



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Plan territorialisé pour la relance de la production de logements en Auvergne-Rhône-Alpes



Juillet 2025

SOMMAIRE

Introduction..... p3

1. Améliorer la qualité et augmenter la part des résidences principales dans le parc existantp5
 - 1.1 Actions pour la requalification et la rénovation énergétique du parc ancienp5
 - 1.2 Actions de lutte contre la vacance et l'attrition des résidences principalesp9
2. Relancer la production de logements abordables p12
 - 2.1 Développement de l'action foncière au bénéfice de la production de logements, notamment sociaux..... p12
 - 2.2 Porter les enjeux de mixité sociale p14
 - 2.3 Mise en oeuvre de la politique du « Logement d'Abord » p17
 - 2.4 Mesures de soutien à la production de logements sociaux..... p19
 - 2.5 Développement d'une offre diversifiée permettant de fluidifier les parcours résidentiels..... p21

Annexesp25

- Fiches action :** Actions pour la requalification et la rénovation énergétique du parc ancien p26
- Fiches action :** Lutte contre la vacance et l'attrition des résidences principales....p37
- Fiches action :** Développement de l'action foncière.....p39
- Fiches action :** Porter les enjeux de mixité socialep45
- Fiches action :** Mise en œuvre de la politique du « Logement d'Abord ».....p50
- Fiches action :** Travail sur l'équilibre économique des opérationsp53
- Fiches action :** Développement d'une offre diversifiée permettant de fluidifier les parcours résidentiels p54

INTRODUCTION

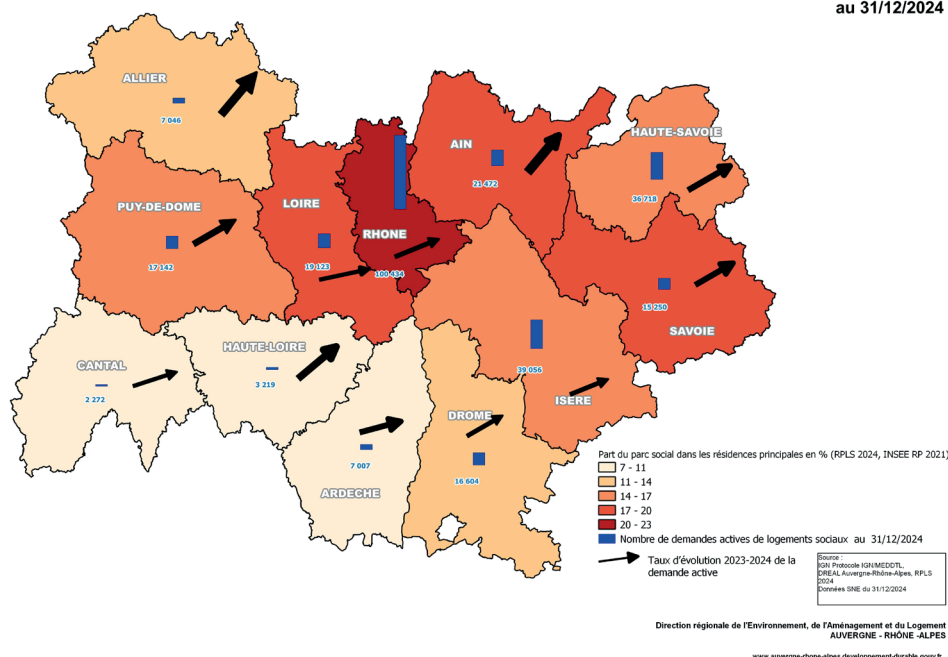
Deuxième région la plus peuplée de France, comptant 3,7 millions de ménages et plus de 4,6 millions de logements, Auvergne-Rhône-Alpes est une région attractive où la construction neuve est confrontée à une crise d'ampleur, aggravant la tension sur le marché immobilier. En 2024, moins de 43 000 logements ont été autorisés en date réelle estimée, atteignant le niveau le plus bas constaté sur les 20 dernières années, bien inférieur aux 61 500 logements autorisés en moyenne lors des dix années précédentes (2014-2023). Bien que le rythme d'augmentation des ménages devrait progressivement diminuer d'ici 2050 si les dernières tendances démographiques et de comportements de cohabitation se poursuivent (Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes n°177, Avril 2024), l'offre de logements progresse globalement de manière insuffisante au regard d'une population régionale en croissance et du phénomène de desserrement des ménages.

Sur le plan de la composition du parc de logements, l'offre locative sociale s'élève à 604 000 logements au 1^{er} janvier 2024, représentant un peu plus de 16% des résidences principales. En 2023, moins de 9 000 logements sont entrés dans le parc social à l'échelle régionale : il s'agit du plus

faible volume constaté sur les cinq dernières années, qui doit être mis en regard avec la chute de 29% des agréments de logements sociaux entre 2016 et 2023. Compte tenu des sorties du parc (1600 ventes HLM et 1900 démolitions), le parc HLM a augmenté d'un peu plus de 5000 logements en 2023, soit un peu moins de 1%, rythme d'évolution en baisse par rapport aux années précédentes. Avec plus de 265 000 demandes actives au 31 décembre 2023 (concentrées pour plus de 60% d'entre elles dans le Rhône, l'Isère et la Haute-Savoie), le volume de demandes de logement social a progressé de +26% sur les 6 dernières années, alors que dans le même temps le nombre de logements attribués est en diminution sensible (-14% sur la période 2017-2023). Les difficultés d'accès au parc social s'accroissent dans tous les territoires, notamment pour les ménages de petite taille et en particulier les personnes isolées, se traduisant par une progression des délais moyens d'attente. Les ménages dont les ressources se situent en dessous des plafonds de loyer très sociaux représentent près des deux-tiers des demandeurs alors les PLAI représentent 30% de la programmation actuelle, exacerbant les inégalités d'accès au logement pour les ménages les plus modestes ou aux revenus précaires.



**Part du parc social dans les résidences principales et demandes actives de logements sociaux
au 31/12/2024**



Auvergne-Rhône-Alpes fait donc face à des défis complexes en matière de logement, avec une grande variété de contextes territoriaux. La région doit relever le défi d'accueillir de nouvelles populations dans des territoires dynamiques situés à proximité des grands pôles urbains (métropole de Lyon, Haute-Savoie, Genevois français...), où la cherté des prix fonciers et immobiliers entraîne un effet d'éviction du marché du logement pour une part importante de ménages, alimentant une tension croissante sur le parc locatif social (près de 10 demandes sont enregistrées pour 1 attribution sur la Métropole de Lyon, 13 demandes pour 1 attribution sur Annemasse Les Voirons Agglomération). Dans notre région touristique, certains secteurs sont très attractifs, comme les secteurs de montagne : la situation y est aggravée par la présence de très nombreuses résidences secondaires qui accentuent la tension sur le marché immobilier (taux moyen de 37% de résidences secondaires en Savoie, atteignant parfois 80% sur certaines communes).

Parallèlement, notre région doit faire face à l'enjeu de conforter la revitalisation de territoires plus détendus où la vacance peut atteindre des niveaux très élevés (8,3% de vacance structurelle dans l'Allier) en raison d'une offre de logements parfois inadaptée aux besoins et d'un parc vétuste, en particulier sur le plan énergétique. Cette situation justifie la mise en œuvre d'une politique active de requalification du parc existant, d'autant plus que la construction neuve ne permet de renouveler qu'environ 1% de l'offre en moyenne chaque année.

Dans cette région vaste et contrastée, de nombreux leviers doivent être actionnés, en pleine coordination entre les acteurs du logement, pour dynamiser la production d'une offre nouvelle de qualité, qui soit financièrement accessible, et qui réponde à la fois aux besoins des ménages et aux enjeux de transition écologique.

Le présent plan régional est enrichi de fiches action, compilées en annexe, mettant en avant des actions en cours, à engager, ou des initiatives inspirantes recensées dans le cadre de l'association des acteurs du logement à l'élaboration de ce plan (membres du CRHH, collectivités...).

- Action en cours
- Action à engager
- Initiative inspirante

Si les tendances démographiques se poursuivent, le nombre de ménages augmenterait de 22 000 en moyenne chaque année d'ici 2050 et la part des personnes âgées de 75 ans et plus doublerait d'ici 2070 pour atteindre 18%, contribuant à une augmentation significative des ménages composés d'une seule personne.

L'évolution de la demande, tant en quantité qu'en nature et en typologie, impose de mener une action forte sur la qualité et la

part des résidences principales dans le parc existant, avec une nécessaire adaptation des logements au handicap et au vieillissement, et une résorption de l'habitat indigne, couplés à la prise en compte des enjeux de transition écologique. La feuille de route de la Conférence des Parties (COP) régionale fixe comme objectif la rénovation énergétique de 80 000 logements par an, à mettre en regard avec les 49 000 logements privés qui ont bénéficié d'aide de l'Agence nationale de l'habitat en 2024.

1.1 Actions pour la requalification et la rénovation énergétique du parc ancien

 **La rénovation thermique : des moyens conséquents qui accompagnent une forte dynamique des ménages et un engagement des collectivités**

En Auvergne-Rhône-Alpes, près de 600 000 logements, dont environ 25 000 dans le parc social, sont considérés comme des passoires énergétiques, soit 16% des résidences principales. Parmi les logements existants, le bâti ancien (construit avant 1948), représente un enjeu certain en Auvergne-Rhône-Alpes avec plus de 26% des résidences principales et une part importante des passoires énergétiques. Cet enjeu est d'ailleurs intégré à la feuille de route de la COP régionale qui prévoit d'encourager et de faciliter la rénovation des bâtiments anciens ou patrimoniaux et de prendre en compte leur spécificité. La DREAL Auvergne-Rhône-Alpes finance l'Union régionale des Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) pour permettre aux CAUE de monter en compétence sur ces sujets et produire des documents qui orientent les particuliers vers des rénovations pertinentes. Par ailleurs, le bâti ancien fait partie des thématiques sur lesquelles des actions de sensibilisation auprès des espaces conseil France Rénov' et des accompagnateurs rénov' se mettront en place à terme.

L'interdiction progressive de la location des logements classés G, F et E au titre du diagnostic de Performance Énergétique (DPE), prévue par la loi dite « Climat et Résilience », vise à impulser une rénovation massive du parc existant, souvent ancien et énergivore. Cependant, **la sortie progressive de certains logements du**

marché locatif va temporairement réduire l'offre, en particulier dans les zones tendues, si les rénovations ne suivent pas un rythme suffisant. La massification de la rénovation énergétique dans la région repose sur une combinaison d'actions, parmi lesquelles :

- **la mobilisation des aides financières :**

- en 2025, le budget de l'Anah délégué dans la région s'élève à 357M€ pour financer les aides aux travaux des ménages, accompagner les collectivités à informer, conseiller et orienter les ménages et les entreprises ;

- l'Anah a lancé une expérimentation en 2025 avec les DDT de l'Isère, de la Loire, du Puy-de-Dôme et de la Drôme pour fluidifier l'instruction des aides et renforcer le contrôle des dossiers pour un usage efficient de l'argent public ;

- concernant la réhabilitation du parc public, 50 millions d'euros d'aides directes ont été mobilisées en Auvergne-Rhône-Alpes en 2021 et 2022 dans le cadre du plan de relance, puis 27M€ en 2023 dans le cadre du FNAP, permettant de traiter au total 11 000 logements sociaux. Sur 2024-2025, ce sont 35,7M€ de crédits État qui permettront de traiter 4 500 logements ;

- **la bonne couverture du service public de la rénovation de l'habitat sur le territoire :**

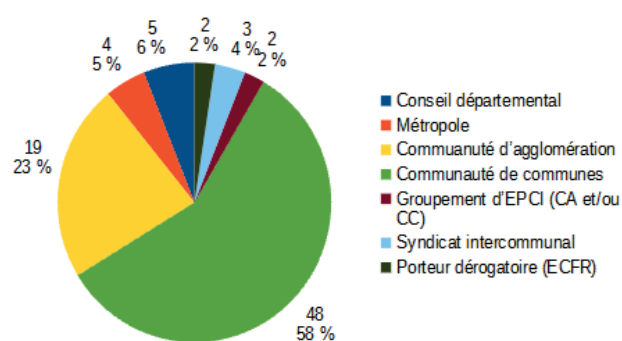
La COP régionale fixe comme objectif la mise en place d'un espace conseil France Rénov' (ECFR) dans 100% des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) pour informer, conseiller et accompagner gratuitement les ménages dans la définition des travaux et la mobilisation des aides financières associées. Cet objectif est presque atteint.

Parmi les 164 EPCI de la région, 161 sont actuellement couverts par un pacte territorial¹ et 2 de plus le seront dès le 1^{er} janvier 2026. Un seul EPCI ardéchois de moins de 7000 habitants n'a pas souhaité mettre en œuvre cette politique. Plus de 99,9% de la population de la région a donc accès à ce service public.

Au total, 83 pactes territoriaux sont déployés sur la région en juin 2025. La plupart (86%) sont portés directement par des métropoles, communautés d'agglomérations ou communautés de communes. Le financement des pactes, à hauteur de 20 millions d'euros, est assuré pour moitié par les collectivités maîtres d'ouvrage et partenaires, et pour moitié par l'Anah.. Des dispositifs innovants sont développés dans ce cadre, à l'instar de "Réno' Mobile" mis en place par le conseil départemental du Puy-de-Dôme, ECFR' mobile permettant d'aller à la rencontre des ménages sous la forme d'une remorque itinérante conçue comme logement miniature. Il permet d'identifier les situations à risques et les besoins des ménages, les sensibiliser aux écogestes et aux aides existantes, et propose des conseils concrets et ainsi qu'un suivi de proximité ;

- **une forte mobilisation des collectivités à l'échelle locale, qui intègrent dans leurs documents de planification (PLH, PCAET, CRTE...) une forte ambition de rénovation des logements ;**
- **un accompagnement renforcé des ménages : plus de 300 structures "Mon Accompagnateur Rénov'" sont agréées pour une intervention en Auvergne-Rhône-Alpes, représentant 18,5% des structures présentes en France ;**
- **le développement des compétences et de partenariats avec les professionnels**

Répartition par type de structures maîtres d'ouvrage d'un pacte territorial en AuRA



du bâtiment, comme la mise en place d'une permanence téléphonique pour les professionnels du bâtiment en Isère (AGEDEN-ALEC) permettant d'apporter facilement et rapidement des réponses aux questions de ce public sur une diversité de sujets (rénovation énergétique performante, aides financières, conformité des devis, etc.) ;

- **l'animation de l'ensemble des acteurs du service public de la rénovation de l'habitat** (ex : État, collectivités, MAR) représentant plus de 1000 professionnels, ainsi que l'animation des territoires de gestion des aides à la pierre par la DREAL. Pour ce faire, la DREAL porte un marché d'animation régionale, financé par l'ANAH à hauteur de 100 000 € en 2024 et 234 000 € par an à partir de 2025, qui permet de s'appuyer sur un prestataire extérieur pour fédérer et faire monter en compétence l'ensemble de cet écosystème mouvant ;
- **la mise en place depuis fin 2023 par AURA HLM d'une centrale d'achat,** dénommée "START", qui travaille sur tous les objets d'achats que souhaitent mutualiser les bailleurs publics régionaux (travaux, équipements, énergie, prestations intellectuelles) afin de répondre aux enjeux de massification de la rénovation (hausse des investissements, économies d'échelle, développement d'innovations.

1 - Les ECFR sont contractualisés dans un pacte territorial signé par l'État, l'Anah et les collectivités qui peuvent mutualiser leurs moyens et services.

Fiches action associées

- Centrale d'achat START (pilote : AURA HLM)
- Contractualisation d'un cofinancement pour la réhabilitation thermique du parc social (pilotes : conseil départemental du Puy-de-Dôme et Clermont Auvergne Métropole)
- La Réno'Mobile (pilote : conseil départemental du Puy-de-Dôme)
- Étude sur la rénovation énergétique du bâti ancien dans le Cantal (pilote : DDT du Cantal)
- Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage communale en Isère (pilote : conseil départemental de l'Isère)



Un enjeu de l'année 2025 : déployer intensément le Dispositif « seconde vie »

Avec près de 60 000 logements sociaux potentiellement éligibles en Auvergne-Rhône-Alpes (10% du parc total - source RPLS), le dispositif « seconde vie » est un levier identifié régionalement pour la réhabilitation du parc locatif social. L'enquête déclarative menée auprès des bailleurs sociaux par l'USH fait état de perspectives régionales de projets « seconde vie » pour 2025 correspondant à un potentiel de plus de 1 200 logements, représentant plus du quart des perspectives nationales, positionnant Auvergne-Rhône-Alpes en moteur de ce dispositif en développement. Après réalisation de travaux de rénovation énergétique permettant d'atteindre l'étiquette A ou B et de remise aux normes de sécurité et d'accessibilité du neuf, et d'adaptation aux besoins actuels (typologie par exemple) ce dispositif permet aux bailleurs d'accéder aux avantages fiscaux des logements neufs (exonération de taxe foncière pendant 25 ans et taux de TVA réduit à 5,5%) et de pouvoir revaloriser les loyers au niveau des loyers pratiqués pour les logements

sociaux équivalents neufs. La résidence "La Comtesse", à Saint-Gervais (Haute-Savoie), d'une trentaine de logements, a été soutenue par l'État dans ce cadre. Le projet porté par la SA Mont Blanc a été lauréat de l'appel à projet national « expérimentation seconde vie » en 2023, elle fait l'objet d'une rénovation lourde et innovante visant une étiquette énergétique B. Le projet inclut de la résidentialisation et de la densification, avec la création de quatre logements (dont 3 sous toiture).

En complément, une étude-action menée par la DREAL est en cours de lancement afin de lever les freins existants à une mobilisation massive du dispositif « seconde vie ». Il s'agit de conforter la connaissance du patrimoine, d'identifier les bonnes pratiques mises en œuvre sur le terrain, de formuler des recommandations concrètes afin d'accompagner, à court terme et moyen terme, les bailleurs sociaux dans leur démarche de rénovation, tout en préparant une montée en puissance structurée dans le cadre du projet de loi de finances 2027.

Fiche action associée

- Expérimentation sur la refonte des loyers – convention en QPV sur les Hauts de Chambéry (pilote : DDT de la Savoie)



L'adaptation des logements au handicap et au vieillissement

Sous réserve de la poursuite des tendances démographiques actuelles, la population d'Auvergne-Rhône-Alpes continue de croître mais de plus en plus lentement, gagnant 677 000 habitants à l'horizon 2050. La région compterait alors davantage de seniors que de jeunes. Ce vieillissement de la population ne toucherait pas les territoires avec la même intensité. Les métropoles resteraient jeunes et

garderaient leur rôle de moteur de la croissance démographique régionale. La population rurale éloignée des villes continuerait de croître dans le centre de la région et diminuerait sur les reliefs. Enfin, les centres urbains intermédiaires continueraient de perdre des habitants.

A titre d'exemple, le vieillissement de la population est plus marqué dans certains

départements comme l'Allier, le Puy-de-Dôme, le Cantal et la Savoie. Pour ces ménages, la fracture numérique peut être un frein aux demandes d'aide financière à la réalisation de travaux. Il convient donc de conserver la possibilité de traitement de dossiers papiers. Les Maisons France Services sont un vrai appui aux territoires sur ce sujet, avec plus de 300 antennes dans la région permettant d'accompagner les ménages dans leur demande d'aide numérique (création d'adresse mail, accès aux sites internet dédiés à la rénovation...).

Les collectivités se sont engagées sur cette thématique : 71 pactes sur les 83 de la région intègrent l'enjeu de l'adaptation des logements. Près de 20 pactes territoriaux présentent des bonnes pratiques sur l'adaptation au logement. La DREAL valorisera ces exemples dans le cadre de l'animation régionale pour permettre à l'ensemble des ECFR de bénéficier des acquis des territoires les plus avancés.

Moteur démographique des "moins de 20 ans" en nombre Plus de départs que d'arrivées



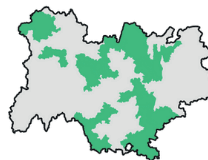
Métropoles

Attractivité résidentielle portée par les actifs



Grandes agglomérations hors métropoles et ceintures urbaines

Attractivité résidentielle forte Population de plus en plus âgée



Territoires ruraux périurbains ou éloignés des villes en croissance

Déclin démographique Vieillesse de la population



Centres urbains intermédiaires et territoires ruraux éloignés des villes en déclin

Source : Insee, Omphale 2022, scénario central

Fiche action associée

- Visites-conseils pour améliorer la prise en compte des enjeux de handicap et de perte d'autonomie dans la conception des futures opérations de logements sociaux neufs (pilotes : Métropole de Lyon et ABC HLM)

Reconquérir l'habitat indigne pour renforcer le parc de résidences principales

En Auvergne-Rhône-Alpes, le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est estimé à plus de 80 000 logements² avec une concentration dans les métropoles. Les territoires ruraux de l'ouest de la région ainsi que certains territoires du sud de la Drôme et de l'Ardèche présentent une part importante de leur parc dont les caractéristiques laissent à penser que s'y trouvent de nombreux logements n'offrant pas les garanties attendues de confort, d'hygiène et d'habilité, voire de sécurité. Une grande partie des logements signalés concerne le locatif privé, donc relève de la non-décence. Au-delà des enjeux attachés à la protection des occupants, les propriétaires concernés risquent à plus ou moins long terme d'une part de voir la valeur de leur bien diminuer, et

d'autre part de ne plus trouver de locataire. L'intervention sur l'habitat indigne locatif privé permet donc de lutter contre la vacance, et peut être promue auprès des propriétaires dans une logique de préservation de leur capital immobilier.

La DDT de l'Ardèche, avec le soutien de la DREAL, devrait organiser en 2026 un nouveau séminaire à destination des collectivités et des bailleurs pour mobiliser les dispositifs RHI et THIRORI de l'Anah qui s'intègrent dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne à l'échelle d'un îlot. Une animation similaire avait été portée par la DREAL dans le Rhône en 2022 et également déclinée en Ardèche.

Fiches action associées

- « Ensemble passons à l'action en matière de renouvellement urbain de nos centres-bourgs (pilote : DDT de Haute-Loire)
- Accompagner les territoires ardéchois dans leur stratégie de traitement de l'habitat indigne à l'échelle d'îlots (pilote : DDT de l'Ardèche)
- Dispositif « 3M » : mini maison mobile (pilote : conseil départemental du Puy-de-Dôme)
- Co-financement des déficits fonciers ANAH-EPORA : dans le cadre d'opérations de résorption d'habitat dégradé (pilote : EPORA)

Copropriétés dégradées

Le traitement des copropriétés dégradées fait partie intégrante de la stratégie régionale de réhabilitation du parc privé. En Auvergne-Rhône-Alpes, deux sites sont inscrits dans le Plan initiative copropriétés (PIC) national : Polarité Sud de Grenoble Alpes Métropole, en Isère (copropriétés situées à Grenoble, Echirolles ou Saint-Martin-d'Hère) et Cervelières-Sauveteurs à Vaulx-en-Velin dans le Rhône. 37 autres sites (28 communes) sont suivis au niveau régional en 2025. Dans la région, le comité de pilotage a choisi d'inscrire des sites qui correspondent aux problématiques à l'échelle des territoires, ce qui permet de couvrir une grande partie

des problématiques régionales sur le sujet, en faisant cohabiter des sites de type ANRU et des sites centres-anciens. L'animation régionale du sujet par la DREAL s'articule autour d'un comité de pilotage biannuel réunissant l'ensemble des DDT de la région (même celles sans sites inscrits), les deux collectivités avec les sites nationaux (Métropole de Lyon et Grenoble Alpes Métropole), les partenaires du PIC (Banque des Territoires, PROCIVIS et Action Logement) ainsi que les deux opérateurs historiques sur le sujet (SOLIHA et Urbanis), et l'organisation [trois ateliers CRHH](#) chaque année.

1.2 Actions de lutte contre la vacance et l'attrition des résidences principales

Lutte contre la vacance

La lutte contre la vacance est un outil clé pour participer à la fois à la redynamisation des territoires détendus et à la création d'une nouvelle offre par recyclage de l'existant sur les territoires tendus.

Au 1^{er} janvier 2025, la vacance « structurelle » (de plus de deux ans) concerne en Auvergne-Rhône-Alpes un peu plus de 183 000 logements, soit **4,4 % du parc privé de la région**. La vacance est plus marquée dans les territoires détendus, les secteurs ruraux, et les communes situées hors aires d'attraction des villes ou les moins urbanisées (8,3 % dans l'Allier, 7,7% dans le Cantal contre 2,2% dans la Métropole de Lyon ou 2,5% à Grenoble-Alpes-Métropole). La majorité (62%) de ces logements sont anciens (avant 1946).

Ces données issues du millésime LOVAC 2025 sont accessibles grâce à la solution numérique « Zéro Logement Vacant » dont les communes

et intercommunalités de notre région se sont très bien saisies puisque 170 sont utilisatrices de l'outil. Certaines sont particulièrement actives, comme par exemple Aurillac Agglomération qui avait été sélectionnée comme territoire pilote dans le cadre du déploiement du Plan National de Lutte contre le Logement Vacant. Grâce aux fonctions de « prise de contact » de « Zéro Logement Vacant », 700 propriétaires de logements structurellement vacants ont été contactés en leur proposant de les accompagner dans la réalisation de travaux pour remettre ces logements sur le marché. Cette démarche ciblant précisément les propriétaires à mobiliser en leur délivrant une information personnalisée au plus proche de leur situation, a permis d'obtenir des résultats probants dans cette agglomération fortement touchée par la vacance structurelle (taux de réponse de 30 à 50%). Ces démarches trouvent tout naturellement leur place au sein des opérations programmées de l'ANAH, et

tout particulièrement les OPAH RU : grâce à l'ingénierie de projet cofinancée par l'ANAH, les démarches « d'aller vers » les propriétaires bailleurs peuvent se déployer sur des périmètres restreints permettant d'optimiser leur impact.

Fin 2023/début 2024, la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes a mené des entretiens avec l'ensemble des DDT de la région afin de dresser l'état des lieux de la lutte contre la vacance dans les territoires et de connaître les besoins et les difficultés des services déconcentrés et de leurs partenaires, pour les accompagner au mieux. En complément de l'animation nationale des territoires dotés de l'outil « Zéro Logement Vacant », la DREAL mettra en place une fiche-repère pour répertorier l'ensemble des ressources existantes (données, réseaux –

plateformes collaboratives, guides...) en vue de permettre la mise à niveau de l'ensemble des acteurs concernés (2025), et organisera des temps d'échanges et de partage de retours d'expérience pour mettre en lumière des actions ayant permis de lutter efficacement contre la vacance (2026).

Le parc de logements sociaux peut connaître une vacance structurelle forte sur certains territoires, questionnant l'adéquation de ce patrimoine à la demande. Si la démolition a pu être mobilisée dans ces situations, la mise en place du dispositif Seconde vie des logements sociaux, abordé plus haut, doit conduire les opérateurs à réinterroger leurs pratiques et étudier des alternatives à la démolition en mobilisant les aides à la restructuration lourde.

Fiche action associée

■ **Lutte contre la vacance et mobilisation des outils de mutation du bâti ancien (pilote : conseil départemental du Puy-de-Dôme)**

Appréhender les défis particuliers des zones rurales, détendues

Certains territoires se caractérisent par une vacance plus élevée, notamment liée à une inadéquation de l'offre avec les attentes des ménages en matière de taille des logements, d'accessibilité (maisons de bourg à étages), d'espaces extérieurs (espaces verts, terrasses...). La présence d'un bâti ancien constitué de matériaux locaux ou traditionnels demandant des techniques de réhabilitation spécifiques souvent plus coûteuses que la construction neuve, et les difficultés particulières de mise aux normes énergétiques (murs en pierre non isolables par l'extérieur...) constituent également des défis à relever.

Le manque d'accès à l'ingénierie et d'accompagnement en amont des questions architecturales est identifié comme un facteur de complexité supplémentaire pour la rénovation de logements en zone rurale. Une expérimentation a été lancée en 2025 par les services de l'État en région Auvergne-Rhône-Alpes avec le cofinancement d'une ingénierie mutualisée sur trois territoires (les communautés de communes de Royans Vercors dans la Drôme et Forez Est dans la Loire, ainsi que 6 communes grappes villages

d'avenir dans le Puy de Dôme. Un des objectifs est notamment de parvenir à mutualiser des opérations à l'échelle de plusieurs centralités-bourgs pour faciliter l'atteinte de l'équilibre économique et l'engagement des bailleurs, sur un principe proche de celui retenu sur le projet « Ré-habiter rural » de la communauté de communes Chavanon Combrailles et Volcans dans le Puy-de-Dôme. Des solutions de financement partiel comme les marchés globaux de performance énergétique à paiement différé pourraient y être testées.

Le rôle des bailleurs sociaux dans la revitalisation des centres-anciens mérite d'être mieux appréhendé par les élus. Dans la Loire, l'État a produit un guide sur le « rôle des bailleurs sociaux dans les petites villes de demain », et organisera au second semestre 2025 des Assises du Logement consacrées aux différents aspects de cette thématique (traitement des friches et de la vacance, financement des projets, enjeux de réhabilitation du bâti ancien, enjeux d'aménagement...), en vue de permettre aux élus de mieux appréhender le rôle des bailleurs sociaux dans la revitalisation des centres-anciens.

Fiche action associée

■ **Réhabiter rural (pilotes : communauté de communes Chavanon Combrailles et Volcans, en partenariat avec le conseil départemental du Puy-de-Dôme)**



Lutte contre les déséquilibres liés au développement des résidences secondaires et locations touristiques

Comme le souligne un récent rapport de l'IGEDD et de l'IGF³, dans les zones dites « touristiques », *« les prix de l'immobilier sont élevés et progressent plus vite qu'ailleurs, avec des tensions pour accéder au logement aussi bien sur le parc social que sur le parc privé. Pour des revenus des habitants à peine supérieurs à ceux de la moyenne nationale, la conjonction d'un taux d'effort élevé et d'une offre peu abondante conduit ainsi certains publics, y compris les primo-accédants, à devoir se reporter en rétro-littoral comme en fonds de vallées pour y trouver leur résidence principale. Ces déséquilibres résultent notamment du développement des résidences secondaires et de l'explosion des locations de courte durée touristiques via les plateformes numériques d'intermédiation et de transaction »*. En l'absence de données robustes sur les meublés de tourisme faute de disposer d'une plateforme de centralisation des informations (lancée en phase de test depuis février 2022 par la DGE), il est néanmoins possible de constater qu'un département comme la Savoie compte 37% de résidences secondaires, taux dépassant 80 % dans 44 communes d'Auvergne-Rhône-Alpes⁴, tandis que les niveaux de loyer annoncés pour un appartement type du parc privé atteignent par exemple à Annecy et à Chamonix respectivement 18,1 €/m² et 24,6 €/m² (charges comprises)⁵.

Pour remédier à ces situations, des outils à la main des collectivités sont disponibles ou annoncés, notamment dans le cadre de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. En Auvergne-

Rhône-Alpes, la Direction départementale des territoires de la Savoie a élaboré un « vademecum » sur la lutte contre l'attrition des logements permanents dans les territoires de montagne à destination des collectivités à partir d'un inventaire des outils existants illustré par des exemples, et a organisé en juin 2025 un temps d'échanges pour aller vers les collectivités sur cette thématique. Depuis le 1^{er} juin 2025, la Communauté d'agglomération du Grand Annecy applique une nouvelle réglementation en matière d'autorisations de changement d'usage des logements d'habitation en meublés de tourisme (pour les résidences secondaires). Dans ce cadre, et plus spécifiquement, la commune d'Annecy a défini trois zones dans lesquelles elle a fixé un nombre maximum de logements pouvant bénéficier d'une autorisation temporaire, de façon à créer un équilibre entre le nombre de biens à usage d'habitation et les meublés de tourisme, et ne pas aggraver la pénurie de logements dans la commune. La commune de Chamonix, dans le cadre de la révision générale de son plan local d'urbanisme⁶, prévoit également plusieurs mesures : réserver des tènements fonciers pour des programmes de logements destinés à l'accueil de la population permanente ; faire évoluer à 50% minimum la part de logements permanents dans les secteurs stratégiques à définir à travers des orientations d'aménagement et de programmation ; appliquer une servitude de logements permanents dans toutes les zones urbaines du PLU afin de garantir exclusivement la production de logements sur les tènements encore libres de toutes constructions.

3 - Lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques en Corse et sur le territoire continental, juin 2022

4 - Données Recensement de la population 2021 Insee

5 - Données Carte des loyers 2024

6 - Projet arrêté en conseil communautaire le 13 mars 2025

2.1 Développement de l'action foncière au bénéfice de la production de logements, notamment sociaux



La mobilisation des établissements publics fonciers (EPF) pour la production de logements

Le prix du foncier a considérablement augmenté ces dernières années et représente une part conséquente du prix du logement. En appui des collectivités, les établissements publics fonciers (EPF) jouent un rôle essentiel pour mettre en œuvre des politiques d'anticipation et de maîtrise foncière publiques permettant de contribuer à la régulation des prix et à la production de logements abordables, notamment sociaux.

La région Auvergne-Rhône-Alpes dispose d'un établissement public foncier d'État (EPFE)⁷ et de cinq établissements publics fonciers locaux (EPFL)⁸. La **couverture complète du territoire régional par l'intervention de ces EPF est en progression régulière**, avec un taux de couverture de 88% des communes, soit environ 78% des habitants, étant précisé que la Métropole de Lyon, n'est pas couverte par un EPF. Des discussions avec cette dernière restent à poursuivre.

L'objectif des services de l'État est d'optimiser le pilotage des EPF, d'en redynamiser le réseau et de renforcer leur mobilisation au bénéfice de la production de logements. Un travail d'homogénéisation et de simplification des rapports annuels des EPF est en cours, en vue de fiabiliser l'analyse des bilans qualitatifs et quantitatifs de leur activité.

L'EPASE (établissement public d'aménagement de Saint-Etienne), lauréat du programme « Territoire engagé pour le logement » intervient dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de Saint-Etienne pour améliorer l'attractivité résidentielle et l'activité économique du centre-ville à travers la production de 1500 logements neufs ou réhabilités, la requalification d'espaces publics et la restructuration de son offre tertiaire et commerciale.

Fiches action associées

- Territoire engagé pour le logement - opération d'intérêt national de Saint-Etienne (pilote : EPASE)
- Convention entre ABSISE (association des bailleurs sociaux de l'Isère) et l'EPFL du Dauphiné (pilote : ABSISE, EPFL du Dauphiné)
- Développer l'acquisition-amélioration comme levier complémentaire à la production neuve (pilote : Grenoble Alpes Métropole)

7 - L'EPORA (Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes) 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

8 - L'EPF Auvergne, l'EPF de l'Ain, l'EPFL du Dauphiné, l'EPFL de la Savoie, l'EPF de Haute-Savoie.





Produire des logements sur du foncier recyclé à l'aide de la mesure "recyclage foncier" du Fonds vert

Entre 2021 et 2024, 271 projets de recyclage de friches ont été ou sont accompagnés financièrement à hauteur de 140 M€ dans le cadre des 3 premiers appels à projet du fonds friche (plan de relance) et des éditions 2023 et 2024 du fonds vert (mesure recyclage du foncier). 171 projets comportent au moins partiellement de la production de logements pour un objectif de création de plus de 10 000 logements dont plus de 42% de logements sociaux (locatifs ou en accession).

Ces projets représentent une grande diversité de situations (projet d'acquisition amélioration de bailleurs sociaux en centre-ville ou bourg, de proto-aménagement porté par des collectivités dans l'attente de la vente du foncier recyclé à un promoteur, bailleurs sociaux, ...). Les subventions données dans le cadre de ces appels à projet constituent un effet levier décisif pour l'aboutissement de ces projets

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 concilient sobriété foncière et revitalisation urbaine.

En 2025, les opérations de recyclage de friche éligibles à la mesure et pour lesquelles le porteur de projet demande à être subventionné sont majoritairement des opérations intégrant la construction / réhabilitation de logements (au stade avant désignation des lauréats, un peu moins des deux tiers sont des opérations mixtes et environ un tiers portent exclusivement sur la construction de logements). La production de logements, notamment sociaux, constitue un critère de priorisation des dossiers pour la mesure.

Fiches action associées

- Transformation durable d'une friche industrielle en logements abordables (pilote : Auvergne Habitat, maître d'ouvrage)
- Opération de recyclage foncier en centre bourg (pilote : bailleur social Assemblia)

En dehors de cet accompagnement, des initiatives locales visant à accompagner la production de logements par une densification douce et la sortie de vacance existent, notamment dans le cadre du dispositif « BUNTI-

BIMBY » expérimenté sur la communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône dans la Loire, ou sur la communauté d'agglomération d'Aurillac dans le Cantal.

Fiche action associée

- Convention de recherche et développement partagés relative à l'expérimentation d'une opération d'urbanisme collaboratif « BIMBY-BUNTI » (pilote : Aurillac Agglomération et Villes Vivantes)



Dispositif régional « Sobriété foncière » : concilier dynamique d'offre de logement sociaux et préservation des fonciers non artificialisés en soutenant les opérations en recyclage urbain et immobilier

Le dispositif régional Sobriété foncière a pour objectif de concilier le développement d'une offre de logements abordables tout en limitant la consommation foncière, grâce au renforcement significatif des aides directes aux opérations en recyclage urbain (acquisition amélioration, surélévation, dents creuses, démolition-reconstruction avec densification), souvent plus chères en leur octroyant une subvention complémentaire.

Après une année d'expérimentation en 2023, qui a vu la part des logements produits en recyclage foncier doubler, le dispositif a fait l'objet d'une évaluation partenariale afin d'affiner et objectiver les critères d'éligibilité et les niveaux de subvention.

En 2024, le dispositif rénové a été mis en place sous forme d'appel à projets. Il se base sur un double critère de coût de travaux et de part

de subventions dans le prix de revient, avec des niveaux de subvention complémentaire qui s'échelonnent de 2 000 € à 12 000 € par PLAI. Un forfait unique de 2 000 € par PLUS est appliqué. Cet appel à projet a été reconduit en 2025 avec les mêmes critères, dans une logique de continuité des règles de financement.

Parallèlement, un appel à manifestation d'intérêt « sobriété foncière – financements 2025 » a été mis en place en 2024 afin de favoriser l'anticipation et la sécurisation des projets : la demande de subvention est faite en phase de montage financier de l'opération,

en amont de l'agrément, ce qui introduit une approche pluriannuelle de la programmation.

Entre 2023 et 2025 (hors AAP 2025 en cours), près de 2 800 logements en recyclage urbain ont pu être soutenus pour une enveloppe de plus de 14,4 M€.

Les organismes du logement social de la région Auvergne-Rhône-Alpes ont démontré leurs capacités de maîtrise d'ouvrage, leur expérience du renouvellement urbain pour relever le défi de la régénération du logement dans nos centres-villes, et d'adaptation du parc aux nouveaux besoins.

2.2 Porter les enjeux de mixité sociale

Déploiement des politiques locales de l'habitat

Les programmes locaux de l'habitat (PLH) ou plans locaux d'urbanisme intercommunaux tenant lieu de PLH (PLUiH), adaptés aux spécificités du territoire, sont des outils stratégiques et opérationnels de la politique de l'habitat d'un EPCI, et contribuent à la construction de réponses aux besoins en logements dans le cadre d'un développement équilibré des territoires.

La région Auvergne-Rhône-Alpes comptabilise actuellement 84 PLH et PLUiH engagés ou exécutoires, couvrant près de 85% de la population régionale. Les PLUiH, dont le nombre est en augmentation régulière depuis 2020, couvriraient près de 28% de la population régionale à fin 2024.

Ces projets de programmes ou plans qui déclinent un projet de territoire au niveau intercommunal sont soumis, avec leurs bilans, à l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) par l'EPCI. Dans ce cadre, la DREAL a établi un guide de présentation de ces documents au CRHH d'Auvergne-Rhône-Alpes à destination des EPCI, 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](#) ». Ce document, diffusé à l'ensemble des EPCI compétents en matière d'habitat dans la région, vise notamment à formaliser et porter à leur connaissance les principaux attendus du bureau sur la qualité de leurs projets soumis à son avis, et les enjeux prioritaires sur lesquels il porte plus particulièrement son attention, parmi lesquels la stratégie foncière et la prise en compte des besoins en logements sociaux

tant du point de vue quantitatif que du point de vue de leur localisation et de leur typologie. Le portage de ces enjeux essentiels s'est traduit à plusieurs reprises par l'émission d'avis défavorables ou de réserves sur des projets de PLH ou de PLUiH les ayant insuffisamment pris en compte.

Par ailleurs, toujours dans ce souci d'accompagner la montée en compétence des acteurs de la région, en particulier des intercommunalités, dans la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes organise de nombreuses actions d'animations dans le cadre du CRHH. En 2024 et 2025, des ateliers ont ainsi été organisés sur la thématique des [copropriétés](#), des [observatoires de l'habitat et du foncier](#), ainsi qu'[une rencontre sur le logement des jeunes](#).

La mise en place de la réforme des politiques de demande et d'attribution par l'Etat et les EPCI, avec les bailleurs sociaux et les réservataires contribue également à mettre en œuvre les politiques de mixité sociale et d'accès au logement. Sur 50 EPCI soumis à la réforme, 47 ont créé leur conférence intercommunale du logement, 37 conventions intercommunales d'attribution ont signées.

Dans un contexte où des difficultés sont rencontrées par certains bailleurs sur la mobilisation des garanties d'emprunt, le PDH de l'Ain prévoit une action visant à optimiser les conditions de mobilisation des garanties d'emprunt, grâce à un système de co-garantie du conseil départemental avec les EPCI ou les communes en fonction des territoires.

- Politique des trois tiers pour le développement d'une programmation de logements accessibles à la classe moyenne (pilote : Annemasse Agglomération)
- Formation et sensibilisation des maires au logement social (pilote : AURA HLM)
- Formation et sensibilisation des collectivités au logement accompagné (pilote : UNAFO)
- Faciliter l'acceptation du logement social (pilote : Thonon Agglomération)
- Conforter la mixité sociale en QPV par le développement d'une politique publique de la demande plutôt que l'offre (pilote ; État)



Accompagnement des collectivités dans la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU

Déploiement des contrats de mixité sociale et reprise de la compétence en matière d'autorisation d'urbanisme

En Auvergne-Rhône-Alpes, les services de l'État se sont emparés de l'ensemble des leviers disponibles pour accompagner les collectivités dans la mise en œuvre des objectifs de production de logements sociaux issus de l'article 55 de la loi SRU.

Cet accompagnement se fonde sur la prise en compte de la situation de chaque commune et sur une application rigoureuse du dispositif lors de la procédure de constat de carence réalisée à l'issue du précédent bilan triennal 2020-2022, qui avaient été soulignées par la Commission nationale SRU. Il s'est concrétisé par la contractualisation de 52 contrats de mixité sociale (CMS) sur les 150 communes déficitaires de la région. La moitié des 55 communes carencées sont signataires d'un tel CMS.

Sur les communes les plus récalcitrantes, l'action résolue de l'État s'est traduite par la reprise de la compétence en matière d'autorisation d'urbanisme (7 communes dans le Rhône et 1 commune dans l'Isère). Dans ces communes, l'un des enjeux centraux est d'identifier du foncier mutable et de remobiliser les opérateurs qui s'étaient retirés de ces territoires suite aux refus et blocages antérieurs opposés par les municipalités.

Dans le Rhône, des temps d'échanges bilatéraux avec les principaux promoteurs et bailleurs sociaux ont été organisés pour leur présenter la démarche visant à identifier un vivier d'opérations, à travailler sur le contenu de ces projets (tant sur le plan quantitatif que qualitatif) avant le dépôt des permis de

construire et leur instruction. Parallèlement, des réunions ont été organisées avec chacune des communes concernées pour leur expliquer les modalités de coopération attendues de leur part pendant l'instruction des permis de construire et leur proposer des réunions d'association à l'élaboration des projets en amont du dépôt des permis de construire. Pour les communes relevant de leurs périmètres de compétence, ce travail partenarial a également impliqué la Métropole de Lyon et l'EPORA, qui a réalisé quatre préemptions pour le compte de l'État en 2024.

Un point d'étape à mi-parcours de la période triennale en cours 2023-2025 a été présenté fin 2024 aux membres du CRHH plénier, démontrant qu'une progression de la production de logements sociaux sur les communes où l'ensemble des leviers régaliens à disposition des préfets ont été activés est possible. Avec environ 291 logements sociaux financés en 2024 sur les 7 communes du Rhône concernées par la reprise de la compétence d'urbanisme, la mobilisation des services de l'État a permis d'obtenir des résultats 2,7 fois plus élevés qu'en 2023, antérieurement à la reprise des permis de construire de logements collectifs par l'État. Par ailleurs, les objectifs triennaux de rattrapage pour la commune iséroise de Saint-Ismier devraient être atteints, démontrant également que la reprise de compétence peut avoir un réel effet levier.

Pour les communes qui ne sont pas concernées par la reprise de compétence des autorisations d'urbanisme, les préfets de département sont appelés à mobiliser le contrôle de légalité en cas de refus d'autorisations d'urbanisme concernant des projets intégrant du logement social.

Accompagnement opérationnel et financier pour l'accès au foncier

L'enveloppe droit de préemption urbain (DPU) du FNAP permet de financer les surcoûts des opérations issues de préemptions en commune carencée, en complément des subventions délivrées par les territoires gestionnaires. Elle a été mobilisée à hauteur de plus de 1,3 millions d'euros en 2024 en Auvergne Rhône Alpes, pour 4 opérations portant au total sur 66 logements locatifs sociaux, dont trois opérations en Haute-Savoie et une en Isère, dans la commune ayant fait l'objet d'une reprise de compétence en matière d'autorisation d'urbanisme (11 logements). On constate une augmentation de l'enveloppe 2024, pour un nombre de logements toutefois inférieur à ceux totalisés l'année précédente, témoignant de l'augmentation des surcoûts des opérations et de la difficulté à atteindre les équilibres économiques. Au 1^{er} juin 2025, une opération dans l'Isère portant sur 4 logements et une demande dans le Rhône portant sur 13 logements ont été formalisées.

En parallèle, deux dispositifs conventionnels ont été mis en place entre l'État et l'EPORA pour optimiser l'appui opérationnel et financier pour la production de logement social dans les communes déficitaires en logements sociaux, en particulier lorsqu'elles sont en situation de carence :

- un protocole de coopération en faveur de la politique du logement social signé en 2021 fixe les modes de contractualisation entre collectivités, l'État et l'EPORA sur les territoires communaux déficitaires en logements

sociaux, les modalités de délégation du droit de préemption urbain à l'EPORA, ainsi que le cadre d'utilisation et de rendu-compte des fonds issus des prélèvements SRU ;

- une convention de partenariat en soutien à la production de logements sociaux sur les communes SRU par les organismes agréés, signée le 30 juin 2023 par Mme la préfète de région et l'ensemble des préfets de département concernés, permet à l'EPORA de se substituer aux promesses de vente au bénéfice des opérateurs HLM en communes déficitaires SRU pour en assurer la maîtrise foncière. Ce dispositif permet de faciliter la maîtrise du risque contentieux, la maîtrise de la charge foncière avec une revente potentiellement minorée pour des opérations comportant à 100% de logement social grâce à la mise à disposition de 2 millions d'euros de minorations SRU par année, pendant 3 ans, avec une prise en charge des frais de gestion et de notaire. A 18 mois de la mise en place de cette convention, 185 logements locatifs sociaux ont été agréés à travers 6 opérations, notamment en Ardèche et dans la Drôme.

En 2024, les prélèvements SRU auprès des communes déficitaires (hors majoration) s'élèvent à un peu moins de 6 millions d'euros. Des discussions pourraient être utilement conduites avec les établissements publics fonciers locaux concernant les moyens d'optimiser la part des prélèvements SRU dont ils sont bénéficiaires en soutien à la production de logement social, notamment par la mise en œuvre de minorations foncières.

Mobilisation de l'aide aux maires bâtisseurs 2025

En Auvergne-Rhône-Alpes, le cadrage régional pour la mise en œuvre de l'aide aux maires bâtisseurs fait le choix d'orienter prioritairement cette enveloppe vers les logements locatifs les plus sociaux, en vue d'apporter une réponse aux difficultés croissantes à développer les opérations de logement social, notamment celles agréées en PLAI. Ainsi, deux critères de priorisation ont été définis :

- 1** Les logements locatifs sociaux agréés ou ayant vocation à être agréés en « PLAI » sur des communes assujetties aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU, notamment lorsqu'elles sont déficitaires. Les logements de type « PLUS » voire l'ensemble des logements locatifs sociaux situés dans une opération comportant un minimum de 30% de logements « PLAI » peuvent également être sélectionnés.

- 2** Les logements, notamment sociaux ou à prix encadrés, situés dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire de communes engagées dans le programme national « Petites villes de demain », ainsi qu'un au sein de l'opération d'intérêt national de Saint-Étienne.

Parmi ces opérations, seront d'une part privilégiées celles qui apparaissent comme les plus vertueuses au regard des enjeux de sobriété foncière, à apprécier en fonction de leur nature (surélévation, transformation de bureaux en logements, démolition-reconstruction, opération réalisée sur une friche requalifiée...) et/ou de leur niveau de densité ; d'autre part, celles dont le calendrier de réalisation et les caractéristiques définitives présentent le degré de certitude le plus élevé.

Concernant la fixation des montants de l'aide

attribuée, l'aide socle (entre 1000€ et 2000€) pourra être modulée en fonction du potentiel fiscal par habitant des communes. Comme présenté dans le cahier d'accompagnement des porteurs de projet et des services instructeurs,

un bonus pourra également être versé (1500€ par logement social, 1500€ pour les logements faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale).

2.3 Mise en œuvre de la politique du « Logement d'Abord »

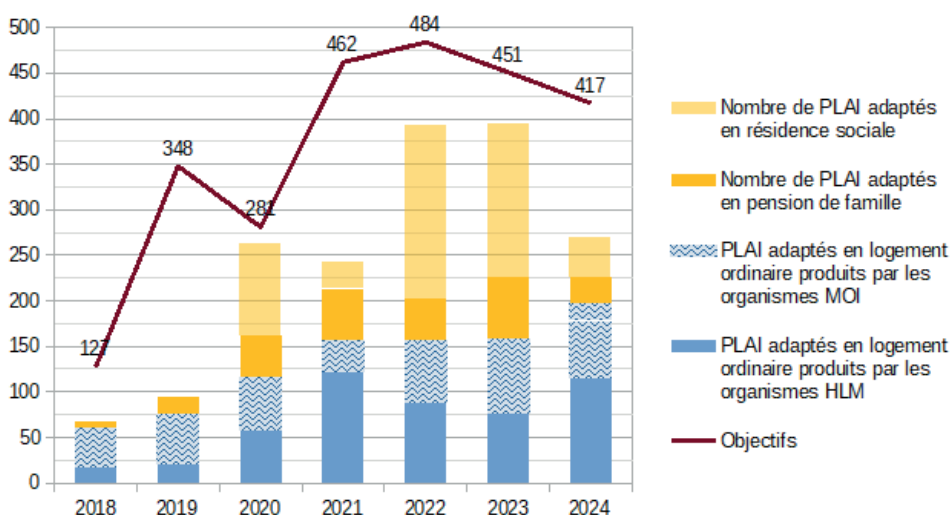
Promouvoir et conforter le développement d'une offre permettant l'accès au logement des plus fragiles, en sensibilisant les élus et en travaillant sur le modèle économique des projets

Sensibiliser les élus à l'utilité sociale du logement accompagné

Les logements PLAI adaptés, outils de mise en œuvre de la politique du Logement d'abord, associent un très bas niveau de quittance à

un suivi individualisé du ménage, de manière à sécuriser l'accès et le maintien dans un logement pérenne et décent des ménages fragiles.

En Auvergne-Rhône-Alpes, plus de 1 000 PLAI adaptés ont été agréés ces 5 dernières années. Ce développement reste cependant bien en-deçà des besoins des territoires, si on considère l'augmentation continue de la demande de logements sociaux, dont les 2/3 des demandeurs sont des ménages très modestes.



La mobilisation des bailleurs, encore trop prudente dans le développement des PLAI adaptés, mais aussi la réticence de certaines collectivités à accueillir du logement très social et leur prévention sur les publics concernés, ont conduit la DREAL à initier des actions de sensibilisation et de communication. Après la publication en 2022 du [Guide régional « Mode d'emploi » PLAI adapté](#), qui donne à comprendre le dispositif, [une vidéo sur le PLAI adapté](#) a été réalisée en 2024. Elle vise à promouvoir l'utilité sociale et économique des PLAI adaptés, leur rôle de sécurisation de l'accès au logement des plus fragiles, ainsi que leur contribution aux politiques de l'habitat

des territoires, aux enjeux de mixité et de cohésion sociale. Elle donne la parole à des bailleurs sociaux et des élus déjà engagés dans le développement des PLAI adaptés, qui se posent ainsi en « ambassadeurs » du dispositif.

Un groupe de travail régional pour conforter le modèle économique du logement accompagné et soutenir son développement

Le logement accompagné (résidences sociales, pensions de famille, opérations en diffus MOI, PLAI adaptés) est un outil privilégié de la mise en œuvre du « Logement d'Abord », pour faciliter et sécuriser l'accès au logement des ménages les plus vulnérables. Afin de soutenir

son développement, la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes a mis en place un groupe de travail pour réfléchir collectivement aux difficultés rencontrées par les opérateurs, et aux moyens de lever les freins, en travaillant notamment sur le modèle économique des projets.

Ce groupe de travail, à visée opérationnelle, se concentre sur les difficultés de financement à l'investissement et à l'exploitation des structures. Il regroupe des représentants des

services de l'État, des opérateurs (bailleurs, gestionnaires, organismes MOI) et des collectivités, avec l'objectif d'objectiver les difficultés, d'identifier des leviers favorisant le développement et la gestion pérenne de ces projets, et aboutir à des outils mobilisables par les acteurs (documents de référence, bonnes pratiques, recommandations, actions de sensibilisation) et d'éventuelles propositions à porter au niveau national.

Les maîtres d'ouvrage d'insertion, porteurs de solutions adaptées

Particulièrement actifs dans notre région, les opérateurs MOI contribuent à la mise en œuvre de la politique du Logement d'abord en produisant des opérations, majoritairement de petite taille en secteur diffus, destinées à des ménages en situation de précarité éprouvant des difficultés à se loger ou à se maintenir dans leur logement, et devant à ce titre être accompagnées pour accéder au logement autonome.

Ils sont aussi des acteurs de l'attractivité des territoires, en contribuant à la réhabilitation de logements dégradés du parc privé pour produire des logements conventionnés avec des loyers très sociaux, ainsi qu'à la réhabilitation d'immeubles faisant partie du patrimoine communal.

Pour autant, le modèle économique de la MOI reste fragile et nécessite une intervention renforcée des financeurs pour permettre de réaliser des opérations équilibrées où le montant des loyers couvre le remboursement des emprunts. L'utilisation de l'agrément partiel « MOI réhabilitation » pour les organismes dont la finalité est limitée à des projets de réhabilitation du patrimoine dont ils sont propriétaires pourrait par ailleurs être développée en région Auvergne-Rhône-Alpes afin de dynamiser l'humanisation des structures d'hébergement.

En 2023, les Acteurs du Logement d'Insertion (ALI), réunissant la FAPIL, SOLIHA, l'UNAFI et l'URHAJ, soutenus par la DREAL, ont publié [un livret](#) pour soutenir le développement de cette activité.

Ces acteurs participent au développement d'une offre inclusive au bénéfice au bénéfice

des personnes âgées et en situation de handicap.

Fiches action associées

- Louer Solidaire (pilote : SOLIHA Rhône et Grand Lyon)
- Habitat inclusif « Maison Bolène » à Craponne-sur-Arzon (pilotes : association Maison Bolène, Soliha Loire Puy-de-Dôme, commune de Craponne-sur-Arzon)
- Fonds d'aide à l'habitat inclusif (pilote : conseil départemental du Puy-de-Dôme)

2.4 Mesures de soutien à la production de logements sociaux

Les éléments constitutifs du coût de production d'une opération immobilière (foncier, construction, études, taxes...) ont fait l'objet d'une inflation marquée ces dernières années. Alors que plus de la moitié des logements sociaux construits sur notre territoire étaient acquis en VEFA, dans le cadre d'opérations pouvant bénéficier de formes de péréquations financières grâce à une augmentation des prix de vente en accession permise par des taux d'intérêt historiquement bas, ce modèle se trouve désormais en

difficulté et nombre d'opérations bénéficiant d'autorisations d'urbanisme obtenues ou de fonciers maîtrisés se trouvent bloquées.

Par ailleurs, l'activité des promoteurs immobiliers se trouve affectée par la disparition du soutien fiscal à l'investissement locatif privé. La disparition de la clientèle d'investisseurs privés remet en question l'engagement de nombreuses opérations, notamment celles comptant des logements sociaux.



Un suivi fin de la mise en œuvre de la programmation et la mobilisation des préfets de département pour lever les difficultés

Relancer la dynamique de production de logements sociaux est un enjeu fort dans un contexte de tension accrue sur ce parc (avec une augmentation de la demande active de 35% depuis 2017, alors que les attributions baissaient de 15% sur la même période). Cette tension a pour origine les effets conjugués de la baisse de la fluidité dans les parcours résidentiels et de la nette attrition de la production sociale ces dernières années (11 300 logements agréés annuellement depuis 2020, contre près de 15 000 logements entre 2016 et 2019). L'amélioration de l'environnement financier en 2025 et la feuille de route signée entre l'État et l'USH nous engagent pour atteindre l'objectif régional de 12 120 logements, dont près de 4 000 PLAI.

La mise en œuvre de la programmation fait l'objet d'un suivi rapproché à tous les niveaux. Les préfets de départements ont été invités à conduire des revues de projet périodiques avec les principaux bailleurs, ces instances de dialogue permettant aussi d'identifier les opérations bloquées (blocages d'ordre techniques, financiers ou réglementaires) et de rechercher des leviers de sortie.

Selon les blocages, les leviers peuvent relever

du pouvoir de conciliation de l'État local, voire de la mobilisation du contrôle de légalité sur les refus d'autorisation d'urbanisme concernant des projets intégrant du logement social. Des cadres partenariaux permettent également de lever les freins, tels que la commission des cas bloqués mise en place en Haute-Savoie. Pour aller plus loin et s'attacher à la libération d'opérations « empêchées » à un stade amont, la fédération des professionnels de l'immobilier propose de tester la mise en place d'un mécanisme de remontée de ces opérations à l'initiative du binôme bailleur-promoteur, en vue de soumettre des solutions alternatives auprès des services de l'État (exemple : variation de la proportion des différentes typologies de logements sociaux composant l'opération...).

Pour les opérations ne trouvant pas d'équilibre financier malgré les efforts des différents financeurs, une réserve de crédits a été constituée au niveau régional. Elle sera mobilisée prioritairement sur des opérations de reconversions d'actifs tertiaires. Ce soutien ciblé, sous la forme d'une subvention complémentaire exceptionnelle, sera étudié au niveau régional.

Fiche action associée

■ Commission d'examen des opérations VEFA bloquées (pilote : association des bailleurs sociaux de Haute-Savoie : USH 74)

En 2024, le réseau régional des gestionnaires des aides à la pierre a mené un travail de recensement des pratiques relatives au plafonnement des prix de vente en VEFA (Vente en l'état de futur achèvement) des logements aux bailleurs sociaux sur les différents territoires. Sur les douze départements de la région, aucun plafonnement n'est mis en place dans sept d'entre eux, des plafonds sont pratiqués sur une partie du territoire dans trois départements, et deux départements ont mis en place des plafonds sur l'ensemble du territoire (suivis par certaines intercommunalités également). D'une manière générale, les territoires les moins tendus ne pratiquent pas de prix plafonds, alors que dans les territoires tendus, exception faite de la métropole de Lyon, les collectivités ont souvent mis en place un prix plafond à respecter

pour pouvoir bénéficier de leurs aides propres, voire pour agréer les logements sociaux quand il s'agit de collectivités délégataires des aides à la pierre.

Dans un contexte où ce mode de production de logements locatifs sociaux devient un mode d'accès privilégié au foncier pour les organismes de logement social, ce recensement permet de connaître et partager les pratiques dans les territoires et consolider au niveau régional les données quantitatives, et qualitatives, dans le cadre des discussions entre l'État, les bailleurs et les promoteurs relatives à la revalorisation ou au maintien de ces plafonds de prix de vente en VEFA ainsi qu'aux éventuelles évolutions apportées.

Une coordination partenariale de la programmation régionale

Depuis plusieurs années, au niveau régional, l'État, la Caisse des dépôts, l'AuraHLM, et Action Logement travaillent conjointement pour partager les enjeux et faire converger leurs moyens pour développer le logement social. Initiés en 2021 et 2022 dans le cadre du comité régional de suivi du protocole de relance de la production de logements sociaux,

ces travaux se poursuivent et se consolident depuis 2023 avec la coordination régionale de la programmation. Cette relation rapprochée entre État, financeurs et opérateurs permet d'échanger les données, d'optimiser les dispositifs et de se donner collectivement les moyens d'assurer l'aboutissement d'opérations complexes ou en difficulté.

Des partenariats autour d'expérimentations régionales

L'expérimentation de la pluriannualité de la programmation des logements sociaux est portée depuis 2023 par l'État, AURA HLM, la Caisse des dépôts, Action logement et deux collectivités expérimentatrices, la métropole de Lyon et la communauté d'agglomération du Pays Voironnais.

Elle vise à améliorer les conditions de mise en œuvre de la programmation et se base sur des engagements des partenaires à travailler collectivement sur l'anticipation et la vision dans la durée de la programmation (lissage des dépôts de dossiers, objectifs et règles pluriannuelles), sur l'amélioration du fonctionnement des délégations des aides à la pierre (simplification des processus financiers et administratifs, avec la mise en place dès 2023 d'une avance de dotation FNAP aux collectivités délégataires expérimentatrices) et de l'échange de données entre acteurs de la production de logement sociaux (partage des objectifs, des moyens et dispositifs mis en place, calendrier, connaissance des viviers d'opérations).

La démarche d'expérimentation – différenciation « un modèle économique favorisant le développement d'une offre au bénéfice d'un modèle social », chantier partenarial lancée par AURA HLM en partenariat avec l'État, la Caisse des dépôts, Action Logement et la métropole de Lyon, vise à explorer et concrétiser des pistes d'expérimentation et de dérogation, des sujets de différenciation et de simplification, et trouver des marges de progrès locaux pour les bailleurs afin d'accroître la production de logements sociaux. Dans le cadre de ces travaux, trois pistes d'expérimentation ont été identifiées :

- la vente de la part privée d'une opération par un bailleur social (VEFA inversée) ;
- un régime d'exception pour la transformation d'usage, pour lever les freins réglementaires et opérationnels ;
- la « micro-concession » au bénéfice d'un organisme HLM intervenant dans le cadre d'un projet de revitalisation de centres-villes ou centres-bourgs.

Ces trois axes font l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt en cours auprès des bailleurs sociaux et collectivités de la région.

Les acteurs ont également identifié un sujet de réflexion à approfondir par le groupement prestataire sur l'encadrement des valeurs

foncières par les règles des documents d'urbanisme.

Un séminaire de restitution associant largement les acteurs du logement régionaux et nationaux se tiendra le 7 novembre 2025 en préfecture de région.

2.5 Développement d'une offre diversifiée permettant de fluidifier les parcours résidentiels

Certaines initiatives locales permettent de faciliter la mobilité interne au sein du parc social.

Fiche action associée

■ Bourse d'échange de logements interbailleurs (pilote : Association des bailleurs sociaux de Haute-Savoie USH 74)

De manière plus générale, la fluidification des parcours résidentiels nécessite d'agir sur l'ensemble des segments du marché immobilier, incluant le développement d'une offre locative intermédiaire et en accession sociale à la

propriété, et de cibler certains types de publics répondant à des enjeux spécifiques (les jeunes et plus particulièrement les étudiants, salariés et fonctionnaires sur certains territoires...).

Développement de l'offre de logements locatifs intermédiaires (LLI)

Avec un total de 17 428 logements locatifs intermédiaires (LLI) produits depuis 2014, la région Auvergne-Rhône-Alpes concentre 11% de la production nationale de LLI, derrière l'Île-de-France (46%) et Provence-Alpes-Côte-d'Azur (15%). En 2023 et 2024, la progression est particulièrement notable et s'inscrit dans l'objectif du doublement des niveaux de production fixés par le pacte pour le logement intermédiaire signé avec les acteurs du logement au printemps 2024.

Cette forte croissance s'explique notamment par les refontes du zonage opérées en 2023 et 2024, qui ont conduit au reclassement en zones tendues de 246 communes de la région, pouvant désormais accueillir du LLI. Les plans de rachat développés par Action logement immobilier et CDC habitat ainsi que le plan d'urgence pour le logement et l'immobilier de la métropole de Lyon ont également fortement contribué à la massification du dispositif ces deux dernières années, dont le périmètre d'éligibilité a par ailleurs été étendu à des zones en mutation économique ou urbaine (grande opération d'urbanisme, opération programmée d'amélioration de l'habitat, communes ayant conclu un contrat de projet

partenarial d'aménagement ou une convention d'opération de revitalisation de territoire...);

Afin d'accompagner ce développement, il convient d'être particulièrement attentif à ce que le LLI joue pleinement son rôle d'offre de logement complémentaire entre le parc social et le parc privé. Pour cela, une modulation à la baisse des plafonds de loyer dans 49 communes situées en zone A, des départements de l'Ain, de la Haute-Savoie et à Lyon et Villeurbanne, avait été mise en œuvre en 2015 car les plafonds de droit commun n'étaient pas sensiblement inférieurs aux loyers de marchés.

Au regard du nouveau zonage et de l'évolution des marchés depuis 2015, des travaux ont été engagés afin de faire évoluer cet arrêté, en incluant toutes les communes sur lesquelles un effet d'aubaine est vérifié, lorsque les loyers de marchés sont supérieurs ou très proches des plafonds de loyer du LLI. Ces modifications doivent à la fois s'inscrire dans l'objectif national de doublement de la production de LLI, tout en garantissant l'efficacité du dispositif pour loger les ménages. L'objectif est d'aboutir à la mise en œuvre d'une modulation à l'automne 2025.

Par ailleurs, face à la montée du dispositif du LLI, il paraît aujourd'hui essentiel de renforcer le suivi régional de la production, qui permette

notamment de mesurer de manière plus précise l'effet d'entraînement du LLI sur la production de logement social.

Développement d'une accession sociale pérenne via les baux réels solidaires (BRS)

Face aux difficultés croissantes rencontrées sur le marché du logement, le bail réel solidaire (BRS) s'impose aujourd'hui comme une réponse adaptée et innovante, en complémentarité avec les autres dispositifs d'accession sociale à la propriété existants (vente HLM, PSLA...). C'est notamment le cas dans les territoires tendus de la région dans lesquels le BRS permet la **création d'un parc de logements abordables de façon pérenne**.

En Auvergne-Rhône-Alpes, les acteurs du logement ont rapidement mesuré l'intérêt de ce dispositif pour répondre aux enjeux multiples auxquels ils sont confrontés. Ainsi, avec 32 organismes de foncier solidaire (OFS) agréés en date du 20/05/2025, nous sommes la région la plus dotée en OFS de France. **Le nombre de BRS livrés demeure relativement faible mais progresse considérablement chaque année** (+73% entre 2023 et 2022, 245 BRS livrés au 31/12/2023⁹). Les perspectives de commercialisation sont nombreuses et laissent envisager une réelle montée en puissance du dispositif. A titre d'exemple, l'OFS *Foncière Solidaire du Grand Lyon* commercialise actuellement environ 700 BRS qui seront livrés dans les prochaines années.

En outre, **de plus en plus de programmes locaux de l'habitat (PLH) et de documents d'urbanisme orientent une part des objectifs de production de logements vers ce produit** (exemples : PLUiH de la Métropole de Lyon, PLH de la communauté de communes de Faucigny-Glières en Haute-Savoie, PLH de la

communauté de communes de l'Est Lyonnais dans le Rhône...), qui apparaît comme une offre complémentaire à la location sociale et alternative à l'accession sociale en PSLA, dont le caractère anti-spéculatif ne peut pas être garanti dans le temps long. Le BRS est ainsi perçu par les élus comme un produit permettant à la fois de proposer des parcours résidentiels ascendants aux ménages souhaitant accéder à la propriété mais aussi de conserver un foncier abordable sur leur territoire.

Afin d'accompagner le déploiement de ce dispositif, la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes anime un réseau régional des OFS agréés sur son territoire et diffuse les bonnes pratiques en matière de réalisation de BRS. Dans ce cadre, en 2025, [une exposition](#) présentant plusieurs opérations de BRS livrés ou en cours de livraison a été réalisée et présentée en CRHH plénier. Au-delà de donner à voir aux acteurs du logement des opérations de BRS vertueuses, l'objectif des panneaux composant cette exposition est d'explicitier les montages mis en œuvre pour bâtir des opérations spécifiques (en acquisition-amélioration, en station de montagne, en zone détendue...).

D'autres pistes demeurent à explorer afin d'exploiter pleinement le potentiel de ce dispositif. C'est notamment le cas du BRS locatif qui pourrait permettre de développer une offre alternative de logement social à bas niveau de loyer, ou de la mobilisation du BRS comme un levier pour réhabiliter du logement vacant ou indécent.

Développer une offre de logement abordables adaptée aux besoins des publics jeunes, dont les étudiants

Les 18-30 ans représentent 14% de la population d'Auvergne-Rhône-Alpes. Ils constituent des publics aux profils sociaux diversifiés¹⁰ et sont souvent confrontés à des changements importants en termes de statut, de capacité financière, de mobilité géographique et de parcours résidentiel. 64% vivent dans une métropole et 24% dans des bourgs ruraux. 73% des jeunes sont actifs (62% en emploi et 11% au chômage). 31% sont étudiants. La région

compte 17% de jeunes qui ne sont ni en emploi, ni en études.

D'avantage exposés à des situations de précarité (ressources faibles et peu stables, parcours d'accès à l'emploi plus précaires et fragmentés), les jeunes rencontrent beaucoup de difficultés pour se loger. Et lorsqu'ils sont logés, leur taux d'effort reste très élevé et la qualité de leur logement souvent médiocre.

9 - Les données pour l'année 2024 seront connues à partir d'août 2025

10 - Etudiants, jeunes en formation professionnelle (alternants/apprentis), jeunes actifs en mobilité ou en début de parcours et confrontés à une instabilité face à l'emploi, jeunes sortant de l'ASE, jeunes en rupture sociale ou familiale.

Si des réponses dédiées existent (FJT, résidences sociales jeunes actifs, logements sociaux dédiés aux moins de 30 ans – article 109 loi ELAN, résidences étudiantes), avec notamment une dynamique soutenue de développement du logement étudiant dans la région, elles restent à conforter, voire à faire évoluer (en termes de produits, de modes de faire, de partenariats) pour répondre aux besoins spécifiques des publics jeunes.

Le logement des jeunes actifs constitue une priorité régionale et plusieurs actions sont menées, qui visent notamment à améliorer la connaissance partagée de l'offre et des besoins, et au développement des coopérations entre acteurs à tous les niveaux du territoire :

- l'instance régionale du logement étudiant et la coordination des 4 Observatoires territoriaux du logement étudiant (OTLE) ;
- les observatoires portés par l'URCLLAJ et l'URHAJ sur les publics jeunes ;
- une journée sur le logement des jeunes organisée par la DREAL en octobre 2024, dans le cadre des Rencontres du CRHH, qui a permis de partager un état de la connaissance sur les publics jeunes et leurs besoins en logement, de valoriser des stratégies territoriales et d'échanger sur les thématiques de la solvabilisation des jeunes par rapport à la dépense de logement, et sur les nouveaux modes d'habiter.

- une journée Habitat jeunes organisée en avril 2025 par l'URHAJ, en partenariat avec la DREETS, la DREAL pour débattre des enjeux d'évolution des FJT

- le salon du logement des jeunes organisé de manière récurrente à Lyon chaque année par le CLLAJ depuis 14 ans.

Parmi les initiatives innovantes permettant d'optimiser l'utilisation de chambres libres, SOLIHA Ain a engagé une réflexion pour le déploiement d'une plateforme web « Fais comme chez toi », de mise en relation entre propriétaires de logements avec une chambre non occupée et des jeunes ayant des besoins de logement sur une courte période (alternances, stages, emplois saisonniers...), adossée à un service « clé en main » (captation de chambres, mise en relation, visite du logement, état des lieux, contractualisation...).

Concernant plus particulièrement le public étudiant, avec 375 000 étudiants inscrits (dont 182 000 sur la métropole de Lyon), la forte dynamique existante dans la région, portée tant par les CROUS que par les bailleurs sociaux, doit se poursuivre, en veillant au caractère adapté et abordable de l'offre produite ou renouvelée. Cette dynamique se traduit par des montages innovants (trois opérations en marché de partenariat) et une production en logements sociaux soutenue, dépassant en 2024 les objectifs (1 315 pour un objectif de 1 000).

Fiche action associée

- Logement en résidences sociales : création, extension, restructuration lourde, réhabilitation, rénovation énergétique (pilote : URHAJ)



Développer une offre de logements adaptés aux besoins liés au développement de l'emploi

Prise en compte du lien emploi-logement dans les territoires de grands projets

Dans l'Allier, l'État a souhaité outiller les territoires dans l'anticipation des impacts de l'implantation du projet de complexe minier dit EMILI en prenant la mesure objective des besoins en production de logements ainsi que la mise en action de l'écosystème d'acteurs pour assurer une production suffisante et adéquate dans un calendrier contraint (entrée en production du site visée en 2028, avec la création de 570 emplois directs et près de 1000 emplois indirects).

En Savoie, le parc vacant des bailleurs sociaux a été mobilisé pour accueillir les salariés du chantier Lyon-Turin. Dans l'Ain, le projet de construction de deux réacteurs nucléaires EPR2 à proximité de la centrale du Bugey d'ici 2035 pourrait donner lieu à une action similaire, en caractérisant le potentiel de logements vacants du parc public dans le périmètre du projet susceptible de faire l'objet d'une réhabilitation légère en vue d'accueillir des salariés du chantier.

Fiche action associée

- Mobilisation du parc vacant des bailleurs sociaux pour accueillir les salariés du chantier Lyon-Turin (pilote : État ; mission Lyon-Turin)

De manière plus générale, une réflexion pourrait être conduite sur l'évolutivité et la modularité des logements prévus dans le cadre de grands projets, de façon à pouvoir permettre d'accueillir les salariés du chantier dans un premier temps, avant de les destiner à un usage correspondant aux besoins du territoire sur le long terme.

Dans le cadre de l'Alliance régionale pour le logement, la FFB Auvergne-Rhône-Alpes a ainsi piloté [une étude](#) réalisée par la CERC pour évaluer l'impact des projets de

réindustrialisation des 25 territoires lauréats du programme « Territoires d'Industrie » sur le besoin en logements et le comparer au rythme de construction de logements neufs actuel. Plusieurs de ces territoires ont été pré-identifiés pour échanger sur l'opportunité d'engager une initiative de contractualisation d'engagements portant sur les réponses aux besoins en logements (réduction des délais d'obtention des autorisations d'urbanisme, respect des droits à construire contenus dans les PLU,...).

Fiches action associées

- Louer pour l'emploi (pilote : Action Logement)
- Territoire engagé pour le logement : Ferney-Voltaire, ZAC Ferney Genève Innovation (pilote : DDT de l'Ain)

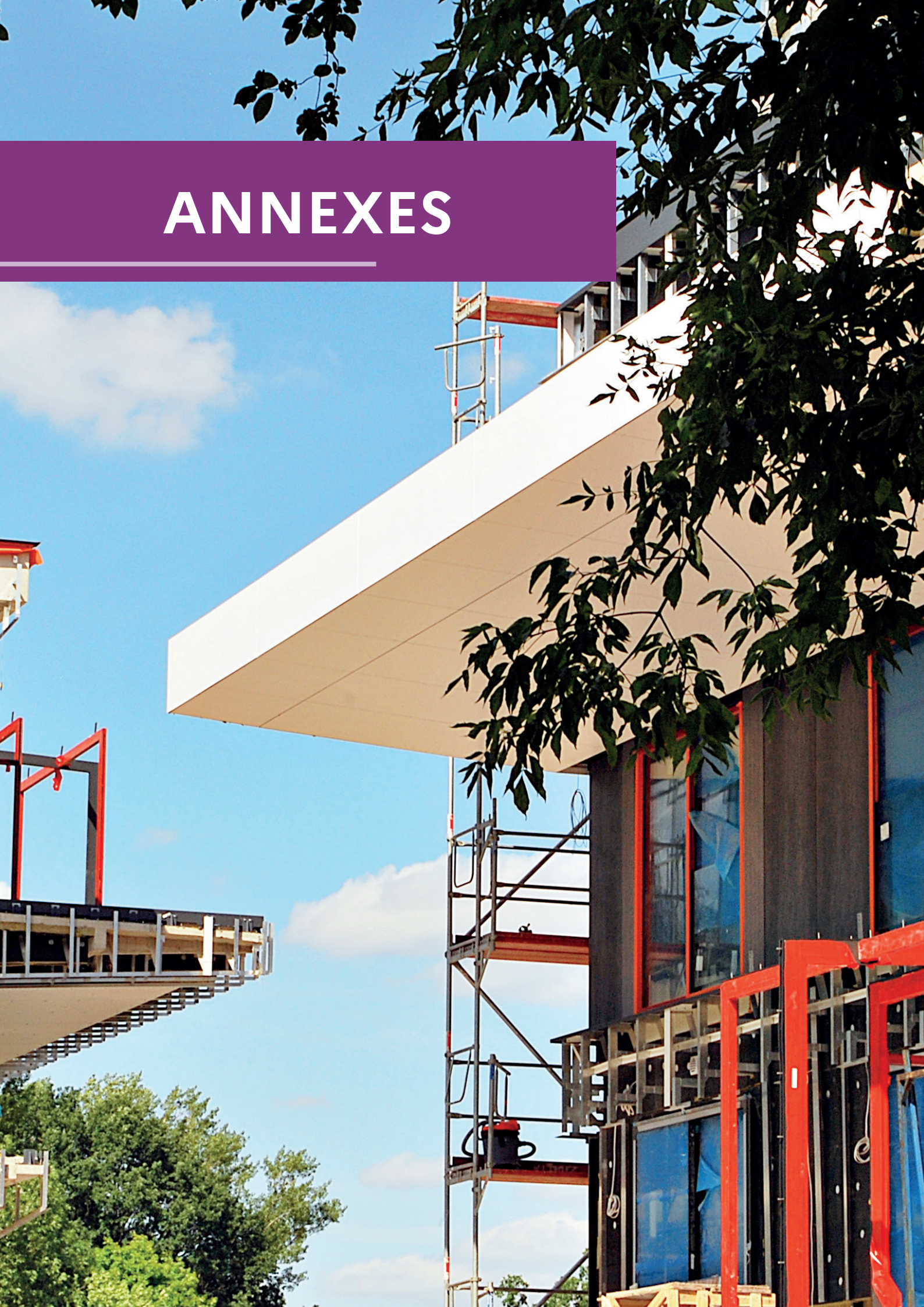
Logement des fonctionnaires en Haute-Savoie

Compte tenu de la forte attractivité de la Haute-Savoie et de la croissance de la population de travailleurs frontaliers disposant d'un fort pouvoir d'achat, de plus en plus de fonctionnaires peinent à se loger à distance raisonnable de leur lieu de travail dans ce département, créant des tensions sur le recrutement de travailleurs essentiels (hôpitaux, écoles, police...).

Plusieurs initiatives sont en cours dans ce département pour déployer des expérimentations locales, notamment sur la commune de Saint-Julien-en-Genevois qui

projette la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux et intermédiaires dédiés aux agents des fonctions publiques sur un terrain dont la ville a fait l'acquisition via l'établissement public foncier de Haute-Savoie. Des propositions concernant la mise en place d'un contrat de bail lié au contrat de travail ou l'extension du bail mobilité pour les agents publics sont également à l'étude pour permettre de répondre à cet enjeu, pris en considération dans le cadre de la proposition de loi dite « Amiel » visant à améliorer l'accès au logement des travailleurs des services publics.

ANNEXES





CENTRALE D'ACHAT START

OBJECTIF



Mutualiser les achats pertinents en inter-bailleurs



Pilote

- AURA Hlm

Autres acteurs

- Bailleurs sociaux adhérents d'AURA Hlm



Mise en œuvre

Action en cours



Description

Création et développement d'une centrale d'achat inter-bailleurs (START) pour favoriser les achats collectifs pertinents (tout type d'objets d'achat) en Auvergne-Rhône-Alpes, concrètement :



- En 2024 (voir rapport d'activité en lien) :
 - Premier marché commun attribué de Repérage Amiante Avant Travaux, démarche conjointe de 5 bailleurs en Auvergne (Auvergne Habitat, EVOLEA, Cantal Habitat, Allier Habitat et CDC Habitat) pour massifier la réhabilitation de pavillons individuels.
 - Un deuxième marché est en cours de préparation d'audits énergétiques et de prestations AMO pour réaliser cette massification.
- En 2025 :
 - Attribution d'un nouveau marché d'achats et de pose de portes palières, entre 3 bailleurs (EMH, ICF, GLH).
 - Mission de réflexion conjointe entre 6 bailleurs (SDH, GLH, ICF, Habitat et Métropole Saint Etienne, 3F Immobilière Rhône Alpes, et Auvergne Habitat) pour étudier les objets pertinents d'achat commun dans une optique de massification des réhabilitations.



Conditions de succès

- Identification de dénominateurs communs entre les organismes HLM, ayant chacun leur stratégie patrimoniale propre
- Temps important de sourcing amont pour que la réponse des entreprises soit à la hauteur des enjeux proposés.
- Mobilisation des partenaires (Etat, collectivités, Banque des Territoires, etc) pour soutenir et adapter leur dispositif afin d'accompagner ces enjeux de massifications.



Besoins pour accélérer

- Accompagner les évolutions dans les modes de faire au sein des organisations (évolution des savoir-faire, mobilisation des ressources humaines et financières, ..) : au sein des organismes HLM, mais également au sein des entreprises.



Ressources disponibles

- Rapport d'activité 2024 de START (1^{ère} année de fonctionnement) : <https://urlr.me/XCRxpl>



CONTRACTUALISATION D'UN COFINANCEMENT POUR LA RÉHABILITATION THERMIQUE DU PARC SOCIAL

OBJECTIF



Massifier la réhabilitation thermique du parc social via un contrat entre deux collectivités qui investissent à parts égales



Pilotes

- Conseil départemental du Puy-de-Dôme
- Clermont Auvergne Métropole

Autres acteurs

- Bailleurs sociaux



Mise en œuvre

Initiative inspirante



Description



Le Conseil départemental du Puy-de-Dôme et Clermont Auvergne Métropole ont ciblé la réhabilitation thermique du parc social dans le cadre de leur Contrat Territorial de Développement Durable (CTDD)



Les deux collectivités ont mobilisé 6,4 M€ de subvention sur la période 2019-2024 sur le principe de l'investissement 1 € Département / 1 € Métropole, permettant de réhabiliter 3 500 logements anciens aux qualités énergétiques insatisfaisantes au regard de l'objectif de maîtrise des charges énergétiques



L'ADUHME a réalisé un bilan des gains obtenus sur les opérations financées dans le cadre du 1^{er} contrat (2009-2011), qui a concerné 1 327 logements sociaux : en moyenne, 41 % de réduction des consommations de chauffage et 32 % de réduction des consommations en matière d'eau chaude sanitaire



L'engagement des deux collectivités par le biais du CTDD se poursuit, avec une nouvelle tranche 2023-2026 pour traiter les logements sociaux qui sont encore énergivores



Besoins pour accélérer

- Dédier davantage de moyens financiers à la réhabilitation thermique du parc



Conditions de succès

- Deux collectivités qui contribuent financièrement pour obtenir un effet levier
- Une programmation établie avec tous les organismes sociaux en inter-bailleurs
- Évaluer les résultats a posteriori pour mesurer le gain énergétique engendré



LA RÉNO'MOBILE

OBJECTIF



Accompagner les particuliers vers la rénovation et l'adaptation du logement, au plus près des territoires



Pilote

- Conseil départemental du Puy-de-Dôme

Autres acteurs

- Anah
- EPCI et communes
- Professionnels du bâtiment
- Agences immobilières
- Notaires
- Banques
- Maîtres d'œuvre ...



Mise en œuvre

Initiative inspirante



Besoins pour accélérer

- Maintenir les financements Anah pour l'ingénierie dans le cadre des pactes territoriaux



Description

La Réno'Mobile est une remorque itinérante de 22 m² modulable, mobile, et 100 % pédagogique, conçue comme un véritable logement miniature, qui sillonne le territoire depuis 2019 à la rencontre des habitants, en collaboration avec les intercommunalités, les communes et le réseau Renov'actions63 (service public de rénovation de l'habitat)

Identification des situations à risques et les besoins des ménages ; sensibilisation aux écogestes et aux aides existantes ; proposition de conseils concrets et d'un suivi de proximité ; implication de tous les publics grâce à des animations ludiques et participatives (modules de démonstration pour sensibiliser sur les éco-gestes, sur la perte d'autonomie, et sur la rénovation énergétique ; fresques participatives pour comprendre les enjeux climat / santé / confort ; escape game, quiz et ateliers pour apprendre en s'amusant ; flyers pratiques pour réduire sa facture au quotidien)

Depuis janvier 2025, une ambassadrice de l'efficacité énergétique et deux volontaires en service civique renforcent l'équipe des conseillers de Renov'actions63



Ressources disponibles

- <https://www.renovactions63.fr/renomobile/>



Conditions de succès

- Réaliser une étude pour concevoir le produit
- Investir dans une remorque modulaire
- Mobiliser des moyens humains pour animer le dispositif
- Mobiliser les services routiers du Conseil départemental pour déplacer le dispositif et l'installer sur les territoires



ÉTUDE SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU BÂTI ANCIEN DANS LE CANTAL

OBJECTIF



Mieux appréhender la question de la rénovation énergétique du bâti ancien et outiller les acteurs locaux pour y répondre



Pilote

- DDT du Cantal

Autres acteurs

- CAUE du Cantal
- UDAP du Cantal et ABF
- Cerema
- Cantal RéNOV'Énergie
- Opérateurs Anah
- CREBA
- DREAL Auvergne-Rhône-Alpes



Mise en œuvre

Action en cours
(septembre 2024 – début 2026)



Description



Objectiver les problématiques rencontrées par les bailleurs et/ou les opérateurs ANAH dans les projets de rénovation du bâti ancien (résidences principales) du fait des contraintes techniques et architecturales liées à ce type de bâti, notamment en secteur patrimonial



Donner à ces acteurs et aux particuliers des outils pour faciliter la rénovation énergétique du bâti ancien et l'atteinte du niveau de performance énergétique requis pour répondre aux obligations de la loi « Climat & résilience » tout en prenant en compte la spécificité du bâti (sans engendrer de pathologies)



Après avoir identifié les solutions locales et les bonnes pratiques ainsi que les leviers d'action nationaux, réaliser des fiches techniques (bâti local, matériaux, techniques de rénovation, particularités...) basées sur des retours d'expérience, pour mieux appréhender la rénovation énergétique des bâtiments anciens et accompagner les rénovateurs dans leurs projets (mise en lumière des problématiques, questions à se poser, erreurs à éviter...)



CONVENTION D'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE (AMO) COMMUNALE EN ISÈRE

OBJECTIF



Permettre aux communes d'accéder à une AMO pour massifier la rénovation des logements communaux



Pilote

- Conseil départemental de l'Isère

Autres acteurs

- Soliha Isère Savoie
- Communes
- EPCI...



Mise en œuvre

Initiative inspirante



Description

La convention cadre entre le Conseil départemental de l'Isère et Soliha Isère-Savoie comporte un axe consacré à l'accompagnement des communes pour la rénovation de leurs logements, en lien avec les autres politiques portées par le conseil départemental

Les communes peuvent bénéficier d'une étude complète (diagnostic, première approche des coûts et financements et niveau de loyer envisageable), qui s'accompagne d'un dispositif de soutien financier aux travaux visant l'entretien, la valorisation, la qualité et la décence des logements mis en location

Deux variantes expérimentées en 2024 : appui en étude thermique pour une amélioration de l'étiquette DPE et/ou appui sur l'élaboration d'un plan stratégique de patrimoine

En 2024, des études ont été réalisées pour 122 logements, sur des projets comportant majoritairement de 1 à 3 logements, dont 68 % de passoires énergétiques, et situés pour 67 % en territoire rural. Les projets par transformation de l'usage initial du tènement (école vacante, ancienne mairie, presbytère, cure, combles, garage, ...) sont aussi en augmentation



Conditions de succès

- Reconnaître le besoin en ingénierie et le coût des études nécessaires pour appuyer l'action locale au bénéfice de petites communes qui n'en ont pas les moyens mais qui disposent d'un patrimoine, et qui font l'objet de demandes de logements abordables
- Portage du Conseil départemental, avec des politiques départementales actives



EXPÉRIMENTATION SUR LA REFONTE DES LOYERS - CONVENTION EN QPV SUR LES HAUTS DE CHAMBÉRY

OBJECTIF



Expérimentation portant sur la refonte des loyers pour des logements du parc de Cristal Habitat ayant subi une réhabilitation lourde de type « Seconde vie »



Pilote

- DDT de Savoie

Autres acteurs

- Cristal Habitat
- Grand Chambéry
- Ville de Chambéry
- Action Logement
- DDETSP



Mise en œuvre

Action en cours
Séminaires réalisés en 2022 et 2023, plusieurs dossiers en RHI-THIRORI en instruction et en maturation dans le département de l'Ardèche



Description



Ciblage sur des programmes de réhabilitation lourde de plusieurs immeubles des quartiers « Les Hauts de Chambéry » et « Le Piochet » situé en QPV



Réponse au programme de renouvellement urbain d'introduction de mixité sociale inversée en QPV (PLS)



Signature d'une convention cadre fixant les contours de l'expérimentation :

- Réhabilitation de 4 immeubles inscrits dans la convention signée avec l'ANRU en février 2020.
- Immeubles concernés par de la restructuration typologique par « déconstruction » de grands logements en plus petites unités (programme de rénovation Massiréno)



Besoins pour accélérer

- Évolution des articles L 411-4 et L 411-6 du CCH et du principe de pérennisation du conventionnement en logement social pour ouvrir la possibilité aux bailleurs sociaux de moduler les conventionnements APL à l'issue de travaux d'ampleur et de travailler sur la mixité.
- Une évolution du décret n°2025-206 du 28 février 2025 dit « Seconde vie » en modifiant les articles L 353-9-2 et R 3535-16 du CCH répondrait en partie à ces objectifs.
- Article D353-16 du CCH : une réflexion pourrait être conduite pour permettre dans le cadre de travaux de restructuration la mise en place d'un nouveau conventionnement APL pour une partie des logements créés



Conditions de succès

- Étude préalable sur l'impact d'une refonte des loyers sur l'accessibilité du parc de logements aux ménages les plus modestes
- Validation de l'expérimentation par la DHUP
- Validation par l'ensemble des parties concernées par le NPNRU
- Signature d'une convention cadre
- Mise en place d'un comité de suivi des effets de la convention



VISITES-CONSEILS POUR AMÉLIORER LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DE HANDICAP ET DE PERTE D'AUTONOMIE DANS LA CONCEPTION DES FUTURES OPÉRATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX NEUFS

OBJECTIF



Identifier collectivement des solutions d'amélioration de la qualité d'usage à partir des difficultés rencontrées par les habitants en situation de handicap et en perte d'autonomie



Pilotes

- Métropole de Lyon
- ABC HLM

Autres acteurs

- Associations « Point de vue sur la ville » (mal/non voyants)
- Comité lyonnais d'action des sourds (sourds et malentendants)
- GIHP (personnes avec handicap moteur)
- Centre régional d'information pour l'agir solidaire (différents types de handicap et perte d'autonomie liée au vieillissement)



Mise en œuvre

Action en cours
(2025-2026)



Description

➔ Réaliser des « visites-conseils » d'opérations immobilières en voie de livraison (mais dont les locataires n'habitent pas encore dans la résidence) en vue de dialoguer sur la qualité d'usage des constructions d'habitation pour les personnes en situation de handicap et/ou en perte d'autonomie

➔ Prévoir un temps d'échange entre le maître d'ouvrage, les différentes associations et plusieurs bailleurs sociaux qui permette une meilleure compréhension mutuelle (difficultés rencontrées par les habitants en situation de handicap et en perte d'autonomie / contraintes de la construction)

➔ Réaliser des préconisations issues de la visite, concernant à la fois les parties communes et les logements (classiques ou PMR)



Conditions de succès

- Partager ces préconisations au sein de la commission « Production neuve », qui rassemble les référents maîtrise d'ouvrage et développement des bailleurs sociaux du territoire



ENSEMBLE PASSONS À L'ACTION EN MATIÈRE DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE NOS CENTRES-BOURGS

OBJECTIF



Mise en place d'une ingénierie au bénéfice des communes, notamment lauréates du programme « Petites Villes de Demain », pour la définition et la mise en œuvre d'opérations de résorption ou de traitement de l'habitat insalubre



Pilote

- DDT 43

Autres acteurs

- ANAH
- Conseil départemental de la Haute-Loire (Maison départementale de l'Habitat et Agence départementale d'ingénierie « Ingé 43 »)
- Communes concernées



Mise en œuvre

Action en cours



Description

- ➔ Démarche expérimentale pour structurer une ingénierie mutualisée, avec la mise en place d'un marché d'études départemental et le recrutement d'une cheffe de projet
- ➔ Accompagner les communes confrontées à des îlots dégradés dans la définition de projets de réhabilitation ou de transformation du bâti insalubre
- ➔ Mobiliser les outils complexes de l'ANAH (RHI, VIR, THIRORI, copropriétés dégradées...), en appui des financements disponibles
- ➔ Permettre la production de logements de bonne qualité et abordables, adaptés aux besoins des populations locales
- ➔ Préserver le patrimoine bâti et paysager des centres historiques



Besoins pour accélérer

- Assouplir la règle concernant la prise d'arrêté de péril ou d'insalubrité pour les bâtiments d'habitation, acquis par les communes depuis moins de 10 ans
- Méthode pour informer et capter des investisseurs privés ou publics pour « porter » les produits de sortie
- Augmenter le taux de subvention en cas de THIRORI
- Communiquer régulièrement auprès de l'ensemble des partenaires sur les outils de l'ANAH
- Mobiliser des bailleurs sociaux et privés dans les projets de réhabilitation et la finalisation des logements



Conditions de succès

- Impliquer les élus
- Mobiliser des bailleurs sociaux et privés dans les projets de réhabilitation et la finalisation des logements
- Travailler en réseau : coordination des prestataires, présentation du dispositif et réunions partenariales régulières : dossiers RHI attendus pour plusieurs communes en 2025



ACCOMPAGNER LES TERRITOIRES ARDÉCHOIS DANS LEUR STRATÉGIE DE TRAITEMENT D'ENSEMBLE DE L'HABITAT INDIGNE À L'ÉCHELLE D'ÎLOTS

OBJECTIF



Accélérer le rythme de traitement de l'habitat indigne et produire du logement réhabilité, ou neuf, adapté aux besoins du territoire, dans un souci de mixité sociale



Pilote

- DDT de l'Ardèche

Autres acteurs

- EPCI
- Bailleurs sociaux
- EPORA



Mise en œuvre

Action en cours
Séminaires réalisés en 2022 et 2023, plusieurs dossiers en RHI-THIRORI en instruction et en maturation dans le département de l'Ardèche



Description



Organiser des séminaires pour inciter les EPCI et les bailleurs à s'emparer du dispositif « RHI-THIRORI » - Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et Traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux



Présenter le retour d'expérience d'élus ayant conduit une action financée en « RHI-THIRORI », de la négociation foncière à la recherche d'un opérateur



Présenter les modalités et conditions d'obtention de ces financements de l'Anah, pouvant aller jusqu'à 70 % du déficit d'opération



Donner à voir concrètement les résultats obtenus, avec la visite sur place d'un site



Besoins pour accélérer

- Évolution réglementaire du dispositif pour faciliter et accélérer l'acquisition des immeubles par les collectivités



Conditions de succès

- Obtenir une forte mobilisation des élus sur le long terme (opérations à caractère coercitif réalisées sous maîtrise d'ouvrage publique locale)
- Disposer d'opérateurs en capacité de porter la maîtrise d'ouvrage de ces projets de recyclage foncier



DISPOSITIF « 3 M » : MINI MAISON MOBILE

OBJECTIF



Accompagner l'amélioration des logements, notamment en matière d'habitat indigne, en proposant une solution alternative de relogement temporaire en habitat léger pendant la réalisation des travaux



Pilote

- Conseil départemental du Puy-de-Dôme

Autres acteurs

- Acteurs locaux du Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne
- Communes



Mise en œuvre

Initiative inspirante



Description

Le Conseil départemental du Puy-de-Dôme s'est doté en 2020 d'un Fonds pour l'Habitat Innovant Léger et Éphémère (HabILE) pour promouvoir et développer de nouvelles manières d'habiter autour de l'habitat alternatif et léger. Par ailleurs, son équipe pluridisciplinaire qui intervient en matière de lutte contre l'habitat indigne a réfléchi à un dispositif de mise à l'abri des personnes accompagnées pendant la réalisation des travaux d'ampleur qui nécessitent de trouver une solution de relogement le temps du chantier.

➡ La collectivité a acquis un logement de type « tiny house » qui permet de répondre rapidement et sur l'ensemble du département à la mise en sécurité du ménage. Cette « mini maison mobile » (3M) n'est pas destinée à héberger des personnes sans logement, mais bien à répondre à une difficulté temporaire dans le logement

➡ Sur essieu et autonome des réseaux, la 3M peut être installée sur le terrain privé des occupants ou un terrain mis à disposition par une commune, en adéquation avec les règles d'urbanisme.

➡ Mis à disposition gracieusement, ce dispositif s'adresse à des publics déjà fragilisés et qui ont à supporter le coût des travaux de leur propre logement.

➡ Vertueuse d'un point de vue énergétique et écologique, la 3M est également une vitrine pour démontrer la qualité architecturale de l'habitat et la qualité de vie pour les occupants



Conditions de succès

- Concevoir et financer le projet de tiny house (coût de l'acquisition par le Conseil départemental : environ 65 000 €)
- Sensibiliser les acteurs locaux à l'habitat léger afin de permettre l'installation dans les règles, notamment en matière d'urbanisme



Besoins pour accélérer

- Poursuivre la sensibilisation : un guide de l'habitat léger est en cours de rédaction avec le CAUE 63
- Accompagner les publics très précaires et notamment la sortie d'habitat indigne via des équipes pluridisciplinaires, et les outiller

Ressources disponibles





CO-FINANCEMENT DES DÉFICITS FONCIERS ANAH - EPORA DANS LE CADRE D'OPÉRATIONS DE RÉSORPTION D'HABITAT DÉGRADÉ

OBJECTIF



Financer les déficits fonciers des opérations de requalification des îlots dégradés pour accélérer la revitalisation des centralités



Pilotes

- EPORA

Autres acteurs

- ANAH



Mise en œuvre

Action en cours



Description

Contexte : déficits fonciers très importants des opérations de démolition-reconstruction d'îlots urbains dégradés, insuffisance des leviers d'action pour les bailleurs sociaux, entraînant une prise d'initiatives par les collectivités territoriales, malgré les déficits fonciers importants à assumer in fine

Appui aux collectivités territoriales, par le biais de deux guichets :

- L'EPORA qui finance une partie du déficit et apporte en outre un service embarqué pour maîtriser et requalifier le foncier,
- L'ANAH qui intervient au travers de conseils et de subventions.

Eligibilité des dépenses de proto-aménagement de l'EPORA aux subventions ANAH : possibilité de cumuler les deux dispositifs pour résorber en grande partie les déficits fonciers. Ce faisant, les capacités des collectivités pour résorber l'habitat dégradé pourraient être doublées voire triplées dans certains cas.

Expérimentation par l'EPORA pour cerner la charge de travail inhérente à la constitution et au suivi des dossiers de financement ANAH, et tester l'efficacité du financement compte tenu du périmètre d'intervention de l'EPF, dans une perspective possible de massification du dispositif si l'expérimentation est probante.



Besoins pour accélérer

- Simplifier le guichet de l'ANAH pour les EPF : gestion grand compte, allègement des dossiers de subventionnement ;
- Sensibiliser l'ANAH sur le rôle important des EPF dans le recyclage des centres-anciens pour favoriser les coopérations et le dialogue actuellement difficile à établir avec le niveau national ;
- Renforcer les interlocuteurs locaux de l'ANAH souvent en difficulté pour apporter des réponses suffisamment claires aux collectivités et à l'EPORA sur les financements éligibles et les montages possibles ;
- Instaurer un système de co-portage des dossiers de financement ANAH analogue au fonds friche, pour permettre le montage de dossier de financement EPORA-Collectivité-Bailleurs. Notamment en VIR/ DIIF (Vente d'immeuble à rénover/ dispositif d'intervention immobilière et financière)



Conditions de succès

- Coût de structure pour mise en place et suivi des dossiers ANAH soutenable
- Financement ANAH fiables et stables tout au long de l'opération
- L'intervention de l'EPF ne doit pas conduire à rendre inéligibles certaines dépenses financées par l'ANAH



LUTTE CONTRE LA VACANCE ET MOBILISATION DES OUTILS DE MUTATION DU BÂTI ANCIEN

OBJECTIF



Permettre la mutation des bâtis anciens vacants afin de produire des logements en cœur de bourgs



Pilote

- Conseil départemental du Puy-de-Dôme

Autres acteurs

- EPCI et communes
- Anah
- Groupement de bureaux d'études



Mise en œuvre

Initiative inspirante



Description

Le Conseil départemental du Puy-de-Dôme s'investit dans la revitalisation des centres-bourgs au travers de dispositifs variés : la lutte contre la vacance et la mobilisation d'outils de mutation du bâti ancien



Déploiement d'une ingénierie pour accompagner les territoires en matière de lutte contre la vacance: sur la connaissance de la vacance via l'observatoire de l'habitat et des territoires ; sur la vérification de terrain via des missions de repérage ; via des aides à la remobilisation des logements vacants (prime sortie de vacance aux particuliers avec le fonds habitat Colibri, et aide aux collectivités)



Mobilisation d'outils : la collectivité porte une étude destinée à accompagner les EPCI pour mettre en œuvre les outils juridiques et financiers qui permettent les mutations dans le bâti ancien : réalisation de fiches techniques sur ces outils (bail à réhabilitation, bien en état manifeste d'abandon, habitat intercalaire, MOI, opération de restauration immobilière, viager solidaire, etc) ; 2e phase d'étude en cours avec 4 EPCI « tests » qui ont accepté d'expérimenter et d'être accompagnés pour soumettre des cas pratiques et complexes à traiter dans le cadre d'ateliers de codéveloppement



Besoins pour accélérer

- Accompagner à la mobilisation des outils (MOI, bail à réhabilitation, opération de restauration immobilière...)
- Faire évoluer le cadre réglementaire des dispositifs pour contraindre davantage les propriétaires de biens vacants de longue durée à réhabiliter / confier la réalisation des travaux à un tiers / vendre



Ressources disponibles

- [Guide méthodologique](#) d'aide au repérage et à la mobilisation des logements vacants



Conditions de succès

- Déployer une ingénierie technique pour accompagner les territoires dans la mobilisation des outils complexes (notamment d'un point de vue juridique) et avec des délais d'intervention très longs
- Développer le cadre coercitif pour pousser à la remobilisation des bâtis anciens vacants, notamment en centre-bourg



RÉ-HABITER RURAL

OBJECTIF



Favoriser la réalisation de logements, notamment sociaux, en zone détendue, via un programme d'investissement mutualisé à l'échelle de plusieurs centres-bourgs



Pilotes

- Chavanon Combrailles et Volcans, en partenariat avec le conseil départemental du Puy-de-Dôme

Autres acteurs

- Bailleurs sociaux
- CAUE
- Architectes et urbanistes / maîtres d'œuvre



Mise en œuvre

Action en cours



Besoins pour accélérer

- Droit à l'expérimentation afin de produire en zone détendue, où le besoin existe (notamment en lien avec le monde économique et industriel).



Description



Mutualiser les projets disponibles à l'échelle de plusieurs centres-bourgs (en multi-sites) pour faciliter l'engagement des bailleurs sociaux dans l'investissement et la gestion des biens à construire ou à rénover, avec la participation financière ou foncière des collectivités concernées



Faciliter l'atteinte d'un équilibre économique global pour porter ces opérations de production de logements.



Appel à projet : consultation lancée par l'EPCI afin de recruter des prestataires compétents pour la réalisation d'études pré-opérationnelles préalables à la rénovation globale de sites de projets



Suite à la consultation, accompagnement d'un groupement (architectes, urbanistes, paysagistes et bureau d'étude thermique) : réalisation des études démontrant les potentialités des territoires ruraux et des bâtiments vacants (établissement de diagnostics sur les bâtiments et les contextes, de scénarios programmatiques, chiffrage des travaux, rapport sur chaque site mis à disposition des bailleurs sociaux)



Cofinancement de ces études architecturales par le conseil départemental, le programme Petites Villes de Demain, le fonds vert et la communauté de communes.



9 communes engagées, 12 projets à investir.



Démarche innovante et ambitieuse, contribuant au renforcement de l'attractivité du territoire



Conditions de succès

- Structuration des études avec l'EPCI, le conseil départemental et l'État, financement des études-pré-opérationnelles par le conseil départemental
- Identification des sites
- Déploiement de l'ingénierie technique par le Conseil départemental auprès de l'EPCI et des communes dans le cadre des dispositifs de revitalisation des centres-bourgs
- Accompagnement de l'EPCI par le Conseil départemental dans l'optimisation de ses financements (équilibre du modèle économique en multi-sites)
- Consultation des opérateurs (avec un cahier des charges auprès des bailleurs sociaux)



TERRITOIRE ENGAGÉ POUR LE LOGEMENT : OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL DE SAINT-ETIENNE

OBJECTIF



Production d'environ 1500 logements



Pilote

- Établissement public d'aménagement de Saint-Etienne (EPASE)

Autre acteur

- DDT 42 (pour le suivi et l'accompagnement)



Mise en œuvre

Action en cours



Description

Production d'environ 1500 logements répartis en trois champs d'intervention :

- environ **680 logements neufs** dans les secteurs de ZAC actives que l'EPASE pilote en régie ;
- environ **372 logements anciens** réhabilités ;
- intervention mêlée espaces publics/habitat dans le cadre d'**Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain** (Opah-RU Multisite active et une future Opah-RU Saint-Roch). Objectif cumulé sur ces deux Opah-RU : réhabilitation de **477 logements**.



Conditions de succès

- Contribution de l'État : 5M€ de subventions versés à l'EPASE



Besoins pour accélérer

- **Dispositif Denormandie** : proposition de modification de l'annexe à l'arrêté du 26 mars 2019 relatif à la liste des communes ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au 5° du B du I de l'article 199 novovicies de code général des impôts, afin d'y inclure le périmètre de l'OIN de Saint-Etienne. Objectif : permettre le traitement des logements vacants très dégradés afin de les remettre durablement sur le marché
- **Amélioration et simplification des dispositifs techniques et financiers** favorisant la réhabilitation tels que la facilitation de la mise en œuvre du PSLA dans l'ancien, l'augmentation des subventions Thirori (70 % telle que la RHI), la simplification du dispositif VIR -Vente d'Immeuble à Renover (suppression de la Garantie financière d'achèvement pour les opérateurs tels que les EPA), la simplification des critères de TVA sur les travaux de rénovation, la création d'un plafond de ressources type LLI, etc.
- Validation d'une **OPAH RU sur le territoire de Saint Roch avec une convention signée en 2025 (étude pré opérationnelle terminée)**



CONVENTION ENTRE ABSISE (ASSOCIATION DES BAILLEURS SOCIAUX DE L'ISÈRE) ET L'EPFL DU DAUPHINÉ

OBJECTIF



Optimiser les actions des bailleurs et de l'EPFL : orienter l'intervention de l'EPFL vers des fonciers pertinents pour la production de logement social (localisation, charge foncière acceptable...), stimuler la conception de projets par les bailleurs conduisant à l'acquisition des fonciers de l'EPFL



Pilotes

- Absise
- EPFL du Dauphiné



Mise en œuvre

Action en cours



Description

Signature d'une convention en 2025, qui comprend les objectifs suivants :

- ➔ Revue de fonciers biannuelle
- ➔ Exploration des remboursements possibles notamment dans les communes SRU.
- ➔ Travail en commun pour faciliter le respect des OAP sectorielles de manière opérationnelle.
- ➔ Appui des bailleurs à l'EPFL pour faciliter l'établissement d'un bilan en compte à rebours sur un foncier repéré (coûts de construction, subventions, prix VEFA, ...).
- ➔ Construction d'un argumentaire pour améliorer le fonctionnement du droit de préemption (en distinguant les pratiques des EPCI).
- ➔ Organisation de rencontres EPFL/ABSISE/EPCI, notamment pour échanger sur les moyens d'atteindre les objectifs des PLH.
- ➔ Réflexion sur les problématiques spécifiques aux opérations sur l'existant : acquisition/amélioration en site occupé, intervention dans les copropriétés dégradées, gestion transitoire...
- ➔ Collaboration et partage d'informations sur le sujet du réemploi de matériaux.
- ➔ En complément :
 - Pour les terrains vierges récupérés par remembrement, l'EPFL s'engage à favoriser le bailleur impliqué dans le remembrement.
 - Pour les opérations 100 % logements sociaux, l'EPFL pourrait proposer à la collectivité garante de s'adresser à ABSISE qui proposerait un opérateur.



Conditions de succès

- L'animation pour faire vivre la mise en œuvre des actions citées dans la convention
- L'implication des différentes échelles : à l'échelle des opérations en plus de l'animation à l'échelle macro par ABSISE
- La stabilité des interlocuteurs de chaque côté



Ressources disponibles

- La convention ABSISE/EPFL du Dauphiné à retrouver [ICI](#).



DÉVELOPPER L'ACQUISITION-AMÉLIORATION COMME LEVIER COMPLÉMENTAIRE À LA PRODUCTION NEUVE

OBJECTIF



En s'appuyant sur l'EPFL, prospecter et identifier des gisements réutilisables pour la production de logement locatif social, dans le cadre du PLH 2025-2030 de Grenoble Alpes Métropole



Pilote

- Grenoble Alpes Métropole

Autres acteurs

- Association des bailleurs sociaux de l'Isère
- EPLF du Dauphiné
- Aménageurs
- Banque des Territoires
- Banques



Mise en œuvre

Action en cours



Description

- ➔ Identification de plusieurs gisements potentiels grâce à l'analyse territoriale
- ➔ Ciblage affiné à partir de critères de localisation, de propriété (plus de 5 logements) et de performance énergétique. L'étude porte aussi sur les copropriétés post-2001, les hôtels potentiellement convertibles dans les communes non déficitaires, les adresses comportant 3 à 4 logements détenus par un même propriétaire
- ➔ Réflexions sur la démolition-reconstruction de petites monopropriétés, ou la mobilisation d'outils spécifiques comme le bail à réhabilitation ou le bail emphytéotique
- ➔ Proposition de solutions de financement par les banques, toutefois encore peu adaptées aux contraintes spécifiques des bailleurs sociaux (durées longues, profil de dette, éligibilité technique)
- ➔ Possibilité d'appui par l'EPFL pour le ciblage, le portage foncier transitoire et la construction de bilans d'opération.
- ➔ Ouverture d'une phase opérationnelle à prévoir pour tester les outils et modéliser un nouveau schéma de production, adapté à l'acquisition-amélioration, en complémentarité avec le neuf



Conditions de succès

- Mobilisation des collectivités locales, levier essentiel, notamment pour sécuriser les opérations et garantir les financements
- Moyens en ingénierie et accompagnement sur les plans juridique, technique, social. Moyens humains pour prospecter directement les mono ou copropriétés sur le terrain pour sélectionner les plus pertinentes sur lesquelles intervenir et éviter la réalisation d'études sans suite.
- Disposer d'un intermédiaire entre les bailleurs sociaux et le propriétaire pour assurer la négociation des ventes.
- Moyens financiers qui doivent compenser les coûts de travaux et du foncier, souvent supérieurs à la construction neuve.
- Prise en compte des travaux à venir au moment de l'achat (reconnaissance des provisions à effectuer pour travaux futurs dans le plan de financement de départ).



Besoins pour accélérer

- Une task force sur le terrain consacrée à la question.



TRANSFORMATION DURABLE D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE EN LOGEMENTS ABORDABLES

OBJECTIF



Requalifier une friche industrielle du XIXe siècle pour réaliser 78 logements



Pilote

- Auvergne Habitat, maître d'ouvrage de l'opération

Autres acteurs

- État
- ANRU
- Commune de Blanzat
- FranceRelance
- Conseil Départemental du Puy-de-Dôme
- Clermont Auvergne Métropole
- Action Logement



Mise en œuvre

Initiative inspirante



Description

- ➔ Améliorer et redynamiser l'entrée de la ville
- ➔ Préserver une partie du patrimoine, afin de réduire l'empreinte carbone du projet et limiter l'étalement urbain
- ➔ Conserver une partie des bâtiments et les transformer en logements ou en poche de parkings
- ➔ Dépolluer le site et mettre en place une gestion appropriée des déchets de démolition
- ➔ Préserver le bief canalisant l'eau situé au cœur du site pour exploiter la force hydraulique : création d'une unité de production d'électricité disponible sur le site, correspondant à la consommation électrique moyenne de 11 pavillons T3.
- ➔ Partager les bénéfices de la production d'électricité entre tous les locataires, en l'injectant dans le réseau de la résidence, notamment dans les parties communes.
- ➔ Favoriser l'abordabilité des logements et la mixité sociale : financement de 23 PLAI, 43 PLUS et 12 PSLA, en logements individuels, intermédiaires et collectifs



Conditions de succès

- Soutien financier de l'État via le fonds friche (1,6 million d'euros, pour une opération de 17,1 millions d'euros au total)



Besoins pour accélérer



Avant



Après



OPÉRATION DE RECYCLAGE DU FONCIER EN CENTRE BOURG

OBJECTIF



Démolition, construction et réhabilitation de bâtiments à usage de logements locatifs sociaux



Pilote

- Assemblia (bailleur social)

Autres acteurs

- Architecte des bâtiments de France,
- Commune de Volvic
- État



Mise en œuvre

Action en cours



Description

- ➔ Requalification de l'îlot Mairie, localisé en plein cœur de bourg de Volvic, et intégrant des bâtiments vacants depuis plusieurs années
- ➔ Création de 8 logements sociaux de typologies diverses
- ➔ La commune est engagée dans le programme « Petites Villes de Demain » et ce site se situe dans le périmètre ORT.
- ➔ Proposer une compacité des constructions, prolonger le cycle de vie des bâtiments, limiter l'étalement urbain : 2 bâtiments existants conservés et réhabilités afin de créer 2 nouveaux logements, destruction des autres bâtiments afin de créer 6 nouveaux logements.
- ➔ Création d'un cœur d'îlot végétalisé avec un espace partagé, îlot de fraîcheur
- ➔ Mise en œuvre d'une démarche complète de gestion de l'eau, du toit du bâtiment jusqu'au sol de la parcelle (cœur d'îlot végétalisé favorisant l'infiltration naturelle de l'eau et récupération des eaux pour l'entretien des espaces verts)
- ➔ Réemploi des matériaux de construction suite à la démolition du bâti existant (ferronnerie, linteaux en pierre de Volvic, pierres de taille pour mobiliers) en concertation avec l'ABF.
- ➔ Coût global du projet : 1 803 336€
- ➔ Avec cette opération, la commune est l'un des deux sites pilotes retenus dans la démarche « Habiter autrement Le Grand Clermont », accompagnée par l'ANCT



Conditions de succès

- Subvention apportée par l'État indispensable à la réalisation du projet étant donné son déficit important (environ 1 M€)
- Opération lauréate de la mesure recyclage du foncier en 2024. L'État apporte sa contribution sous la forme d'une subvention fixée à 500 000€



Ressources disponibles

- [Magazine municipal de Volvic - article sur le projet](#)
- [Revue de l'agence d'urbanisme Clermont Massif Central](#)



CONVENTION DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT PARTAGÉS RELATIVE À L'EXPÉRIMENTATION D'UNE OPÉRATION D'URBANISME COLLABORATIF « BIMBY - BUNTI »

OBJECTIF



Produire du logement privé de qualité dans le tissu bâti existant et sans consommation foncière



Pilotes

- Aurillac Agglomération et Villes Vivantes



Mise en œuvre

Action en cours
(convention signée le
13/05/2025 pour 5 ans)



Description

En alternative à la production de logements individuels neufs sur des grands terrains à bâtir à l'extérieur des centres-bourgs ou centre-villes, Aurillac Agglomération porte une expérimentation de « densification douce » sur l'ensemble de son territoire en partenariat avec Villes Vivantes

« BIMBY - BUNTI » est une opération d'urbanisme innovante et expérimentale qui vise à accompagner les ménages dans des projets de création de logements neufs sur des parcelles déjà bâties ou de restructuration globale de bâtiments anciens

Un dispositif global de communication / sensibilisation auprès de tous les publics a été mis en place

Les ménages porteurs d'un projet bénéficieront d'un accompagnement renforcé, avec une ingénierie innovante allant de la modélisation des projets au coaching jusqu'à la réalisation

180 études de faisabilité seront réalisées, pour produire 30 nouveaux logements



Conditions de succès

- Financements sollicités dans le cadre du Leader et du Fonds vert



Ressources disponibles

- <https://www.vv.homes/bimby-bunti-aurillacagallo#accueil>



POLITIQUE DES « TROIS TIERS » POUR LE DÉVELOPPEMENT D'UNE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS ACCESSIBLES À LA CLASSE MOYENNE

OBJECTIF



Réaliser à l'échelle intercommunale un tiers de logements locatifs sociaux, un tiers de logements abordables et un tiers de logements libres



Pilotes

- Annemasse Agglomération

Autres acteurs

- Bailleurs sociaux
- Promoteurs



Mise en œuvre

Action en cours
(PLH 2023-2029)



Description



Programmer à l'échelle intercommunale 33% de LLS, 33% de logements abordables et 33% de logements libres, exprimant un objectif politique clair



Traduire ces orientations au sein des ZAC intercommunales



Accompagner les communes afin d'harmoniser les règlements des PLU



Besoins pour accélérer

- Dépasser les difficultés inhérentes aux bilans d'opérations : renforcer la politique de maîtrise foncière, obtenir un confortement du niveau d'aides à la pierre, développer les capacités de régulation des prix du foncier...
- Permettre une densité exceptionnellement accrue par un surplus de hauteur



Conditions de succès

- Mener une concertation permanente avec les acteurs immobiliers et les communes afin d'activer l'ensemble des leviers d'équilibre d'opérations
- Être délégataire des aides à la pierre, et mettre en place un fonds exceptionnel permettant de financer les productions spécifiques (1,7 M€ sur la durée du PLH)



Ressources disponibles

- [La Politique des Trois Tiers | Annemasse Agglo](#)



FORMATION ET SENSIBILISATION DES MAIRES AU LOGEMENT SOCIAL

OBJECTIF



Partager les enjeux du logement social avec les collectivités



Pilote

- AURA HLM

Autres acteurs

- Conseil départemental de l'Ain
- AURA Hlm Ain
- AMF 01
- ADIL 01
- EPFL de l'Ain
- DDT 01



Mise en œuvre

Action en cours



Description



Elaboration d'un programme de formation entre le conseil départemental, l'AURA Hlm, l'AMF, l'ADIL, l'EPFL et la DDT



Partage d'information et de connaissance avec les maires, en première ligne pour impulser des opérations de logements sociaux, définir des objectifs dans les documents programmatiques (PLH, PLU, PDH, PDALHPD), octroyer les permis de construire, mobiliser le foncier, octroyer des subventions



Information sur les besoins et le fonctionnement du logement social : attributions, réservations, garanties d'emprunt, modèle économique, acceptabilité



Conditions de succès

- Relais par l'AMF local
- Élargir aux maires les plus éloignés du sujet
- Former les élus et les techniciens
- Rendre pédagogique des sujets techniques



Besoins pour accélérer

- Mobilisation des acteurs locaux : participation, animation, communication

FORMATION ET SENSIBILISATION DES COLLECTIVITÉS AU LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

OBJECTIF



Définir des objectifs ciblés de production de dispositifs de logement accompagnés dans les documents programmatiques



Pilotes

- UNAFO

Autres acteurs

- Collectivités
- État



Mise en œuvre

Action à engager



Description



Amélioration de la connaissance sur les besoins et les modalités du logement accompagné : type de résidences, publics accueillis, accompagnement réalisé, montages d'opérations et de financements.



Définition des objectifs de production de logement accompagné dans les documents programmatiques (PLH, PLU, PDH, PDALHPD).



En cas de blocage, y compris sur l'acceptabilité : action de communication et de présentation du projet, de la structure, du gestionnaire.



Besoins pour accélérer

- Appui des CNFPT ou autres centres de formation



Ressources disponibles

- Le PLAI adapté, mode d'emploi : https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2024-guide-modeemploi-plai_adapte.pdf
- Vidéo de sensibilisation sur les PLAI adaptés : <https://www.dailymotion.com/video/x8waiza>
- Semaine sur les pensions de famille : <https://www.pensionsdefamille.org/>
- Etude d'impacts sociaux économique des résidences sociales [Résidences sociales : quel impact socio-économique pour les territoires - Unafo](#)
- Etude profils et parcours des personnes logées dans le logement accompagné en 2024 [Etude-profils-et-parcours-2024-vweb.pdf](#)
- Guide sur les pensions de famille UNAFO DIHAL : [UNAFO-GuidePensionFamille-toweb.pdf](#)
- Organisme de formation du logement accompagné : [L'organisme de formation des métiers du logement accompagné - Unafo](#)



Conditions de succès

- Former les élus et les techniciens
- Messages clés relayés par les DDT et le CRHH dans le cadre des avis émis sur les PLH : compléter les « attendus du CRHH » pour renforcer la sensibilisation des intercommunalités à la nécessité de transposer les objectifs ciblés de production de logements accompagnés dans les PLH / PLUiH



FACILITER L'ACCEPTATION DU LOGEMENT SOCIAL

OBJECTIF

Faire évoluer positivement l'image du logement social

**Pilote**

- Thonon Agglomération

**Mise en œuvre**

Action en cours

**Description**

- ➔ Sensibiliser les habitants aux enjeux du développement du logement social sur le territoire, «humaniser» le logement social : faire connaître qui habite le logement social sur le territoire
- ➔ Démarche « aller vers » pour faire passer des messages, identifier les axes sur lesquels communiquer pour faciliter l'acceptation du logement social
- ➔ Gérer des tensions déjà perçues sur certains quartiers, hors Thonon Agglomération
- ➔ Recours à l'IA, via une « mascotte » à laquelle les habitants répondent à la question « Que pensez-vous du logement social Thonon Agglomération? »
- ➔ Présence des agents de l'agglomération sur les marchés, foires, etc avec la mascotte pour inciter les habitants à contribuer anonymement
- ➔ Analyse des contributions par le prestataire et retour auprès des élus.

**Conditions de succès**

- 2026 : retour auprès des habitants selon des modalités à définir, et en fonction de ce qui ressort de cette concertation : exposition...

CONFORTER LA MIXITÉ SOCIALE (EN QPV) PAR LE DÉVELOPPEMENT D'UNE POLITIQUE PUBLIQUE SUR LA DEMANDE PLUTÔT QUE L'OFFRE.

OBJECTIF



Attirer mais aussi maintenir les « classes moyennes / supérieures » dans les QPV (logement privés et publics)



Pilotes

- DHUP / DDT de la Loire
/ autre DDT en secteur
dit « tendu »

Autres acteurs

- DGFIP
- DHUP
- AURA HLM
- Collectivités
- INSEE
- DREAL AURA



Mise en œuvre

Action à engager



Description

Constat : existence de nombreux dispositifs de défiscalisation permettant de renforcer la mixité sociale par le développement d'une offre à prix « intermédiaires » (Denormandie, ex Pinel, LLI). Certains sont spécifiques aux QPV (TVA minorée sur accession sociale, abattement TFPB pour les OLS, « zone franche », etc.). Aucun ne vise directement et explicitement les ménages concernés. L'ANRU propose certes une prime aux accédants mais déduite du prix de vente, elle vise donc uniquement l'installation.



Expérimenter un dispositif de défiscalisation des revenus pour créer un effet d'aubaine, explicite et régulièrement renouvelé, à destination des ménages imposables, en contre-partie de leur installation et de leur maintien en QPV

En quartier ancien dégradé et/ou secteur de marché dit « détendu » : limiter / résorber la vacance

En grands ensembles et/ou en secteur de marché dit « tendu », maintenir une mixité dans le parc HLM existant et proposer une « alternative » aux dispositifs (de plus en plus coûteux) de production du logement locatif intermédiaire ou à ceux visant à l'accession à la propriété.



Besoins pour accélérer

- Moyens financiers et juridiques de l'expérimentation



Ressources disponibles

- Tout reste à faire... puisqu'il s'agit d'inverser l'approche classique en passant d'une logique de développement de l'offre « coûte que coûte », à une amélioration de son occupation, c'est-à-dire à un travail sur la demande et la mobilité résidentielle.



Conditions de succès

- Etude visant à évaluer le coût fiscal actuel des défiscalisations visant à la mixité afin de proposer une défiscalisation des revenus à coût fiscal « constant » sur des périmètres à définir (QPV, QAD, grands ensembles, et selon tension du marché)
- Expérimentation sur quelques QPV de la région, sur un temps assez long pour pouvoir observer statistiquement d'éventuels changements de comportement / mobilité résidentielle



« LOUER SOLIDAIRE »

OBJECTIF



Faciliter la mise en location de biens à des tarifs accessibles



Pilotes

- Soliha « Rhône et Grand Lyon »

Autres acteurs

- Propriétaires bailleurs
- Entre 2 Toits
- Habitat & Humanisme Rhône
- Collectivités territoriales



Mise en œuvre

Action en cours



Description

« Louer solidaire 69 » est une plateforme web d'information sur la location solidaire mutualisée entre trois associations actives dans le Rhône et la Métropole de Lyon, ayant pour objectif de capter du logement dans le parc privé et de faciliter la mise en location de logements à des niveaux de loyer abordables

La plateforme propose aux propriétaires bailleurs : des renseignements sur les aides financières, la mise en relation avec des associations expérimentées, des facilités pour la gestion locative, et un accompagnement personnalisé

En 2024, Soliha Rhône et Grand Lyon a accompagné dans le cadre de « Louer solidaire 69 » le conventionnement de 38 logements locatifs privés (9 dans le Rhône et 29 dans la Métropole de Lyon)



Besoins pour accélérer

- Étendre le déploiement géographique du modèle et développer des plateformes mutualisées dans d'autres départements



Ressources disponibles

- <https://louer-solidaire69.fr/>



Conditions de succès

- Disposer d'un gisement de logements vacants à remettre sur le marché
- Mobiliser des propriétaires bailleurs et rendre attractifs les dispositifs de location solidaire
- Bénéficier du soutien et du relais des collectivités territoriales, comme partenaires du dispositif et notamment pour communiquer à grande échelle

HABITAT INCLUSIF « MAISON BOLÈNE » À CRAPONNE-SUR-ARZON
OBJECTIF

Un lieu de vie participatif pour que vieillissement ne rime plus avec isolement : « chacun chez soi mais tous ensemble »

**Pilotes**

- Association Maison Bolène, Soliha Loire Puy-de-Dôme, Commune de Craponne-sur-Arzon

Autres acteurs

- 30 partenaires dont 25 financeurs : État, Banque des territoires, Conseil départemental de la Haute-Loire, EPF, Capev, Agirarrco, MSA, CNSA, CARSAT, Fondation de France, Fondation des Petits frères des pauvres, Fondation pour le logement des défavorisés, Fondation Groupama, Fondation Agir sa vie, Clé solidaire, AG2R, Alterincub, etc.

**Mise en œuvre**

Action en cours
(convention signée le 13/05/2025 pour 5 ans)

**Description**

➔ Maison Bolène est un lieu de vie et de partage en milieu rural pour retraités autonomes ou en faible perte d'autonomie et à faibles revenus, projet construit avec et pour les habitants

➔ L'association « Maison Bolène » a piloté le projet et accompagnera les habitants (installation à l'automne 2026) n association étroite avec la commune et SOLIHA

➔ La commune, lauréate du programme « Petite ville de demain », a cédé à bas prix le terrain à SOLIHA Loire-Puy de Dôme qui a effectué l'AMO et assuré la maîtrise d'ouvrage via la structure régionale SOLIHA BLI AURA

➔ Le projet a été lauréat de l'AMI « Habitat Inclusif » de l'ANCT, a bénéficié du Fonds friches et d'une subvention ANAH au titre du dispositif de résorption de l'habitat insalubre (qui a permis de traiter 2 îlots dégradés). 10 logements de 42 m² dotés de loggias ont été financés par le FNAP (5 PLAI et 5 PLUS) ; chacun aura accès aux espaces partagés (jardin, salon et cuisine commune)

**Besoins pour accélérer**

- Avoir des structures porteuses qualifiées et motivées notamment pour l'habitat inclusif
- Accompagner les communes et les porteurs de projets par le biais d'études préalables
- Convaincre les financeurs et les collectivités pour équilibrer financièrement les opérations
- Connaître en amont le calendrier des différents appels à projets et disposer d'un cadre financier pluriannuel

**Ressources disponibles**

- <https://maisonbolene.com/>
- Temoignages de Jeanne et Maggy : <https://www.facebook.com/share/v/1AhW6mHzs1/>
- Un film relatant l'aventure de la maison Bolène va sortir en 2027

**Conditions de succès**

- Monter le projet avec les habitants, avoir largement communiqué
- Avoir une cheffe de projet dédiée au sein de l'association
- Bénéficier du soutien et de l'accompagnement de la commune et de SOLIHA
- Mobiliser de l'ingénierie tout au long du projet et bénéficier des financements ad hoc (étude programmatique, études de faisabilité, sécurisation du montage financier...)
- Réunir de nombreux partenaires intéressés par le projet et le piloter (COFIL, COTEC) pour définir les rôles de chacun et bien les associer

FONDS D'AIDE À L'HABITAT INCLUSIF
OBJECTIF

Produire des logements à bas niveaux de loyers adaptés à la perte d'autonomie, en format regroupé, répondant à la notion d'habitat inclusif

**Pilotes**

- Conseil départemental du Puy-de-Dôme

Autres acteurs

- Bailleurs sociaux
- EPCI et communes
- Acteurs locaux intervenant dans le champ de l'autonomie

**Mise en œuvre**

Action en cours

**Description**

Une des réponses à la problématique de l'habitat des personnes âgées et en situation de handicap passe par le développement de nouvelles formes d'habitat regroupé (la loi « ELAN » a introduit en 2018 la notion d'habitat inclusif). Le Conseil départemental du Puy-de-Dôme s'est investi sur le sujet dès 2016, et a créé le fonds OSIRIS (opérations et solutions innovantes pour la création de résidences d'intérêt social).

Soutien financier et en ingénierie au développement de projets d'habitat inclusif, accompagnement au montage d'opérations des bailleurs sociaux, des collectivités et des associations agréées pour :



- Encourager le développement d'habitats inclusifs innovants en tenant compte de la nécessité d'associer un projet social au projet habitat
- Développer une offre de logements adaptés à l'âge et/ou au handicap



L'accompagnement des projets par le fonds OSIRIS est soumis à conditions. Les financements peuvent aller jusqu'à 10 000 € pour l'étude et jusqu'à 25 000 € par logement

**Besoins pour accélérer**

- Disposer des moyens financiers du FNAP en complément des financements locaux
- bénéficier du « droit à l'expérimentation »
- Faciliter la transformation de biens anciens vacants en centres-bourgs pour produire ces logements adaptés

**Ressources disponibles**

- Exemple du partenariat avec OPHIS (OPH départemental) qui a développé avec le Conseil départemental le produit « [Lodges](#) »

**Conditions de succès**

- Mobiliser des moyens financiers (1,2 M€/an pour le Conseil départemental)
- Mener des études préalables pour objectiver les besoins
- Maîtriser les loyers pour rendre accessible ces logements au plus grand nombre
- Proposer des formes variées : habitat inclusif porté par un bailleur ou une collectivité ou une association, habitat participatif avec espaces communs, colocation, etc.



COMMISSION D'EXAMEN DES OPÉRATIONS VEFA BLOQUÉES

OBJECTIF



Parvenir au déblocage d'opérations de promotion immobilières matures en vue de permettre la réalisation de la part de logements sociaux en VEFA prévus dans ces programmes



Pilotes

- Association des bailleurs sociaux de Haute-Savoie
- USH 74

Autres acteurs

- Bailleurs
- Promoteurs
- DDT
- Département
- EPCI
- Commune
- Action Logement



Mise en œuvre

Initiative inspirante



Description

➔ Animer des commissions d'examen d'opérations immobilières bien avancées (permis de construire purgés, agréments LLS déjà délivrés dans certains cas), au cours desquelles le binôme bailleur/ promoteur présente les points de blocage rencontrés (d'ordre financier, technique, réglementaire...)

➔ Réfléchir collectivement (Etat, Département, EPCI, Commune, Action Logement) à des scénarios permettant de trouver une issue pour ces opérations comportant une part de logements sociaux

➔ 5 commissions se sont réunies à titre expérimental depuis novembre 2024, ayant abouti à l'examen de 13 opérations



Besoins pour accélérer

- Nous parlerons plutôt des limites :
 - en l'absence de révision du plafond VEFA par le Département, toutes les nouvelles opérations présentent des problèmes d'équilibre, il est difficilement envisageable de systématiser les passages en commission
 - A l'approche des élections municipales, le positionnement des élus va devenir de plus en plus difficile à obtenir



Conditions de succès

- Travailler en transparence et dans un cadre partenarial constructif, sur sollicitation des bailleurs/promoteurs
- Parvenir, au cas par cas, à un accord pour une dérogation sur les prix plafonds établis pour la VEFA, une révision de la ventilation des LLS prévus au sein du programme, l'obtention de subventions d'équilibre exceptionnelles ou la reprise du projet pour réaliser des économies



BOURSE D'ÉCHANGE DE LOGEMENTS INTERBAILLEURS

OBJECTIF



« Un échange, 2 locataires satisfaits »



Pilotes

- USH 74 (Association des bailleurs sociaux de Haute-Savoie)

Autres acteurs

- Réservataires



Mise en œuvre

Action en cours



Description



Bourse d'échange de logements avec un fonctionnement inter-bailleurs, concernant 9 organismes



Depuis 2014, 819 locataires ont pu changer de logement soit environ 65 chaque année



1 600 locataires inscrits, soit 14% des demandeurs en mutation



Conditions de succès

- Une démarche construite par les bailleurs
- Portage du projet par l'inter-bailleurs, pour les bailleurs
- Acceptation du principe par les réservataires
- Information régulière des bailleurs à leurs locataires, relayée par les lieux d'accueil des demandeurs
- Un dispositif adapté à un territoire



Ressources disponibles

- <https://www.echangeonsnoslogements74.fr/>
- [Bilan bourse d'échange 2024-détaillé](#)



LOGEMENT EN RÉSIDENCES SOCIALES : CRÉATION, EXTENSION, RESTRUCTURATION LOURDE, RÉHABILITATION, RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

OBJECTIF



Augmenter le parc de logement à destination des jeunes travailleurs et améliorer l'existant



Pilote

- URHAJ

Autres acteurs

- État
- Collectivités
- Bailleurs
- Entreprises



Mise en œuvre

Action à engager



Description

- ➔ Créer des logements en résidence sociale avec agrément APL, à destination des jeunes travailleurs
- ➔ Étendre le parc en captant de nouveaux logements à proximité des logements existants
- ➔ Transformer des chambres en studios ou T1
- ➔ Réaliser des travaux de rénovation énergétique : isolations internes et externes, renouvellement de la toiture, remplacement de chaudière
- ➔ Réaliser des travaux de mise aux normes des canalisations et installations électriques



Besoins pour accélérer

- Mettre en place des instances partenariales autour du montage et du suivi des projets, pour lever les freins, sécuriser le montage, et le cas échéant envisager et relayer au niveau régional et national des demandes de dérogation et d'évolution.



Conditions de succès

- Réaliser une étude partenariale préalable des besoins (par exemple URHAJ/Action logement/Banque des Territoires)
- Maintenir l'offre de logement pendant la durée des travaux
- Assurer le respect des calendriers par les entreprises sélectionnées
- Mobiliser l'ensemble des cofinanceurs et parties prenantes (État via le financement PLAI, conseil départemental, EPCI, commune pour le foncier, bailleur, entreprises), le cas échéant propriétaire privé
- Associer Action Logement, la Banque des Territoires, la CAF
- Pérenniser le modèle d'accompagnement FJT



MOBILISATION DU PARC VACANT DES BAILLEURS SOCIAUX POUR ACCUEILLIR LES SALARIÉS DU CHANTIER LYON TURIN

OBJECTIF



Accueillir les salariés du grand chantier du tunnel ferroviaire reliant Lyon-Turin en s'appuyant sur le parc de logements existants et vacants



Pilote

- État (Mission Lyon-Turin)

Autres acteurs

- OPAC
- Département de la Savoie
- TELT
- Action Logement



Mise en œuvre

Action en cours



Description

- ➔ Mobilisation de l'OPAC, principal bailleur social de Savoie
- ➔ Mise en place d'un dispositif de sous-location permettant à l'OPAC de mettre à disposition son parc à des salariés en mobilité
- ➔ Réhabilitation et équipement de plusieurs immeubles fermés pour mise en location de chambres en colocation
- ➔ Mobilisation de logements dans le diffus
- ➔ Livraisons progressives pour tenir compte de l'arrivée échelonnée des salariés sur le territoire



Besoins pour accélérer

- L'hébergement de salariés en mobilité professionnelle temporaire nécessite une solution d'hébergement dérogeant en tout ou partie à la réglementation HLM, en particulier aux articles L 4421 et suivants du CCH.
- Le dispositif de sous-location prévu par l'article L 442-8-1-1 du CCH ne permet pas de s'exonérer des plafonds de ressources applicables aux sous-locataires (article L 442-8-2 du CCH). Or, les salariés intervenant sur les grands chantiers n'entrent pas toujours dans ces plafonds.



Conditions de succès

- Étude juridique pour la mobilisation du parc public portée par la mission Lyon-Turin, en lien avec l'OPAC. Solution identifiée : la sous location des logements à un tiers opérateur agréé (article L442-8-1 du code de la construction et de l'habitation - CCH)
- Convention cadre fixant les objectifs de mobilisation du parc de logement et contre-parties demandées à l'OPAC, notamment pour la réhabilitation lourde d'immeubles en vue d'une amélioration substantielle des logements sociaux à destination des habitants de la vallée de la Maurienne
- Engagements financiers pris par les financeurs sur la durée de la convention pour les réhabilitations et un poste de chargé de mission à l'OPAC
- Fonds de garantie couvrant le risque de perte d'exploitation pour les logements loués meublés
- Majorations par arrêté préfectoral des plafonds de ressources en Maurienne au titre de l'article R 441-1-1 du CCH
- Mobilisation d'un tiers-opérateur agréé avec un ancrage local portant la gestion locative et les baux



LOUER POUR L'EMPLOI

OBJECTIF



Favoriser la mise à disposition de logements pour les salariés tout en sécurisant les bailleurs privés grâce à un accompagnement financier et opérationnel



Pilote

- Action Logement Services

Autres acteurs

- Réseau des prescripteurs



Mise en œuvre

Action en cours



Description

- ➔ Dispositif développé sur tout le territoire, principalement en zone tendue
- ➔ Développement d'une offre locative privée accessible par les entités d'Action Logement ou via des partenaires immobiliers et sa mise en relation avec la demande de logement
- ➔ Apporter une réponse à la demande locative privée renforcée par une aide à la solvabilisation des ménages, pour les accompagner à certaines étapes de leur parcours
- ➔ Mécanisme de « captation » et de mise en relation souple s'appuyant largement sur les professionnels de l'immobilier et les équipes Action Logement
- ➔ Captation conventionnelle ou contractuelle qui impliquera pour le bailleur privé l'alignement du loyer au regard des niveaux du marché, niveau qui sera fonction des garanties et conditions octroyées par Action Logement.
- ➔ Des zones / territoires peuvent être ciblés de façon expérimentale.



Conditions de succès

- Associer d'autres partenaires pour élargir le réseau des prescripteurs et garantir les chances de succès.
- Développer des actions de communication et promotion ciblées



Ressources disponibles

- <https://www.actionlogement.fr/louer-pour-emploi-bailleurs>
- <https://www.actionlogement.fr/bailleur/privé/reussir-son-investissement-locatif>



Besoins pour accélérer

- Élaborer un plan de communication structuré utilisant tous les canaux disponibles pour inciter les propriétaires à adhérer à « Louer pour l'Emploi » : presse, radio, réseaux sociaux, landing page et sites internet des partenaires avec création d'une page dédiée, affichage publicitaire ciblé
- Associer des partenaires et d'autres pilotes : DREAL, DREETS, ADIL, notaires, professionnels de l'immobilier agréé, acteurs de l'emploi et du logement
- Organiser des actions de promotion engagées
- Envisager des actions communes



TERRITOIRE ENGAGÉ POUR LE LOGEMENT : FERNEY-VOLTAIRE, « ZAC FERNEY GENÈVE INNOVATION »

OBJECTIF



Produire 2 500 logements dont 25 % de logements sociaux



Pilotes

- DDT

Autres acteurs

- SPL Territoire d'innovation (Terrinov),
- CA du Pays de Gex
- Commune de Ferney-Voltaire



Mise en œuvre

Action en cours



Description



Programme d'habitat accueillant 25% de logements sociaux, 20% de logements en accession abordable et 55% de logements libres dans un territoire en très forte tension



Requalification de la zone d'activité commerciale et artisanale de la Poterie pour revitaliser ce quartier (2000 emplois attendus d'ici 2032, 60 000 m² de commerces, loisirs et culture d'ici 2025)



Création d'une polarité économique structurante du Grand Genève sur le territoire français, prioritairement axée sur la formation et la recherche. La Cité Internationale des Savoirs sera la première étape. 2500 emplois attendus d'ici 2032



Intégration des enjeux environnementaux et énergétiques, d'adaptation au changement climatique, construction en matériaux biosourcés, réseau d'énergies renouvelables et de récupération. Promotion de la création de filières locales (bois construction)



Renforcement de la desserte des transports en commun (Bus à Haut Niveau de Service, extension du tramway franco-suisse), offre de stationnement mutualisé et cheminements doux



Conditions de succès

- Projet déclaré d'utilité publique (juillet 2016)
- Convention de financement relative au programme *Territoire Engagé pour le Logement* signée le 28 juin 2024 : 5 M€
- Extension de la ligne de tramway Nations-Grand Saconnex sur Ferney-Voltaire



Ressources disponibles

- <https://www.terrinnov-spl.fr/zac-ferney-gen%C3%A8ve-innovation>
- <https://www.ferney-voltaire.fr/votre-mairie/grands-projets/zac-ferney-geneve-innovation/>



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Directeur de la publication : Renaud Durand
Pilotage : service HC
Crédits photo : DREAL
Juillet 2025
N°ISBN

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

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes
69453 Lyon cedex 06 - Tél. 04 26 28 60 00
www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr