés 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 2023, ce principe d'objectifs de logements étudiants au sein de la programmation des logements sociaux se poursuit, avec un objectif de 10 000 logements étudiants au niveau national : 6 758 logements étudiants ont été financés (soit 68 % de l'objectif global de production).

Les agréments en logements étudiants en 2023

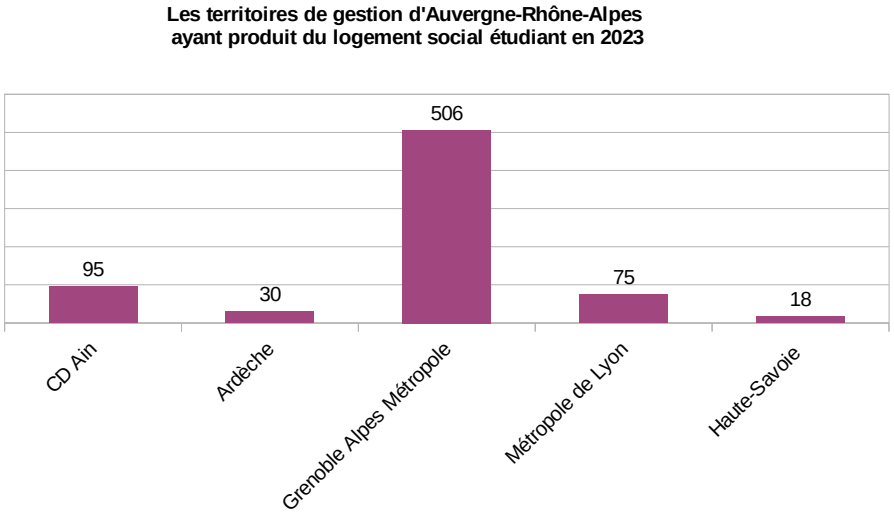
Avec 724 logements étudiants agréés en 2023, correspondant à 7 opérations, la région Auvergne-Rhône-Alpes se situe en troisième position, derrière l'Île-de-France (2 582 logements étudiants agréés) et Provence-Alpes-Côte d'Azur (932 logements étudiants agréés). Elle représente 11 % du national.

Ce résultat régional présente une baisse de 26 % par rapport à la production de 2022 qui avait connu une hausse significative de 46 % (985 PLS étudiants agréés) par rapport à 2021 (672 PLS étudiants agréés). À l'échelle nationale, on observe une légère baisse de 7 % de la production de logements étudiants par rapport à 2022 : 6 758 logements agréés en 2023, pour 7 251 en 2022.



Cette baisse des agréments de logements étudiants en Auvergne-Rhône-Alpes est liée à la nette baisse de la production globale de logements sociaux des organismes HLM en 2023, en particulier sur la métropole de Lyon.

Malgré ce contexte très contraint, la production régionale de logements étudiants reste positive et repose pour une part importante sur une opération portée par le Crous de Grenoble : l'opération Condillac 1 sur le campus de Saint-Martin d'Hères. Montée en marché de partenariat, avec le bailleur social SDH, elle compte 506 logements étudiants et sa mise en service est prévue pour septembre 2025.



Sur l'académie de Clermont-Ferrand, aucune nouvelle opération de logement social étudiant n'a été agréée. Les besoins sont satisfaits par l'offre du Crous et par les résidences privées disponibles. Par ailleurs, le Plan de relance a facilité l'accélération et la finalisation des travaux de rénovation engagés par le Crous, qui ont concerné un volume de 443 logements étudiants pour un montant de 4M€.

Le Plan de relance avec son volet « Rénovation des bâtiments publics » a eu également un effet levier sur le territoire de l'académie de Grenoble où les enjeux de restructuration du parc existant restaient importants. D'importants programmes de rénovation ont été proposés par le Crous de Grenoble dans le cadre de ce plan. Une fois ces rénovations achevées, cette académie comptera plus de 2 000 nouvelles places rénovées dans 15 bâtiments, dont 14 sur la métropole de Grenoble, l'ensemble des travaux représentant un montant de 26,8 M €.

Les livraisons de logements étudiants en 2023

Sur l'ensemble de la région, 731 nouvelles places ont été livrées en 2023. Ce bilan est dans la moyenne des livraisons réalisées entre 2018 et 2021, qui est de l'ordre de 700 nouvelles places par an. Il convient de souligner que ce résultat présente une baisse de 65 % par rapport à l'année 2022 marquée par une hausse exceptionnelle, avec la mise en service de 2 094 nouvelles places, soit le double de l'objectif annuel moyen, grâce aux opérations du Crous de Lyon (Mermoz 656 places et Laennec 350 places).

Sur l'académie de Lyon, et en particulier sur la métropole de Lyon, 610 nouvelles places ont été livrées en 2023 contre 1 998 en 2022.

Sur l'académie de Grenoble, 120 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 légère progression par rapport à 2022 (95 nouvelles places livrées) et 2021 (59 nouvelles places livrées).

L'année 2023 a été marquée par la signature, le 28 décembre 2023, du premier marché de partenariat à l'échelle nationale pour la construction de logements étudiants. Ce projet porté par le Crous de Lyon est un des trois axes d'intervention pour la requalification du campus Porte des Alpes à Bron (69).

Le Crous de Grenoble porte également deux autres marchés de partenariat. Le premier, signé le 25 mars 2024, concerne le projet de résidence Condillac à Saint-Martin d'Hères (506 logements étudiants) dont les arbitrages et la finalisation du marché ont été facilités par l'apport de financement du Plan Campus. Le second marché de partenariat, dont la signature devrait intervenir d'ici septembre 2024, doit contribuer à la construction d'une résidence (de 250 logements étudiants) sur le campus d'Annecy le Vieux, secteur particulièrement tendu. Bien que le nombre d'étudiants soit encore modeste sur le Grand Annecy (entre 5 000 et 10 000), le parc privé pour les étudiants reste cher et très tendu, et le nombre de places à vocation sociale trop faible pour une démographie étudiante qui devrait s'accroître avec l'ouverture de nouveaux sites de formation.

Il convient également de souligner que l'année 2023 est marquée par le fait que la majorité des opérations de logements sociaux étudiants financées au titre du CPER, signé en novembre 2022, est engagée au travers des projets de densification du Crous de Lyon concernant la résidence Madeleine (200 nouvelles places/logements étudiants) et la résidence Debourg (384 nouvelles places/logements étudiants). D'autre part, la métropole de Lyon a engagé la totalité de son enveloppe CPER soit 6 M€ pour financer des opérations de logements sociaux pour les étudiants).

Ce bilan plutôt positif ne doit cependant pas minimiser les alertes récurrentes. D'une part, la raréfaction du foncier, et en particulier du foncier universitaire, demeure une préoccupation majeure. D'autre part, les fortes contraintes financières que subissent les Crous et leur capacité limitée d'emprunt impactent leur capacité à produire et à s'engager sur des montages d'opérations innovants et complexes. Si les marchés de partenariats ont constitué une réponse, en permettant de développer des projets d'envergure, ils restent cependant complexes, aux procédures longues et aux coûts élevés.

L’offre de logements à destination des jeunes

Face au constat de la difficulté d’accès des jeunes au parc social, l’article 109 de la loi « ELAN », codifié aux articles L. 353-22 et L. 441-2 du code de la construction et de l’habitation, 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 2023, la production de logements sociaux agréés au titre de l’article 109 de la loi Elan se poursuit avec 17 opérations agréées qui représentent un volume de 43 logements (25 PLUS et 18 PLS). Ces opérations ont été réalisées en VEFA, principalement en Isère (16 logements sur Grenoble Alpes Métropole, 2 logements en Pays Voironnais, 7 logements hors territoire délégataire des aides à la pierre) et sur la Métropole de Lyon (1 opération de 18 logements).

Pour information, des incohérences ayant été relevées sur les données 2022 et 2021 publiées dans le rapport du CRHH 2022, celles-ci ont été vérifiées et corrigées (voir tableau ci-dessous). On observe que les résultats 2023 présentent une baisse de 23 % par rapport à 2022 et de 73 % par rapport à 2021.

Production régionale 2020-2023 Logements sociaux pour les moins de 30 ans au titre de l'Art. 109 de la loi ELAN	
2020	48
2021	157
2022	56
2023	43

La production est exclusivement portée par des filiales d’Action logement : la Société Dauphinoise pour l’Habitat (25 logements agréés) et Alliade Habitat (18 logements agréés).

En 2023, 4 résidences sociales jeunes actifs ont été agréés dans la région (241 logements PLAI) : dans l’Ain (Pays de Gex, 67 logements), le Cantal (34 logements), la métropole de Lyon (51 logements) et en Haute-Savoie (89 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 coopérations intercommunale (EPCI) sont en charge de la gestion des aires de grands passages et de l’organisation des grands groupes durant la période de mars à septembre.

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 2023-2028
- 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

Dép.	Aires accueil permanentes 2023		Terrains familiaux locatifs 2023		Aires de grands passages 2023		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	/	1	90	Afin d'offrir la capacité attendue de 90 places, la mobilisation possible d'un terrain attenant pour les grands passages a été validée (terrain stabilisé avec possibilité de raccordement électrique et d'accès à un point eau)
Drôme	8	204	4	60	1	70 à 100	
Isère	21	509	2	24	4	290	4 aires au schéma actuel, toutes sous-dimensionnées et inférieures à 4ha
Loire	16	216	0	0	2	202	
Haute-Loire	5	140	0	0	1	100	
Puy-de-Dôme	14	317	13	46	0	0	
Rhône	25	520	10	120	4	400	
Savoie	6	152	22	196	3	300	
Haute-Savoie	2	22	13	98	0	0	

Le bilan 2023 des financements apportés par l'État dans la région fait état des montants d'exécution suivants :

- BOP 135 : 682 035,80 € en AE et 51 223,20 € en CP pour la création d'aires permanentes d'accueil et de terrains familiaux locatifs ;
- BOP RELANCE : 0 € en AE et 622 580 € en CP pour la réhabilitation et la mise aux normes d'aires permanentes d'accueil existantes.

6 - Le plan logement d'abord

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 avec un accompagnement social adapté 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 Auvergne-Rhône-Alpes : métropole de Lyon, Grenoble Alpes Métropole, Clermont Auvergne Métropole et conseil départemental du Puy-de-Dôme, Grand Chambéry Agglomération, CA Montluçon Agglomération).

Annoncé fin juin 2023, le deuxième plan 2023-2027 s'inscrit dans la continuité du premier avec la volonté de :

– produire et mobiliser des solutions de logement adaptés et abordables pour les ménages en grande précarité (production de logements très sociaux, développement de l'intermédiation locative, ouverture de nouvelles places de pensions de famille, relance de la production de résidences sociales) ;

– proposer des parcours d'accompagnement qui s'adaptent aux souhaits et besoins des personnes, orientés vers l'accès au logement et la prévention des ruptures ;

– accompagner les transformations du secteur en outillant les professionnels et en s'appuyant sur leur expertise pour conforter le Service public de la rue au logement ;

– mettre la territorialisation et les partenariats au centre de la politique du Logement d'abord.

6.1 - Les PLAI adaptés 2023

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 logement social financé en PLAI qui bénéficie de subventions complémentaires en contrepartie d'un très bas de niveau de quittance et d'un suivi particulier des ménages (obligation d'une gestion locative adaptée qui peut être complétée par un accompagnement renforcé). Pour cet accompagnement lié au logement, les bailleurs peuvent mobiliser de manière privilégiée des crédits du Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL).

La production de PLAI adaptés est un axe fort du plan Logement d'abord et de la lutte contre le sans-abrisme. Depuis 2021, l'objectif national est de produire 4 000 logements en PLAI adaptés.

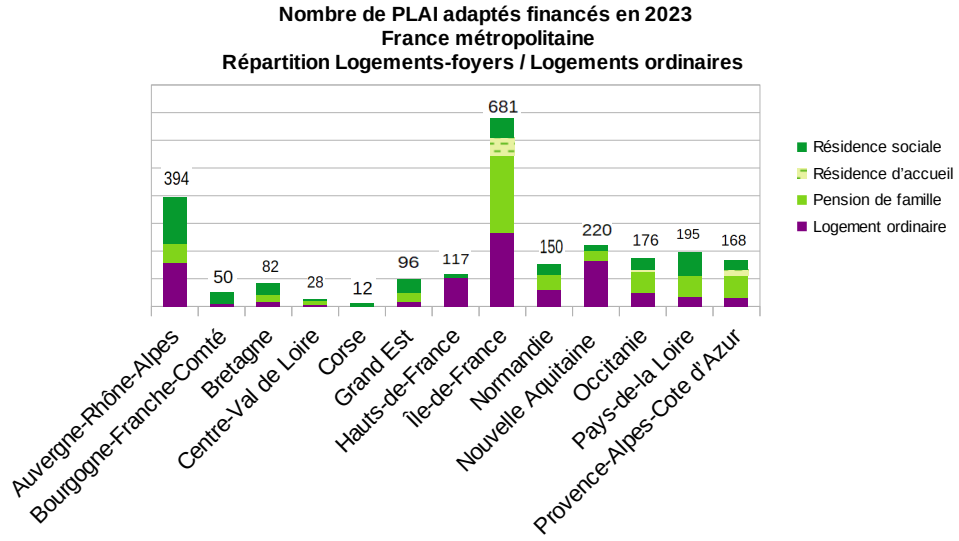
En 2023, la production de PLAI adaptés est restée stable dans un contexte de baisse de la construction du logement social

En Auvergne-Rhône-Alpes, 394 PLAI adaptés ont été agréés en 2023, chiffre stable par rapport à 2022 (392). L'objectif régional de 451 PLAI adaptés fixé par le FNAP (484 en 2022) a été atteint à 87 %, alors que pour l'ensemble des PLAI les résultats atteignent seulement 67 % de l'objectif avec 3 152 logements financés.

La production régionale des PLAI adaptés, en progression depuis 2020 (262 logements contre 95 logements en 2019), affiche une stabilité en 2023, contrairement à la réalisation des logements très sociaux (PLAI) qui présente une nette dégradation (- 15 % par rapport à 2022 et - 28 % par rapport à 2019).

Alors que la production nationale des PLAI adaptés a globalement baissé en 2023 (- 12 % avec 2 369 PLAI adaptés agréés contre 2 689 en 2022), cette stabilité régionale mérite d'être soulignée.

En 2023, la production régionale de PLAI adaptés a représenté 17 % de la production nationale (contre 14,5 % en 2022 et 10 % en 2021). Elle place Auvergne-Rhône-Alpes en 2e position après l'Île-de-France (29 % avec 704 PLAI adaptés).



Les 394 PLAI adaptés agréés en Auvergne-Rhône-Alpes en 2023 ont généré le versement de 3,6 M€ de subventions spécifiques.

En 2023, la part des logements ordinaires reste stable. Elle représente, comme en 2022, 40 % de la production régionale. Cette stabilité des PLAI adaptés en logements ordinaires s'observe également à l'échelle nationale (39 % en 2023 et 2022). À noter cependant qu'en 2021, la part des logements ordinaires dans les PLAI adaptés financés dans la région était supérieure, atteignant 65 %.

Bilan 2023 des différents produits financés en PLAI adaptés
France métropolitaine

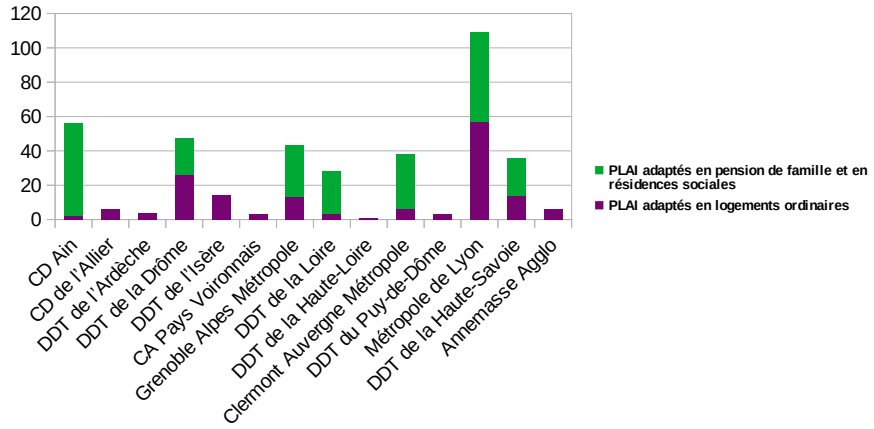
Région	Logement ordinaire	Pension de famille	Résidence d'accueil	Résidence sociale	Total	Part de logement ordinaire
Auvergne-Rhône-Alpes	158	68		168	**394**	40 %
Bourgogne-Franche-Comté	10			40	**50**	20 %
Bretagne	17	25		40	**82**	21 %
Centre-Val de Loire	7	15		6	**28**	25 %
Corse				12	**12**	0 %
Grand Est	19	29		48	**96**	20 %
Hauts-de-France	105			12	**117**	90 %
Île-de-France	267	279	64	71	**681**	40 %
Normandie	59	55		36	**150**	39 %
Nouvelle Aquitaine	165	35		20	**220**	75 %
Occitanie	48	78	7	43	**176**	27 %
Pays-de-la Loire	35	75		85	**195**	18 %
Provence-Alpes-Cote d'Azur	30	81	22	35	**168**	18 %
Total France métropolitaine	**920**	**740**	**93**	**616**	**2369**	**39 %**

Les 86 opérations d'Auvergne-Rhône-Alpes (96 en 2022) agréées en 2023 correspondent à :

- 76 opérations en logements ordinaires, correspondant à 158 logements ;
- 7 opérations en résidences sociales, correspondant à 168 logements répartis sur l'Ain, Grenoble Alpes Métropole, Clermont Auvergne Métropole et la Métropole de Lyon. Une de ces résidences sociales est entièrement dédiée au public jeune (14 places – Ain) ;
- 3 pensions de famille, financées dans la Drôme, la Loire et la Haute-Savoie (au total 68 places).

Si certains territoires de gestion sont marqués par une faible production voire une absence de production (Cantal, Rhône hors délégation, Savoie hors délégation et Grand Chambéry), d'autres territoires ont dépassé leur objectif (Ain, Drôme et Clermont Auvergne Métropole).

Répartition territoriale des PLAI adaptés financés en 2023



Bilan régional 2023 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 PLAI adaptés financés
CD de l'Ain	10	2	54	0	56
CD de l'Allier	7	6	0	0	6
DDT de l'Ardèche	6	4	0	0	4
DDT du Cantal	4	0	0	0	0
DDT de la Drôme	27	26	0	21	47
DDT de l'Isère	16	14	0	0	14
CA du Pays Voironnais	5	3	0	0	3
Grenoble Alpes Métropole	46 (dont 20 en RS)	13	30	0	43
DDT de la Loire	46	3	0	25	28
CD de Haute-Loire	4	1	0	0	1
Clermont Auvergne Métropole	35 (dont 20 en RS)	6	32	0	38
DDT du Puy-de-Dôme	5	3	0	0	3
DDT du Rhône	8	0	0	0	0
Métropole de Lyon	132 (dont 50 en RS)	57	52	0	109
DDT de la Savoie	5	0	0	0	0
Grand Chambéry	25 (dont 20 en RS)	0	0	0	0
DDT de la Haute-Savoie	62 (dont 22 en PF)	14	0	22	36
Annemasse agglomération	8	6	0	0	6
TOTAL	**451**	**158**	**168**	**68**	**394**

Une mobilisation des organismes HLM qui nécessiterait d'être amplifiée au regard des besoins

Les organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) ont réalisé 48 % des PLAI adaptés (soit 189 logements dont 82 logements ordinaires, 1 pension de famille (25 places) et 3 résidences sociales (82 logements). En 2023, la part de production de PLAI adapté des organismes MOI a baissé de 27 % par rapport à 2022 où elle a représenté 69 % avec 258 logements financés (dont 58 logements ordinaires et 10 résidences sociales (soit 190 logements)).

Les bailleurs sociaux ont réalisé 52 % des PLAI adaptés (soit 205 logements agréés dont 76 logements ordinaires, 2 pensions de familles (43 logements) et 4 résidences sociales (86 logements)). Ces résultats sont en hausse de 53 % par rapport à 2022 qui avait contribué à agréer 134 logements, dont 3 pensions de familles (45 logements)). Cependant, il convient de souligner que cette progression reste inférieure à 2021 où les bailleurs sociaux avaient réalisé plus de 73 % des PLAI adaptés.

Au niveau national, la production des PLAI adaptés a été réalisée à 87 % par les bailleurs sociaux (avec 2 058 logements agréés). Celle des organismes MOI a représenté 12 %.

Sur les 86 opérations agréées en PLAI adapté en 2023, 44 opérations ont été portées par des organismes HLM (contre 59 opérations en 2022) et 42 opérations par des organismes MOI (contre 37 opérations en 2022).

Dans le Rhône où la production des PLAI adaptés se concentre sur la métropole de Lyon, sur les 17 opérations (109 logements) agréées, 12 (75 logements) ont été produites par des organismes MOI (en particulier par Habitat et Humanisme). En tant que territoire de mise en œuvre accélérée du plan Logement d'abord, la métropole de Lyon pourrait mobiliser davantage les bailleurs sociaux à produire des PLAI adaptés.

Dans la Drôme, la part des organismes HLM a été plus importante (31 PLAI adaptés agréés) par rapport à celle des organismes MOI (16 PLAI adaptés agréés).

En Haute-Savoie, ce sont les organismes HLM, et principalement les SA HLM, qui portent cette production : 15 opérations agréées en 2023.

Dans la Loire, 100 % des PLAI adaptés ont été produits par des organismes MOI.

L'Isère reste également marquée par la forte implication des organismes MOI (16 opérations sur les 20 financées en 2023), dont notamment Un Toit pour Tous (avec 13 opérations).

Dans l'Ain, l'Allier, l'Ardèche, la Haute-Loire, le Puy-de-Dôme, la production de PLAI adaptés a été portée par les bailleurs sociaux (11 opérations (63 logements)). La production des organismes MOI a représenté 4 opérations (45 logements, dont 1 résidence sociale (40 logements)).

Les opérations en acquisition-amélioration représentent 28 % (110 logements). Ce résultat affiche une baisse de 41 % par rapport à 2022 (187 logements en acquisition-amélioration). Parallèlement, la part des opérations en construction neuve augmente et 19 % des PLAI adaptés ont été produits en VEFA.

Toutes les opérations sont dans des ensembles collectifs.

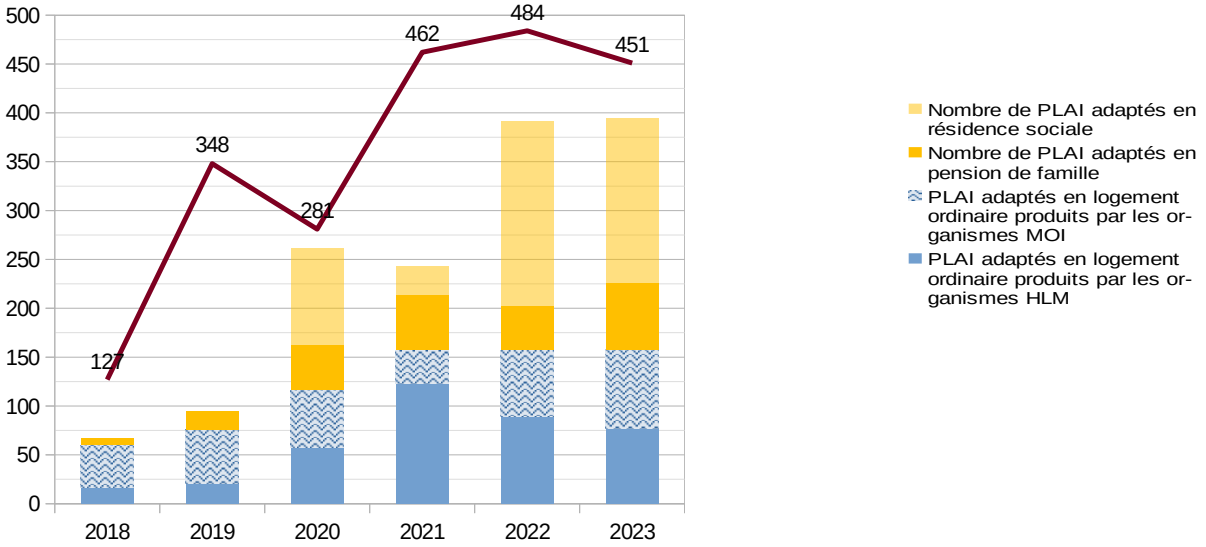
7 opérations ont bénéficié d'une subvention PLAI adapté majorée, sur les départements de l'Allier, la Drôme et de l'Isère.

Focus : 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 (2018-2022) en Auvergne-Rhône-Alpes.

Cette production a nettement progressé depuis 2018, mais elle n'atteint pas encore le rythme souhaité, notamment en logements ordinaires, pour répondre aux besoins des territoires.

La massification peine, avec une production encore timide de la part des bailleurs.



Une animation régionale pour mobiliser les acteurs

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 des territoires qui connaissent une augmentation constante de la demande de logement social : + 30 % ces 6 dernières années, dont les 2/3 des demandeurs sont très modestes.

Plusieurs outils sont à la disposition des porteurs de projets et acteurs des territoires pour développer le PLAI adapté :

– Le guide régional « PLAI adapté. Mode d'emploi » (lien ci-dessous) vise une meilleure appropriation des finalités des PLAI adaptés et un accompagnement des maîtres d'ouvrage dans le montage de leur projet et des services de l'État dans l'instruction des dossiers.

Ce guide est actualisé tous les ans à l'issue de la publication de l'arrêté annuel modifiant l'arrêté du 27 septembre 2019 qui précise les loyers plafonds APL, le forfait charges et la redevance en pension de famille et résidence sociale.

– La vidéo « Le PLAI adapté en Auvergne-Rhône-Alpes. Des logements pour les plus fragiles, un engagement collectif » (lien ci-dessous) vise à sensibiliser et mobiliser les élus et les bailleurs sociaux à produire des PLAI adapte. Elle met en lumière le fait que le PLAI adapté est un vrai logement social de qualité, une réponse concrète au mal logement des ménages fragiles. Le PLAI adapté constitue aussi une solution sécurisée où locataires, bailleurs et collectivités trouvent un bénéfice. Cette vidéo donne la parole à des bailleurs et des élus engagés dans le développement des PLAI adaptés.

Le guide régional
pour accompagner les porteurs de projets

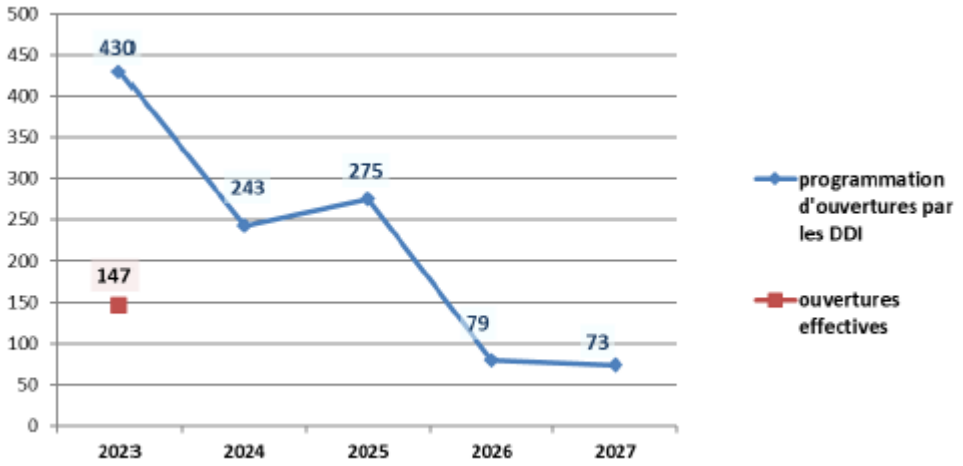
La vidéo
pour sensibiliser les élus et les bailleurs sociaux

6.2 - Les pensions de famille

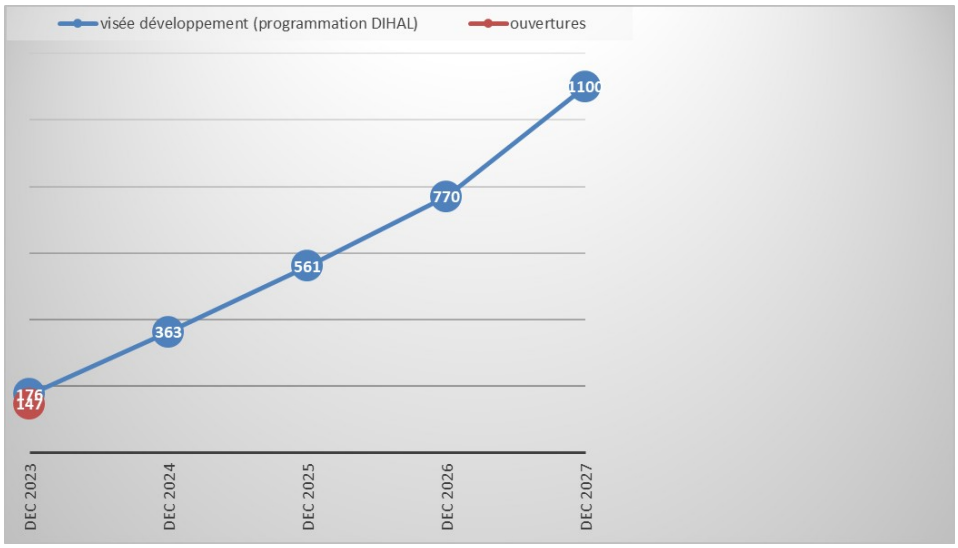
Plan de développement des pensions de famille 2023-2027

Programmation transmise à la DIHAL - mars 2023 :

Plan PF 2023-2027					
2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
430	243	275	79	73	1100 places



Jalons de l'instruction Logement d'Abord du 5 septembre 2023 :



En 2023, 147 places de pensions de famille ont été ouvertes. Ci-dessous le détail par département :

DEPARTEMENT	PF
Ain	27
Allier	0
Ardèche	0
Cantal	0
Drôme	24
Isère	0
Loire	0
Haute-Loire	0
Puy-de-Dôme	25
Rhône	58
Savoie	10
Haute-Savoie	3
ARA	**147**

Activité 2023

Quinze dossiers ont été étudiés durant l'année 2023 par les membres du comité régional des pensions de famille composé du SGAR, de la DREAL, de l'ARS et de la DREETS.

Bilan 2023 de l'activité du comité régional de validation des pensions de famille :

Les décisions en 2023	Projets	Places
Instruction	**15**	**346**
Dont nombre de places/projets validés	6	137
Dont nombre de places/projets validés en opportunité	7	156
Dont nombre places/projets ajournés	2	53

Les caractéristiques des projets étudiés en 2023

Nombre de places dans des pensions de famille dites "classique" : 220 places pour un total de 9 projets de pensions de famille.

Nombre de places dans les résidences accueil : 126 places pour un total de 6 projets de résidences d'accueil.

Ainsi, à l'échelle du second plan, près de 25 % des places sont prévues en résidences accueil sur les projets actuellement connus (soit 245 places).

Ouvertures en 2023 et reports

On relève des écarts récurrents entre les ouvertures programmées par les opérateurs, les DDI et les ouvertures réelles.

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, etc.

- 7 projets ont été validés pour une ouverture sur l'année 2023 avec un total de 147 places.
- 28 projets ont été reportés : 2 annulés, 10 projets reportés en 2024, 5 projets reportés en 2025, 1 en 2026, et 10 projets sans motifs de retard.

L'ouverture des 147 places supplémentaires à fin 2023 porte le parc régional à 2 459 places pour 118 structures soit :

- 94 pensions de famille et 24 résidences accueil
- 20 places en moyenne par structure
- Avec un financement de 138 347 € 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 à hauteur de 19,50 € par jour et par place. En 2023, les crédits dédiés exécutés en région s'élevaient à 16,3 M €.

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) est un fonds public, alimenté par l'État, les bailleurs sociaux et Action Logement. Il finance les projets des associations et/ou des bailleurs sociaux portant des actions d'accompagnement social pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement des publics en difficulté. Les projets sont retenus via des appels à projets. Pour en savoir plus, consulter le site de la DREETS.

Focus : la Plateforme Accompagnement Logement (PAL) de l'Ain

Créée en 2021, cette plateforme est la fusion de deux dispositifs : l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) financé par le conseil départemental et l'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) financé par l'Etat. Elle a pour objectif d'accompagner des ménages dans leur accès, leur maintien dans le logement, ou la recherche d'un logement adapté, dans la logique du Logement d'abord.

Ce projet est porté par deux associations, Tremplin et Alfa3A, qui agissent sur le territoire départemental dans une démarche d'« aller vers ». Il est cofinancé par le conseil départemental via le FSL et par l'État avec le BOP 177 ainsi que le FNAVDL.

En 2023, 740 ménages ont bénéficié d'un accompagnement social dans le cadre de la PAL. 2076 mesures ont été réalisées depuis sa mise en place. La durée moyenne d'accompagnement est de 5,3 mois et les mesures sont prescrites principalement par la commission de coordination de prévention des expulsions locatives et les travailleurs sociaux du conseil départemental.

La gouvernance régionale du FNAVDL en Auvergne-Rhône-Alpes

Le copilotage du FNAVDL en Auvergne-Rhône-Alpes est effectué par la DREETS et la DREAL, qui en assure le secrétariat. L'Association régionale des organismes Hlm Auvergne-Rhône-Alpes (AURA Hlm) est partie prenante du pilotage du dispositif et de son animation régionale.

La communication régionale sur le dispositif a été intégrée à la Commission Hébergement et Accès au Logement (CHAL), impliquée sur le sujet de l'accompagnement lié au logement.

Le niveau régional assure la programmation et la répartition des enveloppes. 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 un cadrage régional.

La programmation et l'utilisation des crédits en 2023

L'enveloppe régionale FNAVDL répartie par départements en 2023 (5 589 083 €) est en hausse de 11 % par rapport à celle de 2022 (5 027 591 €). La quasi-totalité des enveloppes départementales a été engagée (environ 99 %).

Département	crédits notifiés en 2023
Ain	255 368 €
Allier	127 800 €
Ardèche	218 035 €
Cantal	98 827 €
Drôme	302 014 €
Isère	647 592 €
Loire	319 915 €
Haute-Loire	105 178 €
Puy-de-Dôme	501 069 €
Rhône	1 749 757 €
Savoie	189 713 €
Haute-Savoie	1 073 817 €

total région	**5 589 083 €**

En 2023, on dénombre en région 75 conventions FNAVDL en cours. Au total, 22 nouvelles conventions et 52 avenants ont été signés.

Le reporting des DDETS/PP fait état de 3 277 ménages qui ont pu bénéficier d'un accompagnement dont 459 ménages PU DALO. Les mesures d'accompagnement portées dans le cade du FNAVDL ont permis à 720 ménages d'accéder à un logement et à 687 de pouvoir être maintenus dans leur logement.

Les DDETS/PP de la région soulignent que les mesures d'accompagnement social vers et dans le logement sont essentielles pour assurer la stabilité et l'intégration des personnes en situation de précarité ou d'exclusion. 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 et de façon partenariale.

6.4 - L’intermédiation locative

Le dispositif d’intermédiation locative (IML) s’inscrit dans le cadre du deuxième Plan Logement d’Abord 2023-2027 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 est de 30 000 nouvelles places créées dans le parc locatif privé en intermédiation locative entre 2023 et 2027, dont 3 450 places pour la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Grâce à l’effort de mobilisation des opérateurs et des DDETS/PP, ce sont :

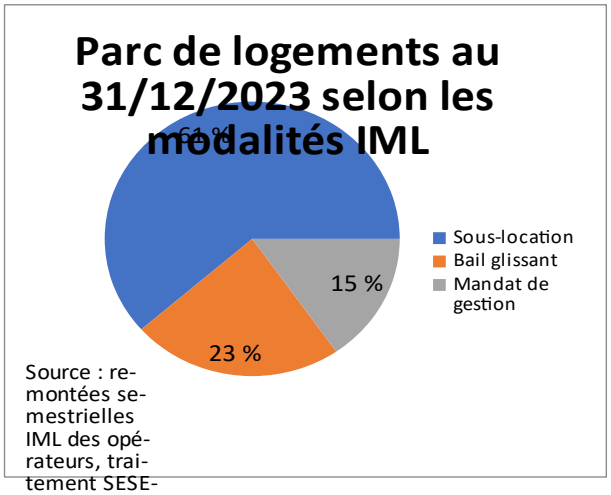
- 851 places qui ont été créées en 2023, soit 124 % de l’objectif fixé à 685 places ;
- Soit près de 25 % de l’objectif quinquennal.

Bilan détaillé par département

	Nombre de places ouvertes en 2023
Ain	16
Allier	10
Ardèche	17
Cantal	7
Drôme	58
Isère	69
Loire	81
Haute-Loire	49
Puy-de-Dôme	99
Rhône	317
Savoie	117
Haute-Savoie	11
Total AuRA	851

En 2023 comme lors des années précédentes, au sein de la région, la sous-location reste majoritaire avec 1 423 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 69 % des logements captés dans le parc privé et 31 % des logements captés dans le parc public.



Fin 2023 :

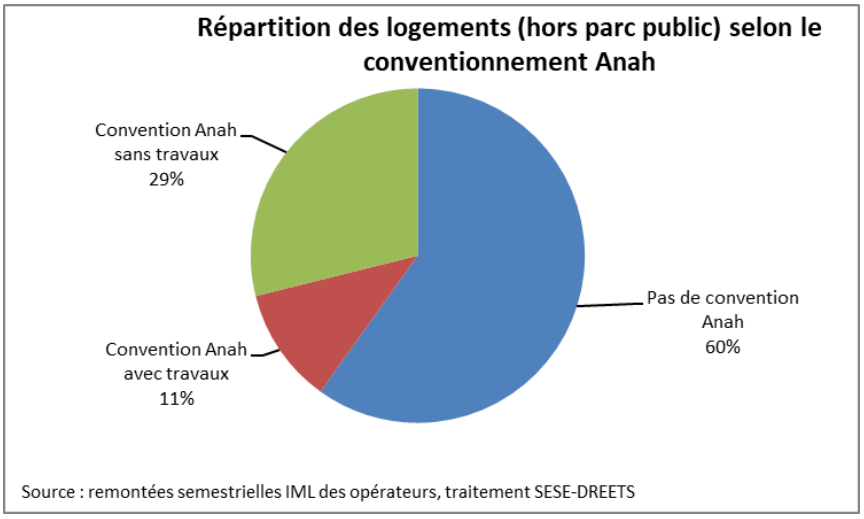
- les 12 départements de la région développent le dispositif IML ;
- 85 opérateurs mettent en œuvre de l'IML ;
- 2 315 logements, soit 7 316 places théoriques sont mobilisées au 31 décembre 2023 ;
  - 1423 en sous location / 537 en bail glissant ;
  - 355 en mandat de gestion ;
- 2 807 ménages ont été présents dans l'année 2023
  - parmi eux 990 nouveaux ménages sont entrés en 2023.

Le développement de l'IML nécessite donc une forte mobilisation des propriétaires privés et des associations gestionnaires. La sécurisation des risques d'impayés et ou de dégradations du logement s'avère un facteur clé de réussite pour le déploiement du dispositif. Un fonds de sécurisation, géré par la FAPIL en partenariat avec la Fédération des Acteurs de la Solidarité, l'URHAJ et SOLIHA, a été abondé en 2018 via les crédits du programme 177. Désormais, il est alimenté par les cotisations des adhérents et par les contributions de certaines collectivités (Grenoble Alpes Métropole notamment). Il assure une couverture de 4 types de sinistres : impayés, dégradations locatives, frais de procédures et vacance.

Pour plus d'information, lien avec le site internet de la DREETS : L'intermédiation locative - Direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DREETS).

Au 31 décembre 2023, 52 % des logements en location ou sous-location et 42% des logements en mandat de gestion financés en IML sur le programme 177 bénéficient d'un conventionnement Anah.

Les logements conventionnés avec l'Anah à des niveaux de loyer « social » ou « très social » sont compris dans le décompte des logements sociaux au titre de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) et participent donc à l'atteinte des objectifs de rattrapage de production fixés aux communes carencées.



7 - L’hébergement

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

Le programme budgétaire 177 « Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables » finance des politiques d’accueil d’hébergement et d’insertion (AHI) 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.

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 hébergés peuvent également 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.

L’hébergement d’urgence sous subvention prend aussi la forme de nuitées d’hôtel : la réduction des nuitées hôtelières demeure un objectif, mais la mobilisation de ce type d’hébergement reste pourtant nécessaire. Les départements mobilisant le plus important parc hôtelier sont le Rhône (967 places, sous marché public), le Puy de Dôme (469 places), la Loire (486 places) et l’Isère (243 places).

Des fluctuations ponctuelles des capacités d’hébergement d’urgence sont possibles durant l’année selon les contextes locaux, les besoins de terrain et les disponibilités capacitaires et budgétaires.

Toutes les places sont suivies de façon globale et lissée sur l’année entière. Les variations à la marge en infra-annuel sont à la main de chaque DDETS selon ses contraintes et besoins locaux.

Les statuts des types d’hébergements

Les places d’hébergement sont régies par des statuts administratifs et budgétaires différents :

- Le statut « autorisé » de CHRS (centre d’hébergement et de réinsertion sociale) avec une autorisation valable 15 ans en tant qu’établissement social et médico-social reconnu dans le code de l’action sociale et des familles, et avec un financement sous Dotation Globale de Fonctionnement, par tarification annuelle.
- Le statut « déclaré » de place subventionnée : avec une déclaration annuelle et un financement annuel par subvention.

Les places sous statut CHRS vont prochainement faire l'objet d'une réforme de la tarification (pour 2026) qui rationalisera leur financement à travers une « équation tarifaire » tenant compte de plusieurs paramètres selon la nature de ces places.

Les places subventionnées sont dans leur majorité des places d'hébergement d'urgence, tandis que les places sous statut CHRS sont principalement constituées de places d'insertion, mais comptent aussi des places d'urgence.

Les volumes de places au 31 décembre 2023

Le suivi du parc à partir du 1er janvier 2023 a été modifié par la DIHAL : un tableau mensuel distingue les places « CHRS » des places « Hors CHRS » mais ne distingue plus les places « urgence » des places « insertion ». Ce suivi ne correspondant plus au suivi fait antérieurement, les données 2023 ne peuvent donc pas être présentées exactement de la même façon que les données 2022.

Au 31 décembre 2023, la région compte 19 270 places d'hébergement au total, tous types d'hébergements confondus ; un an plus tôt, ce parc total était de 19 834 places.

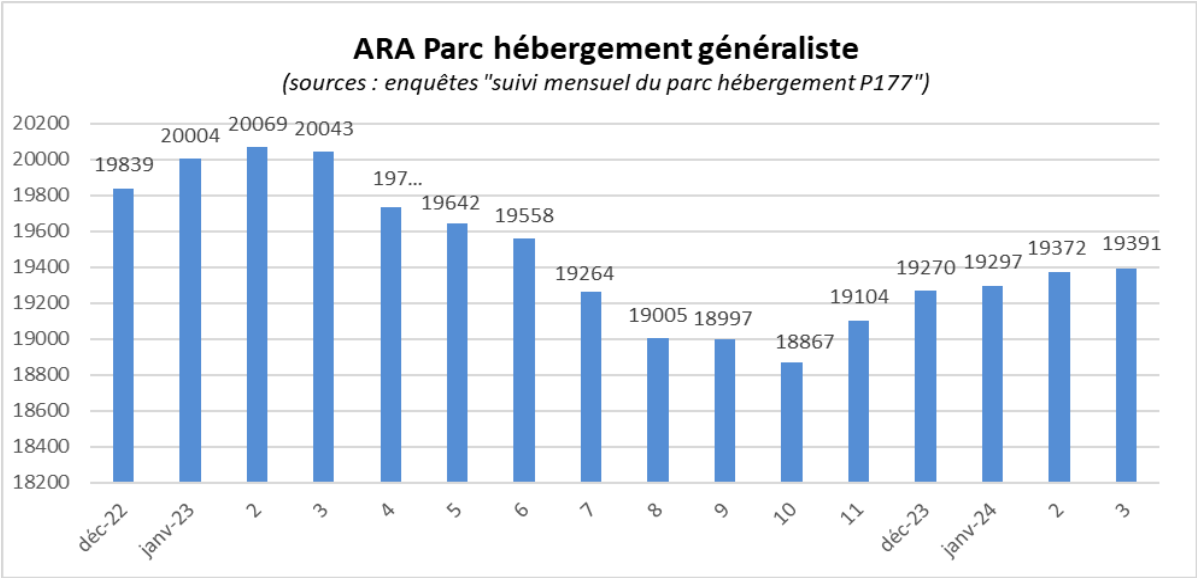
Après des années de progression, le développement du parc d'hébergement doit être maîtrisé, conformément à la trajectoire budgétaire qui impose de contenir l'hébergement dans le cadre de l'enveloppe budgétaire fermée. Cette contention est à mettre en lien avec le soutien continu apporté à la politique du logement d'abord qui valorise l'accès direct au logement.

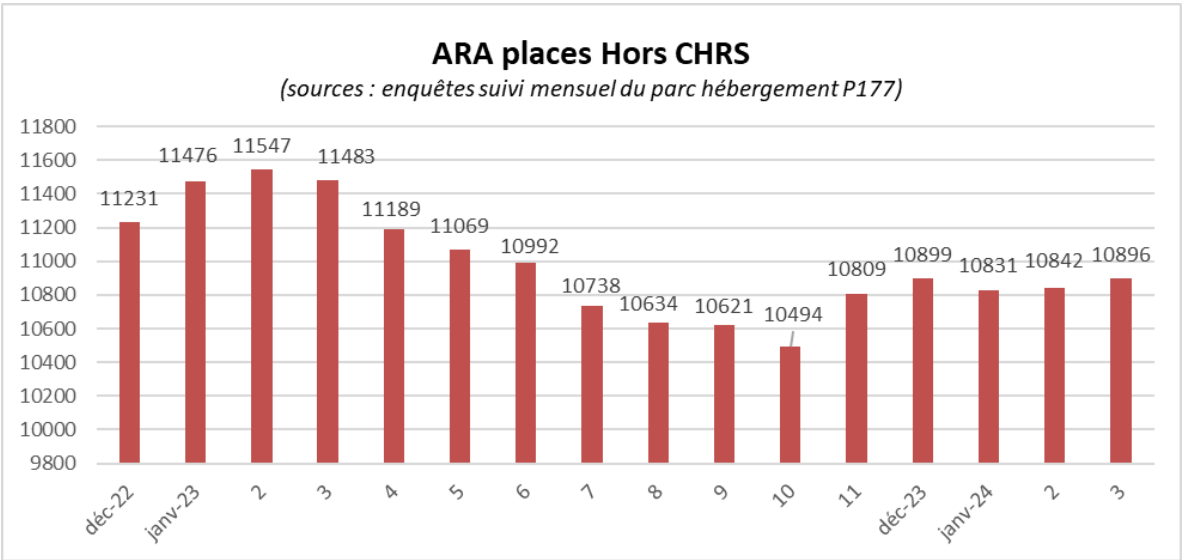
Dans le détail :

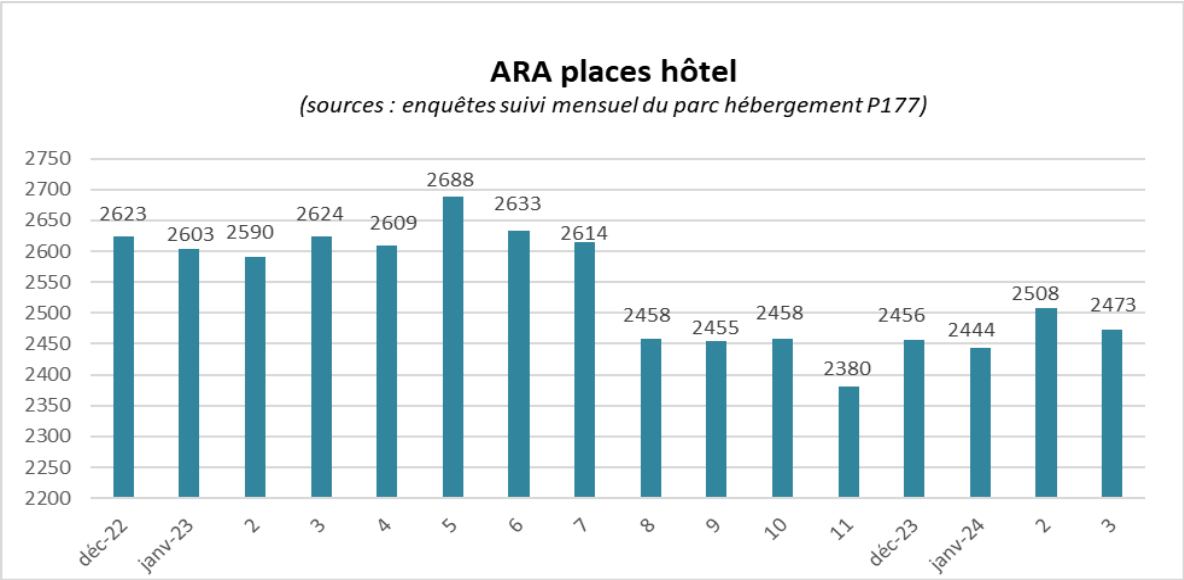
Le parc compte 5 598 places d'hébergement en CHRS ; 10 899 places d'hébergement subventionné ; 345 places de RHVS (résidence hôtelière à vocation sociale) et 2456 places d'hôtel.

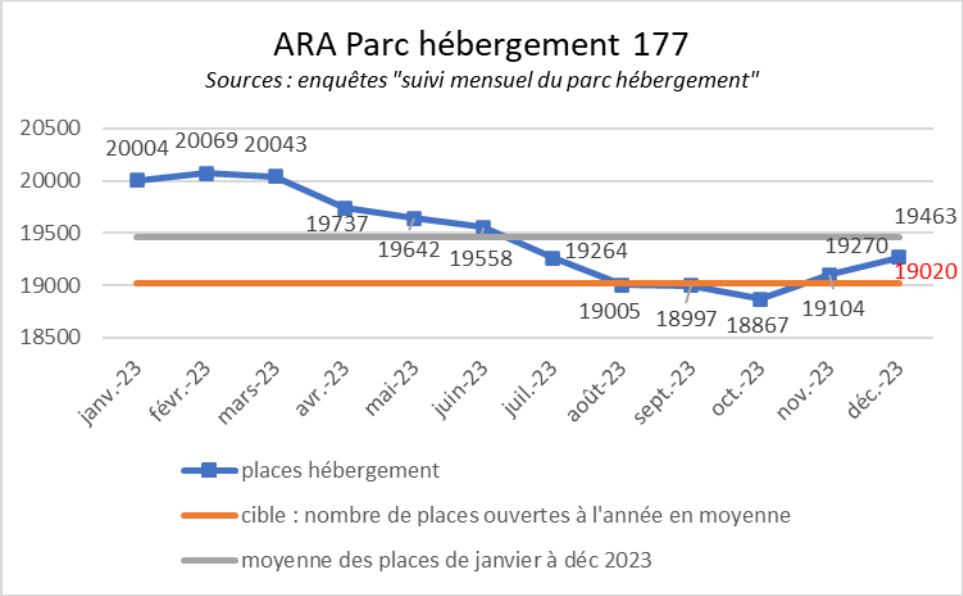
- Le parc CHRS est très stable, mais peut être modifié à la marge, car sa composition interne peut varier du fait de la transformation de places d'hébergement en places d'accompagnement social « hors les murs ». Par ailleurs, dans la perspective de la réforme de la tarification, la tendance pluriannuelle visant à transformer des places sous subvention en places sous statut CHRS, se poursuit, permettant de sécuriser les établissements et d'améliorer la qualité de l'offre pour les usagers. En 2023 il y a eu 19 transformations de places subventionnées sous statut CHRS dans la région ;
- Le parc subventionné est par définition celui qui permet des variations infra-annuelles à la hausse ou à la baisse, afin de s'adapter aux variations de la demande de mise à l'abri, tout en respectant la « cible » de la trajectoire de contention du parc. Il subit donc des variations infra-annuelles (hiver/été) mais tend nécessairement vers un respect de la « cible » en moyenne régionale annuelle ;
- Au sein du parc subventionné, les 2456 places d'HU en hôtel qui sont dénombrées au 31 décembre 2023 constituent un parc hôtel maîtrisé et contenu puisque le parc hôtelier s'élevait à 2 623 places un an plus tôt ;
- Au sein du parc subventionné (5 598 places), on peut détailler également des places spécifiques dédiées à des publics particuliers : 545 places d'HU subventionnées dédiées aux femmes victimes de violences, 100 places dédiées aux femmes sortant de maternité, 67 places dédiées aux grands marginaux, 317 places en RHVS (résidence hôtelière à vocation sociale), 750 places d'HUAS (marché public national de places d'hébergement d'urgence avec accompagnement social).

Département	Total du parc d'hébergement	Poids relatifs
Ain	978	5%
Allier	405	2%
Ardèche	275	1%
Cantal	85	0%
Drôme	723	4%
Isère	3 249	17%
Loire	1 591	8%
Haute-Loire	233	1%
Puy-de-Dôme	1 728	9%
Rhône	8 095	42%
Savoie	582	3%
Haute-Savoie	1 326	7%
Auvergne Rhône-Alpes	19 270	100%






ARA places hôtel
(sources : enquêtes suivi mensuel du parc hébergement P177)
2750
2700
2650
2600
2550
2500
2450
2400
2350
2300
2250
2200
2623
2603
2590
2624
2609
2688
2633
2614
2458
2455
2458
2380
2456
2444
2508
2473
déc-22
janv-23
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
déc-23
janv-24
2
3


ARA Parc hébergement 177
Sources : enquêtes "suivi mensuel du parc hébergement"
20500
20000
19500
19000
18500
20004
20069
20043
19737
19642
19558
19264
19005
18997
18867
19104
19270
19463
19020
janv.-23
févr.-23
mars-23
avr.-23
mai-23
juin-23
juil.-23
août-23
sept.-23
oct.-23
nov.-23
déc.-23
places hébergement
cible : nombre de places ouvertes à l'année en moyenne
moyenne des places de janvier à déc 2023

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

En 2023, le montant total du programme 177 était de 281 146 259 € contre 260 056 138 € en 2022, soit une augmentation de 8 %.

Cette hausse est due en partie à des revalorisations salariales et à des mesures de compensation de l'inflation, notamment pour les CHRS.

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). Enfin 10M€ ont servi au financement de l'accompagnement social et de l'accès au logement des bénéficiaires de la protection internationale en provenance d'Ukraine.

Sur 281 M €, le fonctionnement des dispositifs d'hébergement a représenté 195.7M€ (contre 184 M € en 2022), dont plus de 86 M € pour les places de CHRS financées par DGF, et près de 105M€ (contre 102 M € en 2021) pour les dispositifs d'hébergement d'urgence financés par subventions.

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 est destinée à 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.

En priorisant l'accès au logement pour tous les ménages, une recomposition de l'offre d'hébergement est ciblée afin de 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, et comme outil d'optimisation de la gestion de ses dispositifs et de ses budgets par l'opérateur CHRS.

La contractualisation vise 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.

En effet même si la contractualisation porte à 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.

Par ailleurs, la contractualisation doit s'articuler avec la réforme à venir de la tarification des CHRS. Cette réforme nationale est en cours d'élaboration par la DIHAL et est annoncée pour entrer en vigueur le 01/01/2026 ; elle a pour but de modifier en profondeur le régime de tarification des CHRS, afin d'en simplifier les modalités, en appliquant une « équation tarifaire » à tous les établissements au vu de leur activité, à passer d'une logique de tarification à la dépense à une logique de tarification à la ressource, de donner plus de marges de manœuvre aux établissements tout en les responsabilisant dans leur gestion, et de lier davantage le financement aux indicateurs d'activité et aux besoins des publics, sur un horizon d'action pluriannuel.

La contractualisation est un impératif réglementaire puisque tous les CHRS devront avoir signé un un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens (CPOM) à la date d'entrée en vigueur d'une réforme de la tarification des CHRS, au 01/01/2026 ; la date butoir précédemment fixée au 31/12/2024 est donc repoussée d'un an, afin de permettre que davantage d'établissements soient sous CPOM, au moment de l'entrée en vigueur de la réforme de la tarification des CHRS.

Les évolutions législatives nécessaires à la mise en œuvre de la réforme tarifaire prévoiront notamment un report de la date butoir (pour conclure un CPOM) de 2 ans à partir de la date de prise d'effet de la réforme (annoncée au 01/01/2026).

La recomposition de l'offre, induite par la contractualisation et encouragée par la réforme tarifaire, 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 annuelle pour le fonctionnement d'un parc de places d'hébergement cible « fermé » c'est-à-dire dont le volume en moyenne annuelle, doit être contenu dans la cible prédéfinie.

Les travaux de contractualisation se poursuivent en région Auvergne-Rhône-Alpes : au 31 décembre 2023, 57 CHRS sur 98 étaient déjà sous CPOM, les autres ayant engagé les négociations et l'élaboration des contrats à signer d'ici 2026.

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) : ce sont des places médicalisées intégrées dans des CHRS pour des personnes n'ayant pas besoin d'hospitalisation mais d'un accompagnement médical ;
- Les logements d'urgence appartiennent à des collectivités locales ou des associations ;
- Les hôtels sociaux : ayant conventionné avec l'Etat pour accueillir les personnes à des tarifs négociés et payés par l'État ;
- Les accueils de jour, s'ils sont intégrés dans un établissement d'hébergement.

Depuis 2012, 48 établissements et 1 622 places ont bénéficié d'une subvention Humanisation en région Auvergne-Rhône-Alpes.

En 2023, l'Anah a financé des travaux d'amélioration des conditions d'accueil de 2 structures :

- 128 places (103 en CHU et 25 en CHRS) pour le Centre Gabriel Rosset géré par l'association Notre Dame des Sans-Abris à Lyon 07 (69) à hauteur de 1 050 000€ ; ce dossier a fait l'objet de dérogations régionales et nationales ;
- 21 places en CHRS, à Bonneville (74), géré par l'association Les Bartavelles, sous maîtrise d'ouvrage de la SA Mont-Blanc, pour 367 500 € , ce dossier ayant fait l'objet d'une dérogation régionale.

8 - Le bilan des partenaires financeurs institutionnels

8.1 - La Banque des Territoires

BANQUE des TERRITOIRES

Le logement social en Auvergne Rhône-Alpes

2023

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 mobilisation 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 le cadre d'un partenariat avec Banque européenne d'investissement

BANQUE des TERRITOIRES

2

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

Se diversifier

Innover

Fidéliser

2024

Poursuivre notre rôle de financeur et de partenaire de long terme du secteur HLM, en finançant les projet 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

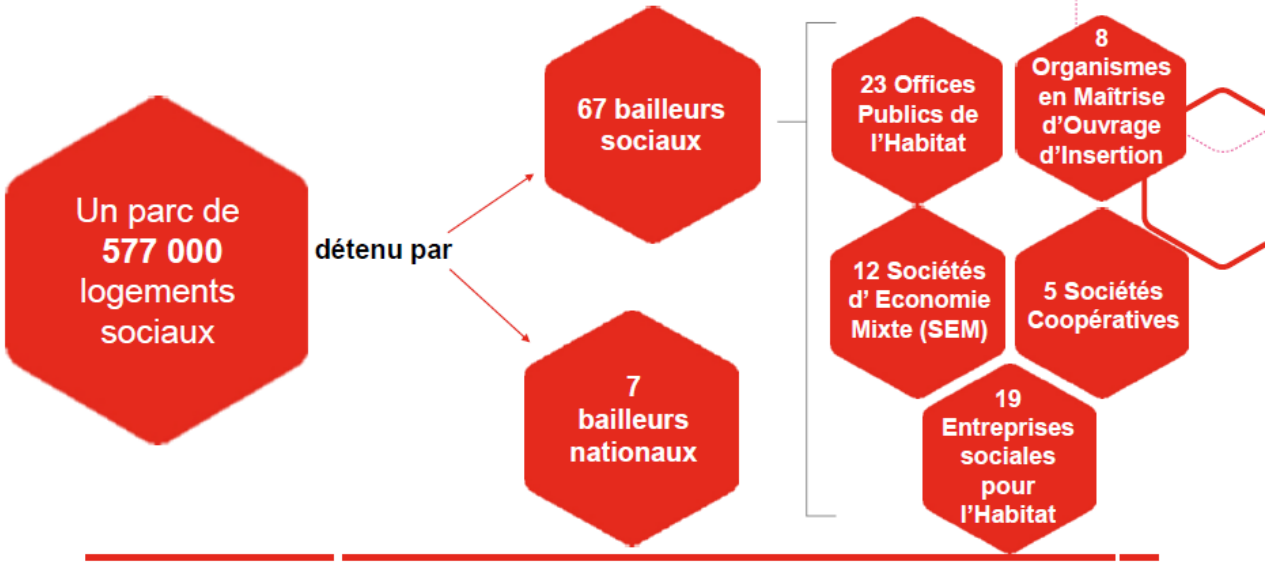
Accompagner et impulser les politiques publiques en matière sociale et environnementale, notamment pour répondre aux enjeux climatiques

BANQUE des TERRITOIRES

interne

3

Le logement social en Auvergne Rhône-Alpes



BANQUE des TERRITOIRES

interne

4

La situation du logement social

En M€ région AURA	2022	2023
Total des prêts	1381	1442
Dont prêts à la réhabilitation	186	293

11 031 logements construits

11 121 logements rénovés

Mesures de soutien 2023

- **Bonification des prêts réglementés**
- **Soutien à destination des opérateurs**
- **Prêts bonifiés pour la rénovation thermique**

BANQUE des TERRITOIRES

Interne

5

Des mesures d'accompagnement du secteur HLM

Bouclier financier pour la construction

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
- Duoz
- Titres participatifs tranche 3

Rénovation thermique et décarbonation du parc

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

BANQUE des TERRITOIRES

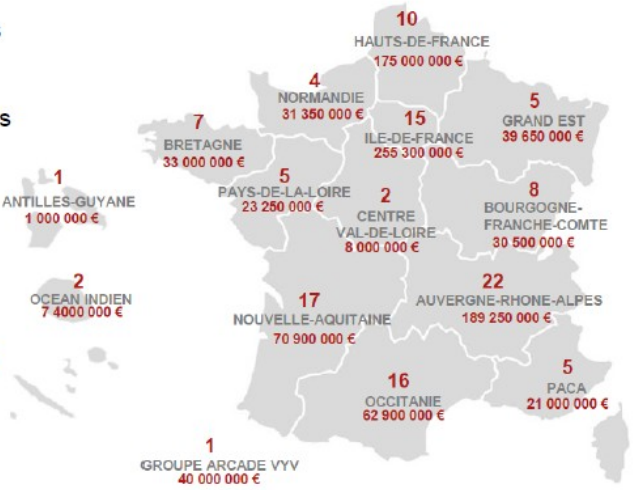
6

Nos principales missions de financeur en Auvergne Rhône-Alpes

Les Titres participatifs, bilan des 2 campagnes et poursuite du dispositif :

➢ 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
➢ Une troisième tranche d'un montant de **400M€** au niveau national est en cours de déploiement



BANQUE des TERRITOIRES

7

8.2 - Action Logement

2024

ActionLogement
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

SOMMAIRE

1 Un Groupe d'utilité sociale, engagé pour le logement abordable

2 La convention quinquennale 2023-2027

3 Inscrire notre action dans le cadre de la stratégie de développement durable du Groupe

4 Action Logement Services en Auvergne-Rhône-Alpes

01

UN GROUPE D'UTILITÉ SOCIALE, ENGAGÉ POUR LE LOGEMENT ABORDABLE

UNE ORGANISATION STRUCTURÉE AU SERVICE DU LIEN EMPLOI-LOGEMENT

ActionLogement SERVICES — 100 % ← **ActionLogement** → 100 % — **ActionLogement IMMOBILIER**

Action Logement Services, structure de collecte et de gestion de la PEEC :
- Distribue les aides et services en faveur du lien emploi-logement
- Contribue au financement :
  - Du logement social et intermédiaire
  - Des politiques publiques
  - Des aides et services aux salariés
- Présidence MEDEF
- Vice-présidence CFTC

APAGL Groupe ActionLogement — Soli'AL Groupe ActionLogement — ONV Groupe ActionLogement

Action Logement Groupe, structure faîtière associative de pilotage des 5 structures qui composent le Groupe :
- Fixe les conditions d'emploi des ressources financières du Groupe et en surveille l'équilibre financier
- Pilote la Convention quinquennale signée avec l'État
- Détermine les orientations stratégiques du Groupe
- Présidence MEDEF
- Vice-présidence CFDT

Les Comités régionaux et territoriaux représentent le Groupe partout en France

Foncière Logement Groupe ActionLogement

Action Logement Immobilier, structure de portage des titres de participation des ESH et des sociétés immobilières :
- Met en œuvre la stratégie immobilière du Groupe
- Anime les 50 filiales immobilières sur tout le territoire (France hexagonale et ultramarine)
- Présidence MEDEF
- Vice-présidence FO

50 filiales ESH et in'li + participations

Foncière de Transformation Immobilière Groupe ActionLogement — Énéal Groupe ActionLogement

2023 : ACTION LOGEMENT SERVICES

ALS EST INTERVENU EN FAVEUR DES SALARIÉS…

- **1 Md€ en faveur des salariés aux revenus les plus modestes** : **750 000** aides et services délivrés.
- ✓ 115 000 ménages salariés logés dans le patrimoine de logements familiaux et 20 000 salariés en résidences collectives, dont 41% pour les moins de 30 ans.
- ✓ 319 000 garanties Visale dont 91% pour les moins de 30 ans.
- ✓ 24 300 prêts Accession et Travaux
- ✓ 27 000 conseils en financement
- ✓ 211 000 aides à la mobilité

… ET A FINANCÉ L'ENSEMBLE DES BAILLEURS DU SECTEUR

- **2,2 Mds €** en soutien à tous les bailleurs :
- ✓ 110 000 droits de réservation obtenus
- **1,1Md€** pour contribuer aux politiques publiques du logement (ANRU, FNAP, ANIL et ADIL)

02

LA CONVENTION QUINQUENNALE 2023-2027

Suresnes (92) – Transformation d'un immeuble de bureaux vacants en logements pour étudiants - FTI

UNE CONVENTION QUINQUENNALE 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 métropolitains et ultramarins**
3. **Contribuer à la transition écologique et à la stratégie bas-carbone.**

UNE CONVENTION AU SERVICE DU LIEN EMPLOI-LOGEMENT

- Une vocation : faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi
- La collecte de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction, la PEEC, versée par les entreprises du secteur privé
- Un ancrage territorial historique garant d'une stratégie locale du logement abordable
- Un financement des politiques publiques répondant à l'attente des Partenaires sociaux

Mission 1

- **Accompagner les salariés dans leur parcours résidentiel et professionnel,** en proposant des services (attribution de logement sociaux et intermédiaires, caution locative, etc.) et des aides financières (prêts, subventions) facilitant l'accès au logement et donc à l'emploi

Mission 2

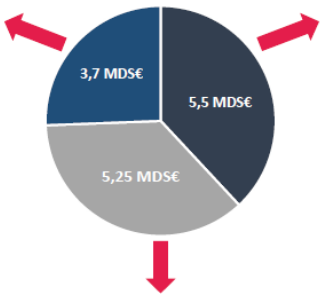
- **Financer et produire des logements sociaux et intermédiaires,** prioritairement dans les zones à forte tension immobilière, en contribuant aux enjeux d'écohabitat, d'évolution de la société et de mixité sociale, en contrepartie de réservations pour les salariés

Mission 3

- **Contribuer au financement de certaines politiques du logement** en France et **accompagner leur mise en œuvre** en lien avec les collectivités locales (programmes de rénovation urbaine et Action Cœur de Ville)

ENGAGEMENTS 2023-2027 : 14,4 MDS€ AU SERVICE DU LOGEMENT ABORDABLE ET DURABLE

14,4 MDS€



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

Dont :
- Prêts accession et travaux : 2 MDS€
- Aides à la mobilité : 0,9 MD€
- Aides à la location sécurisée : 0,5 MD€
- Aides aux salariés en difficulté : 0,3 MD€

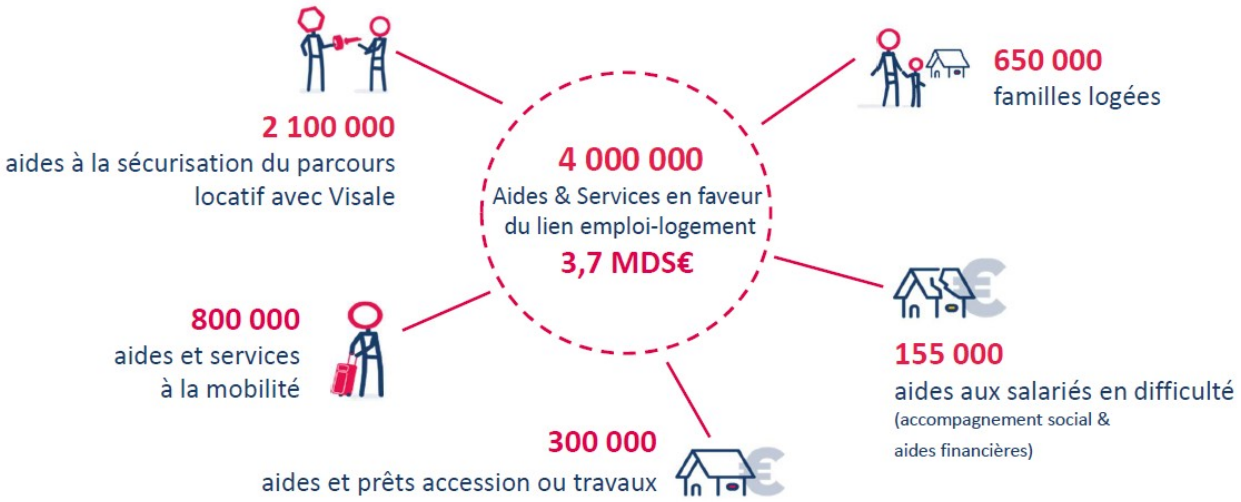
FINANCEMENT DES BAILLEURS SOCIAUX ET INTERMÉDIAIRES (5,5 MDS€)

Dont :
- Production de logements : 3,9 MDS€
- Amélioration de l'habitat dans les Outre-mer : 0,8 MD€
- Mixité sociale avec l'association Foncière Logement : 0,7 MD€
- Innovation et Ingénierie Territoriale : 0,1 MD€

POLITIQUES PUBLIQUES (5,25 MDS€)

Dont :
- Programme national Action Cœur de Ville : 1 MD€
- ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) : 3,8 MDS€
- FNAP (Fonds National des Aides à la Pierre) : 450 M€
- ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) : 45 M€

OBJECTIFS 2023-2027 : 4 MILLIONS DE SALARIÉS ACCOMPAGNÉS



10

Direction Régionale Auvergne-Rhône-Alpes

ActionLogement
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

UNE AMBITION IMMOBILIÈRE CLAIRE, DANS UN CADRE FINANCIER SÉCURISÉ

PRODUIRE, RÉHABILITER AU PLUS PRÈS DU BESOIN DES ENTREPRISES

1. PRODUIRE 200 000 LOGEMENTS NEUFS DANS LES TERRITOIRES EN BESOIN SUR LA PÉRIODE 2023-2027
2. RÉHABILITER 200 000 LOGEMENTS D'ICI 2027
3. VISER UN PARC D'ÉTIQUETTES C EN 2030 POUR PRÉSERVER LE POUVOIR D'ACHAT DE NOS LOCATAIRES SALARIÉS
4. RESTER EN AVANCE DE PHASE SUR LES EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES POUR ACCOMPAGNER TOUTE LA FILIÈRE DU LOGEMENT

03

INSCRIRE NOTRE ACTION DANS LE CADRE DE LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU GROUPE

Marseille (13) – Résidence La Calanque, Unicil

UNE STRATÉGIE RSE AMBITIEUSE : 5 AMBITIONS ET 15 OBJECTIFS POUR 2030

Ambition 1

Innover pour répondre à l'évolution des besoins des entreprises et des salariés

- Soutenir les entreprises pour loger les salariés
- Faciliter le rapprochement domicile-travail
- Intégrer les évolutions sociétales et accompagner les parcours de vie

Ambition 2

Contribuer à la vitalité économique des territoires

- Placer notre expertise opérationnelle au service du développement des territoires
- Soutenir la revitalisation urbaine
- Stimuler les filières locales

Ambition 3

Agir pour la qualité de vie et la cohésion sociale

- Améliorer la qualité de vie par le logement
- Répondre aux défis sociaux
- Contribuer aux initiatives locales et citoyennes

Ambition 4

Participer à la transition écologique en montrant la voie de l'habitat bas-carbone et circulaire

- Prendre notre part dans l'objectif de neutralité carbone dès 2040
- Promouvoir la transition écologique du secteur
- Soutenir des modes de vie durables

Ambition 5

Être à l'écoute et au service de nos collaborateurs et de nos parties prenantes

- Renforcer notre gouvernance, nos principes éthiques et le dialogue avec nos parties prenantes
- Accompagner le développement et l'engagement de nos collaborateurs
- Égalité, diversité et inclusion : donner l'exemple

13

Direction Régionale Auvergne-Rhône-Alpes

ActionLogement
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

04

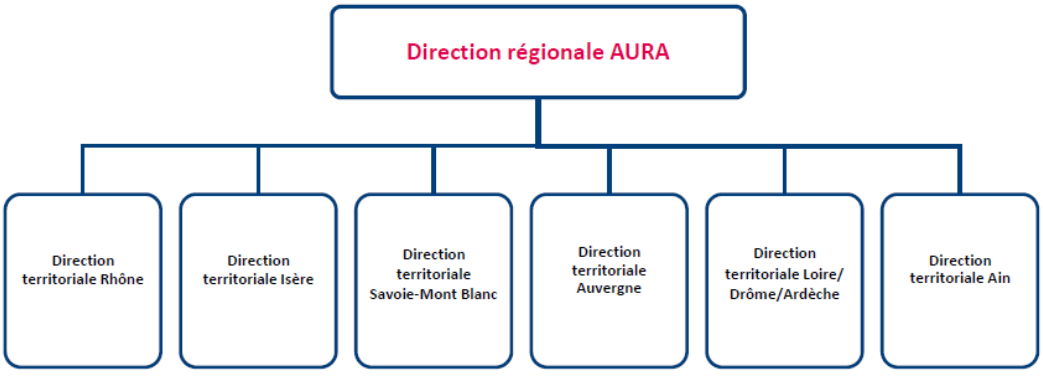
ACTION LOGEMENT SERVICES EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Données 2023

Lyon (69) – Rénovation de la résidence avenue Sidoine Apollinaire, in'li Aura

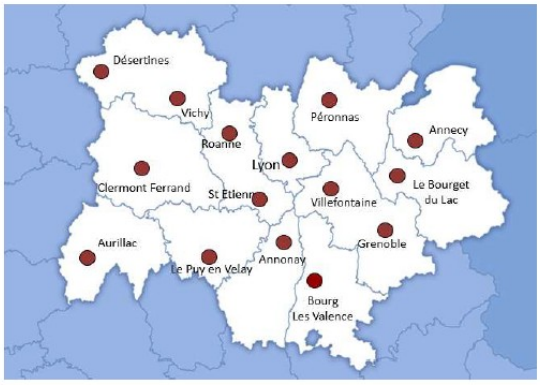
14

ORGANISATION RÉGIONALE



IMPLANTATIONS ET EFFECTIFS AURA

NOS IMPLANTATIONS



344

Collaborateurs
260 CDI, 72 CDD et 12 contrats alternants

- 233 ALS DR
- 94 ALS DOP
- 12 fonctions nationales
- 5 SOLI'AL

Données AL au 11 mars 2024 – source RH AURA

ActionLogement
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

LA DEUXIEME RÉGION DE FRANCE

11,7% du PIB

12,4 % de la population (8M hab)

6,3 % De taux de chômage

Sources économiques et démographiques : Chiffres clés 2023 CCI AURA

+ de 377 000 étudiants

68 479 Contrats d'apprentissage

3 453 760* emplois
Soit 12,3% du poids national
*source Insee 31/12/2020

776 950* entreprises
*source Insee 31/12/2020 hors secteur agricole

PEEC 186 M€ pour 4 952 entreprises

Soit 9,7 % en montant 12,7 % en nombre de versements de la collecte nationale

TOP 10 DES ENTREPRISES DE LA REGION (en poids de collecte de PEEC)	
ADECCO	GROUPE BPCE
RENAULT TRUCKS	VINCI SA
MICHELIN	STMICROELECTRONICS GROUPE
CASINO	CREDIT MUTUEL
SANOFI	FNCA

L'ACTIVITE IMMOBILIERE, DE FINANCEMENT ET DE SERVICES pour 2023 en AURA

L'activité immobilière du Groupe Action Logement

Un patrimoine de **130 275** logements sociaux et intermédiaires

3 553 logements mis en chantier

2 483 logements neufs livrés

4 812 agréments obtenus

5 filiales immobilières dont 4 ESH et 1 société de logement intermédiaire

Alliade Habitat – Groupe ActionLogement
Auvergne Habitat – Groupe ActionLogement
3F Immobilière Rhône-Alpes – Groupe ActionLogement
SDH – Groupe ActionLogement
in'li Aura – Groupe ActionLogement

269,27 M€ de contribution en faveur du Lien Emploi Logement

Aides délivrées aux salariés des entreprises

En nombre	En montant
112 066	140,46 M€

Dont

21 060 familles logées
41 776 contrats Visale signés
5 354 avances LOCA-PASS® et garanties
79 aides Louer pour l'Emploi
26 212 aides à la mobilité
(dont 22 008 MOBILI-JEUNE® et 4 204 MOBILI-PASS®)
5 376 aides ou services pour salariés en difficulté
8 528 conseils en financement
3 888 aides pour l'accession et travaux

PEEC 186 M€ pour 4 952 entreprises

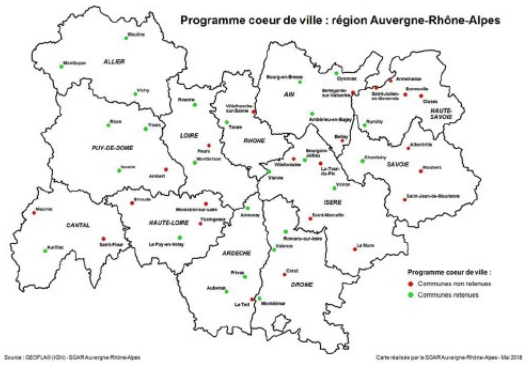
128,81 M€
investis par Action Logement Services pour la construction de logements auprès de l'ensemble des bailleurs

avec

5 098 Droits de réservation
(dont 561 ACV Et 1 166 NPNRU)

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.



ActionLogement
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN AURA*

- En **AURA** le concours financier de l'ANRU est d'un total de **1,341 Mds€** (allocation de financement de la part du CE de l'ANRU)
- Action Logement apporte environ 72% du concours financier de l'ANRU.
  - en contribuant massivement aux 928 M€ de subventions versées par l'ANRU
  - en octroyant plus de 414 M€ sous forme de prêts à l'échelle régionale

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

*Données 2023

RELATIONS AUX TERRITOIRES

LA DEMARCHE EXPERIMENTALE

DÉMARCHE

Le Groupe Action Logement agit au plus près des territoires et de l'ensemble des parties prenantes pour participer activement à la réindustrialisation, au développement économique et l'attractivité des bassins d'emploi, où les problématiques de logement peuvent être un frein. Le groupe participe au marketing territorial, en faveur des entreprises, des collectivités et des salariés.

ILLUSTRATIONS 2023

L'expérimentation menée dans **l'Ain**, sur le secteur élargi de la Plaine de l'Ain, qui accueillera les prochains EPR2, s'inscrit dans une démarche volontariste, réunissant autour d'une même table **Action Logement et l'ensemble des parties prenantes**, pour trouver, collectivement, des solutions et répondre d'une part aux enjeux de développement du territoire et de réindustrialisation, et d'autre part aux problématiques de recrutement des entreprises dans un secteur où le lien emploi-logement est plus que jamais prégnant.

Action Logement s'est depuis longtemps inscrit dans une démarche de réflexion en faveur de la problématique du logement des **travailleurs saisonniers**. La région AURA, soutenue par la commission ad hoc créée à l'initiative de son Comité Régional, participe activement à la recherche de solutions innovantes et expérimentales auprès des acteurs concernés des territoires.

RELATIONS AUX TERRITOIRES

LA DEMARCHE CONVENTIONNELLE

DÉMARCHE

PARTENARIAT	L'INNOVATION
▪ Appuyer l'ancrage durable des entreprises et l'insertion à l'emploi ▪ Médiatiser et valoriser les actions partagées en faveur de l'emploi ▪ Accompagner les publics cibles, comme les salariés en difficulté ou les travailleurs saisonniers ▪ Répondre aux problématiques de recrutement des entreprises	▪ Développer une offre abordable, adaptée et de qualité ▪ Améliorer la performance énergétique et lutter contre l'habitat indigne ▪ Accompagner la mixité sociale et participer au rééquilibrage territorial

ILLUSTRATIONS 2023

Forts du succès des nombreuses actions menées dans le cadre de leur **convention de partenariat signée en 2021 et renouvelée en 2022, Action Logement et France Travail** ont signé un nouvel avenant le 12 septembre 2023, renouvelant ainsi leur étroite collaboration. Les deux partenaires agissent en faveur du lien emploi-logement sur l'ensemble des territoires et multiplient les actions de **communication,** touchant ainsi un grand nombre de bénéficiaires.

Partenaire reconnu de la démarche du **Grand Chantier Lyon Turin,** Action Logement a souhaité poursuivre ses engagements et répondre favorablement aux besoins des entreprises et des salariés. **Action Logement** accompagne **l'OPAC de la Savoie** dans la mobilisation du parc social et intervient pour faciliter la mobilisation du parc privé. Ainsi, une nouvelle **convention de financement** au titre de **l'innovation** a été signée entre Action Logement et l'OPH.

22

ActionLogement
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

ActionLogement
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

groupe.actionlogement.fr

9 - Annexe: bilan d’activité du CRHH en 2023

9.1 - Généralités

La coprésidence du CRHH plénier et les nouvelles compétences

L’article L.364-1 du code de la construction et de l’habitation issu de la Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l’action publique locale (dite "loi 3 DS") a introduit la coprésidence du CRHH par un élu local désigné au sein du collège des représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements.

Définies début 2023, les modifications du règlement intérieur du CRHH, liées aux évolutions de la loi 3DS et à la mise en place de la coprésidence, ont porté principalement sur la durée du mandat du coprésident, établie à deux ans, et sur la répartition des rôles du président et du coprésident. Quelques mises à jour ont également été nécessaires concernant la Commission Hébergement et accès au logement (CHAL) et l’annexe 1 du règlement, intégrant notamment deux nouvelles compétences du CRHH qui doit émettre des avis sur les demandes d’agréments des opérateurs chargés de la mission d’accompagnement du ménage au titre du service public de la performance énergétique de l'habitat prévue à l’article L. 232-3 du code de l’énergie (« Mon Accompagnateur Rénov’ »), et sur la demande de reconnaissance du statut d’autorité organisatrice de l’habitat en application de l’article L.301-5-1-3 du code de la construction et de l’habitation.

Les différentes instances en 2023

Sous ses différentes instances, en 2023 le CRHH s’est tenu 17 fois dont 3 réunions plénières, 10 bureaux et 4 commissions hébergement et accès au logement (CHAL).

En complément, une consultation du plénier a été organisée au mois de mai par voie dématérialisée pour recueillir les avis sur la programmation 2023 des opérations de démolition financées par le Fonds national des aides à la pierre (FNAP). Une seconde consultation dématérialisée a été réalisée pour recueillir l’avis des membres du CRHH sur les intentions de carence des préfets à l’issue du bilan triennal 2020-2022 de la loi SRU.

Deux consultations dématérialisées du Bureau ont été organisées, en juillet et en août, pour recueillir les avis sur des demandes d'agrément « Mon Accompagnateur Rénov' ».

9.2 - L’activité du CRHH en séances plénières

Trois séances ont été tenues en 2023.

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 pris ses fonctions de coprésident du CRHH d’Auvergne-Rhône-Alpes lors de la séance plénière de janvier, après avoir été désigné par les membres du premier collège en fin d’année 2022.

Lors de cette séance, les sujets suivants ont également été évoqués : bilan et perspectives du Plan quinquennal pour le Logement d’abord et la lutte contre le sans-abrisme ; retour de

l’expérience de Grenoble Alpes Métropole, lauréate de l'Appel à manifestation d’intérêt sur le Logement d’Abord ; point sur l’accueil des déplacés Ukrainiens en Auvergne-Rhône-Alpes.

Le CRHH plénier de mars s’est quant à lui prononcé sur le bilan 2022 et la programmation 2023 des aides à la pierre des parcs public et privé. Les crédits hébergement du BOP 177 ont également été analysés.

Le dernier CRHH plénier de l’année 2023, organisé en octobre, a été en grande partie dédié à l’examen des intentions de mise en carence pour l’ensemble des communes soumises au bilan triennal SRU 2020-2022, les votes des membres ayant été recueillis par voie dématérialisée par la suite, à l’issue de la séance. 18 votes ont été émis, répartis en 16 avis favorables, 1 abstention, 1 avis défavorable.

Lors de cette séance, les sujets suivants ont également été évoqués : présentation par Action Logement de la convention quinquennale 2023-2027 établie avec l’État ; mise en œuvre du deuxième plan Logement d’abord 2023-2027 ; examen du bilan annuel 2022 des actions des 5 établissements publics fonciers locaux de la région et de l’établissement public foncier d’État, l’EPORA, qui a présenté un retour d’expérience sur des opérations menées pour la production de logements sociaux en communes déficitaires SRU. L’EPFL du Dauphiné est également intervenu, ainsi que plusieurs collectivités (Métropole de Lyon, CA du Grand Chambéry et Saint-Etienne Métropole) pour présenter leurs retours d’expérience en matière de politique et d’action foncière pour le logement.

9.3 - L’activité des bureaux du CRHH

10 bureaux ont été organisés en visioconférence, ainsi que 2 consultations dématérialisées.

De nombreux avis réglementaires ont été rendus lors de ces bureaux :

- 15 avis sur les PLH et PLUi-H (7 projets et 7 bilans triennaux de PLH et PLUiH, et 1 bilan final de PLH) ;
- 1 avis sur la demande de reconnaissance de la Métropole de Lyon comme autorité organisatrice de l’habitat (AOH) ;
- 1 avis sur la demande d’agrément d’organisme de foncier solidaire (OFS) de la Fondation d’entreprise « ICADE PIERRE Pour Tous » pour exercer l’activité d’OFS ;
- 1 avis sur la demande d’agrément de Grenoble Habitat en tant que société anonyme d’HLM ;
- 1 avis sur la demande d’extension géographique de la SCOOP ERILIA Accession ;
- 3 avis sur des demandes d’extension du périmètre des EPF d’Auvergne et du Dauphiné ;
- 1 avis sur la demande d’agrément de l’observatoire local des loyers de la Haute-Savoie ;
- 5 avis sur des demandes d’agrément pour exercer la Maîtrise d’ouvrage d’insertion (MOI).

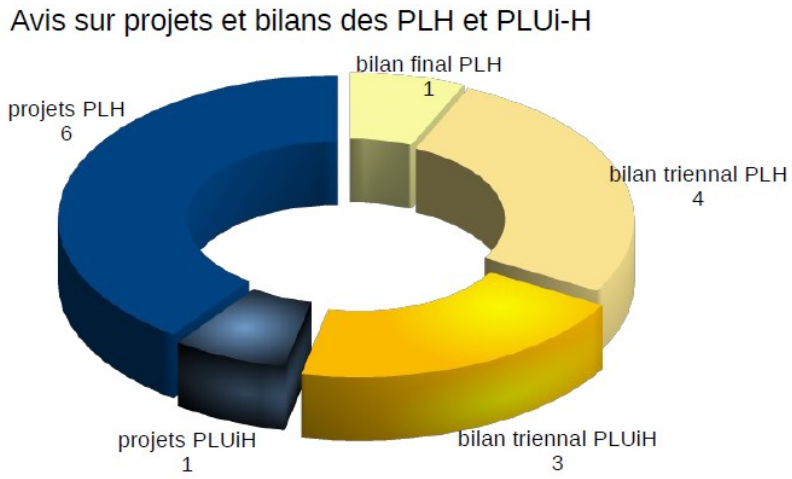
Par ailleurs, 80 avis ont été émis sur les demandes d’agrément « Mon accompagnateur Rénov’ », dont 54 favorables et 10 favorables avec réserves.

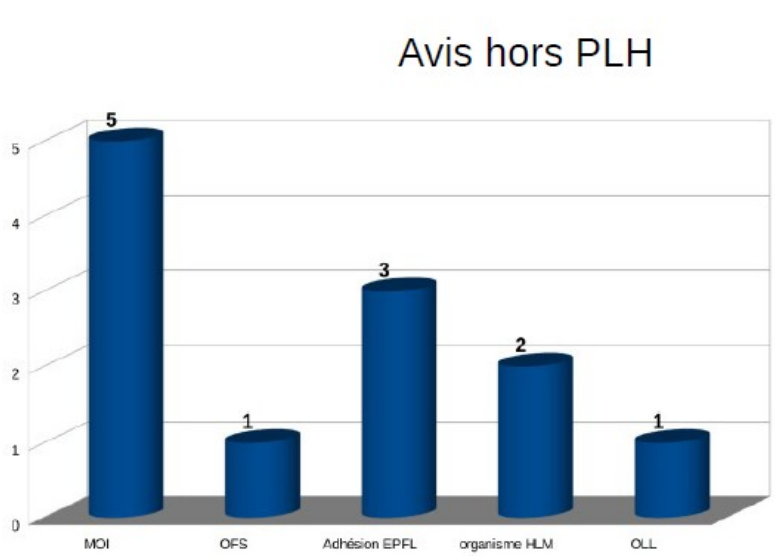
Les modalités d’instruction et de délivrance d’avis relatives à ces demandes d’agrément « Mon Accompagnateur Rénov’ », ont été présentées aux membres du Bureau lors de la première séance de l’année 2023. L'instruction de l'agrément est réalisée par les directions départementales des territoires du siège social du candidat. Les membres du CRHH sont consultés pour avis simple sur l'opportunité et le périmètre de référencement du candidat.

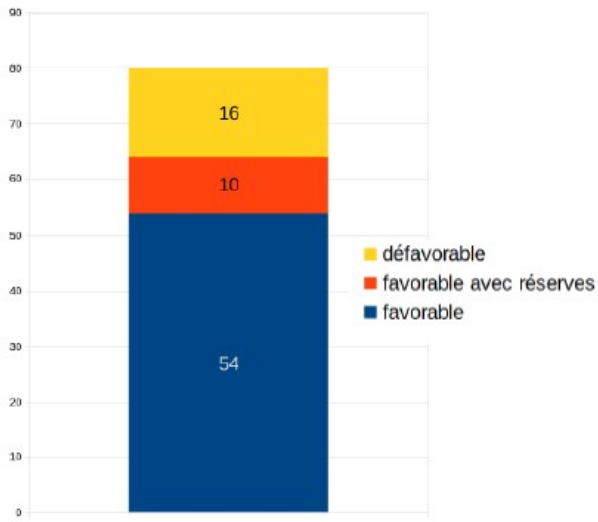
Les réunions de bureau ont aussi permis d’échanger sur des sujets divers à l’appui de présentations de la DREAL ou de partenaires :

- la validation du document « Comment élaborer un projet de PLH ou PLUiH pour le rendre opérationnel et adapté ? Attendus du CRHH sur la présentation du projet et de ses bilans » ;
- le bilan des PLH et PLUiH en Auvergne-Rhône-Alpes à fin 2023 ;
- le rapport au CRHH 2022 ;
- la mise en œuvre du dispositif SRU et du bilan triennal 2020-2022 ;
- le Conseil national de la refondation ;
- le processus d'agrément des « accompagnateurs Rénov' ».

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. Des points d'étapes réguliers sur les programmations des parcs public et privé ont également été effectués lors de ces bureaux.







Agréments « Mon Accompagnateur Renov' »

9.4 - L’activité de la CHAL

En 2023, quatre Commissions Hébergement et Accès au Logement (CHAL) se sont tenues en visioconférence, sur les points suivants :

- Présentation de l’évaluation à mi-parcours du PDALHPD 2020-2025 de la Loire
- Présentation de l’évaluation à mi-parcours du PDALHPD 2021-2025 de la Haute-Savoie
- Présentation du nouveau PDALHPD 2023-2028 de l’Ain
- Présentation du PDALHPD Ardèche
- Bilan d’activité du FSL et du FNAVDL

Plusieurs sujets ont été présentés, notamment :

- La présentation de la Commission Territoriale de Prévention des Expulsions mise en place en septembre 2021 dans le cadre du FNAVDL et du PDALHPD du Rhône ;
- La présentation du bilan national du Plan Logement d’Abord 2018-2022 et des nouvelles orientations du deuxième plan quinquennal par la DIHAL ;
- La présentation de l’enquête écoutant.e.s 115 par la FAS ;
- La présentation du projet Appui au Logement des Majeurs protégés en Auvergne-Rhône-Alpes (ALMA) par SOLIHA ;
- La présentation de la plateforme Travailleurs Pairs par Le Relais Ozanam ;
- La présentation de l’étude santé-hébergement-logement par l’URIOPSS.

9.5 - Les actions d’animation associées au CRHH

En 2023, 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, qui constituent des lieux d’information, d’échange d’expériences et de partage, à un niveau technique et opérationnel, sur des sujets thématiques.

Dans la continuité des années précédentes, l’atelier « politiques locales de l’habitat » s’est d’une part intéressé à la mise en œuvre de la réforme de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux. Deux réunions ont été organisées en partenariat avec le réseau des acteurs de l’habitat animé par l’AURA HLM les 6 janvier et 1er décembre, portant respectivement sur la cotation de la demande et sur la gestion en flux. D’autre part, pour accompagner la mise en place des observatoires de l’habitat et du foncier adossés aux programmes locaux de l’habitat prévus par la loi dite « Climat & résilience » du 22 août 2021, et avec l’appui du réseau des agences d’urbanisme en Auvergne-Rhône-Alpes, un cycle de réunions sur les sources et données contribuant aux analyses que les observatoires doivent produire s’est ouvert en 2022. Il s’est poursuivi en 2023 avec deux réunions les 22 juin et 19 octobre, qui ont respectivement traité des données relatives aux ménages et occupants du parc résidentiel, et de la structuration des observatoires.

L’atelier « copropriétés » du CRHH, organisé avec l’appui du bureau d’études Urbanis, s’est réuni à trois reprises sous forme de webinaire en 2023, les 29 mars, 30 juin, et 16 novembre. Le premier a porté sur la scission de copropriété ; le deuxième s’est intéressé aux bâtiments neufs livrés sous le régime de copropriété ; le troisième a traité de la rénovation des petites copropriétés en centre ancien.

Chacun de ces ateliers a réuni plusieurs dizaines de représentants des collectivités, des services de l’État, des professionnels du logement, et du secteur associatif, de la région mais aussi d’autres territoires.

Retrouvez les supports des ateliers du CRHH sur le site internet de la DREAL.

Par ailleurs, les membres du CRHH et les autres participants aux ateliers ont également été conviés à participer à un webinaire organisé le 5 décembre par le réseau des agences d'urbanisme en Auvergne-Rhône-Alpes et l'Ademe, en lien avec la DREAL, sur les « passoires

thermiques » et leur interdiction progressive de location. Ce travail d'étude, engagé en 2022, sera poursuivi en 2024 par le réseau des agences d'urbanisme et la DREAL.

Retrouvez les estimations par EPCI sur le site internet d'Urba4.

PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

Liberté
Égalité
Fraternité

Directeur de la publication : Jean-Philippe DENEUVY
Pilotage, coordination : service Habitat Construction / Marianne Giron
Contributeurs : 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
Novembre 2024

Ce document est téléchargeable sur :
www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr