

L'habitat

en Auvergne-Rhône-Alpes

en 2018



Rapport au comité
régional de l'habitat
et de l'hébergement
(CRHH)



PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

Offre nouvelle et accession à la propriété

- 1. Marché du logement et construction 06**
 - Le dynamisme de la construction
 - La commercialisation des logements neufs
 - L'investissement locatif défiscalisé
 - Les ventes de terrains à bâtir pour des maisons individuelles
 - Le logement intermédiaire pour les investisseurs institutionnels
- 2. Le développement d'un parc locatif social 17**
 - Les organismes HLM dans la région
 - Les logements locatifs sociaux agréés en 2018 hors ANRU
 - Le conventionnement Anah
 - L'accès au parc
 - Les démolitions de logements sociaux
- 3. Parcours vers l'accession à la propriété 33**
 - Le prêt à taux zéro (PTZ)
 - Le prêt social location accession (PSLA)
 - Les ventes HLM
 - Les Organismes de Fonciers Solidaires et le Bail réel solidaire

L'amélioration du parc existant

- 1- La requalification du parc privé 42**
 - La lutte contre l'habitat indigne
 - Le redressement des copropriétés dégradées ou en difficultés
 - Les travaux d'autonomie
- 2- La rénovation énergétique du parc de logement 48**
 - Le programme « Habiter Mieux »
 - CITE et Eco-PTZ
 - La rénovation énergétique du parc social

Un développement équilibré et durable des territoires

- 1- Déploiement des politiques locales de l'habitat 56**
 - État des PLH et des PDH
 - État des PDALHPD
 - Les délégataires des aides à la pierre
 - La réforme des attributions
- 2- Focus sur les dispositifs territorialisés 61**
 - L'obligation de production de logements sociaux (dispositif SRU)
 - La revitalisation des centre-courgs
 - Les Écoquartiers
 - Le Programme Action Cœur de Ville

Les politiques spécifiques

- 1- Le logement des étudiants 66**
- 2- L'accueil et l'habitat des gens du voyage 68**
- 3- Le programme PLAI adaptés 70**

Annexes

- Bilan de l'activité du CRHH en 2018 74**

Édito



L'année 2018 a été marquée par la poursuite de la stratégie du Gouvernement pour le logement, avec la promulgation de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, et le déploiement de plusieurs plans gouvernementaux dans les territoires : Plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme, Plan national « Action cœur de ville », Plan « initiatives copropriétés », Plan de rénovation énergétique des bâtiments...

Susciter l'offre de nouveaux logements, faciliter l'accession à la propriété, améliorer le parc existant, développer les territoires de façon équilibrée et durable, répondre aux besoins de tous, telles sont les actions par lesquelles l'action publique en matière d'habitat se décline au sein de notre région. Dans ce contexte, ce premier rapport annuel sur « L'habitat en Auvergne-Rhône-Alpes en 2018 » revêt une importance particulière en offrant une vision globale de ces actions à partir des principales sources statistiques disponibles.

Ce rapport a vocation à être mis à jour et enrichi régulièrement. Il s'adresse en premier lieu aux membres du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), auxquels il a été présenté lors de la séance plénière du 14 mars 2019. Certains membres ont d'ailleurs contribué à son amélioration, et je les en remercie.

Ce rapport s'adresse plus largement à toute personne souhaitant disposer de données de référence à l'échelle régionale. Sa lecture permet de prendre la mesure tant de la diversité des territoires de notre région, que de la forte mobilisation de l'État, des collectivités et des nombreux acteurs du logement pour satisfaire les besoins de la population.

Convaincu que l'observation et la diffusion des connaissances sont indispensables à toutes les échelles pour éclairer les politiques publiques et mieux orienter leur action, je vous souhaite une bonne lecture de ce document.

Pascal MAILHOS

Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes



Quelques données de cadrage en Auvergne-Rhône-Alpes

Source :
INSEE (RP 2015-2010 ; Filosofi 2015)

Population

Auvergne-Rhône-Alpes compte
7 877 698 habitants.

Le **taux annuel moyen de variation de la population** pour la période 2010-2015 s'établit à +0,8 % (+0,4 % au titre du solde naturel et + 0,3 % au titre du solde migratoire), ce qui est supérieur à la moyenne de la France métropolitaine (+0,5 %).

L'évolution est inégalement répartie à l'échelle départementale : elle est négative en Allier (-0,1 %/an), et près du double de la moyenne régionale en Haute-Savoie (+1,5 %/an).

La **densité** de la population s'établit à
113 habitants/km².

Elle varie cependant de moins de 26 habitants/km² dans le Cantal à plus de 560 habitants/km² dans le Rhône.

La région compte
3 469 263 ménages.

Logement

Auvergne-Rhône-Alpes compte
4 342 803 logements, dont 79,9 % de résidences principales.

La **part des propriétaires occupants** s'élève à **58,8 %** des résidences principales.

Elle est un peu supérieure à la moyenne de la France métropolitaine (57,7 %) et varie de 48,6 % dans le Rhône à 70,3 % dans le Cantal.

La **part des résidences secondaires** ou occasionnelles s'élève à **11,7 %** du parc de logements. Elle est un peu supérieure à la moyenne de la France métropolitaine (9,6 %), et varie de 2,7 % dans le Rhône à 37,3 % en Savoie.

La **part des logements vacants** s'élève à **8,4 %** du parc. Elle est un peu supérieure à la moyenne de la France métropolitaine (7,9 %), et varie de 5,8 % en Haute-Savoie à 13,9 % dans l'Allier.

Revenus - emploi

56,2 % des ménages fiscaux d'Auvergne-Rhône-Alpes sont **imposés** (contre 55,4 % en France métropolitaine). Cette part varie de 47,5 % dans le Cantal à 60,4 % en Haute-Savoie.

La médiane du **revenu disponible par unité de consommation** s'élève à **21 231 €**. Elle est supérieure à celle de la France métropolitaine (20 566 €), et varie de 19 160 € dans le Cantal à 25 001 € en Haute-Savoie.

Le taux de **pauvreté** s'établit à **12,8 %**, contre 14,9 % en France métropolitaine. Ce taux varie de 9,2 % en Haute-Savoie à 15,5 % dans l'Allier et dans la Drôme.



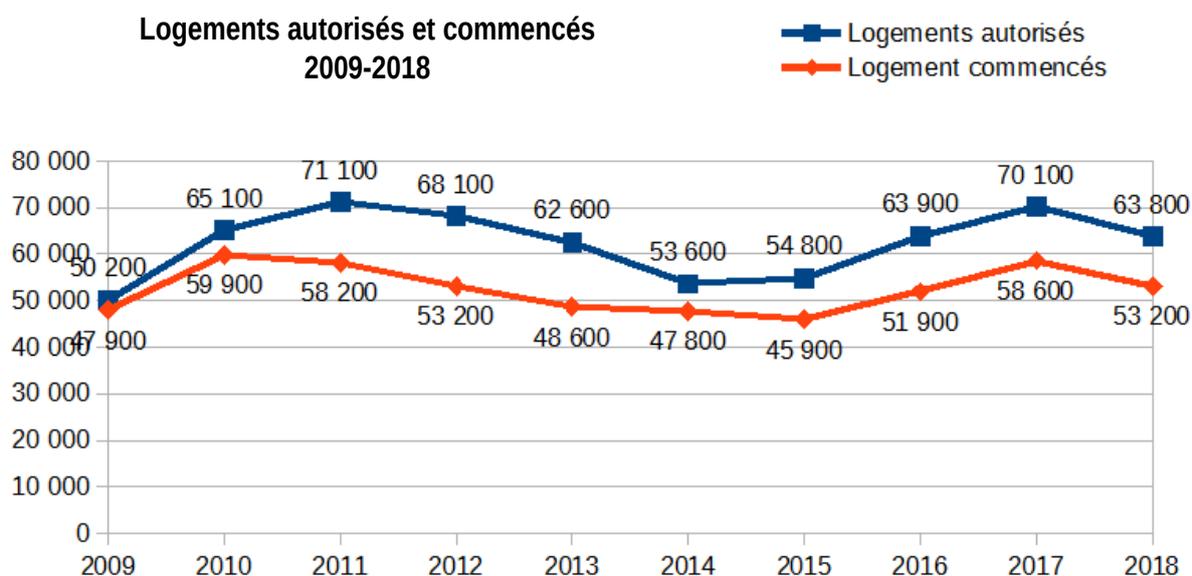
Offre nouvelle et accession à la propriété

1. Marché du logement et construction	06
■ Le dynamisme de la construction	06
■ La commercialisation des logements neufs	08
■ L'investissement locatif défiscalisé	12
■ Les ventes de terrains à bâtir pour des maisons individuelles	15
■ Le logement intermédiaire pour les investisseurs institutionnels	15
2. Le développement d'un parc locatif social	17
■ Les organismes HLM dans la région	17
■ Les logements locatifs sociaux agréés en 2018 hors ANRU	19
■ Le conventionnement Anah	25
■ L'accès au parc	25
■ Les démolitions de logements sociaux	32
3. Parcours vers l'accession à la propriété	33
■ Le prêt à taux zéro (PTZ)	33
■ Le prêt social location accession (PSLA)	34
■ Les ventes HLM	36
■ Les Organismes de Fonciers Solidaires et le Bail réel solidaire	38

1. Marché du logement et construction

1.1 Le dynamisme de la construction

En 2018, la région Auvergne-Rhône-Alpes représente respectivement 14,3 % et 13,8 % des logements autorisés et commencés en France métropolitaine. Elle est, après l'Île-de-France, la région qui enregistre le plus d'autorisations de logements et de logements commencés.



Source : SDES, Sit@del2, estimations sur données arrêtées à fin décembre 2018

Avec 4 342 803 logements, Auvergne-Rhône-Alpes représente 12,7 % du stock de logements (source Insee RP2015) en France métropolitaine. La part de la région Auvergne-Rhône-Alpes dans la France métropolitaine reste donc plus importante pour les flux de la construction neuve que pour les stocks.

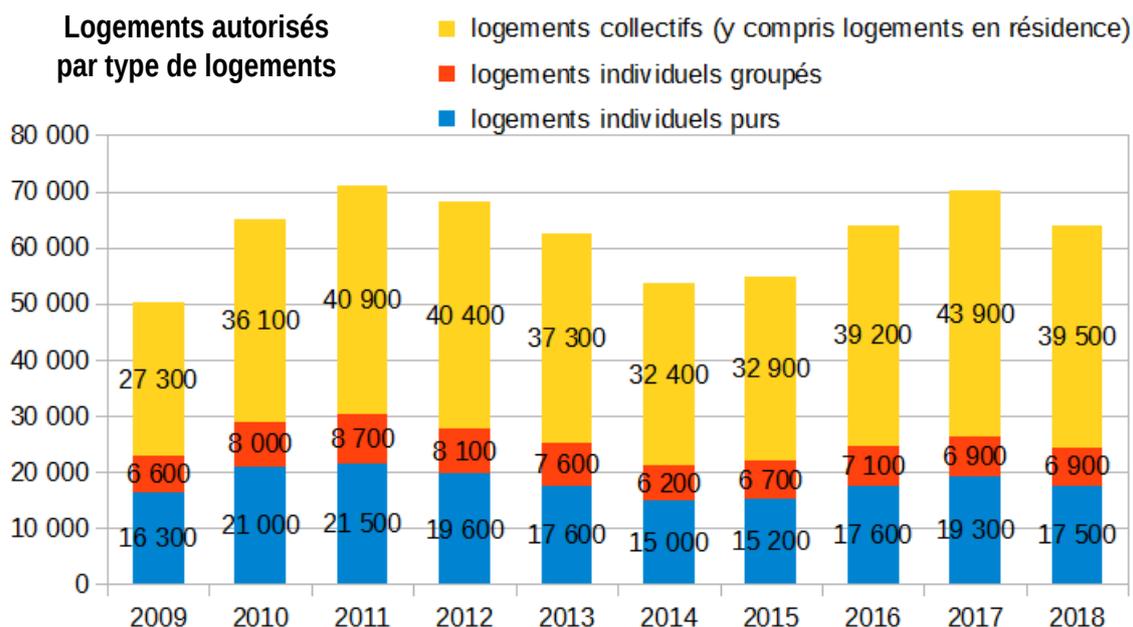
En 2018, le nombre de logements autorisés (63 800 logements) est en baisse de 9 % par rapport à 2017. Le niveau d'autorisations de logements est équivalent à celui observé en 2016. À l'échelle de la France métropolitaine, les autorisations de logements ont baissé entre 2017 et 2018 mais dans une moindre proportion (-7 %).

La baisse des autorisations de logements est liée à une diminution de logements individuels purs et collectifs autorisés (respectivement -9 et -10 %). Le nombre d'autorisations des logements individuels groupés est équivalent à celui enregistré en 2017.



© DREAL - Construction - Lyon

Logements autorisés par type de logements

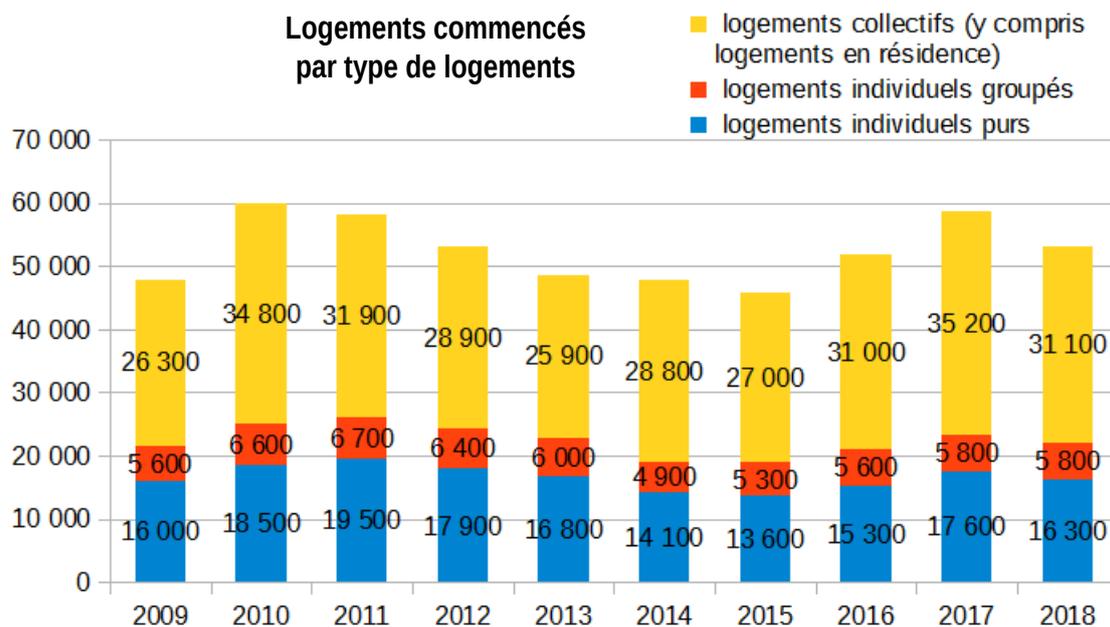


Source : SDES, Sit@del2, estimations sur données arrêtées à fin décembre 2018

S'agissant des mises en chantier, 53 200 logements sont recensés, soit une diminution de 9 % par rapport à 2017. Le niveau de construction reste toutefois élevé au regard des rythmes observés depuis 2012. Entre 2017 et 2018, le nombre de logements commencés a également diminué en France métropolitaine mais dans une moindre mesure (-7 %). Toutefois, si l'on rapporte le nombre de mises en chantier au stock de logements existant, la région présente un indicateur de dynamisme de la construction¹ (1,23) plus important que celui de la France métropolitaine (1,13).

Le nombre de logements individuels groupés commencés se maintient également au même niveau qu'en 2017. Les logements individuels purs et collectifs commencés ont respectivement diminué de 7 et 12 % entre 2017 et 2018.

Logements commencés par type de logements



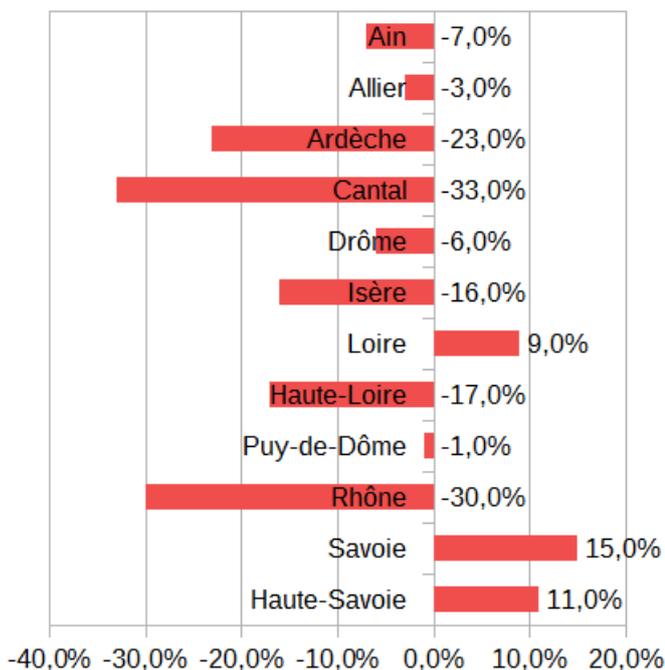
Source : SDES, Sit@del2, estimations sur données arrêtées à fin décembre 2018

1 Logements commencés en 2018/stocks de logements Insee RP2015*100

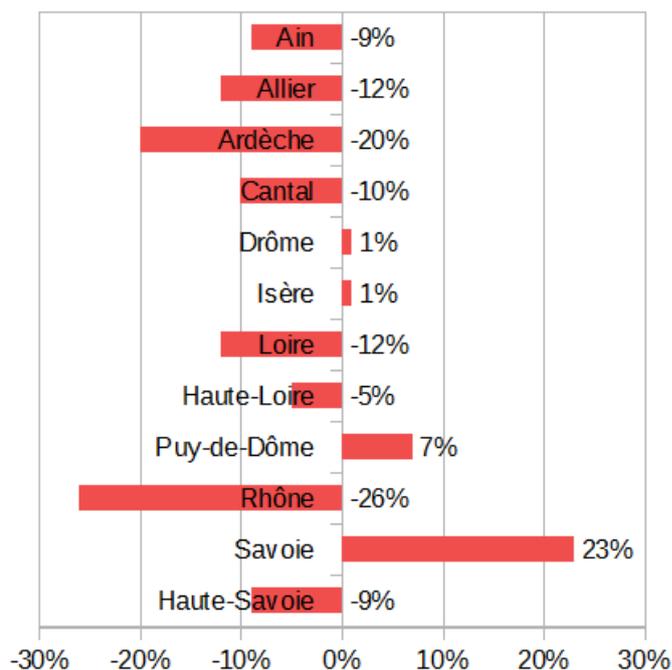
Au niveau départemental, seuls les départements de la Loire (+9 %), de la Savoie (+15 %) et de la Haute-Savoie (+11 %) enregistrent une hausse des autorisations de logements. L'Isère et le Rhône, qui représentent plus du tiers des logements autorisés en Auvergne-Rhône-Alpes, enregistrent une baisse significative des autorisations de logements (respectivement -16 % et -30 %).

Seuls trois départements voient leur nombre de logements commencés augmenter, à savoir : la Drôme (+1 %), l'Isère (+1 %), le Puy-de-Dôme (+7 %) et la Savoie (+23 %). Les mises en chantier de logements diminuent respectivement de 26 % et 9 % dans le Rhône et en Haute-Savoie alors que ces départements représentent 42 % des logements commencés dans la région.

Évolution des autorisations de logements par département entre 2017 et 2018



Évolution des mises en chantier par département entre 2017 et 2018



Source : SDES, Sit@del2, estimations sur données arrêtées à fin décembre 2018

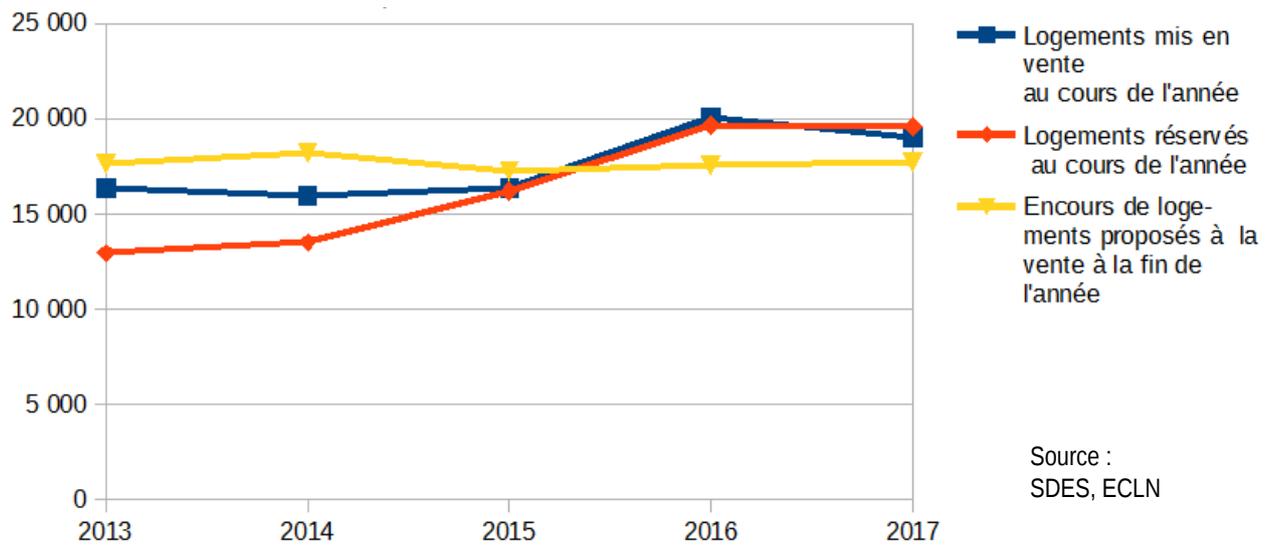
1.2 La commercialisation des logements neufs²

Les années 2016 et 2017 ont été marquées par des rythmes de mises en vente et de réservations de logements particulièrement élevés. L'encours de logement était, depuis 2015, relativement stable.

2 Pour des raisons de disponibilité des données au moment de la rédaction du présent rapport, les données concernant la commercialisation des logements neufs sont celles arrêtées à fin septembre 2018.

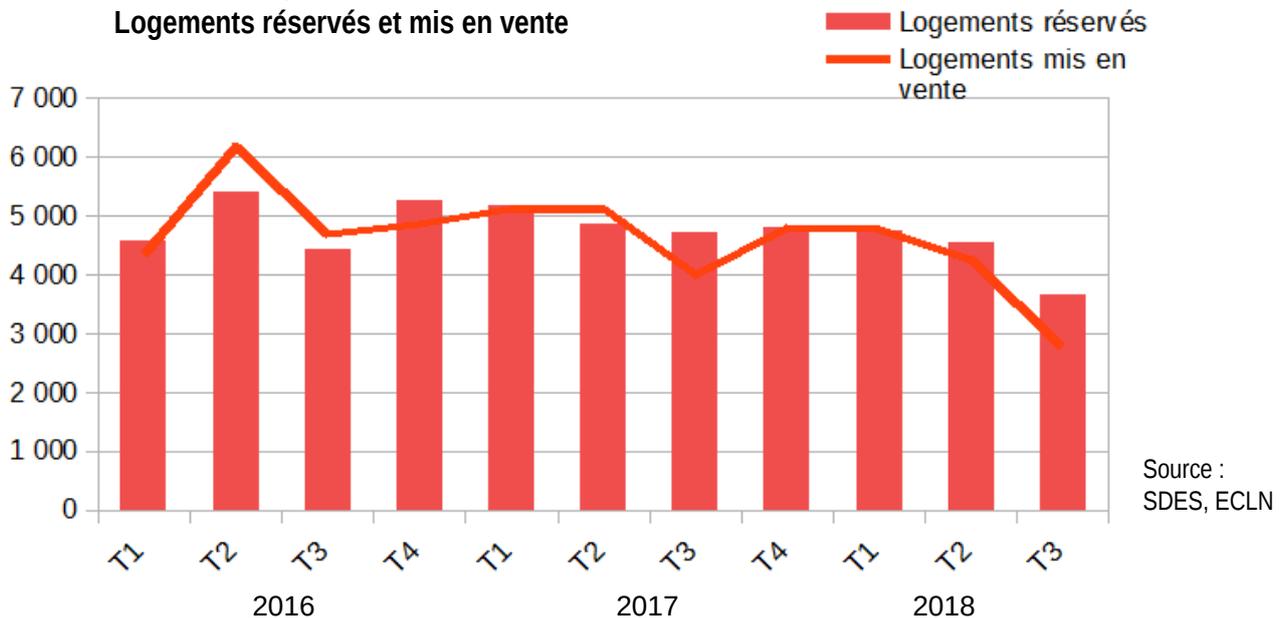


Activité de la promotion immobilière 2013-2017



À fin septembre 2018, les données de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) montrent toutefois que l'activité de la promotion immobilière marque le pas tant pour les réservations que pour les mises en vente de logements.

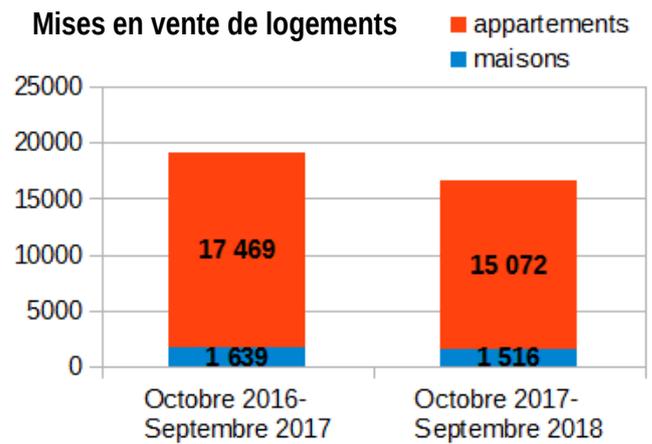
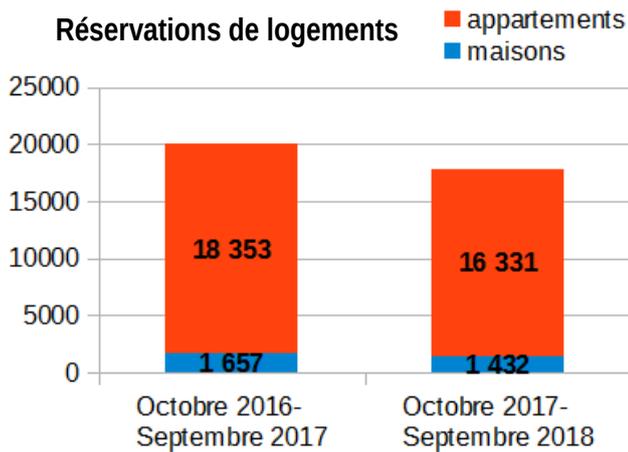
Activité de la promotion immobilière Logements réservés et mis en vente



Au cours de la dernière année glissante (entre octobre 2017 et septembre 2018), le nombre de logements réservés (17 800) a diminué de 11 % par rapport à la même période de l'année précédente (entre octobre 2016 et septembre 2017). France entière, cette baisse est moins marquée (-3 %).

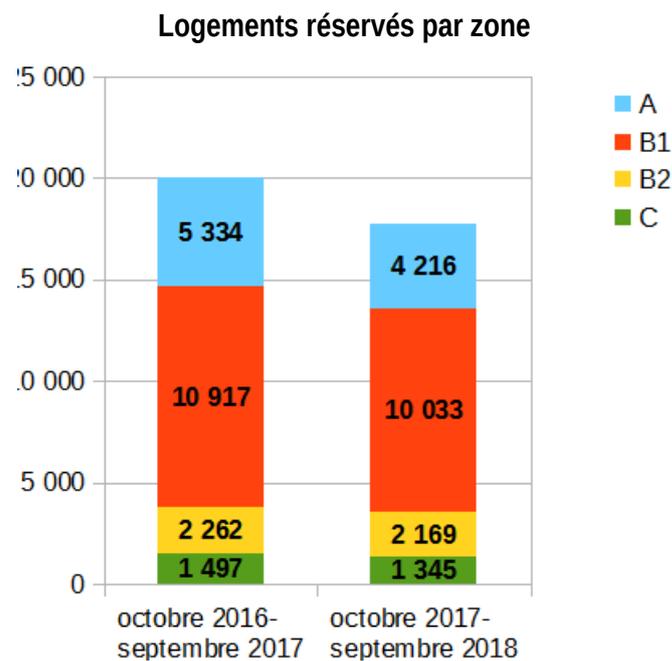
De même, les mises en vente (16 600 logements) ont baissé de 13 % en glissement annuel alors qu'au niveau national, le repli est plus limité (-7 %).

La baisse des réservations et des mises en vente concerne à la fois les logements collectifs (-11% et -14 %) et individuels (-14 % et -7 %).



Source : SDES, ECLN

Toutes les zones connaissent une diminution du nombre de logements réservés. Cette baisse est particulièrement marquée dans la zone A (-21 %).



Source :
SDES - DREAL - ECLN

Tous les départements enregistrent une baisse des réservations excepté l'Ardèche, le Cantal, la Drôme et le Puy-de-Dôme. Il faut toutefois noter que plus de 60 % du marché de la promotion immobilière se concentre dans le Rhône (métropole de Lyon y compris) et la Haute-Savoie, lesquels enregistrent une baisse de réservations de 13 et 6 %.



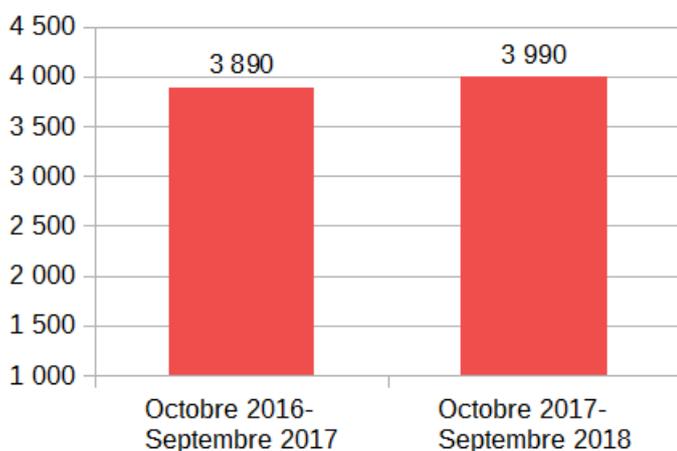
Réservations	Octobre 2017- Septembre 2018	variation annuelle glissante
Ain	853	-26%
Allier	1	nd
Ardèche	134	19%
Cantal	1	0%
Drôme	413	0%
Isère	2 284	-9%
Loire	485	-24%
Haute-Loire	93	-17%
Puy-de-Dôme	850	4%
Rhône	659	-12%
Métropole de Lyon	5 788	-13%
Savoie	1 555	-18%
Haute-Savoie	4 647	-6%

Source :
SDES - DREAL – ECLN

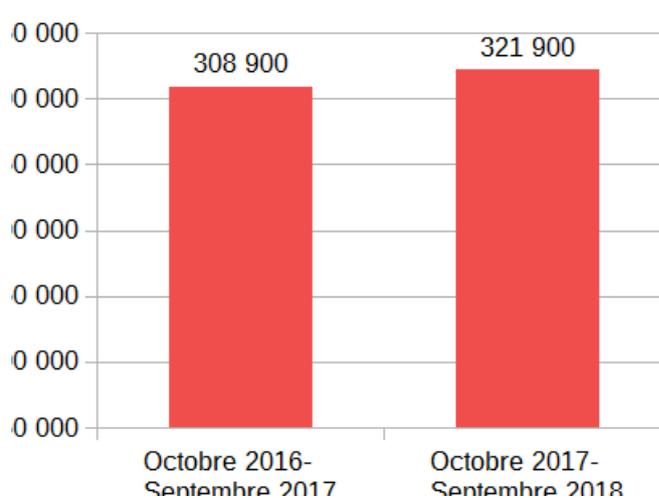
Les mises en vente étant moins nombreuses que le nombre de réservations, les stocks de logements disponibles à la vente sont en baisse. Ainsi, fin septembre 2018, environ 16 900 logements sont référencés dans les catalogues des promoteurs contre 17 600 fin septembre 2017, soit une baisse de 4 %.

S'agissant des prix, ceux-ci sont orientés à la hausse tant pour les appartements que pour les maisons. Ainsi, en moyenne des quatre derniers trimestres, le prix des appartements s'élève à 3 990 €/m² en Auvergne-Rhône-Alpes, soit une hausse de 3 %. Dans l'ensemble du pays, le prix moyen au m² pour les logements collectifs est de 4 050 € (en hausse de 2 %). La région enregistre toutefois le prix au m² le plus élevé après l'Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur. Le tarif des maisons s'établit en moyenne de l'année glissante à 322 000 € le lot, soit 4 % de plus qu'au cours de la même période de l'année précédente. France entière, le prix des maisons a augmenté de 2 % et s'élève à 264 000 € par lot.

Prix de vente moyen des appartements en €/m²
(moyenne des 4 trimestres)

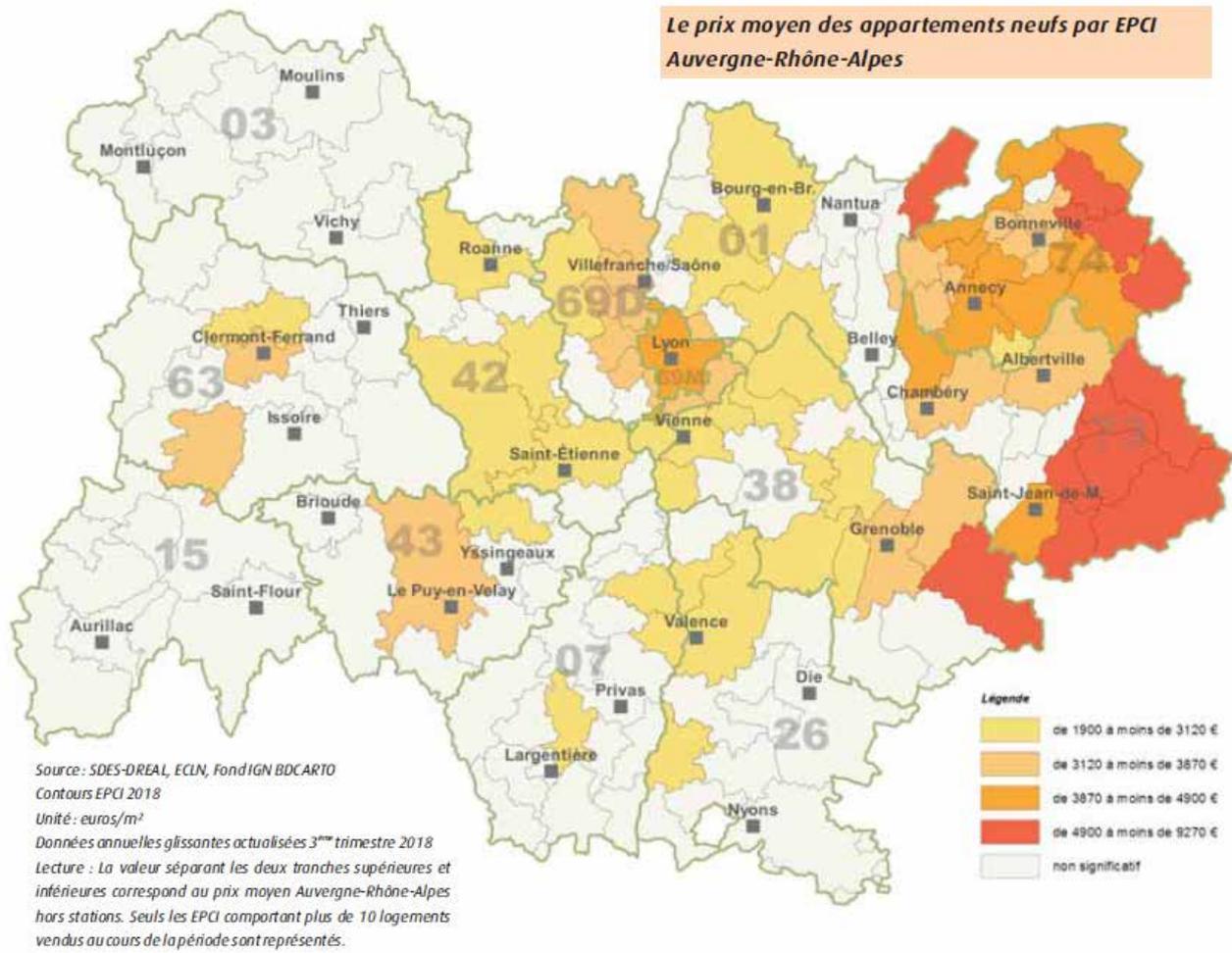


Prix de vente moyen en € par lot
(moyenne des 4 trimestres)



Source : SDES, ECLN

**Le prix moyen des appartements neufs par EPCI
Auvergne-Rhône-Alpes**



1.3 L'investissement locatif défiscalisé

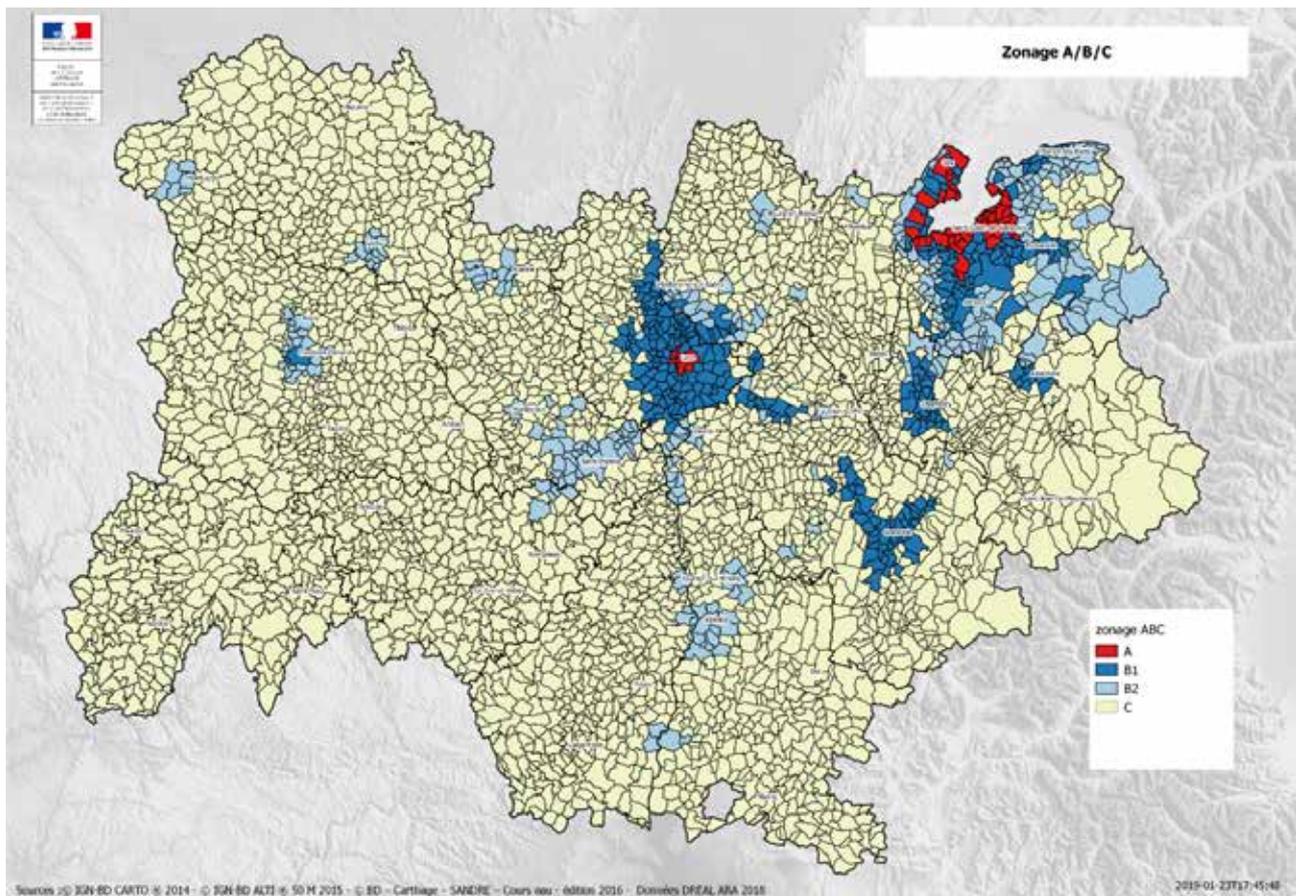
Le dispositif d'aide à l'investissement locatif dit « Dispositif Pinel » a été créé au 1er septembre 2014. La loi de finances initiale pour 2018 (article 68 de la loi n°2017-1837) a prolongé le dispositif jusqu'au 31 décembre 2021.

Il permet aux ménages investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition de logements neufs (achevés ou en l'état futur d'achèvement), l'acquisition de logements remis à l'état de neuf, la construction de logements neufs, l'acquisition de locaux transformés en logement ou l'acquisition de locaux non décents réhabilités.

Les logements éligibles sont ceux situés dans les zones A et B1 du zonage A/B/C (arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R.304-1 du code de la construction et de l'habitation).

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





Par dérogation, les communes en zones B2 et C ayant obtenu un agrément du préfet de région étaient également éligibles au dispositif. Depuis le 1^{er} janvier 2018, ces communes ne sont plus éligibles. Toutefois, le bénéfice de l'avance fiscale est maintenu pour les acquisitions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2017 et à la condition que l'acquisition soit réalisée au plus tard le 15 mars 2019 (article 187 de la loi de finances pour 2019).

En Auvergne-Rhône-Alpes, 112 communes de zone B2 ont obtenu un agrément. La liste de ces communes est disponible sur le [site du Ministère](#) de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.

La réduction d'impôt s'applique aussi dans les communes dont le territoire est couvert ou a été couvert par un contrat de redynamisation de site de défense dans les huit années précédant l'investissement (article 11 de la loi de finances pour 2019).

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

Pour les baux conclus en 2018, les plafonds annuels de ressources des locataires sont les suivants :

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	LIEU DE SITUATION DU LOGEMENT				
	Zone A bis (en €)	Reste de la zone A (en €)	Zone B 1 (en €)	Zone B 2 (en €)	Zone C (en €)
Personne seule	37 508	37 508	30 572	27 515	27 515
Couple	56 058	56 058	40 826	36 743	36 743
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	73 486	67 386	49 097	44 187	44 187
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	87 737	80 716	59 270	53 344	53 344
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	104 390	95 553	69 725	62 753	62 753
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	117 466	107 527	78 579	70 721	70 721
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	13 087	11 981	8 766	7 888	7 888

En Auvergne-Rhône-Alpes, les plafonds de loyers dans les communes de zone A ont fait l'objet d'une modulation par l'arrêté préfectoral n°15-034 du 4 février 2015. Les plafonds de loyers dans les autres zones sont les mêmes que ceux fixés au niveau national. Pour les baux conclus en 2018, les plafonds de loyers applicables en Auvergne-Rhône-Alpes sont les suivants :

	2018
Zone A métropole de Lyon	12,00 €/m ²
Zone A Ain Haute-Savoie	12,30 €/m ²
Zone B1	10,15 €/m ²
Zone B2	8,82 €/m ²

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

Enfin, la loi de finances pour 2019 a étendu le dispositif d'aide à l'investissement locatif aux logements anciens situés dans les communes signataires d'une convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT) ainsi que dans le centre des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué. Pour en bénéficier, le logement doit faire ou avoir fait l'objet de travaux de réhabilitation représentant au moins 25 % du coût total de l'opération.

Un arrêté des ministres en charge du logement et du budget listera les communes concernées et déterminera le centre des communes éligibles.

En 2018, la DREAL a mandaté le Cerema pour la réalisation d'une étude sur l'investissement locatif. Cette étude visait à objectiver le poids de ce dispositif dans la production de logements en Auvergne-Rhône-Alpes et d'identifier les caractéristiques de ces logements (voir le [site de la DREAL](#)).



1.4 Les ventes de terrains à bâtir pour des maisons individuelles

L'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) est une enquête couvrant l'ensemble des terrains ayant fait l'objet d'une autorisation de construire pour une maison individuelle. Les données les plus récentes actuellement disponibles sont celles de 2017.

En 2017, 9 948 terrains à bâtir ont été achetés en Auvergne-Rhône-Alpes par des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle soit une hausse de 27 % par rapport à l'année précédente.

La surface moyenne en m² des terrains achetés (1 037 m²) est en légère progression par rapport à 2016 (+ 3 %). Parallèlement, le prix moyen en €/m² est en baisse de 2 % et s'établit à 90 €/m². Toutefois, sur une période de 5 ans, le prix moyen au m² a augmenté de 10 %. En France métropolitaine, la région se situe à la 4^e place en termes de cherté du foncier en €/m² après l'Île-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Pays-de-la-Loire. Le coût moyen d'une acquisition de terrain en 2017 est de 93 533 €, en hausse de 1 % par rapport à 2016.

	Prix moy en/ m ² en euros	Variation 2017/2016	Variation 2017/2012	Surface moyenne en m ²	Variation 2017/2016	Variation 2017/2012	Prix moyen du terrain 2017	Variation 2017/2016	Variation 2017/2012
Ain	89	-2%	-2%	1 011	6%	4%	90 075	4%	2%
Allier	22	4%	10%	1 536	0%	-8%	33 319	4%	1%
Ardèche	52	4%	2%	1 295	1%	-1%	67 590	5%	1%
Cantal	22	-2%	3%	1 412	-1%	4%	31 714	-2%	7%
Drôme	95	4%	5%	846	1%	-7%	80 684	5%	-2%
Isère	113	2%	12%	979	7%	-2%	111 102	9%	10%
Loire	63	-1%	-5%	1 072	4%	1%	67 907	3%	-4%
Haute-Loire	37	-1%	-5%	1 305	-6%	2%	47 729	-8%	-4%
Puy-de-Dôme	56	6%	10%	1 090	-2%	-3%	61 244	4%	6%
Rhône	186	-1%	19%	860	4%	0%	160 241	3%	19%
Savoie	101	-8%	2%	976	11%	5%	98 898	1%	6%
Haute-Savoie	171	-6%	17%	864	2%	-11%	147 664	-4%	3%
Région	90	-2%	10%	1 037	3%	-2%	93 533	1%	7%

Source: SDES, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2017

En 2017, 49 % des terrains achetés se situent dans l'espace périurbain. La part d'acquisition dans cette zone est en augmentation par rapport à 2016 (+1 point). Les pôles urbains concentrent 35 % des acquisitions foncières tandis que l'espace rural représente 15 % des acquisitions.

1.5 Le logement intermédiaire pour les investisseurs institutionnels

L'article 73 de la loi n°2013-1278 de finances pour 2014 (codifié à l'article 279-0 bis A du CGI) a introduit un régime fiscal spécifique pour les logements locatifs intermédiaires dont le bénéfice est soumis à un agrément préalable. Cet agrément est délivré par le préfet de département, après instruction de ses services ou, depuis la loi du 6 août 2015 par un délégué des aides à la pierre. Cet agrément est donné exclusivement au profit d'investisseurs « institutionnels ».

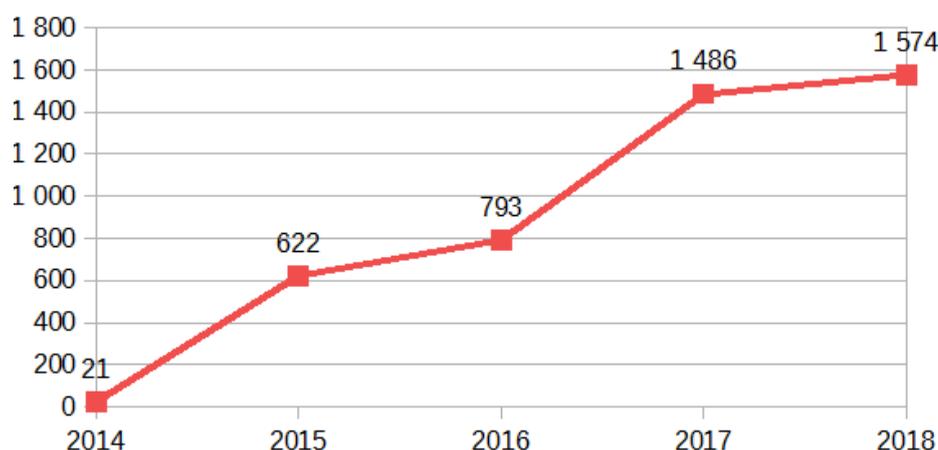
Plusieurs conditions doivent être respectées pour bénéficier du régime fiscal :

les logements doivent être situés en zones A ou B1 ;

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

Le dispositif s'est déployé progressivement depuis 2014. Le nombre d'agrément a atteint, en 2018, son plus haut niveau avec 1 574 logements intermédiaires agréés soit une hausse de 6 % par rapport à 2017.

Nombre de logements intermédiaires agréés



Source : Ministère de la Cohésion des territoires, base de données SPLS-GALION

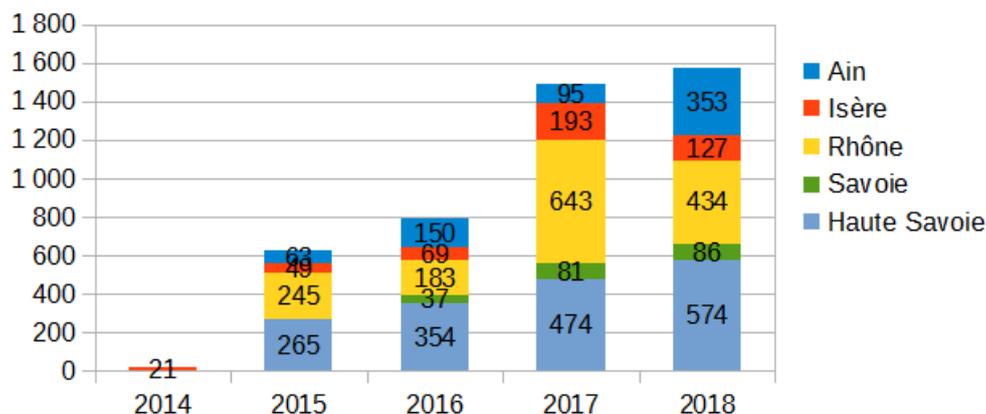
Auvergne-Rhône-Alpes est la deuxième région en nombre de logements intermédiaires agréés, après l'Île-de-France. Elle représente environ 17 % des logements intermédiaires agréés France entière.

61 % des logements intermédiaires agréés sont situés dans des communes classées en zone B1 (955 logements). La part de logements agréés dans cette zone a constamment augmenté depuis 2014. La part de logements agréés en zone A a diminué de 11 % entre 2017 et 2018.

En 2018, 36 % des agréments ont été délivrés pour des programmes en Haute-Savoie.

Nombre de logements intermédiaires agréés

Répartition par département



Source : Ministère de la Cohésion des territoires, base de données SPLS-GALION

2. Le développement d'un parc locatif social

2.1 Les organismes HLM dans la région

Le panorama des organismes d'Auvergne-Rhône-Alpes évolue. En 2011, 91 bailleurs ayant leur siège social dans la région ont signé une convention d'utilité sociale. Avec le jeu des fusions/absorptions³, l'adossement à des groupes, la recombinaison patrimoniale via des ventes en bloc pour rationaliser les implantations territoriales de certains bailleurs, en particulier les SA HLM, la région compte fin 2017 78 bailleurs ayant leur siège social en Auvergne-Rhône-Alpes. Il faut également ajouter à ces mouvements, l'application du décret de juillet 2016 sur l'agrément des SEM, le rattachement au 1^{er} janvier 2017 des OPH communaux aux EPCI compétents en matière d'habitat (conformément à la loi ALUR et NOTRe), ainsi que la réforme d'Action Logement menée via l'ordonnance du 20 octobre 2016 qui a également engendré un groupe plus intégrateur.

Les 78 bailleurs qui ont leur siège social en Auvergne-Rhône-Alpes⁴, se décomposent en :

- 32 offices publics de l'habitat (OPH), dont 4 OPH métropolitains, avec un parc de 298 735 logements, soit 56,87 % du parc social conventionné régional (et 69,3 % du parc régional en quartier politique de la ville (QPV)). Présents dans chaque département, les plus petits OPH comptent 930 logements (OPH de Commentry) et les plus importants plus de 25 000 logements (Dynacité OPH de l'Ain avec 25 108 logements, Lyon Métropole Habitat avec 26 463 logements et OPAC 38 avec 27 333 logements)
- 25 entreprises sociales pour l'habitat (ESH), avec un parc de 175 130 logements, soit 33,34 % du parc conventionné régional (22,6 % du parc régional en QPV). La taille du parc varie entre 230 logements (La Thoysseyenne (Ain) - à l'exception de la SALMAS (Rhône) avec un parc de 54 logements - à plus de 32 000 (Alliade Habitat (Rhône), La majorité des ESH interviennent dans plusieurs départements.

3 Dans l'Ain : Ambérieu Habitat absorbé par Dynacité. Dans la Drôme : fusion OPH de Valence et de l'OPH de Habitat Pays de Romans qui a donné naissance à Valence Romans Habitat. Dans la Loire : dissolution de la Cogecoop : le Toit familial absorbé par Cité nouvelle. Dans la Haute-Loire : absorption de Foyer Vellave par Alliade. Dans le Rhône : scission de l'OPAC du Rhône et création de Lyon Métropole Habitat ; Postes des Alpes absorbé par Est Métropole Habitat ; HMF absorbé par Immobilière Rhône-Alpes. En Savoie : Chambéry Alpes Habitat (OPH) absorbé par Cristal Habitat (ancienne SAEIM de Chambéry) ; Saemcarra absorbé par Sollar. En Haute-Savoie : absorption par Haute-Savoie Habitat de la SAEIM Vallée d'Arve et de la SIGEM.

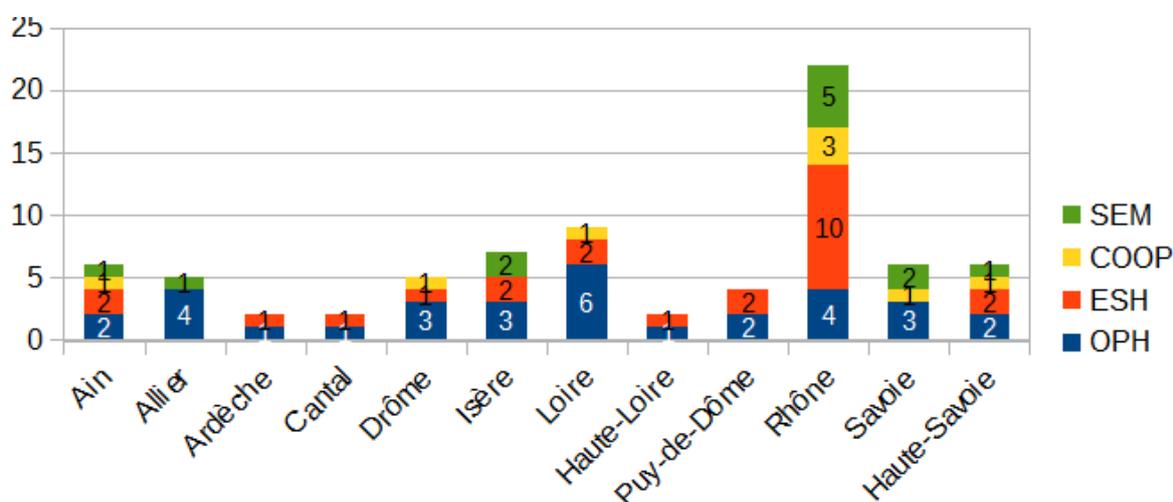
4 Plus d'une centaine d'organismes produisent sur la région.

- 13 sociétés d'économie mixte (SEM) avec un parc de 44 444 logements, soit 8,46 % du parc conventionné régional. À noter, le cas particulier de la Semcoda (Ain) qui à elle seule représente 55 % des logements conventionnés des SEM de la région.
- 8 coopératives (COOP) avec un parc de 6 975 logements, soit 1,33 % du parc régional. Parmi ces organismes, deux (Habitat Dauphinois (2 492 logements) et le Toit Forézien (3 483 logements) représentent 77 % des logements des coopératives HLM de la région.

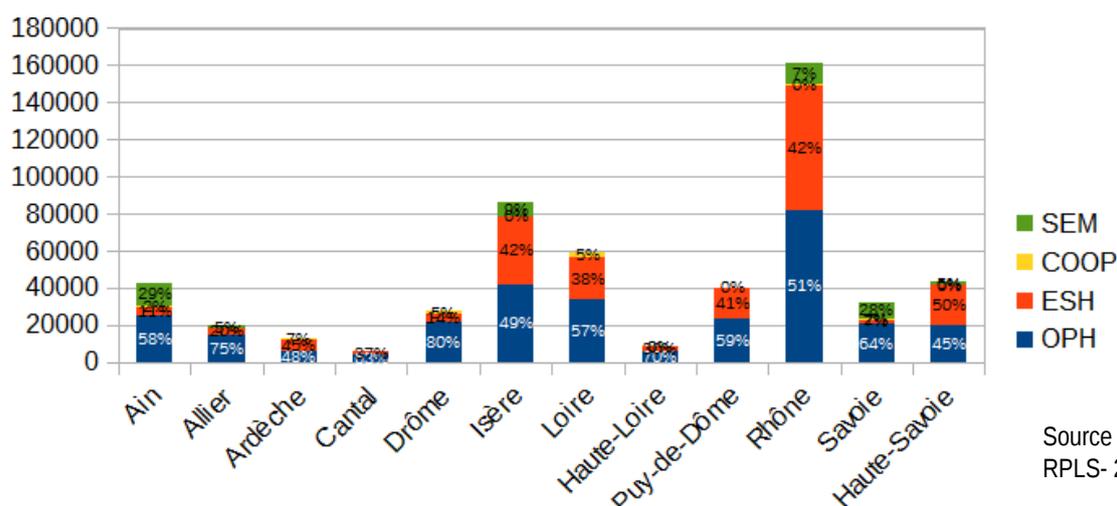
Si 78 bailleurs ont leur siège social dans la région, plus de 120 organismes interviennent et ont du patrimoine en Auvergne-Rhône-Alpes, qui compte un parc social de près de 560 000 logements.

Le panorama départemental des bailleurs présente des situations contrastées, allant de 1 ou 2 bailleurs ayant leur siège social sur le département (Ardèche, Cantal, Haute-Loire) jusqu'à 22 bailleurs dans le Rhône.

Nombre de bailleurs par catégorie ayant leur siège social dans le département



Volume du parc des bailleurs par catégorie intervenant dans le département



Source : RPLS- 2017

La loi ELAN, promulguée en novembre 2018, amplifie le processus de restructuration des organismes HLM en imposant une obligation de regroupement aux organismes n'atteignant par la taille minimale de 12 000 logements, d'ici le 1^{er} janvier 2021⁵. Les SEM dont le chiffre d'affaires annuel toutes activités est inférieur à 40 M€ en moyenne sur 3 ans sont exemptées de cette obligation.



L'objectif poursuivi est :

- d'avoir des structures plus robustes pleinement ancrées sur les territoires avec des capacités à intervenir pour développer une offre plus abondante de logements à prix maîtrisés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires, accession sociale à la propriété), et des logements adaptés pour répondre aux besoins spécifiques des publics les plus précaires ;
- de construire et de rénover davantage et de manière efficace.

La loi ELAN élargit par ailleurs les compétences des bailleurs à de nouvelles activités afin qu'ils répondent de façon adaptée et pertinente aux enjeux et besoins des territoires sur lesquels ils interviennent, en particulier quand l'offre de services privée fait défaut.

À l'échelle de la région Auvergne-Rhône-Alpes, sur les 78 bailleurs, 42 organismes (21 OPH, 9 ESH, 9 SEM et 3 coop) sont concernés par cette obligation de regroupement. Les concertations conduites en février/mars 2018 dans le cadre de l'instruction du 31 janvier 2018 par les services de l'État avec leur bailleur, ont mis en lumière une très forte préoccupation, celle du maintien d'un ancrage territorial.

Un autre point qui aura marqué l'année 2018, est l'effort consenti par les bailleurs avec la mise en place de la réduction de loyer de solidarité (RLS) pour accompagner la baisse de la dépense publique des APL (art. 126 de la loi de finances 2018). Cette mesure suscite des inquiétudes chez les bailleurs sociaux concernant leur capacité à investir et donc à produire de nouveaux logements. L'État a mis en place des mesures d'accompagnement et de soutien à l'investissement pour limiter les pertes financières supportées par les bailleurs (avec un rôle pivot de la caisse des dépôts dans ce soutien du secteur HLM).

2.2 Les logements locatifs sociaux agréés en 2018 hors ANRU⁶

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

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

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

Ces prêts peuvent financer la construction ou l'acquisition (ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration) de logements à usage locatif.

Les objectifs nationaux pour l'année 2018

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

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

5 Toutefois, un organisme sous le seuil des 12 000 logements, n'est pas contraint à rejoindre un groupe s'il n'y a pas d'autre organisme isolé, ni de groupe ayant son siège social dans le département. Un organisme dont l'activité principale au cours des 3 dernières années est une activité d'accession sociale et qui n'a pas construit ou acquis plus de 600 logements locatifs sociaux au cours des six dernières années est également exempté. Enfin, les OPH de moins de 12 000 logements rattachés à un même EPCI. seront dans l'obligation de fusionner, un EPCI ou une collectivité (sauf pour la métropole du Grand Paris) ne pouvant être la collectivité de rattachement de plusieurs OPH gérant chacun moins de 12 000 logements.

6 Sauf lorsque cela est précisé, les données présentées ici sont issues de l'infocentre SISAL.

L'exercice de programmation national 2018 a ainsi été conduit par le conseil d'administration du FNAP, et validé dans sa séance du 15 décembre 2017, en se basant sur le recensement des besoins des territoires de gestion, principe qui s'applique à la programmation du logement social depuis 2013. Près de 141 100 logements locatifs sociaux ont été programmés, soit 40 000 PLAI et environ 66 400 PLUS et 34 700 PLS, pour une enveloppe de subventions consacrées aux aides à la pierre initialement de plus de 460 millions d'euros.

La répartition régionale des objectifs

Les objectifs fixés par le conseil d'administration du Fonds National des Aides à la Pierre à la région Auvergne-Rhône-Alpes pour 2018 correspondent à 16 854 logements, dont 5 051 PLAI, 7 503 PLUS, 4 300 PLS. Pour mémoire, en 2017, le nombre de logements agréés dans la région a atteint 15 342 logements sociaux : 3 951 logements PLAI, 6 514 logements PLUS, 4 877 logements PLS.

Ces objectifs prennent en compte la réaffirmation de la priorité à donner à la production de PLAI, avec la mise en œuvre de l'objectif 40 000 PLAI par an (au niveau national) du plan Logement d'Abord (pour mémoire, 34 300 PLAI ont été agréés en 2016, et 30 500 en 2017), notamment en zones tendues. En outre, un complément d'enveloppe et d'objectifs PLAI a été prévu pour les territoires fléchés par le Président de la République en juillet 2017. Auvergne-Rhône-Alpes est concernée par deux des quatre territoires cités par le Président de la République : la Métropole de Lyon et la frontière genevoise (les deux autres étant l'Île-de-France et l'agglomération d'Aix-Marseille). Cet objectif supplémentaire, de 151 logements PLAI, s'ajoute au besoin régional remonté fin 2017 (4 900 PLAI).

Suite au CRHH plénier du 2 mars 2018, la programmation a été validée, conformément à la notification, avec les principes généraux suivants :

- satisfaction a minima des objectifs liés au rattrapage SRU et de ceux inscrits dans les PLH ;
- affirmation de la priorité à la production de logements abordables (PLAI) en zones tendues ;
- priorisation des opérations en structures spéci-fiques et des projets en habitat adapté ;
- maintien du bonus pour soutenir les opérations en acquisition-amélioration en zones détendues en maîtrise d'ouvrage directe ;
- maîtrise de la production de logements ordinaires en PLS ;
- respect de l'engagement du Contrat de Plan État-Région en Haute-Savoie (555 k€).

Les moyens financiers

Le montant de la dotation régionale au titre du logement locatif social s'élevait initialement à 43 940 636 €. La consommation régionale définitive en autorisations d'engagement s'élève en fin de gestion 2018 à 35 692 881 €. Elle correspond à un montant moyen de subvention (MMS) régional de 8 964 €, à comparer au MMS résultant de la programmation qui s'établissait à 8 700 €.

Les logements locatifs sociaux agréés

Le nombre de logements locatifs sociaux agréés au niveau national est, en 2018, de 108 500 logements dont 81 500 PLUS/PLAI, soit 75 % des objectifs LLS et 75 % des objectifs PLUS/PLAI.

En Auvergne-Rhône-Alpes, 13 786 logements ont été financés en 2018 dont 3 982 PLAI, 5 930 PLUS et 3 874 PLS, soit 82 % des objectifs de logements sociaux notifiés en début d'année (79 % des objectifs PLUS/PLAI).

À titre indicatif, les agréments 2018 correspondent à une évolution théorique du parc de logements sociaux⁸ de 2,47 % et la part des logements sociaux agréés en 2018 sur les logements autorisés (63 800 logements⁹) s'élève à 21,6 %.

7 Source SISAL, hors reliquats chez les délégataires qui seront mobilisables pour la programmation 2019 et hors démolitions.

8 Source RPLS, hors parc non conventionné des SEM

9 Source : SDES, Sit@del2, estimations sur données arrêtées à fin décembre 2018



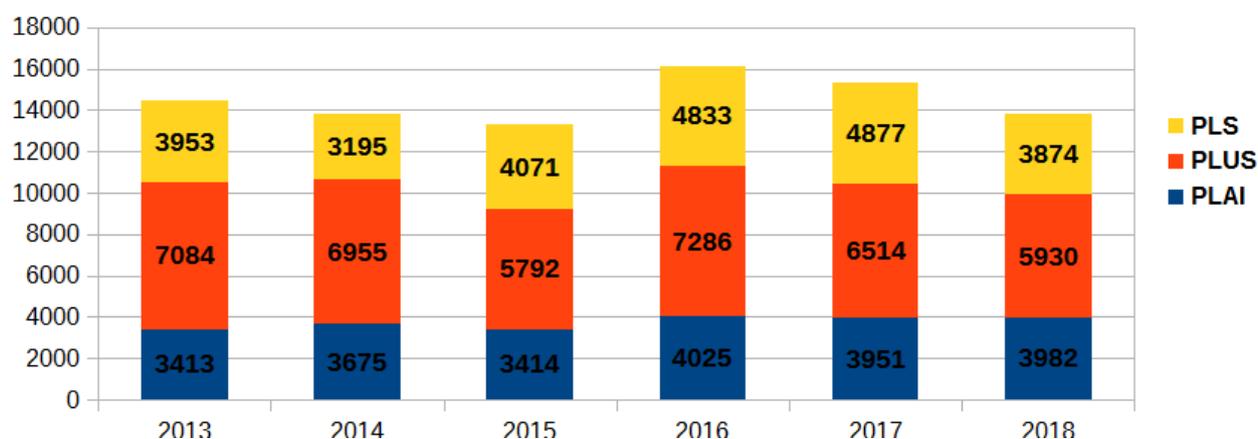
Le nombre de logements agréés en 2018 est en baisse de 10 % par rapport à 2017. La baisse concerne surtout les PLUS et les PLS. Les produits les plus sociaux, les PLAI, se maintiennent par rapport à la production des années antérieures alors que les résultats de 2017 et 2016 étaient respectivement de 3 951 et 4 025. Toutefois, les objectifs fixés à la région sur les logements les plus sociaux dans le cadre du plan Logement d'abord¹⁰ (5 051 PLAI) ne sont pas atteints.

La part de PLAI dans le total PLUS-PLAI est de 40 %. Si elle est conforme au ratio fixé, elle résulte davantage de la baisse de la production en PLUS que d'un accroissement du nombre de PLAI.

La production régionale représente 12,7 % des agréments nationaux (12,2 % des PLAI, 12,2 % des PLUS et 14,3 % des PLS).

Le graphique ci-après présente l'évolution du nombre logements agréés dans la région depuis 2013.

LLS agréés entre 2013 et 2018 dans la région Auvergne-Rhône-Alpes hors ANRU



Localisation des logements financés :

La production régionale se concentre toujours en 2018 dans les zones les plus tendues (67,2 % en zones A et B1, pour 66,6 % en 2017). 46 % de la production se situe en communes déficitaires SRU.

Situation au 21 janvier 2019 (hors ANRU) – Source SISAL		Objectifs LLS fixés lors du CRHH du 2 mars 2018				Nombre de logements agréés				Atteinte des objectifs fixés lors du CRHH du 2 mars 2018			
Territoires de gestion		PLUS	PLAI	PLS	TOTAL LLS	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL LLS	% obj PLUS	% obj PLAI	% obj PLS	% obj total LLS
01	CD AIN	735	541	576	1852	451	363	598	1412	61%	67%	104%	76%
03	CD ALLIER	105	95	56	256	85	67	40	192	81%	71%	71%	75%
07	DDT ARDECHE	275	91	15	381	175	79	9	263	64%	87%	60%	69%
15	DDT CANTAL	58	30	40	128	43	127	43	213	74%	423%	108%	166%
26	DDT DROME	375	222	90	687	335	182	91	608	89%	82%	101%	89%
38	CA DU PAYS VOIRONNAIS	131	80	58	269	114	75	56	245	87%	94%	97%	91%
38	GRENOBLE ALPES METROPOLE	640	370	290	1300	546	295	253	1094	85%	80%	87%	84%
38	DDT ISERE	500	312	249	1061	341	213	231	785	68%	68%	93%	74%
42	DDT LOIRE	336	223	126	685	220	209	51	480	65%	94%	40%	70%
43	DDT HAUTE-LOIRE	117	51	141	309	49	0	115	164	42%	0%	82%	53%
63	CLERMONT AUVERGNE METROPOLE	423	297	150	870	410	281	118	809	97%	95%	79%	93%
63	DDT PUY-DE-DOME	183	132	51	366	144	82	57	283	79%	62%	112%	77%
69	METROPOLE DE LYON	1400	1210	1400	4010	1135	917	990	3042	81%	76%	71%	76%
69	DDT RHONE	460	255	280	995	512	226	460	1198	111%	89%	154%	120%
73	CA GRAND CHAMBERY	237	140	89	466	164	89	137	390	69%	64%	154%	84%
73	DDT SAVOIE	210	115	126	451	145	82	162	389	69%	71%	129%	86%
74	CA ANNEMASSE-LES VOIRONS AGGLOMERATION	213	191	19	423	210	174	31	415	99%	91%	163%	98%
74	DDT HAUTE SAVOIE	1105	696	544	2345	851	521	432	1804	77%	75%	79%	77%
REGION AUVERGNE-RHONE-ALPES		7503	5051	4300	16854	5930	3982	3874	13 786	79%	79%	90%	82%

10 Plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022)

Publics bénéficiaires :

Les logements financés en Auvergne-Rhône-Alpes en 2018 sont très majoritairement (80 %) des logements ordinaires (hors logements étudiants). 4 % des logements agréés sont des logements à destination des étudiants, 16 % des logements sont des logements en structures collectives.

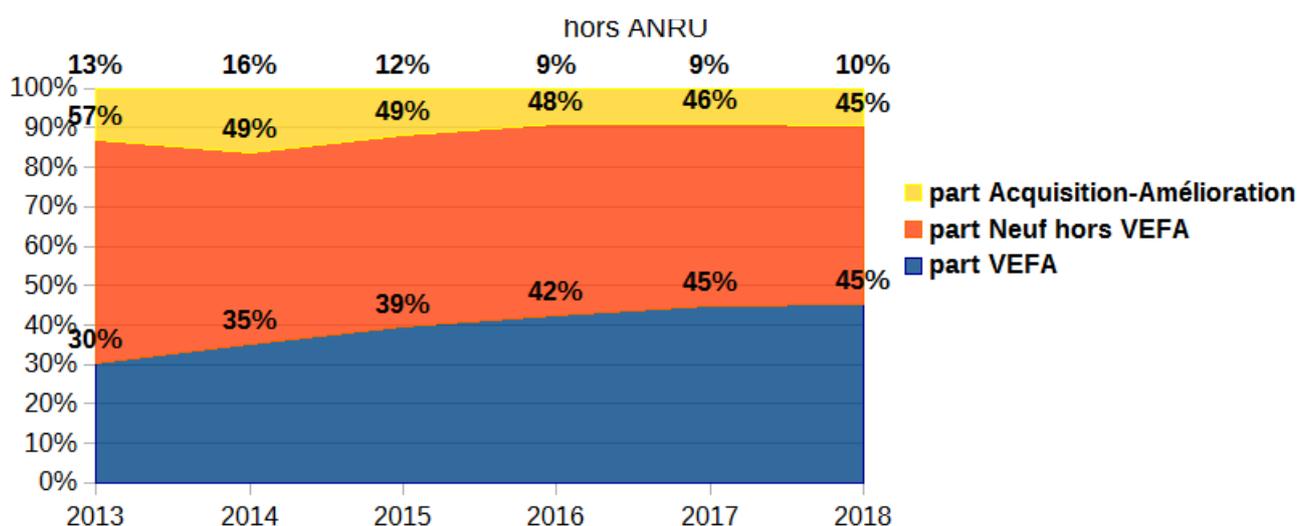
En nombre de logements	PLAI	PLUS	PLS	Total
Logements-foyers à destination des personnes âgées ou des personnes handicapées	0	98	1336	1434
Hébergement	58	0	0	58
Pensions de famille	78	0	0	78
Résidence d'accueil	24	0	0	24
Résidence sociale	552	59	0	611
Logements étudiants		40	474	514
Total structures spécifiques	712	197	1810	2719

183 logements (53 PLAI, 95 PLUS, 35 PLS) ont bénéficié en 2018 de l'autorisation au titre de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, prévue par le décret du 3 mai 2017, permettant l'attribution de ces logements adaptés en priorité à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

Caractéristiques des logements financés :

Parmi les 13 786 LLS agréés en 2018, 12 278 sont des logements collectifs (89 %), 924 des logements individuels et 584 sont situés dans des opérations mixtes individuel-collectif.

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



L'acquisition-amélioration représente 9,6 % de la programmation régionale 2018. 8 logements seront remis sur le marché grâce à des financements en PALULOS communale (financements pour la réhabilitation de logements communaux conventionnés en logement social, assimilés aux financements PLUS dans ce bilan).

La part de logements en VEFA¹¹ est en hausse constante depuis plusieurs années et s'élève en 2018 à 45,3 %. La VEFA est particulièrement mobilisée dans les départements de la Haute-Savoie, du Rhône, de l'Isère et de la Savoie

Bilan 2018 – hors ANRU		part de VEFA
Ain	CD AIN	39%
Allier	CD ALLIER	8%
Ardèche	DDT ARDECHE	19%
Cantal	DDT CANTAL	0%
Drôme	DDT DROME	14%
Isère	CA DU PAYS VOIRONNAIS	29%
Isère	GRENOBLE ALPES METROPOLE	46%
Isère	DDT ISERE	62%
Loire	DDT LOIRE	24%
Haute-Loire	DDT HAUTE-LOIRE	31%
Puy-de-Dôme	CLERMONT AUVERGNE METROPOLE	43%
Puy-de-Dôme	DDT PUY-DE-DOME	29%
Rhône	METROPOLE DE LYON	54%
Rhône	DDT RHONE	46%
Savoie	CA GRAND CHAMBERY	38%
Savoie	DDT SAVOIE	53%
Haute-Savoie	CA ANNEMASSE-LES VOIRONS AGGLOMERATION	69%
Haute-Savoie	DDT HAUTE SAVOIE	59%
REGION AUVERGNE-RHONE-ALPES		45%

Opérateurs

45 % de la programmation 2018 correspond à des opérations réalisées par des entreprises sociales pour l'habitat (ESH), 29 % par des offices publics de l'habitat (OPH), 12 % par des SEM, 5 % par des opérateurs agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion, 4 % par des coopératives HLM, 3 % par des investisseurs privés (logements PLS), 2 % par des collectivités locales ou EPCI, 1 % par des établissements hospitaliers (logements PLS).

10 bailleurs ont une production supérieure à 300 logements et représentent 43 % de la production 2018 : Alliade Habitat (1 347 logements), la SEMCODA (838 logements), Immobilière Rhône-Alpes (601 logements), la Société Dauphinoise pour l'Habitat (588 logements), Halpades (563 logements), Haute-Savoie Habitat (545 logements), Opac 38 (455 logements), Auvergne Habitat (359 logements), Dynacité (319 logements), Cristal Habitat (305 logements).

11 Vente en état futur d'achèvement ou « vente sur plans »

Financement des opérations

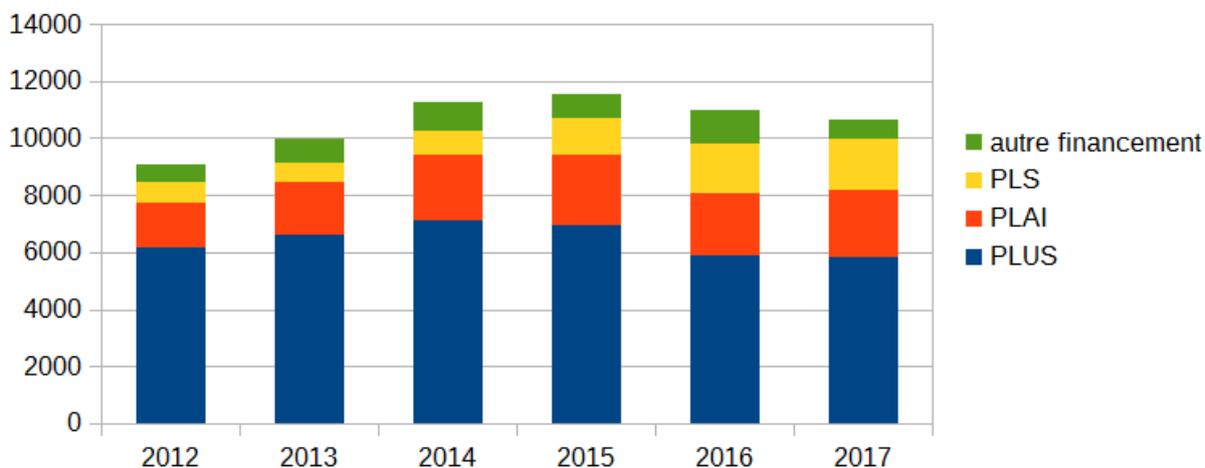
Les opérations agréées en 2018 correspondent à un montant d'investissement de près de 1,96 Mds € (142 000 € par logement) dont :

- 1,25 Mds € de prêts de la Caisse des Dépôts
- 283 M€ de fonds propres des organismes
- 71 M€ de prêts Action Logement
- 36 M€ de subventions directes de l'État (hors subventions PLAI adaptés) (les aides indirectes ne sont pas ici comptabilisées)
- 90 M€ de subventions des collectivités locales et EPCI
- 24 M€ de subventions autres
- 0,5 M€ de subventions Action Logement
- 203 M€ de prêts autres (PLS auprès d'autres établissements bancaires notamment).

Les logements locatifs sociaux livrés

10 700 logements locatifs sociaux ont été mis en service dans le courant de l'année 2017, ce qui correspond à la moyenne constatée sur les 6 dernières années de collecte RPLS.

LLS mis en service dans le courant de l'année dans la région Auvergne-Rhône-Alpes



Source : SDES RPLS 2013-2018-Traitement DREAL

2.3 Le conventionnement Anah

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

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

La signature de cette convention engage le bailleur pour une durée minimum de 9 ans à louer son logement en respectant certains plafonds de loyers, de ressources des locataires et, le cas échéant, certaines conditions de choix des locataires. En contrepartie, le bailleur peut bénéficier d'un avantage fiscal.

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

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

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

	Sans TVX LI	Sans TVX LC	Sans TVX LCTS	Sans travaux Total	Avec TVX LI	Avec TVX LC	Avec TVX LCTS	Avec travaux Total	TOTAL AVEC ET SANS TVX
TOTAL	708	2862	140	3710	132	2084	258	2474	6184
2014	233	604	19	856	50	574	83	707	1563
2015	198	636	28	862	32	495	81	608	1470
2016	126	636	67	829	24	493	44	561	1390
2017	86	560	17	663	23	308	34	365	1028
2018	65	426	9	500	3	214	16	233	733

En Auvergne-Rhône-Alpes, le nombre de logements conventionnés en 2018 (dont la date de prise d'effet – signature du bail - est comprise entre le 01/01/2018 et le 31/12/2018) a diminué de 29 % par rapport à l'année 2017 (- 33 % au niveau national).

2.4 L'accès au parc

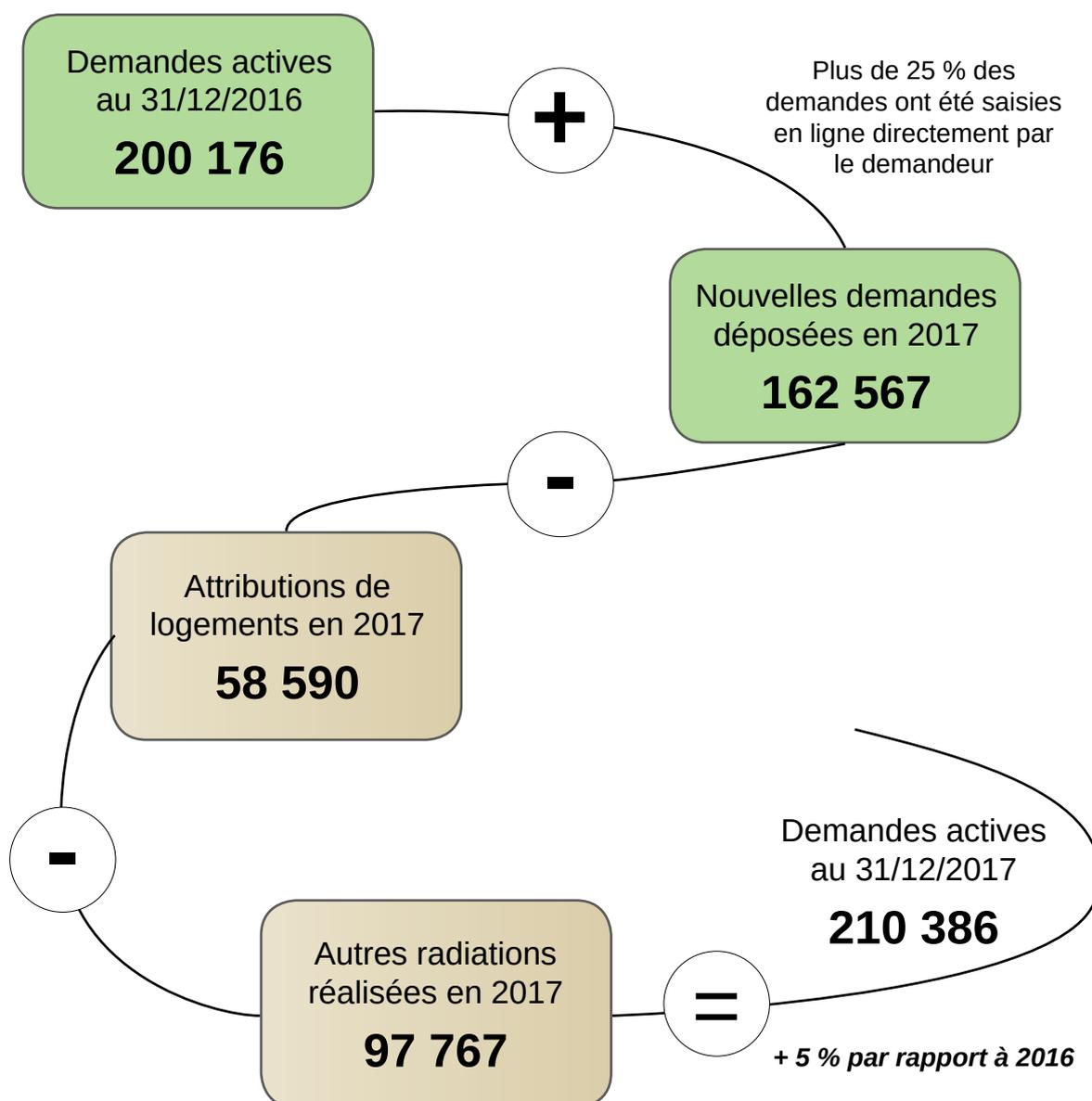
2.4.1 Demande et attributions en logements sociaux

Pour des raisons d'indisponibilités des données 2018 lors de la rédaction de ce rapport, les données 2017 sont présentées ici.

La région Auvergne-Rhône-Alpes représente 12 % des demandes nouvelles déposées France entière en 2017 et plus de 10 % des demandes restant actives au 31 décembre 2017 au niveau national.

Le nombre de demandes restant actives en fin d'année a plus fortement augmenté en 2017 en région Auvergne-Rhône-Alpes (+ 9 %) qu'au niveau national (+ 4,6 %).

Cette forte augmentation régionale s'explique par une augmentation du dépôt de nouvelles demandes (+ 3 %) alors que les radiations, tous motifs confondus, baissent de près de 2 %. La faible augmentation du nombre d'attributions de logement (+1,6 %) ne compense pas ces évolutions.



En 2017, les demandes de mutations au sein du parc social représentent :

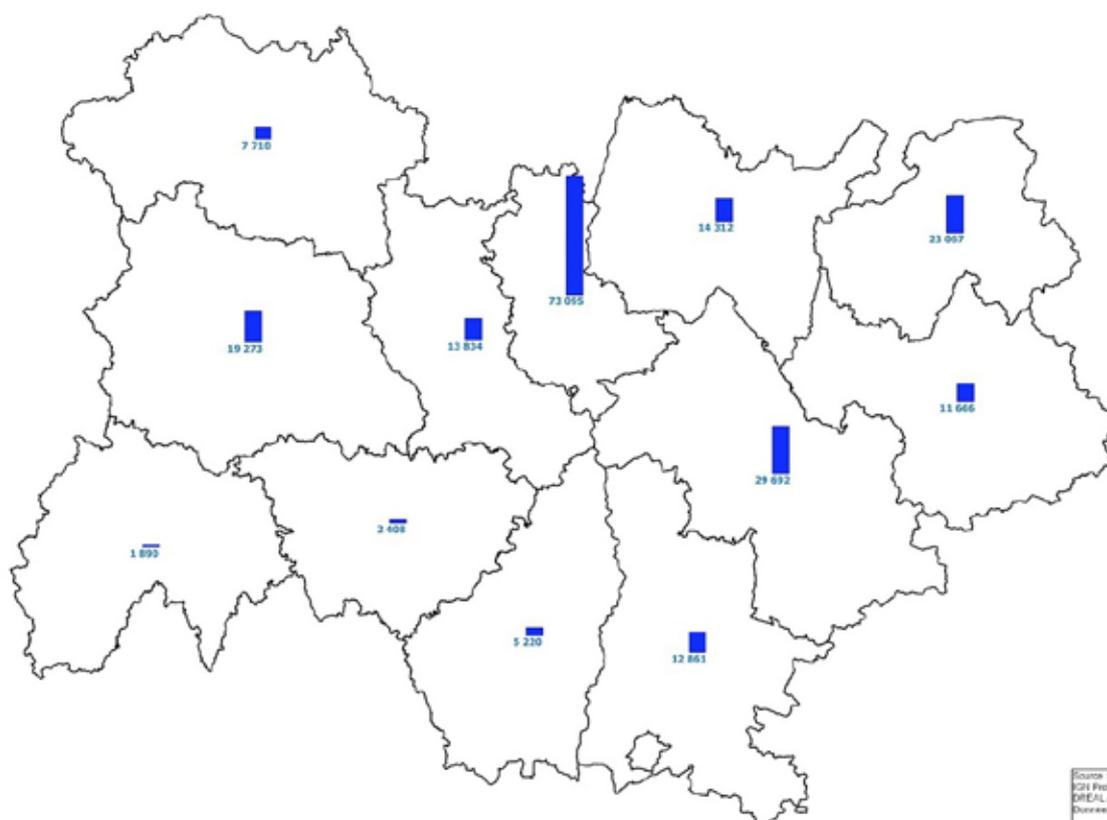
- 47 % des nouvelles demandes déposées ;
- 30 % des attributions ;
- 38 % des demandes restant actives au 31 décembre 2017.

La part des demandes de mutation reste stable par rapport à l'année 2016.

Le stock de demandes actives sur le territoire

Au 31 décembre 2017, trois départements concentraient plus de 60 % du stock régional de demandes restant actives au 31 décembre 2017 : Rhône (35 %), Isère (près de 14 %) et Haute-Savoie (11 %). Le Puy-de-Dôme représentait près de 8 % du stock.

À l'inverse, quatre départements représentaient, ensemble, 7 % du stock régional : Cantal (1 %), Haute-Loire (1 %), Ardèche (2 %) et Allier (3 %).



Source :
IGH Préfocole IGVA/MEDET,
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
Données SAE de 20/02/2018

L'année 2017 marque, pour la grande majorité des départements, le constat d'une hausse de la demande restant active au 31 décembre. Celle-ci demeure toutefois relativement stable dans la Drôme et la Loire.

Profil des demandeurs et attributaires au sein du parc social

■ Ressources et situation professionnelle des demandeurs et attributaires

Les ressources des ménages demandeurs sont faibles puisque leurs revenus restent pour 66 % d'entre eux en dessous du plafond de ressources PLAI. Les revenus des attributaires sont majoritairement issus d'une activité professionnelle (55 %), plus souvent que pour les demandeurs en cours (52 %). En revanche, les bénéficiaires du RSA et les retraités sont sous représentés dans les attributions par rapport à leur part au sein des demandeurs.

En région Auvergne-Rhône-Alpes, les attributions de logements sociaux réalisées en 2017 répondent donc bien à l'objectif de logement de personnes aux revenus modestes : 72 % des attributions sont au profit des ménages aux ressources inférieures aux plafonds PLAI, alors que ces ménages représentent 66 % de la demande au 31/12/2017.

■ Taille du ménage

Les personnes isolées sont principalement représentées, que ce soit dans le cadre de la demande qui reste active à fin 2017 (42 %) ou des attributions (38 %). On remarquera qu'elles sont moins bien représentées dans les attributions que dans la demande en cours.

On constate que les ménages (personnes isolées ou bien 2 co-titulaires) avec moins de 3 personnes à charge sont plus représentés parmi les attributaires que parmi les ménages demandeurs en attente. En revanche, les ménages de grande taille sont plus représentés parmi les demandes actives que parmi les attributaires.

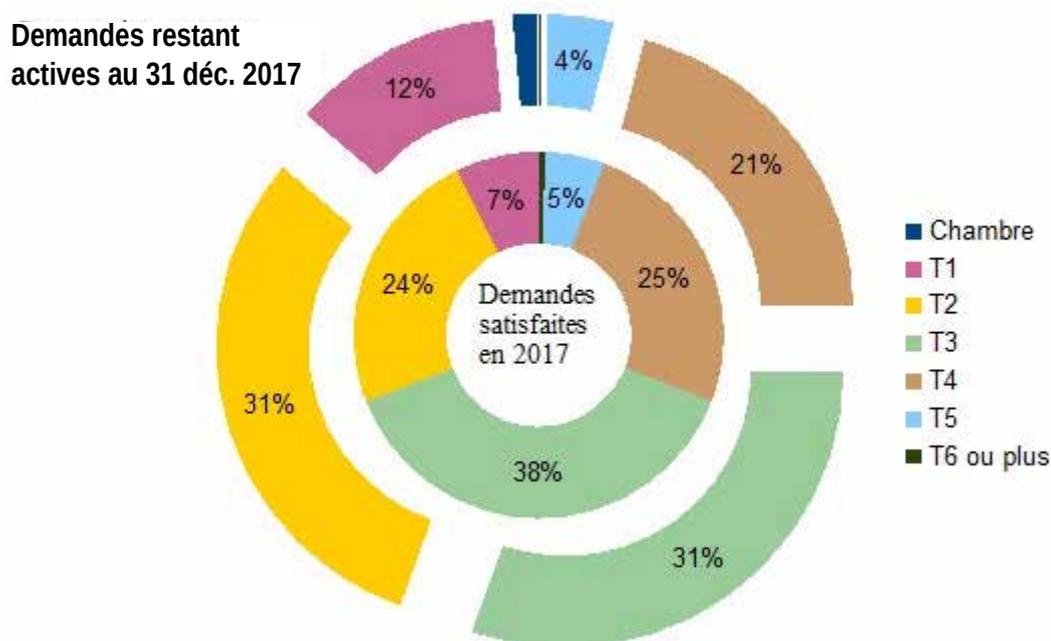
■ Situation du demandeur de logement

La part des demandeurs déjà logés de façon stable est majoritaire dans la demande restant active : 66 % sont soit logés dans le parc privé, soit locataires HLM, soit propriétaires occupants.

Les demandeurs en situation de logement peu stable sont surreprésentés dans les attributions : la part des demandeurs logés chez un tiers (particuliers / parents / enfants), logés gratuitement, est plus importante dans les attributions (29 %) que dans la demande restant active (22 %).

La part des demandeurs en situation d'absence de logement (situation précaire¹², hébergement ou logement de transition¹³, sous-location ou hébergement temporaire) est la même au sein des attributions et au sein de la demande restant active : 12 %. On constate toutefois que les situations les plus précaires, correspondant aux publics cibles du plan Logement d'abord, sont moins représentées dans les attributions (1,8%) que dans la demande restant active (2,3 %).

■ Zoom sur la typologie des logements



À noter : lors de sa demande, le ménage peut indiquer plusieurs choix de taille de logement recherché. La typologie comptabilisée dans ces données est la plus petite demandée.

La demande de petits logements (T1/T2) représente 43 % de la demande restant active au 31 décembre 2017, alors qu'ils ne représentent que 31 % des attributions). Les ménages de 1 ou 2 personnes représentant 64 % de la demande active.

12 Personnes en situation précaire : Camping, Caravaning / Hôtel / Sans Abri / Squat

13 Hébergement ou Logement de transition : Centre enfance famille / RHVS / Résidence Sociale Foyer / Structure d'Hébergement



2.4.2 La mise en œuvre du logement opposable en 2017

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

L'État est garant de ce droit et doit faire reloger ou héberger les personnes reconnues prioritaires par la COMED.

Pour ce faire, le préfet de département mobilise les organismes de logements sociaux ou les gestionnaires d'hébergement ou de logements temporaires.

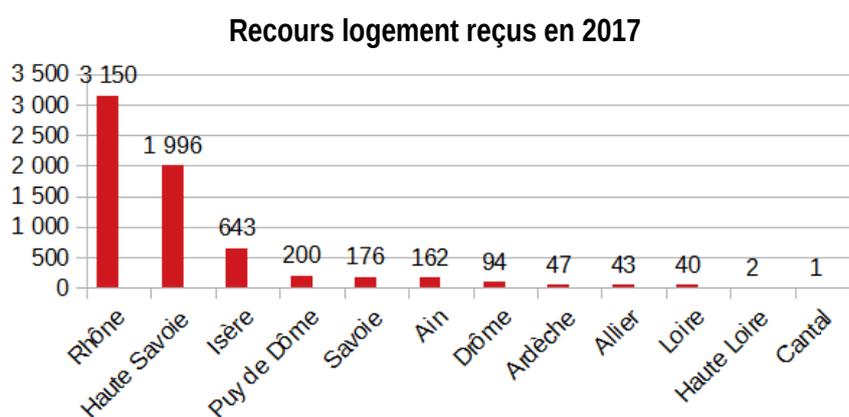
Les recours logement

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

- être dépourvu de logement, c'est-à-dire sans domicile fixe ou hébergé par une autre personne ;
- être menacé d'expulsion sans possibilité de relogement ;
- être hébergé dans une structure d'hébergement ou logé de manière temporaire dans un logement ou un logement-foyer, en attendant un logement définitif ;
- être logé dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux ;
- être logé dans un local manifestement sur-occupé ou non décent, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou de présenter soi-même un handicap ;
- être en attente d'un logement locatif social depuis un délai supérieur à celui fixé par le préfet (délai dit « anormalement long » qui varie d'un département à l'autre) et ne pas avoir reçu de proposition adaptée à ses besoins à l'issue de ce délai.

La région Auvergne-Rhône-Alpes concentre 7,3% des recours logement reçus en France en 2017 (6,9 % en 2016, 7,4 % en 2015) soit 6 554 recours (90 169 recours en France).

Le territoire est marqué par une grande disparité entre les départements depuis le Cantal (1 recours) et la Haute-Loire (2 recours) jusqu'à la Haute-Savoie (près de 2 000 recours) et au Rhône (3 150 recours). Les recours logements sont donc concentrés plus particulièrement sur les départements du Rhône (48 %), de la Haute-Savoie (30 %) puis de l'Isère (10 %) loin devant les autres départements (dont la totalité des recours ne dépasse pas 12 % des recours régionaux).



Source : InfoDALo, restitution TS1, données arrêtées au 11 juin 2018

Les décisions de la COMED peuvent être de trois ordres :

- le recours de la personne peut être reconnu prioritaire, le requérant devant être relogé en urgence ;
- la personne requérante peut être réorientée vers l'hébergement ;
- le recours peut être rejeté.

Le profil des requérants

En Auvergne-Rhône-Alpes, le requérant DALO pour le logement est majoritairement :

- de nationalité française ;
- avec des ressources déclarées inférieures à un SMIC net annuel ;
- âgé de 25 à 40 ans ;
- à la tête d'une famille monoparentale.

Les motifs invoqués par les requérants et retenus par les COMED¹⁴

Le motif le plus invoqué sur les recours reçus est « délai anormalement long » (20,6 % de l'ensemble des recours) suivi du motif dépourvu de logement (16,2 %). Mais sur les décisions favorables, c'est le motif dépourvu de logement (20,5 %) qui est le plus retenu par les COMED, suivi du « délai anormalement long » (19,4 %).

Si le motif « logement sur-occupé avec mineur ou personne handicapée » est largement utilisé par le requérant (14,9 %), il est retenu dans une moindre proportion (9,8 %) par la COMED.

Les motifs les moins invoqués sur les recours déposés et les moins retenus sur les décisions favorables sont les mêmes et relèvent de l'état du logement (locaux impropres à l'habitation, indécents ou insalubres).

Suite aux décisions favorables

En 2016 en Auvergne-Rhône-Alpes, 81,8 % des personnes reconnues prioritaires et devant être relogées en urgence au titre du DALO se sont vu faire une offre de relogement contre 64 % pour la France entière. Pour la région ce taux est en baisse puisque que 84,4 % des personnes bénéficiant d'une décision favorable de la COMED en 2015 s'étaient vues faire une offre.

Au niveau national, ce taux est stable. C'est en Haute-Savoie que le plus grand nombre de personnes reconnues prioritaires au titre du DALO a eu une offre : 95,3 % des bénéficiaires d'une décision favorable de la COMED en 2016 (plus fort taux de la région hors départements qui reçoivent moins de deux recours).

La part des personnes reconnues prioritaires et devant être logées en urgence effectivement relogées (que ce soit indépendamment de la mise en œuvre de la décision mais aussi suite à offre) s'élève à 66 % sur la région contre 60 % France entière (36 % dans la Loire mais 81 % en Haute-Savoie). 79,3 % (78,7 % en 2015) des personnes auxquelles une offre a été proposée ont été relogées suite à cette offre en Auvergne-Rhône-Alpes, contre 92,2 % (88,5 % en 2015) en France.

14 Plusieurs motifs peuvent être invoqués et retenus



	% bénéficiaires auxquels une offre a été faite par un bailleur	% bénéficiaires logés suite à offre	% de ménages ayant reçu une offre logés suite à cette offre	% bénéficiaires logés suite à offre et indépendamment
Ain	70%	59%	84%	63 %
Allier	65%	55%	85%	60 %
Ardèche	70%	70%	100%	90 %
Drôme	50%	40%	80%	40 %
Isère	74%	53%	71%	53 %
Loire	79%	36%	45%	36 %
Haute-Loire	100%	100%	100%	100 %
Puy-de-Dôme	81%	59%	72%	71 %
Rhône	77%	61%	78%	62 %
Savoie	92%	70%	76%	70 %
Haute-Savoie	95%	81%	84%	81 %
Région	82%	65%	79%	66 %

Les refus d'offres adaptées dans la région expliquent en partie le taux relativement faible de relogements suite à offre (19,6 % en Auvergne-Rhône-Alpes contre 7,5 % France entière).

	Offres bailleur faites aux bénéficiaires	Offres adaptées refusées par bénéficiaires	% refus par rapport offre faite
Ain	19	3	15,8%
Allier	13	2	15,4%
Ardèche	7	0	0,0%
Cantal	0	0	
Drôme	5	1	20,0%
Isère	147	38	25,9%
Loire	11	6	54,5%
Haute-Loire	1	0	0,0%
Puy-de-Dôme	47	13	27,7%
Rhône	809	161	19,9%
Savoie	49	12	24,5%
Haute-Savoie	470	73	15,5%
Région	1 578	309	19,6%
France	16 240	1 222	7,52 %

2.5 Les démolitions de logements sociaux

Le conseil d'administration du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) du 14 mars 2018 a approuvé les principes de programmation et d'utilisation d'une enveloppe « démolition », d'un montant de 10 M€ au niveau national pour l'année 2018.

Le périmètre des opérations finançables est le suivant :

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

Les critères de priorisation régionale

Les critères validés par le bureau du CRHH du 6 février 2018 étaient les suivants :

- l'obsolescence et les caractéristiques (qualité) des bâtiments concernés ;
- le taux de vacance dans le parc social sur le bassin d'habitat ;
- opérations faisant partie de projets d'aménagement de territoire globaux ;
- projets intégrant des propositions sur la reconstitution de l'offre et le parc conservé ;
- opérations portées par un partenariat avec les collectivités locales ;
- opérations s'inscrivant dans le cadre d'actions de revitalisation de centres bourgs et centres-ville ;
- opérations proposant un projet social de qualité (notamment sur le relogement) ;

Outre les critères liés au contexte local, le degré d'avancement du projet a constitué un élément déterminant, de manière à ce que les financements demandés puissent être engagés en 2018 ;

La situation du bailleur (fragilité financière, protocole CGLLS) a également été prise en considération.

Le stock de logements à démolir

Une enquête auprès des territoires a permis de mesurer le stock de logements sociaux à démolir en région Auvergne-Rhône-Alpes qui correspond à un rythme sur les trois années 2018-2020 d'un millier de logements en zones B2/C hors ANRU par an.

Les opérations financées en 2018

1,4 M€ d'autorisations d'engagement ont été déléguées à la région Auvergne-Rhône-Alpes, soit 38 % du besoin remonté au titre de 2018.

Cela a permis le financement de 15 opérations, soit 398 logements, sélectionnées sur la base des critères de priorisation validés par le bureau du CRHH :

- Allier : 5 opérations – 113 logements – 480 141 € (Lurcy-Lévis – 16 logements, Saint-Yorre – 54 logements, Souvigny – 24 logements, Bellerive-sur-Allier – 8 logements, Saint-Germain-des-Fossés – 11 logements) ;
- Ardèche : 1 opération – 20 logements – 100 000 € (Bourg-Saint-Andéol) ;
- Isère : 1 opération – 40 logements – 97 542 € (Bouvesse-Quirieu) ;
- Loire : 8 opérations – 225 logements – 734 663 € (La Ricamarie – 80 logements, La Ricamarie – 56 logements, Saint-Bonnet le Château – 12 logements, Saint-Chamond – 57 logements, Roanne – 10 logements, Le Chambon-Feugerolles – 3 logements, Le Chambon-Feugerolles – 5 logements, Saint-Étienne – 2 logements).

3. Parcours vers l'accèsion à la propriété

3.1 Le prêt à taux zéro (PTZ)

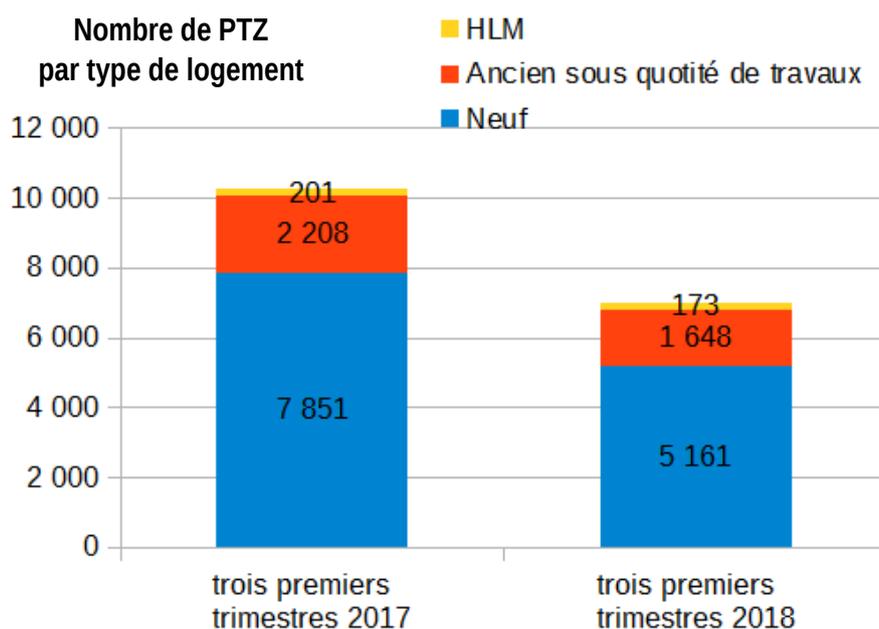
La loi de finances pour 2018 (article 83) a modifié le dispositif du PTZ. Elle a tout d'abord prorogé le PTZ pour quatre années supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2021.

Par ailleurs, elle a également procédé à un recentrage du dispositif :

- le PTZ pour l'achat d'un logement neuf est désormais ciblé sur les zones A et B1, et les territoires couverts par un CRSD avec une quotité d'aide de 40 %. Dans les zones B2 et C, il a été reconduit uniquement pour deux ans avec une quotité réduite à 20 %;
- le PTZ pour l'achat d'un logement ancien à rénover a été reconduit dans les zones B2 et C (quotité d'aide de 40%) mais a été supprimé en zones A et B1.

Au cours des trois premiers trimestres 2018, 6 982 PTZ ont été délivrés en Auvergne-Rhône-Alpes, soit une baisse de 32 % par rapport aux trois premiers trimestres de l'année 2017. En France métropolitaine, le nombre de PTZ distribués sur ces périodes a également diminué (-29 %).

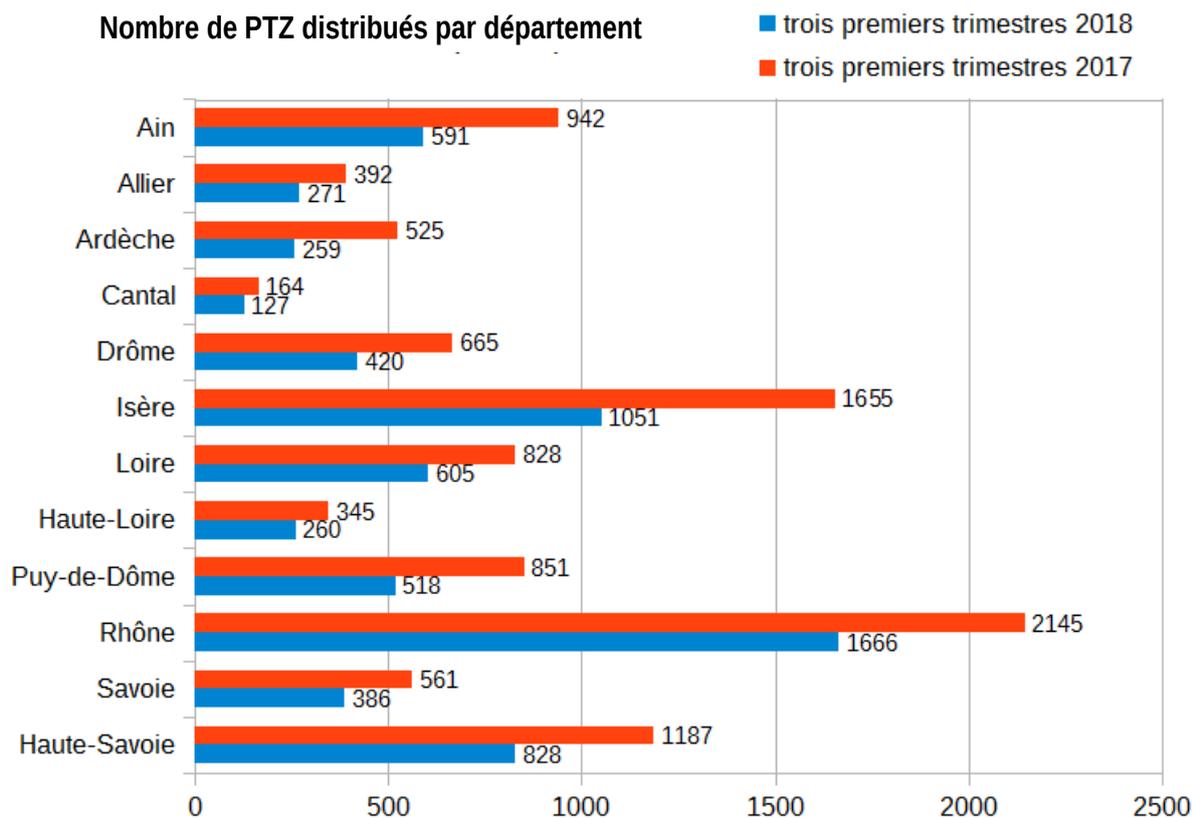
En Auvergne-Rhône-Alpes, la diminution du nombre de PTZ distribués lors des trois premiers semestres de l'année 2018 concerne les logements neufs (-34%) et les logements anciens (-25 %).



Source : SGFGAS, extrait du site internet en date du 27/01/2019

Au cours des trois premiers trimestres de l'année 2018, tous les départements de la région enregistrent une diminution du nombre de PTZ distribués par rapport aux trois premiers trimestres de l'année précédente. L'ampleur de la baisse varie selon les départements, entre -22 % dans le Rhône et -50 % en Ardèche.

Nombre de PTZ distribués par département



Source : SGFGAS, extrait du site internet en date du 27/01/2019

3.2 Le prêt social location accession (PSLA)

Le PSLA est un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession. Le PSLA permet à des ménages bénéficiant de ressources modestes, et ne disposant pas d'apport personnel, de devenir propriétaires :

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

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

1 348 PSLA ont été agréés en 2018. avec la répartition suivante par territoires de gestion :

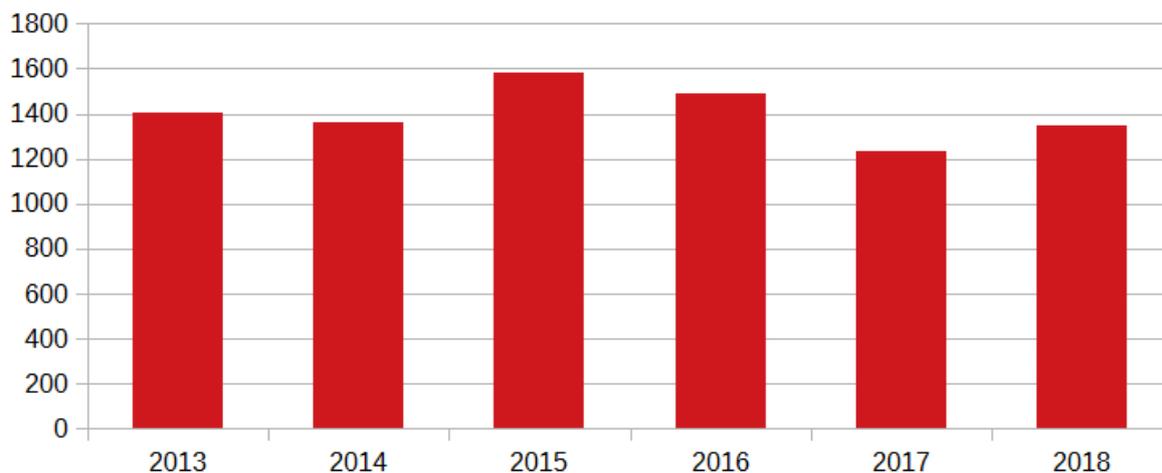
Situation au 21 janvier 2019 (hors ANRU) – Source SISAL

Territoires de gestion		PSLA
Ain	CD AIN	129
Allier	CD ALLIER	
Ardèche	DDT ARDECHE	69
Cantal	DDT CANTAL	4
Drôme	DDT DROME	238
Isère	CA DU PAYS VOIRONNAIS	67
Isère	GRENOBLE ALPES METROPOLE	46
Isère	DDT ISERE	235
Loire	DDT LOIRE	36
Haute-Loire	DDT HAUTE-LOIRE	
Puy-de-Dôme	CLERMONT AUVERGNE METROPOLE	144
Puy-de-Dôme	DDT PUY-DE-DOME	42
Rhône	METROPOLE DE LYON	85
Rhône	DDT RHONE	66
Savoie	CA GRAND CHAMBERY	54
Savoie	DDT SAVOIE	33
Haute-Savoie	CA ANNEMASSE-LES VOIRONS AGGLOMERATION	4
Haute-Savoie	DDT HAUTE SAVOIE	96
Région		1348

Parmi les 1 348 logements PSLA agréés en 2018, 908 sont des logements collectifs, 330 des logements individuels et 110 sont situés dans des opérations mixtes individuel-collectif.

Le nombre de PSLA est en hausse par rapport à 2017 (+ 18,3 %).

Logements agréés en PSLA entre 2013 et 2018 dans la région Auvergne-Rhône-Alpes



3.3 Les ventes HLM

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

Des stratégies et des résultats hétérogènes selon les bailleurs et les territoires

Les bilans des conventions d'utilité sociale (CUS) réalisés en 2016 ont montré que les niveaux de ventes sont modestes car les ventes sont dépendantes de la capacité des ménages à acheter. Les politiques de commercialisation apparaissent très variables selon la famille de bailleurs. On constate d'une part, des stratégies volontaristes avec une ingénierie et des équipes dédiées (c'est notamment le cas des ESH avec un recours également aux ventes en bloc dans le cadre de leur politique de recentrage territorial ou patrimonial) et d'autre part, des stratégies de commercialisation qui s'avèrent compliquées à mettre en œuvre, en particulier sur les territoires détendus, tributaires d'un marché peu dynamique voire atone selon les territoires (Allier, Haute-Loire, Cantal).

Quelques chiffres pour 2017

L'année 2017 compte 3 159 ventes réalisées se décomposant en : 374 ventes à l'occupant, 1 248 ventes à d'autres personnes physiques, 1 537 ventes à d'autres organismes HLM.

Département	Ventes à l'occupant	Ventes à d'autres personnes physiques	Ventes à d'autres organismes
Ain	39	108	0
Allier	27	32	6
Ardèche	20	22	89
Cantal	5	0	0
Drôme	43	73	12
Isère	67	121	519
Loire	15	284	677
Haute-Loire	7	27	0
Puy-de-Dôme	46	74	13
Rhône	59	400	138
Savoie	20	42	0
Haute-Savoie	26	65	83
Région	374	1248	1537

Source : RPLS 2017



La répartition par famille d'organismes

Famille d'organisme	Ventes à l'occupant	Autres ventes	Ventes à d'autres organismes
ESH	183	586	1167
OPH	115	475	203
SEM	48	184	89
Autres structures	28	3	0

La loi ELAN : une ambition renouvelée avec un cadre des ventes assoupli

La facilitation des ventes de logements doit accompagner la mutation du secteur HLM. L'objectif du gouvernement est d'en moderniser les modalités, sachant que la décision de mise en vente appartient à chaque bailleur en fonction de sa politique patrimoniale.

- Plusieurs mesures permettent d'accélérer le rythme des cessions tout en veillant aux politiques territoriales.

Le processus d'autorisation de vente est simplifié : la signature de la convention d'utilité sociale (CUS) vaut autorisation de vente pour tous les logements listés dans le plan de vente pour la durée de la convention. Il reste toujours possible de vendre des terrains non listés dans la CUS, en suivant la procédure actuelle. Pour les opérations listées dans le plan de vente de la CUS comme pour les autres, il reste nécessaire de solliciter l'avis de la commune et des collectivités et EPCI qui ont accordé un financement ou leurs garanties aux emprunts contractés.

La vente entre organismes ne nécessite plus d'autorisation préfectorale mais une simple déclaration auprès du préfet et du maire de la commune d'implantation, sauf si elle occasionne une diminution de plus de 30 % du parc du bailleur.

Le prix de vente est dorénavant fixé librement par l'organisme sur la base du prix d'un logement comparable. Il n'est plus encadré par l'estimation (à + ou – 35 %) des services des domaines.

- Des outils nouveaux pour massifier la vente HLM

De nouveaux organismes, les opérateurs nationaux de vente, peuvent être créés. Ils ont pour seul objet l'achat de logements à des bailleurs sociaux désireux de vendre rapidement, ainsi que la revente des logements sociaux qu'ils auront acquis. En vendant à ces organismes, les bailleurs peuvent plus rapidement récupérer des fonds propres et augmenter immédiatement leur capacité à réinvestir. Ils continuent à gérer les logements qu'ils ont vendus à l'organisme national de vente jusqu'à la revente.

- Dispositions concernant les communes déficitaires en LLS au sens de la loi SRU

Une commune assujettie à l'article 55 de la loi SRU a la possibilité de s'opposer à une vente dans les cas où elle est déficitaire en logements sociaux ou dans l'hypothèse où la cession ne lui permet plus d'atteindre le taux requis.

Le bailleur doit affecter 50 % du produit de la vente à la reconstitution de l'offre en logements sociaux (ou, à défaut, à des travaux de rénovation) sur la commune concernée (voire sur le territoire de l'EPCI ou du département).

Les logements vendus à leur locataire seront dorénavant pris en compte dans le décompte SRU pendant une durée de 10 ans à partir de la date de la vente (au lieu de 5 ans).

Une étude régionale sur les ventes

La DREAL, avec l'appui du CEREMA, a lancé fin 2018 une étude afin d'analyser la politique de vente HLM sur la période 2013-2017 et d'établir un « état zéro », dans une approche quantitative et qualitative.

Les services de l'État portent l'importance, en matière de ventes HLM, de s'inscrire dans une vision territorialisée, globale, partenariale et pragmatique à travers une mobilisation tripartite, bailleurs, collectivités et État. Il convient d'être notamment attentifs à ce que les politiques de vente :

- facilitent les parcours résidentiels des ménages locataires HLM ;
- soient en adéquation avec les besoins et capacités des locataires candidats à l'accession, afin de ne pas mettre en difficulté les personnes et d'éviter tout risque de précarité à terme ;
- s'accompagnent d'une grande vigilance sur l'état des logements mis en vente ;
- permettent de maintenir ou développer un parc social qui réponde aux besoins (quantitatifs, mais aussi qualitatifs), notamment tels qu'énoncés dans les politiques locales de l'habitat et notamment pour répondre aux enjeux d'accueil des plus fragiles ;
- permettent aux communes concernées de respecter leurs obligations SRU.

3.4 Les Organismes de Fonciers Solidaires et le Bail réel solidaire

Afin de favoriser sur le long terme l'accès à la propriété des ménages modestes, un dispositif dissociant la propriété du bâti de celle du foncier a été mis en place. Ce dispositif repose sur deux outils : l'organisme de foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS).

L'OFS, créé par la loi ALUR, est un organisme à but non lucratif qui doit être agréé par le préfet de région. Son objet est d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs. Il a vocation à constituer un parc pérenne d'accession à la propriété ou à la location à destination des ménages modestes sous plafond de ressources et de prix ou loyer.

À cet effet, l'ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 a créé le BRS. Il s'agit d'un nouveau type de bail de longue durée (d'une durée de 18 à 99 ans) qui peut être prolongée de la durée initiale à chaque mutation. La dissociation du foncier et du bâti permet ainsi de neutraliser ou d'abaisser le prix du foncier, en particulier dans les zones tendues.

Le BRS peut être consenti par l'OFS à :

- un preneur qui occupe le logement et dont les ressources ne peuvent dépasser les plafonds fixés par l'OFS (au maximum ceux du PSLA) ;
- un opérateur qui construit ou réhabilite des logements et s'engage à procéder à la vente des droits réels immobiliers attachés aux logements à des bénéficiaires répondant aux conditions de ressources ou à proposer la souscription de parts ou actions permettant la jouissance du bien par ces bénéficiaires ;
- un opérateur qui construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à les mettre en location dans le respect de plafonds de ressources et de loyers (plafonds PLUS).

L'OFS reste ainsi propriétaire du foncier à long terme. Il contrôle l'éligibilité du ménage qui accédera à la propriété du bâti et encadre le prix de revente du bien.

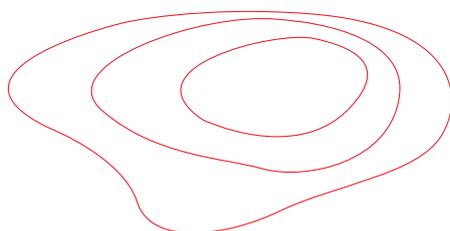
En 2018, 2 organismes ont été agréés en Auvergne-Rhône-Alpes en tant qu'OFS.

En Haute-Savoie, un OFS dénommé « Organisme Foncier et d'Innovation Solidaire » (OFIS) a été agréé par arrêté préfectoral du 31 août 2018 (publié au recueil des actes administratifs du 6 septembre 2018). Il s'agit d'une association créée par l'Office public de l'habitat de la Haute-Savoie et la SA coopérative HLM IDEIS. Son périmètre géographique d'intervention est constitué des départements de l'Ain, de la Savoie et de la Haute-Savoie.

Une deuxième structure, dénommée « Organisme Régional Solidaire » (ORSOL) a été agréée par arrêté préfectoral du 22 octobre 2018 (publié au recueil des actes administratifs du 24 octobre 2018). L'ORSOL est une société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiée à capital variable (SCIC SAS à capital variable) fondée par trois coopératives HLM : Isère Habitat, Rhône-Saône Habitat et Savoisiennne Habitat. Son périmètre géographique d'intervention est l'ensemble de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

D'autres organismes de foncier solidaire pourraient faire l'objet d'un agrément au cours de l'année 2019.

Par ailleurs, l'article 88 de la loi ELAN prévoit que les organismes de logements sociaux peuvent être agréés par le préfet de région pour pouvoir exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire.





L'amélioration du parc existant

1. La requalification du parc privé	42
■ La lutte contre l'habitat indigne	43
■ Le redressement des copropriétés dégradées ou en difficultés	45
■ Les travaux d'autonomie	47
2. La rénovation énergétique du parc de logement	48
■ Le programme « Habiter Mieux »	50
■ CITE et Eco-PTZ	51
■ La rénovation énergétique du parc social	53

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

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

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

Elle vise également à :

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

1. La requalification du parc privé

La dotation régionale initiale 2018 s'élevait à 96,9 M€ pour un objectif de 13 000 logements dont 8 851 au titre du programme Habiter Mieux (75 000 au niveau national) et 2 365 en adaptation à la perte d'autonomie. La dotation permet aussi d'accompagner les territoires dans leurs projets de requalification de l'habitat privé dégradé ou indigne et d'humanisation des structures d'hébergement ainsi que de financer de l'intermédiation locative.

Du 1er janvier au 31 décembre 2018, sur la région Auvergne-Rhône-Alpes, plus de 83 M€ de crédits Anah ont été engagés, soit + 8 % par rapport à 2017.

12 694 logements ont ainsi été aidés sur la région Auvergne-Rhône-Alpes en 2018 (9 216 logements en 2017, soit +38 % / 2017) dont :

- 8 831 logements Propriétaires Occupants (PO) (+21 % / 2017) ;
- 532 logements Propriétaires Bailleurs (PB) (+26 % / 2017) ;
- 3 328 «équivalent logements» dans le cadre des aides aux syndicats de copropriétés (+122 % / 2017) ;
- 7 790 logements aidés au titre du programme Habiter Mieux (objectif atteint à 88 %, +28 % / 2017), dont 1 040 au titre d'Habiter Mieux « Agilité ».

Pour la mise en œuvre de la politique de l'Anah, de nombreux dispositifs programmés portés par les collectivités sont actifs sur la région à fin 2018 : 92, se répartissant en 54 opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), 32 projets d'intérêt général (PIG) et 6 plans locaux de sauvegarde de copropriété (PLS).

Déléataire. Libellé	Dotation initiale ANAH	Consommation (infocentre : états des engagements par secteur)	Taux de consommation ANAH
01. CD AIN	5 721 835 €	5 462 069 €	95%
03. CD ALLIER	7 162 924 €	6 512 811 €	91%
07. ANAH	6 135 239 €	6 403 184 €	104%
15. ANAH	5 267 181 €	3 970 212 €	75%
26. ANAH	7 187 902 €	9 306 285 €	129%
38. ANAH	4 976 085 €	4 750 480 €	95%
38. CA PAYS VOIRONNAIS	952 783 €	652 295 €	68%
38. ME GRENOBLE ALPES	3 425 934 €	3 976 781 €	116%
42. ANAH	10 903 521 €	10 644 573 €	98%
43. ANAH	4 471 133 €	4 070 433 €	91%
63. ANAH	6 455 954 €	6 596 469 €	102%
63. CLERMONT METROPOLE	2 761 974 €	2 247 494 €	81%
69. ANAH	2 981 245 €	3 121 216 €	105%
69. ME MÉTROPOLE DE LYON	7 751 580 €	4 998 036 €	64%
73. ANAH	2 740 356 €	2 270 947 €	83%
73. CA CHAMBERY	1 239 531 €	1 082 194 €	87%
74. ANAH	6 158 256 €	7 210 909 €	117%
74. CA ANNEMASSE	685 567 €	216 872 €	32%
TOTAL AURA (hors réserve)	86 979 000 €	83 493 260 €	96%
TOTAL AURA (avec réserve)	96 979 000 €	83 493 260 €	86%
TOTAL FRANCE (hors réserve)	755 100 000 €	687 318 277 €	91%
TOTAL FRANCE (avec réserve)	775 100 000 €	687 318 277 €	89%

1.1 La lutte contre l'habitat indigne

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

L'Anah finance l'essentiel des interventions publiques dans ce domaine, en particulier les actions incitatives (subventions aux propriétaires), ainsi que les opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) et le traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI).

Par ailleurs, l'État prend en charge le coût résultant de la mise en œuvre des polices de lutte contre l'habitat indigne dont il a la responsabilité, financé par l'action 3 du budget opérationnel de programme n°135, « urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat ».

Concernant les polices dont le maire a la responsabilité, le financement des mesures est assuré par le budget de la commune. Ainsi, à l'expiration du délai prévu par l'arrêté qui prévoit des travaux et/ou un relogement, lorsque le propriétaire est défaillant et s'il subsiste un danger pour l'occupant ou les tiers, l'autorité publique (le maire/le président d'EPCI en son nom propre ou au nom de l'État ou le préfet en fonction des polices concernées) doit s'y substituer sous peine de voir sa responsabilité civile, voire sa responsabilité pénale, engagée.

Elle doit ensuite procéder au recouvrement desdites sommes afin d'éviter un enrichissement indû du propriétaire, de crédibiliser l'action publique en matière de lutte contre l'habitat indigne notamment son aspect coercitif et de faire revenir au programme 135, grâce à la procédure de rétablissement des crédits, les sommes engagées.

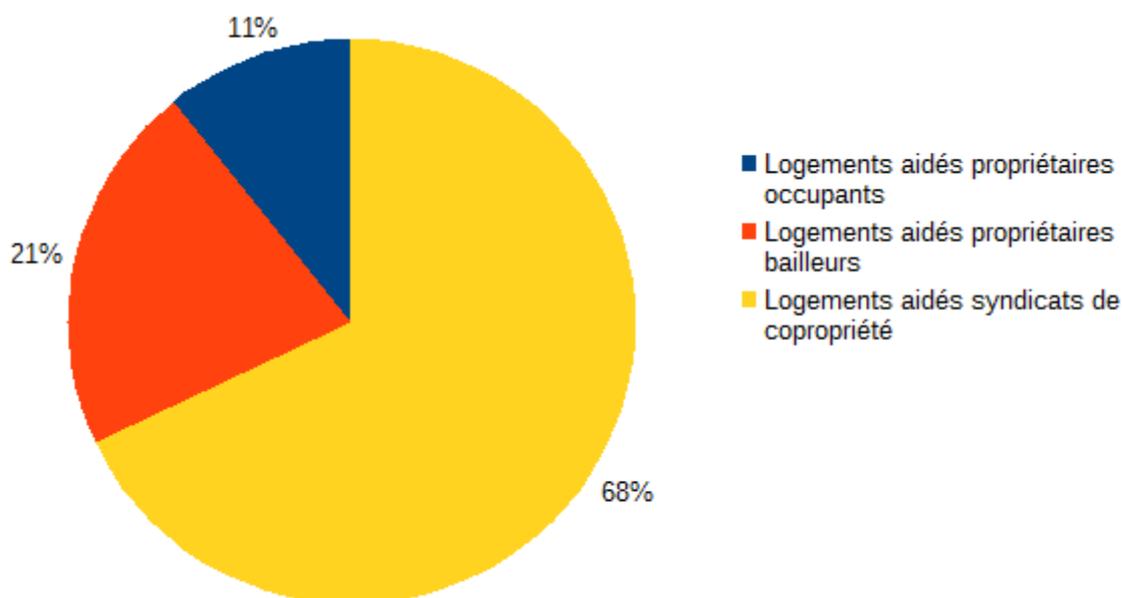
Aides de l'ANAH - subventions aux propriétaires

En France, 12 384 logements indignes ont fait l'objet de travaux subventionnés par l'Anah en 2018. Dans la Région Auvergne-Rhône-Alpes, l'Anah a subventionné les travaux sur 1 878 logements indignes, répartis comme suit :

- 203 logements indignes rénovés par les propriétaires occupants (194 en 2017) ;
- 399 logements indignes rénovés par les propriétaires bailleurs (332 en 2017) ;
- 1 276 logements indignes rénovés par les syndicats de copropriétaires (62 en 2017).

L'activité de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé est en hausse sensible sur la région en comparaison de l'année précédente du fait d'interventions plus nombreuses sur les copropriétés.

Répartition des logements indignes rénovés avec l'aide de l'ANAH en Auvergne-Rhône-Alpes en 2018



Le montant des aides de l'Anah attribuées pour rénover un logement indigne s'est élevé à près de 15 M€ en 2018 soit une augmentation de 21,5 % par rapport à 2017. Il représente 17,7 % des aides accordées par l'Anah pour travaux.

Aides de l'Anah accordées aux maîtres d'ouvrage publics pour des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux et de restauration immobilière (RHI-Thiori).

En 2018, cinq communes ont été concernées en Auvergne Rhône-Alpes : 1 M€ ont été attribués pour une participation au financement d'études de faisabilité ou de calibrage, des mesures d'accompagnement social et de relogement et de déficits d'acquisition, de démolition et/ou de réhabilitation.

Engagements sur l'action 3 (LHI) du budget opérationnel de programme n°135

En 2018, les autorisations d'engagement se montent à 108 000€ (dont 96 000€ pour l'insalubrité et 12 000 € pour le saturnisme) et les crédits de paiement à 117 000 € (dont insalubrité : 103 000 € pour l'insalubrité et 14 000 € pour le saturnisme).

1.2 Le redressement des copropriétés dégradées ou en difficultés

Les financements octroyés

En 2018, les aides de l'Anah pour les copropriétés se sont élevées à 66 M€ en France, représentant 21 000 logements.

En Auvergne-Rhône-Alpes 5,42 M€ ont été engagés en 2018, permettant la rénovation de 3 323 « équivalent logements » dans le cadre des aides aux syndicats de copropriétés avec :

- 2 498 logements en copropriétés en difficulté
- 825 logements avec le dispositif Habiter Mieux permettant un gain énergétique supérieur à 25 %.

Les dispositifs programmés¹⁵ ont permis le financement de 16 dossiers d'aide aux syndicats représentant 2 296 logements.

Hors dispositifs programmés, 8 dossiers d'aide aux syndicats ont été financés représentant 1 027 logements.

Les dispositifs d'observation et de prévention

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

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

Ce dispositif est financé pour partie par l'Anah.

L'agglomération de Valence -Romans a mis en place ce dispositif en 2018 pour une durée de 3 ans avec une aide de l'Anah de 52 000 €.

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

En Auvergne-Rhône-Alpes, 6 POPAC sont en cours, 3 ont été mis en place en 2018 représentant un engagement de l'Anah de 173 319 € cette même année.

Le registre national des copropriétés

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

De manière progressive entre fin 2016 et fin 2018, l'ensemble des copropriétés à usage partiel ou total d'habitation devait faire l'objet d'une immatriculation par leurs représentants légaux sur le site du registre des copropriétés.

- avant le 31/12/2016 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots principaux¹⁶ ;
- avant le 31/12/2017 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots principaux ;
- avant le 31/12/2018 pour les autres syndicats de copropriétaires.

15 opérations programmées d'amélioration de l'habitat « copropriétés » (OPAH-CD), OPAH avec volet « copropriétés », Programme d'intérêt général, Plan de sauvegarde

16 Lots principaux : habitation, bureau, commerces.

Les notaires procèdent par ailleurs à l'immatriculation des copropriétés créées après le 1er janvier 2017. Les représentants légaux sont tenus de mettre à jour annuellement les données, notamment les données financières de l'exercice comptable clos et approuvé en assemblée générale.

Le registre des copropriétés est alimenté au fur et à mesure des immatriculations, également séquencées par les échéances légales.

Le nombre exact de copropriétés n'est actuellement pas connu. Il peut être estimé à partir de bases statistiques tel que le fichier des copropriétés fragiles Anah / Dgaln 2013 qui estime à 83 063 le nombre de copropriétés en Auvergne Rhône-Alpes.

Fin 2018, et sous réserve des précautions liées à la qualité des données et à la date de ces 2 sources (base du registre national et fichier Anah / DGALN), on pouvait estimer que 56 % des copropriétés de la région étaient inscrites au registre.

Une actualisation trimestrielle des rapports a été ainsi mise en place par l'Anah teneur du registre.

État des inscriptions au 31 décembre 2018 :

	Total	10 lots ou moins	11 à 49 lots	50 à 199 lots	Plus de 200 lots
France	310 189	43 178	152 970	95 828	18 213
Auvergne-Rhône-Alpes	47 020	5 032	23 510	15 859	2 619

Le plan « initiative copropriétés »

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

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

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

Un suivi régional est attendu pour l'ensemble des sites identifiés au niveau national et au niveau local. Un comité de pilotage régional a été mis en place et se réunit pour la première fois le 23 janvier 2019. Le pilotage régional est assuré par la DREAL ainsi que le secrétariat technique du comité de pilotage présidé par le SGAR.

Les copropriétés désignées pourront évoluer tout au long des dix ans du plan. Le préfet de région peut demander au ministre l'inscription d'un site supplémentaire en suivi national. Pour les sites en suivi régional, la décision est du ressort du préfet de région.



Les copropriétés sont classées pour le suivi suivant trois catégories :

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

Les outils votés au CA de l'Anah du 28 novembre 2018 et à venir en 2019 (CA mars 2019) sont soit nouveaux, soit renforcent les dispositifs actuels. Ils seront accessibles à toutes les copropriétés, qu'elles soient ou non listées. La liste doit donc être vue comme une première priorisation pour le suivi et la répartition des moyens financiers ou d'appui technique.

Exemples de nouveaux dispositifs :

- bonification des aides aux collectivités à parité si elles sont supérieures à 5 %;
- création d'une gestion urbaine de proximité ;
- financement à 100 % des travaux d'urgence ;
- financement à 80 % par l'ANRU ou l'Anah suivant les cas du déficit des opérations de recyclage.

Exemple de dispositifs améliorés :

- l'aide au redressement de la gestion;
- la durée de portage ciblé.

La liste transmise par le ministre au préfet de région compte 19 sites en Auvergne-Rhône-Alpes :

- 2 sites proposés en suivi national (sur 14 pour l'ensemble du territoire national) :
 - Cervelières-Sauveteurs à Vaulx-en-Verin dans la Métropole de Lyon,
 - Villeneuve et Renaudie sur Grenoble, Echirolles et Saint-Martin-d'Hères.

Il s'agit de copropriétés dans des grands sites de renouvellement urbain au montage d'opération particulièrement complexe. N'y sont pas repérés de bâtiments techniquement dégradés pour lesquels la démolition totale serait à envisager. Si des démolitions ont lieu, ce sera dans le cadre d'un projet urbain.

- 17 sites pour un suivi régional : ils concernent 15 communes dans 4 départements, à savoir l'Ardèche, l'Isère, la Loire et le Rhône.

Les sites en liste régionale sont pour la plupart concernés par la seconde catégorie « copropriétés en difficulté », pour lesquelles les dispositifs actuellement mise en œuvre ou prévus paraissent insuffisants. Toutefois, on note ponctuellement des sites pouvant relever de stratégie de transformation (démolition, changement d'usage ou transformation en logement social).

Ces 19 sites représentent plus de 145 copropriétés et plus de 10 000 logements.

1.3 Les travaux d'autonomie

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

En 2018, l'Anah a grandement encouragé le couplage systématique des travaux de rénovation qu'elle subventionnait avec des travaux d'économie d'énergie éligibles au programme Habiter Mieux. Un assouplissement sur le comptage des dossiers autonomie a ainsi permis de financer plus de dossiers autonomie « seule », les dossiers autonomie bénéficiant d'une aide à la rénovation énergétique étant dorénavant intégrés dans le total des PO énergie.

Cela se traduit notamment pour la région par un nombre de logements adaptés au maintien à domicile de 2 242 en 2018, auxquels il convient d'ajouter 236 logements ayant fait l'objet également de travaux énergétiques, soit 2 478 (+ 8 % par rapport à 2017).

2. La rénovation énergétique du parc de logements

La lutte contre le changement climatique et les objectifs de neutralité carbone d'ici 2050 nécessitent d'améliorer les performances énergétiques de l'ensemble du parc de bâtiment. En effet, le secteur du bâtiment représente, en France, environ 45 % de la consommation d'énergie finale et 27 % des émissions de gaz à effet de serre. De plus, 7 millions de logements sont mal isolés et 14 % des Français ont froid dans leur logement. La loi 2015-992 du 17/08/2015 pour la transition écologique et la croissance verte (TEPCV) a désigné la Région comme chef de file de l'efficacité énergétique. À ce titre, il lui appartient de coordonner les études, diffuser l'information et promouvoir les actions en matière d'efficacité énergétique. Au travers de ces dernières, elle doit également viser à lutter contre la précarité énergétique en matière de logement.

Afin de baisser la facture de chauffage des Français, d'augmenter leur pouvoir d'achat, d'améliorer leur confort et de lutter contre le changement climatique, il est nécessaire d'accélérer la rénovation énergétique et d'en faire une priorité nationale. Cela a conduit, après une large concertation, à publier en avril 2018 un plan pour la rénovation énergétique des bâtiments (PREB)¹⁷ et permettre ainsi :

- d'accompagner tous les ménages dans la rénovation de leur logement et lutter en priorité contre la précarité énergétique ;
- de faire des bâtiments publics des bâtiments exemplaires en matière d'efficacité énergétique ;
- de créer une nouvelle dynamique de filière pour rénover plus, mieux et moins cher ;
- d'entraîner les territoires par la mobilisation des acteurs locaux.

Cette mobilisation doit se traduire par de véritables programmes d'actions dans tous les documents de planification et de politique locale, notamment dans les plans climat air énergie (PCAET) et, depuis la loi n°2018-1021 du 23/11/2018 portant évolution du logement et de l'aménagement et du numérique, dans les programmes locaux de l'habitat.

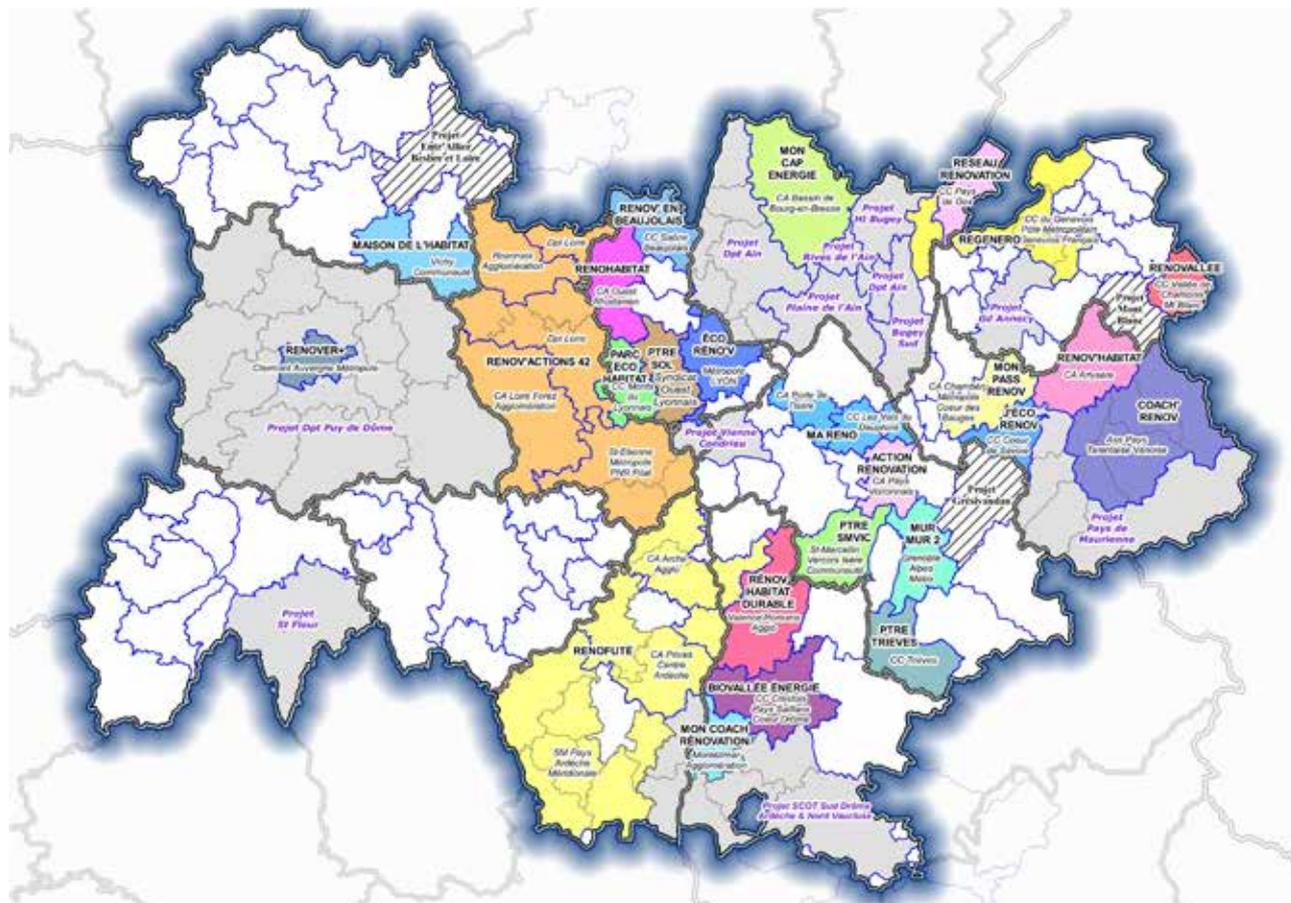
Afin d'accompagner et faciliter le parcours des ménages pour la rénovation énergétique de leur logement, un réseau de plateformes de la rénovation énergétique, porté par les EPCI et soutenu par la Région et l'Ademe couvre partiellement le territoire. Ce réseau devrait être étendu et constituer le socle du service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH) qui sera mis en œuvre prochainement.



Isolation extérieure en paille

¹⁷ Avant le PREB, il y avait le PREH en 2013 qui a créé le numéro unique national, le site RénovationInfoService, le réseau des PRIS ainsi que le label RGE.

Zone de couverture des plateformes de la rénovation énergétique (PTRE)



Les ménages peuvent aussi, depuis septembre 2018, obtenir des informations sur un site internet unique dédié à la rénovation énergétique : www.faire.fr¹⁸



Les propriétaires de logement privé (bailleurs ou occupants) pourront notamment être informés sur les différents dispositifs financiers existants dont les principaux sont :

- Le programme « Habiter Mieux » de l'Anah
- Le crédit d'impôt pour la transition écologique (CITE)
- L'éco prêt à taux zéro : Éco-PTZ

Pour ce qui est du financement de la rénovation des logements du parc public, les bailleurs sociaux peuvent bénéficier de l'Éco-PLS.

¹⁸ Ce site renvoie vers les points d'information que sont les ADIL et les Espaces Info Énergie en local qui donnent des conseils neutres et personnalisés.

Les entreprises RGE

Le label RGE (« Reconnu Garant de l'Environnement ») est un signe de qualité délivré aux entreprises réalisant des travaux d'économie d'énergie dans les logements (isolation des murs ou de la toiture, installation d'un équipement de chauffage performant, etc.). Il permet d'identifier un professionnel qualifié pour ces travaux. Le recours à une entreprise disposant de ce label est indispensable pour avoir droit à la plupart des dispositifs d'aide à la rénovation énergétique mis en place par l'État : l'éco-PTZ, le CITE, les CEE, et Habiter Mieux Agilité de l'Anah.

La région Auvergne-Rhône-Alpes est celle qui comporte le plus d'entreprises RGE en France avec 9303 entreprises en décembre 2018.

Après une forte évolution entre 2014 et 2016, on observe un plateau depuis fin 2016 quant au nombre d'entreprises labellisées.

Évolution du nombre d'établissements RGE en Auvergne-Rhône-Alpes



2.1 Le programme « Habiter Mieux »

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

En 2018, 7 790 logements ont été aidés au titre du programme Habiter Mieux (objectif atteint à 88 %, +28 % par rapport à 2017), dont 1 040 au titre d'Habiter Mieux « Agilité ».

Ces subventions Habiter Mieux se répartissent comme suit :

- 6 450 pour les propriétaires occupants ;
- 473 pour les propriétaires bailleurs ;
- 867 pour les aides aux syndicats de copropriétés.

La région représente environ 12,5 % des résultats nationaux du programme Habiter Mieux, qui compte 62 305 logements aidés (objectif atteint à 83 %).

Pour mémoire, depuis le lancement du programme en 2011 et jusqu'au 31 décembre 2018, 38 139 logements Habiter Mieux ont été améliorés sur la région Auvergne-Rhône-Alpes (soit environ 13 % des 302 435 logements HM améliorés au niveau national).

2.2 CITE et Eco-PTZ

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) permet de financer les travaux de rénovation énergétique des logements. Ce prêt peut être accordé au propriétaire bailleur ou occupant d'un logement ancien, et au syndicat de copropriétaires jusqu'au 31 décembre 2021.

C'est un prêt destiné à financer des travaux d'économies d'énergie dans les logements (individuels ou collectifs) construits avant le 1er janvier 1990. Il peut être souscrit par les propriétaires occupants, locataires, propriétaires bailleurs, société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés. Les travaux doivent être réalisés dans un délai de trois ans à compter de l'émission de l'offre de prêt.

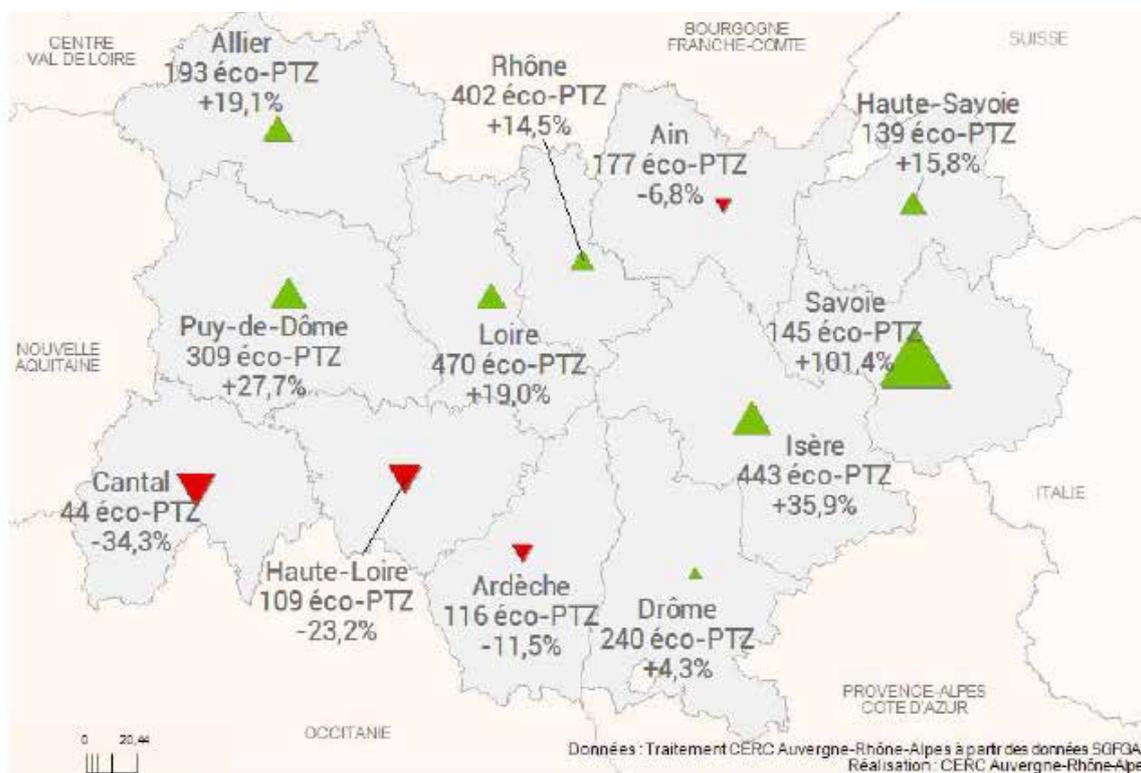
Les travaux doivent être réalisés par une entreprise RGE et atteindre au minimum le niveau de performance requis pour obtenir des certificats d'économie d'énergie (CEE).

Après une décroissance continue depuis 2010 et le niveau bas observé en 2016, le nombre d'éco-PTZ individuels distribués a progressé de 16 % en 2017, sur un an. Ainsi, 3087 éco-prêts à taux zéro ont été distribués.

La majorité des éco-PTZ (56 %) sont des bouquets de 2 actions, soit une progression de 15 % en un an. La version la plus exigeante (performance globale) a en revanche enregistré un recul de 36% par rapport à 2016, mais concerne un volume très restreint (seulement 18 logements en 2017).

Les éco-PTZ assainissement restent peu nombreux dans la région (195 logements). Les montants de travaux associés à ces éco-PTZ ont également augmenté de 5% pour les bouquets de 2 actions (19 629€) et de 3% pour les bouquets de 3 actions (31 387 €), atteignant ainsi les montants moyens les plus élevés depuis le lancement du dispositif.

Comparaison interdépartementale de la distribution d'éco-PTZ



Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) est accordé au titre des dépenses effectuées par le contribuable pour la rénovation énergétique de son logement. Il peut être accordé aux locataires, propriétaires ou occupants à titre gratuit de leur habitation principale. Les travaux éligibles sont les dépenses d'isolation et d'équipement du logement qui le rendent moins énergivore : isolation thermique des murs, toitures, chaudières performantes, etc. Les travaux doivent être réalisés par une entreprise RGE et atteindre au minimum le niveau de performance requis pour obtenir des CEE (certificats d'économie d'énergie).

Le plafond de dépenses éligibles au crédit d'impôt est de 16 000 € pour un couple et de 8 000 € pour une personne seule. Il est majoré de 400 € par personne à charge et s'entend pour des dépenses engagées sur une période de cinq années consécutives.

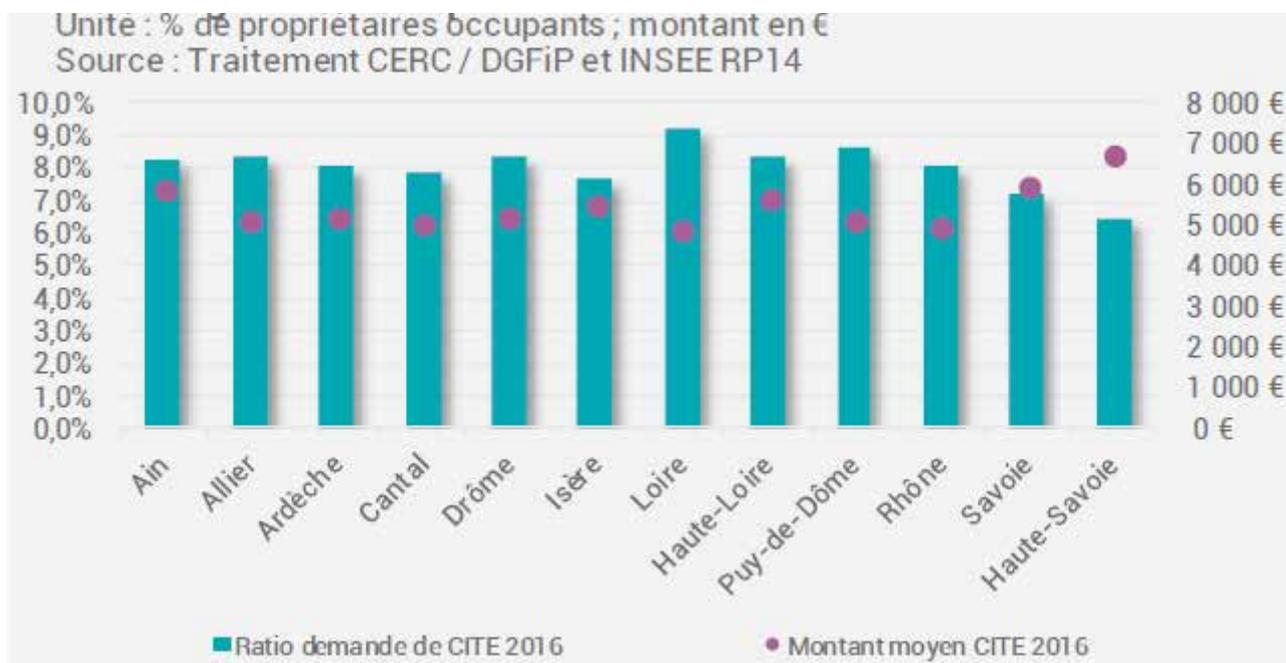
Pour les travaux achevés et facturés avant le 31 décembre de l'année précédente, il représente 30 % du montant TTC des dépenses éligibles, déduction faite des primes et subventions reçues par ailleurs (collectivités locales, Anah, CEE...).

Dans le cadre du CITE, près de 875 M€ de travaux de rénovation énergétique éligibles ont été réalisés par les ménages en 2016. Alors que le nombre de foyers bénéficiaires a progressé en un an, les montants de travaux réalisés diminuent légèrement (-2%).

Des disparités sont à noter selon les départements. En effet, les propriétaires ligériens ont proportionnellement eu d'avantage recours au CITE en 2017 (9 %), mais pour des montants moyens de travaux plus restreints (4 895 € contre 5 403 € en moyenne sur la région). À l'inverse, les propriétaires de Haute-Savoie ont de nouveau moins eu recours au CITE (6,5 %) mais pour des montants de travaux en moyenne plus élevés (6 750 €).

Le CITE est le dispositif le plus utilisé par les ménages pour aider à la rénovation de leur logement.

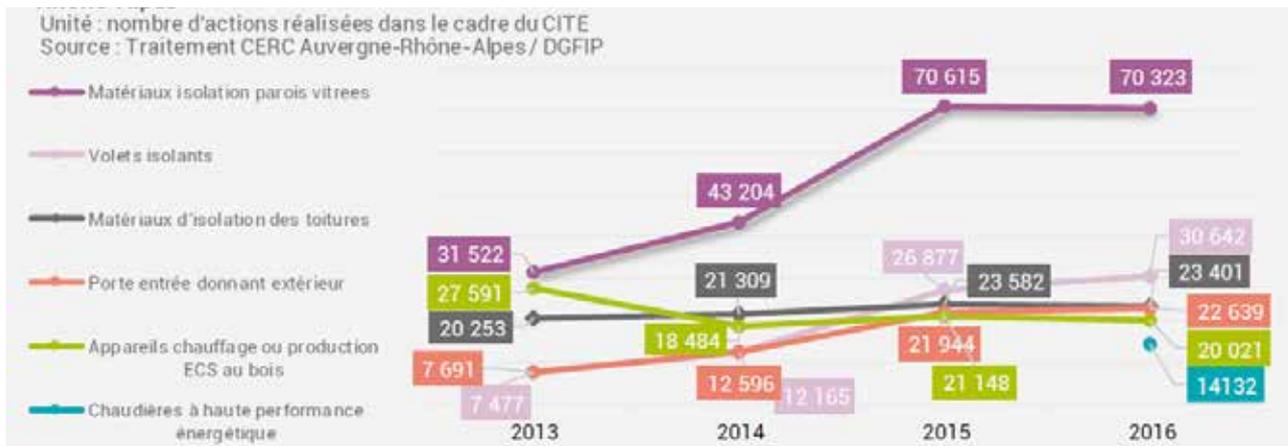
Part des propriétaires occupants ayant demandé un crédit d'impôt et montant moyen des dépenses réalisées selon les départements en Auvergne-Rhône-Alpes



Depuis la mise en place d'un taux de financement unique (30 %) en 2015 sans condition de bouquet de travaux, les demandes concernant l'isolation des fenêtres a le plus progressé en Auvergne-Rhône-Alpes comme en France. En 2018, des conditions plus restrictives ont été imposées sur ce poste, jusqu'à sa suppression au 1^{er} juillet 2018. Pour 2019, les travaux de remplacement des fenêtres (parois vitrées en remplacement de simple vitrage) ont été réintroduits, au taux de 15 % dans la limite d'un plafond fixé par arrêté.



Évolution des principales actions menées dans le cadre du crédit d'impôt en Auvergne-Rhône-Alpes

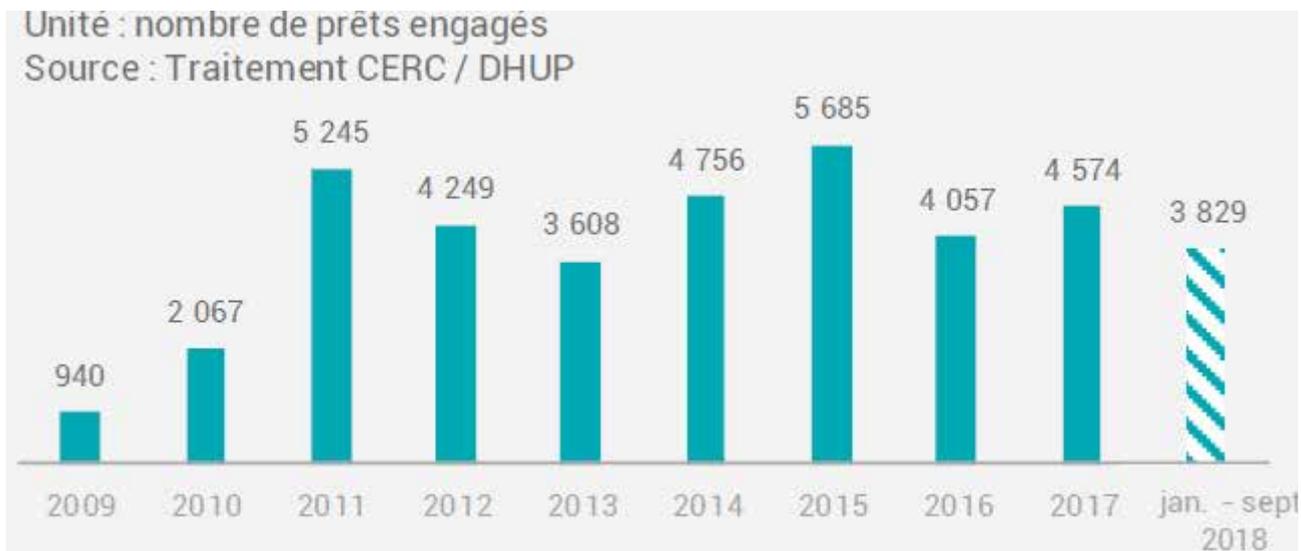


2.3 La rénovation énergétique du parc social

L'éco-prêt logement social (éco-PLS) est un prêt bonifié distribué par la CDC. C'est le principal dispositif incitatif à destination de la rénovation énergétique du parc social. Toutefois, sa seule observation ne permet pas de couvrir l'ensemble des réalisations des bailleurs sociaux, ceux-ci pouvant choisir d'avoir recours à d'autres financements, comme le prêt à l'amélioration (PAM) de la CDC, leurs fonds propres ou d'autres prêts du marché libre en raison des taux actuellement bas. L'octroi et le montant de l'éco-PLS est conditionné à la performance énergétique atteinte ou par une combinaison de travaux définie dans la convention Etat- CDC.

Après un creux en 2016, le nombre d'éco-PLS engagés s'est redressé en Auvergne-Rhône-Alpes en 2017 et aux trois premiers trimestres 2018.

Nombre d'éco-PLS engagés en Auvergne-Rhône-Alpes



Bien que le parc de logement social de la région Auvergne-Rhône-Alpes soit en moyenne moins énergivore que le parc de logements privés, les besoins en rénovation énergétique sont importants : au moins 6 % est classé en étiquettes F ou G, et au moins 56 % du parc consomme plus de 151 kWh/m².an. En 2017, environ 9 200 logements sociaux ont été rénovés, dont 80 % avec un changement d'étiquette énergétique.





Un développement équilibré et durable des territoires

1. Déploiement des politiques locales de l'habitat	56
■ État des PLH et des PDH	56
■ État des PDALHPD	58
■ Les délégués des aides à la pierre	58
■ La réforme des attributions	59
2. Focus sur les dispositifs territorialisés	61
■ L'obligation de production de logements sociaux (SRU)	61
■ La revitalisation des centre-bourgs	62
■ Les Écoquartiers	63
■ Le Programme Action Cœur de Ville	63

1. Déploiement des politiques locales de l'habitat

1.1 État des PLH et des PDH

Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)

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

- l'expression d'un projet territorial ;
- le support de contractualisation avec l'État et les bailleurs sociaux ;
- une coordination des acteurs et des projets ;
- Il est l'outil de réflexion privilégié sur la politique du logement et du foncier.

Au 31 décembre 2018, Auvergne-Rhône-Alpes comptait 109 PLH dont 71 exécutoires¹⁹, ce qui constitue une légère baisse par rapport à fin 2017 (111 PLH). En effet, le schéma départemental de coopération intercommunale (SDCI) mis en place au 1^{er} janvier 2017 a fortement impacté la cartographie des EPCI en région. De ce fait, de nombreux EPCI ont dû se relancer dans une démarche de PLH à l'échelle de la nouvelle intercommunalité. Les PLH sont donc portés sur des territoires plus vastes mais moins nombreux. La tendance sera confirmée en 2019.

La région est également caractérisée par un nombre très important de PLH dits volontaires, c'est-à-dire portés par des EPCI qui n'en ont pas l'obligation. Ainsi, 62 PLH sont volontaires²⁰ (dont 42 exécutoires).

En 2018, certains EPCI ont présenté au CRHH leur troisième voire quatrième PLH : ces documents font souvent preuve d'une grande maturité et présentent de manière intégrée les enjeux locaux en matière d'habitat. Le volet foncier des PLH, renforcé par l'article 102 de la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et le décret n° 2018-142 du 27 février 2018, est souvent très bien traité dans ces PLH de dernière génération.

Au niveau départemental, la répartition des PLH est la suivante²¹ :

	PLH en cours d'élaboration	PLH exécutoire (sur un EPCI)	PLH exécutoire sur une partie de l'EPCI	Total
Ain	5		2	7
Allier	1		2	3
Ardèche	3	5	2	10
Cantal		1		1
Drôme	2	3	1	6
Isère	7	3	2	12
Loire	4	2		6
Haute-Loire	1			1
Puy-de-Dôme	3	3	22	28
Rhône	5	6	2	13
Savoie	3	1	1	5
Haute-Savoie	4	11	2	17
Total	38	35	36	109

Source Sudocuh

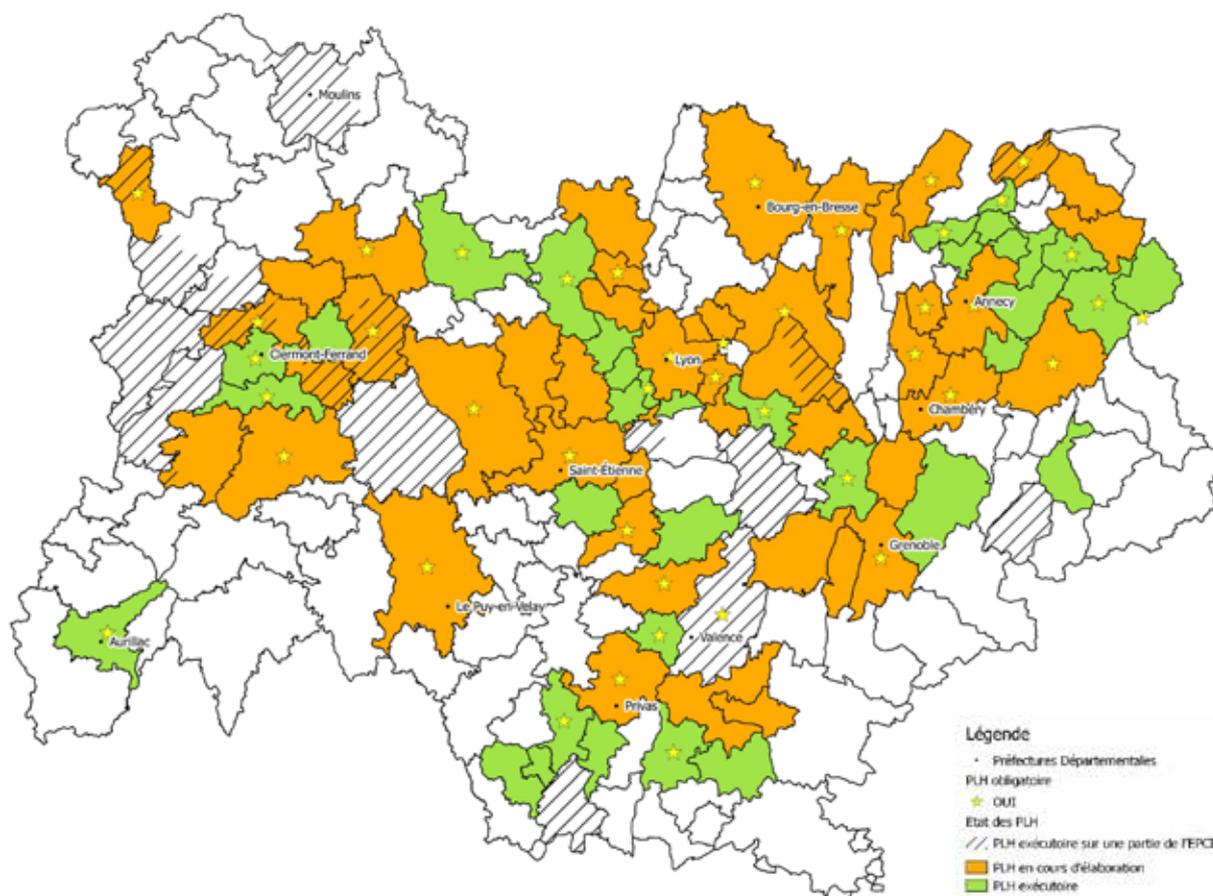
19 Le PLH devient exécutoire 2 mois la délibération approuvant le PLH

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

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



État des PLH en Auvergne-Rhône-Alpes au 31 décembre 2018



Les Plans Départementaux de l'Habitat (PDH)

Le PDH est un document complémentaire aux programmes locaux de l'habitat, destiné à assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un PLH et celles menées dans le reste du département. D'une durée de 6 ans, le PDH contribue à lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales et assure la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale. À la différence des PLH, le PDH n'est pas une démarche décentralisée. Il fait l'objet d'une élaboration partagée et conjointe entre l'État et le conseil départemental, qui associe également les EPCI dotés ou ayant engagé un PLH.

Le PDH comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat dans le département.

Sur les 12 départements de la région Auvergne-Rhône-Alpes :

- 3 départements ont un PDH validé (l'Ain, l'Allier et la Haute-Loire) ;
- 3 départements ont engagé leur document (la Loire, la Savoie et la Haute-Savoie) ;
- 6 départements n'ont pas de PDH et ne sont pas engagés dans une telle démarche (le Puy-de-Dôme est sur le point de finaliser son schéma départemental de l'habitat).

1.2 État des PDALHPD

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

Il définit, de manière territorialisée, les mesures destinées à répondre aux besoins en logement et en hébergement des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement.

Il doit notamment développer les points suivants²² :

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

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

Pour mémoire, période d'application des PDALHPD en vigueur :

Ain	2017-2022	Haute-Loire	2018-2023
Allier	2014-2019	Puy-de-Dôme	2017-2022
Ardèche	2018-2023	Rhône	2016-2020
Cantal	2018-2023	Métropole de Lyon	2016-2020
Drôme	2019-2024	Savoie	2014-2018
Isère	2014-2020	Haute-Savoie	2014-2018
Loire	2015-2019		

1-3 Les délégataires des aides à la pierre

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

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

La délégation de compétence est globale et porte sur tout le champ du parc locatif social et parc privé. À noter cependant que les aides de l'ANRU ne sont pas incluses dans la délégation de compétence.

Pour pouvoir bénéficier de la délégation, les EPCI doivent disposer d'un PLH exécutoire. La convention de délégation prévoit une évaluation.

22 Liste complète définie à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990



La région Auvergne-Rhône-Alpes recense en 2018 huit territoires en délégation de compétence des aides à la pierre :

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

3 conventions de délégations ont été renouvelées en 2018 (CD01, CD03 et Grenoble Alpes Métropole) et 2 conventions arrivaient à échéance en 2018.

1.4 La réforme des attributions

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

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

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

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

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

En région Auvergne-Rhône-Alpes, 52 EPCI sont concernés par ces dispositions.

EPCI mettant en œuvre les dispositions de la loi égalité et citoyenneté



Bilan à fin 2018 de la mise en place des instances et documents de planification œuvrant pour la mixité sociale

Orientations en matière d'attributions :

La conférence intercommunale du logement (CIL) s'est réunie au moins une fois dans 34 EPCI de la région. Néanmoins, 11 EPCI (dans les départements de l'Ain, de l'Ardèche, de la Drôme, de l'Isère, du Puy-de-Dôme et de la Haute-Savoie) n'ont pas du tout entamé de démarche pour créer leur CIL.

Le document cadre fixant les orientations a été adopté dans 17 EPCI et seules 4 conventions intercommunales d'attributions ont été effectivement signées (9 autres sont finalisées dans leur contenu mais pas dans la procédure d'adoption).

Gestion de la demande et information du demandeur :

La démarche d'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGD) a été engagée dans 46 EPCI. Le plan a été définitivement adopté dans 15 d'entre eux.

Deux EPCI de l'Ain, deux EPCI de l'Ardèche, un EPCI de l'Isère et un EPCI de la Haute-Savoie n'ont pas pris de délibération pour engager les travaux d'élaboration d'un PPGD.

Bilan des attributions 2017 au regard des objectifs de mixité sociale

Au titre des attributions hors quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), le taux de 25 % était respecté (voire dépassé) dans 14 des 52 EPCI concernés :

Département	EPCI
Allier	CA Vichy Communauté
Ardèche	CA Annonay Rhône Agglo
	CA Hermitage-Tournonais-Herbasse-Pays de Saint Félicien
	CA Privas Centre Ardèche
	CC Ardèche Rhône Coiron
	CC du bassin d'Aubenas
Cantal	CA du bassin d'Aurillac
Isère	CA du Pays Voironnais
	CC Pays Roussillonnais
	CC du sud Grésivaudan
Savoie	CA Grand Lac
Haute-Savoie	CC Cluses Arve et Montagnes
	CC Canton de Rumilly
	CC Pays du Mont Blanc

Seul un EPCI de la région présentait un taux d'attribution hors QPV inférieur à 10 %.

La région Auvergne-Rhône-Alpes était donc, proportionnellement au nombre d'EPCI concernés, celle dans laquelle le taux minimal de 25 % était le plus atteint.

Au titre des attributions en quartiers prioritaires de la politique de la ville, seuls 5 EPCI des 52 concernés ne respectaient pas le taux de 50 %.

Sur ces 5 EPCI, un présentait un taux de 29,4 %, deux présentaient un taux de près de 38 % et les deux autres un taux de près de 44 %.

2. Focus sur les dispositifs territorialisés

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

Les communes "dites SRU" ont l'obligation de disposer d'une part minimale de logements sociaux : 20 ou 25% selon les communes. Sont concernées les communes de plus de 3 500 habitants dans une agglomération ou un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Des exemptions existent par ailleurs²³. Tous les trois ans, des objectifs triennaux sont fixés aux communes qui ne remplissent pas leurs obligations. À la fin de la période triennale, l'atteinte des objectifs est vérifiée et en fonction des résultats, certaines communes sont carencées²⁴.

Depuis le dernier bilan triennal, les services de l'État vérifient l'atteinte de l'objectif quantitatif (nombre de logements) ainsi que l'atteinte de l'objectif qualitatif (typologie de financements).

23 Pour les années 2018 et 2019, la liste des communes exemptées du dispositif est fixée par le décret n°2017-1810 du 28 décembre 2017.

24 La prononciation de la carence entraîne la possibilité de majorer le prélèvement annuel et donne le pouvoir au préfet de se substituer au maire en lui transférant certaines compétences (droit de préemption urbain, délivrance des permis de construire, conventionnement direct avec les bailleurs sociaux pour réaliser des programmes de logements sociaux avec participation financière obligatoire de la commune...) afin de produire du logement social.

Chiffres clés en Auvergne-Rhône-Alpes

- 252 communes concernées par les obligations SRU (soit 6 % des communes de la région totalisant 50% de la population régionale) ; parmi lesquelles 116 ont l'obligation d'atteindre 20 % de logements sociaux et 136 communes 25 %.
- sur ces 252 communes, 154 communes sont déficitaires, c'est-à-dire qu'elles n'atteignent pas le taux de logement social qui leur est fixé.
- suite au bilan triennal 2014-2016 réalisé en 2017, 32 communes ont été carencées pour la période 2017-2019 sur les 66 communes qui n'avaient pas atteint leur objectif quantitatif et/ou qualitatif.

L'année 2018 aura été marquée par la signature de 14 contrats de mixité sociale (CMS) en région entre l'État et des communes carencées. Ces contrats permettent de créer des conditions favorables à l'augmentation du parc social pour atteindre le seuil fixé par la loi, en présentant notamment les engagements de la commune sur 6 volets : foncier, urbanisme réglementaire, urbanisme opérationnel, programmation, attribution de logements et financement.

Le CMS précise ainsi les moyens que la commune s'engage à mobiliser pour atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés par la loi pour les périodes triennales suivantes. D'autres acteurs sont parfois également signataires de ces contrats (intercommunalité, bailleurs sociaux ou encore établissement public foncier).

La Loi ELAN, publiée le 23 novembre 2018, a apporté quelques ajustements à la loi SRU :

- Les communes nouvellement entrantes (depuis le 1^{er} janvier 2015) disposent de 5 périodes triennales pour atteindre l'objectif. 19 communes sont concernées en région ;
- Sont désormais comptés comme logements sociaux au titre de l'objectif SRU les logements vendus à leur locataire pendant 10 ans (au lieu de 5 ans auparavant) ainsi que les logements faisant l'objet d'un prêt social locatif aidé (PSLA) lors de leur phase locative et pendant 5 ans suivant la levée d'option, et ceux faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) ;
- un nouveau dispositif expérimental de mutualisation intercommunale des objectifs SRU est proposé aux EPCI délégataires ayant pris la compétence PLU et PLH et soumis au taux SRU de 25 %.

2.2 La revitalisation des centre-bourgs

En 2014, un programme national expérimental pour la revitalisation des centres-bourgs a retenu 54 territoires en France afin de conforter un maillage équilibré du territoire avec des centres-bourgs jouant un rôle de centralité et de proximité. Cette démarche, portée conjointement par les ministères du logement et de l'habitat durable (MLHD), de la culture (MC), de l'aménagement du territoire, de la ruralité et des collectivités locales (MATRCL) et des outre-mer (MOE), est co-piloté par le CGET, l'Anah et la DGALN.

Le programme national en faveur de la revitalisation des centres-bourgs vise à améliorer le cadre de vie des populations rurales, en offrant notamment des logements de qualité en centre-bourg et un meilleur accès aux services de proximité, à dynamiser l'économie des bassins de vie ruraux et périurbains, en développant des activités productives et résidentielles et à accompagner la transition écologique et énergétique des territoires, notamment en limitant l'artificialisation des sols liée à l'étalement urbain.

Une enveloppe de 230 millions d'euros a été mobilisée sur des lignes de financement de droit commun par cet appel à manifestation d'intérêt « Centres-bourgs », répartis entre des crédits du FNADT à hauteur de 15 M€ pour accompagner les collectivités dans l'élaboration et l'animation de leur projet, des aides à la pierre à hauteur de 15 M€ pour soutenir l'acquisition-amélioration et la création de logements locatifs sociaux, et d'une enveloppe de 200 M€ sur 6 ans mobilisées au sein des crédits de l'Anah pour l'amélioration de l'habitat privé. Une convention de revitalisation, valant OPAH-RU, encadre la mise en œuvre de ce programme et doit être signée pour lancer notamment les opérations programmées de l'Anah.

Bilan à fin 2018 :

- 6 lauréats AMI et 16 lauréats régionaux soit 22 projets suivis,
- 10 conventions signées, 2 abandons et une collectivité qui change de programme

2.3 Les Écoquartiers

La démarche ÉcoQuartier est un outil privilégié de la politique du gouvernement, instrument de la transition écologique et de la lutte contre le changement climatique, qui encourage, accompagne et valorise les projets d'aménagement et d'urbanisme durables. C'est une démarche volontaire des collectivités qui pilotent un projet d'aménagement en renouvellement, en milieu urbain comme rural.

L'engagement dans la démarche se déroule en quatre étapes :

- la signature de la charte nationale par laquelle la collectivité montre sa motivation à un stade très amont du projet (Étape 1) ;
- la reconnaissance de l'engagement du projet vers un projet d'aménagement durable, lorsque les travaux ont commencé (Étape 2) ;
- la réception de l'écoquartier livré qui doit être exemplaire en matière d'aménagement durable (Étape 3) ;
- après 3 ans de vie de l'écoquartier, bilan, retour d'expériences et autoévaluation par les collectivités, des habitants, des gestionnaires, et de l'effet levier sur le territoire (Étape 4).

Bilan à mi- 2018 :

- 20 lauréats : 14 projets labellisés en étape 2 ; 5 projets labellisés en étape 3 et 1 projet en étape 4 ;
- 5 projets en demande de labellisation
- 50 chartes signées.

2.4 Le Programme Action Cœur de Ville

Le programme ACV, engagé en 2018, est piloté par le Ministère de la Cohésion des territoires et coordonné par le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires.

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

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

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

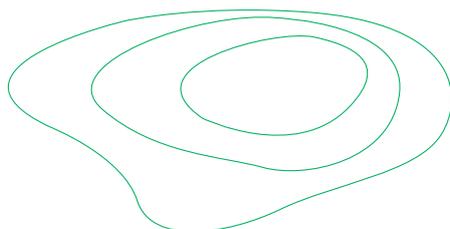
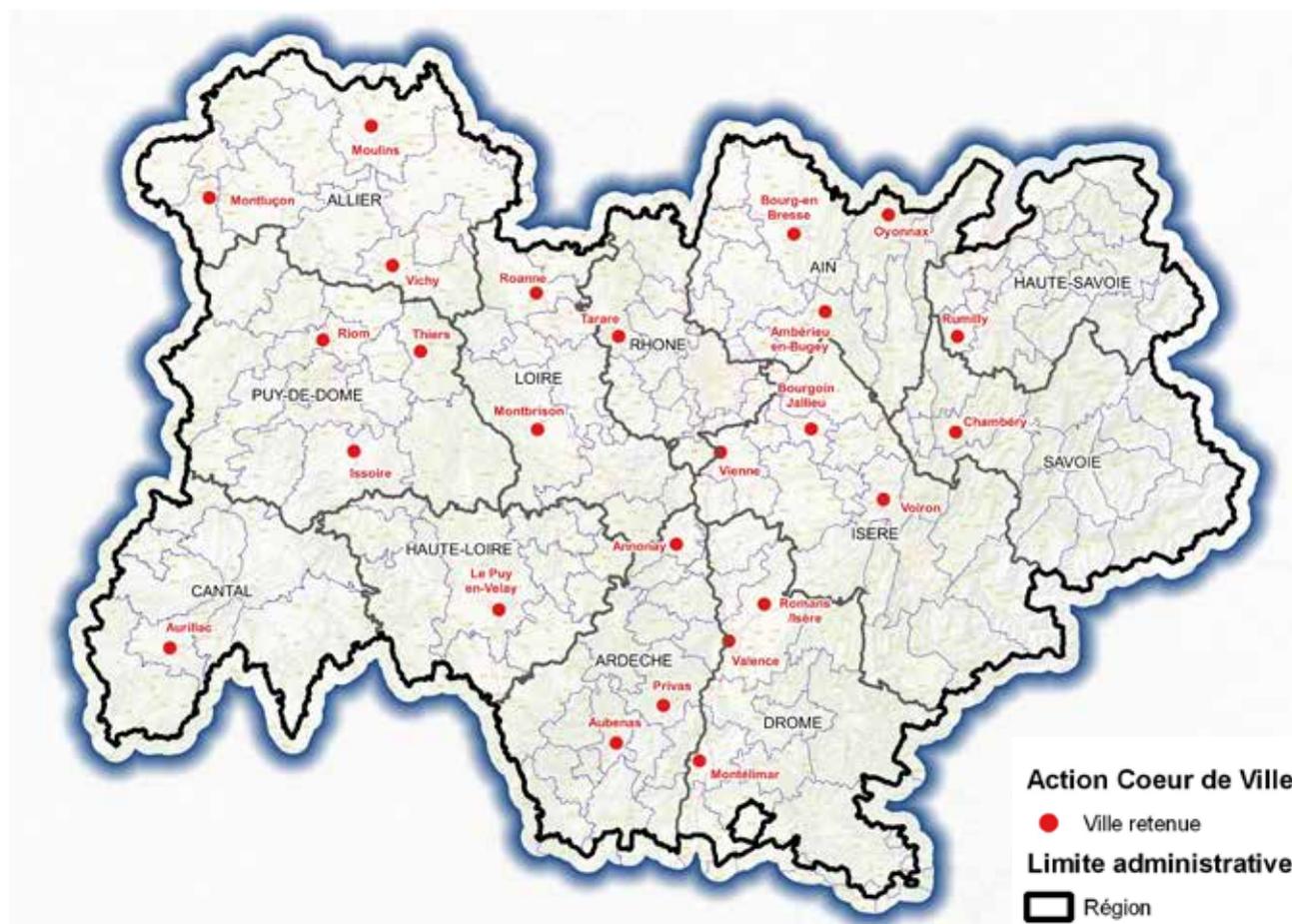
Ce programme se traduit par une convention-cadre pluriannuelle partenariale, engageant des acteurs publics et privés.

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

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

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

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





Les politiques spécifiques

1. Le logement des étudiants	66
2. L'accueil et l'habitat des gens du voyage	68
3. Le programme PLAI adaptés	70

1. Le logement des étudiants

Le besoin de logements étudiants est en augmentation constante. A titre d'exemple, à la rentrée universitaire 2017-2018, la Métropole lyonnaise comptait 160 000 étudiants (dont près de 40 000 boursiers) soit une progression des effectifs étudiants de + 15 % sur les six dernières années.

Le Plan 40 000 logements étudiants

Lancé en 2013, le Plan « 40 000 logements étudiants » s'est achevé en décembre 2017. Il a été, pour notre région, une réelle opportunité en confortant notamment certains projets portés par le CROUS ou par des bailleurs sociaux pour mettre en place des solutions adaptées en termes de produits, homogènes (T1 et T2 meublés le plus souvent) et en même temps diversifiés dans leur forme car composés d'une gamme large de segments d'offre (en termes de niveaux de loyers, de conditions d'accessibilité, de modes d'habiter, etc.). Les résultats encourageants que le plan affiche montrent qu'il aura été incontestablement un levier contribuant à combler le retard, en particulier sur l'académie de Lyon, et à développer une offre attractive et adaptée aux besoins des publics visés.

Le Plan « 40 000 logements étudiants » avait fixé pour les académies d'Auvergne-Rhône-Alpes, un objectif global de 5 850 places supplémentaires pour la période 2013-2017 avec la répartition suivante :

- 250 places pour l'académie de Clermont-Ferrand ;
- 1 300 places pour l'académie de Grenoble ;
- 4 300 places pour l'académie de Lyon (dont 4 000 pour la Métropole de Lyon).

Sur l'académie de Clermont-Ferrand

L'objectif assigné de 250 places supplémentaires a été largement dépassé (+ 38 %) puisque, fin 2017, l'académie a été en capacité de proposer 398 places nouvelles. Ce résultat très satisfaisant permet de répondre aux demandes des étudiants boursiers mais également d'honorer celles des étudiants non boursiers.

Le volume et la qualité de l'offre de logements proposée par le CROUS permet de garantir une certaine stabilité des prix du marché de la location étudiante.

Aujourd'hui, la priorité concerne surtout la réhabilitation du parc ancien pour en préserver l'attractivité, et un peu moins l'accroissement de l'offre nouvelle, d'autant que le parc de résidences étudiantes privées, qui offre plus de 2 000 chambres sur Clermont-Ferrand, continue à se développer.

Sur l'académie de Grenoble

Fin 2017, seules 823 places nouvelles ont été créées pour un objectif de 1 300, certaines opérations ayant été retardées notamment pour des questions foncières. Cependant, la livraison de plus de 600 places nouvelles supplémentaires est attendue à horizon 2020. Parmi celles-ci, 210 nouvelles places programmées dans le cadre du Plan 40 000, vont être inscrites dans le Plan « 60 000 logements étudiants » lancé fin 2018.

Les projets livrés ou dont la livraison est prévue pour la rentrée 2018 sont conformes aux programmes initiaux. Ces résidences nouvelles contribuent par ailleurs à optimiser les conditions d'accueil des étudiants notamment par la diversification de l'offre (T1/T2/T4).

Sur l'académie de Lyon

Le Plan « 40 000 logements étudiants » a permis de rattraper le retard de production de logements sociaux destinés aux étudiants. Ainsi, 3 090 places nouvelles ont été livrées sur la durée du plan (dont 2 854 places sur la Métropole de Lyon). Ce résultat inférieur à l'objectif initial de 4 300 places est en partie lié au report d'opérations.

Par ailleurs, le CROUS observe depuis 2017 une vacance de ses logements situés sur Saint-Étienne alors qu'à Lyon la tension ne cesse d'augmenter avec l'arrivée de nombreux étudiants chaque année et à cause d'une raréfaction grandissante des opportunités foncières sur la Métropole de Lyon.

Mais la dynamique, amorcée en 2010 sur l'agglomération lyonnaise s'est amplifiée, affichant ainsi des résultats positifs auxquels s'ajoute un prévisionnel prometteur entre 2018 et 2020 avec 2 140 places supplémentaires.

Il est d'ailleurs important de souligner que pour consolider sur le long terme ces résultats et amplifier le mouvement de production, une convention cadre 2015-2020 pour le développement du logement des étudiants a été signée par l'État, la Région, la Métropole de Lyon, le CROUS, ABC HLM (association départementale des bailleurs sociaux). Cette convention a contribué à asseoir une gouvernance plus opérationnelle et partenariale pour suivre les projets, mais aussi approfondir certaines problématiques (groupe de travail sur le droit de réservation et l'occupation sur le long terme des logements par les étudiants, etc.) ou pour conduire des études (l'Université de Lyon finalise une étude sur l'offre de logements étudiants afin d'évaluer les efforts réalisés en matière de production et les perspectives à l'échelle de 2025 en proposant des pistes d'actions).

Par ailleurs, sur la période du Plan « 40 000 », le foncier public de l'État a été mobilisé pour réaliser du logement étudiant : environ 2 050 logements ont été livrés ou sont en cours de réalisation sur l'académie de Lyon et 194 sur l'académie de Grenoble.

Bilan « Plan 40 000 » : état consolidé au 31 mars 2018 par académie

	Objectif cible pondéré	VENTILATION PAR ANNÉE DE LIVRAISON						A TITRE D'INFORMATION			
		Nombre de places créées en 2013	Nombre de places créées en 2014	Nombre de places créées en 2015	Nombre de places créées en 2016	Nombre de places créées en 2017	Nombre total de places mises en service entre le 1er janv 2013 et le 31 déc. 2017	Nombre de places créées en 2018	Nombre de places créées en 2019	Nombre de places créées en 2020	Total 2018-2020
CLERMONT-FERRAND	250	80	0	190	128	0	398				0
GRENOBLE	1 300	400	120	0	303	0	823	360	46	0	406
LYON	4 300	164	623	767	436	1 100	3 090	489	678	973	2 140
TOTAL	5 850	644	743	957	867	1 100	4 311	849	724	1 183	2 756

Plan « 60 000 logements étudiants »

Dans sa stratégie logement, le gouvernement a rappelé toute l'attention qu'il accordait à améliorer les conditions de vie et de logement des étudiants, dans le double but de faciliter leur accès aux études supérieures et de favoriser leur réussite et leur accès à l'autonomie, notamment pour les étudiants issus des catégories les moins favorisées.

Dans le prolongement du Plan « 40 000 logements étudiants », le gouvernement a décidé d'amplifier le mouvement et de porter l'objectif national à 60 000 nouveaux logements destinés aux étudiants à réaliser sur la période 2018-2022.

Pour atteindre ces objectifs, plusieurs leviers vont être activés :

- priorité donnée au logement étudiant dans la programmation des prêts de haut de bilan bonifiés (PHB2.0). La convention tripartite signée entre l'État, la CDC et Action Logement en juin 2018, prévoit l'éligibilité au PHB 2.0 des structures collectives agréées par l'État pour le logement et l'hébergement des jeunes.

- publication prochaine du décret « résidences universitaires ». En effet, la loi Égalité et Citoyenneté dans son article 123 permet aux bailleurs de construire, acquérir et gérer des résidences universitaires sous condition d'autorisation spécifique. Le décret va ainsi préciser les conditions d'octroi, en particulier les modalités d'agrément pour les immeubles déjà conventionnés à l'APL qui sont entièrement consacrés au logement d'étudiants, mais aussi au logement de personnes de moins de trente ans en formation ou en stage et de personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage ;
- proposition parlementaire qui sera discutée et qui porte sur la mobilisation du dispositif fiscal Censi-Bouvard qui permet de mobiliser de l'investissement privé pour créer des résidences pour étudiants ;
- avec la loi Elan, possibilité de flécher dans un programme tout ou partie des logements à attribuer à des étudiants, étant précisé que ce dispositif est ouvert à tous les jeunes de moins de trente ans ;
- une campagne sur le foncier public mobilisable sur les campus universitaires.

Si un suivi a effectivement été mis en place dans le cadre du Plan 40 000 logements étudiants, il est prévu d'en optimiser le dispositif pour un partage de l'information plus fluide grâce notamment à la création d'un observatoire national, s'appuyant sur un réseau d'observatoires locaux.

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

Les dispositifs d'accueil des gens du voyage

Il existe plusieurs types d'aménagement à destination des gens du voyage. Ils sont réglementés par la loi 2000-614 du 5 juillet 2000 (modifiée par la loi n°2017-86 du 27/01/2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté puis par la loi n°2018-957 du 7 novembre 2018) et doivent être inscrits au schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage est élaboré et approuvé conjointement par le préfet et le président du conseil départemental. Il est élaboré en associant les EPCI, les communes et la commission consultative départementale (constituée de plusieurs services de l'État dont l'éducation nationale, la police et la gendarmerie, des associations de gens du voyage, des représentants des EPCI et des communes). Le schéma évalue les besoins d'accueil, définit des actions sociales et détermine les lieux d'implantation des aires d'accueil, des aires de grand passage, des terrains familiaux locatifs. Il peut également prévoir d'autres projets de sédentarisation. Les prescriptions du schéma engagent les communes et EPCI concernés.

Les aires de grand passage sont destinées à recevoir des groupes de 50 à 200 caravanes sur des durées brèves (quelques semaines). Elles ne sont pas ouvertes en permanence mais doivent être rendues accessibles à certaines périodes conformément aux conditions fixées dans les schémas départementaux. Le ministère de l'Intérieur est en charge de la gestion des aires de grand passage et de l'organisation des grands groupes durant la période de mars à septembre. Il publie chaque année un décret à destination des préfets qui ont en charge le bon déroulement des déplacements des grands groupes.

Les aires permanentes d'accueil sont des aires destinées à recevoir des petits groupes de gens du voyage pour une durée déterminée (3 à 5 mois environ). Elles sont dotées d'équipements sanitaires et de places de stationnement des caravanes. Elles sont prévues dans le schéma départemental et sont gérées par les communes ou EPCI.

Les terrains familiaux locatifs constituent une des différentes modalités de sédentarisation pour les ménages qui le souhaitent. La caravane constitue une pièce à part entière du projet d'habitat. Contrairement à l'aire d'accueil, le terrain familial n'est pas un équipement public mais correspond à un habitat privé.

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

3 - Le programme PLAI adaptés

L'aide à la production de logements très sociaux à bas niveau de quittance (dits PLAI adaptés) destinés aux ménages rencontrant des difficultés économiques et sociales, a été initiée en 2013 sous la forme d'appels à projets annuels. Ce programme est financé par une enveloppe dédiée du Fonds national des aides à la pierre (FNAP), alimentée par les prélèvements réalisés sur les communes déficitaires en logements sociaux qui ont fait l'objet d'une carence conformément à la loi SRU.

Ce programme constitue un axe majeur du plan Logement d'abord. Il vise la production de logements ordinaires à très bas niveau de quittance (avec des charges maîtrisées). Il est réservé à des ménages sous plafond de ressources PLAI, prioritaires au titre du droit au logement (DALO) ou plus globalement prioritaires selon l'article L441-1 du CCH. Le coût d'usage des logements doit donc être adapté aux ressources des ménages, au regard de la solvabilisation par l'aide personnalisée au logement (APL). La dépense liée au logement (loyer ou redevance) doit être inférieure au loyer plafond de référence de l'APL. La production de PLAI adaptés a pour objectif d'offrir des solutions pérennes de logement. Elle est complétée par la mise en œuvre d'une gestion locative adaptée, avec le cas échéant un accompagnement ciblé des ménages pour faciliter leur accès mais également leur maintien dans le logement. Ces opérations doivent par ailleurs favoriser la mixité. Il est donc important de veiller à leur bonne intégration urbaine.

Principales évolutions et éléments de cadrage régional

Depuis 2017, le programme est également ouvert aux projets de résidences sociales de petite taille et aux pensions de famille. À noter également qu'en 2017, la procédure a été simplifiée avec en particulier une instruction et une sélection au fil de l'eau déconcentrée en région.

Depuis 2018, d'autres évolutions ayant pour objectif de faciliter et développer la production de PLAI adaptés sont intervenues.

Ce programme est devenu pluriannuel, abandonnant la logique d'appels à projets, apportant ainsi une stabilité et une visibilité aux porteurs de projets. Les PLAI adaptés s'inscrivent dorénavant dans un principe de programmation régionale. À partir de 2019, des objectifs annuels de production de PLAI adaptés seront fixés à chaque territoire de gestion, accompagnés des financements nécessaires à leur réalisation.

Par ailleurs, les gestionnaires des aides à la pierre à qui incombent la décision d'octroi de la subvention, peuvent moduler son montant, en fonction de la pertinence du projet social, son adéquation avec les besoins du territoire, l'optimisation du plan de financement, la difficulté du montage financier, etc.

Depuis 2017, ce programme a bénéficié d'une importante revalorisation des subventions allouées (+ 37 %).



Valeurs de référence des subventions du programme PLAI adaptés

en €/lgt	Logements ordinaires			Logements-Foyers
	Montant sub. par logement PLAI adapté dans une opération de 1, 2 ou 3 PLAI adaptés	Montant sub. par logement PLAI adapté dans une opération de 4 à 8 PLAI adaptés	Montant sub. par logement PLAI adapté dans une opération de 9 PLAI adaptés et plus	Montant sub. par logement PLAI adapté dans une opération de pension de famille ou résidence sociale
Montant	13 980 €	10 480 €	5 600 €	5 600 €

Bilan régional de la production de PLAI adaptés 2013-2018

	Nombre de logements PLAI adaptés financés dans la région	France métropolitaine	%	Nombre d'opérations financées dans la Région	France métropolitaine	%
2013	114	637	18%	23	175	13%
2014	28	319	9%	12	108	11%
2015	70	595	12%	30	204	15%
2016	48	181	27%	20	51	39%
2017	56	716	8%	26	109	24%
2018	88	943	9%	26	ND	ND
Total	404	3391	12%	137	ND	ND

L'année 2018 a été marquée par une nette progression de la production de PLAI adapté par rapport aux années antérieures avec 88 logements financés dont :

- 17 logements dédiés à la sédentarisation des gens du voyage
- 28 logements en pensions de famille

Les nouveautés apportées au programme mais également la mise en œuvre du Plan logement d'abord et de lutte contre le sans-abrisme ont eu un effet de levier sur la production des PLAI adaptés.

Pour la première année en Auvergne-Rhône-Alpes, des pensions de famille ont été financées en PLAI adaptés. Malgré l'ouverture dès 2017 du programme PLAI adaptés aux résidences sociales et aux pensions de famille, aucun projet de ce type n'avait été réalisé en 2017.

Cette progression s'amplifie pour 2019 avec un objectif régional en forte hausse, de 348 logements (dont 154 en logements ordinaires, 45 en résidences sociales et 149 en pensions de famille).

Focus sur les opérations sédentarisation des gens du voyage

Données 2013-2018

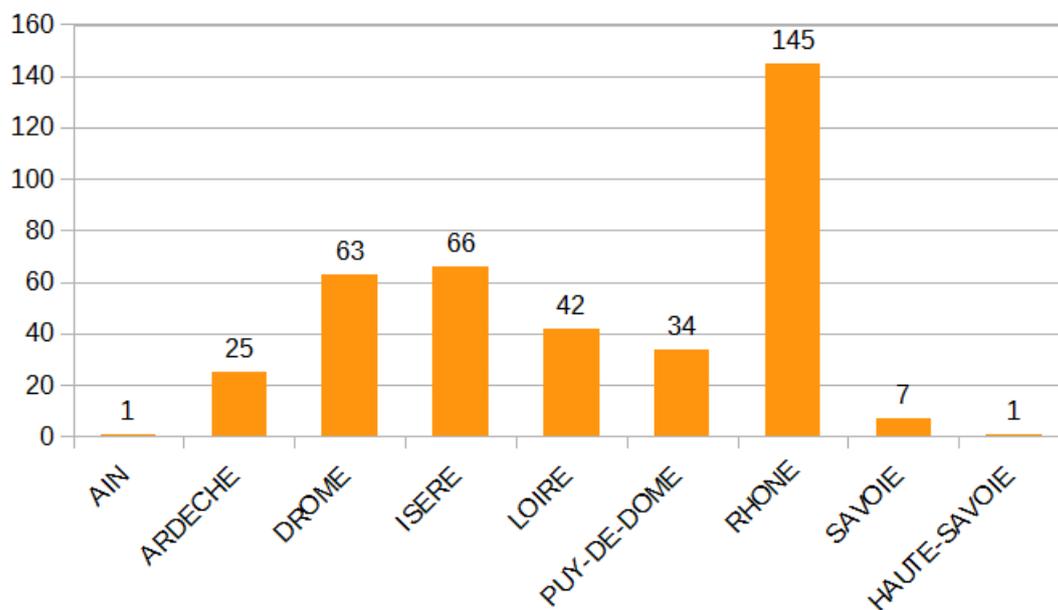
77 logements en PLAI adaptés correspondent à des projets de sédentarisation des gens du voyage.

5 départements ont produit des PLAI adaptés pour la sédentarisation des gens du voyage : 29 logements dans le Rhône, 26 logements dans le Puy-de-Dôme, 14 logements dans la Loire, 7 logements en Isère et 1 logement en Haute-Savoie.

Quelques données qualitatives

Production par département sur 2013-2018

Nombre de logements PLAI adaptés

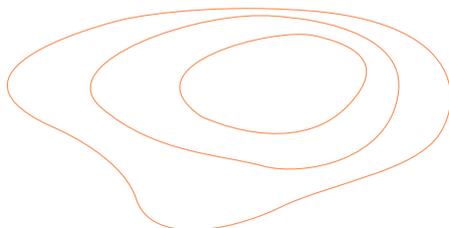


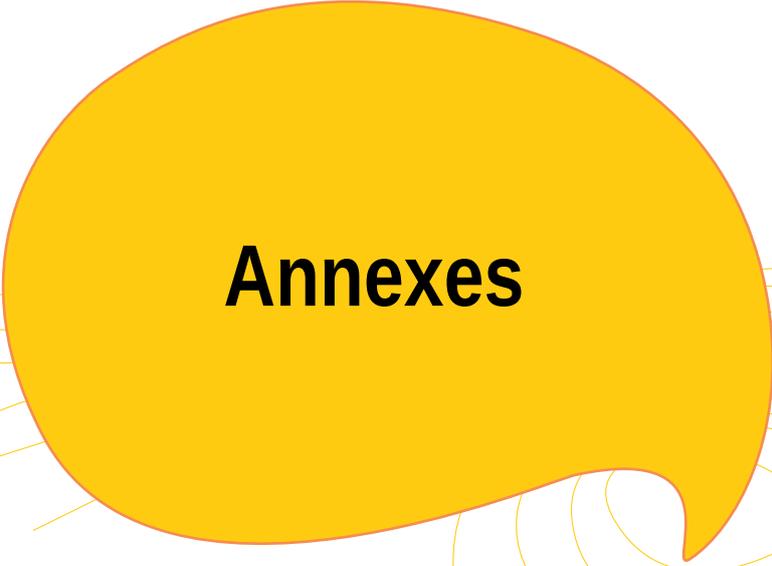
66 % des opérations PLAI adaptés ont été portées par des associations MOI entre 2013 et 2018, contre seulement 33 % des opérations réalisées par des organismes HLM.

Majoritairement des logements en acquisition-amélioration (67 %, contre 29 % en construction neuve et 3 % dans des opérations mixtes), dans des ensembles collectifs (75 % contre 21 % en individuel, le delta concernant des opérations mixtes), et de petite typologie (25,8 % de T1/T1'/T1bis, 24 % de T2, 26 % de T3, 19,5 % T4, 2,3 % T5 et 2,1 % de T6 et +).

Conformément au programme, les opérations sont majoritairement en centre urbain.

47 % des PLAI adaptés sont situés en commune déficitaire au titre de l'article 55 de la loi SRU.





Annexes

Bilan de l'activité du CRHH en 2018

Bilan de l'activité du CRHH en 2018

Suite au décret du 27 février 2018 (pris en application de la loi Égalité et Citoyenneté), le CRHH a été renouvelé par arrêté du préfet de région en mai 2018 pour y intégrer les établissements publics fonciers (EPF) de la région, ainsi que deux nouvelles communautés d'agglomération créées au 1er janvier 2018. Le CRHH comporte désormais 89 membres (contre 84 en 2017).

Par ailleurs, le CRHH dispose de 3 nouvelles compétences :

- deux ont été déléguées au bureau : avis à rendre sur les créations ou extensions des EPF, et avis à rendre sur le bilan annuel des actions des EPF ;
- une a été déléguée à la commission hébergement et accès au logement dite CHAL : avis sur le schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés (SRADAR).

Le CRHH s'est réuni 18 fois en 2018, sous ses différentes instances : 3 réunions plénières, 11 bureaux et 4 CHAL. Par ailleurs, deux d'actions d'animations associées au CRHH ont été organisées en 2018 : un séminaire relatif au « logement et à l'aménagement durable » le 2 mars et une rencontre sur l'investissement locatif le 25 octobre.

Activité du plénier

- 3 séances plénières avec la participation de 3 personnalités qualifiées :
 - en mars : M. Maugard, coordonnateur national de la concertation et de la mise en place du plan de rénovation énergétique du bâtiment (PREB) ;
 - en juillet : M. Régnier, délégué interministériel à l'accueil et à l'intégration des réfugiés ;
 - en décembre : M. Mathieu, délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement.

Les principaux sujets abordés :

- l'hébergement d'urgence ;
- le renfort hivernal ;
- le plan pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme ;
- le plan de résorption des bidonvilles ;
- le programme Action Coeur de Ville ;
- le schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés ;
- le plan de rénovation énergétique du bâtiment ;
- le foncier (présentation des EPF et d'un OFS, le foncier public...) ;
- des points réguliers sur la programmation des aides à la pierre pour le parc public et le parc privé.



@DREAL - CRHH plénier Lyon

Activité du bureau

- 11 bureaux organisés en visioconférence, avec :
 - des avis réglementaires rendus :
 - sur les PLH (12 avis) ;
 - sur des modifications d'organismes HLM (dissolution de SA d'HLM, création de coopérative d'accession sociale...) et un agrément MOI.
 - des points d'étapes sur la programmation des aides à la pierre du parc public et du parc privé et une concertation menée sur les critères de répartition infra-régionale.
 - des points d'échanges sur différents sujets :
 - points présentés par les membres du bureau : Mise en œuvre du plan logement (caisse des dépôts), Action et intervention des EPF en région, l'intermédiation locative (FAPIL), le SRADDET (Région), le NPNRU (SGAR), l'étude sur les saisonniers (Action Logement)
 - points présentés par la DREAL : Concertation sur le projet de plan de rénovation énergétique du bâtiment (PREB), décret foncier dans les PLH, devenir de l'ORHL, présentation de l'enquête OPS 2016, bilan des CUS, analyse des budgets de PLH, loi ELAN.

Activité de la CHAL

- 4 réunions organisées, avec :
 - volet réglementaire :
 - Avis rendus sur 3 projets de PDALHPD (Cantal, Drôme et Haute-Loire) et bilan des avis rendus par la commission sur les PDALHPD ;
 - Synthèse régionale des données des fonds de solidarité logement (FSL).
 - présentations et échanges autour de thèmes structurants et notamment :
 - le schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés ;
 - plan pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme ;
 - présentation de l'offre en intermédiation locative ;
 - profil des publics aidés par le FSL (CD 03 et 07) ;
 - retour d'expérience sur les dispositifs d'accompagnement social vers et dans le logement.

Actions d'animation associées au CRHH

- 1 séminaire relatif au « logement et à l'aménagement durable » organisé le 2 mars
 - présentation d'un diagnostic régional avec 5 ateliers organisés
 - des pistes de recommandations pour chaque thématique
- 1 nouveau format intitulé « les rencontres du CRHH », ouvert aux membres du CRHH et à d'autres acteurs en région. Le thème de la rencontre du 25 octobre portait sur « L'investissement locatif dans la production : enjeux, bilan et perspectives ».

Plus d'informations sur ces réunions du CRHH sur le [site internet de la DREAL](#).



Pour toute demande de données présentes dans ce rapport, vous pouvez contacter le service Habitat Construction Ville Durable de la DREAL via le site internet de la DREAL

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement
et du logement Auvergne-Rhône-Alpes
5, place Jules Ferry 69006 Lyon
Adresse postale : 69453 Lyon cedex 06
Tél. 33 + 4 26 28 60 00
www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr



Directrice de la publication : Françoise Noars
Pilotage, coordination : service Habitat Construction
Ville Durable / Pôle gouvernance, politiques locales
et connaissance.
Crédits photo : © Benjamin Blond (DREAL)
© Arnaud Bouissou & Bernard Suard (Terra)
www.cohesion-territoires.gouv.fr



A2761