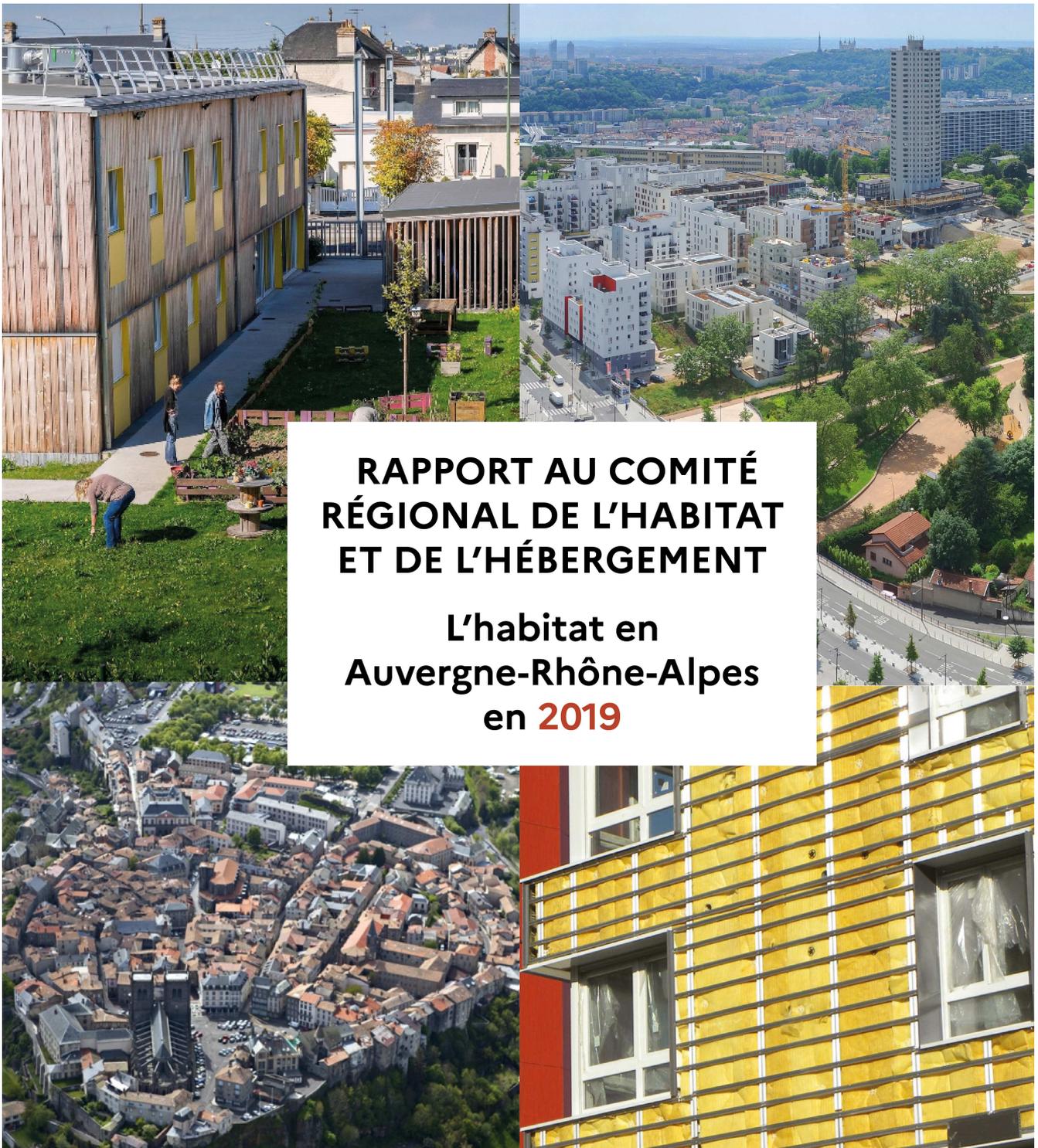




**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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



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

**L'habitat en
Auvergne-Rhône-Alpes
en 2019**

SEPTEMBRE 2020

SOMMAIRE

1 - QUELQUES DONNÉES DE CADRAGE.....	6
2 - OFFRE LOCATIVE ET ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ.....	7
2.1 - Marché du logement et construction neuve.....	7
Le dynamisme de la construction.....	7
Evolution de la réglementation de la construction.....	10
La commercialisation des logements neufs.....	11
L'investissement locatif défiscalisé.....	14
L'investissement locatif dit « dispositif Pinel ».....	14
L'investissement locatif dit « dispositif Denormandie dans l'ancien ».....	16
Les ventes de terrains à bâtir pour des maisons individuelles.....	16
Le logement intermédiaire pour les investisseurs institutionnels.....	17
2.2 - L'offre locative sociale.....	18
Le parc social régional.....	18
L'impact économique sur logement social sur les entreprises du bâtiment.....	19
Le paysage des bailleurs sociaux en région.....	19
Le chantier de restructuration du tissu des organismes HLM.....	21
Les cessions entre organismes.....	21
Les logements locatifs sociaux agréés en 2019 hors ANRU.....	22
les objectifs régionaux pour 2019.....	22
Les moyens financiers.....	23
Les logements locatifs sociaux agréés.....	23
Les logements locatifs sociaux livrés.....	31
Le conventionnement Anah.....	32
L'accès au parc	32
Les demandes et attributions.....	32
La mise en œuvre du DALO.....	36
2.3 - Parcours vers l'accession à la propriété.....	39
Le prêt à taux zéro (PTZ).....	39
Le prêt social location accession (PSLA).....	40
Les ventes HLM aux occupants et aux personnes physiques.....	42
Une étude régionale sur les ventes HLM.....	43
Les Organismes de Fonciers Solidaires (OFS) et le Bail réel solidaire (BRS).....	44
3 - AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT.....	46
3.1 - La requalification du parc privé.....	46
L'action de l'Anah.....	46
Les dispositifs programmés.....	48
La lutte contre l'habitat indigne.....	48
Aides de l'ANAH - subventions aux propriétaires.....	48
Aides de l'Anah en RHI-Thirori.....	49
Crédits de l'Etat.....	49
Le redressement des copropriétés dégradées ou en difficultés.....	50
Les financements octroyés.....	50
Les dispositifs d'observation et de prévention.....	50

Le registre national des copropriétés.....	50
Le plan « initiative copropriétés ».....	51
Les travaux d'autonomie.....	52
Le Plan d'investissement volontaire d'Action Logement.....	53
3.2 - La rénovation énergétique du parc de logements.....	53
La qualification des entreprises.....	55
Le programme « Habiter Mieux ».....	56
Le déploiement du Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat (SPPEH).....	56
Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et Éco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ).....	60
CITE.....	60
Eco-PTZ.....	62
La rénovation énergétique du parc social.....	64
L'éco-PLS.....	65
4 - DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ET DURABLE DES TERRITOIRES.....	67
4.1 - Déploiement des politiques locales de l'habitat.....	67
Les PLH.....	67
Les plans départementaux de l'habitat (PDH):.....	69
Les PDALHPD.....	69
Les délégataires des aides à la pierre.....	70
Le pilotage des politiques d'attribution.....	70
Les instances et documents de planification œuvrant pour la mixité sociale et le droit au logement.....	71
Bilan des attributions au regard des objectifs de mixité sociale.....	72
4.2 - Les dispositifs territorialisés.....	72
L'obligation de production de logements sociaux (dispositif SRU).....	72
Les chiffres clés en Auvergne-Rhône-Alpes.....	73
Les faits marquants en 2019.....	74
Le nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU).....	74
Financement des PRIR.....	75
Création d'un Comité régional de coordination des financeurs (CRCF) pour l'examen des PRIR.....	78
Les démolitions de logements sociaux.....	78
4.3 - Ville durable.....	80
Le programme « Centre-Bourg ».....	80
Le programme « Action Coeur de Ville ».....	80
l'Opération de Revitalisation de Territoire » et le « Denormandie dans l'ancien ».....	81
Les Écoquartiers.....	82
Échanges d'expériences, enseignements, formations.....	83
5 - LES PUBLICS SPÉCIFIQUES.....	85
5.1 - Le logement des étudiants.....	85
Bilan 2019 du plan 60 000 logements étudiants : amplifier l'effort de production.....	85
L'importance de la gouvernance locale.....	86
Un frein : la raréfaction des terrains universitaires.....	86
Une connaissance à construire et à partager.....	87
La transition énergétique et sociale des foyers jeunes travailleurs et des résidences sociales jeunes.....	87
5.2 - L'accueil et l'habitat des gens du voyage.....	88

6 - LE PLAN LOGEMENT D'ABORD.....	91
6.1 - Le programme PLAI adaptés.....	91
Un séminaire régional pour mobiliser l'action collective et développer la production de PLAI adaptés.....	91
En 2019, une production en progression mais encore en demie-teinte.....	92
Les caractéristiques des opérations de PLAI adaptés.....	95
6.2 - Les pensions de famille.....	95
Une mise en œuvre du plan de développement à mi-parcours du plan plutôt satisfaisante.....	96
6.3 - L'intermédiation locative.....	97
7 - L'HÉBERGEMENT.....	100
7.1 - Des dispositifs d'hébergement pour répondre aux besoins spécifiques des publics fragilisés.....	100
L'hébergement d'urgence.....	100
L'hébergement d'insertion et de stabilisation.....	101
Le dispositif d'hébergement hivernal.....	101
Les crédits du programme 177 consacrés au financement des dispositifs d'hébergement.....	101
7.2 - La recomposition de l'offre d'hébergement.....	102
7.3 - L'humanisation des structures d'hébergement.....	103
8 - ANNEXE : BILAN D'ACTIVITÉ DU CRHH EN 2019.....	104
Activité des CRHH pléniers.....	104
Activité du bureau.....	104
Activité de la CHAL.....	105
Actions d'animation associées au CRHH.....	105

ÉDITO



Ce rapport au Comité Régional Habitat Hébergement (CRHH) sur l'habitat en Auvergne-Rhône-Alpes est une publication précieuse pour les acteurs de l'habitat et de l'hébergement.

Elle l'est d'abord par ses données de référence à l'échelle régionale. Le bilan de cette année 2019 a été enrichi par des contributions sur l'avancement du nouveau programme national de rénovation urbaine (NPRU) 2014-2024 et sur les actions en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées.

Cette publication est également précieuse parce qu'elle témoigne de l'engagement des acteurs, et d'une mobilisation collective.

Engagement des acteurs, d'abord, car l'année 2019 a été marquée par la signature, le 25 avril 2019, de deux accords importants entre les acteurs du logement social et l'État pour soutenir la construction et la rénovation : le pacte d'investissement pour le logement social 2020-2022, et la convention relative au plan d'investissement volontaire, valant avenant à la convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 entre l'État et Action Logement.

Mobilisation collective, ensuite. Les dynamiques territoriales traduisent la mise en œuvre des priorités d'action du Gouvernement : renforcement de la production de logements à loyer abordable à destination des ménages les plus modestes (Plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme, plan « 60 000 logements étudiants »...), rénovation thermique des logements (programme « Habiter Mieux »), lutte contre les fractures territoriales (Programme Action Cœur de Ville, Plan « Initiatives Copropriétés »...). Ces résultats traduisent la détermination et l'engagement constants aux côtés des services de l'État de chacun des acteurs du logement, au premier rang desquels les collectivités locales, les bailleurs sociaux, les opérateurs, ou encore les acteurs associatifs, pour répondre aux besoins de la population. Qu'ils en soient remerciés.

Je vous souhaite une bonne lecture de ce document, et assure les membres du CRHH de mon soutien et de ma détermination sans faille pour porter ensemble ces politiques publiques au niveau régional dans le cadre de la relance

Pascal MAILHOS

Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes,
Préfet du Rhône

1 - Quelques données de cadrage

Population

Auvergne-Rhône-Alpes compte 7 948 287 habitants (source : Insee RP 2012 et RP 2017).

Le taux annuel moyen de variation de la population pour la période 2012-2017 s'établit à +0,6 % (+0,4 % au titre du solde naturel et + 0,3 % au titre du solde migratoire), ce qui est supérieur à la moyenne de la France métropolitaine (+0,4 %).

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

La densité de la population s'établit à 114 habitants/km². Elle varie cependant de 25 habitants/km² dans le Cantal à 567 habitants/km² dans le Rhône.

La région compte 3 535 611 ménages.

Logement

Auvergne-Rhône-Alpes compte 4 438 869 logements, dont 79,7 % de résidences principales (source : Insee RP 2017).

La part des propriétaires occupants s'élève à 58,7 % des résidences principales. Elle est un peu supérieure à la moyenne de la France métropolitaine (57,6 %) et varie de 48,2 % dans le Rhône à 70,5 % dans le Cantal.

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

La part des logements vacants s'élève à 8,5 % du parc. Elle est un peu supérieure à la moyenne de la France métropolitaine (8,1 %), et varie de 6,0 % en Haute-Savoie à 14,5 % dans l'Allier.

Revenus – emploi

52,7 % des ménages fiscaux d'Auvergne-Rhône-Alpes sont imposés (contre 52,1 % en France métropolitaine - sources : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal 2017). Cette part varie de 43,4 % dans le Cantal et la Haute-Loire à 57,6 % en Haute-Savoie.

La médiane du revenu disponible par unité de consommation s'élève à 21 840 €. Elle est supérieure à celle de la France métropolitaine (21 110 €), et varie de 19 750 € dans l'Allier à 25 700 € en Haute-Savoie.

Le taux de pauvreté s'établit à 12,5 %, contre 14,5 % en France métropolitaine. Ce taux varie de 9,1 % en Haute-Savoie à 15,4 % dans l'Allier.

2 - Offre locative et accession à la propriété

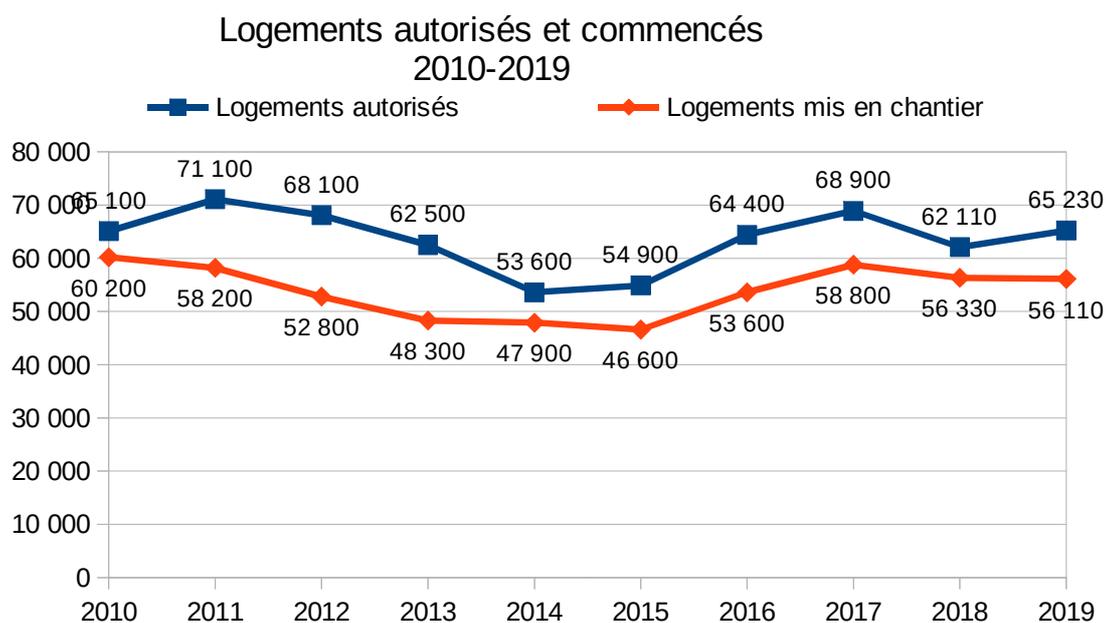
2.1 - Marché du logement et construction neuve

Le dynamisme de la construction

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

En 2019, la région Auvergne-Rhône-Alpes représente respectivement 15 % et 14 % 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.

Avec 4 438 869 logements, Auvergne-Rhône-Alpes représente 12,7 % du stock de logements



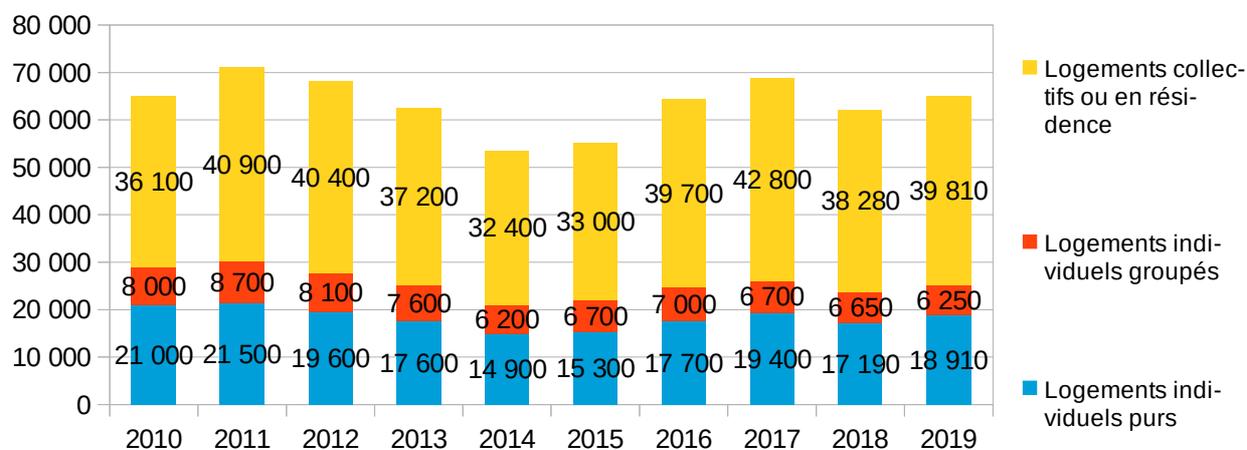
Source : SDES, Sit@del2, données en estimation date réelle arrêtées à fin février 2020

(source Insee RP2017) en France métropolitaine. La part de la région Auvergne-Rhône-Alpes dans les flux de la construction neuve en France métropolitaine reste donc plus importante que la part qu'elle représente dans le stock de logements.

En 2019, le nombre de logements autorisés (65 230 logements) est en augmentation de 5 % par rapport à 2018. Cette tendance est opposée à celle observée à l'échelle de la France métropolitaine, qui voit le nombre de logements autorisés baisser de 2,3 % entre 2018 et 2019.

Entre 2018 et 2019 en région Auvergne-Rhône-Alpes, le nombre de logements autorisés progresse dans l'individuel pur et dans le collectif mais recule dans l'individuel groupé.

Logements autorisés par type de logements



Source : SDES, Sit@del2, données en estimation date réelle arrêtées à fin février 2020

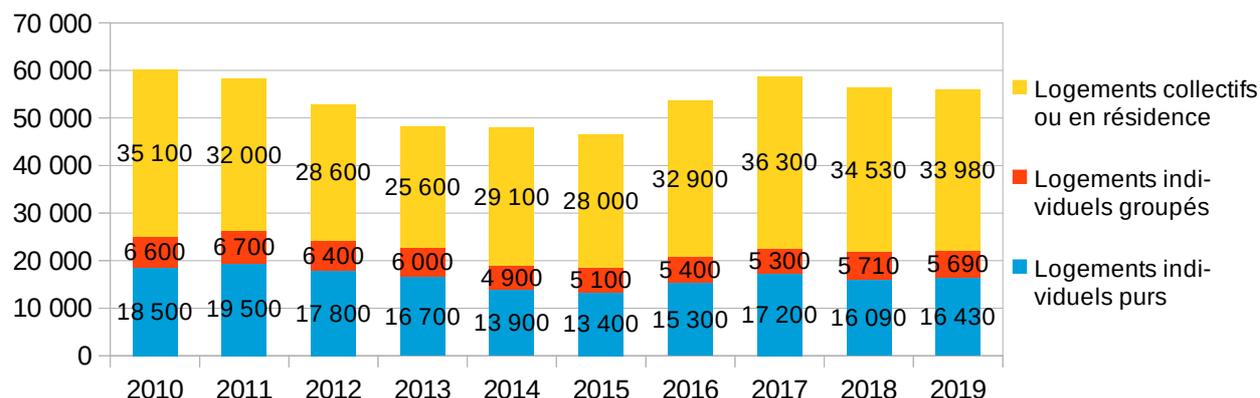
En 2019, on recense la mise en chantier de 56 110 logements et le niveau observé en 2018 se maintient donc (-0,4%) par rapport à 2018. Le niveau de construction reste toutefois élevé au regard des rythmes observés depuis 2012. Entre 2018 et 2019, le nombre de logements commencés a légèrement diminué en France métropolitaine (- 1,0%).

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 (1,28) plus important que celui de la France métropolitaine (1,15).

Le nombre de logements individuels groupés commencés se maintient au même niveau qu'en 2018. Les logements individuels purs commencés progressent de 2,1 % et les logements collectifs commencés diminuent eux de 1,59 % entre 2018 et 2019.

¹ Logements commencés en 2019 / stocks de logements InseeRP2017*100

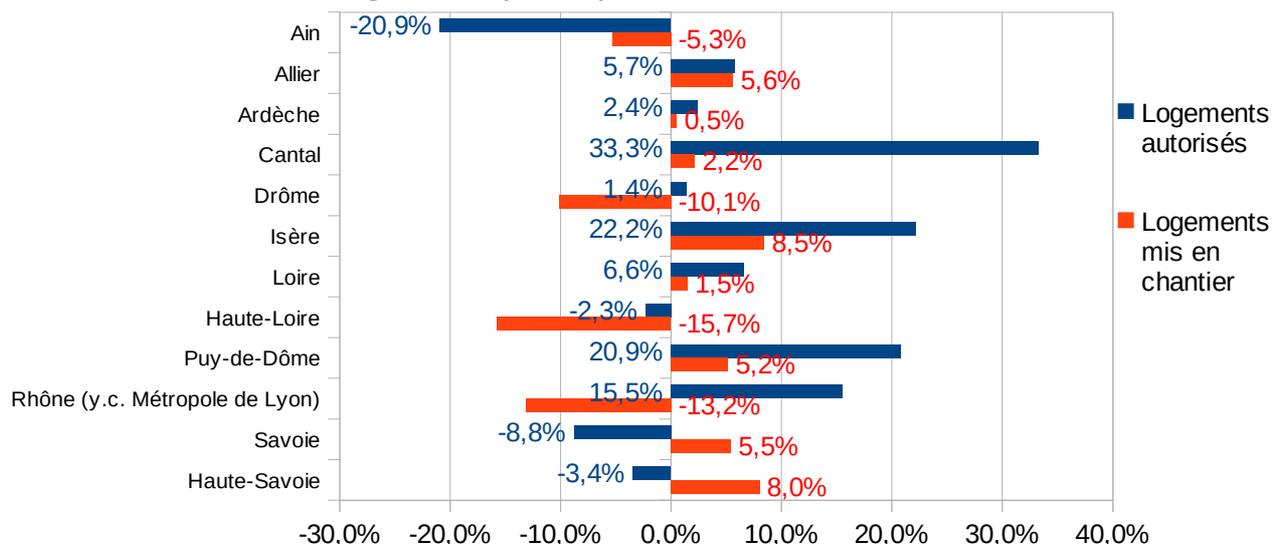
Logements commencés par type de logements



Source : SDES, Sit@del2, données en estimation date réelle arrêtées à fin février 2020

Au niveau départemental, seuls les départements de l'Ain (-20,9%), de la Haute-Loire (-2,3%), de la Savoie (-8,8 %) et de la Haute-Savoie (-3,4%) enregistrent une baisse des autorisations de logements. L'Isère, le Puy-de-Dôme et le Rhône, qui représentent plus de 45 % des logements autorisés en Auvergne-Rhône-Alpes, enregistrent des hausses significatives des autorisations de logements (respectivement +22,2 %, +20,9 % et +15,5 %).

Evolution des autorisations et des mises en chantier de logements par département entre 2018 et 2019



Source : SDES, Sit@del2, données en estimation date réelle arrêtées à fin février 2020

Seuls quatre départements voient baisser leur nombre de logements commencés en 2019 par rapport à 2018, à savoir : l'Ain (-5,3%), la Drôme (-10,1%), la Haute-Loire (-15,7%) et le Rhône (-13,2%). Les mises en chantier de logements augmentent partout ailleurs avec notamment +8,5 % en Isère, +5,2 % dans le Puy-de-Dôme, +5,5 % en Savoie et +8,0 % en Haute-Savoie. Ces quatre départements représentent quasiment 55 % des logements mis en chantier de la région.

	Logements autorisés		Logements commencés	
	2019	2018	2019	2018
Ain	4 460	5 640	4 820	5 090
Allier	920	870	750	710
Ardèche	2 120	2 070	1 860	1 850
Cantal	560	420	470	460
Drôme	3 570	3 520	2 940	3 270
Isère	11 730	9 600	9 350	8 620
Loire	3 530	3 310	2 670	2 630
Haute-Loire	840	860	750	890
Puy-de-Dôme	5 390	4 460	4 270	4 060
Rhône (y.c. M	13 030	11 280	11 080	12 760
Savoie	5 590	6 130	5 030	4 770
Haute-Savoie	13 490	13 970	12 130	11 230

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

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

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

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

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

Evolution de la réglementation de la construction

L'arrivée à l'été 2021 d'une future réglementation environnementale sur les bâtiments neufs a amené l'ensemble des acteurs de la construction à se préparer à cette échéance durant l'année écoulée. Cette réglementation, qui s'appliquera à toutes les opérations de construction, introduit plusieurs changements majeurs pour répondre aux objectifs ambitieux fixés par la Stratégie Nationale Bas-Carbone :

- des objectifs de performance énergétique basés sur l'ensemble des usages du bâtiment ;

l'introduction de la performance environnementale, s'appuyant sur le calcul des émissions de gaz à effet de serre ;

- un raisonnement sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, de l'extraction des matières premières à la fin de vie du bâtiment.

Parallèlement, la publication durant l'année des ordonnances prévues par la loi ESSOC¹ est susceptible de modifier le quotidien des acteurs de la construction. Ces ordonnances prévoient en effet de changer le paradigme employé dans le code de la construction et de l'habitation. Elles actent le passage systématique d'obligations décrites en objectifs de moyens à des objectifs de résultats. Les solutions d'effet équivalent permettront ainsi aux acteurs de répondre aux objectifs fixés réglementairement par tous les moyens techniques pouvant justifier de l'atteinte de ces objectifs. Si dans les faits la plupart des opérations de construction neuve continueront à être réalisées avec les moyens actuellement mis en œuvre, cette avancée marque la volonté pour

1 Ordonnance n°2020-71 du 29 janvier 2020 et ordonnance n°2018-937 du 30 octobre 2018

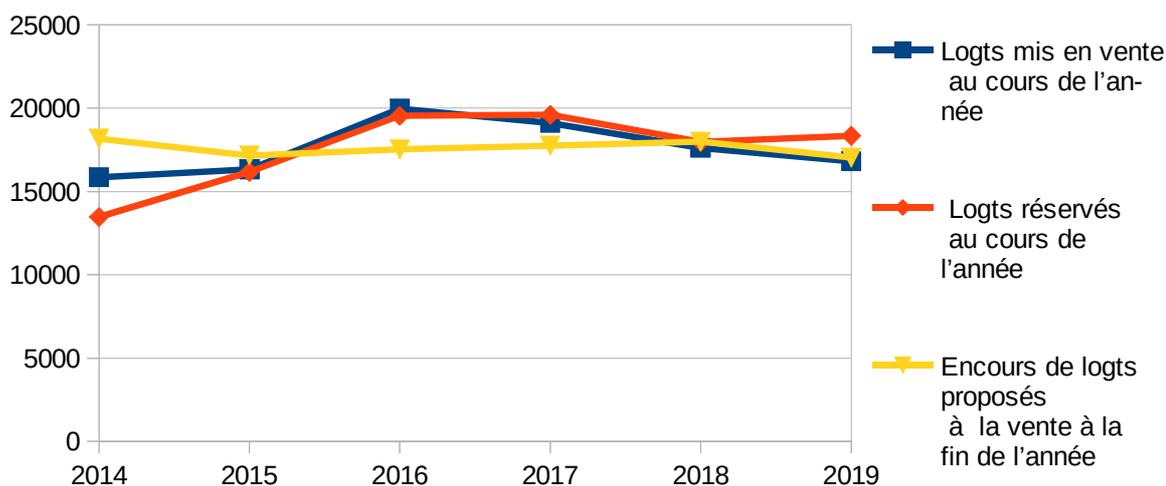
l'État de se positionner comme un facilitateur de l'acte de construire et de l'innovation dans la construction.

Les travaux régionaux menés dans le cadre de l'expérimentation E+C- ont été des outils importants pour préparer les acteurs locaux. Journées de formations, actions de sensibilisation ou accompagnements techniques à la réalisation de calculs ont permis d'initier la montée en compétence des bureaux d'études mais également des maîtres d'ouvrage, des architectes, des économistes ou encore des entreprises. La synthèse régionale réalisée en 2019 a permis de formaliser les enseignements tirés localement : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/synthese-regionale-de-l-experimentation-e-c-et-a17797.html>

La commercialisation des logements neufs

Depuis 2018, le nombre de logements réservés est reparti à la hausse. Le nombre de logements mis en vente continuant sa baisse tendancielle entamée en 2016, le stock de logements proposés à la vente a baissé, opérant une rupture après 4 ans de relative stabilité.

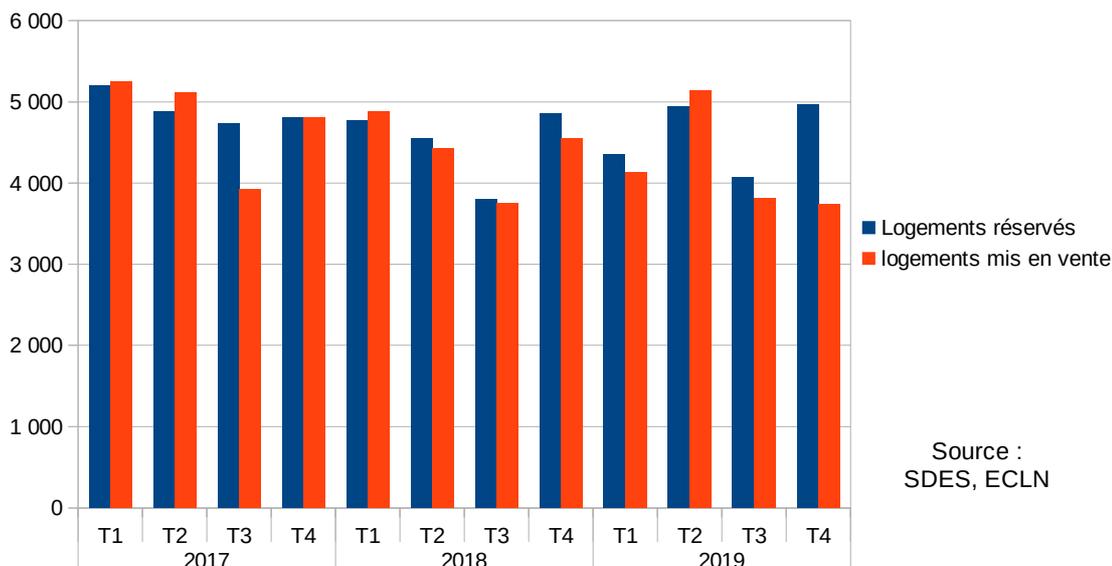
Activité de la promotion immobilière 2014 - 2019



Source : SDES, ECLN

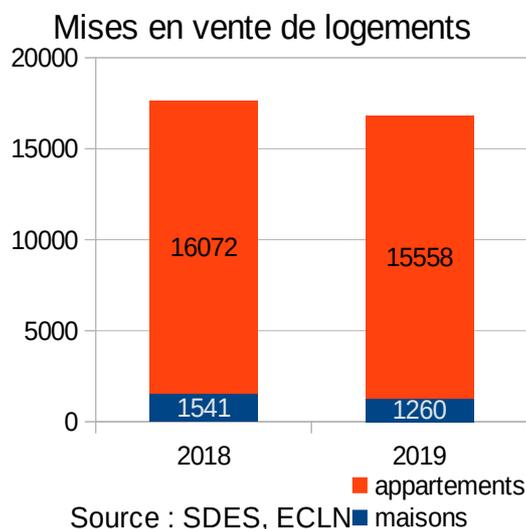
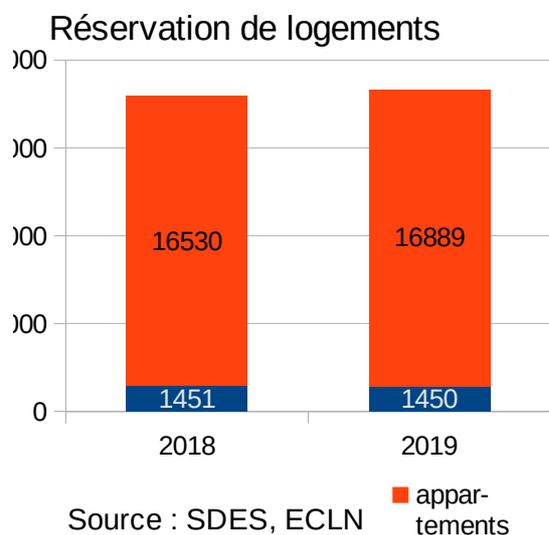
L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) montre une stagnation du nombre de logements mis en vente lors des deux derniers trimestres de l'année 2019, alors que les logements réservés semblent repartir à la hausse, ce qui traduit les difficultés de la promotion immobilière à renouveler son stock.

Activité de la promotion immobilière Logements réservés et mis en vente



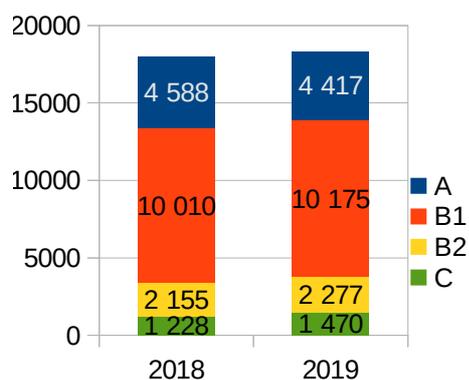
En 2019, le nombre de logements réservés (18 000) a augmenté de 2 % par rapport à 2018, alors que la tendance est à la stagnation au niveau national. Cette hausse régionale est portée par le marché des appartements, celui des maisons individuelles se maintenant à un niveau identique à celui observé en 2018.

Par contre, pour ce qui est des mises en vente (16 820), on observe en 2019 une forte baisse par rapport à 2018 (-4,5%), particulièrement marquée pour les maisons individuelles (-18,2%) mais plus contenue pour les appartements (-3,2%). Au niveau national le repli est encore plus sensible (-12%).



Les communes de la zone A de la région, soit la Métropole de Lyon et le Genevois français, sont les seules à connaître une baisse du nombre de logements réservés. Pour toutes les autres zones de la région, on observe une augmentation du nombre de logements réservés. Ces chiffres illustrent les phénomènes de la raréfaction du foncier dans les zones tendues, et de la péri-urbanisation autour de ces dernières, avec des ménages qui s'installent dans des territoires toujours plus éloignés des centralités urbaines.

Logements réservés par zone



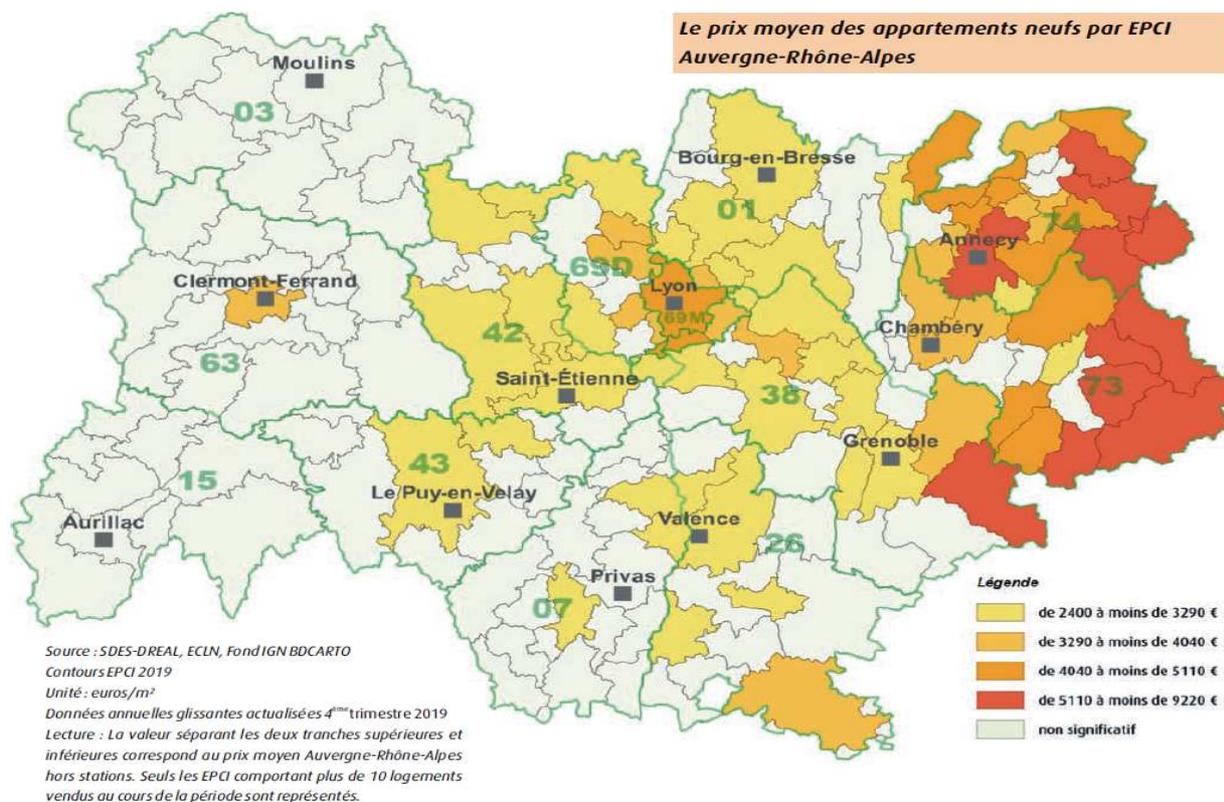
Source : SDES, DREAL, ECLN

Tous les départements de la région, exceptés l'Ardèche (-41 %) et le Rhône (-11 %) enregistrent une augmentation des réservations de logements neufs entre 2018 et 2019. L'Ain (+36 %), l'Isère (+14 %), le Puy-de-Dôme (+6 %), la Savoie (+ 9%) et la Haute-Savoie (+ 4%) sont tous orientés à la hausse et représentent environ 2/3 du marché de la promotion immobilière de la région.

Les mises en vente étant orientées à la baisse, et étant moins nombreuses que les réservations, qui elles repartent à la hausse après la baisse de 2018, le stock de logements disponibles à la vente est orienté à la baisse en 2019. Dans l'ensemble de l'Hexagone, l'encours proposé à la vente diminue de 9 %. En Auvergne-Rhône-Alpes, il se réduit de 3 % en collectif et de 15 % en individuel. Le délai d'écoulement, qui reflète la durée théorique pour que les réservations résorbent l'ensemble du stock, progresse en collectif, où il passe en un an de 11 à 12 mois et se maintient à 11 mois en individuel.

Prix de vente moyen	2018	2019	variation
Maison individuelle neuve (prix en €)	307 286	309 663	0,77 %
Appartement neuf (prix en €/m ²)	4 016	4 241	5,59 %

S'agissant des prix, ceux-ci sont orientés à la hausse tant pour les appartements que pour les maisons individuelles. Ainsi, en moyenne sur 2019, le prix des appartements s'élève à 4 241 €/m² en Auvergne-Rhône-Alpes, soit une hausse de 5,6 % par rapport à 2018. Dans l'ensemble du pays, le prix moyen au m² pour les logements collectifs est de 4 250 € (en hausse de 4%). 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 sur l'année 2019 à 309 660 € le lot, soit 0,8 % de plus qu'au cours de l'année précédente. France entière, le prix des maisons a augmenté de 4,62 % et s'élève à 278 580 € par lot. La région enregistre le prix par lot le plus élevé après l'Île-de-France.



L'investissement locatif défiscalisé

L'investissement locatif dit « dispositif Pinel »

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

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.

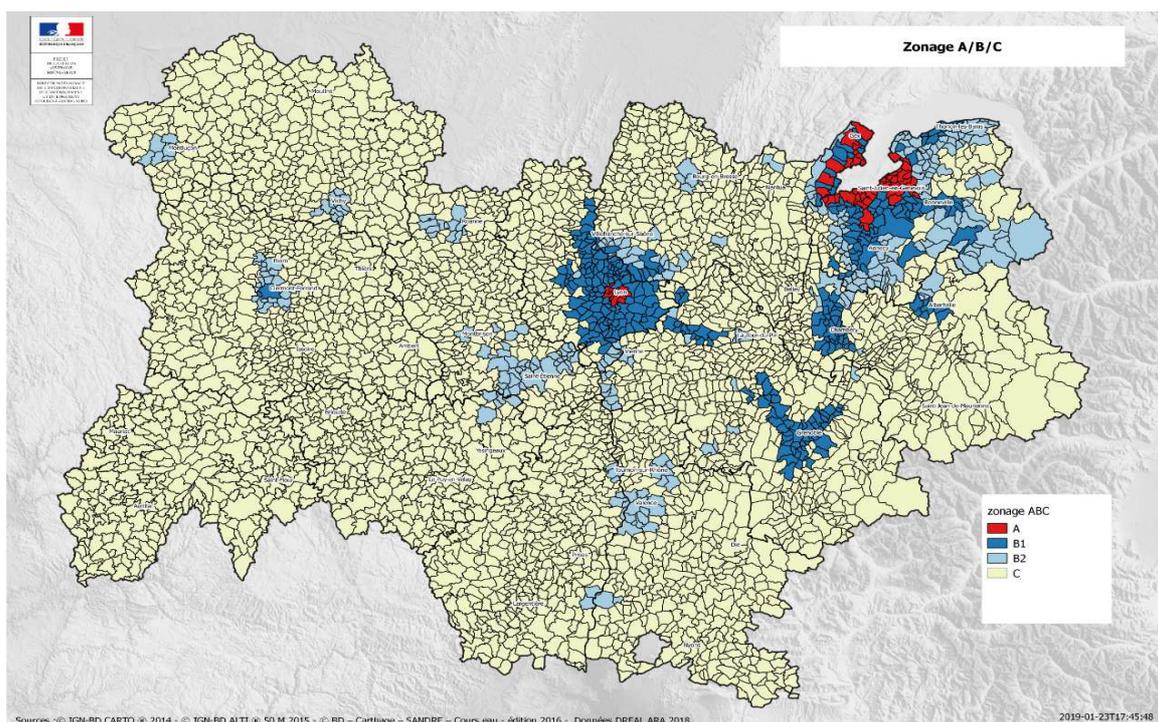
Les logements éligibles sont ceux situés dans les zones A et B1 du zonage A/B/C (arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R.304-1 du code de la construction et de l'habitation).

La loi de finances initiale pour 2020 (loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019) recentre le dispositif Pinel sur les acquisitions de logements neufs ou en VEFA dans des bâtiments d'habitation collectifs (article 161).

En région Auvergne-Rhône-Alpes, 379 communes sont classées dans les zones A et B1 dans l'arrêté du 1er 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 1er 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) : Varennes-sur-Allier (03) en 2016 et Bourg-Saint-Maurice (74) en 2013.

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 2019, les plafonds de loyers applicables en Auvergne-Rhône-Alpes sont les suivants :

Plafonds de loyers (en €/m ²)	
Zone	2019
Zone A modulée par arrêté préfectoral : Lyon et Villeurbanne	12,15
Zone A modulée par arrêté préfectoral : Genevois français	12,45
B1	10,28
B2 / C (sur agrément)	8,93

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.

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](#)).

L'investissement locatif dit « dispositif Denormandie dans l'ancien »

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. Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt lorsqu'ils investissent dans un logement ancien, dans lequel ils engagent des travaux de rénovation, dont le montant doit représenter 25 % au moins du coût total de l'opération. Les travaux éligibles au dispositif « Denormandie » sont alignés sur ceux éligibles au dispositif du PTZ dans l'ancien.

La loi de finances initiale pour 2020 prolonge la réduction d'impôt « Denormandie » d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2022, et élargit également le dispositif d'investissement locatif dans l'ancien dit « Denormandie » en supprimant la notion de « centre » des communes éligibles pour les acquisitions et aux souscriptions effectuées à compter du 1er janvier 2020.

Le logement doit se situer dans l'une des 222 villes éligibles au plan d'action « cœur de villes ». Les communes ayant signé une convention d'Opération de revitalisation de territoire (ORT) sont également éligibles au dispositif. Le [portail cohésion-territoires.gouv.fr](http://portail-cohesion-territoires.gouv.fr) propose une carte des communes éligibles au dispositif Denormandie, listées par l'arrêté du 26 mars 2019 relatif à la liste des communes ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au 5° du B du I de l'article 199 novovicies du code général des impôts.

La défiscalisation est comprise entre 12 et 21 % du coût des travaux, en dessous de 300 000 €, et l'acquéreur s'engage à louer sur une période de 6 à 12 ans à prix maîtrisés.

Le dispositif a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2022 pour donner plus de visibilité aux investisseurs.

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 2018.

En 2018, 9 022 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 9,3 % par rapport à l'année précédente. Sur les 3 dernières années, on observe une hausse globale de 7,6 % du nombre de terrains achetés en région.

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	Nombre de terrains achetés	Prix moyen du terrain (en €)	Prix moyen du terrain (en €/m ²)	Surface moyenne (en m ²)
2018	9 022	97 899	95	1 031
2017	9 948	93 533	90	1 039
2016	7 863	92 313	92	1 003
2015	6 776	89 770	89	1 009
Variation 2018/2017	-9,31 %	4,67 %	5,56 %	-0,84 %
Variation 2018/2015	33,15 %	9,06 %	6,74 %	2,17 %

Source : SDES, DREAL, Enquête EPTB 2018

La surface moyenne en m² des terrains achetés (1 031 m²) est en très légère diminution par rapport à 2017 (-0,6 %). Parallèlement, le prix moyen en €/m² est en nette augmentation (+5,6 %) et s'établit à 95 €/m². Sur une période de 3 ans, le prix moyen au m² a augmenté de 6,74 %.

En France métropolitaine, la région se situe à la 3ème place en termes de cherté du foncier en €/m² après l'Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur. Le coût moyen d'une acquisition de terrain en 2018 est de 97 899 €, en hausse de 4,7 % par rapport à 2017.

	Prix moyen des terrains en €/m ²	Variation 2018/2017	Variation 2018/2013	Surface moyenne en m ²	Variation 2018/2017	Variation 2018/2013	Prix moyen des terrains en €	Variation 2018/2017	Variation 2018/2013
Ain	100,6	12,91 %	8,00 %	983	-2,77 %	0,50 %	98 889	9,79 %	8,54 %
Allier	18,4	-15,09 %	1,07 %	1 708	11,19 %	-2,97 %	31 459	-5,58 %	-1,93 %
Ardèche	50,5	-3,24 %	0,44 %	1 347	4,01 %	-1,45 %	68 022	0,64 %	-1,02 %
Cantal	26,6	18,62 %	26,90 %	1 412	0,00 %	1,37 %	37 621	18,63 %	28,65 %
Drôme	100,8	5,73 %	4,56 %	815	-3,69 %	-2,65 %	82 160	1,83 %	1,78 %
Isère	106,5	-6,14 %	5,54 %	998	1,93 %	2,76 %	106 291	-4,33 %	8,45 %
Loire	74,5	17,63 %	7,66 %	969	-9,66 %	-4,83 %	72 161	6,27 %	2,46 %
Haute-Loire	37,8	3,30 %	4,26 %	1 293	-0,89 %	3,05 %	48 865	2,38 %	7,44 %
Puy-de-Dôme	47,7	-15,05 %	-10,05 %	1 255	15,11 %	14,79 %	59 886	-2,22 %	3,25 %
Rhône	200,8	7,73 %	21,35 %	797	-7,29 %	-2,82 %	160 040	-0,13 %	17,93 %
Savoie	120,5	18,90 %	18,48 %	895	-8,23 %	-3,49 %	107 908	9,11 %	14,34 %
Haute-Savoie	181,1	6,01 %	10,73 %	882	2,05 %	-5,73 %	159 749	8,18 %	4,39 %

Source : SDES, DREAL, Enquête EPTB 2018

Le logement intermédiaire pour les investisseurs institutionnels

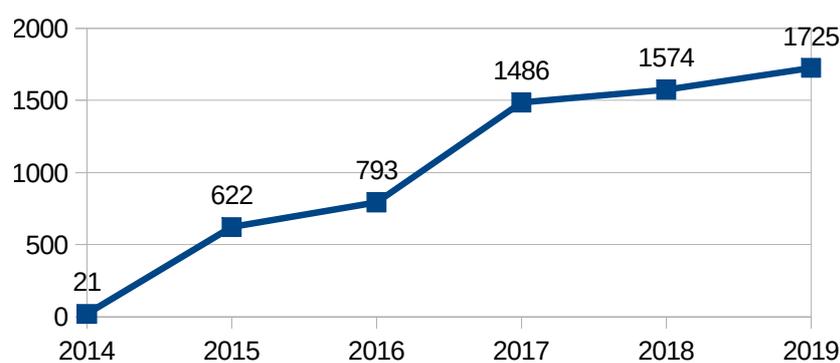
L'article 73 de la loi n°2013-1278 de finances pour 2014 (codifié à l'article 279-0 bis A du CGI) a introduit un régime fiscal spécifique pour les logements locatifs intermédiaires dont le bénéficiaire est soumis à un agrément préalable. Cet agrément est délivré par le préfet de département, après instruction 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 11ème année (dans la limite de 50 % des logements ayant bénéficié de l'agrément) et la totalité de ses logements au bout de la 16ème année ;
- les logements doivent être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au moins 25 % de surfaces habitables de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS, PSLA, foyers pour personnes âgées ou handicapées, structures financées en produit spécifique, usufruit locatif social). Cette condition n'est toutefois pas exigée pour les programmes qui se situent dans une commune comprenant plus de 50 % de logements locatifs sociaux et dans les quartiers faisant l'objet d'une convention NPNRU ;
- les loyers sont plafonnés et les ressources des locataires ne doivent pas excéder des plafonds (plafonds du dispositif dit Pinel).

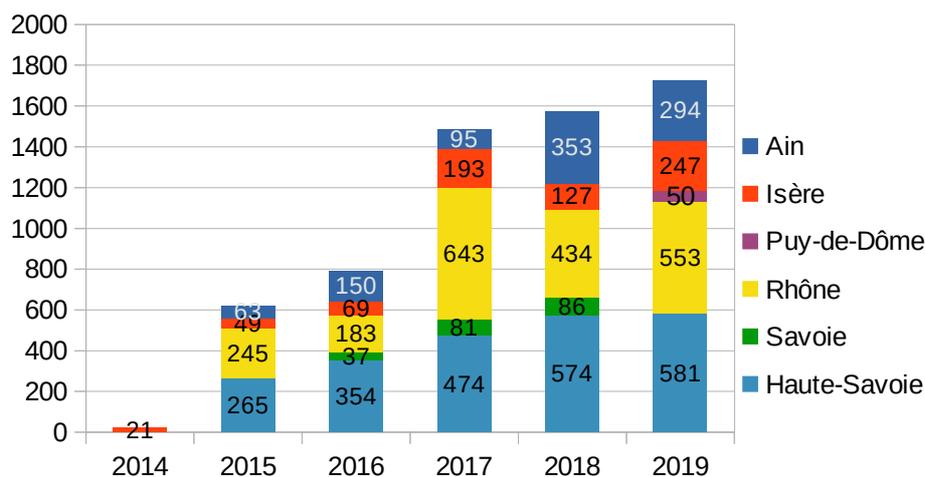
Le dispositif s'est déployé progressivement depuis 2014. Le nombre d'agrément a atteint, en 2019, son plus haut niveau avec 1725 logements intermédiaires agréés soit une hausse de 9,6 % par rapport à 2018.

Nombre de logements intermédiaires agréés



Source : DREAL, SPLS-GALION

Nombre de logements intermédiaires agréés répartition par département



Source : DREAL, SPLS-GALION

Auvergne-Rhône-Alpes est la deuxième région en nombre de logements intermédiaires agréés, après l'Île-de-France.

En 2019, plus de 60 % des agréments ont été délivrés pour des programmes en Haute-Savoie et dans le Rhône. L'année 2019 a également vu les premiers agréments pour des programmes situés dans le Puy-de-Dôme.

2.2 - L'offre locative sociale

Le parc social régional

Le parc locatif social d'Auvergne-Rhône-Alpes s'établit à 570 353 logements au 1^{er} janvier 2019 (source : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux – RPLS au 01/01/2019). En comptant les 9 220 logements non conventionnés des SEM, le parc des organismes HLM, des opérateurs agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion et des SEM, s'élève à 579 573 logements.

Auvergne-Rhône-Alpes représente environ 12 % du parc social de la France métropolitaine (16 % du parc métropolitain hors Ile-de-France).

Ce parc est inégalement réparti entre les territoires qui composent la région : trois départements concentrent plus de la moitié de l'offre sociale, avec respectivement, par ordre décroissant, le Rhône (30 %), l'Isère (16 %), et la Loire (11 %). A contrario, les départements du Cantal et de la Haute-Loire comptent à eux deux pour moins de 3 % du parc social régional.

Plus de 23 % des logements sociaux se situent dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), proportion plus faible que la moyenne de la France métropolitaine, qui s'élève à près de 30 %.

La densité du parc social s'établit à 16,3 logements sociaux pour 100 résidences principales en Auvergne-Rhône-Alpes (sources : RPLS 2019 ; Insee RP 2016). Cet indice est plus faible que la moyenne de la France métropolitaine (17,4 logements sociaux pour 100 résidences principales), mais un peu plus important que celui de la moyenne des régions de France métropolitaine hors Ile-de-France, qui n'est que de 15,5 logements sociaux pour 100 résidences principales.

En outre, cet indice progresse dans la région (et dans tous les départements à l'exception de la Loire et de la Haute-Loire), puisqu'il n'était que de 15,7 logements sociaux pour 100 résidences

principales cinq ans auparavant (sources : RPLS 2014 ; Insee RP 2011). Cette progression est également légèrement plus élevée que celle constatée pour la moyenne des régions de France métropolitaine hors Ile-de-France (+0,6 points contre +0,5 points).

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

L'impact économique sur logement social sur les entreprises du bâtiment

Le logement social constitue un enjeu majeur pour l'équilibre territorial et la mixité sociale. Il est également un moteur de l'économie régionale en Auvergne-Rhône-Alpes.

Une étude pilotée et soutenue financièrement par la DREAL mesure l'impact économique du logement social sur les entreprises de bâtiment de la région, par la production neuve et les travaux sur le parc existant. Cette étude a été réalisée par la CERC Auvergne-Rhône-Alpes en partenariat avec le conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes, l'association régionale des organismes HLM, la Banque des territoires et les fédérations professionnelles du Bâtiment (CAPEB et FFB).

Depuis une dizaine d'années, la région Auvergne-Rhône-Alpes affiche une production de logements sociaux très soutenue avec un rythme annuel de 14 000 logements agréés, ce qui représente 27 % des logements construits en 2018 et 1,4 Mds € de chiffre d'affaires. Les chiffres sont également conséquents en ce qui concerne la rénovation avec plus de 800 M€ de travaux en 2018.

En 2018, le chiffre d'affaires pour le secteur du bâtiment lié au logement social s'est élevé à 2,2 Mds €. Cela représente 21 % du chiffre d'affaires total du bâtiment réalisé sur le secteur du logement, soit à minima 20 200 emplois directs mobilisés dans ce secteur pour la réalisation de ces travaux.

Aussi, cette étude rappelle que le maintien d'une production de logements ambitieuse dans notre région constitue un enjeu économique majeur.

[Téléchargez la synthèse de l'étude](#)

[Téléchargez la plaquette chiffres clés](#)

Le paysage des bailleurs sociaux en région

Au 1er janvier 2019 (source RPLS – traitement HCVD), Auvergne-Rhône-Alpes comptait 73 bailleurs sociaux ayant leur siège dans la région (hors opérateurs MOI et autres personnes morales), qui se décomposent en :

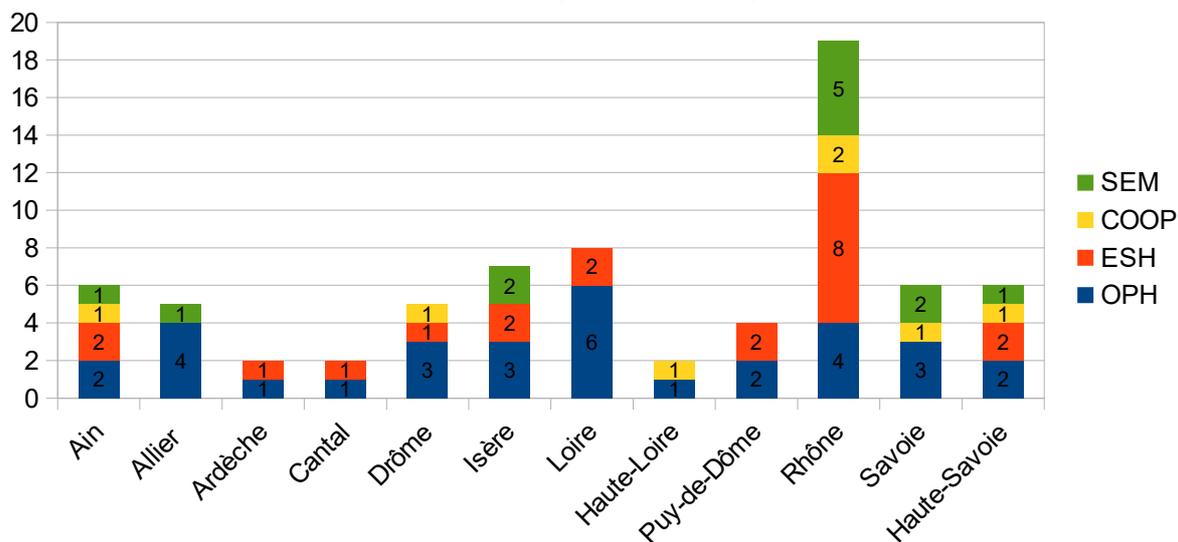
- 32 offices publics de l'habitat (OPH), propriétaires de 301 360 logements conventionnés, soit 55 % du parc conventionné régional. Le plus petit office compte moins de 1 000 logements : OPH de Commentry (936 logements, fusionné depuis avec d'autres organismes au sein d'Evolea, cf *infra*), tandis que les trois plus importants comptent environ 25 000 logements conventionnés ou plus : Lyon Métropole Habitat (28 428 logements) ; Alpes Isère Habitat (office départemental de l'Isère - 25 570 logements) ; Dynacité (office départemental de l'Ain - 24 941 logements).
- 21 entreprises sociales pour l'habitat (ESH), représentant 177 776 logements conventionnés, soit 32 % du parc conventionné régional. La taille du parc des ESH varie entre 230 logements pour le plus petit organisme (La Thoisyenne) à plus de 30 000 (Alliade Habitat : 33 644 logements conventionnés). La plupart des ESH interviennent dans plusieurs départements.
- 12 entreprises publiques locales (EPL), couramment dénommées sociétés d'économie mixte (SEM), avec un parc de 47 019 logements conventionnés, soit près de 9 % du parc conventionné régional. La Semcoda compte à elle seule 25 378 logements conventionnés, soit plus de la moitié des logements conventionnés des SEM de la région.
- 8 sociétés coopératives, avec un parc de 7 965 logements conventionnés, soit à peine plus de 1 % du parc conventionné régional. Deux organismes représentent près des trois-quarts

du parc conventionné des sociétés coopératives (Habitat Dauphinois et Le Toit Forézien, avec respectivement 2 912 et 2 814 logements conventionnés).

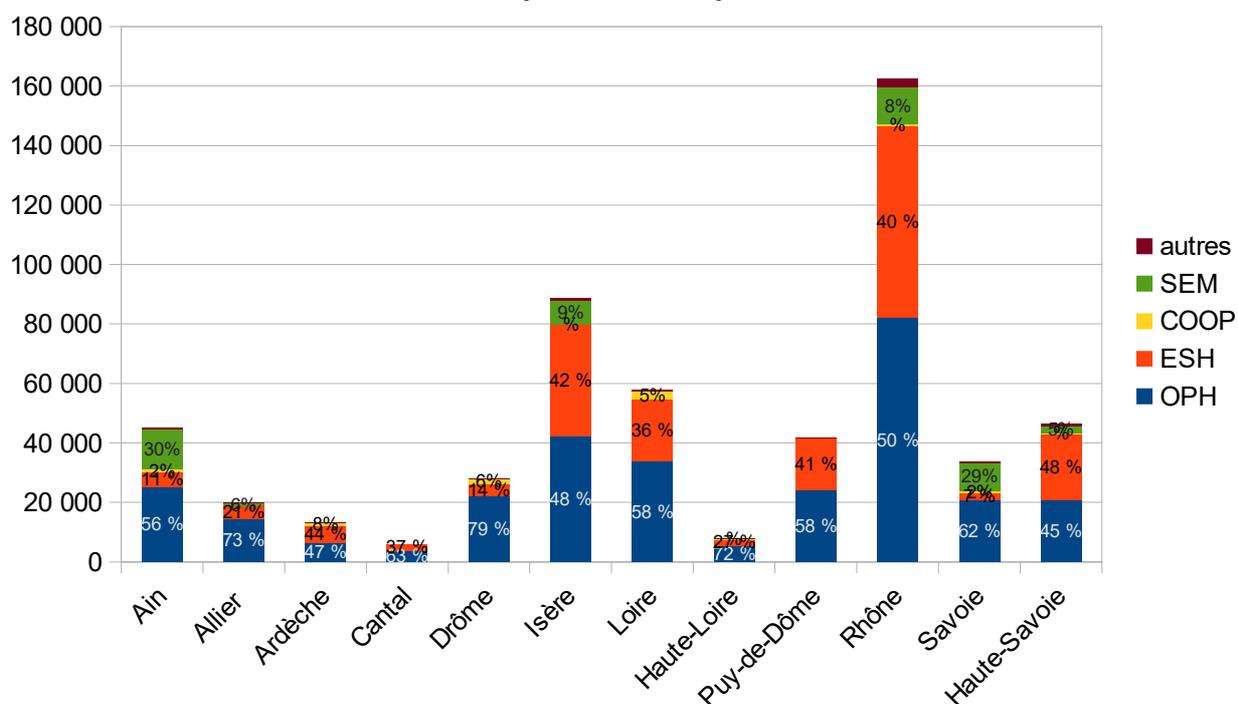
Outre ces bailleurs ayant leur siège dans la région, plus d'une quarantaine d'autres organismes possèdent du parc social en Auvergne-Rhône-Alpes.

À l'échelle départementale, le panorama des bailleurs présente des situations contrastées, allant de un ou deux organismes ayant leur siège social dans un territoire (Ardèche, Cantal, Haute-Loire) à près d'une vingtaine de bailleurs dans le Rhône.

Nombre de bailleurs ayant leur siège social dans le département par famille de bailleurs (au 01/01/2019)



Volume du parc de logements conventionnés par département et par famille de bailleurs (au 01/01/2019)



Le chantier de restructuration du tissu des organismes HLM

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

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

L'objectif poursuivi est d'avoir des structures plus robustes financièrement, 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, ainsi que pour rénover et entretenir leur patrimoine.

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.

En Auvergne-Rhône-Alpes, 39 organismes (20 OPH, 7 ESH, 3 coopératives et 9 SEM) doivent satisfaire à cette obligation de regroupement.

En 2019, des processus de regroupement ont été finalisés et présentés pour avis au bureau du CRHH. Il s'agit de :

- la dissolution de Moulins Habitat (OPH) et de l'OPAC de Commentry au sein de la SCIC Evoléa en avril 2019 ;
- la fusion absorption de l'OPH d'Ugine et de Val Savoie Habitat au sein de la SEM4Vallées en octobre 2019 ;
- la fusion absorption de Logidôme (OPH de Clermont Auvergne Métropole) par la SEAu (SEM) en novembre 2019 ;
- l'absorption de HBVS (SA HLM) par Alliade Habitat (SA HLM) en octobre 2019.

Pour les projets de regroupements non encore finalisés, le modèle privilégié par les OPH est celui de la société de coordination : 8 sociétés de coordination devraient aboutir, généralement basées sur une proximité territoriale. Les processus de fusion/absorption arrivent en seconde position et sont plutôt retenus par les SA HLM.

Les processus de regroupement ont eu un impact sur l'élaboration de la seconde génération des conventions d'utilité sociale. En application de l'article L.445-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), la loi Elan prévoit que le représentant de l'État peut octroyer un délai supplémentaire d'un an renouvelable si l'organisme demandeur justifie d'un projet de rapprochement avec un autre organisme. En conséquence, seules 30 conventions ont été déposées en juin 2019 pour être signées en décembre 2019 par le préfet de région.

Les cessions entre organismes

En 2018, les ventes entre organismes HLM ont presque quadruplé : 6 109 logements pour 1 597 en 2017. Cette augmentation s'explique en grande partie par la politique de recentrage territorial de certains organismes HLM, notamment des ESH suite à la réforme d'Action Logement. C'est le cas dans la Loire avec Alliade Habitat qui a cédé son parc ligérien à Cité Nouvelle et inversement.

Les logements locatifs sociaux agréés en 2019 hors ANRU

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

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

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

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

Cette 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.

L'exercice de programmation nationale 2019 a ainsi été conduit par le conseil d'administration du FNAP, et validé dans sa séance du 21 décembre 2018, en se basant sur le recensement des besoins des territoires de gestion, principe qui s'applique à la programmation du logement social depuis 2013. Plus de 124 000 logements locatifs sociaux ont été programmés, soit environ 37 200 PLAI, 55 200 PLUS et 31 600 PLS, pour une enveloppe de subventions consacrées aux aides à la pierre initialement de plus de 418 millions d'euros.

les objectifs régionaux pour 2019

Les objectifs fixés par le conseil d'administration du FNAP à la région Auvergne-Rhône-Alpes pour 2019, basés sur les capacités de production remontées par les acteurs du territoire, correspondent à 14 773 logements, dont 4 416 PLAI, 6 616 PLUS, 3 741 PLS. Il convient de noter que ces objectifs restent sensiblement inférieurs aux besoins en offre nouvelle de logements sociaux, estimés pour la région à 16 700 logements.

Ces objectifs prennent en compte la réaffirmation de la priorité à donner à la production de logements très sociaux, notamment en zones tendues, avec la mise en œuvre de l'objectif du plan Logement d'abord de 40 000 PLAI par an au niveau national. Pour mémoire, 34 300 PLAI ont été agréés en 2016, 30 500 en 2017 et 32 747 en 2018.

Suite au CRHH plénier du 14 mars 2019, 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 ;
- mise en œuvre du plan Logement d'Abord, avec l'affirmation de la priorité à la production de logements abordables (PLAI) en zones tendues ;
- priorisation des opérations en structures spécifiques et des projets en habitat adapté ;
- maintien du bonus pour soutenir les opérations en acquisition-amélioration en zones détendues en maîtrise d'ouvrage directe ;
- maîtrise de la production de logements ordinaires en PLS ;
- respect de l'engagement du Contrat de Plan Etat-Région (CPER) en Haute-Savoie (555 k€) ;
- prise en compte des opérations à réaliser dans le cadre du programme « Action coeur de ville ».

En outre, une clarification a été apportée aux territoires sur les agréments de logements à destination des personnes âgées (loi ASV) (note de cadrage présentée au CRHH du 14 mars, actualisée au CRHH du 12 décembre 2019 pour prendre en compte les dispositions sur l'habitat inclusif) et une vigilance particulière a été portée à ces projets.

Les moyens financiers

Le montant de la dotation régionale au titre du logement locatif social (subventions au PLAI) s'élevait initialement à 38 581 647 €. La consommation régionale définitive en autorisations d'engagement s'élève en fin de gestion 2019 à 39 078 529 €¹. Elle correspond à un montant moyen de subvention (MMS) régional de 8 912 €, à comparer au MMS résultant de la programmation qui s'établissait à 8 793 €.

Les logements locatifs sociaux agréés

En Auvergne-Rhône-Alpes, 14 379 logements ont été financés en 2019 dont 4 385 PLAI, 5 989 PLUS et 4 005 PLS, soit 98 % des objectifs de logements sociaux notifiés en début d'année (94 % des objectifs PLUS et PLAI). Pour mémoire, en 2018, le nombre de logements agréés dans la région a atteint 13 786 logements sociaux : 3 982 logements PLAI, 5 930 logements PLUS, 3 874 logements PLS.

Le nombre de logements agréés en 2019 est en hausse de 4 % par rapport à 2018. La hausse concerne surtout les logements les plus sociaux, les PLAI (+10 % par rapport à 2018).

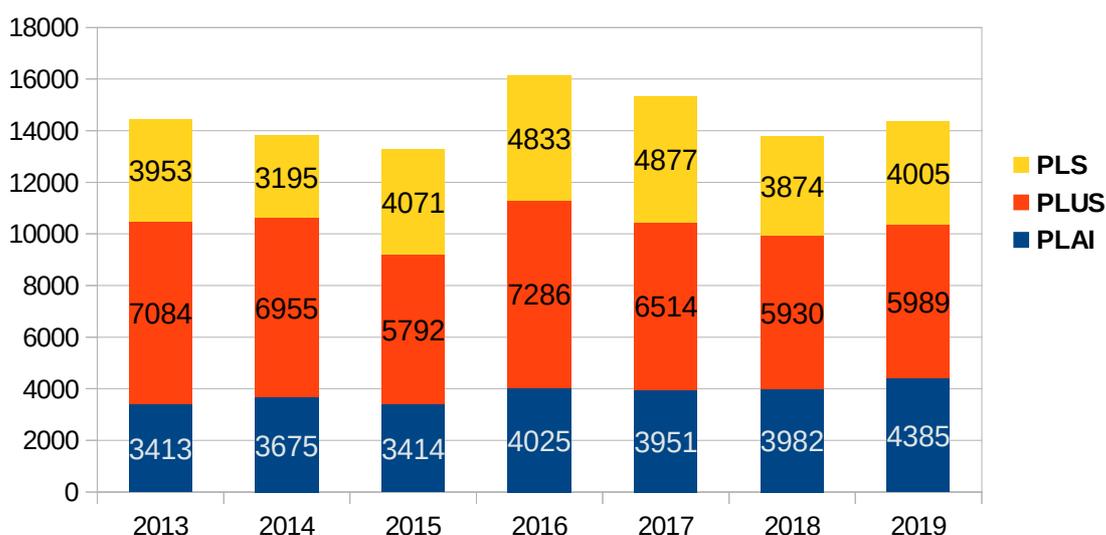
La part de PLAI dans le total PLUS-PLAI est de 42 %. Si elle est supérieure au ratio cible (40%), cela résulte aussi de la baisse de la production en PLUS.

La production régionale représente 13,6 % des agréments nationaux (13,8 % des PLAI, 13,3 % des PLUS et 14,0 % des PLS), le poids de la région dans les objectifs initiaux étant de 11,8 %.

1 Source SISAL, hors reliquats chez les délégataires qui seront mobilisables pour la programmation 2020 et hors démolitions.

LLS agréés entre 2013 et 2019 dans la région Auvergne-Rhône-Alpes

hors ANRU



A titre indicatif :

- les agréments 2019 correspondraient à une évolution théorique du parc de logements sociaux¹ de 2,58 % ;
- la part des logements sociaux agréés en 2019 sur les logements autorisés (65 200 logements²) s'élève à 22,1 %. Il est à relever que ce pourcentage sous-estime vraisemblablement la part effective des logements locatifs sociaux dans la production de logements, dans la mesure où le taux de « chute » entre logements autorisés et logements construits dans la production privée serait habituellement supérieur au taux de « chute » entre les logements locatifs sociaux agréés et ceux livrés.

Localisation des logements agréés

La production régionale se concentre toujours, et encore plus en 2019, dans les zones les plus tendues (73 % en zones A et B1, pour 67 % en 2018). 39 % de la production se situe en communes déficitaires SRU.

		PLAI	PLUS	PLS	Total
2018	communes déficitaires SRU (nombre de logements)	1 876	2 777	1 702	6 355
	hors communes déficitaires SRU (nombre de logements)	2 106	3 153	2 172	7 431
	% communes déficitaires SRU	0	0	0	0
2019	communes déficitaires SRU (nombre de logements)	1 917	2 564	1 142	5 623
	hors communes déficitaires SRU (nombre de logements)	2 468	3 425	2 863	8 756
	% communes déficitaires SRU	43,7%	42,8%	28,5%	39,1%

¹ Source RPLS, hors parc non conventionné des SEM

² Source : SDES, Sit@del2, estimations sur données arrêtées à fin décembre 2019

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

Territoires de gestion		Objectifs LLS fixés lors du CRHH du 14 mars 2019				Nombre de logements agréés				Atteinte des objectifs fixés lors du CRHH du 14 mars 2019			
		PLUS	PLAI	PLS	TOTAL LLS	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL LLS	% obj PLUS	% obj PLAI	% obj PLS	% obj total LLS
01	CD AIN	557	443	325	1 325	514	316	295	1125	92%	71%	91%	85%
03	CD ALLIER	63	114	129	306	63	51	100	214	100%	45%	78%	70%
07	DDT ARDECHE	303	80	15	398	215	98	73	386	71%	123%	487%	97%
15	DDT CANTAL	76	33	0	109	35	23		58	46%	70%		53%
26	DDT DROME	455	305	15	775	357	254	19	630	78%	83%	127%	81%
38	CA DU PAYS VOIRONNAIS	130	85	50	265	129	84	35	248	99%	99%	70%	94%
38	GRENOBLE ALPES METROPOLE	484	361	261	1 106	441	335	257	1033	91%	93%	98%	93%
38	DDT ISERE	357	219	152	728	394	256	77	727	110%	117%	51%	100%
42	DDT LOIRE	350	200	166	716	227	113	183	523	65%	57%	110%	73%
43	DDT HAUTE-LOIRE	44	19	24	87	47	17	28	92	107%	89%	117%	106%
63	CLERMONT AUVERGNE METROPOLE	338	267	112	717	344	258	104	706	102%	97%	93%	98%
63	DDT PUY-DE-DOME	140	100	41	281	146	80	120	346	104%	80%	293%	123%
69	METROPOLE DE LYON	1 436	946	1 400	3 782	1283	1232	1524	4039	89%	130%	109%	107%
69	DDT RHONE	350	175	300	825	438	243	360	1041	125%	139%	120%	126%
73	CA GRAND CHAMBERY	168	94	75	337	79	59	113	251	47%	63%	151%	74%
73	DDT SAVOIE	166	79	127	372	81	27	40	148	49%	34%	31%	40%
74	CA ANNEMASSE-LES VOIRONS AGGLOMERATION	211	140	35	386	139	110	17	266	66%	79%	49%	69%
74	DDT HAUTE SAVOIE	988	756	514	2 258	1057	829	660	2546	107%	110%	128%	113%
REGION AUVERGNE-RHONE-ALPES		6616	4416	3741	14773	5989	4385	4005	14379	91%	99%	107%	97%

La répartition des logements agréés par zone de tension est la suivante :

	Territoire de gestion	part zone A	part zone B1	part zone B2	part zone C
01	CD Ain	35%	21%	19%	26%
03	CD Allier			32%	68%
07	DDT Ardèche			16%	84%
15	DDT Cantal				100%
26	DDT Drôme			61%	39%
38	CA du Pays Voironnais		97%		3%
38	CA Grenoble Alpes Métropole		98%		2%
38	DDT Isère		67%	16%	17%
42	DDT Loire			74%	26%
43	DDT Haute Loire				100%
63	Clermont Auvergne Métropole		56%	44%	
63	DDT Puy de Dôme		0%	18%	82%
69	Métropole de Lyon	63%	37%		
69	DDT Rhône		84%	1%	15%
73	CA Grand Chambéry		100%		
73	DDT Savoie		46%	7%	47%
74	CA Annemasse- les Voirons-Agglomération	100%			
74	DDT Haute Savoie	18%	73%	7%	2%
	Région Auvergne-Rhône-Alpes	25%	48%	13%	14%

Publics bénéficiaires

Les logements financés en Auvergne-Rhône-Alpes en 2019 sont très majoritairement (79%) des logements ordinaires (hors logements étudiants). 6 % des logements agréés sont des logements à destination des étudiants (887 logements pour un objectif de 1 064), 15 % des logements sont des logements en structures collectives (8 % en foyers et 7 % en résidences sociales). 175 PLAI ont été financés en pensions de famille et résidences accueil pour un objectif fixé à 196 dans le cadre du plan Logement d'abord. 25 logements en pension de famille ont également été financés, en PALULOS (sur une enveloppe nationale exceptionnelle).

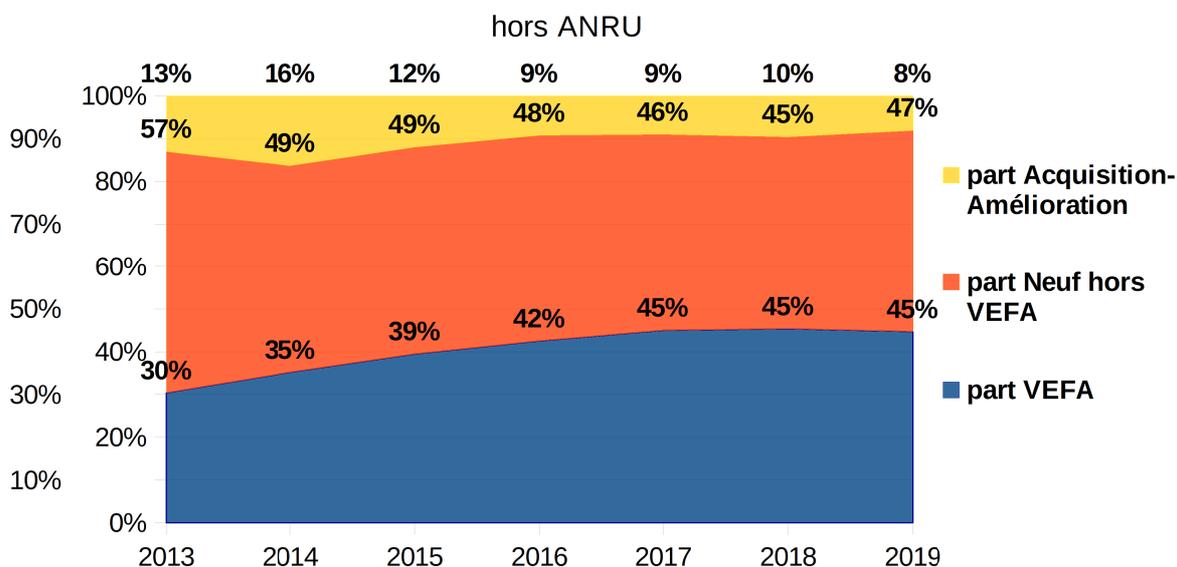
En nombre de logements	PLAI	PLUS	PLS	Total
Logements-foyers à destination des personnes âgées ou des personnes handicapées	0	107	1 063	1 170
Pensions de famille	160	0	0	160
Résidence accueil	15	0	0	15
Résidence sociale	781	22	0	803
Logements étudiants	0	0	887	887
Total structures spécifiques	956	129	1 950	3 035
Logements ordinaires hors étudiants	3 429	5 860	2 055	11 344
Total	4 385	5 989	4 005	14 379
% structures collectives	21,8%	2,2%	48,7%	21,1%

Parmi les logements ordinaires, 225 logements ont bénéficié en 2019 (contre 183 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 agréés

Parmi les 14 379 logements locatifs sociaux agréés en 2019, 91 % sont des logements collectifs (soit 13 035), 755 des logements individuels et 589 sont situés dans des opérations mixtes individuel-collectif.

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



L'acquisition-amélioration représente 8 % de la programmation régionale 2019 (de 0 % pour l'agglomération d'Annemasse à 22 % pour le Cantal).

En 2019, 9 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 VEFA¹ qui était en hausse constante depuis plusieurs années, se stabilise et s'élève en 2019 à 45 %. La VEFA est particulièrement mobilisée dans les départements de la Haute-Savoie, de l'Ain, du Rhône, de l'Isère et de la Savoie.

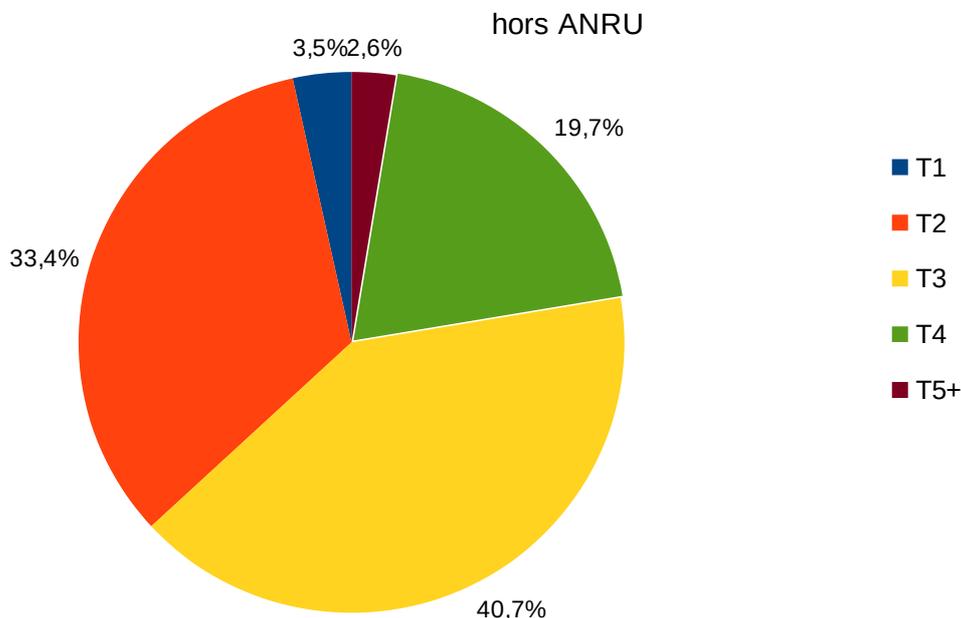
	Territoire de Gestion	Part de VEFA
01	CA Ain	59%
03	CD Allier	13%
07	DDT Ardèche	2%
15	DDT Cantal	0%
26	DDT Drôme	16%
38	CA du Pays Voironnais	35%
38	CA Grenoble Alpes Métropole	39%
38	DDT Isère	65%
42	DDT Loire	24%
43	DDT Haute Loire	34%
63	Clermont Auvergne Métropole	24%
63	DDT Puy de Dôme	30%
69	Métropole de Lyon	59%
69	DDT Rhône	44%
73	CA Grand Chambéry	44%
73	DDT Savoie	38%
74	CA Annemasse - les Voirons-Agglomération	92%
74	DDT Haute Savoie	55%
	Région Auvergne-Rhône-Alpes	45,00 %

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

La part de VEFA est plus importante pour les logements ordinaires (54 %) et donc pour les produits de financement pour lesquels la part de logements ordinaires est plus élevée (52 % pour les PLUS, 42 % pour les PLAI, 37 % pour les PLS).

Parmi les logements ordinaires hors étudiants financés en PLUS, PLAI et PLS, 37 % sont des T1-T2, 60 % des T3-T4, 3 % des T5 et plus.

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



Les opérateurs

Près de la moitié de la programmation 2019 (47 % contre 45 % en 2018) correspond à des opérations réalisées par des entreprises sociales pour l'habitat (ESH), 27 % (29 % en 2018) par des offices publics de l'habitat (OPH), 10 % (12 % en 2018) par des SEM, 4 % par des opérateurs agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion, 4 % par des coopératives HLM, le reste étant réalisé par des investisseurs privés ou institutionnels (logements PLS), par des collectivités locales ou EPCI, par le CROUS de Lyon (PLS étudiants) ou par des établissements hospitaliers (logements PLS en EHPAD).

Sur les 67 bailleurs sociaux ayant produit en 2019, 11 bailleurs ont une production supérieure à 360 logements et représentent 48 % de la production. Il s'agit de :

- Alliade Habitat (1 726 logements) ;
- Immobilière Rhône-Alpes (744 logements) ;
- Vilogia (562 logements) ;
- Haute-Savoie Habitat (547 logements) ;
- la Société Dauphinoise pour l'Habitat (536 logements) ;
- ADOMA (507 logements) ;
- Alpes Isère Habitat (504 logements) ;
- Auvergne Habitat (498 logements) ;
- Halpades (482 logements) ;
- CDC Habitat Social (397 logements) ;
- la SEMCODA (360 logements).

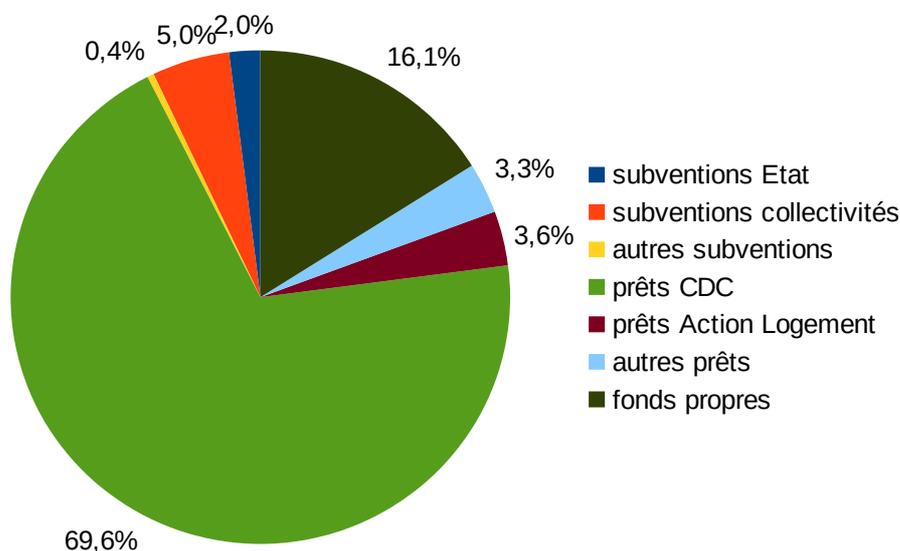
Financement et coût des opérations

Les opérations agréées en 2019 correspondent à un montant d'investissement total de 2,09 Mds € (1,96 Mds € en 2018), représentant un montant moyen de 145 400 € par logement, répartis comme suit :

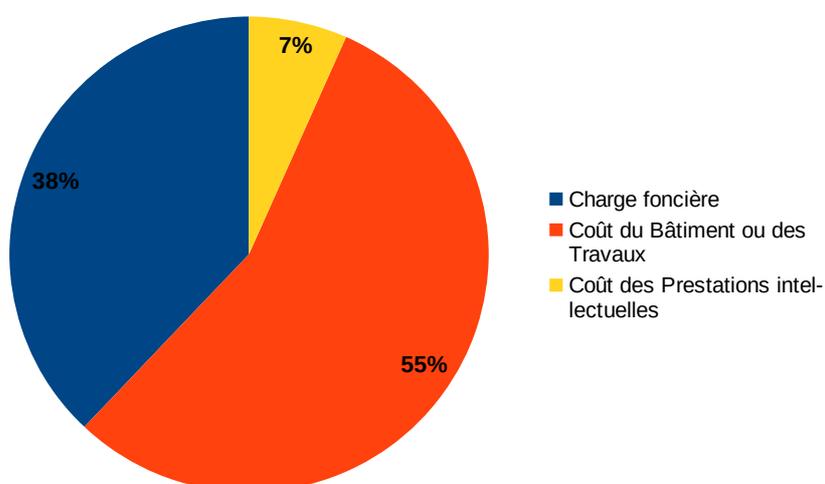
- 1,33 Mds € de prêts de la Caisse des Dépôts
- 317 M€ de fonds propres des organismes (283 M€ en 2018)
- 69 M€ de prêts Action Logement
- 40 M€ de subventions du FNAP (les aides indirectes : TVA à taux réduit, exonération TFPB ne sont pas ici comptabilisées), dont 1 M€ de subventions PLAI adaptés
- 103 M€ de subventions des collectivités locales et EPCI
- 21 M€ de subventions autres
- 0,04 M€ de subventions Action Logement
- 209 M€ de prêts autres (PLS auprès d'autres établissements bancaires notamment).

La part de fonds propres est de 15,1 % (13,8 % pour les OPH, 16,0 % pour les ESH, 16,4 % pour les SEM et 16,8 % pour les coopératives HLM).

Plan de financement moyen d'une opération de logements ordinaires PLUS et PLAI en neuf¹



Prix de revient HT moyen d'une opération de logements ordinaires PLUS et PLAI en neuf²



1 Moyenne constatée sur les 8 666 logements PLUS PLAI logements ordinaires neufs agréés en 2019

2 Moyenne constatée sur les 8 666 logements PLUS PLAI logements ordinaires neufs agréés en 2019

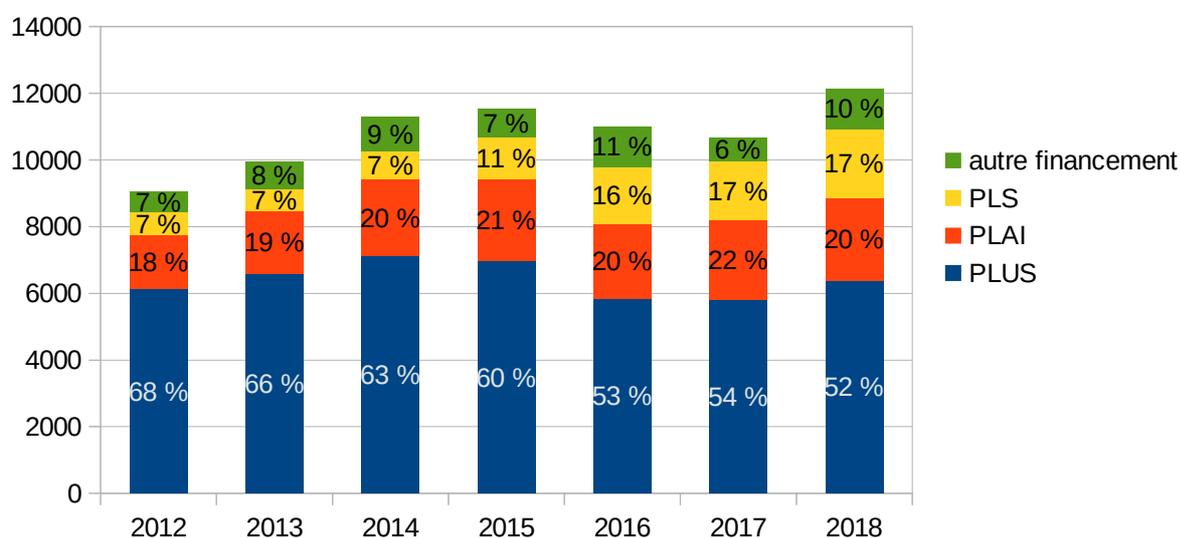
Les travaux représentent de loin la principale composante du coût de revient des logements sociaux neufs.

Cependant, il convient de relativiser ce constat, car le coût de la charge foncière n'est pas identifiable de manière exhaustive (fonciers cédés avec minorations par des collectivités ou des établissements publics fonciers notamment). En outre, pour les opérations en VEFA, la part du foncier n'étant pas identifiable (prix d'achat global), la charge foncière renseignée pour ces opérations correspond à un prorata du prix d'achat (35% en zone A, 30% en zone B1, 25% en zone B2 et 20% en zone C).

Les logements locatifs sociaux livrés

Selon le Répertoire du parc de logements sociaux (RPLS), 12 151 logements locatifs sociaux ont été mis en service dans le courant de l'année 2018, ce qui correspond à une hausse importante par rapport à la moyenne constatée sur les 6 années antérieures (10 580 mises en service en moyenne). A noter, en parallèle, 928 logements sociaux ont été démolis en 2018.

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



Source : SDES RPLS 2013-2018-Traitement DREAL

Plusieurs éléments expliquent l'écart entre le nombre de logements agréés et le nombre de logements mis en service :

- les bases de données RPLS et SISAL ne couvrent pas le même périmètre : le RPLS recense les logements ordinaires des organismes HLM et des SEM. SISAL comprend en outre les opérations agréées réalisées par d'autres opérateurs (PLS réalisés par d'autres personnes morales ou physiques et PLAI réalisés par des organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion). SISAL comprend également les opérations de logements-foyers, contrairement au RPLS, dans l'attente du recensement Selfy ;
- il y a un décalage temporel entre l'agrément (SISAL) qui correspond à la décision de financement du logement et la mise en service (RPLS) qui correspond à son entrée dans le parc de logements disponibles à la location. Sur la base des logements présents dans la base « immatriculation » du RPLS comportant un numéro SISAL (15 769 logements financés entre 2006 et 2017, dont 85% financés entre 2012 et 2015), 81 % des opérations de construction neuve hors VEFA auraient été mises en service 3 à 5 ans après l'agrément (35 % 4 ans après l'agrément). Les VEFA seraient mises en service plus rapidement (87 % mises en service dans les 2 à 4 ans après l'agrément) ;

- l'étude Cerc mentionnée ci-dessus a permis d'analyser le taux de chute dans SISAL des opérations agréées les années antérieures. Ce taux de chute (opérations annulées) est de 2 % pour les opérations PLUS PLAI et de 3 % des opérations PLS.

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 minimale de 6 ans pour les conventions sans travaux et de 9 ans pour les conventions avec travaux, à louer son logement en respectant certains plafonds de loyers, de ressources des locataires et, le cas échéant, certaines conditions de choix des locataires. En contrepartie, le bailleur 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.

Au 31 décembre 2019, 12 928 logements étaient sous convention ANAH (6 948 suite à des travaux, 5 980 sans travaux). Ces chiffres sont en baisse par rapport au bilan au 31 décembre 2018 : il y avait alors 14 011 logements sous convention ANAH (7 998 avec travaux, 6 013 conventions sans travaux).

Les prises d'effet en cours d'année 2019 ont été de 1 021 logements (300 avec travaux, 721 sans travaux), pour 974 courant 2018 (332 avec travaux, 642 sans travaux).

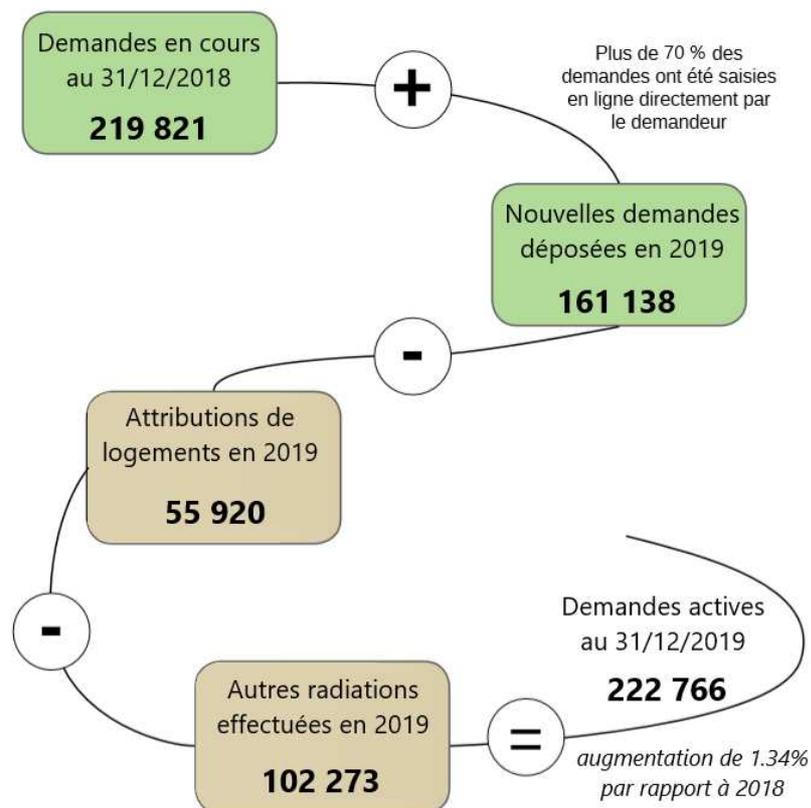
L'accès au parc

Les demandes et attributions

L'ensemble des analyses de cette partie ont été établies à partir d'extractions de l'infocentre SNE en date du 3 avril 2020.

La région Auvergne-Rhône-Alpes représente 10 % de la demande active nationale au 31 décembre 2019. Avec 222 766 demandes actives, la région se classe en deuxième position après l'Île-de-France (737 616 demandes), en lien avec l'importance de son parc : Auvergne-Rhône-Alpes représente 11,6 % du parc des logements sociaux en France Métropolitaine au 1^{er} janvier 2019.

En 2019 le nombre de demandes restant actives en fin d'année a moins augmenté en Auvergne-Rhône-Alpes (+ 1,3 %) qu'au niveau national (+ 2,5 %). La région Auvergne-Rhône-Alpes fait ainsi partie des régions où le nombre de demandes a le plus faiblement augmenté (au troisième rang des plus faibles augmentations entre 2018 et 2019).



Le nombre d'attributions dans la région représente environ 12 % des attributions de logements sociaux en France métropolitaine, soit une part légèrement supérieure à celle des demandes. Il est en baisse pour la troisième année consécutive avec -3,5 % par rapport à 2018, soit une baisse nettement supérieure à celle qui avait été constatée entre 2017 et 2018 avec -0,8 %.

En 2019, les demandes de mutations au sein du parc social représentent :

- 31 % des nouvelles demandes déposées ;
- 28 % des attributions ;
- 38 % des demandes restant actives au 31 décembre 2019.

La part des mutations est stable par rapport à 2018.

La saisie en ligne de la demande continue sa progression dans la région, atteignant 35 % des demandes enregistrées. La progression de l'enregistrement de la demande sur le portail grand public se constate dans tous les départements, sauf dans le Puy-de-Dôme (94 % en 2018 à 93 % en 2019) et en Haute-Loire (61 % en 2018 à 58 % en 2019), territoires qui connaissent déjà un recours massif à la saisie en ligne. Les évolutions les plus importantes sont constatées dans l'Ain, l'Isère et le Rhône, avec une progression de 5 à 6 points. Les départements de la partie Est de la région connaissent encore un taux de recours à la saisie en ligne bien inférieur à celui observé dans la partie Ouest.

Le stock de demandes actives sur le territoire

Au 31 décembre 2019, trois départements concentraient plus de 60 % du stock régional de demandes restant actives : Rhône (35 %), Isère (14 %) et Haute-Savoie (11 %). Vient ensuite le Puy-de-Dôme qui représentait un peu plus de 7 % du stock, suivi par l'Ain et la Loire, tous deux proches de 6,5 %. À l'inverse, quatre départements représentaient, ensemble, à peine plus de

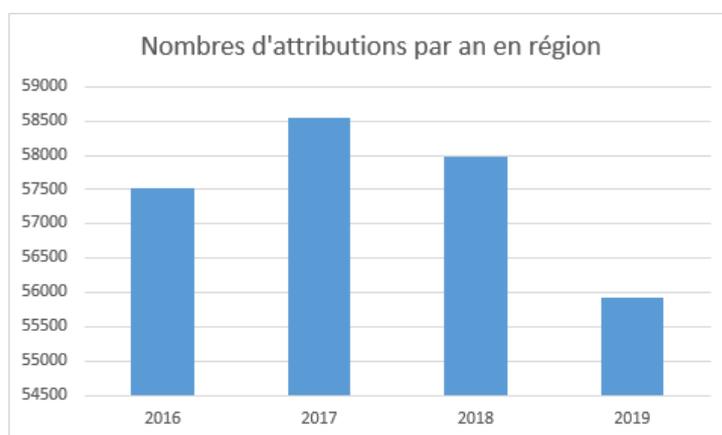
7 % du stock régional : Allier (un peu plus de 3%), Ardèche (environ 2,5 %), Cantal et Haute-Loire (un peu moins de 1 %).

L'année 2019 marque une légère augmentation des demandes actives par rapport à fin 2018 (+1,3 %). La hausse la plus importante est mesurée dans le Rhône avec près de 4 % d'augmentation, suivi par l'Isère avec +3 %. Les 4 départements d'Auvergne enregistrent des baisses allant jusqu'à près de -15 % pour la Haute-Loire. Cependant, il convient de souligner que la baisse dans ces départements est due notamment au rattrapage des enregistrements des radiations pour non renouvellement de 2017 en Haute-Loire et dans le Puy-de-Dôme

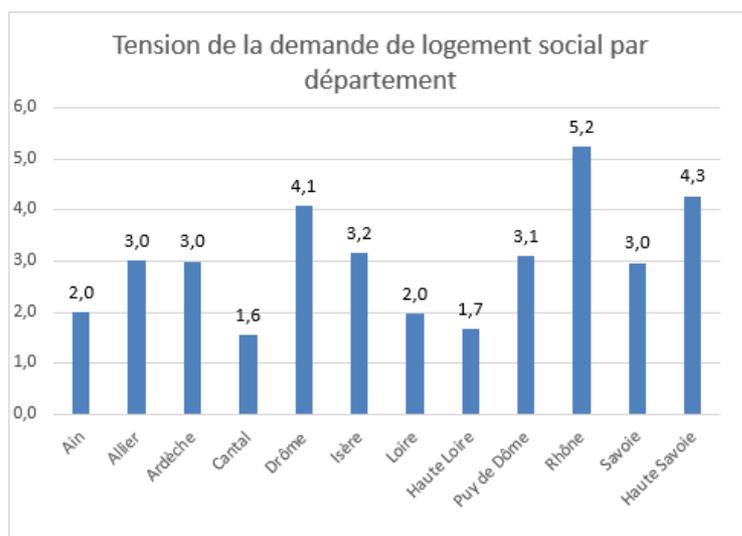
Si le stock des demandes actives est en hausse continue depuis 2016, le volume de nouvelles demandes déposées en 2019 (161 136) est en baisse par rapport à 2018 (163 180, soit une baisse de -1,3 %) et par rapport à 2017 également (162 333, soit une baisse de -0,9 %), sans pour autant rejoindre le niveau de 2016 (157 707).

Les attributions de logements sociaux sur le territoire

Après une légère baisse des attributions en 2018, la région connaît une nette diminution en 2019 (-3,5 %), passant à moins de 56 000. Les baisses les plus importantes sont enregistrées dans le Rhône (-8 %) et en Savoie (-7,5 %). Elles sont toutefois en légère hausse en Haute-Savoie (près de 3 %) et dans une moindre mesure dans l'Allier (un peu plus de 1 %). Avec l'Ardèche et le Cantal, ce sont les 4 seuls départements à ne pas voir baisser leur nombre d'attributions.



Tension de la demande de logement social hors mutations



Pour l'année 2019, la tension de la demande de logement social hors mutations s'établit à 3,4 en moyenne pour la région Auvergne-Rhône-Alpes (contre 2,9 en 2018), avec de fortes disparités : de 5,2 pour le Rhône à 1,6 pour le Cantal.

Profil des demandeurs et attributaires au sein du parc social

Les ressources des ménages demandeurs sont faibles avec des revenus qui sont inférieurs pour 65 % d'entre eux aux plafonds de ressources pour l'accès au logement très social (PLAI). Elles le sont également pour 71 % des attributaires, qui sont donc proportionnellement sur-représentés dans les attributions. Ainsi, les politiques d'attributions œuvrent à l'objectif d'accès au logement des ménages modestes. Les revenus de ces derniers sont majoritairement issus d'une activité professionnelle (57 %), plus souvent que pour les demandes en cours (51 %). En revanche, les chômeurs et les retraités sont sous représentés dans les attributions par rapport à leur part au sein des demandeurs.

Les attributions de logements réalisées en 2019 ont principalement bénéficié aux classes d'âge les plus jeunes : 56 % d'entre elles concernent des demandeurs de moins de 40 ans (58 % en 2018). Ces derniers sont davantage représentés dans les attributions que dans la demande active (48 % en 2019, 49 % en 2018). Les différentes classes d'âge supérieures à 40 ans sont, comme en 2018, moins représentées dans les attributions que dans la demande active, notamment pour les 50-59 ans (15 % des demandes et 12 % des attributions, comme en 2018) et les 60-74 ans (12 % des demandes et 9 % des attributions).

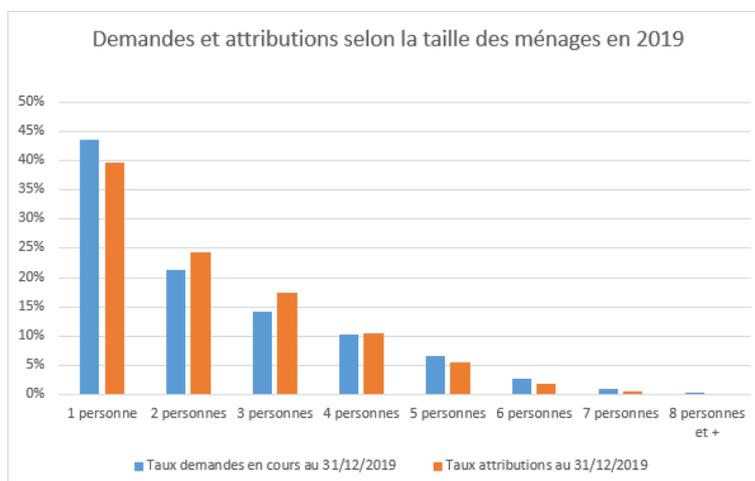
La part des demandeurs déjà logés de façon stable est majoritaire dans la demande active : 68 % des demandeurs sont soit logés dans le parc privé, soit locataires HLM, soit propriétaires occupants. Les demandeurs déjà logés sont aussi largement majoritaires dans les attributions où ils représentent 61 %.

Les demandeurs en situation de logement peu stable sont sur-représentés dans les attributions par rapport à la demande : la part des demandeurs logés chez un tiers (particuliers / parents / enfants) ou logés à titre gratuit est plus importante dans les attributions (25 %) que dans la demande restant active (19 %).

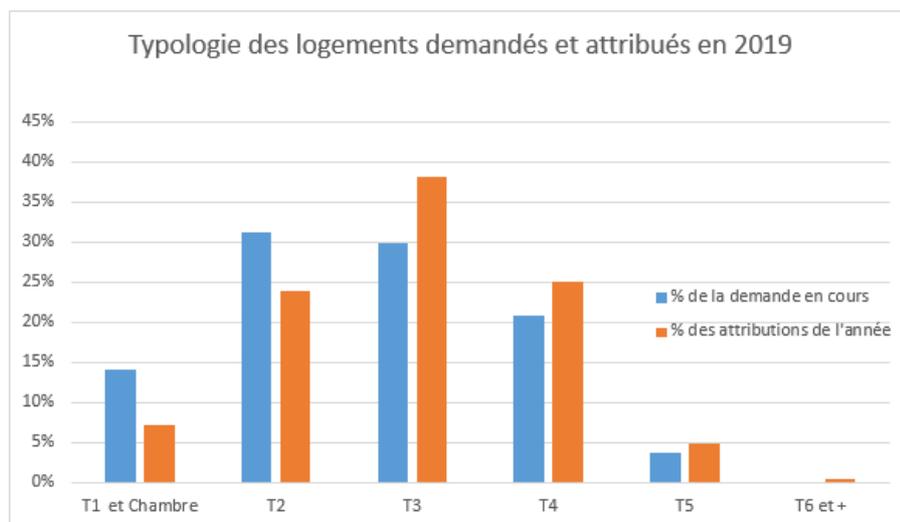
La part des demandeurs sans logement (situation précaire, hébergement ou logement de transition, sous-location ou hébergement temporaire) est également supérieure au sein des attributions qu'au sein de la demande active : respectivement 14 % contre 12 %.

Les demandeurs et les attributaires en situations les plus précaires, public cible du plan logement d'abord, sont légèrement sous-représentés dans les attributions proportionnellement aux demandes (respectivement 2,5 % contre 3 %). Ils sont un peu plus nombreux dans les attributions en 2019 qu'en 2018, leur part augmentant de 1 point, mais en nette diminution en ce qui concerne leur part dans la demande, qui diminue de moitié.

Les personnes isolées sont principalement représentées, que ce soit dans la demande active à fin 2019 (44 %) ou dans les attributions (40 %). Elles sont moins bien représentées dans les attributions que dans la demande en cours. Les ménages de grande taille sont également plus représentés parmi les demandes actives que parmi les attributaires. En revanche, les ménages de deux ou trois personnes sont sur-représentés dans les attributions, proportionnellement à leur poids dans la demande.



La demande de petits logements (chambre/T1/T2) représente 45 % de la demande active au 31 décembre 2019, alors qu'ils ne représentent que 31 % des attributions. A l'inverse, les T3 et T4 représentent 63 % des logements attribués contre 51 % des logements demandés¹.



La mise en œuvre du DALO

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

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

Les recours logement

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

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

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.

¹ 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.

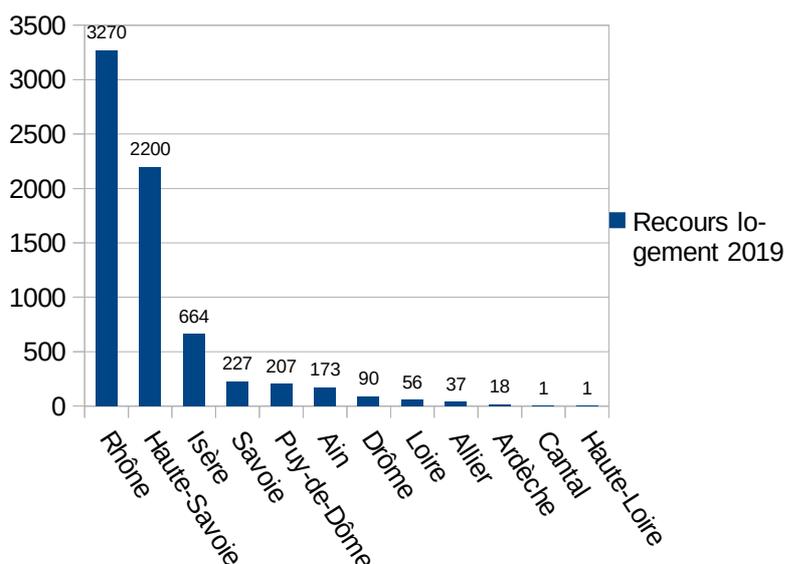
La région Auvergne-Rhône-Alpes concentre 7 % des recours logement reçus en France en 2019 (6,4 % en 2018, 7,3 % en 2017) soit 6 944 recours (99 794 recours en France).

Le territoire est marqué par une grande disparité entre les départements, depuis le Cantal et la Haute-Loire (1 recours) jusqu'à la Haute-Savoie (2 200 recours) et au Rhône (3 270 recours). Les recours logements sont donc concentrés plus particulièrement sur les départements du Rhône (47 %), de la Haute-Savoie (32 %) puis de l'Isère (10 %), loin devant les autres départements.

	Recours déposés	Recours déposés	TS1 bis- données du 31/03
Logement	2018	2019	Évolution 2018/2019
Ain	169	173	2,4%
Allier	57	37	-35,1%
Ardèche	29	18	-37,9%
Cantal	1	1	
Drôme	88	90	2,3%
Isère	700	664	-5,1%
Loire	46	56	21,7%
Haute-Loire	0	1	
Puy-de-Dôme	195	207	6,2%
Rhône	2 627	3 270	24,5%
Savoie	209	227	8,6%
Haute-Savoie	2 230	2 200	-1,3%
Région	6 351	6 944	9,3%

Pour la première fois depuis 2014, les recours déposés en Haute-Savoie sont en baisse.

Pour le Rhône, l'augmentation de +25 % de recours reçus en 2019 par rapport à 2018 pourrait s'expliquer par le retard pris l'année précédente pour le passage en commission des dossiers reçus. Comme les recours du Rhône sont principalement accompagnés par des travailleurs sociaux, leur choix en 2018 aurait été de trouver des solutions pouvant être mises en oeuvre plus rapidement que de passer par le dépôt d'un recours DALO. Au regard de l'augmentation particulièrement forte dans le Rhône, les recours dans la région augmentent plus sensiblement que sur la totalité du territoire français.



Source : InfoDALo, restitution TS1bis, données arrêtées au 31 mars 2020

Le taux de décisions favorables (sur décisions prises la même année) des COMED de la région (39,5 %) reste en 2019 supérieur à la moyenne nationale (35,7 %) pour les recours logement. Il évolue à la hausse (39,1 % en 2018) dans la région alors qu'il a baissé sur le territoire national (36,5 % en 2018).

Les recours hébergement

Les 1 487 recours hébergement déposés en 2019 en région Auvergne-Rhône-Alpes sont principalement concentrés dans le Rhône (981 recours), l'Isère (325 recours) et la Haute-Savoie (128 recours). La région représente environ 15% des recours hébergement nationaux (9 876).

Deux départements ont vu le nombre de recours hébergement augmenter fortement par rapport à l'année 2018 : l'Isère avec 46 % de recours supplémentaires et le Rhône avec 26 %. Comme le relève le comité de suivi de la loi Dalo qui avait appelé en 2019 à Grenoble à la mobilisation pour l'accompagnement dans le recours DAHO, certaines associations se sont mobilisées, par exemple les équipes juridiques mobiles dans l'Isère.

En 2019, le taux de décisions favorables pour l'hébergement dans la région (58,9 %) se situe un peu en dessous de la moyenne nationale (59,1 %). L'écart s'est réduit par rapport aux données de 2018 (56,8 % dans la région, 57,7 % en France).

Le profil des requérants

(Source InfoDALO TS4 données arrêtées au 31 mars 2020)

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

- de nationalité française, pour près des deux tiers ;
- ses ressources déclarées sont inférieures à un SMIC net annuel, pour environ 45 % ;
- âgé de 25 à 40 ans, pour plus des trois quarts ;
- vivant seul (40 %) ou à la tête d'une famille monoparentale (39 %) ;

Les caractéristiques du requérant restent sensiblement les mêmes en 2018 et en 2019.

Les motifs invoqués par les requérants et retenus par les COMED¹

Le motif le plus souvent invoqué sur les recours reçus est « dépourvu de logement ou hébergé chez un tiers » (32,2 %)², loin devant le « délai anormalement long » (1,7 % recours).

Sur les décisions favorables, le motif « dépourvu de logement ou hébergé chez un tiers » est le plus retenu par les COMED (39,3 %), suivi du « délai anormalement long » (29,1 %).

Si le motif « logement sur-occupé, indécemment avec mineur ou personne handicapée » est largement utilisé par le requérant (13,7 %), il est généralement moins retenu par la COMED (9,7 %) .

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), représentant respectivement 2,3 % et 1,6 % des motifs invoqués et retenus.

Suite aux décisions favorables

En 2018 en Auvergne-Rhône-Alpes, 78 % des personnes reconnues prioritaires et devant être relogées en urgence au titre du DALO ont obtenu une offre de relogement. Ce taux est en légère baisse puisque que 82 % des personnes bénéficiant d'une décision favorable de la COMED en 2017 avaient reçu une offre. Toutefois, les chiffres de 2018 sont susceptibles d'évoluer assez sensiblement à la hausse et ne reflètent pas la réalité selon les services instructeurs (relogements non saisis, utilisation partielle de l'outil comdalo, etc...).

1 Plusieurs motifs peuvent être invoqués et retenus. Bien que les motifs ne concernent que les recours logement, les décisions favorables comprennent également les réorientations vers l'hébergement.

2 Dans le bilan 2018, les chiffres pris en compte portaient uniquement sur le motif « dépourvu de logement »

Dans la région, parmi les départements qui reçoivent le plus de recours, c'est en Haute-Savoie que le plus grand nombre de personnes reconnues prioritaires au titre du DALO a reçu une offre (86 % des bénéficiaires d'une décision favorable de la COMED en 2018).

La part des personnes reconnues prioritaires et devant être logées en urgence restant à reloger s'élève pour 2018 à 5,6% (2% en 2017). La référence aux chiffres nationaux n'est pas pertinente étant donné le poids du pourcentage de ces personnes non relogées en Ile-de-France.

	Offres bailleur faites aux bénéficiaires	Offres adaptées refusées par bénéficiaires	part des offres adaptées refusées / offres bailleurs
Ain	36	8	22,2%
Allier	15	0	0,0%
Ardèche	11	3	27,3%
Cantal	0		
Drôme	23	10	43,5%
Isère	182	52	28,6%
Loire	11	5	45,5%
Haute Loire	0		
Puy de Dôme	53	20	37,7%
Rhône	1 056	269	25,5%
Savoie	62	22	35,5%
Haute Savoie	560	67	12,0%

Le taux de refus des offres adaptées reste élevé dans la région, il atteint environ 23 % en 2018 (18% en 2017).

2.3 - Parcours vers l'accès à la propriété

Le prêt à taux zéro (PTZ)

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

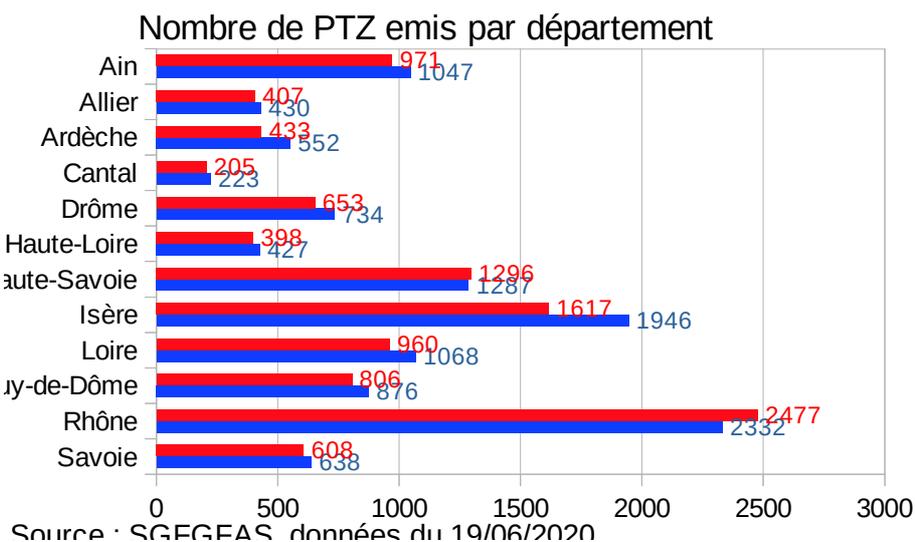
- *le PTZ pour l'achat d'un logement neuf est désormais ciblé sur les zones A et B1, et les territoires couverts par un CRSD avec une quotité d'aide de 40 %. Dans les zones B2 et C, il a été reconduit uniquement pour deux ans avec une quotité réduite à 20 % ;*
- *le PTZ pour l'achat d'un logement ancien 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.*
- *La loi de finances pour 2020 abroge ces dispositions et maintient le bénéfice du PTZ pour l'acquisition d'un logement neuf dans les zones détendues (B2 et C) à compter du 1er janvier 2020.*

Au cours de l'année 2019, 11 553 PTZ ont été émis en Auvergne-Rhône-Alpes, soit une augmentation de 6,7 % par rapport à l'année 2018. La dynamique régionale suit la dynamique observée au niveau de la France métropolitaine, en effet 91 470 PTZ ont été émis sur la même période, pour une augmentation de 6,6 %.

En Auvergne-Rhône-Alpes, en 2019, les PTZ sont principalement émis pour des logements neufs (77 % des PTZ émis), tendance en augmentation par rapport à 2018 (+8,6%), alors que le nombre de PTZ émis dans l'ancien et les HLM ne progresse que de 0,75 %.

Nombre de PTZ émis	AURA								
	total	dont neuf	% du total	dont ancien + hlm	% du total	dont maison	% du total	dont collectif	% du total
Total année 2018	10 831	8 161	75,3%	2 670	24,7%	6 855	63,3%	3 976	36,7%
Total année 2019	11 553	8 863	76,7%	2 690	23,3%	7 467	64,6%	4 086	35,4%
évolution par rapport à N-1	6,67 %	8,60 %		0,75 %		8,93 %		2,77 %	

En 2019, tous les départements de la région, à l'exception du Rhône (-5,9 %) et de la Haute-Savoie (-0,7 %), enregistrent une augmentation du nombre de PTZ distribués par rapport à 2018. L'ampleur de l'augmentation varie selon les départements, et dépasse les 10 % dans la Loire, et la Drôme, et même les 20 % en Isère et en Ardèche.



Le prêt social location accession (PSLA)

Le PSLA (Prêt social location-accession) est un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé etc.) 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.

La loi de finances pour 2020 a ouvert le PSLA aux logements anciens réhabilités. Un décret précisera les modalités d'application de cette disposition (quotité de travaux obligatoire et performance énergétique après travaux attendue). Un arrêté devrait également mettre à jour la liste des pièces justificatives lors de la demande d'agrément. Un guide remplaçant les circulaires du 26 mai 2004 et du 20 février 2006 est en cours de préparation.

En 2019, 962 PSLA ont été agréés. Le nombre de PSLA est en forte baisse par rapport à 2018 (- 29 %) et par rapport à la moyenne des années antérieures (2013-2018) (-31 %).

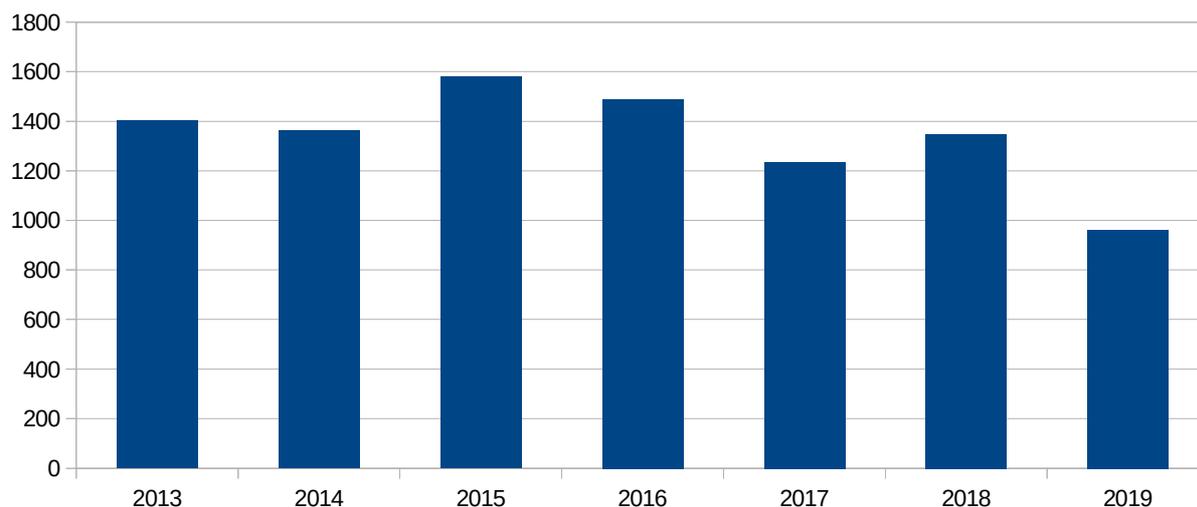
La répartition par territoires de gestion est la suivante¹ :

	Territoire de gestion	Nombre de PSLA agréés
01	CD Ain	123
03	CD Allier	
07	DDT Ardèche	
15	DDT Cantal	19
26	DDT Drôme	147
38	CA du Pays Voironnais	13
38	CA Grenoble Alpes Métropole	54
38	DDT Isère	53
42	DDT Loire	51
43	DDT Haute Loire	6
63	Clermont Auvergne Métropole	75
63	DDT Puy de Dôme	12
69	Métropole de Lyon	69
69	DDT Rhône	57
73	CA Grand Chambéry	40
73	DDT Savoie	40
74	CA Annemasse - les Voirons Agglomération	31
74	DDT Haute Savoie	172
	Région Auvergne-Rhône-Alpes	962

Parmi les 962 logements PSLA agréés en 2019, 668 sont des logements collectifs, 201 des logements individuels et 93 sont situés dans des opérations mixtes individuel-collectif.

1 Source Sisal – extraction au 13 janvier 2020

Logements agréés en PSLA entre 2013 et 2019 dans la région Auvergne-Rhône-Alpes



Les ventes HLM aux occupants et aux personnes physiques

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

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

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

Les ventes à l'occupant connaissent une progression continue (424 ventes en 2018, contre 374 en 2017). Les ventes HLM aux autres personnes physiques enregistrent une légère baisse (-148 ventes) par rapport à 2017; il n'en reste pas moins qu'elles représentent une proportion bien plus importante (1 110 ventes) que celles aux occupants.

Ventes HLM (source RPLS 2019)			
Famille d'organisme	Ventes à l'occupant	Ventes autres personnes physiques	Total
ESH	248	525	773
OPH	102	464	566
SEM	61	112	173
Autres structures	13	9	22
TOTAL	424	1 110	1 534

La moitié des ventes ont été réalisées par des ESH alors que ceux-ci ne représentent que 30% du parc conventionné régional.

En moyenne 28% seulement des ventes se font à l'occupant. On note une différence importante entre les ESH (32%) et les OPH (18%).

Les deux tiers des ventes concernent du collectif, l'individuel ne représentant que 517 maisons vendues en 2018. La structuration est sensiblement différente entre les occupants et les autres personnes physiques : si la moitié des occupants ont acquis en collectif, ce sont les trois quarts des personnes physiques qui ont fait de même.

Répartition par nature de logements (individuel/collectif) (source RPLS 2018)				
Famille d'organisme	Ventes à l'occupant		Ventes autres personnes physiques	
	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif
ESH	107	141	134	391
OPH	57	45	128	336
SEM	43	18	41	71
Autres structures	7	6	0	9
TOTAL	214	210	303	807

Sur la qualité énergétique des logements vendus, il est très difficile d'avoir une vision stabilisée faute de DPE systématiquement précisés dans la base RPLS. Cependant, on observe que les ventes aux particuliers ont principalement concerné les logements classés D (27 %), C (24 %) et E (13 %). Quelques logements en classe F ont été vendus (soit 9 %).

Une étude régionale sur les ventes HLM

Fin 2018, la DREAL a commandé au CEREMA une étude rétrospective sur les ventes HLM en Auvergne-Rhône-Alpes, axée sur les ventes aux particuliers. L'objectif est d'avoir, dans le contexte

de dynamisation de la vente HLM portée par la stratégie nationale logement et la loi ELAN, un référentiel quantitatif et qualitatif sur la période 1999-2015.

Cette étude présente l'évolution de la vente HLM (nombre des ventes rapporté à l'ensemble du parc), mais également les caractéristiques des logements vendus (typologie, année de construction, état des logements), et la caractérisation des occupants (niveaux de ressources, composition familiale, etc.). Elle aborde aussi la question du devenir des logements vendus (occupation et revente).

Quelques éléments :

- Jusqu'en 2009, la vente HLM en Auvergne-Rhône-Alpes correspond à la tendance nationale avec un volume compris entre 700 à 1000 ventes par an. Elle connaît à partir de 2010 une nette augmentation pour atteindre 1 350 logements vendus en 2013. Cette augmentation est concomitante à la première génération des conventions d'utilité sociales (CUS) entre l'État et les bailleurs sociaux, fixant des objectifs de production importants, et donc des besoins d'investissement en fonds propres pour les bailleurs.

- Bien que le parc individuel ne représente que 7 % du parc HLM régional, il pèse pour 37 % des ventes HLM et jusqu'à 59 % en zone C. Si le parc collectif reste prédominant en volume, il n'en reste pas moins sous-représenté dans la vente HLM, les bailleurs préférant ou ayant davantage de facilité à vendre leur parc de logements individuels. Ainsi, on observe une sur-représentation des ventes de T5 en maison (15 % des ventes sur 1999-2015) : c'est le cas de l'Allier où les ventes portent sur de grandes maisons. Les petites typologies d'appartements sont elles aussi sur-représentées (14 % des ventes sont des T1 et 22 % sont des T2), avec une proportion importante d'accédants extérieurs (particulier non occupant) pour les T1 et T2 (soit ¾ des acheteurs).

- Sur la qualité énergétique des logements vendus sur la période 2013-2017, 18 % des ventes aux particuliers concernaient des logements classés F ou G. Sous l'impulsion de la réglementation mise en place en 2015, on observe sur la période une proportion grandissante de ventes de logements classés C, D, E, et une nette diminution de la part des logements classés F et G (de 22 % à 14 %). Par ailleurs, les OPH seraient plus vertueux que les ESH, en cédant un volume important de logements de qualité énergétique plutôt bonne.

- En ce qui concerne la première occupation, les logements sociaux achetés sont à 63 % occupés par leur acquéreur, même pour les particuliers extérieurs au parc social. Mais jusqu'en 2007, on observe sur les territoires alpins une proportion importante de ventes HLM destinée à des résidences secondaires (40 % en Haute-Savoie, 9 % à l'échelle de la région). Sur la période 1999-2015, pour 17 % des ventes HLM, les logements ont été immédiatement loués.

- Sur le long terme, au-delà de 15 ans, les logements HLM vendus en 1999 et 2000 sont restés à 61 % occupés par leur acquéreur initial (locataire occupant/personnes physiques). La part des logements mis en location a diminué progressivement de 26 % à 17 % sur la période d'observation. Quant à la part des résidences secondaires, elle a crû légèrement pour passer à 10 %.

Le document une fois finalisé sera publié sur le site internet de la DREAL

Les Organismes de Fonciers Solidaires (OFS) et le Bail réel solidaire (BRS)

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

- *une dissociation du foncier et du bâti permettant l'acquisition par les ménages de leur résidence principale à un prix abordable en achetant les droits réels grevant le bâti et dont la durée est « rechargeable » en cas de mutation (vente/donation/succession) ;*
- *l'acquisition et la conservation du foncier par l'OFS dans une logique anti-spéculative ;*

- *un contrôle, par l'OFS, de l'affectation des logements en fonction des ressources des ménages et un accompagnement lors de la mutation des droits réels attachés au BRS ;*
- *l'encadrement du prix de revente des droits réels permettant le maintien durable de l'offre à un prix abordable.*

En Auvergne-Rhône-Alpes, six OFS ont déjà été agréés : OFIS (agréé le 31 août 2018), ORSOL (agréé le 22 octobre 2018), La Foncière de Haute-Savoie et l'OPAC 38 (agréés le 24 septembre 2019), l'OFS de la Métropole de Lyon (agréé le 13 janvier 2020) et la SDH (agréée le 11 mai 2020). Début 2020, les premières opérations neuves en BRS ont été livrées à Villeurbanne.

La DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, à la demande du préfet de région, a organisé un séminaire sur la place des OFS et des BRS dans les marchés locaux de l'habitat en Auvergne-Rhône-Alpes. Ce séminaire qui s'est tenu le 2 octobre 2019 dans les salons de la préfecture a réuni plus de 150 participants pour partager leurs questionnements et réflexions autour de ce nouveau modèle d'accession à la propriété.

Vous pouvez retrouver le compte-rendu de ce séminaire sur le site de la DREAL : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/mercredi-2-octobre-2019-seminaire-du-crhh-sur-la-a16982.html>

3 - Amélioration du parc existant

3.1 - La requalification du parc privé

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

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

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

Elle vise également à :

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

L'action de l'Anah

La dotation régionale initiale 2019 s'élevait à 98,015 M€ pour un objectif de 14 154 logements dont 8 785 au titre du programme Habiter Mieux (75 000 au niveau national) et 4 180 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 2019, sur la région Auvergne-Rhône-Alpes, 117 M€ de crédits Anah ont été engagés, crédits humanisation et résorption de l'habitat insalubre compris, soit + 40 % par rapport à 2019.

18 425 logements ont ainsi été aidés en 2019 (12 684 logements en 2018, soit +45 % / 2018) dont :

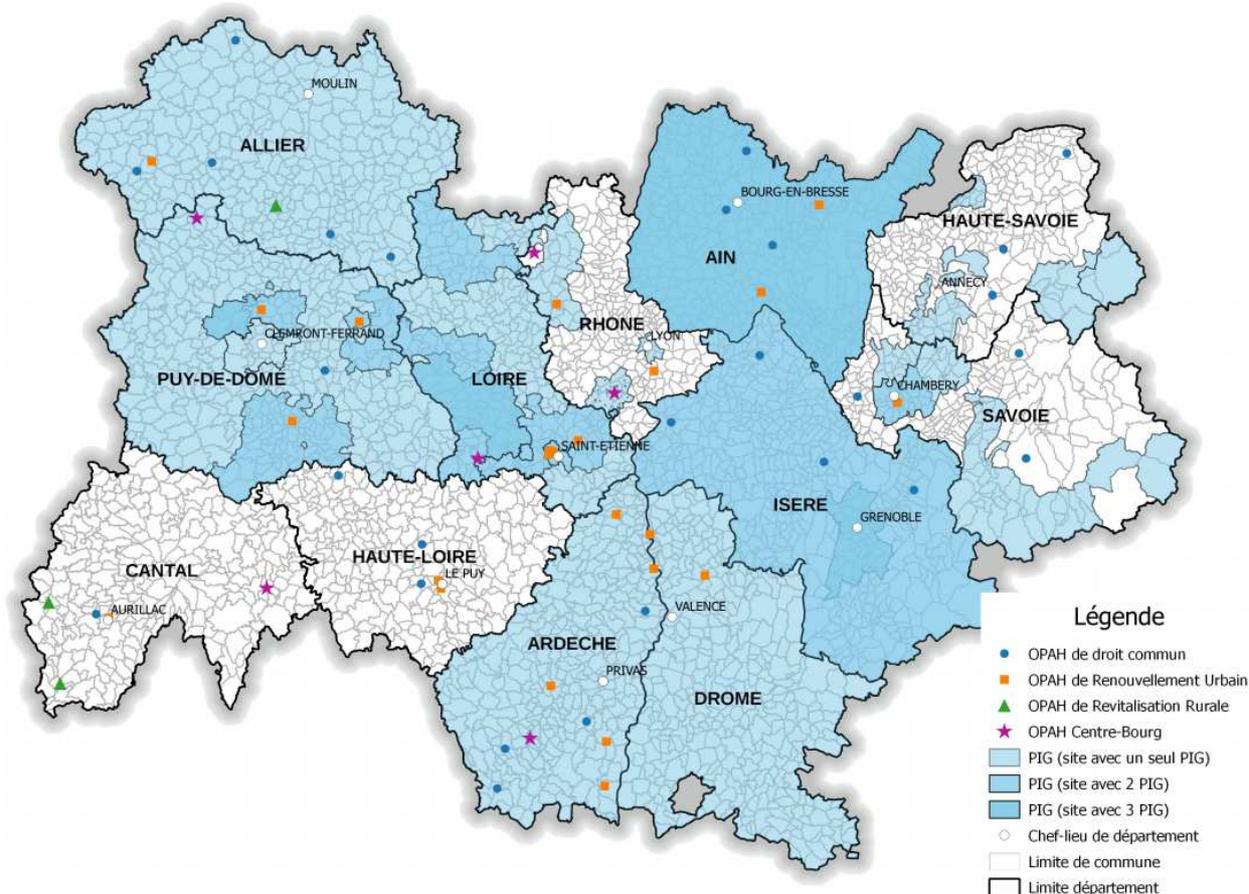
- 15 897 logements Propriétaires Occupants (PO) (+80% / 2018) ;
- 485 logements Propriétaires Bailleurs (PB) (-9 % / 2018) ;
- 1 783 «équivalent logements» dans le cadre des aides aux syndicats de copropriétés (-46 % / 2018) ;
- 14 453 logements aidés au titre du programme Habiter Mieux (+86 % / 2018, dépassé de 65 %), dont 7 985 au titre d'Habiter Mieux « Agilité » (+668 % / 2018)

<http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/chiffres-cles-2019-de-l-anah-a18512.html>

Déléataire. Libellé	Dotations initiales ANAH CRHH du	Engagements 2019
01. CD AIN	6 126 525 €	8 772 904 €
03. CD ALLIER	6 691 068 €	9 332 548 €
07. ANAH	5 898 437 €	8 707 821 €
15. ANAH	5 109 395 €	4 348 153 €
26. ANAH	7 519 094 €	8 493 182 €
38. ANAH	5 859 465 €	9 419 499 €
38. CA PAYS VOIRONNAIS	997 445 €	1 166 830 €
38. ME GRENOBLE ALPES	3 587 668 €	3 335 661 €
42. ANAH	10 924 268 €	16 013 232 €
43. ANAH	4 549 339 €	6 063 402 €
63. ANAH	6 915 988 €	8 554 694 €
63. CLERMONT METROPOLE	3 244 749 €	2 761 272 €
69. ANAH	3 187 468 €	4 665 753 €
69. ME MÉTROPOLE DE LYON	7 647 541 €	11 186 425 €
73. ANAH	2 786 326 €	3 302 312 €
73. CA GRAND CHAMBERY	1 187 997 €	1 457 594 €
74. ANAH	5 028 648 €	5 893 515 €
74. CA ANNEMASSE	753 579 €	344 800 €
TOTAL AURA (hors réserve)	88 015 000 €	113 819 597 €
TOTAL AURA (avec réserve)	98 015 000 €	113 819 597 €
TOTAL FRANCE (hors réserve)	816 100 000 €	949 477 925 €
TOTAL FRANCE (avec réserve)	855 000 000 €	949 477 925 €

Source : infocentre Anah – tableau de bord – 08/01/2020

Les dispositifs programmés



Pour la mise en œuvre de la politique de l'Anah, 114 dispositifs programmés portés par les collectivités étaient actifs en 2019 sur la région se répartissant en 68 opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), 39 programmes d'intérêt général (PIG) et 7 plans locaux de sauvegarde de copropriété (PLS).

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) : 10 725 logements indignes ont fait l'objet de travaux subventionnés par l'Anah en 2019. L'Anah finance aussi 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 (sur le budget opérationnel de programme n°135, « urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat »).

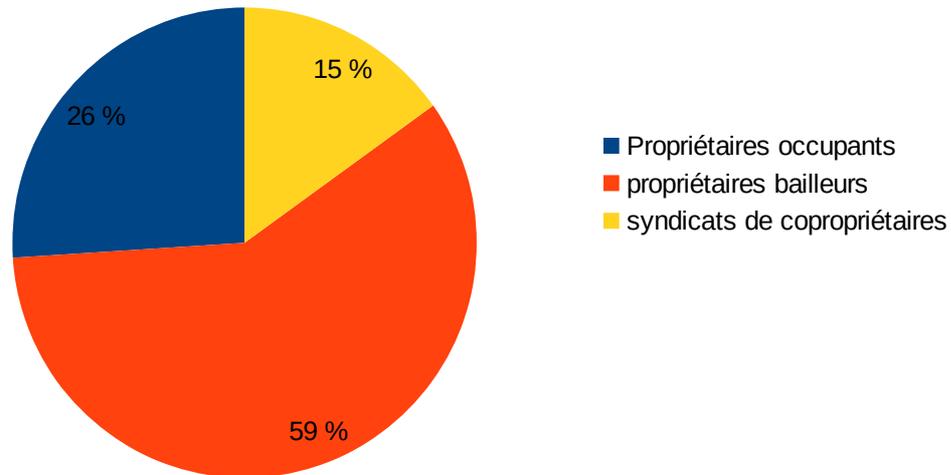
Aides de l'ANAH - subventions aux propriétaires

Dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, l'Anah a subventionné les travaux de 676 logements indignes :

- 176 logements indignes rénovés par les propriétaires occupants (203 en 2018) ;

- 398 logements indignes rénovés par les propriétaires bailleurs (399 en 2018) ;
- 102 logements indignes rénovés par les syndicats de copropriétaires (1 276 en 2018).

Répartition par catégorie des logements indignes rénovés avec l'aide de l'ANAH en 2019



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

Le montant des aides de l'Anah attribuées pour rénover les logements indignes s'est élevé à un peu plus de 14 M€ en 2019 soit une baisse de 6 % par rapport à 2018. Il représente 13,4 % des aides accordées par l'Anah pour travaux.

Aides de l'Anah en RHI-Thirori

En 2019, 6 communes en Auvergne Rhône-Alpes ont déposé un dossier à la Commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne (CNLHI) pour une demande de financement de l'Anah. La commission a donné un avis favorable à ces demandes pour un montant total de 2,76 M€ (1 M€ en 2018) :

- Le Teil (Ardèche) : 827 607 €
- Saint Bonnet-le-Château (Loire) : 721 362 €
- Saint-Etienne (Loire) : 601 095 €
- Craponne-sur-Arzon (Haute-Loire) : 231 625 €
- Tarare (Rhône) : 43 764 €
- Villeurbanne (Rhône) : 330 602 €

Ces aides ont été attribuées 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.

Depuis 2010, 14 communes de la région ont bénéficié de ces aides.

Crédits de l'Etat

En 2019, 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).

Le redressement des copropriétés dégradées ou en difficultés

Les financements octroyés

En 2019, les aides de l'Anah pour les copropriétés se sont élevées à 84,8 M€ en France, représentant 22 800 logements.

En Auvergne-Rhône-Alpes 5,86 M€ ont été engagés en 2019, permettant la rénovation de 1 783 logements dans le cadre des aides aux syndicats de copropriétés :

- 733 logements en copropriétés en difficulté ;
- 826 logements avec le dispositif Habiter Mieux permettant un gain énergétique supérieur à 25 %.

Les dispositifs programmés ont permis le financement de 7 dossiers d'aide aux syndicats représentant 849 logements.

Hors dispositifs programmés, 10 dossiers d'aide aux syndicats ont été financés représentant 934 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.

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

Deux VOC sont actifs avec un financement de l'Anah et portés par Valence-Romans-Agglomération et Clermont-Auvergne-Métropole. Le financement est à hauteur de 56 456 € en 2019 pour un engagement total de 112 000 € sur la durée de ces deux dispositifs (3 années).

Six POPAC sont actifs représentant un engagement de l'Anah de 215 425 € en 2019 et un engagement total de 538 597 € sur la durée de ces dispositifs (3 années) :

- Les Eparres à Saint-Martin-d'Hères (Isère) ;
- Résidence Mutualité Olympique à Grenoble (Isère) ;
- Petites et moyennes copropriétés de la vallée de la Chimie sur la Métropole de Lyon ;
- Quartier Renaudi à Saint-Martin-d'Hères (Isère) ;
- Valence-Romans-Agglomération (Drôme) ;
- Haut-Bugey Agglomération (Ain).

Le registre national des copropriétés

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

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 principaux ;
- 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.

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.

En Auvergne Rhône-Alpes, le nombre de copropriétés peut être estimé à environ 83 000 à partir du fichier des copropriétés fragiles Anah / Dgaln 2013.

État des inscriptions au 31 décembre 2019 pour Auvergne Rhône-Alpes : 60 694 copropriétés dont :

- copropriétés de 10 lots ou moins : 9 591
- copropriétés de 11 à 49 lots : 30 186
- copropriétés de 50 à 199 lots : 18 118
- copropriétés de plus de 200 lots : 2 799

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 Procivis, il s'adresse aux collectivités volontaires. Basé sur la négociation de plans d'actions avec les décideurs locaux, ce « nouveau mode de faire » propose :

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

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

Les outils votés aux CA de l'Anah en 2018 et mis en place au 1^{er} janvier 2019 sont soit nouveaux, soit renforcent les dispositifs actuels. Ils sont accessibles à toutes les copropriétés, qu'elles soient ou non listées dans le Plan. La liste doit donc être vue comme une première priorisation pour le suivi et la répartition des moyens financiers ou d'appui technique.

Les copropriétés sont classées pour le suivi en trois catégories :

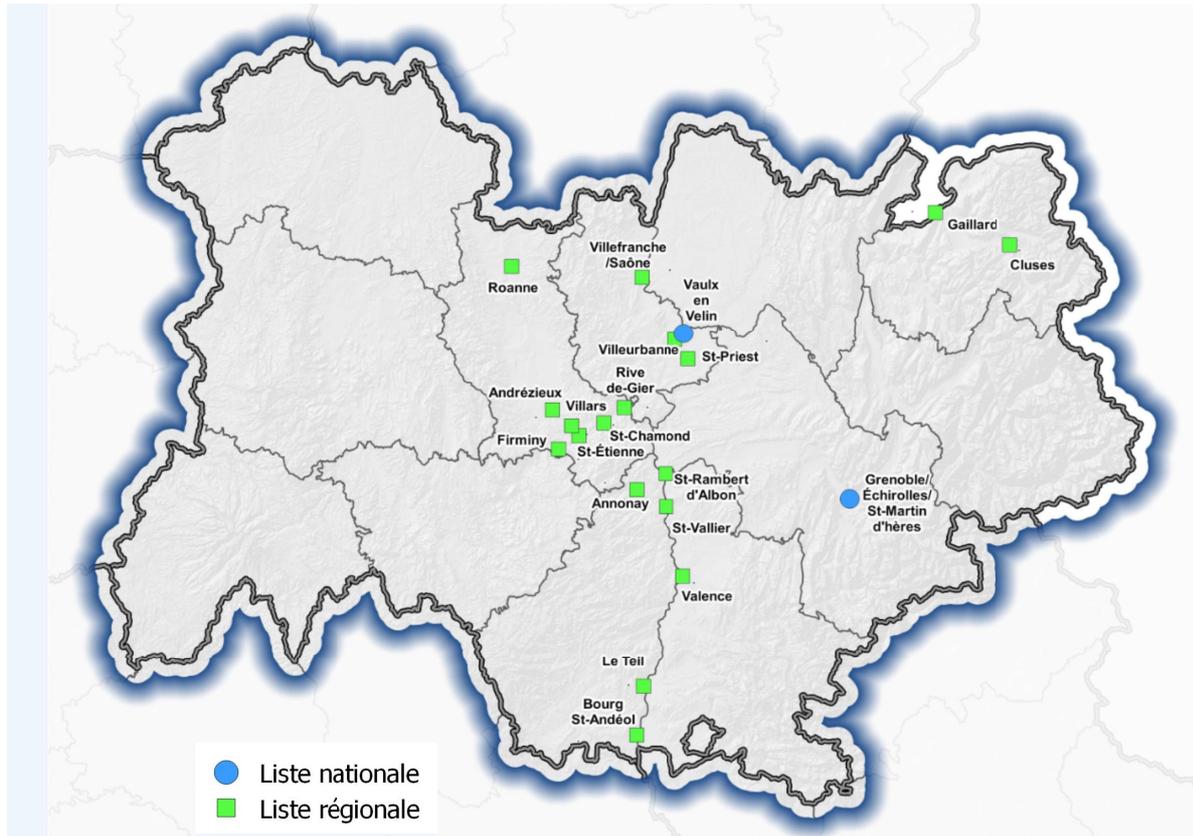
1. les copropriétés en extrême difficulté : concerne des quartiers à transformer et/ou des copropriétés à « recycler », c'est-à-dire qui ne peuvent rester dans le statut de copropriété : transformation en logements sociaux, en tertiaire ou démolition ;
2. les copropriétés en difficulté : concerne des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

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

- Cervelières-Sauveteurs à Vaulx-en-Velin dans la Métropole de Lyon,
- 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. Ces deux sites regroupent 40 copropriétés.

La liste de suivi régionale compte 19 sites regroupant 110 copropriétés. Elle est évolutive et a intégré en 2019 deux nouveaux sites (à Saint-Rambert-d'Albon et Saint-Vallier, dans la Drôme).



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 21 sites représentent donc 150 copropriétés et environ 10 000 logements.

En 2019, 1,58 M€ ont été engagés pour 631 logements par l'Anah pour les copropriétés inscrites au plan initiative copropriétés.

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 2019, l'Anah a continué à encourager le couplage systématique des travaux de rénovation qu'elle subventionnait avec des travaux d'économie d'énergie éligibles au programme Habiter Mieux. Pour mémoire, 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 intégrés dans le total des PO énergie.

L'ANAH participant au Plan Grand Age, les objectifs sur l'Autonomie ont été substantiellement augmentés : 30 000 logements sur cette seule priorité.

Cela se traduit pour la région par une augmentation du nombre de logements adaptés au maintien à domicile de 19%. 2 958 logements ont ainsi été aidés, dont 252 logements ayant fait l'objet également de travaux énergétiques.

Le Plan d'investissement volontaire d'Action Logement

Le Plan d'investissement volontaire (PIV) est un avenant à la convention quinquennale entre l'État et Action Logement (Cf Convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'investissement volontaire valant avenant à la convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 entre l'État et Action Logement)

Ce plan vise à renforcer les moyens mobilisés par le Groupe Action Logement au service de l'adaptation et de l'amélioration des conditions de logement des salariés actifs et retraités sur les territoires, et en particulier de ceux aux revenus modestes. Ses objectifs sont conformes aux priorités du Gouvernement, à savoir la transition énergétique, la mobilité du quotidien, l'adaptation des logements au vieillissement et la production de logements.

Plusieurs axes du PIV concernent des priorités d'action de l'ANAH, à savoir :

- la rénovation énergétique des logements ;
- l'adaptation des logements au vieillissement ;
- la lutte contre la dégradation de l'habitat ancien et la résorption de l'habitat indigne.

Les aides à la rénovation énergétique sont limitées aux logements privés situés en zone B2, C, dans les villes du plan Action Cœur de Ville (ACV), alors que les aides de type « autonomie » peuvent être demandées sur tout le territoire.

Par ailleurs, le financement d'Action Logement s'inscrit dans le cadre du plan « Initiative Copropriétés » annoncé par l'État fin 2018 pour lutter contre la dégradation des copropriétés privées, et appuyer les collectivités dans la lutte contre le mal logement et les risques de péril et d'insécurité des propriétaires et locataires occupant ces logements. L'intervention d'Action Logement vise à aider 2 500 logements en 5 ans.

Les modalités de coordination entre les aides de l'ANAH et celles du PIV sont donc à construire.

3.2 - La rénovation énergétique du parc de logements

La lutte contre le changement climatique et les objectifs de neutralité carbone d'ici 2050 nécessitent d'améliorer les performances énergétiques de l'ensemble du parc de bâtiment. En effet, le secteur du bâtiment représente, en France, environ 45 % de la consommation d'énergie finale et 27 % des émissions de gaz à effet de serre. De plus, 7 millions de logements sont mal isolés et 14 % des Français ont froid dans leur logement. La loi n° 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. A travers ces dernières, elle doit également viser à lutter contre la précarité énergétique en matière de logement.

L'enquête TREMI menée par l'ADEME en 2017 sur la rénovation énergétique des maisons individuelles a montré que seuls 25 % des travaux de rénovation engagés ont entraîné un gain énergétique substantiel. Au regard des objectifs de la politique publique, les ménages ont donc besoin d'être accompagnés dans leurs démarches de rénovation afin que celles-ci gagnent en performance.

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) 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.*

PLAN RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS



La loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (LEC) consacre tout un volet à la rénovation des passoires thermiques (classes F et G), avec pour objectif de toutes les rénover d'ici 10 ans. Pour cela, un plan d'actions en trois phases va être mis en place à compter de 2021 allant de l'interdiction d'augmenter les loyers de ces logements à l'obligation pour les propriétaires d'effectuer des travaux ou de ne plus les louer.

Cette mobilisation doit donc 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 territoriaux (PCAET) et, depuis la loi n°2018-1021 du 23/11/2018 portant évolution du logement et de l'aménagement et du numérique (ELAN), dans les programmes locaux de l'habitat.

L'année 2019 a été marquée par le renouvellement de la communication pour une approche plus globale de la rénovation et la mise en place d'une signature commune de la rénovation, rassemblant tous les acteurs qui s'engagent, donner des repères et inspirer confiance : la signature FAIRE pour Faciliter, Accompagner et Informer pour la Rénovation Énergétique. Par ailleurs, un plan de lutte anti-fraude a été lancé en octobre 2019 et une campagne de communication lancée en novembre 2019.

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

FAIRE SES TRAVAUX, SANS TOMBER DANS LE PANNEAU



Le conseil régional, conscient de cet enjeu, a inscrit dans son Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) « Ambition Territoires 2030 », un objectif de baisse des consommations énergétiques de 23 % sur le secteur résidentiel. Cela représente un volume d'environ 60 000 rénovations de logements à partir de 2015 à réaliser par an (+ 5 %/an jusqu'en 2050).

La qualification des entreprises

Près de 9 000 entreprises sont qualifiées « reconnu garant de l'environnement » en Auvergne-Rhône-Alpes. La région est la première de France en nombre d'entreprises qualifiées. Leur nombre est en baisse de 10 % par rapport à 2017 notamment du fait de la baisse du nombre d'entreprises qualifiées sur les postes de fenêtres, supprimé du CITE¹. Cette qualification permet aux consommateurs de bénéficier d'aides publiques éco-conditionnées (crédit d'impôt transition énergétique, éco-prêt à taux zéro, primes liées aux certificats d'économie d'énergie). Le dispositif a fait l'objet de travaux au niveau national et une évolution est attendue en 2020.



1 CITE : Crédit d'impôt pour la transition énergétique

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 2019, 14 453 logements ont été aidés au titre du programme Habiter Mieux. La mise en place d'un nouveau dispositif d'aide, Habiter Mieux Agilité, a permis une augmentation très forte du nombre de logements aidés par rapport à 2018 : + 86 %. 7 985 logements ont été aidés au titre de ce nouveau dispositif.

Ces subventions Habiter Mieux se répartissent comme suit :

- 13 174 pour les propriétaires occupants (6 450 en 2018) ;
- 453 pour les propriétaires bailleurs (473 en 2018) ;
- 826 pour les aides aux syndicats de copropriétés (867 en 2018).

La région représente 12,4 % des résultats nationaux du programme Habiter Mieux, qui compte 116 995 logements aidés.

Depuis le lancement du programme en 2011, 52 592 logements Habiter Mieux ont été améliorés sur la région Auvergne-Rhône-Alpes (soit 12,5 % des 419 430 logements HM améliorés au niveau national).

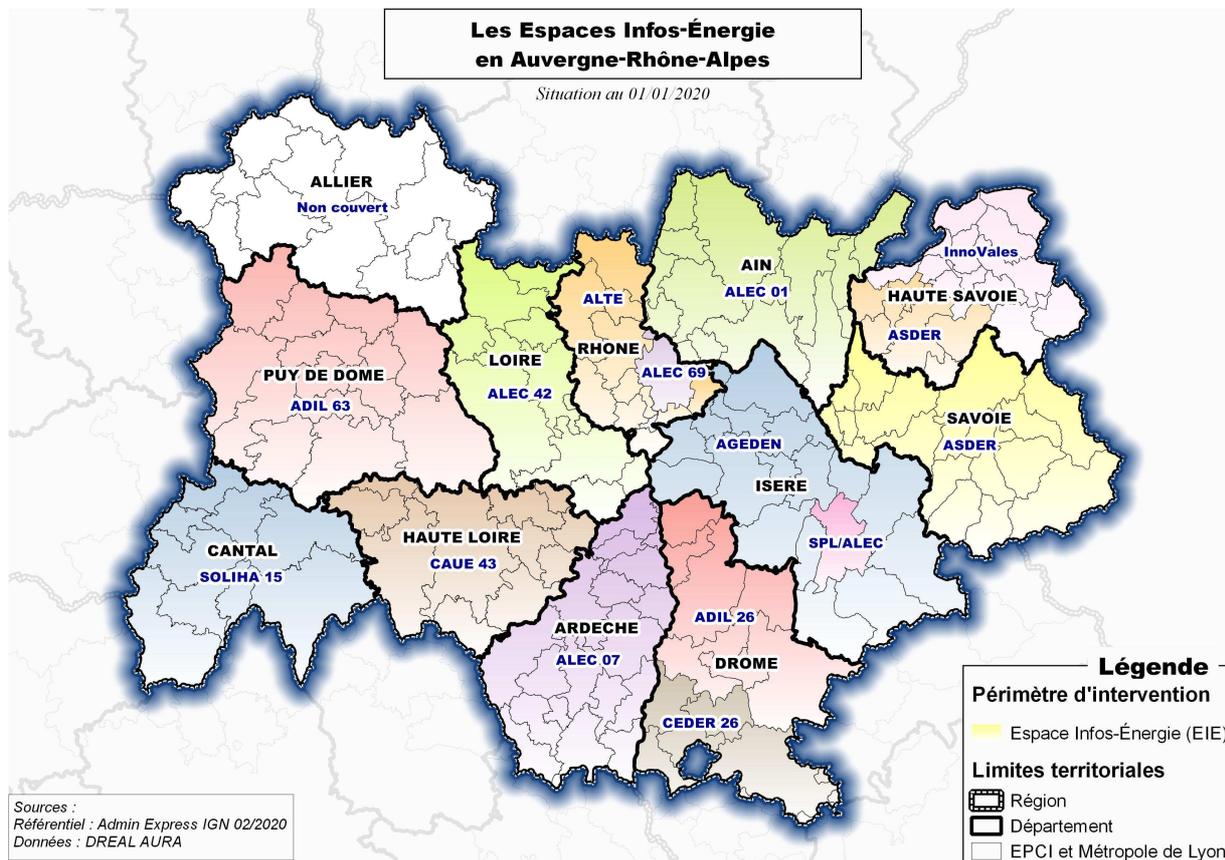
Le déploiement du Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat (SPPEH)

Le SPPEH, prévu par la loi TEPCV de 2015, vise à informer, conseiller, convaincre et accompagner les citoyens sur l'importance de rénover tous les bâtiments et de les conseiller sur la manière d'obtenir le niveau de performance requis pour permettre d'obtenir les économies d'énergie et les convaincre de mettre en oeuvre les travaux. Cette mobilisation est essentielle pour augmenter significativement le rythme des rénovations de logement car, en l'état actuel des choses et malgré les initiatives territoriales mises en place, il n'est pas assez soutenu et risque de ne pas permettre d'atteindre les objectifs rappelés ci-avant.

Cette mission était jusqu'à maintenant assurée par les structures en charge de la mission « Espace Infos Énergie (EIE) » et les plateformes de la rénovation énergétique (PFRE).

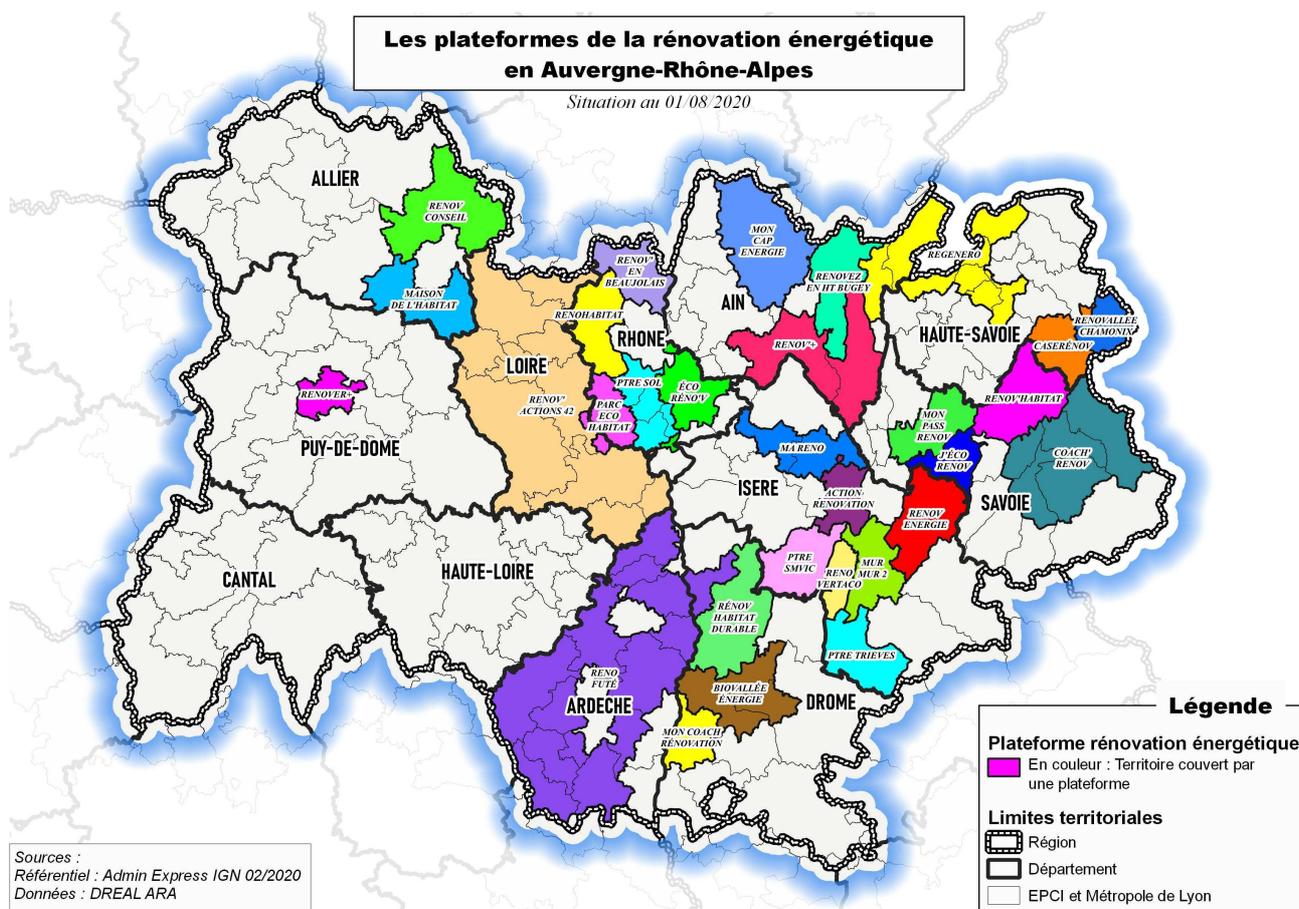
Les Espaces Infos-Énergie en Auvergne-Rhône-Alpes

Situation au 01/01/2020



Les plateformes de la rénovation énergétique en Auvergne-Rhône-Alpes

Situation au 01/08/2020



Code	Département concerné	EPCI couvert	Nom de la plateforme	Population couverte en habitant
01-01	01	CA Bassin de Bourg-en-Bresse	MON CAP ENERGIE	132 380
01-02	01	CA Haut - Bugey Agglomération	RENOVEZ EN HAUT BUGEY	63 236
01-03	01	CC Bugey Sud CC de la Plaine de l'Ain	RENOV+	111 492
03-01	03	CA Vichy Communauté	MAISON DE L'HABITAT	82 019
03-02	03	CC Entr'Allier Besbre et Loire	RENOV CONSEIL	24 929
07-01	07 et 26	CA Arche Agglo CA Annonay Rhône Agglo CA Privas Centre Ardèche CC Rhône Crussol CC des Gorges de l'Ardèche CC Val Eyrieux CC Ardèche des Sources et Volcans CC Pays des Vans en Cévennes CC du Pays Beaume-Drobie CC Berg et Coiron CC Val de Ligne CC du Val d'Ay CC de la Montagne d'Ardèche	RENO FUTÉ	263 421
26-01	26	CA Valence Romans Agglo	RÉNOV HABITAT DURABLE	221 737
26-02	26	CC du Crestois et de Pays de Saillans Coeur de Drôme CC du Val de Drôme en Biovallée	BIOVALLÉE ÉNERGIE	46 453
26-03	26	CA Montélimar Agglomération	MON COACH RÉNOVATION	65 368
38-01	38	Métropole Grenoble-Alpes-Métropole	MUR MUR 2	444 533
38-02	38	CA Porte de l'Isère et Vals du Dauphiné	MA RENO	106 737
38-03	38	CC du Trièves	PTRE TRIEVES	10 060
38-04	38	CA du Pays Voironnais	ACTION RENOVATION	93 196
38-05	38	CC Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté	PTRE SMVIC	44 283
38-06	38	CC Le Grésivaudan	RENOV'ENERGIE	101 351
38-07	38	CC du Massif du Vercors	RENO VERTACO	11 778
42-01	42	Saint-Etienne Métropole CA Loire Forez Agglomération CA Roannais Agglomération CC de Forez-Est CC Charlieu-Belmont CC du Pilat Rhodanien CC des Monts du Pilat CC du Pays entre Loire et Rhône CC des Vals d'Aix et Isable CC du Pays d'Urfé	RENOV' ACTIONS 42	758 359
63-01	63	Clermont Auvergne Métropole	RENOVER+	289 817
69-01	69	Métropole de Lyon	ÉCO RÉNOV	1 385 927
69-02	69 et 42	CC des Monts du Lyonnais	PARC ECO HABITAT	35 057
69-03	69	CA de l'Ouest Rhodanien	RENOHABITAT	50 591
69-04	69	CC Saône-Beaujolais	RENOV' EN BEAUJOLAIS	44 134
69-05	69	CC du Pays de l'Arbresle CC de la Vallée du Garon CC des Vallons du Lyonnais CC du Pays Momantais	PFRE du SOL	126 791
73-01	73	CA Grand Chambéry	MON PASS RENOV	134 377
73-02	73	CC Coeur de Savoie	J'ÉCO RENOV	36 724
73-03	73	CC de Haute-Tarentaise CC Les Versants d'Aime CC Coeur de Tarentaise CC Val Vanoise CC des Vallées d'Aigueblanche	COACH' RENOV	50 849
73-04	73	CA Arlysère	RENOV'HABITAT	60 597
74-01	74	CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc	RENOVALLEE CHAMONIX	12 953
74-02	74 et 01	CA Annemasse-les Voirons-Agglomération CA Thonon Agglomération CC du Genevois CC du Pays Rochois CC Faucigny-Glières CC Arve et Salève CA du Pays de Gex (Dpt 01) CC du Pays Bellegardien (Dpt 01)	REGENERO	414 123
74-03	74	CC Pays du Mont-Blanc	CASERÉNOV	44 095
Total				5 267 367

Le Conseil régional a engagé en 2019 les réflexions nécessaires au déploiement du SPPEH.

Parallèlement, le ministère de la transition écologique et solidaire (MTES) et celui de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales (MCTRCT) ont créé en septembre 2019 un programme de certificats d'économie d'énergie (CEE) pour permettre le co-financement de l'accompagnement à la rénovation énergétique de l'habitat et du petit tertiaire.

Ce programme dénommé « service d'accompagnement à la rénovation énergétique -SARE- » doté d'un financement d'environ 200 millions d'euros sur la période 2019–2024 est porté au niveau national par l'ADEME. Il constitue ainsi une ressource financière complémentaire pour les territoires qui s'engagent dans la rénovation énergétique.

Le conseil régional souhaitant assumer son rôle de chef de file de la rénovation énergétique de l'habitat et du petit tertiaire assurera également le rôle de porteur associé unique du programme SARE et contractualisera avec les territoires pour déployer le réseau des plate-formes territoriales de la rénovation énergétique (PTRE), structures porteuses du SPPEH selon la loi TEPCV. Son niveau d'ambition dépendra de l'engagement des collectivités (EPCI et conseils départementaux). Il vise à :

- faire évoluer le modèles des plateformes territoriales de la rénovation énergétique et les déployer avec les EPCI, de préférence à l'échelle départementale, tout en visant une couverture complète du territoire régional ;
- renforcer la qualité du service et rendre ce dernier plus efficient ;
- structurer une offre de service pour le petit tertiaire privé.

Les travaux se poursuivront en 2020 avec l'ADEME et la DREAL pour une mise en place effective début 2021. La mobilisation des collectivités sera nécessaire pour une couverture de l'ensemble de la région.

Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et Éco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ)

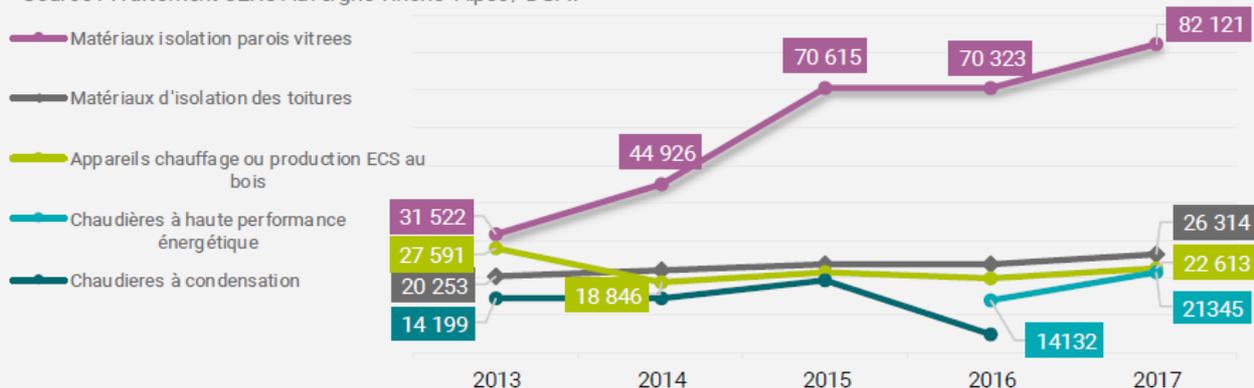
CITE

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 qualifiée « RGE » et atteindre au minimum le niveau de performance requis pour obtenir des certificats d'économie d'énergie (CEE). Il reste de loin le dispositif le plus sollicité par les ménages pour leurs travaux de rénovation énergétique.

Le CITE, éligible à toutes les catégories de ménages, qui avait déjà atteint un pic en 2017 a encore été plus élevé en 2018, avec pour chacune de ces années le versement de quelque 1,7 milliard d'euros (du fait notamment d'un plus fort soutien à l'installation de fenêtres à double vitrage). Cependant, il est constaté que le crédit d'impôt pour les dépenses de parois vitrées, mais aussi de portes d'entrée donnant sur l'extérieur et de volets isolants, est d'une moindre efficience que d'autres composantes du CITE. C'est ainsi qu'à compter de juillet 2018, les fenêtres, portes et volets ont été exclus du dispositif.

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

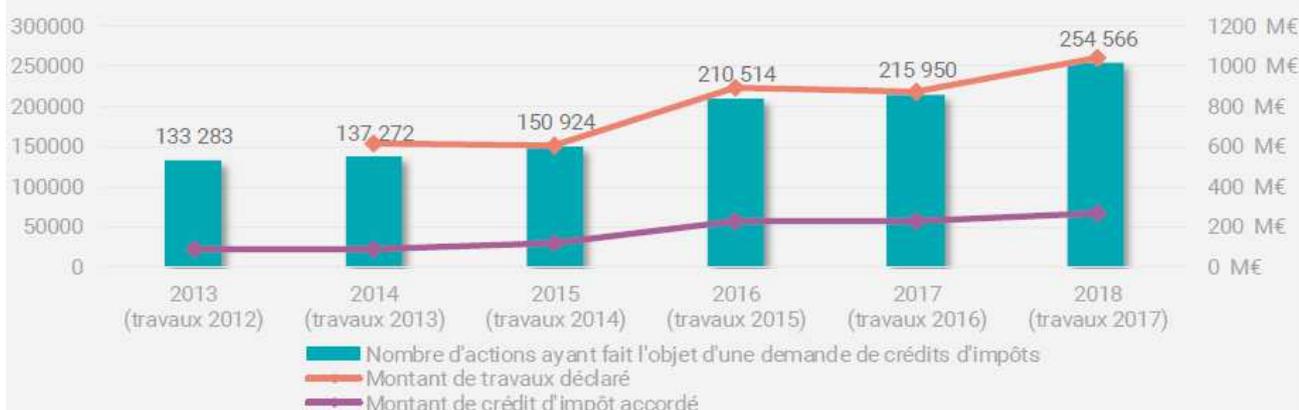
Unité : nombre d'actions réalisées dans le cadre du CITE
Source : Traitement CERC Auvergne-Rhône-Alpes / DGFIP



Annoncée initialement pour janvier 2018, la transformation du CITE en prime a été prorogée d'une année. Les particuliers qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation énergétique dans leur résidence principale ont ainsi pu bénéficier du bonus fiscal de 30 % pendant une année supplémentaire.

Evolution du crédit d'impôts en Auvergne-Rhône-Alpes

Unité : nombre d'actions réalisées, montant des travaux déclarés et crédit d'impôt accordé sur l'habitation principale
Source : Traitement CERC Auvergne-Rhône-Alpes / DGFIP



En 2018, 115 000 ménages d'Auvergne-Rhône-Alpes ont bénéficié du CITE pour une réduction d'impôts de 147 M€, soit respectivement 8 et 10% des résultats nationaux. Ce chiffre est en hausse 16 % par rapport 2017. Cela a généré, en 2017, plus d'un milliard de travaux au niveau de la région, soit une augmentation de plus de 20 % par rapport à l'année précédente (7,71 milliards d'euros de travaux au niveau national).

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, ainsi qu'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). 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.

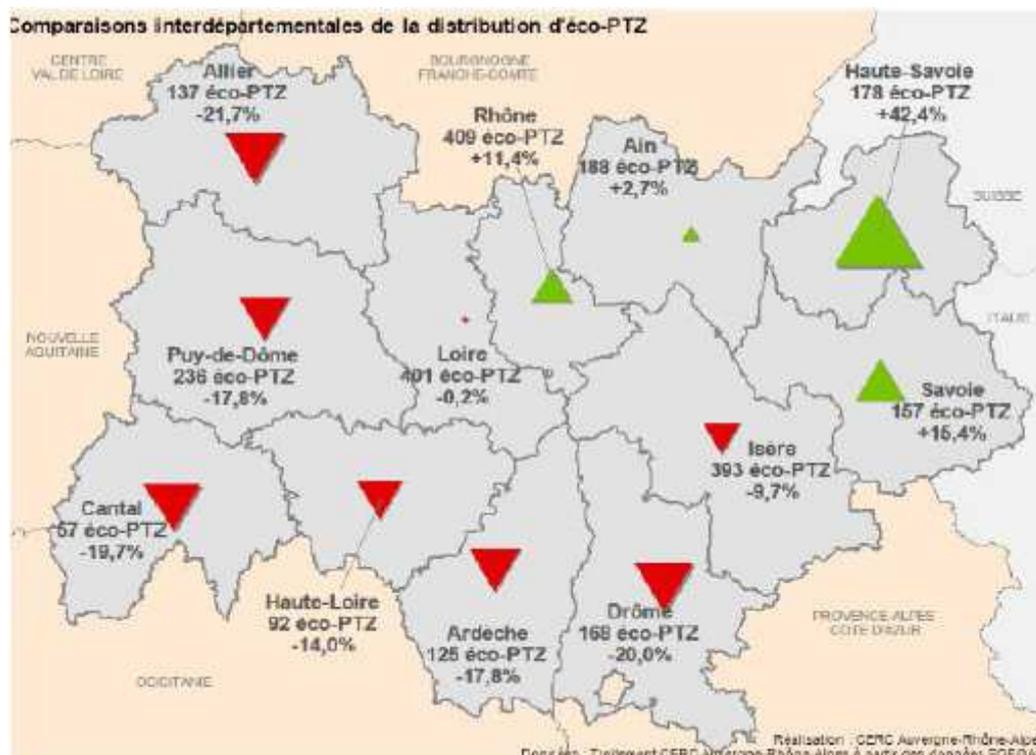
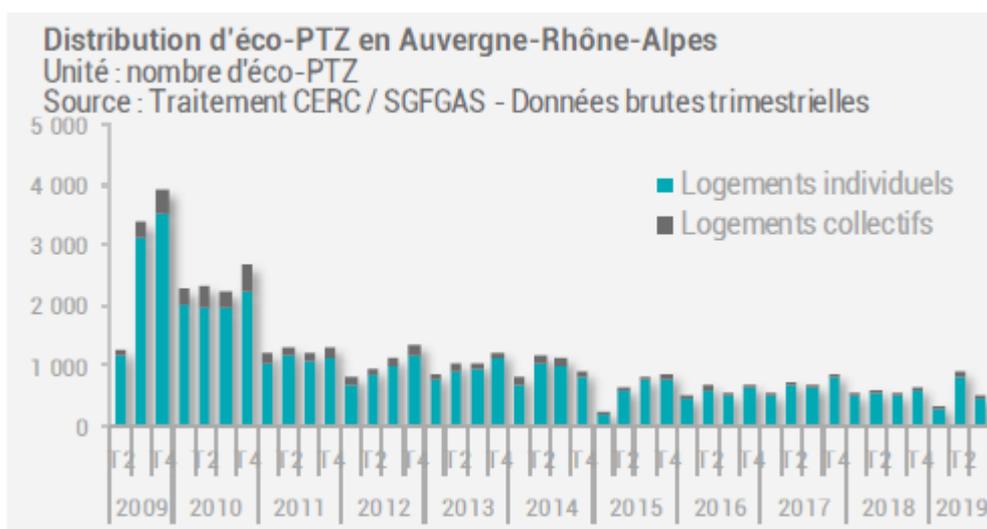
Les travaux doivent être réalisés par une entreprise RGE et atteindre au minimum le niveau de performance requis pour obtenir des certificats d'économie d'énergie (CEE).

Une réforme de l'éco-PTZ a été introduite en 2019 afin de le rendre plus opérationnel et surtout en simplifier drastiquement les conditions, offrant ainsi de la lisibilité aux ménages, aux professionnels et aux banques.

Depuis juillet 2019, il concerne désormais tout logement construit depuis plus de deux ans. Certains plafonds ont été revus à la hausse et les conditions d'ancienneté des logements sont désormais alignées sur celles du Crédit d'Impôt Transition Énergétique.

L'octroi du prêt ne se réduit également plus à la réalisation d'un « bouquet de travaux » et peut désormais financer une seule action de travaux de rénovation. Cette action doit cependant figurer sur la liste des travaux éligibles.

L'éco-PTZ reste cumulable avec les aides de l'Anah et des collectivités territoriales, les certificats d'économies d'énergie (CEE) et le Crédit d'Impôt Transition Énergétique.



Les assouplissements des conditions d'accès à l'éco-PTZ intervenues en 2019 ont permis à ce dispositif d'augmenter le nombre d'éco-PTZ individuels distribués en 2019 de 97,5 % sur un an

(après un recul de 20 % en 2018). Ainsi, 4 154 éco-prêts à taux zéro ont été distribués en Auvergne-Rhône-Alpes.

La notion de bouquet obligatoire ayant été supprimée en 2019, la majorité des éco-PTZ délivrés (50,8 %) concerne désormais un seul poste de travaux. Le nombre de prêt délivré pour des bouquets de 2 actions, enregistre par voie de conséquence un recul de plus de 55 % en un an.

Après une légère augmentation en 2018, le nombre de prêts délivrés pour des rénovations globales enregistre un nouveau recul de 36,7 % en un an et ne représentent que 0,5 % des prêts délivrés en 2019 (25 logements concernés).

Si le montant moyen de travaux associés à ces éco-PTZ a augmenté, par rapport à 2018, de 8,7 % pour les bouquets de 2 actions (21 773 €), pour les bouquets de 3 actions on constate une stabilité (33 381 €, soit + 0,4 %). Par contre, le montant moyen des travaux pour les prêts concernant un seul poste de travaux a augmenté de 28,38 % pour atteindre 12 767 €.

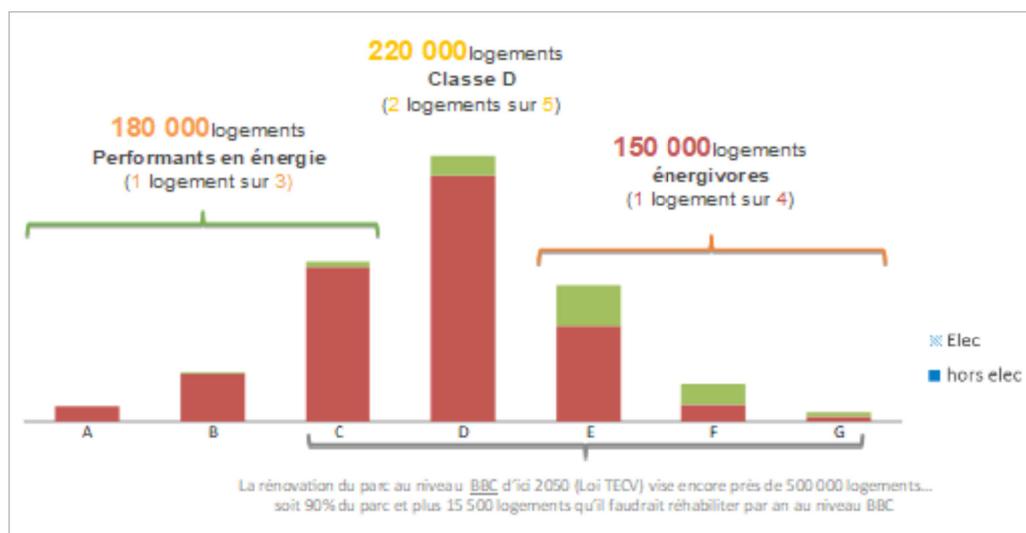
Afin d'encourager davantage la rénovation énergétique du logement privé individuel et collectif, une convention de partenariat a été signée le 12 septembre 2019 entre la Région, l'État et l'Ademe et cinq établissements bancaires (Banque Populaire AURA, Banque CIC Lyonnaise de Banque, le Crédit Agricole Centre Est, le Crédit Mutuel Sud Est et la Caisse d'Épargne et de Prévoyance Rhône-Alpes). Ce partenariat vise à fluidifier et simplifier le parcours des particuliers et des copropriétés pour leurs projets de rénovation énergétique lorsqu'ils sont accompagnés par les plateformes territoriales de rénovation énergétique. Ce partenariat doit permettre de :

- sensibiliser les personnes sollicitant la banque et/ou la plateforme lors de la négociation d'un prêt, sur l'intérêt de réaliser des travaux ambitieux de rénovation thermique, permettant de réduire leur consommation énergétique ou/et de recourir aux énergies renouvelables ;
- assurer une synergie efficace entre les différents établissements bancaires et les plateformes locales de rénovation sur leur territoire, à l'État, la Région et l'ADEME ;
- sensibiliser l'ensemble des équipes des établissements bancaires, en partenariat avec les représentants des collectivités ou les opérateurs en charge de l'animation des plateformes locales, à l'efficacité énergétique des logements et l'offre financière associée ;
- sensibiliser les équipes des plateformes locales aux méthodes de financement bancaire de travaux de rénovation énergétique ;
- établir des programmes de communication communs sur les dispositifs mis en place à l'échelle régionale et/ou locale ;
- étudier les demandes de financement des projets identifiées par les plateformes locales du territoire et remontées aux agences bancaires locales ou à l'interlocuteur dédié des banques en ligne ;
- promouvoir et systématiser le recours à l'Éco-PTZ (ou les dispositifs qui lui auront succédé) pour les clients emprunteurs particuliers copropriétaires ou non, dès lors que le montant le permet ;
- étudier, le cas échéant, des formules adaptées de prêts dédiés en complément de l'offre déjà existante ;
- mener une réflexion commune sur l'opportunité de créer des solutions de financement bancaire négociées entre les établissements de chaque réseau bancaire, l'État, la Région et l'ADEME, adaptées aux projets de rénovation énergétique des particuliers et des copropriétés.

La rénovation énergétique du parc social

En Auvergne-Rhône-Alpes, le parc social est globalement bien plus performant que le parc privé sur le plan énergétique.

Plus de 370 000 logements, soit les 2/3 du parc, sont classés en classe D, E, F, G (220 000 en classe D et 150 000 en E, F, G). Les logements classés F et G (consommation > 330 kWh/m²/an) représentent 7 % du parc social régional contre 31 % pour le parc privé (Source : Cercara 2017).



Jusqu'en 2019, c'est en moyenne 8 100 logements par an qui ont fait l'objet d'une réhabilitation, dont environ 5 500 logements classés A, B, C à l'issue des travaux (dont environ 2 500 au niveau BBC Rénovation).

Les réhabilitations énergétiques des bailleurs sociaux sont d'une bonne performance et permettent en moyenne une réduction par deux des consommations énergétiques (et en moyenne une baisse de 245 € TTC/an sur la facture énergétique des ménages).

En 2019, sur les 510 M€ d'investissements globaux effectués sur le parc existant, 280 M€ (soit près de 55 %) ont été dédiés à l'amélioration énergétique. Avec les travaux de gros entretien, ce sont près de 690 M€ de travaux qui ont été réalisés, représentant plus de 13 800 emplois directs ou indirects (Source : DEEF/USH : 20 emplois par millions d'euro de travaux de réhabilitation).

Les freins à la rénovation du parc sont nombreux : les coûts, mais aussi les difficultés inhérentes à la transformation d'un parc avec du chauffage électrique, très répandu dans la région Auvergne-Rhône-Alpes. De plus, près de 50 % des rénovations sont concernées par l'amiante, ce qui a amené les organismes à développer de nouvelles façons de rénover. Une part importante du patrimoine est également située en secteur protégé, entraînant des prescriptions au titre des Bâtiments de France qui ne vont pas souvent dans un sens d'économie du projet.

Les projets sont aussi hautement dépendants du contexte financier et organisationnel des organismes HLM, en forte mutation depuis 2 ans.

Les enjeux sont désormais de repérer les parcs qui sont susceptibles de faire l'objet de rénovations « industrialisables » pour faire baisser les coûts tout en garantissant un haut niveau de performance, à l'instar du projet Energy Sprong aux Pays-Bas. En effet, l'atteinte de l'objectif fixé par la loi TEPCV de 100 % du parc réhabilité selon le label BBC d'ici 2050 nécessite un effort considérable et un quasi doublement du rythme annuel de réhabilitations.

L'éco-PLS

Pour le financement des projets de rénovation énergétique des logements sociaux, les bailleurs peuvent mobiliser l'éco-PLS. La troisième génération d'éco-PLS a été mise en place en 2019 afin de répondre aux objectifs du Grand Plan d'Investissement et d'accélérer la rénovation du parc social. C'est ainsi que suite au premier conseil de défense écologique de mai 2019, un milliard d'euros de prêts, via la banque des territoires, a été dédié à la rénovation énergétique des logements sociaux.

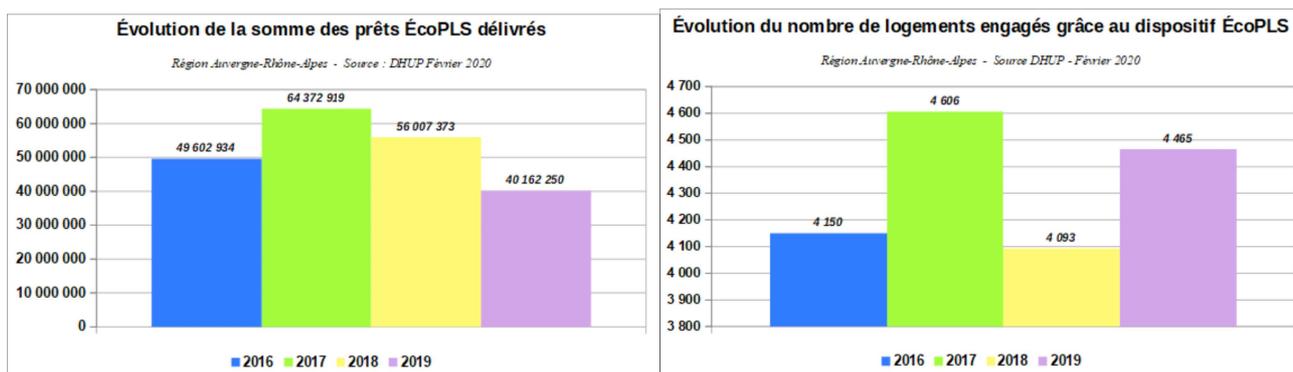
Il vise notamment à :

- participer à l'objectif de 125 000 rénovations de logements sociaux annuels pour des gains énergétiques d'au moins 1 étiquette, dont 65 000 grâce à l'éco-PLS ;
- participer à l'objectif de suppression des passoires thermiques du parc social à l'horizon 2022 dont 15 000 par an grâce à l'éco-PLS ;
- maintenir l'éco-PLS comme le dispositif de rénovation ambitieux visant à terme l'atteinte du niveau BBC rénovation ;
- faire de l'éco-PLS le premier outil de réduction des émissions de GES du secteur du bâtiment.

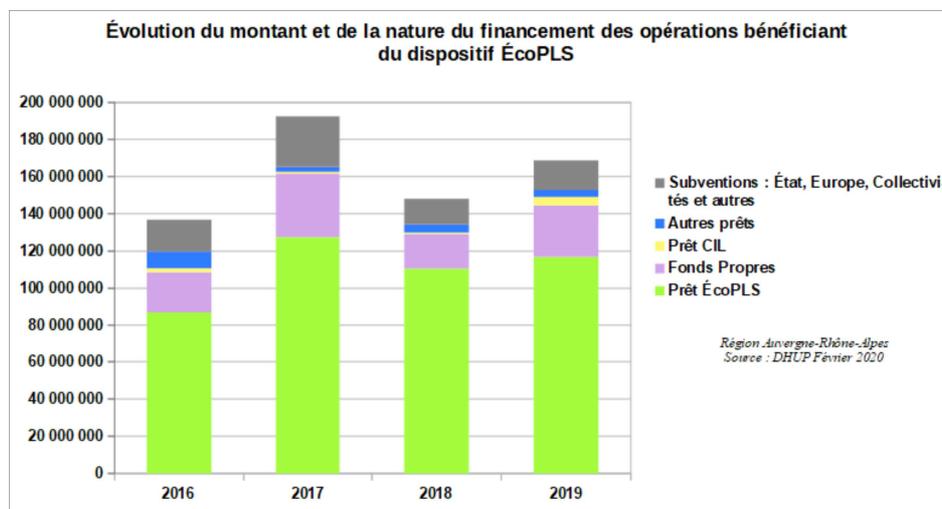
Avec cette nouvelle génération d'éco-PLS, le prêt à terme est simplifié pour le bailleur et l'instructeur tout en garantissant une meilleure efficacité notamment pour les passoires énergétiques (classe énergétique F ou G du DPE) avec un plafond de prêt relevé de 16 000 à 22 000 €. Le montant compris entre 9 000 et 22 000 € reste calculé en fonction du gain énergétique.

L'année 2019 connaît une augmentation de plus de 9 % du nombre de logement financés grâce au prêt ÉcoPLS par rapport à l'année précédente et son volume (4 465), se situe légèrement au-dessus de la moyenne des 4 dernières années. Cela place la région en quatrième place derrière l'Île-de-France (17 346), Grand Est (5 813) et Haut de France (4 657).

La somme des prêts signés pour la rénovation énergétique des logements du parc social s'est quant à elle, sur la même période, élevée à plus de 40,1 M€ en 2019 et enregistre une baisse de plus de 28 % par rapport au montant de l'année précédente après avoir déjà enregistré une baisse en 2018 de plus de 13 %.



Pour le financement des opérations de rénovation énergétique des logements sociaux, si la part des différentes sources est assez stable, on peut noter en 2019, une augmentation de plus de 400 % du montant des prêts d'Action Logement en 2019 passant de 850 000 à plus de 4,5 M€.



À noter également en 2019, une augmentation significative de la participation financière de la Région (+ 43%) et des collectivités (+ 34,6 % -sauf conseils départementaux - 12 %).

4 - Développement équilibré et durable des territoires

4.1 - Déploiement des politiques locales de l'habitat

Les 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 2019, Auvergne-Rhône-Alpes est la région détenant le plus grand nombre de PLH en France : 90 PLH, dont 56 exécutoires¹. 57 % des communes de la région sont ainsi impliquées par un PLH et 83,41 % de la population régionale est couverte.

La région est également caractérisée par un nombre très important de PLH dits volontaires, c'est-à-dire portés par des EPCI qui n'en ont pas l'obligation. Ainsi, 43 PLH sont obligatoires (dont 26 exécutoires) et 47 PLH sont volontaires² (dont 29 exécutoires).

En 2019, certains EPCI ont présenté au CRHH leur troisième voire quatrième PLH : ces documents font souvent preuve d'une grande maturité et présente 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.

	PLH en cours d'élaboration ³	PLUi-H en cours d'élaboration	PLH exécutoire	PLUi-H exécutoire	PLH exécutoire sur une partie de l'EPCI	PLUi-H exécutoire sur une partie de l'EPCI	Total
Ain	2	2	2		1		7
Allier	2				1		3
Ardèche	1	1	6		3		11
Cantal			1				1
Drôme	2		4				6

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

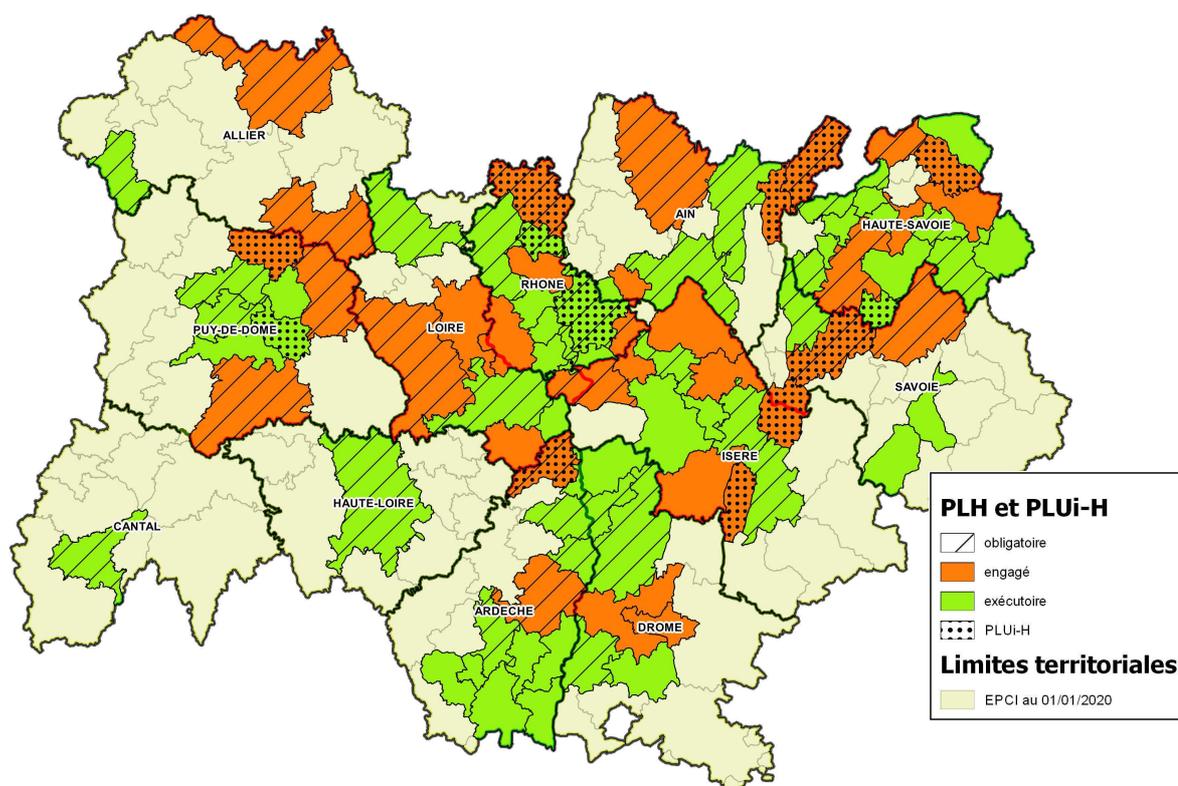
2 Le PLH est obligatoire pour les métropoles, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération et les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants. Le PLH est facultatif (ou volontaire) pour les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

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

	PLH en cours d'élaboration	PLUi-H en cours d'élaboration	PLH exécutoire	PLUi-H exécutoire	PLH exécutoire sur une partie de l'EPCI	PLUi-H exécutoire sur une partie de l'EPCI	Total
Isère	5	2	5				12
Loire	3		3				6
Haute-Loire			1				1
Puy-de-Dôme	2	1	4	1			8
Rhône	3	1	6	1		1	12
Savoie	1	1	3				5
Haute-Savoie	4	1	11	1	1		18
Total	25	9	46	3	6	1	90

Source Sudocuh au 20/02/2020

On note aussi en 2019 l'essor des PLUiH, 13 sur la région dont 9 en cours d'élaboration et 4 exécutoires. Le CRHH a examiné 8 de ces programmes en 2019.



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

Les plans départementaux de l'habitat (PDH):

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

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

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

Les PDALHPD

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

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

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

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

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

- Ain 2017-2022
- Allier 2020-2025
- Ardèche 2018-2023
- Cantal 2018-2023
- Drôme 2019-2024
- Isère 2014-2019 (demande de prorogation d'un an supplémentaire)
- Loire 2015-2020
- Haute-Loire 2018-2023
- Puy-de-Dôme 2017-2022
- Rhône 2016-2020 (demande de prorogation d'un an supplémentaire)
- Métropole de Lyon 2016-2020 (demande de prorogation d'un an supplémentaire)
- Savoie 2020-2024
- Haute-Savoie 2014-2018 (présentation du nouveau plan 2021-2025 lors de la CHAL de septembre 2020)

Les délégataires des aides à la pierre

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

En 2019, la région Auvergne-Rhône-Alpes recense 8 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 Voiron Agglomération) ;
- trois exercées par des métropoles (Grenoble Alpes Métropole, Clermont Auvergne Métropole et Métropole de Lyon).

Deux conventions de délégations ont été renouvelées en 2019 (CA Pays Voironnais et CA Annemasse – Les Voiron Agglomération) et aucune n'arrivait à échéance en 2019.

Le pilotage des politiques d'attribution

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

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

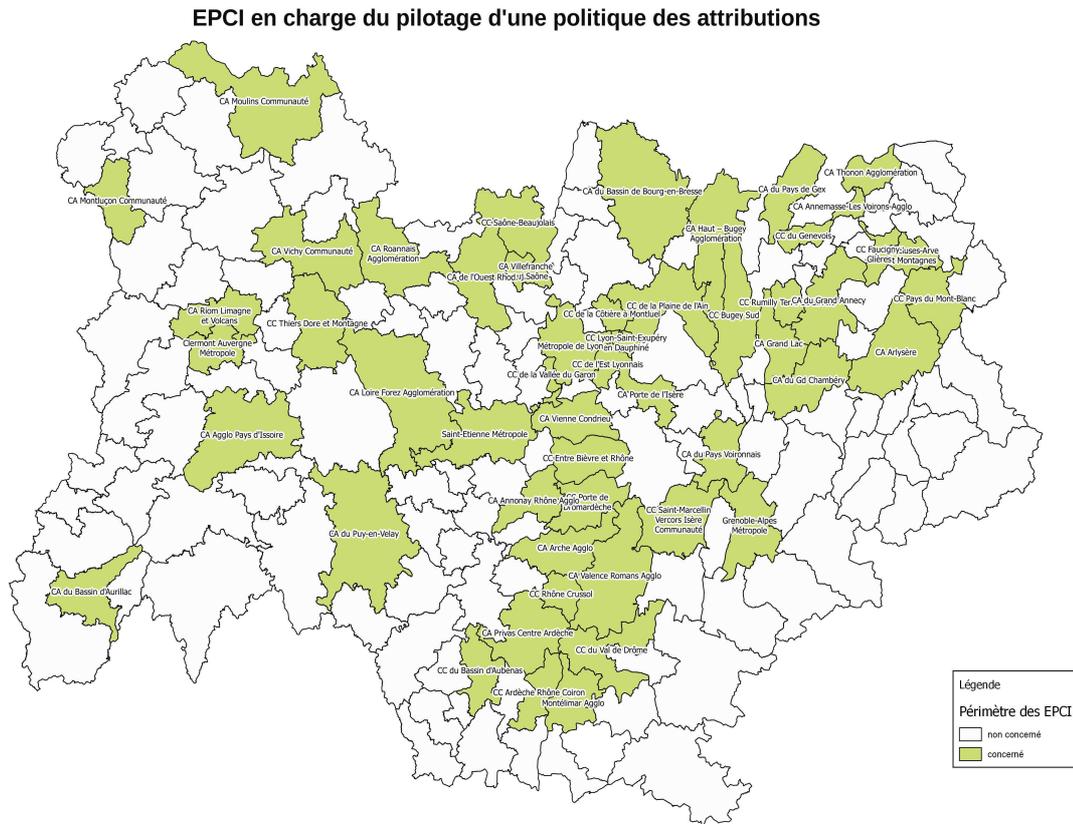
- de mettre en place une conférence intercommunale du logement (CIL) ; celle-ci doit adopter un document cadre sur les orientations en matière d'attribution de logements sociaux qu'elle aura définies ;
- de décliner ces orientations opérationnellement dans une convention intercommunale d'attribution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

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. On parle du premier quartile des demandeurs de logement social ;

- 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.



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

La conférence intercommunale du logement (CIL) a été créée dans 40 EPCI. Elle s'est réunie au moins une fois dans 39 EPCI de la région. Néanmoins, 12 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 entamé de démarches pour créer leur CIL. Le document cadre fixant les orientations a été adopté dans 29 EPCI (12 de plus qu'à fin 2018) et 19 conventions intercommunales d'attributions ont été validées (contre 4 en fin d'année 2018).

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

A l'initiative de la DREAL et dans le cadre de la préparation des ateliers thématiques du CRHH, une enquête qualitative a été conduite par le réseau des 4 agences d'urbanisme de la région (AURG, UrbaLyon, Agence d'urbanisme et de Développement Clermont-Métropole, epures) auprès des EPCI soumis à la réforme pour mesurer la dynamique enclenchée dans les territoires et envisager les évolutions éventuelles à donner à l'animation régionale sur ce sujet. Près de 70 % des EPCI concernés y ont répondu.

Plusieurs points positifs ont été soulignés par les EPCI comme la mise en place de nouveaux partenariats et des échanges constructifs entre les acteurs, la mise en œuvre d'une plus grande transparence de l'action de chacun, l'appropriation d'un sujet complexe par les décideurs locaux et la légitimation des EPCI dans les politiques d'attribution des logements.

Toutefois, la complexité de la réforme, sa dimension trop administrative, le manque d'outils et de données, le manque de marge de manœuvre à la prise de décision locale ou encore les réticences au changement des pratiques ont été perçues comme des freins à la mise en œuvre de la réforme.

S'il semble encore un peu tôt pour mesurer les effets de la réforme sur les politiques des attributions localement, les EPCI constatent néanmoins des conséquences positives des démarches enclenchées dans l'élaboration des politiques locales de l'habitat.

Ces résultats incitent à la poursuite des réflexions dans chacun des territoires, en particulier dans le cadre des conférences intercommunales du logement qui peuvent désormais s'appuyer sur davantage de données statistiques avec l'ouverture début 2020 du portail cartographique de l'occupation sociale du parc de logements sociaux.

Bilan des attributions 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 seulement 5 des 52 EPCI concernés et la moyenne régionale s'établit à 17,2 %.

Département	EPCI	%
Cantal	CA du Bassin d'Aurillac	39,9%
Ardèche	CA Hermitage-Tournonais-Herbasse-Pays de Saint Félicien	36,8%
Ardèche	CA Privas Centre Ardèche	28,6%
Ardèche	CC Ardèche Rhône Coiron	26,5%
Isère	CC Lyon Saint Exupéry en Dauphiné	25,0%

Seuls deux EPCI de la région présentaient un taux d'attribution hors QPV inférieur à 10 %. Un quart des EPCI de la région présentent un taux inférieur à 15 %. Un cinquième des EPCI atteint un taux supérieur à 20 %.

Au titre des attributions en quartiers prioritaires de la politique de la ville, seuls 2 EPCI des 52 concernés ne respectaient pas le taux de 50 %. Sur ces 2 EPCI, un présentait un taux de 46 % et l'autre de 42 %.

4.2 - Les dispositifs territorialisés

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

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à assurer une répartition équilibrée du parc social sur l'ensemble du territoire dans un objectif de mixité sociale afin de répondre à la pénurie de logements sociaux pour les ménages modestes. Son article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc de résidence principale.

Les communes "dites SRU" ont l'obligation de disposer d'une part minimale de logements sociaux de 20 ou 25% suivant le taux de tension exprimé sur le territoire et dans le cas général

d'ici 2025. 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 ailleurs¹. 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 carencées². Depuis le bilan triennal (2014-2016), 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).

Les chiffres clés en Auvergne-Rhône-Alpes

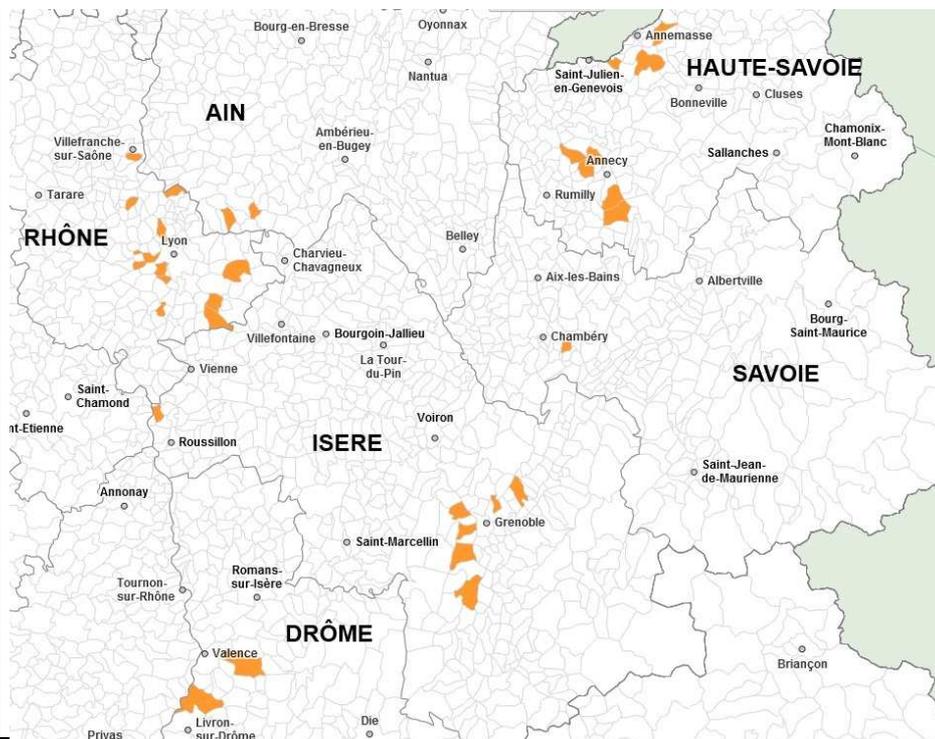
En 2019, 252 communes sont concernées par les obligations SRU représentant 6% des communes de la région, parmi lesquelles 116 ont l'obligation d'atteindre 20% de logements sociaux et 136 communes 25%³. Ces communes totalisent 50% de la population régionale.

Suite au bilan triennal SRU (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.

Sur ces 32 communes, 27 ont signé un contrat de mixité social (CMS) avec l'État depuis 2016, dont 7 communes en 2019 et 5 CMS sont toujours en cours de discussion.

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, programmatique, 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).

Département	32 communes carencées
1	Beynost
1	Dagneux
26	Chabeuil
26	Étoile-sur-Rhône
38	Claix
38	Corenc
38	Saint-Clair-du-Rhône
38	Saint-Ismier
38	Sassenage
38	Seyssinet-Pariset
38	Vif
69	Charly
69	Chazay-d'Azergues
69	Craponne
69	Limas
69	Oullins
69	Saint-Didier-au-Mont-d'Or
69	Sainte-Foy-lès-Lyon
69	Tassin-la-Demi-Lune
69	Chaponnay
69	Genas
69	Genay
69	Mions
73	Challes-les-Eaux
74	Collonges-sous-Salève
74	Cranves-Sales
74	Épagny Metz-Tessy
74	Poisy
74	Reignier-Ésery
74	Saint-Jorioz
74	Sévrier
74	Sillingy



- 1 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.
- 2 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.
- 3 Selon le décret N° 2017-840 du 5 mai 2017.

Les faits marquants en 2019

L'année 2019 a été marquée par la mise en œuvre de la procédure d'exemption instituée par la loi Egalité Citoyenneté N°2017-86 du 27 janvier 2017 qui recentre l'application des obligations issues de l'article 55 de la Loi SRU sur les territoires à enjeux dans lesquels les besoins de logements sociaux sont avérés et quantifiés et ouvrent ainsi la possibilité d'exempter des obligations SRU certaines communes selon 3 critères:

- commune appartenant à une agglomération de plus de 30 000 habitants sur laquelle la tension sur la demande de logement social est faible ;
- soit à défaut d'appartenance à une telle agglomération, sur des communes insuffisamment reliées aux bassins de vie et d'emploi du fait de la qualité de sa desserte par le réseau de transport en commun ;
- soit encore sur des communes dont la majeure partie du territoire urbanisé est inconstructible.

Concernant le premier critère d'exemption et notamment la fixation du taux de tension de la demande de logement social, les modalités de calculs ont évolué en 2019 : le taux de tension n'est plus apprécié à une date fixe mais sur 3 années glissantes¹. Si l'indicateur est inférieur à 2 sur les territoires (EPCI ou agglomérations), l'obligation pour les communes appartenant à ces territoires est fixée à 20 % de logements sociaux, 25 % dans le cas contraire².

Dans ce cadre, les EPCI de la région ont transmis 30 demandes d'exemption sur les 66 communes de plus de 3 500 habitants en Auvergne-Rhône-Alpes potentiellement exemptables. 20 communes répondant aux critères ci-dessus ont bénéficié de l'exemption et sont donc listées dans le décret du 30 décembre 2019.

Le nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU)

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

En cohérence avec la démarche générale de concentration des moyens de la politique de la ville, le NPNRU vise en priorité les quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants. Les projets doivent permettre de désenclaver les quartiers, de revaloriser le bâti et les espaces publics, d'adapter les trames urbaines et foncières, de pallier le déficit d'offre de commerces et de services, et enfin, de simplifier l'accès aux activités économiques pour les habitants. Les opérations relatives au logement peuvent porter sur la démolition (avec ou sans reconstruction – la règle du « 1 pour 1 » étant assouplie), la réhabilitation, la résidentialisation, la requalification ou le traitement des copropriétés dégradées.

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

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

Au 30 avril 2020, 37 conventions pluriannuelles ont été signées, concernant 14 PRIN et 23 PRIR. La plupart de ces conventions ont été finalisées début 2020, après un travail d'élaboration facilité par une première phase d'études établies dans le cadre des protocoles de préfiguration (2017-2018). Ainsi, la plupart des projets sont désormais entrés en phase opérationnelle.

1 Modalités de calcul révisé par le décret N°2019-661 du 27 juin 2019

2 Taux de tension des agglomérations de plus de 30 000 habitants fixés par le N°2019-662 du 27 juin 2019

Financement des PRIR

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

Les concours financiers de l'ANRU pour les projets de la région Auvergne-Rhône-Alpes se portent à 1,02 Md€, répartis comme suit :

- 774,5 M€ pour les PRIN (532,7 M€ de subventions et 241,8 M€ de prêts bonifiés) ;
- 244,8 M€ pour les PRIR (186,2 M€ de subventions et 58,6 M€ de prêts bonifiés).

A cette somme s'ajouteront les concours financiers validés pour les PRIN de Bron Parilly et Villeurbanne St Jean.

PRIN : situation au 30/04/2020

	Commune	Nom du PRIN	Date signature officielle convention ANRU	Montant subventions ANRU	Montant prêts bonifiés Action Logement
AIN	Oyonnax	La Forge – La Plaine	20/04/20	16 765 000	10 200 000
DROME	Valence	Les Hauts de Valence – Polygone	22/09/19	26 020 000	7 719 000
ISERE	Grenoble	La Villeneuve	06/11/19	41 347 000	22 053 000
	Echirolles	Villeneuve-Arlequin-les géants	06/11/19	26 670 000	14 490 000
LOIRE	Saint-Étienne	Multi-site nationaux	14/3/19	2 591 294	1 153 300
	Saint-Etienne	Montreynaud	14/3/19	18 354 488	1 450 000
	Saint-Etienne	Tarentaize/Beaubrun/Couriot	14/3/19	19 771 722	3 420 000
PUY-DE-DOME	Clermont-Ferrand	Saint-Jacques	04/07/19	92 400 000	29 600 000
	Clermont-Ferrand	La Gaulthière			
	Clermont-Ferrand	Les Vergnes			
RHONE		Convention Métropole de Lyon	13/03/20	27 200 000	44 000 000
	Bron	Parilly			
	Bron	Terraillon- Chenier	13/03/20	19 300 000	8 300 000
	Rillieux-la-Pape	Ville Nouvelle	26/02/20	54 200 000	24 800 000
	Vénissieux	Minguettes-Clochettes	12/03/20	71 858 090	18 095 394
	Lyon	Duchère		31 420 833	12 465 255
	Vaulx-en-Velin	Grande Ile	10/03/20	61 830 801	16 854 831
	Villeurbanne	Les Buers	09/03/20	15 040 000	9 960 000
	Villeurbanne	St Jean			
	Villefranche-sur-Saone	Belleroche		26 500 000	5 500 000
HAUTE-SAVOIE	Annemasse	Livron-Le Perrier-Chateau Rouge	19/09/19	12 842 115	11 753 272

PRIR : situation au 30/04/2020

	Commune – PRIR	Date signature convention ANRU	Montant subventions ANRU	Montant prêts bonifiés Action Logement	Montant subventions Conseil régional
AIN	Bourg en Bresse - La grande Reyssouze	en cours	10 060 000	3 440 000	3 000 000
	Bellignat - Pré des saules	20/04/20	3 300 000	800 000	2 200 000
	Ambérieu en Bugey - les Courbes de l'Albarine	en cours	3 000 000	111 300	2 000 000
ALLIER	Montluçon - Rive gauche	04/03/20	3 462 000		6 350 000
	Cusset – Presles	20/09/18	2 038 000	378 900	7 300 000
ARDECHE	Le Teil – Centre ancien	10/12/18	2 848 792	129 800	725 000
CANTAL	Aurillac – Marmiers	en cours	7 248 300	928 300	3 460 000
DROME	Romans sur Isère - Quartier Est	22/09/19	11 818 989	3 055 400	1 450 000
	Romans sur Isère - Centre ancien	22/09/19	9 829 144	1 149 100	4 550 000
	Multi-site PRIR		784 500		
ISERE	Grenoble – Mistral	06/11/19	8 685 766	4 672 800	5 000 000
	Saint-Martin d'Hères - Renaudies – Champberton-La Plaine	06/11/19	1 500 000	1 600 000	2 200 000
	Vienne - Vallée de la Gère	23/09/19	2 088 000	1 000 000	3 900 000
	L'Isle d'Abeau - Saint-Hubert	en cours ANRU (avril 20)	953 459	69 512	4 750 000
	Villefontaine – Saint-Bonnet	en cours ANRU (avril 20)	428 065	35 713	2 700 000
	Voiron - la Brunetière	23/09/19	1 039 992	360 000	4 900 000
LOIRE	Saint-Étienne - La Cotonne – Montferré	14/03/19	8 369 441	1 153 300	2 790 000
	Saint-Etienne – Sud-est	14/03/19	3 021 412	1 448 570	3 300 000
	Saint-Chamond - Centre ville		3 578 588	3 421 412	1 260 000
	Rive-de-Gier - Centre ville	14/03/19	9 037 768		4 650 000
HAUTE-LOIRE	Le Puy-en-Velay - Val Vert	14/10/19	2 562 955	164 300	4 740 000
PUY-DE-DOME	Thiers - Centre Ancien	12/06/19	2 548 000	0	4 600 000
RHONE	Givors - Centre Ancien		0		2 400 000
	Givors - Les Vernes		0		1 400 000
	Saint-Fons - l'Arsenal et Carnot-Parmentier	22/01/20	31 720 000	10 970 000	4 900 000
	Lyon - Langlet Santy	Avril 2020 : convention non programmée CP Région	5 350 000	1 300 000	5 400 000
	Lyon – Mermoz	21/01/20	19 055 800	2 379 000	900 000
	Saint-Priest – Bellevue	11/02/20	7 300 204	1 296 000	2 100 000
	Multi-site PRIR		2 784 200	5 881 000	
SAVOIE	Chambéry - Les Hauts de Chambéry	04/02/20	8 459 521	8 162 165	4 000 000
	Aix-les-Bains – Marlioz	01/12/19	2 889 175	1 160 000	1 500 000
	Albertville - Val des Roses – Contamine	01/07/18	900 000	0	1 650 000
HAUTE-SAVOIE	Cluses - les Ewües	05/07/19	2 487 662	1 696 000	3 695 000
	Bonneville - Bois Jolivet-les Iles-Bellerives	Nov 2018	7 124 005	1 900 000	5 000 000
			186 273 738	58 662 572	108 770 000

Par ailleurs, les projets de Givors seront financés par de la dotation de soutien à l'investissement local (DSIL).

Le financement des PRIR a fait l'objet, depuis 2015, de décroissements entre l'État (SGAR) et le Conseil régional dans le cadre du CPER. Le Conseil régional a mobilisé une enveloppe initiale de 99 M€ (portée à 108 M€), destinée à financer principalement des opérations de voiries ou de restructurations urbaines nécessaires au décloisonnement des quartiers. Les financements de la Région concernent uniquement les PRIR et sont conditionnés par le lancement physique des opérations (ordre de service travaux) avant la fin de l'année 2020.

Création d'un Comité régional de coordination des financeurs (CRCF) pour l'examen des PRIR

Contrairement au premier programme de rénovation urbaine, le NPNRU prévoit la déconcentration au niveau régional des enveloppes de l'ANRU relatives aux PRIR. Ainsi, le préfet de région est garant de la répartition financière par projet de l'enveloppe régionale PRIR tandis que le préfet de département, délégué territorial de l'ANRU, dispose de la délégation d'instruction et d'engagement de l'enveloppe par projet.

Pour faciliter l'instruction des projets mobilisant moins de 7M€ d'euros de concours financiers de l'ANRU, les autres projets relevant d'un examen en Comité d'engagement de l'Agence, il a été mis en place un Comité régional de coordination des financeurs (CRCF).

Coprésidé par le préfet de région, le président du Conseil régional et le préfet du département concerné, le CRCF est composé des représentants de l'ANRU (siège et délégués territoriaux), de la délégation régionale de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), des représentants du mouvement régional HLM, de la délégation régionale d'Action logement, de la DREAL (délégation régionale de l'Anah), d'un représentant du CGET et, le cas échéant, d'un représentant de l'Anah. Le secrétariat est assuré par les services du Conseil régional.

Lors de six séances organisées entre le 5 décembre 2017 et le 15 novembre 2018, le CRCF a examiné 25 projets sur leur volet financier, avant la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Chaque porteur de projet (EPCI, commune) a ainsi présenté ses objectifs opérationnels et son budget prévisionnel, avant discussion avec les services représentés puis avis concerté.

Pour assurer un suivi des projets, le CRCF se réunira lors d'une clause de rendez-vous vingt-quatre mois après la date du premier examen de chaque convention.

Les démolitions de logements sociaux

Le conseil d'administration du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) du 21 décembre 2018 a reconduit les principes de programmation et d'utilisation d'une enveloppe « démolition », en en augmentant le montant (15 M€ au niveau national pour l'année 2019 contre 10 M€ en 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.*

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 d'un millier de logements en zones B2/C hors ANRU par an. Le nombre de logements démolis en 2017 et en 2018 d'après RPLS était d'ailleurs respectivement de 919 logements et 928 logements.

Une dotation de 2,8 M€ d'autorisations d'engagement a été déléguée à la région Auvergne-Rhône-Alpes, soit 42 % du besoin remonté au titre de 2019.

Cela a permis le financement par des crédits FNAP de 21 opérations, soit 698 logements, sélectionnées sur la base des critères de priorisation validés par le CRHH :

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

Département	Commune	Montant subvention Etat	Nb logts	Nb opérations
01	Nantua	125 400,00 €	30	1
03	Moulins	362 057,00 €	87	2
	Varennes-sur-Allier	234 080,00 €	56	1
07	Aubenas	280 060,00 €	67	1
26	Épinouze	83 600,00 €	20	1
	Portes-lès-Valence	200 640,00 €	48	1
	Saint-Vallier	300 960,00 €	72	1
38	Le Péage-de-Roussillon	91 960,00 €	22	1
	Saint-Maurice-l'Exil	15 000,00 €	3	1
42	Andrézieux-Bouthéon	271 700,00 €	65	1
	Balbigny	158 840,00 €	40	1
	Le Chambon-Feugerolles	236 183,00 €	66	3
	La Grand-Croix	167 200,00 €	40	1
	Roche-la-Molière	15 000,00 €	3	1
	Saint-Chamond	121 080,00 €	30	2
	Unieux	171 380,00 €	41	1
63	Celles-sur-Durolle	33 440,00 €	8	1
TOTAL		2 868 580,00 €	698	21

4.3 - Ville durable

Le programme « Centre-Bourg »

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 copiloté par le CGET, l'Anah et la DGALN. EN région Rhône-Alpes, d'autres territoires ont été retenus, financés par les crédits à dispositions des préfets.

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.

En Auvergne-Rhône-Alpes, on compte

- 6 lauréats retenus au niveau national et 16 lauréats régionaux soit 22 projets,
- 10 conventions signées, 2 abandons et une collectivité qui change de programme,
- 5 OPAH de revitalisation en cours financées par l'ANAH

Le programme « Action Coeur 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).

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

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

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

Fin 2019, 2 collectivités sont passées en phase de déploiement et 23 sont en phase d'initialisation (toutes ont prévu de présenter un avenant à leur convention initiale ACV pour un passage en phase opérationnelle courant 2020). De nombreuses actions sont matures dans la majorité des sites et sont mises en œuvre de façon dynamique.

Par ailleurs :

- 23 directeurs de projets ont été recrutés pour accompagner les collectivités et leur EPCI dans la conduite de leurs projets ;
- 13 OPAH-RU (*Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain*) sont en cours sur les villes retenues au programme ACV .

'Opération de Revitalisation de Territoire » et le « Denormandie dans l'ancien »

Ces deux dispositifs ont été mis en place à l'appui de la politique en faveur de la revitalisation des centres.

Créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), l'ORT est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes. Toutes les collectivités peuvent s'inscrire dans cette démarche (pas seulement les villes retenues à des programmes nationaux de revitalisation).

L'ORT traduit une stratégie territoriale élaborée à partir d'un diagnostic des besoins, des potentiels et des atouts du territoire dans une dimension multisectorielle, dont la revitalisation de l'habitat et du commerce du centre-ville de la ville principale d'un EPCI (une seule convention ORT possible par EPCI).

La convention ORT vaut convention d'OPAH si elle comporte toutes les dispositions de l'article L303-1 du CCH. Elle vaut OPAH-RU si elle intègre l'un des volets suivants : immobilier et foncier, habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne, copropriétés fragiles ou en difficulté.

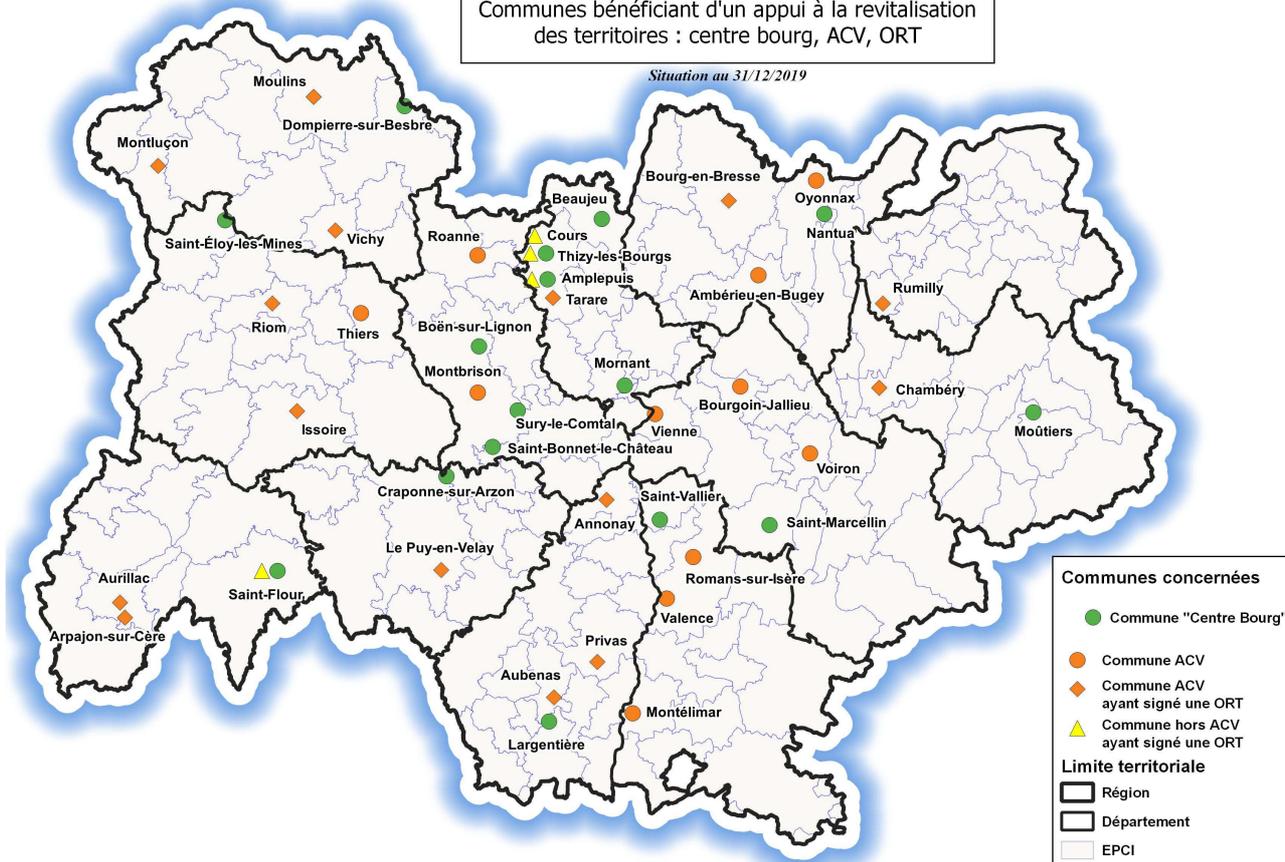
La convention ORT est portée par la ville principale de l'EPCI : celle-ci définit alors un périmètre ORT contenant des secteurs d'intervention prioritaires dans lesquels les actions seront mises en œuvre. D'autres villes (dites secondaires) peuvent s'y associer : elles doivent être intégrées à la stratégie territoriale et participer au projet de revitalisation de la ville centre.

En région Auvergne-Rhône-Alpes, 14 villes ACV ont signé des conventions ORT.

La mise en place des ORT a été complétée d'un dispositif fiscal dit « Denormandie dans l'ancien » (présenté dans la partie « L'investissement locatif défiscalisé » du présent rapport).

Communes bénéficiant d'un appui à la revitalisation des territoires : centre bourg, ACV, ORT

Situation au 31/12/2019



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.

L'engagement dans la labellisation 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) ; le label étape 1 devra être renouvelé tous les 2 ans après un point avec le chargé de mission ville durable de la DDT.*
- *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 auto évaluation par les collectivités, des habitants, et des gestionnaires de l'effet levier sur le territoire (Étape 4).*

L'obtention du label EcoQuartier, label national et exigeant, est perçue comme une reconnaissance des efforts de la collectivité vers la ville durable et une valorisation vis-à-vis de leurs pairs.

Une commission régionale, réunissant une trentaine d'acteurs différents de l'aménagement, émet un avis quant à l'obtention du label des projets candidats, la labellisation étant prononcée par une commission nationale. La commission régionale est également le siège de nombreux débats autour de la ville durable : les questions de l'évaluation, de la participation citoyenne, de la transition énergétique ou du zéro artificialisation nette sont ainsi confrontées aux pratiques des acteurs, aménageurs, bailleurs ou concepteurs.

A l'issue de la dernière campagne 2019, les commissions régionale et nationale ont reconnu les valeurs de quatre projets :

- Le quartier de Bonne, à Grenoble (38) est labellisé étape 4: il voit reconnaître son effet levier considérable sur les territoires. Il reste aujourd'hui encore emblématique de la démarche au niveau national et international. De nombreux retours d'expériences ont été tirés de cette expérimentation de la ville durable ;
- Le quartier Novaciéries à Saint-Chamond (42), en cours de livraison, est labellisé étape 3, ce qui vient reconnaître la transformation magistrale et l'ouverture de cette ancienne usine d'armement en parc, centre commercial et zone industrielle active à 500 m du centre-ville ;
- Deux nouveaux quartiers de la ville de Saint-Etienne ont été labellisés étape 2. Le quartier Tarentaize-Beaubrun-Couriot, en rénovation urbaine et ancien site minier, est engagé dans une transformation profonde des espaces et équipements publics le long d'une voie verte à deux pas du centre-ville. Plus excentré, le quartier minier du Soleil, est désormais mieux relié à la ville et à la gare par une nouvelle voie de tramway. Le pari de transformation de l'offre du logement privé est pris dans ces secteurs.

Fin 2019, en Auvergne-Rhône-Alpes :

- 24 projets sont labellisés : 16 en étape 2, 5 en étape 3 et 3 en étape 4, répartis sur tous les départements sauf l'Allier et l'Ain; 6 projets sont localisés sur la ville de Saint-Etienne.
- 50 chartes sont signées et les collectivités concernées sont accompagnées par les services de l'Etat.

Échanges d'expériences, enseignements, formations

Les services de l'État au niveau régional se sont mobilisés pour assurer une animation régionale sur les questions de revitalisation et plus largement de ville durable, en réponse à l'attente des porteurs de projet.



Il a notamment été initié un réseau régional des chefs de projets Action Cœur de Ville et Centres-bourgs et des acteurs impliqués : le 2 avril 2019, le SGAR et la DREAL les ont invités à une première journée technique dans les grands salons de la préfecture qui a rassemblé près de 200 personnes. Les chefs de projets ont pu écouter et rencontrer les représentants du ministère MTES, d'Action Logement, de la Banque des territoires, du conseil régional, DDT, DIRECCTE, DRAC, chambres consulaires, CEREMA, agences d'urbanismes, entre autres. Ces acteurs locaux sont intervenus au cours de deux tables rondes : « Comment recréer une attractivité résidentielle ? » et « Comment redynamiser le tissu commercial, artisanal et de services ? » en centre-ville et centre-bourg. Également, trois collectivités, en collaboration avec les agences d'urbanisme, ont également apporté leur témoignage, illustré par la présentation de leurs projets : stratégie de revitalisation, approche multi-thématique, méthodologique, outils, leviers.

lien site internet pour journée du 2 avril : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/retour-sur-la-journee-regionale-des-chefs-de-a15902.html>

Par ailleurs, la DREAL et la DDT de la Loire ont organisé une journée régionale de rencontres et débats autour de la ville durable et la revitalisation à Saint-Etienne, le 20 juin 2019. Plus de 120 personnes ont ainsi pu visiter les EcoQuartiers Desjoyaux avec une réalisation d'habitat participatif, Jacquard et ses réhabilitations de logements de tisserand, et Manufacture Plaine Achille qui accueille au sein de l'ancienne manufacture notamment un restaurant géré par l'économie sociale et solidaire ainsi qu'une pépinière d'entreprises, une école supérieure et maternelle. L'union régionale des CAUE a contribué également à l'animation des ateliers de

l'après midi autour de la rénovation des logements, de la mobilité de la participation citoyenne et de la revitalisation économique des centres dans les locaux de l'école d'architecture.

lien vers site internet pour journée du 20 juin 2019 : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/20-juin-2019-journee-regionale-sur-la-a16314.html>



En avril, la DREAL a organisé une visite qui a réuni une cinquantaine d'élus et professionnels pour entendre les retours d'expérience des élus et bailleurs sociaux associés pour transformer une friche industrielle en logements et en foyer pour jeunes travailleurs dans [l'EcoQuartier Limouzin, à Monistrol sur Loire \(43\)](#)

En complément, la DREAL a piloté la mise en œuvre de trois formations :

- en mars à Lyon, une vingtaine d'acteurs de la ville durable se sont formés à la mise en pratique la transition énergétique et climatique dans les projets ;
- début novembre, d'autres ont travaillé sur le montage économique d'une opération d'aménagement durable, qui prend en compte ces objectifs ambitieux ;
- fin novembre, une session de sensibilisation à la démarche EcoQuartier a eu lieu à Grenoble pour initier de nouveaux participants.

5 - Les publics spécifiques

5.1 - Le logement des étudiants

La difficulté d'accès au logement expose souvent les jeunes à la précarité et entrave l'égalité des chances en contraignant fréquemment les choix d'orientation. Proposer une offre plurielle et adaptée aux étudiants est un réel enjeu d'autant que leurs besoins en logement sont souvent discontinus, liés à l'année universitaire, aux stages, etc. Outre les CROUS, opérateurs de l'État en matière de logement étudiant, les collectivités sont parties prenantes en intégrant des engagements concrets dans leur politique locale de l'habitat d'autant que le logement étudiant et plus globalement des jeunes participe à l'attractivité des territoires mais aussi à l'émergence de projets urbains : contribuer à l'accueil des publics étudiants et jeunes, c'est favoriser le développement d'activités socio-économiques, culturelles, création d'emploi, etc. Les bailleurs sociaux ont aussi un rôle à jouer en apportant des réponses appropriées à travers des projets innovants et des dispositifs souples (colocation, etc).

Bilan 2019 du plan 60 000 logements étudiants : amplifier l'effort de production

Dans la continuité du Plan 40 000 qui a permis, sur la période 2013-2017, de livrer à l'échelle d'Auvergne-Rhône-Alpes 4 311 nouvelles places (soit 11% de la production du niveau national), le Plan 60 000 est venu amplifier les dynamiques territoriales de production de logements étudiants, en fixant des objectifs annuels ambitieux mais réalistes en regard des tendances observées sur la période du précédent plan, de la démographie étudiante et des capacités à faire des territoires.

Pour 2019, première année de mise en œuvre du Plan 60 000, le Fonds national des aides à la pierre (FNAP) a fixé un objectif régional de production de 1 064 logements étudiants, objectif supérieur aux perspectives remontées par les territoires (de 913 logements étudiants).

Dans le cadre de la concertation avec les acteurs locaux sur la programmation du logement social, le CRHH de juin 2019 a validé la proposition de répartition de l'objectif régional. 1 024 logements étudiants ont été affectés à la métropole de Lyon au vu des besoins des pôles universitaires de ce territoire et des remontées des autres territoires.

Les résultats obtenus sont en deçà des attendus : 894 logements étudiants ont été agréés dont 861 logements PLS et 7 logements PLUS sur la métropole de Lyon et 26 logements sur l'académie de Clermont-Ferrand (une opération en Haute-Loire). Cependant, ces résultats 2019 sont supérieurs à ceux de 2018 (514 logements étudiants financés en 2018 dont 395 sur la Métropole de Lyon).

En 2019, 423 nouvelles places ont été livrées sur l'académie de Lyon, dont 353 nouvelles places sur la Métropole de Lyon. Le rythme de livraison est un peu moins régulier que le rythme des agréments, en raison des reports d'opérations (montage financier, octroi du permis construire, etc.). Pour autant, sur la durée du plan 60 000, l'académie affiche un prévisionnel de 915 nouvelles places livrées par an, dont environ 881 places sur la Métropole de Lyon. Cet engagement affirmé dans le CPER 2015-2020, qui se concrétise par un soutien financier plafonné à 8 000€ par place, contribue à répondre aux besoins mais aussi à conforter l'attractivité des pôles universitaires de la Métropole de Lyon. Par ailleurs, le CROUS de Lyon va porter à nouveau de grosses opérations en maîtrise d'ouvrage directe, renforçant ainsi la production de logements étudiants.

En 2019 165 nouvelles places ont été livrées en 2019 sur l'académie de Grenoble. Sur cette académie comme sur celle de Clermont-Ferrand et à plus petite échelle sur Saint-Étienne Métropole, les enjeux portent principalement sur la réhabilitation et la requalification du parc existant (adéquation avec la demande, normes de sécurité, performance énergétique, qualité de construction, etc.). Il reste par exemple sur Grenoble 900 places à rénover sur les 7 500 qu'offre le CROUS, avec une attention particulière aux résidences qui ont vieilli et qui ne répondent plus aux exigences d'accessibilité et de confort, favorisant ainsi le recours à d'autres modes de logements plus spacieux comme les colocations en diffus. Les acteurs locaux ont d'ailleurs salué le fait que, contrairement au plan 40 000, les opérations de réhabilitation lourde et complexe seraient comptabilisées dans le cadre du Plan 60 000 en parallèle des objectifs sur l'offre nouvelle. Intégrer ces opérations dans le décompte du plan est important car elles traduisent l'effort et l'investissement fournis par les CROUS sur leurs fonds propres.

L'importance de la gouvernance locale

Les gouvernances locales mises en place avec le plan 40 000, sont un réel atout. Sur la métropole de Lyon, au vu des enjeux, cette gouvernance a permis de fédérer les acteurs autour d'une convention cadre adossée à l'actuel CPER, permettant ainsi la coordination des démarches, l'identification des projets et une meilleure lisibilité des dispositifs de financements. En 2019, les montants engagés pour les projets de construction neuve représentent :

- État : 1,080 M€ pour la création de nouvelles places et 0,5 M€ pour la réhabilitation de résidences du CROUS ;
- Conseil régional : 3,326 M€ pour la création de 416 nouvelles places ;
- Métropole de Lyon : 3,64 M€ pour la création de 455 nouvelles places, dont 1,727 M€ sur la nouvelle enveloppe au titre de l'avenant à la convention cadre ;
- CNOUS : 2,13 M€
- parallèlement à ces financements, les fonds propres du CROUS de Lyon ont été mobilisés à hauteur de 2,581 M€, et ceux des bailleurs sociaux à hauteur de 5,08 M€

Outre ces partenariats confirmés, que l'on retrouve sur Grenoble et Clermont-Ferrand, la mobilisation des bailleurs sociaux et l'élargissement de la production à l'acquisition amélioration (parc ancien) présentent un intérêt grandissant.

Ces instances locales sont complétées depuis 2019 par une instance de pilotage régionale du plan 60 000 réunissant, sous le pilotage de la DREAL, les 3 rectorats, les 3 CROUS, les DDT, le responsable régional de la politique immobilière de l'État, ainsi que l'association régionale HLM.

Cette instance a acté de :

- l'absence de besoin de production de nouveaux logements sociaux à destination des étudiants sur l'académie de Clermont-Ferrand ;
- la difficulté de mobiliser du foncier sur l'agglomération d'Annecy et les métropoles de Lyon et Grenoble, confirmant ainsi l'enjeu de sanctuariser du foncier disponible pour permettre l'émergence d'opérations neuves et l'atteinte des objectifs du plan 60 000 ;
- l'importance de maintenir une offre à bas loyers, en particulier sur les résidences réhabilitées, dont les quittances ont tendance à augmenter en raison des prestations de confort apportées.

En 2020 cette instance sera élargie aux collectivités telles que la Métropole de Lyon, Grenoble-Alpes-Métropole, Clermont-Auvergne-Métropole, Grand Annecy, ainsi qu'au Conseil régional et à Action Logement.

Un frein : la raréfaction des terrains universitaires

Si les CROUS, en particulier celui de Lyon et de Grenoble, sont en capacité de construire et de rénover, en maîtrise d'ouvrage directe ou en marché de partenariat, la raréfaction du foncier universitaire risque cependant de limiter leurs ambitions. Face à la réduction des terrains et aux

besoins grandissant en logement étudiant (mais aussi de restauration, de services, etc.), les CROUS investissent, renouvellent et rationalisent les implantations pour maintenir l'attractivité des pôles universitaires. Parfois, ils s'inscrivent dans une logique « d'échanges fonciers » en travaillant avec les collectivités dans la perspective d'abandonner des résidences qui subissent un taux important de vacance pour trouver des terrains mieux placés.

Compte-tenu de la tension sur le foncier disponible en zone tendue (Grand Anancy, Métropole de Lyon), la production de logements étudiants rencontre une concurrence forte avec les logements familiaux dans le neuf.

Une connaissance à construire et à partager

L'enjeu du dialogue et des stratégies concertées entre les acteurs locaux est essentiel. Mais cette phase se heurte souvent à un déficit de connaissance partagée sur la question du logement des étudiants d'autant que ce sujet est peu traité dans les politiques locales de l'habitat portées par les collectivités. L'évaluation des différents segments de l'offre et de la demande en logements étudiants en lien avec l'offre de formation, est encore mal connue. L'offre de logement étudiant est d'une part plurielle (résidences dédiées conventionnées ou non, gérées par les CROUS, des associations spécialisées, des bailleurs sociaux, des propriétaires ou gestionnaires privés, les résidences écoles mais aussi l'offre dans le parc social classique, le logement diffus en location ou colocation), et la donnée sur l'offre est d'autre part disparate : les CROUS par exemple ne disposent de données sur le parc social que pour la partie dont ils sont gestionnaires. Il y a donc un enjeu à construire une connaissance structurée et partagée.

L'info-centre CLEF mis en place au niveau national pour suivre le plan 60 000, a pour but de recenser le stock de logements en résidences et suivre les prévisions de production de nouveaux logements étudiants. En 2019, un travail de fiabilisation des données CROUS a été initié. Aujourd'hui, l'objectif est d'enrichir cet outil collaboratif en y intégrant les données sur le parc social de logements étudiants des organismes HLM mais également les résidences privées. D'une part de nouveaux partenariats vont devoir être développés, en particulier avec le secteur privé. D'autre part, les gestionnaires des aides à la pierre (DDT et collectivités délégataires) qui instruisent les demandes d'agrément PLS des logements étudiants, devront s'appropriier l'outil CLEF et ainsi participer à l'enrichissement de son contenu.

En 2019, 3 observatoires territoriaux du logement étudiant (OTLE) ont été labellisés en Auvergne-Rhône-Alpes : Métropole de Lyon, Sillon alpin, Saint-Étienne Métropole, qui s'articulent avec l'observatoire national du logement étudiant porté par l'outil CLEF.

La transition énergétique et sociale des foyers jeunes travailleurs et des résidences sociales jeunes

En décembre 2016, ont été signés l'accord-cadre Habitat jeunes et l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « Transition énergétique et sociale des foyers jeunes travailleurs (FJT) et des résidences sociales jeunes ».

Avec cet AMI et cet accord-cadre, l'ambition est d'accompagner un programme de rénovation, de restructuration et également de développement de l'offre d'habitat des jeunes, en s'attachant à l'adéquation de l'offre aux mutations des territoires et aux besoins des publics jeunes. C'est également l'opportunité de réinterroger le projet social et socio-éducatif des projets en associant les jeunes, tant du point de vue des usages que des effets sociaux produits.

Un premier groupe de travail formé au sein de la CRFJT (commission régionale foyers jeunes travailleurs) aboutit à la mise en place en octobre 2017 d'un comité de pilotage régional pour suivre les projets accompagnés dans le cadre de l'AMI et de l'Accord-cadre.

Issu de la CRFJT, cette instance de coordination régionale est copilotée par la DREAL, la DRDJSCS et l'URHAJ et rassemble, outre les membres de la CRFJT¹, la Caisse des dépôts, l'association régionale HLM l'ADEME et l'UNAF0.

Outre son rôle de coordination régionale, d'instruction, de validation et de suivi des projets, il est également un lieu d'information et de mobilisation des acteurs locaux, mais aussi d'échanges de bonnes pratiques et de capitalisation de connaissances.

Ainsi, de 2017 à 2019, 14 projets ont été étudiés, en Ardèche, dans le Cantal, la Drôme, l'Isère, la Loire, le Rhône et en Haute-Savoie. En ce qui concerne les projets aboutis sur la période, 375 logements ont été rénovés, sur les 4235 logements du parc Habitat jeunes, et 170 nouveaux logements ont été créés.

Les réunions du comité de coordination régionale ont également permis de créer une dynamique d'acteurs en approfondissant différentes thématiques :

- le modèle économique d'une résidence habitat jeunes ;
- l'analyse financière des projets ;
- la démarche d'accompagnement des projets et la Maîtrise d'Ouvrage Collective (MOC) ;
- la maîtrise d'usage et la participation des jeunes aux projets de réhabilitation/création ;
- les stratégies de rénovation énergétique ;
- le Plan de rénovation énergétique des bâtiments (PREB) ;
- les structures et dispositifs d'aide et de soutien à la rénovation énergétique, les ressources ;
- les outils d'audit énergétique des bâtiments ;
- la diversification de l'offre pour répondre aux besoins. Le diagnostic de l'offre et des besoins ;
- le logement des saisonniers.

Enfin, en septembre 2019, une journée régionale thématique « Réussir les transitions de l'offre habitat jeunes », co-organisée par l'URHAJ et l'AURA HLM, avec le soutien de la DREAL et de la DRDJSCS, a permis d'échanger sur enjeux et les dispositifs de mise en œuvre de la transition énergétique, avec une approche transversale et partenariale des transitions, dans leurs volets énergétique, social et démocratique, abordant tant le bâti que les usages. Des retours d'expériences de gestionnaires de résidence FJT et des bailleurs sociaux ont été présentés, ainsi que des outils innovants d'audit énergétique et d'aide à la décision contribuant à la mise en œuvre de stratégies globales d'intervention (rénovation/économie sociale). Une démarche d'accompagnement d'une collectivité et un panorama des financements mobilisables ont également été proposés. Enfin, la journée a permis de partager des actions de sensibilisation des résidents aux gestes écocitoyens.

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

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage est élaboré et approuvé conjointement par le préfet et le président du conseil départemental. 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, notamment la réalisation d'habitats adaptés. Les prescriptions du schéma s'imposent aux communes et EPCI concernés.

Depuis la loi Égalité et citoyenneté, les schémas départementaux doivent recenser les besoins en terrains familiaux locatifs destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles. Ils

¹ CRFJT rassemble les services de l'Etat (DREAL, DRDJSCS, DDT, DDCCS(PP)), le conseil régional, les conseils départementaux, les métropoles, les CAF, l'ARFJ, l'URHAJ, l'URCLLAJ, Action Logement.

mentionnent les secteurs géographiques d'implantation et les communes où doivent être réalisés ces terrains. La loi Égalité et citoyenneté a également donné la compétence « terrains familiaux locatifs » aux EPCI à fiscalité propre (qui disposaient déjà de la compétence relative aux aires d'accueil).

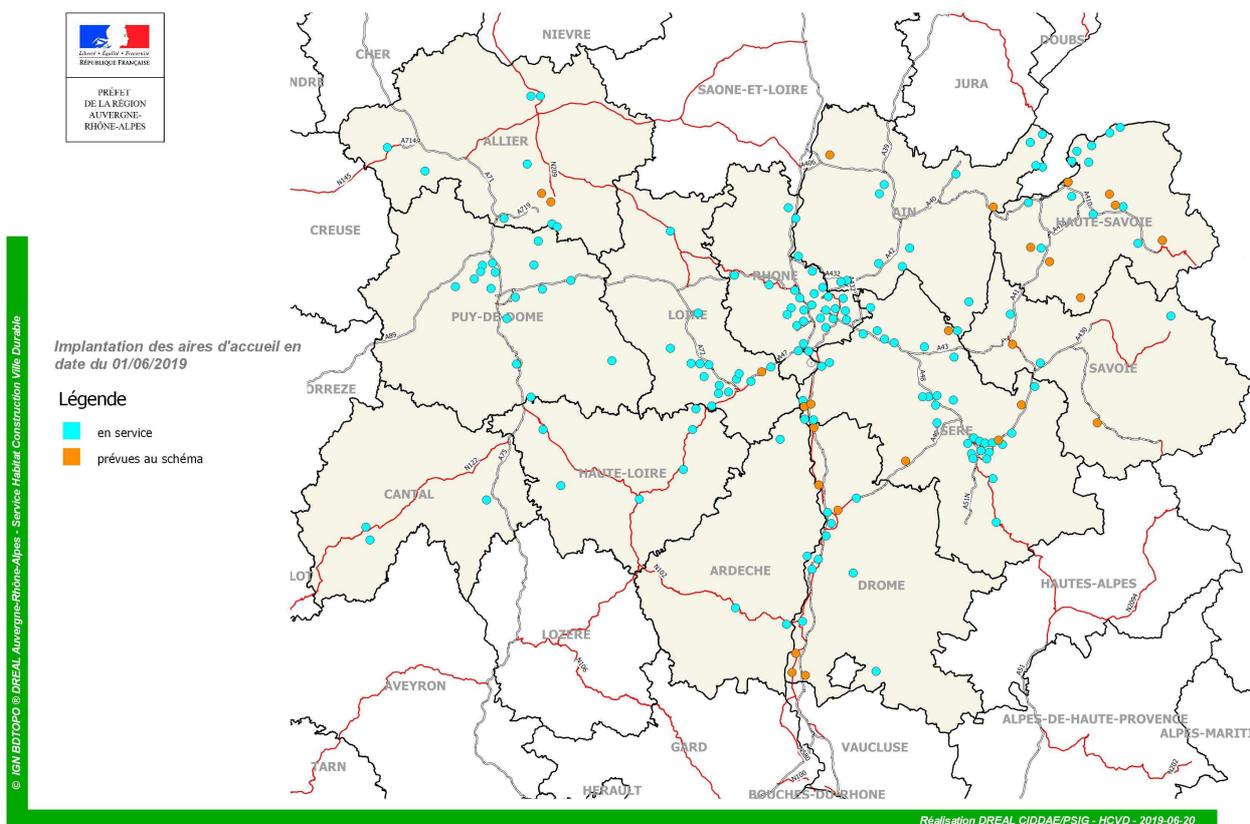
Les divers types d'aménagements à destination des gens du voyage sont réglementés par la loi 2000-614 du 5 juillet 2000 modifiée et doivent être inscrits au schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

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

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

Les aires de grand passage sont destinées à recevoir des groupes de 50 à 200 caravanes sur des durées brèves (quelques semaines). Elles ne sont pas ouvertes en permanence mais doivent être rendues accessibles à certaines périodes conformément aux conditions fixées dans les schémas départementaux. 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.

En région Auvergne-Rhône-Alpes, les départements de l'Ardèche et la Haute Savoie ont révisé leur schéma en 2019 ; les schémas des départements de la Savoie, la Drôme, la Loire, la Haute-Loire et le Puy-de-Dôme sont en cours de révision.



En région Auvergne-Rhône-Alpes, les aires de grand passage et les aires d'accueil sont concentrées sur les grands axes routiers, notamment dans la vallée du Rhône et autour de

Grenoble. Sur l'ouest de la région, c'est le département du Puy-de-Dôme qui concentre le plus de capacités.

Le niveau des réalisations des aires permanentes d'accueil est de 85 % par rapport aux prévisions inscrites dans les 12 schémas départementaux. Le niveau de réalisation des terrains familiaux locatifs atteint quant à lui 87 %.

Récapitulatif des Aires d'Accueil et des Terrains Familiaux

	Nbre Aire Accueil	Nbre places aire	Nbre Terrains Familiaux	Nbre places terrains familiaux	Observation
Ain	17	454	6	36	le nombre de places sur les TF se concentre sur 3 terrains
Allier	7	251			
Ardèche	3	67			
Cantal	3	160			
Drôme	9	228			
Isère	39	719	3	28	
Loire	15	286			
Haute Loire	4	120			
Puy de Dôme	20	427	4	54	
Rhône	25	520	7	85	
Savoie	4	116	13	103	
Haute Savoie	14	369	18	138	Il existe aussi de nombreux terrains familiaux privé non comptabilisé mais connu.
Région	160	3717	51	444	

En 2019, les financements de l'Etat ont porté sur 24 terrains familiaux locatifs en Haute-Savoie pour un montant de subventions de 256 104 €.

6 - Le plan logement d'abord

Présenté le 11 septembre 2017 à Toulouse par le Président de la République, le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) propose une réforme structurelle de l'accès au logement pour les personnes sans-domicile. Il répond aux constats d'un sans-abrisme persistant en France et d'une saturation toujours croissante des dispositifs d'hébergement d'urgence dans les territoires. Cette nouvelle stratégie a pour ambition de diminuer de manière significative le nombre de personnes sans domicile d'ici 2022. Il s'agit de passer d'une réponse construite dans l'urgence s'appuyant majoritairement sur des places d'hébergement avec des parcours souvent longs et coûteux, à un accès direct au logement avec un accompagnement social adapté aux besoins des personnes.

Sont notamment développés pour répondre à ces objectifs les logements très sociaux (abordés dans la partie relative à la production de logements sociaux), et les PLAI adaptés, les pensions de famille et l'intermédiation locative.

6.1 - Le programme PLAI adaptés

Le programme PLAI adaptés a fait l'objet fin 2018 d'une refonte pour donner une nouvelle impulsion à cette production de logements. Ainsi, ce programme s'inscrit désormais dans une logique de programmation régionale et prévoit un déplaçonnement possible de la subvention pour améliorer la solidité financière et l'équilibre économique des projets dès lors que les contreparties sociales le justifient : très bas niveau de loyer, gestion locative adaptée, performance énergétique du bâti contribuant à la maîtrise des charges.

En 2019, Auvergne-Rhône-Alpes comptait plus de 222 800 demandeurs en attente de logements sociaux dont 65 % éligibles au PLAI et 2 338 nouveaux ménages reconnus prioritaires au titre du DALO.

Un séminaire régional pour mobiliser l'action collective et développer la production de PLAI adaptés

Le 26 juin 2019, la DREAL et l'AURA-HLM ont organisé à Lyon un séminaire régional sur le PLAI adapté, associant la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) et la direction régionale et départementale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale (DRDJSCS). Ce séminaire, qui a réuni plus de 120 participants, visait à susciter l'action collective et la mobilisation pour développer la production de PLAI adaptés.

Ce séminaire a permis d'échanger sur les difficultés rencontrées par les porteurs de projets, et les bonnes pratiques à promouvoir. Trois tables rondes ont mis la focale sur les thématiques suivantes :

- la nécessaire mobilisation des collectivités ;
- la gestion locative et l'accompagnement des ménages ;
- le montage financier et la maîtrise de la quittance.

Ce séminaire a été l'occasion de mettre en perspective des expériences concrètes et des solutions innovantes, adaptées et pérennes aux besoins des ménages les plus fragiles mais aussi d'identifier des leviers d'actions dans le contexte du plan logement d'abord. En effet, le changement de paradigme porté par le Plan Logement d'abord, impose aux acteurs locaux de revisiter leurs pratiques locales : le PLAI adapté en tant que logement pérenne intégré dans la programmation régionale de logements locatifs sociaux doit aussi s'insérer dans les politiques

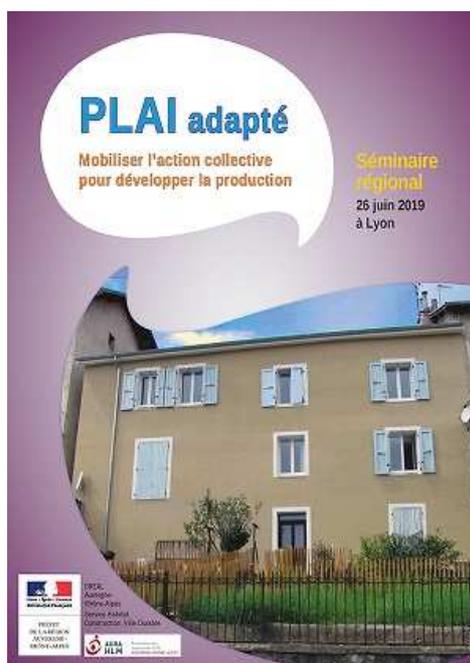
locales de l'habitat via les documents de planification/programmation (PLH, PDALHPD, etc.) et les documents contractuels (convention d'utilité sociale, etc.).

Quelques préconisations ont émergé de ce séminaire, en particulier :

- les enjeux de coordination, de partenariats et de concertation dans le montage des projets et de coopération entre les bailleurs sociaux et les acteurs de l'accompagnement,
- la vigilance à maintenir une production équilibrée de PLAI adaptés entre la réalisation de logements ordinaires en diffus et les pensions de famille. En effet, il y a un enjeu pour les territoires à rester sur le coeur initial du dispositif, à savoir produire du logement ordinaire en centre urbain,
- l'intérêt pour les bailleurs de travailler le plus en amont possible le volet social de leur projet avec les DDSCS(PP), gage de validation de l'adéquation du projet social avec les besoins identifiés,
- l'enjeu pour les bailleurs de faire évoluer leurs pratiques en développant des programmes mixtes qui intègrent quelques logements en PLAI adaptés permettant ainsi une réflexion plus globale sur les publics et l'accompagnement,
- la nécessité de poursuivre les réflexions, en particulier sur les questions de gestion locative adaptée (GLA) et d'accompagnement, avec la création d'un groupe de travail régional.

En 2019, une production en progression mais encore en demie-teinte

Pour 2019, un objectif régional de 348 PLAI adaptés a été fixé par le FNAP. Sa répartition par territoire de gestion a été concertée et validée en mars 2019 par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement. Cet objectif est un signal fort de la dynamique à enclencher puisque l'objectif de 2018 était de 127 logements et les financements effectifs de 67 logements.



Des objectifs ambitieux ont été affectés à l'ensemble des territoires, et particulièrement pour les trois territoires de mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'abord que sont la Métropole de Lyon, Grenoble-Alpes-Métropole et Clermont-Auvergne-Métropole – Département du Puy-de-Dôme.

Territoire de gestion	PROGRAMMATION 2019							
	Objectifs pension de famille	Objectifs résidence sociale	Objectifs PLAI adaptés en logements ordinaires	Total objectifs	Résultats pension de famille	Résultats résidence sociale	Résultats PLAI adaptés en logements ordinaires	Total résultats
CD Ain			10	10				0
CD Allier	40		2	42	15			15
DDT de l'Ardèche			3	3	4			4
DDT du Cantal			1	1				0
DDT de la Drôme			12	12			7	7
Pays Voironnais			7	7			2	2
Grenoble Alpes Métropole	34		20	54			16	16
DDT de l'Isère			6	6			4	4
DDT de la Loire			7	7			4	4
DDT de Haute-Loire			5	5			2	2
Clermont Auvergne Métropole	25		10	35				0
DDT du Puy-de-Dôme	25		5	30				0
DDT du Rhône			6	6			16	16
Métropole de Lyon	25	45	23	93				0
Grand Chambéry			18	18			7	7
DDT de la Savoie			3	3				0
Annemasse Agglo			4	4			1	1
DDT de la Haute-Savoie			12	13			17	17
TOTAL	149	45	154	348	19	0	76	95

95 logements ont été financés en PLAI adaptés soit 27 % seulement de l'objectif pour un montant de subventions de plus de 1M€. Il y a néanmoins une augmentation conséquente de la production par rapport aux années antérieures (entre 2013 et 2018, 60 logements ordinaires ont été financés en moyenne chaque année).

Cela représente 43 opérations dont :

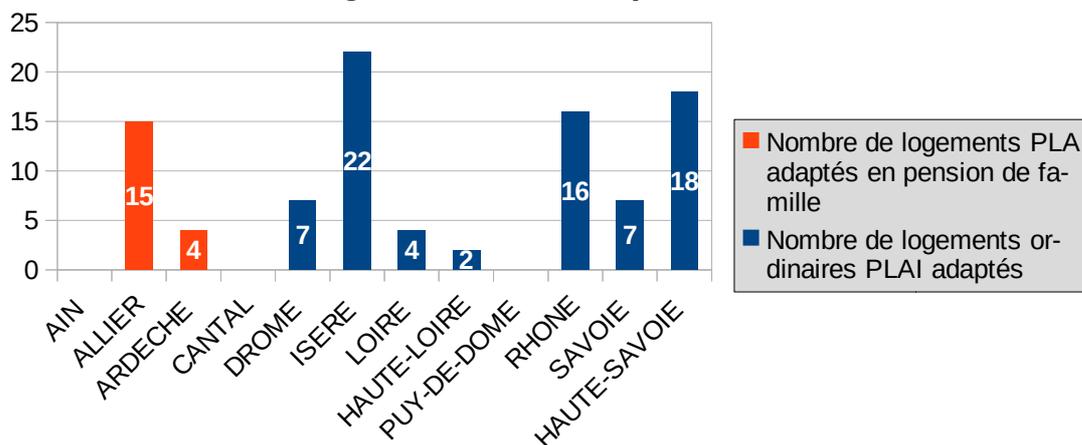
- 4 opérations pour la sédentarisation des gens du voyage (1 en Savoie et 3 en Haute-Savoie) pour 11 logements ;

- 2 pensions de famille (1 dans l'Allier et 1 en Ardèche) pour 19 logements.

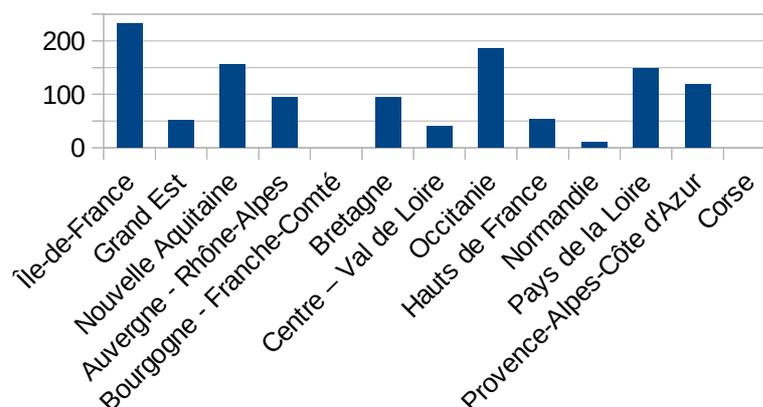
Avec 2 opérations seulement pour 19 logements, la part des structures collectives reste minoritaire et inférieure à celle des autres régions. Ce qui explique la faible part que représente Auvergne-Rhône-Alpes dans le total national (8%) alors que l'Occitanie représente 15 %, Nouvelle Aquitaine 13 % et Provence-Alpes-Côte d'Azur 10 % (19,5 % pour l'Île-de-France).

Il y a aujourd'hui un enjeu à redoubler d'effort pour produire des PLAI adaptés afin d'apporter des solutions concrètes et pérennes aux situations de précarité déjà présentes sur la région, et ceci d'autant plus que des financements conséquents sont sanctuarisés au sein du FNAP.

Nombre de logements PLAI adaptés financés en 2019

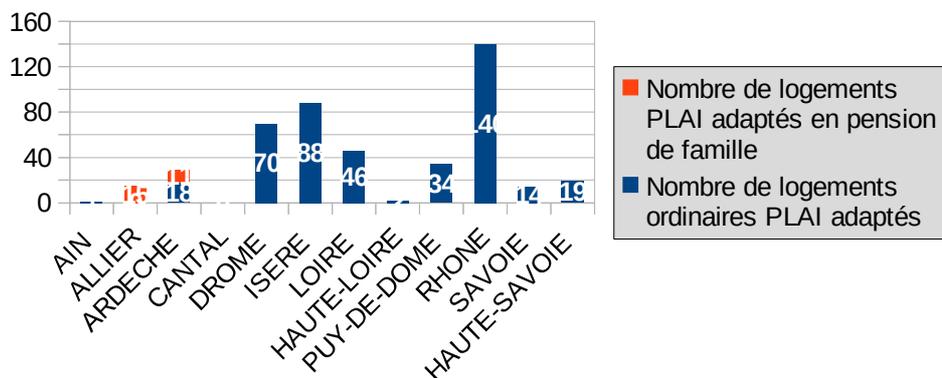


PLAI adaptés financés en 2019



Les caractéristiques des opérations de PLAI adaptés

Nombre de logements PLAI adaptés financés entre 2013 et 2019



Sur la période 2013-2019, 458 logements ont été financés en PLAI adaptés, dont 26 en pensions de famille. Plus de 160 logements ont été livrés en 2019.

Cette programmation se caractérise par

- une production de PLAI adaptés majoritairement portée par les organismes MOI (28 opérations sur les 43 financées) ;
- les opérations sont toutes situées en centre urbain et 5 d'entre elles (9 logements) sont situées en communes déficitaires SRU ;
- un peu moins de la moitié des opérations sont produites sur les territoires en délégation (19 opérations représentant 40 logements) ;
- plus de la moitié des opérations (pour 34 logements) sont réalisées en acquisition-amélioration, essentiellement dans des ensembles collectifs (86 % contre 14 % en individuel) ;
- 1 opération neuve sur 5 est dédiée à la sédentarisation des gens du voyage ;
- 14 opérations ont été réalisées dans des programmes mixtes de logements sociaux et 23 opérations dans des copropriétés privées.

6.2 - Les pensions de famille

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

Les pensions de famille se caractérisent par :

- *un habitat sous forme de petites structures (15-25 places) comprenant des logements privatifs (indépendants et équipés) et des espaces collectifs, sans limitation de durée. Les résidences accueil constituent une offre spécifique de pensions de famille pour les personnes en souffrance psychique et/ou avec un handicap psychique ;*
- *un statut de résidence sociale qui bénéficie d'un double financement :*
 - *d'investissement (agrément PLAI et crédits du Fonds national des aides à la pierre/Programme 135) pour le bâti. Il y a aussi possibilité de recours aux subventions complémentaires du programme PLAI adaptés*
 - *de fonctionnement (Programme 177 à raison de 16 €/jour) pour financer la présence de professionnels (« les hôtes ») chargés d'animer et de réguler.*

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

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

Pour Auvergne-Rhône-Alpes, l'objectif du plan est de 996 places. Ce plan a été décliné en objectifs départementaux pour les 6 ans du plan, sur la base d'indicateurs pour permettre d'atteindre, à l'issue du plan et par département, un taux d'équipement se rapprochant de la moyenne régionale.

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

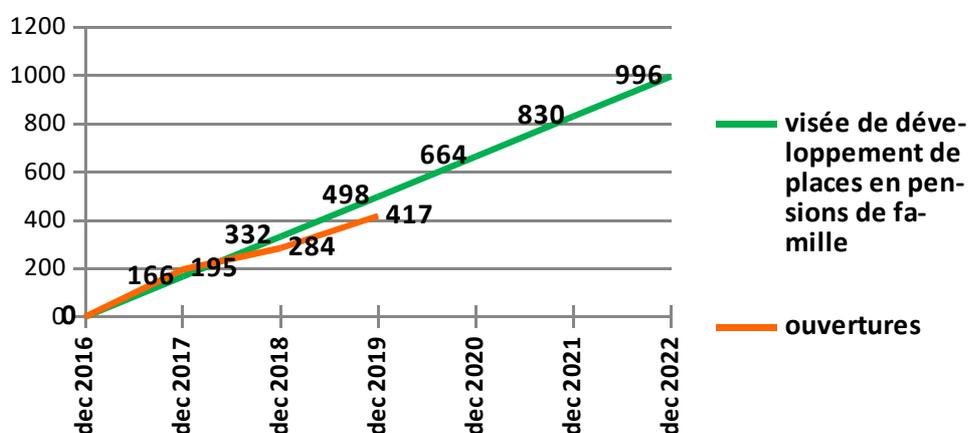
Dans ce cadre, un guide pour l'élaboration du règlement intérieur, piloté par la DRDJSCS, a été produit par la FAPIL, SOLIHA, la Fédération des acteurs de la solidarité et la MRIE en 2019, en lien avec des opérateurs et des résidents :

http://auvergne-rhone-alpes.drdjscs.gouv.fr/sites/auvergne-rhone-alpes.drdjscs.gouv.fr/IMG/pdf/2019_guide_reglement_interieur_des_pensions_de_famille_et_des_residences_accueil.pdf

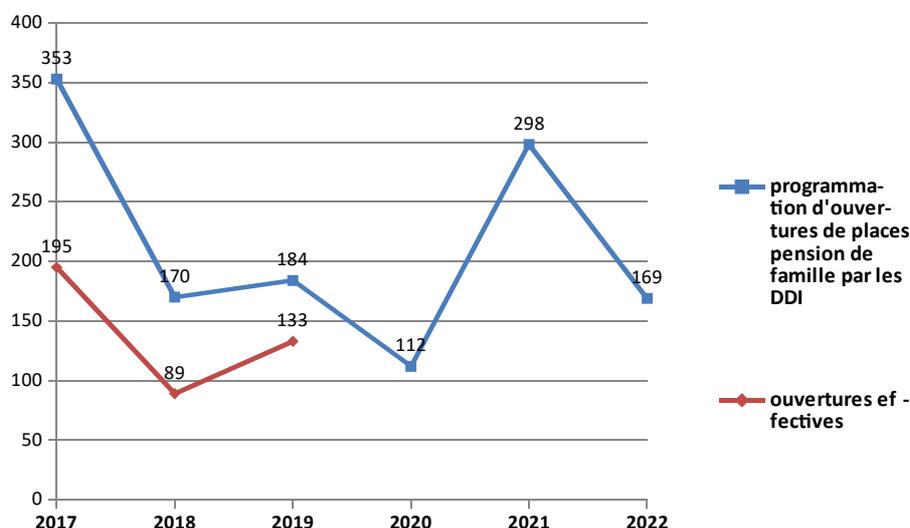
De même, un groupe de travail sur les conditions de financement de l'investissement des projets de pension de famille, piloté par la DREAL a aussi produit une fiche de bonnes pratiques sur le montage des opérations de pensions de famille disponible sur internet : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/montage-technique-et-financier-d-une-operation-de-a17341.html>

Une mise en œuvre du plan de développement à mi-parcours du plan plutôt satisfaisante

- 86 % des places programmées sur le plan (856/996) sont validées par le comité régional. Le comptage de l'objectif est cependant acté lors de l'ouverture des places, soit 1 à 3 ans après la validation, selon les caractéristiques du projet immobilier (location, acquisition, réhabilitation, construction).
- 42% des places (417 places) sont ouvertes au 31 décembre 2019, soit presque la moitié de l'objectif, ce qui constitue une mise en œuvre que l'on peut juger satisfaisante.



Cependant, malgré un engagement important des opérateurs et des services de l'État, l'état des lieux à mi-étape de la réalisation de ce plan peut laisser craindre que l'ouverture effective des 996 places programmées pour la région ne soit pas totalement réalisée à fin 2022. En effet, sur les trois premières années du plan on constate un écart entre les prévisions d'ouverture et les ouvertures réelles, comme le montre le schéma ci-dessous :



En conséquence, la mobilisation doit se poursuivre et une actualisation des programmations doit être réalisée afin d'accompagner des projets complémentaires pouvant ouvrir avant fin 2022.

6.3 - L'intermédiation locative

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

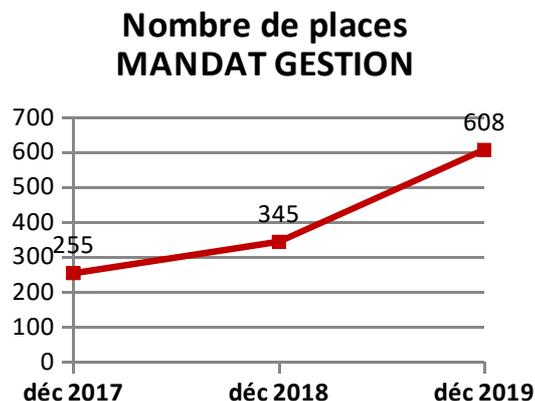
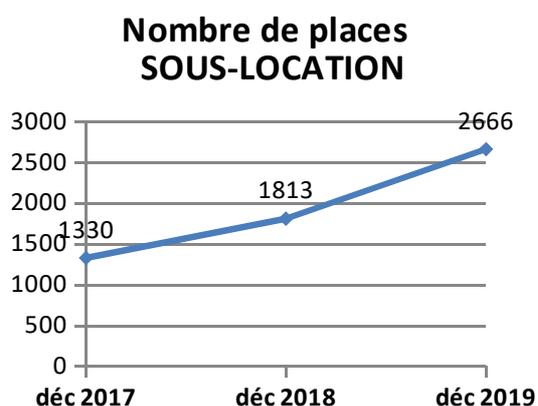
Un des objectifs fixés dans le plan Logement d'abord est l'accroissement du parc d'intermédiation locative financée par l'État, à hauteur de 40 000 places supplémentaires sur cinq ans au national, dont la moitié en mandat de gestion, par rapport au 1er janvier 2018.

L'objectif global 2018/2022 pour la région Auvergne-Rhône-Alpes est de 4 378 places supplémentaires en 5 ans. Fixée annuellement, la répartition des objectifs par département est donc réalisée chaque début d'année sur la base de l'objectif régional et des indicateurs tels que la population, le nombre de ménages fiscaux pauvres, l'indice de tension pour l'accès au logement social, le nombre de logements à mobiliser pour les réfugiés par département.

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

- 573 places créées en 2018 soit 127 % de l'objectif (de 450 places)
- 1 116 places créées en 2019 soit 115 % de l'objectif (de 969 places)

1 689 places ont donc été créées sur les deux premières années du plan, ce qui représente un doublement des places existantes au 31 décembre 2017 en région pour chacune des modalités.



La part du mandat de gestion dans la création de places est passée de 16 % en 2018 à 24 % en 2019 (identique au taux national). L'objectif de 50 % n'est donc pas atteint mais en progression.

Pour soutenir le développement de cette modalité, une journée régionale de promotion du mandat de gestion avec la FAPIL est programmée sur 2020.

Fin 2019 en région :

- 12 départements développent le dispositif IML ;
- 61 opérateurs mettent en œuvre de l'IML, dont 14 du mandat de gestion sur 10 départements ;
- 1 026 logements et 3 292 places sont mobilisés au 31 décembre 2019
 - 846 en sous location / sous location bail glissant
 - 180 en mandat de gestion
- 1 209 ménages ont été logés en 2019 soit 2 572 personnes.

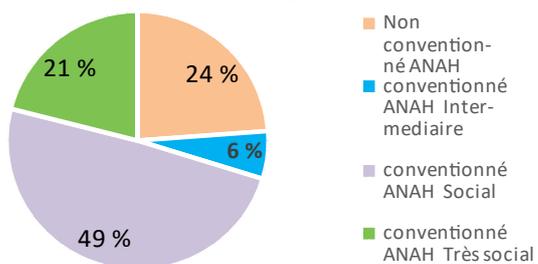
Le développement de l'IML nécessite donc une forte mobilisation des propriétaires privés et des associations gestionnaires et la sécurisation des risques d'impayés et ou de dégradations du logement s'avère un facteur clé de réussite pour le déploiement du dispositif. Un fonds de sécurisation, géré par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

Par ailleurs, dans le cadre de l'accompagnement technique proposé par le niveau national, un groupe de travail sur les coûts et le financement de l'IML a été mis en place, associant DRDJSCS, DREAL, fédérations régionales et opérateurs. Il traite des volets coûts et financement de l'intermédiation locative.

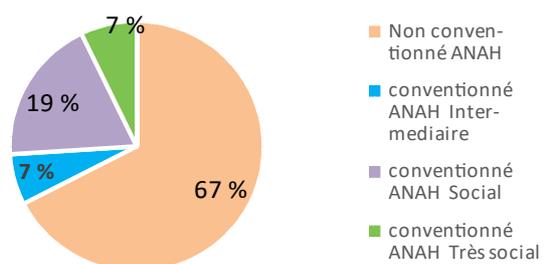
Les départements de l'Ain et l'Isère bénéficient aussi d'un appui sur site dans ce cadre. Il porte sur l'adéquation de l'offre et la demande. Ces travaux seront finalisés en 2020.

Au 31 décembre 2019, 32 % des logements en sous-location et 76 % des logements en mandat de gestion financés en IML sur le programme 177 bénéficient d'un conventionnement ANAH. Les logements conventionnés avec l'Anah à des niveaux de loyer « social » ou « très social » sont compris dans le décompte des logements sociaux au titre de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) et participent donc à l'atteinte des objectifs de rattrapage de production fixés aux communes carencées.

Répartition des 180 logements IML P177 en mandat de gestion



Répartition des 633 logements IML P177 en location/sous-location



Ces données sont issues du bilan annuel IML Programme 177 réalisé à partir des données d'activités des opérateurs.

7 - L'hébergement

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

Le lancement en 2017 du plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme a réaffirmé la priorité à donner à l'accès au logement avec un accompagnement social adapté pour toutes personnes et ménages sans abri ou mal logés. Le plan marque aussi la volonté de changer les pratiques afin de ne plus positionner l'hébergement comme un passage obligé dans le parcours résidentiel des ménages en difficultés.

Dans cette perspective, plusieurs leviers d'actions sont à l'œuvre : optimiser les mesures d'accompagnement social auprès des ménages en difficultés, prévenir les ruptures, renforcer les dispositifs d'aller vers les personnes en situation de grande exclusion, repositionner les Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation (SIAO) comme acteur central de l'orientation de la demande et d'évaluation des besoins, développer l'offre de logements très sociaux et/ou adaptés (PLAI, pensions de famille, intermédiation locative, PLAI adaptés), recomposer l'offre d'hébergement.

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

Si la transformation de l'offre d'hébergement est un enjeu du Logement d'abord, le maintien de capacités pérennes d'hébergement d'urgence et d'insertion reste nécessaire pour répondre à la demande et permettre ces transformations. Plusieurs catégories d'hébergement sont déployées – urgence, insertion, hivernal.

L'hébergement d'urgence

Ce dispositif offre une solution d'hébergement à toute personne à la rue ou sur le point de l'être, de manière inconditionnelle conformément au code de l'action sociale et des familles. Les ménages peuvent bénéficier d'une aide dans leurs démarches d'accès aux droits et à la recherche de solutions d'hébergement ou logement adaptées à leur situation. Cette offre permet aussi d'assurer la mise à l'abri de personnes vulnérables (enfants, femmes enceintes, personnes malades ou âgées) qui ne sont pas éligibles à des dispositifs de droit commun.

Au 31 décembre 2019, la région compte près de 8 000 places d'hébergement d'urgence. Sur les deux dernières années, l'offre d'hébergement d'urgence a progressé de 12 % suite aux plans de pérennisations de places hivernales (+870 places en 2019), qui visaient à éviter une sortie du dispositif hivernal vers la rue et à répondre à un besoin croissant des populations fragiles à la rue ou susceptibles de l'être. Ces places sont majoritairement financées par des subventions renouvelées annuellement.

A ces places d'hébergement, s'ajoutent l'ouverture de 1 121 places pérennes d'hôtel sur l'année. Si la réduction des nuitées d'hôtel reste un objectif, la mobilisation de ce type d'offre d'hébergement constitue une réponse nécessaire pour faire face à l'augmentation de la demande de mise à l'abri de personnes vulnérables non éligibles à des dispositifs de droit commun.

L'hébergement d'insertion et de stabilisation

Ce dispositif offre une solution d'hébergement couplée à une prestation d'accompagnement social globale et individualisée, visant à permettre aux personnes ou ménages éloignés de l'insertion de recouvrer une autonomie sociale et personnelle, d'accéder à leur droit et à un logement.

Au 31 décembre 2019, la région compte 4 910 places d'hébergement d'insertion, soit une augmentation de capacité de 3,4 % par rapport à 2017 ; cette progression s'explique par la mise en place d'orientations nationales visant à transformer des places sous subvention en places sous dotation globale de financement, et ainsi sécuriser les établissements et améliorer la qualité de l'offre pour les usagers.

Ainsi, au 31 décembre 2019, la capacité totale du parc pérenne d'hébergement (insertion, urgence et hôtel), de 14 000 places pour la région Auvergne-Rhône-Alpes, a enregistré une progression de 9 % en deux années (2017/2019).

Le dispositif d'hébergement hivernal

Entre le 1er novembre et le 31 mars est prévue la mise en place d'un dispositif hivernal visant à renforcer les capacités de mise à l'abri, les actions de veille sociale, de maraudes et d'accueil de jour.

Sur l'hiver 2018-2019, 2 084 places ont été ouvertes en moyenne sur la période avec un pic atteignant 2 972 places supplémentaires en janvier, lors d'épisodes de grand froid.

Les crédits du programme 177 consacrés au financement des dispositifs d'hébergement

En 2019, le montant total du programme 177 est de 170M€ ; hormis l'hébergement, ces crédits financent les dispositifs du logement adapté (pensions de famille et intermédiation locative), et de la veille sociale (SIAO, maraude, accueil de jour).

Sur ces 170 M€, le fonctionnement des dispositifs d'hébergement a représenté un coût de 102,5 M€, dont plus de 70 M€ pour les places d'insertion financées par DGF (+5 M€ pour d'autres activités financées en DGF), et près de 32,5 M€ pour les dispositifs d'hébergement d'urgence financés par subventions. A préciser que les 750 places HUAS (hébergement d'urgence avec accompagnement social) sont financées directement par l'échelon national et ne sont donc pas comptabilisées ici.

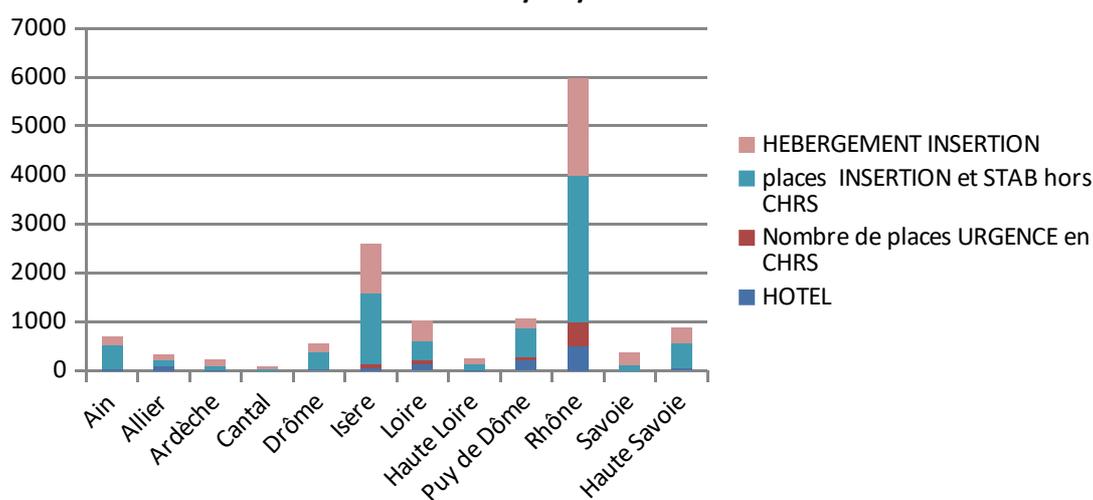
En 2019, le coût des cinq mois d'ouverture (+ prolongation) du renfort hivernal (toutes mesures d'hébergement et de veille sociale) est de 12 488 780 €.

AUVERGNE-RHONE-ALPES - CAPACITES HEBERGEMENT AU 31 DECEMBRE 2019

En nombre de places	Hôtel	HUAS	Hébergement d'urgence	Hébergement d'insertion	Capacité totale d'hébergement (tout statut +hôtel)
Ain	28	0	484	181	693
Allier	91	0	129	114	334
Ardèche	13	0	84	126	223
Cantal	0	0	35	48	83
Drôme	19	0	371	167	557
Isère	45	100	1 436	1 004	2 585

Loire	136	85	382	414	1 017
Haute Loire	9	0	132	115	256
Puy de Dôme	225	65	571	196	1 057
Rhône	496	500	2 995	1 983	5 974
Savoie	0	0	127	248	375
Haute Savoie	59	0	497	314	870
Région	1 121	750	7 243	4 910	14 024

**Capacités hébergement par département
au 31/12 /2019**



7.2 - La recomposition de l'offre d'hébergement

Comme indiqué précédemment, la politique du Logement d'abord, en priorisant l'accès au logement pour tous les ménages, vise une recomposition de l'offre d'hébergement pour transformer des capacités d'hébergement en logement adapté et en mesures d'accompagnement social hors les murs.

Cet objectif de recomposition passe par un programme généralisé de contractualisation avec les gestionnaires de CHRS. Cette généralisation de la contractualisation pluriannuelle est prévue par la loi comme principal outil de transformation de l'offre.

Le législateur a prévu d'inscrire cette recomposition de l'offre dans des démarches de contractualisation avec les CHRS. La loi ELAN fait obligation à toutes les associations gestionnaires des CHRS de conclure avec l'Etat un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens (CPOM) d'ici le 1er janvier 2023, en vue d'atteindre les objectifs suivants :

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

Conformément à la loi Elan, l'avis du CRHH est requis sur la programmation pluriannuelle des contractualisations sur la période 2019/2022, préalablement à la prise d'un arrêté de programmation des signatures de contrats par le préfet de région.

Le préfet de région est l'autorité signataire des CPOM (en tant qu'autorité de tarification des CHRS) ; le préfet de département est l'autorité d'autorisation des CHRS et en maîtrise à ce titre les capacités et les activités.

Sur l'ensemble de la région, 103 CHRS (structures autorisées) gérés par 71 associations différentes, pour une capacité totale de 5 520 places sont concernés par la démarche de contractualisation.

En 2019, seule une programmation en volume mais non en liste nominative d'établissements a pu être établie et présentée au CRHH, selon les échéances suivantes : 20 gestionnaires pour 22 établissements en 2020, 17 gestionnaires pour 26 établissements en 2021, 23 gestionnaires pour 35 établissements en 2022.

En volume budgétaire, la contractualisation porte sur le montant de la Dotation Régionale Limitative des CHRS qui s'élève pour la région, à 75 337 150 € et représente 44 % du montant total du programme 177 (170M€). La démarche de contractualisation s'inscrit dans une politique de convergence tarifaire avec la mise en œuvre depuis 2018 de tarifs plafonds par Groupe Homogène d'Activité et de Missions (GHAM). Dans ce contexte, la contractualisation vise un objectif d'optimisation du pilotage budgétaire des établissements (avec potentiellement des regroupements, mutualisations de fonctions supports, voire fusions entre établissements).

En termes de contenus, la contractualisation porte a minima sur l'activité du CHRS mais il est recommandé de lui donner une portée plus large, en intégrant le périmètre d'autres activités – hébergement subventionné, accompagnement hors les murs, logement adapté, etc...- pour permettre une véritable recomposition de l'offre.

7.3 - L'humanisation des structures d'hébergement

En 2019, l'Anah a financé à hauteur de 586 233 € (1 195 700 € en 2018) des travaux d'amélioration des conditions d'accueil sur 3 centres d'hébergement représentant 86 places et le financement d'une étude de faisabilité pour un centre d'hébergement :

- Cantal : AURILLAC- CHRS ANEF (tranche 1 et 2) : 26 places
- Isère : GIERES - CHRS Oiseau Bleu- étude de faisabilité
- Isère : VOIRON - CHRS Logis des Collines : 22 places
- Savoie : SAINT-ALBAN-EN-LEYSSE - CHRS Mérande :38 places

8 - Annexe : bilan d'activité du CRHH en 2019

Le CRHH s'est réuni 17 fois en 2019, sous ses différentes instances : 3 réunions plénières, 10 bureaux et 4 CHAL. Par ailleurs, 4 ateliers régionaux consacrés aux politiques locales de l'habitat et aux copropriétés ont été tenus ainsi qu'un séminaire régional sur le thème « la place des organismes de foncier solidaire (OFS) et des baux réels solidaires (BRS) dans le marché de l'habitat en Auvergne-Rhône-Alpes ».

Activité des CRHH pléniers

3 séances plénières avec la participation de 3 personnes qualifiées :

- en mars : Mme Le Ray, chargée de mission territoriale ANAH centrale présente le plan « initiative copropriétés » ;
- en juin : M. Chosson, chargé de mission à la MRIE, présente les premiers résultats d'une enquête menée sur Lyon et Villeurbanne auprès de personnes à la rue pour mieux comprendre qui elles sont et quelle est leur situation ;
- En décembre : M. Jérôme d'Assigny, directeur général de l'Adème, présente le déploiement du programme « Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique » (SARE) au niveau régional.

Activité du bureau

10 bureaux ont été organisés.

- 36 avis réglementaires ont été rendus, dont :
 - 27 avis sur les PLH et PLUiH (12 PLH, 8 PLUi-H et 7 bilans triennaux) ; le nombre d'avis a plus que doublé en 2019 par rapport à 2018 (12 avis). Ceci s'explique par la volonté des collectivités de valider leur PLH en amont des renouvellements des conseils communautaires prévus en 2020 ;
 - 5 demandes d'organismes HLM : demande d'extension de compétence territoriale de Arcansud en Aura ; demande d'agrément de la SEM 4 vallées avant fusion avec 2 OPH (Ugine et Val Savoie) ; fusion de Seau-Logidome ; changement de dénomination de OPH du Cantal devenu Cantal-Habitat et de l'OPAC 38 devenu Alpes Isère Habitat ;
 - 2 demandes d'agréments Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI) : Fondation AJD Gounon et Emmaus « les Toits d'espoir » ;
 - 2 demandes d'adhésion d'intercommunalités ou de communes à un EPF : commune de Boège à l'EPF de Haute-Savoie et CC Haute-Maurienne Vanoise et Haute Tarentaise à l'EPF local Savoie.
- des points d'étapes sur la programmation des aides à la pierre du parc public et du parc privé ;
- la présentation de trois études et un bilan portant sur :
 - étude sur« la démarche sur le logement des apprenants » par le Conseil Régional ;
 - « l'étude sur l'impact économique du logement social » du CERC ;
 - « vieillissement et habitat en région », étude réalisée par la DREAL ;
 - le bilan 2018 de l'action des EPF de la région ;

Activité de la CHAL

En 2019, 4 Commissions Hébergement et Accès au Logement (CHAL) se sont tenues à Lyon et Saint-Etienne.

- Volet réglementaire : PDALHPD et FSL
 - présentation du complément pour le PDALHPD Haute-Loire 2018/2023 ;
 - présentation du complément pour le PDALHPD de la haute-Savoie ;
 - présentation de l'évaluation à mi-parcours du PDALHPD du Rhône ;
 - projet de PDALHPD de la Savoie ;
 - projet de PDALHPD de l'Allier ;
 - Synthèse régionale du bilan d'activité des fonds de solidarités logement (FSL).
- Présentation et échanges autour de thèmes structurants et notamment :
 - présentation croisée de la mise en œuvre accélérée du logement d'abord des territoires Grenoble Alpes Métropole de Lyon, Département du Puy-de-Dôme et Clermont Auvergne Métropole ;
 - soutien à la participation des personnes accueillies dans les instances dédiées au logement et à l'hébergement ;
 - Information et enjeux du dispositif « service sanitaire des étudiants en santé » ;
 - présentation de la plate-forme ressources régionales du travail pair et de sa plus-value ;
 - étude dans le cadre de la CCAPEX et du PDALHPD sur les expulsions locatives « non recours des ménages aux services sociaux » et « ménages en situation d'expulsion répétées » ;
 - Bilan des CHAL 2019.

Actions d'animation associées au CRHH

- 1 atelier portant sur les politiques locales de l'habitat
 - atelier du 8 janvier 2019 portant sur la réforme de la gestion de la demande et les attributions de logements sociaux ;
- 3 ateliers portant sur les copropriétés
 - atelier du 12 avril 2019 sur l'accompagnement des copropriétés en difficulté ;
 - atelier du 4 juillet 2019 sur la mise en place d'une stratégie d'accompagnement des copropriétés
 - atelier du 19 décembre 2019 sur les copropriétés mixtes
- 1 séminaire régional
 - séminaire du 2 octobre 2019 sur la place des organismes de foncier solidaire (OFS) et des baux réels solidaires (BRS) dans les marchés locaux de l'habitat en Auvergne-Rhône-Alpes.
 - Les présentations et comptes rendus de réunion sont consultables sur l'intranet de la DREAL au lien suivant : <http://www-maj.dreal.auvergne-rhone-alpes.e2.rie.gouv.fr/les-seminaires-regionaux-r4535.html>



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Pilotage : DREAL Service Habitat Construction Ville Durable
Contributeurs : DRDJSCS et SGAR Auvergne-Rhône-Alpes
Crédit photos : DREAL Auvergne-Rhône-Alpes et UNAFO

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