



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*



RAPPORT AU COMITE REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT

L'habitat en Auvergne-Rhône-Alpes en 2020



SOMMAIRE

ÉDITO.....	7
1 - LES DONNÉES DE CADRAGE.....	8
Population.....	8
Logement.....	8
Revenus.....	8
2 - LA CONSTRUCTION NEUVE ET L'OFFRE LOCATIVE.....	9
2.1 - Le marché du logement et la construction neuve.....	9
La réglementation environnementale des bâtiments neufs (RE2020).....	9
Le dynamisme de la construction.....	9
L'aide à la relance de la construction durable.....	13
La commercialisation des logements neufs.....	13
L'investissement locatif défiscalisé.....	16
Les ventes de terrains à bâtir pour des maisons individuelles.....	18
Le logement intermédiaire pour les investisseurs institutionnels.....	19
La mobilisation du foncier public à des fins de logements.....	20
2.2 - L'offre locative sociale.....	21
Le parc social régional.....	21
L'impact économique du logement social sur les entreprises du bâtiment (étude CERC).....	21
Le paysage des bailleurs sociaux en région.....	22
Le chantier de restructuration du tissu des organismes HLM.....	23
Les cessions entre organismes.....	24
Les logements locatifs sociaux agréés en 2020 hors ANRU.....	24
Les objectifs régionaux pour 2020.....	25
Les moyens financiers.....	25
Les logements locatifs sociaux agréés.....	25
La localisation des logements agréés.....	27
Les publics bénéficiaires.....	29
Les caractéristiques des logements agréés.....	29
Les opérateurs des logements agréés.....	31
Le financement et le coût des opérations.....	31
Les logements locatifs sociaux livrés.....	32
Le conventionnement Anah.....	33
L'accès au parc locatif social.....	33
Les demandes et attributions de logements sociaux.....	33
La mise en œuvre du DALO.....	39
2.3 - Les parcours vers l'accession à la propriété.....	43
Le prêt à taux zéro (PTZ).....	43
Le prêt social location accession (PSLA).....	44
Les ventes HLM aux occupants et aux personnes physiques.....	46
Les Organismes de Fonciers Solidaires (OFS) et le Bail réel solidaire (BRS).....	47
3 - L'AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT.....	48
3.1 - La requalification du parc privé.....	48

L'action de l'Anah.....	48
Une évolution importante du dispositif d'aide – une activité soutenue malgré le contexte de crise sanitaire.....	48
Les dispositifs programmés.....	50
La lutte contre l'habitat indigne.....	50
L'harmonisation et simplification des polices en matière de lutte contre l'habitat indigne	51
Les aides de l'Anah -Subventions aux propriétaires.....	51
Aides de l'Anah en RHI-Thirori.....	52
Crédits de l'Etat.....	52
Le redressement des copropriétés dégradées ou en difficultés.....	53
Le plan « initiative copropriétés ».....	53
Les financements octroyés.....	54
La carence d'un syndicat de copropriétaires : une première mise en œuvre en Auvergne-Rhône-Alpes.....	54
Les dispositifs d'observation et de prévention.....	55
Le registre national des copropriétés.....	55
Les travaux d'autonomie.....	56
Le Plan d'investissement volontaire d'Action Logement.....	56
Les aides aux propriétaires bailleurs.....	56
3.2 - La rénovation énergétique du parc de logements.....	57
La qualification des entreprises.....	58
Le programme « Habiter Mieux ».....	58
Ma prime Rénov.....	59
Le déploiement du Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH).....	59
Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et l'Éco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ).....	61
Fin progressive du CITE remplacé par MaPrimeRénov.....	61
Eco-PTZ.....	62
La rénovation énergétique du parc social.....	63
L'éco-PLS.....	63
4 - LE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ET DURABLE DES TERRITOIRES.....	66
4.1 - Le déploiement des politiques locales de l'habitat.....	66
Les programmes locaux de l'habitat.....	66
Les plans départementaux de l'habitat.....	67
Les PDALHPD.....	68
Les délégataires des aides à la pierre.....	68
Le pilotage des politiques d'attribution.....	69
Les instances et documents de planification œuvrant pour la mixité sociale et le droit au logement.....	70
Bilan des attributions au regard des objectifs de mixité sociale.....	70
Ressources régionales.....	71
4.2 - Les dispositifs territorialisés.....	71
L'obligation de production de logements sociaux (dispositif SRU) – le bilan triennal 2017-2019.....	71
Les résultats de la période triennale 2017-2019.....	72
La procédure de constat de carence : l'importance du cadrage régional.....	74
Les demandes d'aménagement des objectifs de rattrapage pour la période 2020-2022.....	74
Des évolutions prévues dans le cadre du projet de loi 3DS.....	75
Le nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU).....	75
Situation des PRIN et des PRIR.....	76
Les démolitions de logements sociaux.....	79
4.3 - La ville durable et la revitalisation des centres-villes.....	80

Le programme « Action Cœur de Ville ».....	80
Le programme « Petites villes de demain ».....	82
Les Écoquartiers.....	82
Ressources régionales.....	84
Un livret « L'économie circulaire pour (re)penser la ville durable – l'exemple des matériaux biosourcés ».....	85
5 - LES PUBLICS SPÉCIFIQUES.....	86
5.1 - Le logement des jeunes.....	86
Bilan 2020 du plan 60 000 logements étudiants : maintenir l'effort de production.....	86
Des dynamiques territoriales différenciées.....	86
Une instance régionale pour coordonner et suivre le plan 60 000.....	87
Des initiatives pour développer du logement pour les jeunes actifs (article 109 de la loi ELAN).....	87
5.2 - L'accueil et l'habitat des gens du voyage.....	87
6 - LE PLAN LOGEMENT D'ABORD.....	91
6.1 - Le programme PLAI adaptés.....	91
2020, une année plutôt positive, une mobilisation à poursuivre.....	91
Un groupe de travail régional pour travailler collectivement au développement des PLAI adaptés.....	94
6.2 - Les pensions de famille.....	94
Une ouverture progressive des places de pensions de famille.....	95
6.3 - L'accompagnement des ménages via le FNAVDL.....	96
La mise en œuvre de la réforme du FNAVDL en Auvergne-Rhône-Alpes.....	97
L'utilisation des crédits en 2020.....	98
6.4 - L'intermédiation locative.....	99
7 - L'HÉBERGEMENT.....	101
7.1 - Des dispositifs d'hébergement pour répondre aux besoins spécifiques des publics fragilisés.....	101
L'hébergement d'urgence.....	101
L'hébergement d'insertion et de stabilisation.....	102
Le dispositif d'hébergement hivernal.....	103
7.2 - Les crédits Hébergement, le parcours pour le logement et l'insertion des personnes vulnérables.....	104
7.3 - La recomposition de l'offre d'hébergement, la contractualisation et la « nouvelle trajectoire du BOP 177 ».....	105
7.4 - L'humanisation des structures d'hébergement.....	106
8 - L'ACTIVITÉ DES PARTENAIRES EN 2020.....	107
8.1 - Association des organismes HLM d'Auvergne-Rhône-Alpes.....	107
8.2 - Action Logement.....	112
8.3 - La Banque des Territoires.....	115
9 - ANNEXE : BILAN D'ACTIVITÉ DU CRHH EN 2020.....	117
9.1 - Activité des CRHH pléniers.....	117
9.2 - Activité des bureaux.....	117
9.3 - Activité de la CHAL.....	119

ÉDITO



En 2020, la crise sanitaire a perturbé considérablement l'activité économique du pays, notamment dans le secteur de la construction. Conjugée au renouvellement des exécutifs municipaux, cette situation exceptionnelle s'est traduite par un recul important de la production de logements neufs.

Les politiques du logement et de l'hébergement se sont adaptées, les situations d'urgence ont été traitées et les travaux du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) se sont poursuivis. Je tiens à remercier particulièrement tous les acteurs du logement et de l'hébergement : ils ont été en première ligne durant cette période exceptionnelle, et se sont fortement investis pour accompagner et soutenir les personnes les plus fragiles.

De manière plus pérenne, et même s'il est à ce jour difficile d'en mesurer tous les effets sur les aspirations résidentielles de nos concitoyens, la crise a placé encore davantage le logement au cœur des préoccupations. Ce constat ne fait que renforcer la nécessité d'œuvrer collectivement au développement d'une offre de logements abordables et de qualité dans les territoires où nos concitoyens en ont le plus besoin.

Le plan « France relance », lancé le 3 septembre 2020 par le Premier ministre, offre des réponses à ces besoins, par exemple par son soutien à la rénovation thermique, à la relance de la construction durable ainsi qu'à l'accompagnement des personnes en situation de précarité.

Ce rapport annuel au CRHH a été enrichi par les contributions des bilans 2020 de l'AURA HLM, de la Banque des Territoires et d'Action logement, offrant une vision encore plus complète des actions et moyens engagés aux côtés de l'État et des collectivités. Qu'ils en soient remerciés.

Les politiques de l'hébergement et du logement font l'objet d'une mobilisation sans faille de la part des services de l'État, mais c'est bien collectivement, par l'action coordonnée et résolue de l'ensemble des acteurs de ces politiques, que nous réussirons. Ce rapport en témoigne. Je vous en souhaite bonne lecture.

Pascal MAILHOS
Préfet de la région Auvergne – Rhône – Alpes

1 - Les données de cadrage

Population¹

Auvergne-Rhône-Alpes compte 7 994 459 habitants.

Le taux annuel moyen de variation de la population pour la période 2013-2018 s'établit à +0,6 % (+0,4 % au titre du solde naturel et + 0,3 % au titre du solde migratoire²), 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 (avec respectivement -0,4 %/an et -0,3 %/an), et deux fois supérieure à la moyenne régionale en Haute-Savoie (+1,2 %/an).

La densité de la population s'établit à près de 115 habitants/km². Elle varie cependant de 25 habitants/km² dans le Cantal à plus de 572 habitants/km² dans le Rhône.

La région compte 3 575 137 ménages, soit près de 40 000 de plus qu'au 1^{er} janvier 2017.

Logement³

Auvergne-Rhône-Alpes compte 4 487 537 logements, dont 79,7 % de résidences principales (source : Insee RP 2018), soit près de 49 000 logements supplémentaires par rapport au 1^{er} janvier 2017.

La part des propriétaires occupants s'élève à 58,8 % des résidences principales. Elle est un peu supérieure à la moyenne de la France métropolitaine (57,6 %) et varie de 48,4 % dans le Rhône à 70,4 % dans le Cantal.

La part des résidences secondaires ou occasionnelles s'élève à 11,8 % du parc de logements. Elle est un peu supérieure à la moyenne de la France métropolitaine (9,8 %), et varie de 3,2 % 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 Savoie à 14,6 % dans l'Allier.

Revenus⁴

52,4 % des ménages fiscaux d'Auvergne-Rhône-Alpes sont imposés (contre 51,7 % en France métropolitaine). Cette part varie de 42,8 % en Haute-Loire à 57,1 % en Haute-Savoie.

La médiane du revenu disponible par unité de consommation s'élève à 22 480 €. Elle est supérieure à celle de la France métropolitaine (21 730 €), et varie de 20 360 € dans l'Allier à 26 600 € en Haute-Savoie.

Le taux de pauvreté s'établit à 12,7 %, contre 14,6 % en France métropolitaine. Ce taux varie de 8,8 % en Haute-Savoie à 15,5 % dans l'Allier.

1 Source : Insee RP 2013, 2017 et 2018

2 En raison des arrondis, les sommes peuvent ne pas être égales au total affiché.

3 Source : Insee RP 2017 et 2018

4 Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal 2018

2 - La construction neuve et l'offre locative

2.1 - Le marché du logement et la construction neuve

La réglementation environnementale des bâtiments neufs (RE2020)

Initialement prévue au 1er juillet 2021, l'entrée en vigueur de la RE2020 a été fixée par décret¹ au 1er janvier 2022 pour les bâtiments d'habitation et au 1^{er} juillet 2022 pour les bâtiments de bureaux et d'enseignement.

Cette réglementation est axée autour de trois objectifs. Le premier est la diminution de l'impact environnemental des bâtiments neufs afin d'agir enfin sur ce secteur qui est responsable de 22,5 % des émissions régionales de gaz à effet de serre. Le second est de poursuivre la baisse des consommations énergétiques des bâtiments, en améliorant les exigences fixées par la précédente réglementation et agir ainsi sur un secteur responsable de 43,5 % des consommations énergétiques régionales. Enfin le troisième objectif est de construire des bâtiments adaptés aux conditions climatiques futures, notamment en exigeant une bonne prise en compte du confort estival en retenant un scénario de base similaire à la canicule de 2003.

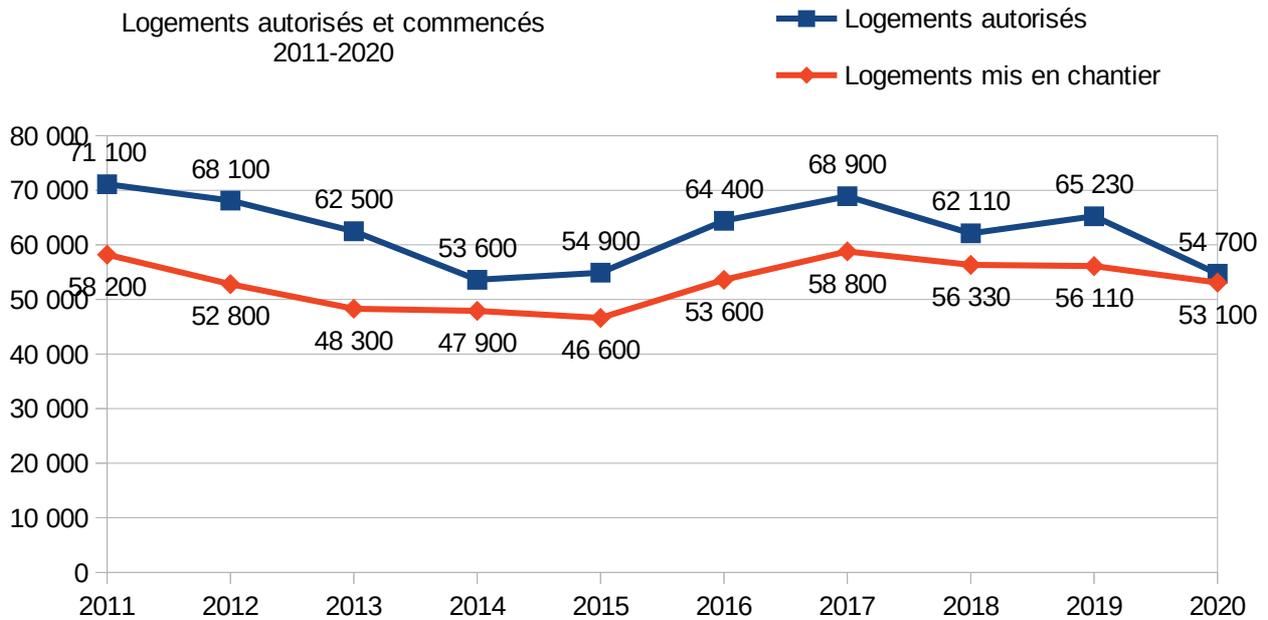
La montée en compétence de l'ensemble des acteurs est un axe de travail important de l'année 2021 afin de s'assurer de la bonne compréhension, et donc de la bonne application, de cette réglementation. L'analyse de l'impact du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie marque en effet un tournant important dans la façon de concevoir les constructions nouvelles.

Le dynamisme de la construction

Avertissement : certaines données, notamment celles concernant la fin de l'année 2019 et le début de l'année 2020, 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 2020, la région Auvergne-Rhône-Alpes représente respectivement 14,33 % et 14,10 % 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.

¹ Décret n° 2021-1004 du 29 juillet 2021 relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments en France métropolitaine (JO du 31 juillet)

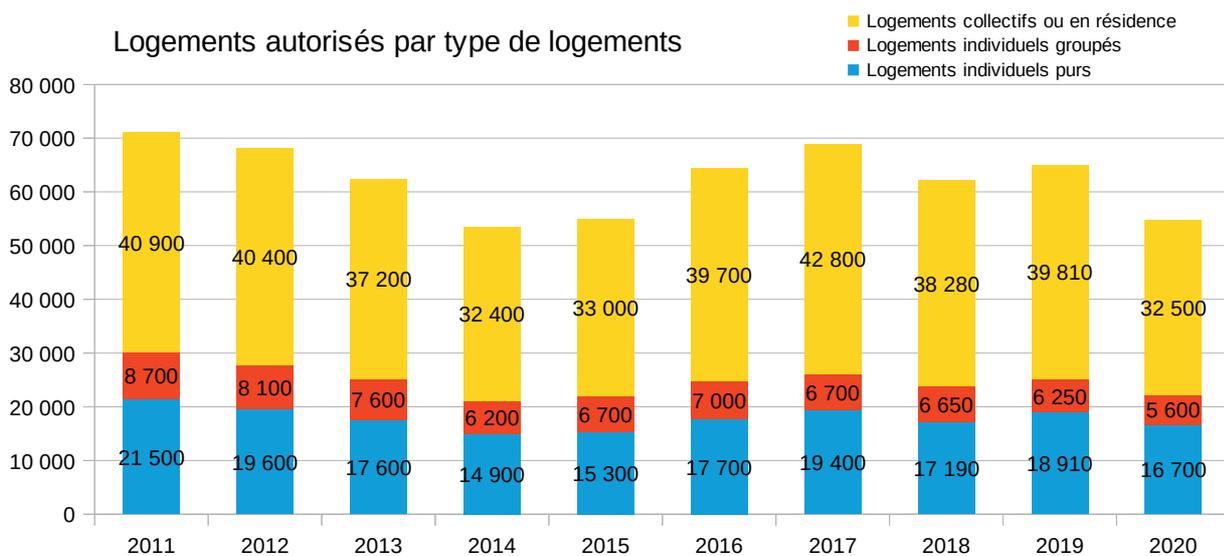


Source : SDES, Sit@del2, données en estimation date réelle arrêtées à fin décembre 2020

Avec 4 438 869 logements, Auvergne-Rhône-Alpes représente 12,7 % du stock de logements (source Insee RP2017) en France métropolitaine. La part de la région Auvergne-Rhône-Alpes dans la France métropolitaine reste donc plus importante pour les flux de la construction neuve que la part qu'elle représente dans le stock de logements.

En 2020, le nombre de logements autorisés (54 700 logements) est en nette diminution (-16%) par rapport à 2019 atteignant un niveau comparable aux niveaux planchers atteints lors de ces dix dernières années en 2014 et 2015. Cette tendance est encore plus prononcée que celle observée à l'échelle de la France métropolitaine, qui voit le nombre de logements autorisés baisser de 13,44 % entre 2019 et 2020.

Entre 2019 et 2020 en région Auvergne-Rhône-Alpes, le nombre de logements autorisés diminue plus sensiblement dans le collectif (-18,4%) que dans l'individuel pur (-11,7%) et l'individuel groupé (-10,4%).

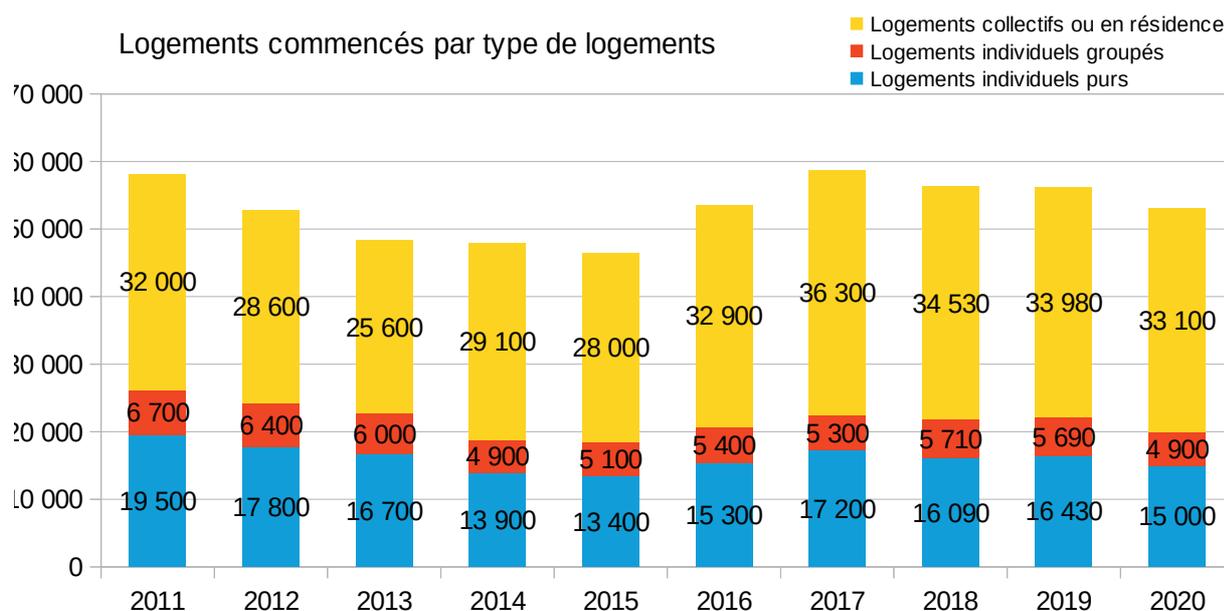


Source : SDES, Sit@del2, données en estimation date réelle arrêtées à fin décembre 2020

En 2020, 53 100 logements ont été mis en chantier, soit une baisse moins forte que pour les logements autorisés (-5,4 % contre -16%). Sur le temps plus long, le niveau de construction se retrouve proche de celui observé en 2016, au-dessus des niveaux observés entre 2013 et 2015. Entre 2019 et 2020, le nombre de logements commencés a diminué plus fortement en France métropolitaine (-12,5%) qu'en région AURA.

Si l'on rapporte le nombre de mises en chantier au stock de logements existant, la région conserve un indicateur de dynamisme de la construction¹ (1,20) plus important que celui de la France métropolitaine (1,08). Ces deux indicateurs enregistrent des baisses équivalentes par rapport aux niveaux observés en 2019 (respectivement 1,28 et 1,15).

Les logements individuels groupés commencés subissent la plus forte baisse (-13,9 % entre 2019 et 2020), devant les logements individuels purs commencés (-8,7%), les logements collectifs ou en résidence ou en résidence commencés résistant mieux que les autres (-2,6%).



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

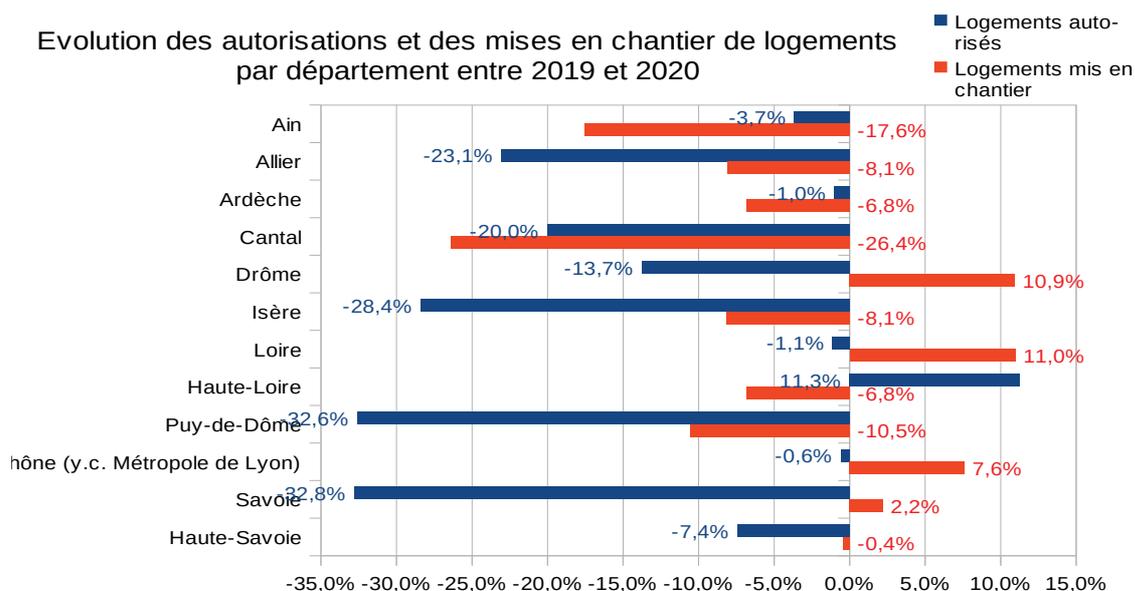
Au niveau départemental, seul le département de la Haute-Loire (+11,3%) enregistre une augmentation des autorisations de logements entre 2019 et 2020. L'Ardèche, l'Ain, la Loire et le Rhône voient le nombre de logements autorisés diminuer mais se maintenir avec des baisses inférieures à 4 %. En revanche les départements de l'Allier, du Cantal, de la Drôme, de l'Isère, du Puy-de-Dôme et de la Savoie connaissent des baisses plus significatives, allant de -13,7 % à -32,8 %.

¹ Logements commencés en 2020/stocks de logements InseeRP2017*100

	Logements autorisés		Logements commencés	
	2020	2019	2020	2019
Ain	4 740	4 920	4 130	5 010
Allier	700	910	680	740
Ardèche	1 970	1 990	1 640	1 760
Cantal	440	550	390	530
Drôme	2 950	3 420	2 940	2 650
Isère	8 110	11 330	8 340	9 080
Loire	3 480	3 520	2 830	2 550
Haute-Loire	890	800	680	730
Puy-de-Dôme	3 560	5 280	3 910	4 370
Rhône (y.c. Métropole de Lyon)	12 060	12 130	11 600	10 780
Savoie	3 710	5 520	4 590	4 490
Haute-Savoie	12 090	13 060	11 360	11 410
Total Régional	54 700	63 430	53 090	54 100

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

Seuls quatre départements connaissent une hausse du nombre de logements commencés en 2020 par rapport à 2019 : la Drôme, la Loire, le Rhône et la Savoie. Les autres départements de la région connaissent des baisses des mises en chantier, mais dans une moindre mesure par rapport à la baisse des logements autorisés.



Source : SDES, Sit@del2, données en estimation date réelle arrêtées à fin février 2021

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/Sit@del2)).

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

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

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



L'aide à la relance de la construction durable

L'aide à la relance de la construction durable (ARCD), dotée d'une enveloppe nationale de 350 M€ sur deux ans, vise à participer au financement des équipements publics et autres équipements d'aménités urbaines rendus nécessaires par la construction de nouveaux logements.

L'ARCD est un dispositif automatique, qui ne nécessite aucune intervention de la part de la commune (pas de dépôt de dossier). Toutes les communes sont éligibles, à l'exception des communes carencées au titre de la loi SRU.

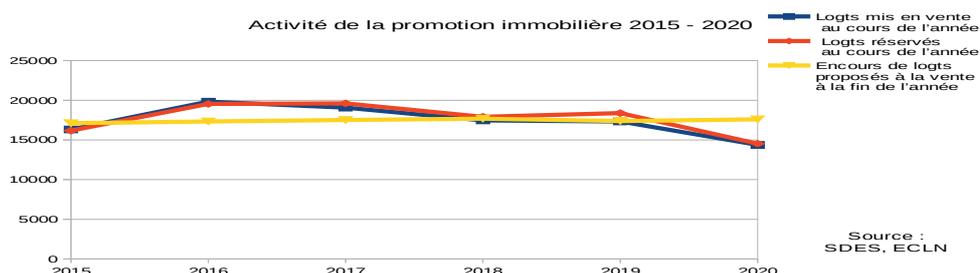
L'aide est calculée à partir de l'exploitation des données de la base Sitadel, sur la base des permis de construire délivrés pour tout m² de logement construit au-delà d'un seuil de densité fixé pour la commune, pour les programmes d'au moins deux logements. Le montant de l'aide s'élève à 100 € par m² de logement nouvellement créé au-dessus du seuil de densité, avec l'application d'une bonification pour les projets de transformation de bureaux en logements ou pour les projets hors construction neuve sur terrain nu situés sur des communes signataires d'un projet partenarial d'aménagement (PPA) et d'une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT).

Les montants d'aide à verser aux communes au titre de l'année 2021 seront fixés par un arrêté interministériel, en fonction des permis de construire délivrés entre septembre 2020 et août 2021.

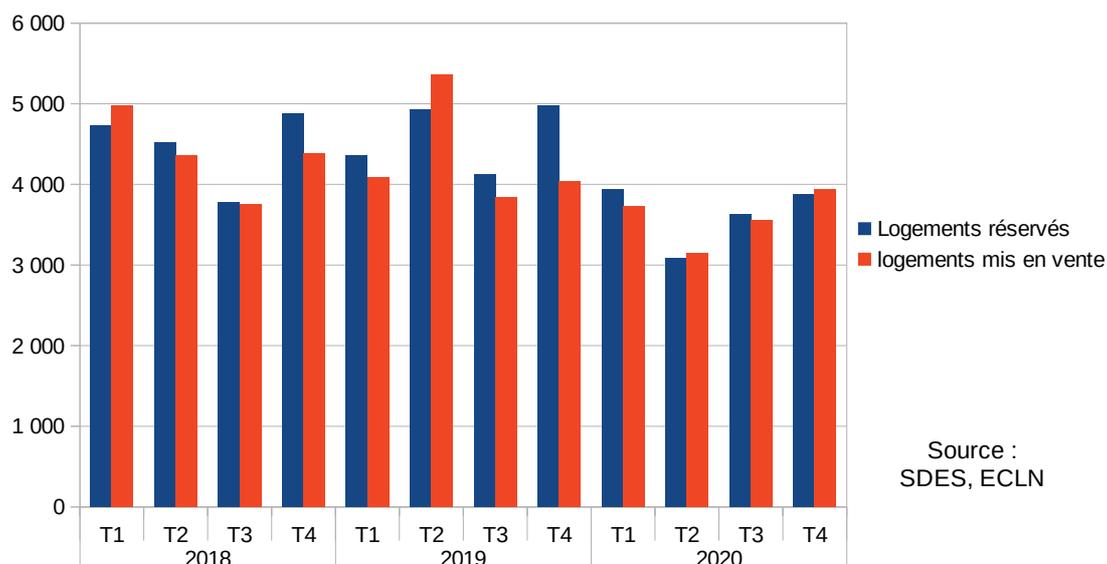
La commercialisation des logements neufs

Après une augmentation du nombre de logements réservés en 2019, l'année 2020 connaît une forte baisse du nombre de logements mis en vente, et du nombre de logements réservés pour atteindre les niveaux les plus faibles enregistrés depuis 6 ans. De ce fait, l'encours de logements proposés à la vente se maintient à fin 2020 par rapport aux années précédentes.

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) confirme les effets de la crise sanitaire sur l'activité de promotion immobilière. Le second trimestre de l'année 2020, qui correspond au confinement de la population, a atteint un niveau historiquement faible, que ce soit pour les mises en vente et les réservations de logements neufs. Les troisième et quatrième trimestres de l'année 2020 voient un retour progressif aux niveaux constatés début 2019.



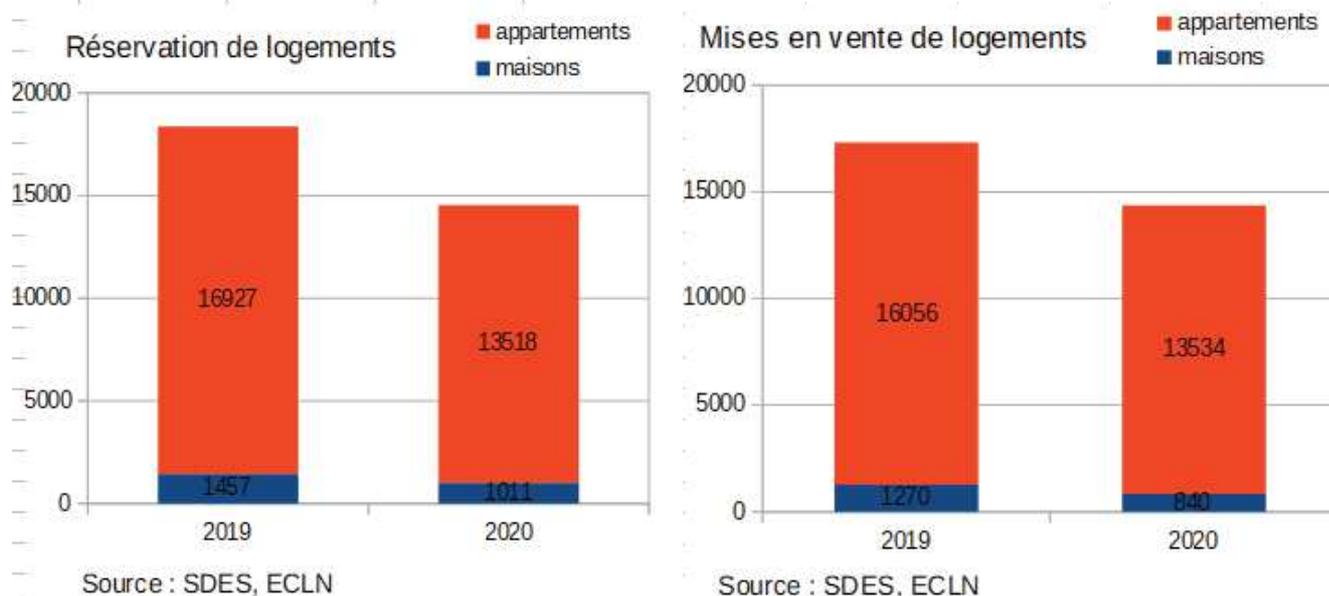
Activité de la promotion immobilière Logements réservés et mis en vente



Source :
SDES, ECLN

En 2020, le nombre de logements réservés (14 529) a très sensiblement baissé par rapport à l'année 2019 (-21%), dans le même ordre de grandeur que la baisse observée au niveau national (-22,8%). Cette baisse régionale est plus importante pour les maisons individuelles (-30,6 %) que pour les appartements (-20,1%).

Pour ce qui est des mises en vente de logements neufs (14 374), la baisse observée par rapport à 2019 est également significative (-17%). La baisse est plus importante pour les maisons individuelles (-34%) que pour les appartements (-15,7%). Au niveau national, le repli est encore plus marqué (-25,1%).



Source : SDES, ECLN

Source : SDES, ECLN

Tous les départements de la région, excepté l'Ardèche (7%) enregistrent une diminution ou une stagnation des réservations de logements neufs entre 2019 et 2020. Les départements de l'Ain, du Rhône, de la Savoie et de la Haute-Savoie, qui représentent un volume important du marché de la promotion immobilière de la région connaissent tous des baisses de plus de 20 %. Le Puy-de-Dôme (-15%), et l'Isère (-8%) connaissent des baisses plus contenues.

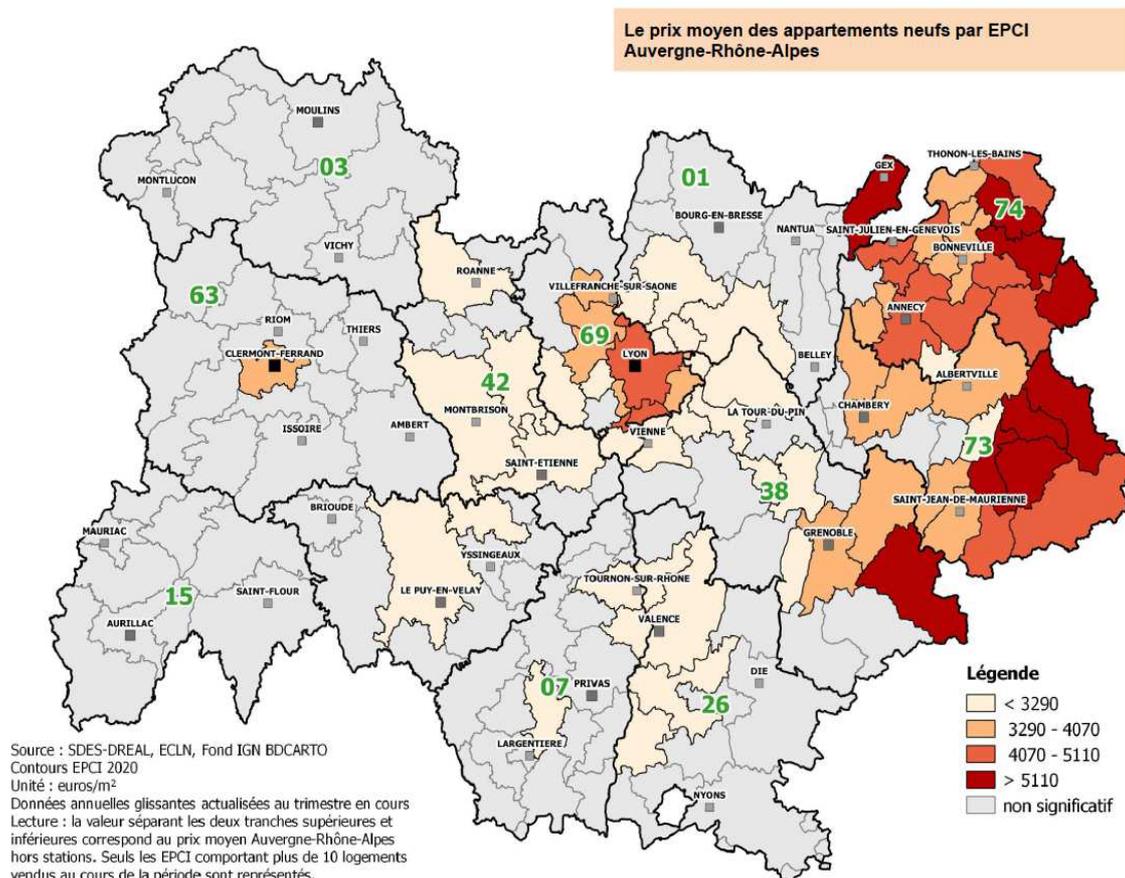
Les réservations ayant baissé encore plus fortement que les mises en ventes, l'encours de logements proposés à la vente fin 2020 est en légère augmentation (1,3%) par rapport à fin 2019. Au niveau de la France métropolitaine, l'encours proposé à la vente diminue de 8,3%.

Réservations	2019	2020	variation
Ain	1 190	793	-33%
Allier	0	0	0%
Ardèche	56	60	7%
Cantal	11	11	0%
Drôme	510	319	-37%
Isère	2 730	2 512	-8%
Loire	488	305	-38%
Haute-Loire	101	50	-50%
Puy-de-Dôme	1 435	1 216	-15%
Rhône (y.c. Métropole de Lyon)	5 673	4 160	-27%
Savoie	1 684	1 351	-20%
Haute-Savoie	5 001	3 878	-22%

Prix de vente moyen	2019	2020	variation
Maison individuelle neuve (€)	310 770	358 843	15,47 %
Appartement neuf (€/m ²)	4 240	4 270	0,72 %

(source : SDES, DREAL, ECLN)

Les prix sont orientés à la hausse tant pour les appartements que pour les maisons individuelles. Ainsi, en moyenne sur 2020, le prix des appartements s'élève à 4 270 €/m² en Auvergne-Rhône-Alpes, soit une très légère hausse de 0,7% par rapport à 2019. Dans l'ensemble du pays, le prix moyen au m² pour les logements collectifs est de 4 313 € (+ 1,5%). 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 en 2020 à 358 843 € le lot, soit 15,5% de plus qu'au cours de l'année précédente. L'impact de la crise sanitaire sur les prix des maisons individuelles devra être étudié plus finement dans les prochaines années pour déterminer s'il s'agit d'un effet conjoncturel ou structurel. France entière, le prix des maisons a augmenté de 4,8% et s'élève à 291 378 € par lot. La région enregistre le prix par lot le plus élevé après l'Île-de-France.



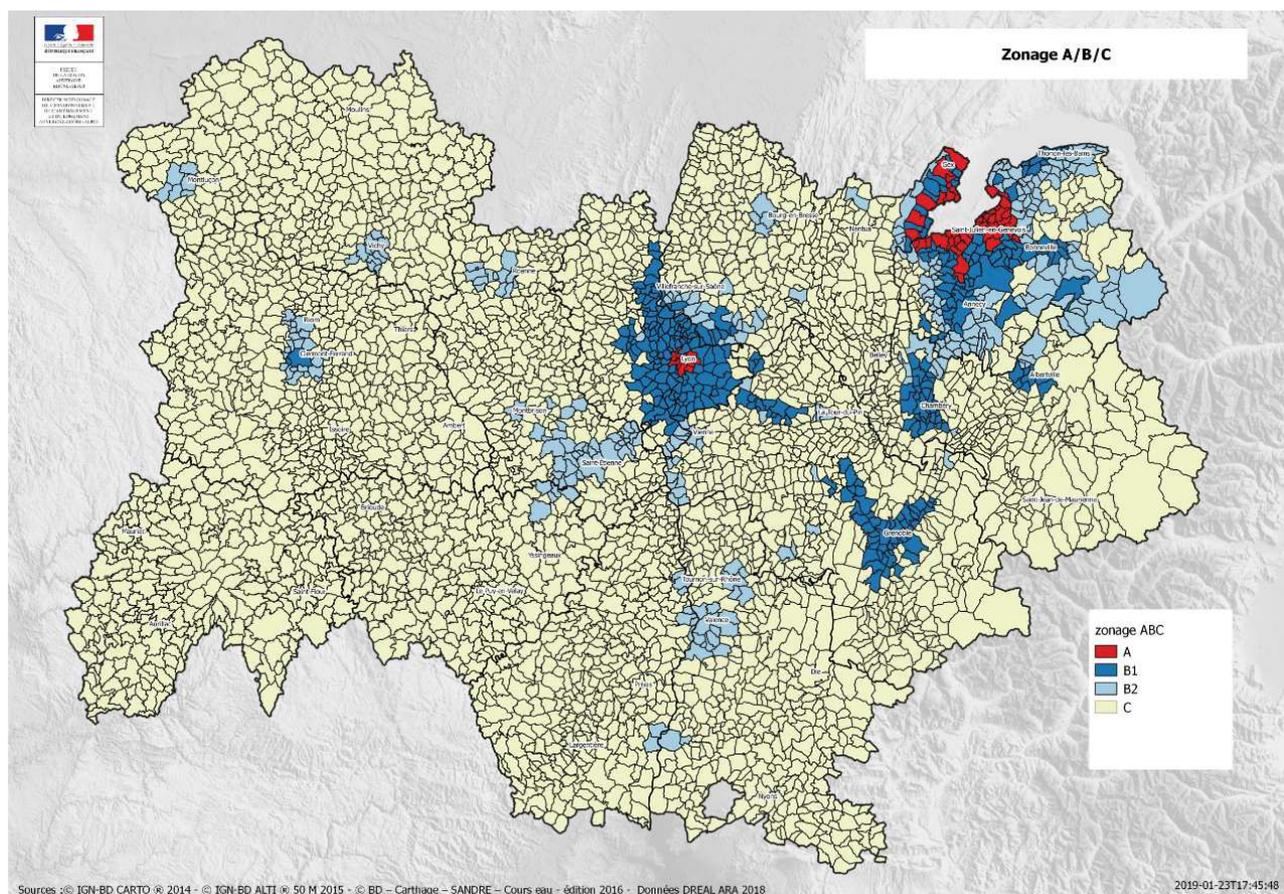
L'investissement locatif défiscalisé

En région Auvergne-Rhône-Alpes, 371 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, 124 dans le Rhône, 39 en Savoie, 103 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.

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 au lien suivant :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/dispositif-pinel>



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

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

Pour les baux conclus en 2020, les plafonds annuels de ressources des locataires sont les suivants :

Composition du foyer locataire	Lieu de situation du logement			
	Zone A Bis (en €)	Zone A (en €)	Zone B1 (en €)	Zones B2 et C (en €)
Personne seule	38 377	38 377	31 280	28 152
Couple	57 357	57 357	41 772	37 594
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	75 188	68 946	50 233	45 210
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	89 769	82 586	60 643	54 579
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	106 807	97 766	71 340	64 206
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	120 186	110 017	80 399	72 359
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	13 390	12 258	8 969	8 070

En Auvergne-Rhône-Alpes, les plafonds de loyers dans les communes de zone A ont fait l'objet d'une modulation par l'arrêté préfectoral n°15-034 du 4 février 2015. Les plafonds de loyers dans les autres zones sont les mêmes que ceux fixés au niveau national. Pour les baux conclus en 2020, les plafonds de loyers applicables en Auvergne-Rhône-Alpes sont les suivants :

Plafonds de loyers (en €/m²)	
Zone	2020
Zone A modulée par arrêté préfectoral : Lyon et Villeurbanne	12,42
Zone A modulée par arrêté préfectoral : Genevois français	12,72
B1	10,51
B2 / C (sur agrément)	9,13

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](#)).

La loi de finances pour 2021 proroge le dispositif d'investissement locatif "Pinel" jusqu'au 31 décembre 2022, ce dernier se réduira progressivement en 2023 et 2024. Pour mémoire, ce dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire vise les opérations réalisées jusqu'au 31 décembre 2021 permettant une réduction d'impôt de 12 %, 18 % ou 21 % en fonction de la durée d'engagement locatif (6, 9 ou 12 ans).

Le dispositif est toutefois maintenu en l'état jusqu'en 2024 pour les logements situés dans les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ou qui respectent un niveau de qualité, en particulier en matière de performance énergétique et environnementale, supérieur à la réglementation, dont les critères seront définis par décret.

En outre, la loi de finances pour 2020 (art. 161) a opéré un recentrage de ce dispositif, en prévoyant que la réduction d'impôt est limitée aux acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement situés dans des bâtiments d'habitation collectifs, à compter du 1er janvier

2021. Cette même condition de situation du logement s'applique désormais également au logement que le contribuable fait construire.

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 2019.

En 2019, 8 874 terrains à bâtir ont été achetés en Auvergne-Rhône-Alpes par des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle soit une baisse de 1,6% par rapport à l'année précédente. Par contre, sur les 3 dernières années, on observe une hausse globale de 12,9 % du nombre de terrains achetés en région.

AUVERGNE-RHONE-ALPES	Nombre de terrains achetés	Prix moyen du terrain (en €)	Prix moyen du terrain (en €/m ²)	Surface moyenne (en m ²)
2019	8 874	97 588	96	1 014
2018	9 022	97 899	95	1 031
2017	9 948	93 533	90	1 039
2016	7 863	92 313	92	1 003
Variation 2019/2018	-1,64 %	-0,32 %	1,05 %	-1,60 %
Variation 2019/2016	12,86 %	5,71 %	4,35 %	1,06 %

Source : SDES, DREAL, Enquête EPTB 2018

La surface moyenne en m² des terrains achetés (1 014m²) est en très légère diminution par rapport à 2018 (-1,6%). Parallèlement, le prix moyen en €/m² est en légère augmentation (+1%) et s'établit à 96 €/m². Sur une période de 3 ans, le prix moyen au m² a augmenté de 4,4 %. 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 2019 est de 97 588 €, en très légère baisse (-0,3 %) par rapport à 2018, alors que la tendance sur les trois dernières années est à la hausse (+5,7%).

Les terrains achetés en 2019 en vue de la construction d'une maison individuelle

		Prix moyen/m ² en euros	Variation 2019 / 2018	Variation 2019 / 2014	Surface moyenne en m ²	Variation 2019 / 2018	Variation 2017 / 2014	Prix moyen du terrain 2019	Variation 2019 / 2018	Variation 2019 / 2014
01	Ain	106	5%	13%	920	-6%	-2%	97 108	-2%	11%
03	Allier	21	13%	2%	1 669	-2%	11%	34 633	10%	14%
07	Ardèche	49	-4%	-11%	1 310	-3%	1%	63 694	-6%	-11%
15	Cantal	23	-13%	-6%	1 592	13%	21%	37 070	-1%	14%
26	Drôme	103	3%	5%	834	2%	-1%	86 164	5%	5%
38	Isère	114	7%	7%	961	-4%	0%	109 091	3%	7%
42	Loire	71	-5%	-2%	1 031	6%	5%	72 727	1%	3%
43	Haute-Loire	34	-10%	-20%	1 510	17%	16%	51 135	5%	-7%
63	Puy-de-Dôme	62	29%	8%	1 044	-17%	-1%	64 445	8%	7%
69	Rhône	208	4%	22%	777	-2%	-5%	161 888	1%	15%
73	Savoie	104	-13%	-10%	1 022	14%	12%	106 603	-1%	1%
74	Haute-Savoie	191	5%	12%	832	-6%	-9%	158 709	-1%	2%
	Région	96	1%	6%	1 014	-1%	1%	97 588	0%	7%

Source: SDES, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2019

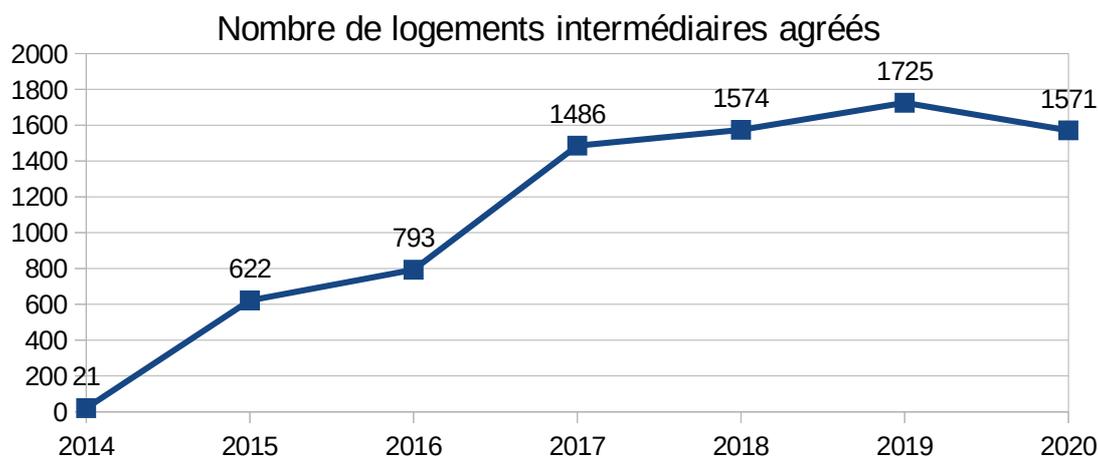
Le logement intermédiaire pour les investisseurs institutionnels

L'article 50 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 a modifié le régime fiscal du logement locatif intermédiaire défini à l'article 279-0 bis A du code général des impôts, avec notamment la suppression de l'agrément préalable. Il a également instauré une obligation de transmission d'informations sur les opérations concernées par ce régime, codifiée aux articles L. 302-16-1 et L. 302-16-2 du code de la construction et de l'habitation.

Plusieurs conditions doivent être respectées pour bénéficier du régime fiscal :

- les logements doivent être situés en zones A ou B1 ;
- les logements sont destinés à être loués pendant une durée minimale de 20 ans. Toutefois, le bailleur peut revendre les logements à partir de la 11ème année (dans la limite de 50 % des logements ayant bénéficié de l'agrément) et la totalité de ses logements au bout de la 16ème année ;
- les logements doivent être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au moins 25 % de surfaces habitables de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS, PSLA, foyers pour personnes âgées ou handicapées, structures financées en produit spécifique, usufruit locatif social). Cette condition n'est toutefois pas exigée pour les programmes qui se situent dans une commune comprenant plus de 50 % de logements locatifs sociaux et dans les quartiers faisant l'objet d'une convention NPNRU.
- les loyers sont plafonnés et les ressources des locataires ne doivent pas excéder des plafonds (plafonds du dispositif dit Pinel).

Le dispositif s'est déployé progressivement depuis 2014. Après une année 2019 record avec 1725 logements intermédiaires agréés, l'année 2020 a connu une petite baisse pour revenir à 1571 logements agréés, soit un retour au niveau de 2018.

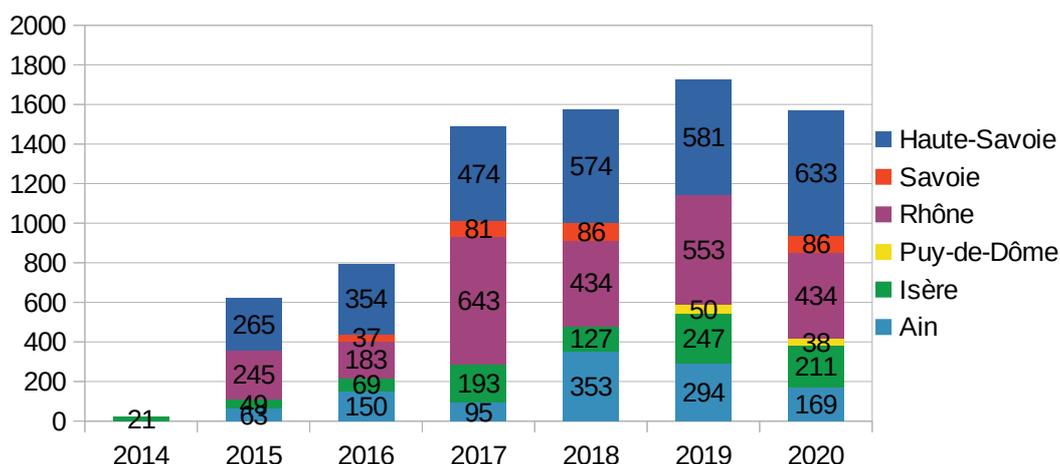


Source : DREAL, SPLS-GALION

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

En 2020, 68 % des agréments ont été délivrés pour des programmes en Haute-Savoie et dans le Rhône.

Nombre de logements intermédiaires agréés répartition par département



Source : DREAL, SPLS-GALION

La mobilisation du foncier public à des fins de logements

La mobilisation du foncier public aux fins de logement repose sur la vente à prix réduit des terrains de l'État ou de ses entreprises et établissements publics pour construire des programmes comportant des logements sociaux. C'est ainsi que d'anciennes casernes, prisons désaffectées ou locaux inutilisés reprennent vie.

Dans chacune de ces opérations, l'État mène une politique foncière et inscrit chaque action dans le cadre d'une stratégie d'aménagement : refaire la ville sur la ville, édifier des logements sur des friches, renouveler le tissu urbain, mais aussi garantir l'équilibre entre les territoires. Mobiliser le foncier public permet de maintenir cet équilibre, en construisant là où il est difficile de se loger, en bâtissant des logements sociaux, en redonnant vie aux centres-ville par l'installation de nouveaux habitants.

Depuis la mise en place du dispositif dans la région Auvergne-Rhône-Alpes en 2014, 49 terrains ont été cédés, ce qui représente un potentiel de construction de plus de 5 000 logements, dont près de 3 000 sont des logements sociaux.

	Cession à destination de logement				
	Nombre de terrains	Dont Etat		Dont établissements publics	
		Hors décote	Avec décote	Hors décote	Avec décote
2014	8	2	1	5	0
2015	6	1	2	3	0
2016	10	1	7	2	0
2017	9	2	5	2	0
2018	7	0	3	4	0
2019	6	1	3	2	0
2020	3	1	2	0	0

En 2020, en raison de la crise sanitaire et du report des éléments municipales, la mobilisation du foncier public en faveur de la production du logement a été ralentie dans la région Auvergne-Rhône-Alpes. Trois terrains ont cependant été vendus, dont un avec une décote importante :

Commune	Nom du site	Propriétaire/ utilisateur	Surface	Potentiel logements	Dont potentiel logements sociaux	Prix de vente ou montant bail	Montant de la décote (si elle existe)
DOMENE (38)	Ancienne subdivision DDE	Etat/METP	1 484 m ²	10	10	37 260 €	320 940 €
LA TOUR DU PIN (38)	Ancien lycée horticole	Maison Passions	12 790 m ²	34	6	380 000 €	
LYON (69)	Ex CIO 52B rue du Point du Jour		287 m ²	3	3		

Malgré la crise sanitaire, les services de l'État dans les départements sont restés engagés dans cette mission pour faire émerger des projets. Certaines opérations ont tout de même pu voir le jour : le projet de plus grande envergure se situe à Valence, et comprend 153 logements dont 128 logements sociaux.

De manière générale, les décotes restent un outil efficace pour faire émerger les projets complexes, notamment pour compenser les surcoûts liés à la tension du marché (communes SRU, zones B2), à la présence de pollutions (amiante dans les bâtiments existants, pollutions des sols...).

Suite à l'avis du CRHH Auvergne Rhône-Alpes du 10 novembre 2020, la liste régionale du foncier public de la région a été mise à jour par l'arrêté du préfet de région du 19 novembre 2020.

2.2 - L'offre locative sociale

Le parc social régional¹

Le parc locatif social d'Auvergne-Rhône-Alpes s'établit à 576 739 logements au 1^{er} janvier 2020. En comptant les 8 782 logements non conventionnés des sociétés d'économie mixte, le parc des organismes HLM, des opérateurs agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion et des sociétés d'économie mixte s'élève à 585 521 logements.

En 2019, 9 216 logements sociaux ont été mis en service dans la région ; dans le même temps, 1 795 logements ont été démolis et 1 641 sont sortis du parc social suite à leur vente.

Auvergne-Rhône-Alpes représente un peu moins de 12 % du parc social de la France métropolitaine (16 % du parc métropolitain hors Île-de-France).

Ce parc est inégalement réparti entre les territoires de la région : trois départements concentrent plus de la moitié de l'offre sociale : le Rhône (plus de 30 %), l'Isère (près de 16 %), et la Loire (plus de 10 %). A contrario, les départements du Cantal et de la Haute-Loire comptent à eux deux moins de 3 % du parc social régional.

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 29 %.

¹ Sources : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux – RPLS au 01/01/2020 et Insee RP 2017

La densité du parc social est de 16,3 logements sociaux pour 100 résidences principales en Auvergne-Rhône-Alpes. Ce taux est plus faible que la moyenne de la France métropolitaine (17,3 logements sociaux pour 100 résidences principales), mais un peu plus important que celui de la moyenne des régions de France métropolitaine hors Île-de-France, qui n'est que de 15,5 logements sociaux pour 100 résidences principales. Ce taux est stable dans la région par rapport au 1^{er} janvier 2019. Il varie de 8,1 logements sociaux pour 100 résidences principales dans le Cantal à 21,5 logements sociaux pour 100 résidences principales dans le Rhône.

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

L'impact économique du logement social sur les entreprises du bâtiment (étude CERC)

En 2019, une [étude sur l'impact économique du logement social](#) sur les entreprises du bâtiment a été menée par la CERC Auvergne-Rhône-Alpes, sous pilotage et avec le soutien financier de la DREAL, et 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), le Secrétariat Général aux Affaires Régionales. L'étude portait sur la production de logements neufs ainsi que sur les travaux sur le parc existant.

A la suite de cette étude, il a été décidé de mettre en place, avec le même pilotage et le même partenariat, un tableau de bord qui pourrait être actualisé tous les ans. La CERC a donc produit une actualisation pour l'année 2019 qui montre que le chiffre d'affaires lié au logement social représente 21 % du chiffre d'affaires total du secteur bâtiment réalisé sur le secteur du logement, soit 2,3 Mds € et a minima 20 000 équivalents temps plein mobilisés pour la réalisation de ces travaux, sans compter les emplois mobilisés dans les autres filières.

Le logement social constitue un enjeu majeur pour l'équilibre territorial et la mixité sociale mais il est donc aussi un moteur de l'économie régionale en Auvergne-Rhône-Alpes et il y a donc un enjeu fort à développer dans notre région une production de logements sociaux ambitieuse ainsi qu'une activité soutenue d'intervention sur le parc social existant.

[Téléchargez le tableau de bord 2019](#)

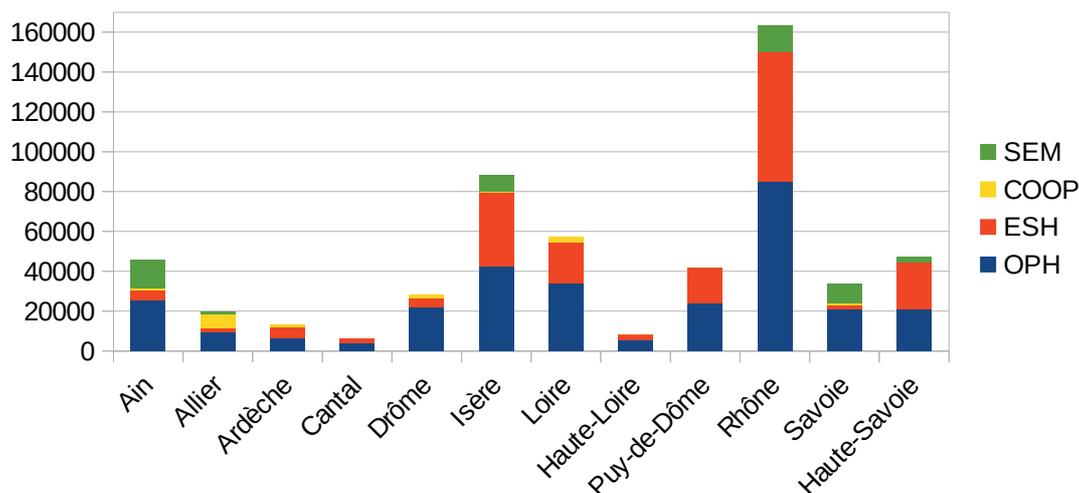
Le paysage des bailleurs sociaux en région

Au 1er janvier 2020 (source RPLS – traitement HCVD), Auvergne-Rhône-Alpes comptait 69 bailleurs sociaux ayant leur siège dans la région (hors opérateurs MOI et autres personnes morales), qui se décomposent en :

- 30 offices publics de l'habitat (OPH), propriétaires de 300 177 logements conventionnés, soit 54 % du parc conventionné régional. Les deux plus petits OPH comptent moins de 2 000 logements conventionnés chacun, tandis que les trois plus importants comptent plus de 25 000 logements conventionnés ;
- 19 entreprises sociales pour l'habitat (ESH), représentant 169 200 logements conventionnés, soit 30 % du parc conventionné régional. La taille du parc des ESH varie de moins de 300 logements pour le plus petit organisme à près de 40 000 pour le plus important. La plupart des ESH interviennent dans plusieurs départements ;
- 12 entreprises publiques locales (EPL), couramment dénommées sociétés d'économie mixte (SEM), avec un parc de 48 406 logements conventionnés, soit près de 9 % du parc conventionné régional. Plus de la moitié des EPL comptent moins de 1 500 logements conventionnés chacun, tandis qu'un organisme compte à lui seul plus de la moitié des logements conventionnés des SEM de la région ;
- 8 sociétés coopératives (SCIC ou SCP HLM), avec un parc de 15 262 logements conventionnés, soit un peu moins de 3 % du parc conventionné régional. Plus de la moitié des sociétés coopératives HLM comptent moins de 1 000 logements chacune. Un organisme représente près de la moitié du parc conventionné des sociétés coopératives.

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

Volume du parc de logements conventionnés par département et par famille de bailleurs
(au 1er janvier 2020)



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 1^{er} janvier 2021. Sont exemptés de cette obligation de regroupement :

- les organismes HLM dont l'activité principale est l'accèsion 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.

La loi propose différentes modalités de regroupement :

- la fusion,
- le groupe vertical,
- le groupe horizontal, avec la création de sociétés de coordination.

Ces regroupements doivent permettre la mutualisation des ressources et compétences, des économies d'échelles et de coûts de gestion. 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, accèsion 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.

48 des 76 organismes HLM ayant leur siège social en Auvergne-Rhône-Alpes à fin 2018 étaient concernés par les obligations de regroupement, dont 24 OPH, 11 ESH, 9 SEM et 4 coopératives HLM ; 4 de ces organismes sont exemptés de cette obligation aux motifs d'exception départementale (ADIS en Ardèche), de chiffre d'affaires de plus de 40M€ (SEM Cristal Habitat) et d'activité d'accèsion sociale (Ain Habitat, Savoisiennne Habitat).

Au 1er janvier 2021, 22 organismes s'étaient mis en conformité, 9 étaient engagés dans un projet dont la conclusion était imminente, 12 avaient un projet avancé mais dont la mise en œuvre faisait l'objet de retards et 5 étaient encore sans solution.

25 bailleurs de la région ont fait le choix d'intégrer une société de coordination, en majorité des OPH :

- 15 OPH au sein de 9 sociétés de coordination (7 qui auront leur siège social dans la région et 1 en région Centre Val de Loire et 1 nationale) ;
- 10 autres bailleurs (ESH, SEM, coop HLM) au sein de société de coordination à dimension nationale ou régionale.

A l'issue de cette restructuration, le paysage régional des organismes HLM devrait compter 7 sociétés de coordination et 65 organismes HLM : 23 OPH (9 OPH en moins), 19 ESH, 15 SEM (dont 3 nouvelles), 8 coopératives HLM. Ce nouveau paysage apparaît satisfaisant, les partenariats qui en découlent semblent efficaces, la mutualisation des moyens et l'optimisation des compétences seront profitables aux stratégies à développer sur les territoires.

Ces regroupements 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), 44 organismes avaient bénéficié en 2019 d'un report d'un an pour déposer leur convention. En juin 2020, le report a été renouvelé pour 26 organismes au motif que leur processus de regroupement était encore en cours. Fin 2020, 14 nouvelles conventions étaient négociées et en cours de signature par le préfet de région, s'ajoutant aux 32 déjà signées en 2019.

Les cessions entre organismes

En 2019, les ventes entre organismes HLM ont représenté 6 791 logements (source RPLS 2020). Réalisées à 72 % par des ESH, ces ventes progressent très légèrement, après avoir presque quadruplé en 2018 (6 109 logements en 2018 pour 1 597 logements en 2017) dans le cadre des politiques de recentrage territorial de certains organismes.

Les logements locatifs sociaux agréés en 2020 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 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 2020 a été conduit par le conseil d'administration du FNAP, et validé dans sa séance du 17 décembre 2019, en se basant sur le recensement des besoins des territoires de gestion, principe qui s'applique à la programmation du logement social depuis

2013. Le conseil d'administration du FNAP a programmé une tranche ferme et une tranche conditionnelle. La programmation en tranche ferme est de 110 000 logements sociaux (dont 38 250 PLAI) et la programmation en tranche ferme + conditionnelle est de 130 000 logements sociaux (dont 40 832 PLAI), pour une enveloppe de subventions consacrées aux aides à la pierre initialement de 433 M€, les tranches conditionnelles devant être débloquées par un budget rectificatif du FNAP pour les régions confirmant leurs perspectives.

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, 32 747 en 2018 et 31 790 en 2019.

Les objectifs régionaux pour 2020

Les objectifs fixés par le conseil d'administration du FNAP à la région Auvergne-Rhône-Alpes pour 2020, basés sur les capacités de production remontées par les acteurs du territoire, correspondent à 13 098 logements en tranche ferme, dont 4 683 PLAI, 5 524 PLUS, 2 891 PLS. Les objectifs en tranche ferme + complémentaire s'élèvent à 14 828 logements, dont 4 683 PLAI, 6 338 PLUS et 3 807 PLS. Ces objectifs restent sensiblement inférieurs aux besoins en offre nouvelle de logements sociaux, estimés pour la région à 16 700 logements.

Suite au CRHH plénier du 18 février 2020, la programmation a été validée 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 vigilance particulière est portée aux projets de logements à destination des personnes âgées produits en application de l'article 20 de la loi de 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement. Une [note de cadrage régionale](#) présentée au CRHH fin 2019 apporte une clarification aux territoires sur la réglementation relative à ce type d'opérations.

Les moyens financiers

Le montant de la dotation régionale au titre du logement locatif social s'élevait initialement à 41 950 068 €. Cette dotation est affectée à des subventions au PLAI. La consommation régionale définitive en autorisations d'engagement s'élève en fin de gestion 2020 à 31 060 101 €¹.

Les logements locatifs sociaux agréés

10 972 logements ont ainsi été agréés en 2020, dont 3 522 PLAI, 4 177 PLUS et 3 273 PLS.

Les agréments en 2020 sont en baisse de 24 % par rapport à 2019 où 14 379 logements sociaux avaient été agréés. Les PLUS, en baisse de 30 %, sont particulièrement impactés.

1 Source SISAL, hors reliquats chez les délégataires qui seront mobilisables pour la programmation 2021 et hors démolitions.

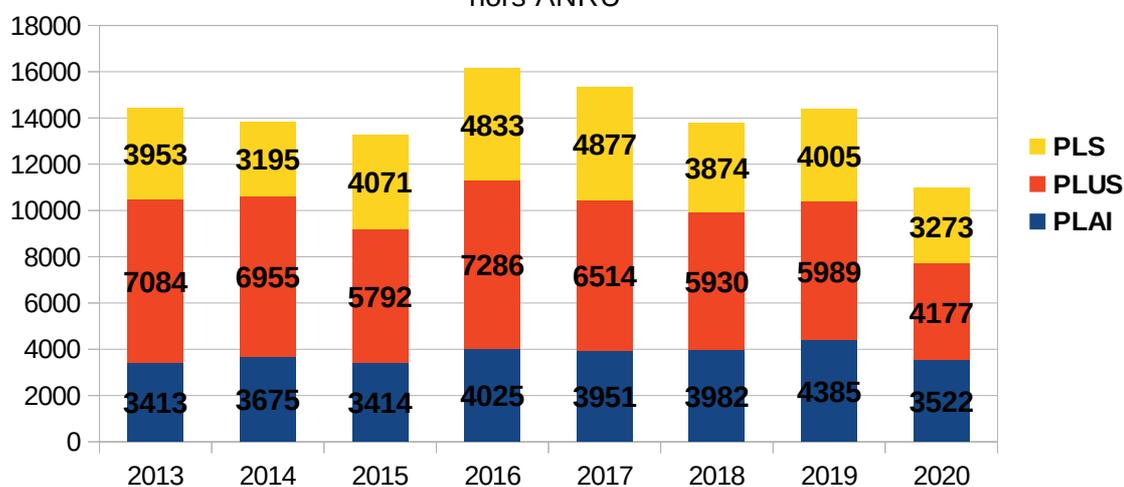
Logements agréés	PLAI	PLUS	PLS	Total
2019	4 385	5 989	4 005	14 379
2020	3 522	4 177	3 273	10 972
Evolution 2020/ 2019	-20%	-30%	-18%	-24%
Part de la région dans les agréments nationaux	12,5%	11,7%	13,5%	12,5%

Afin de veiller à une part importante de financement des logements PLAI, les plus sociaux, le FNAP fixe à 40 % minimum la part de PLAI dans le total PLUS-PLAI. En 2020, cette part est supérieure, à 46 %, mais résulte de la forte baisse de la production en PLUS.

Le contexte de crise sanitaire qui a marqué l'année 2020, ainsi que les élections et leur report, n'ont donc permis d'atteindre qu'à hauteur de 75 % l'objectif de production de logements sociaux qui avait été fixé en tranche ferme par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement le 18 février 2020. Le résultat est de 70 % pour les seuls PLUS et PLAI, c'est-à-dire en excluant les PLS.

Néanmoins la production régionale représente 12,5 % des agréments nationaux alors que le poids de la région dans les objectifs initiaux était de 11,4 %.

LLS agréés entre 2013 et 2020 dans la région Auvergne-Rhône-Alpes
hors ANRU



A titre indicatif :

- les agréments 2020 correspondraient à une évolution théorique du parc de logements sociaux¹ de 1,90 % ;
- la part des logements sociaux agréés en 2020 sur les logements autorisés (54 710 logements²) s'élève à 20,1 % (contre 22,1 % en 2019). Il est à relever que ce pourcentage sous-estime vraisemblablement la part effective des logements locatifs

1 Source RPLS, hors parc non conventionné des SEM

2 Source : SDES-DREAL, Sit@del2, estimations sur données actualisées au 4ème trimestre 2020

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.

La localisation des logements agréés

La production régionale se concentre toujours dans les zones les plus tendues : 68 % des logements agréés sont situés en zones A et B1 (73 % en 2019, 67 % en 2018).

Près de la moitié de la production se situe en commune déficitaire en logements sociaux au regard des obligations de la loi SRU. Cette proportion est significativement supérieure à 2019 (39%), revenant aux niveaux enregistrés en 2018 et 2017.

	Nombre de logements agréés	PLAI	PLUS	PLS	Total
2019	communes déficitaires SRU	1 917	2 564	1 142	5 623
	hors communes déficitaires SRU	2 468	3 425	2 863	8 756
	% en communes déficitaires SRU	43,7%	42,8%	28,5%	39,1%
2020	communes déficitaires SRU	1 792	1 928	1 557	5 277
	hors communes déficitaires SRU	1 730	2 249	1 716	5 695
	% en communes déficitaires SRU	50,9%	46,2%	47,6%	48,1%

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

Situation au 18 janvier 2021 (hors ANRU) – Source SISAL		Objectifs LLS fixés lors du CRHH du 18 février 2020				Nombre de logements agréés				Atteinte des objectifs fixés lors du CRHH du 18 février 2020			
		PLUS	PLAI	PLS	TOTAL LLS	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL LLS	% obj PLUS	% obj PLAI	% obj PLS	% obj total LLS
Territoires de gestion													
01	CD AIN	402	557	325	1 284	280	379	163	822	70%	68%	50%	64%
03	CD ALLIER	112	88	15	215	65	75	21	161	58%	85%	140%	75%
07	DDT ARDECHE	80	173	10	263	71	156		227	89%	90%	0%	86%
15	DDT CANTAL	41	69	2	112	16	31		47	39%	45%	0%	42%
26	DDT DROME	193	353	100	646	151	257	58	466	78%	73%	58%	72%
38	CA DU PAYS VOIRONNAIS	87	138	40	265	43	77	12	132	49%	56%	30%	50%
38	GRENOBLE ALPES METROPOLE	400	600	80	1 080	228	270	5	503	57%	45%	6%	47%
38	DDT ISERE	208	331	108	647	174	278	122	574	84%	84%	113%	89%
42	DDT LOIRE	196	361	148	705	169	241	209	619	86%	67%	141%	88%
43	DDT HAUTE-LOIRE	39	84	0	123	17	45	70	132	44%	54%		107%
63	CLERMONT AUVERGNE METROPOLE	263	342	80	685	229	270	73	572	87%	79%	91%	84%
63	DDT PUY-DE-DOME	148	136	112	396	105	85	18	208	71%	63%	16%	53%
69	METROPOLE DE LYON	1 100	1 200	1 500	3 800	597	695	1 564	2 856	54%	58%	104%	75%
69	DDT RHONE	220	450	300	970	142	330	211	683	65%	73%	70%	70%
73	CA GRAND CHAMBERY	204	317	42	563	186	68	50	304	91%	21%	119%	54%
73	DDT SAVOIE	66	133	166	365	20	20	100	140	30%	15%	60%	38%
74	CA ANNEMASSE-LES VOIRONS AGGLOMERATION	122	165	32	319	101	124	25	250	83%	75%	78%	78%
74	DDT HAUTE SAVOIE	802	868	541	2 211	928	776	572	2 276	116%	89%	106%	103%
REGION AUVERGNE-RHONE-ALPES		4683	6365	3601	14649	3522	4177	3273	10972	75%	66%	91%	75%

Les publics bénéficiaires

Les logements agréés en Auvergne-Rhône-Alpes en 2020 sont pour les trois quarts des logements ordinaires. 8 % des logements agréés sont des logements à destination des étudiants, 10 % sont des logements en structure collective de type foyers, 9 % sont des logements en résidence sociale.

Dans les agréments en résidence sociale, on compte 189 places en pension de famille et en résidences accueil, financées en PLAI¹.

Parmi les logements ordinaires, 94 logements ont bénéficié en 2020 de l'autorisation permettant l'attribution de ces logements en priorité à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap². Ils étaient 225 logements en 2019 et 183 en 2018.

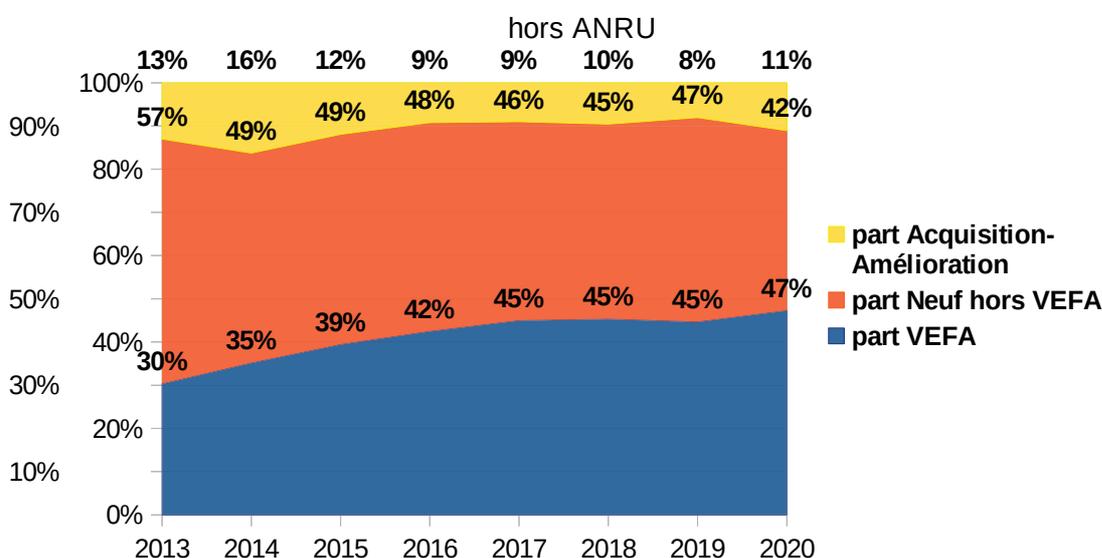
Les caractéristiques des logements agréés

La très grande majorité des logements locatifs sociaux agréés en 2020 sont des logements collectifs : 9 945 logements, soit 91 %. Seuls 737 sont des logements individuels et 290 sont situés dans des opérations mixtes individuel-collectif.

L'acquisition-amélioration représente 11 % des agréments, le taux étant très variable d'un territoire à l'autre, selon leurs caractéristiques : de 0 % pour l'agglomération d'Annemasse à 56 % pour la Haute-Loire.

En 2020, 13 logements seront remis sur le marché grâce à des financements en PALULOS communale permettant la réhabilitation de logements communaux conventionnés en logement social (assimilés aux financements PLUS dans ce bilan).

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



La part de logements en VEFA³, après s'être stabilisée pendant 3 années, reprend sa hausse en 2020 et s'élève à 47 %. La VEFA est particulièrement mobilisée dans les départements de l'Isère, de l'Ain, du Rhône et de la Haute-Savoie. En 2020, la part de la VEFA s'est d'ailleurs accrue dans des territoires « moins tendus ».

1 Voir chapitre « Le plan logement d'abord – Les pensions de famille »

2 Autorisation au titre de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement et de son décret d'application du 3 mai 2017

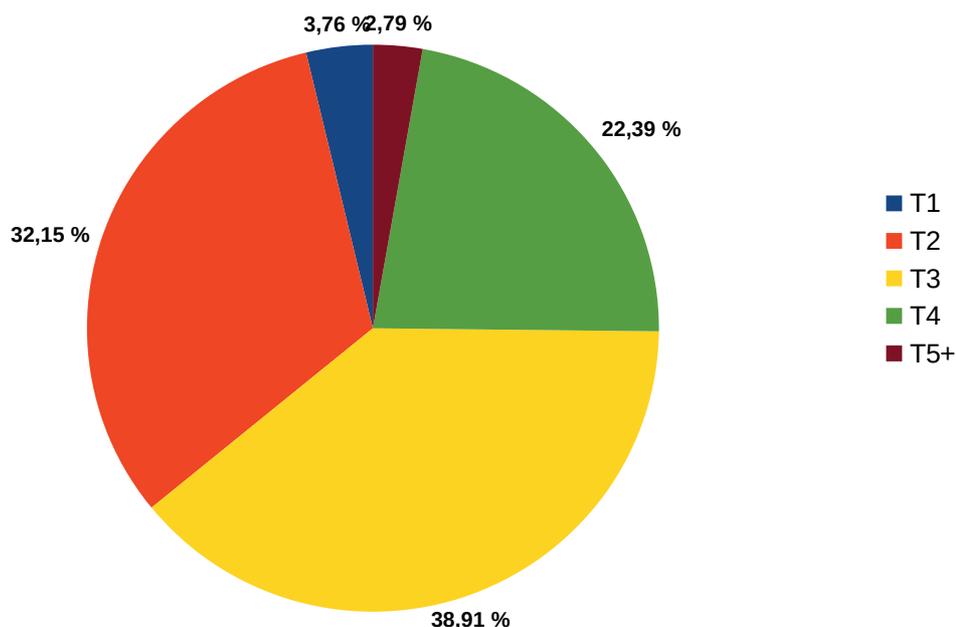
3 Vente en l'état futur d'achèvement (le bailleur social n'est pas le maître d'ouvrage de l'opération)

	Territoire de Gestion	Part de VEFA en 2020	Part de VEFA en 2019
01	Conseil départemental de l'Ain	69%	59%
03	Conseil départemental de l'Allier	26%	13%
07	Ardèche	0%	2%
15	Cantal	0%	0%
26	Drôme	14%	16%
38	Communauté d'agglomération du Pays Voironnais	86%	35%
38	Grenoble Alpes Métropole	38%	39%
38	Isère hors délégataire	88%	65%
42	Loire	30%	24%
43	Haute Loire	15%	34%
63	Clermont Auvergne Métropole	63%	24%
63	Puy de Dôme hors délégataire	36%	30%
69	Métropole de Lyon	42%	44%
69	Rhône hors délégataire	63%	59%
73	Communauté d'agglomération du Grand Chambéry	12%	44%
73	Savoie hors délégataire	54%	38%
74	CA Annemasse - les Voirons- Agglomération	82%	92%
74	Haute Savoie hors délégataire	49%	55%
	Région Auvergne-Rhône-Alpes	47%	45%

La part de VEFA est plus importante pour les logements ordinaires (60 %) et donc pour les produits de financement pour lesquels la part de logements ordinaires est plus élevée (59 % pour les PLUS, 48 % pour les PLAI, 33 % pour les PLS).

Parmi les logements ordinaires hors étudiants financés en PLUS PLAI et PLS, 36 % sont des T1-T2, 61 % des T3-T4 et 3 % des T5 et plus.

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



Les opérateurs des logements agréés

Près de la moitié des logements agréés en 2020 sont portés par des entreprises sociales pour l'habitat (ESH), qui voient leur poids dans la production augmenter d'année en année : 49 % en 2020, 47 % en 2019, 45 % en 2018.

Un quart sont portés par des offices publics de l'habitat (OPH), qui voient eux leur part baisser progressivement : 24 % en 2020, 27 % en 2019, 29 % en 2018.

10 % sont portés par des SEM, 6 % par des opérateurs agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion, 4 % par des coopératives HLM et le reste par des investisseurs privés ou institutionnels en logements PLS, par des collectivités locales ou EPCI, par le CROUS de Lyon en PLS étudiants.

Parmi les 62 organismes HLM ayant produit des logements en 2020, 9 bailleurs ont une production supérieure à 350 logements et représentent à eux seuls 45 % de la production :

- Alliade Habitat, 1 270 logements
- Immobilière Rhône-Alpes, 622 logements
- Auvergne Habitat, 511 logements
- Halpades, 501 logements
- la Société Dauphinoise pour l'Habitat, 492 logements
- Haute-Savoie Habitat, 454 logements
- ADOMA, 379 logements
- Vilogia, 367 logements
- le CROUS de Lyon, 354 logements étudiants

Le financement et le coût des opérations

Les opérations agréées en 2020 dans la région correspondent à un montant d'investissement total de 1,51 Md €, représentant un montant moyen de 138 000 € par logement et réparti comme suit :

- 970 M€ de prêts de la Caisse des Dépôts
- 223 M€ de fonds propres des organismes (283 M€ en 2018)
- 47 M€ de prêts d'Action Logement
- 33 M€ de subventions du FNA, dont 1,3 M€ de subventions PLAI adaptés
- 79 M€ de subventions des collectivités locales et EPCI
- 23 M€ de subventions autres
- 0,04 M€ de subventions d'Action Logement
- 139 M€ de prêts autres (PLS auprès d'autres établissements bancaires notamment).

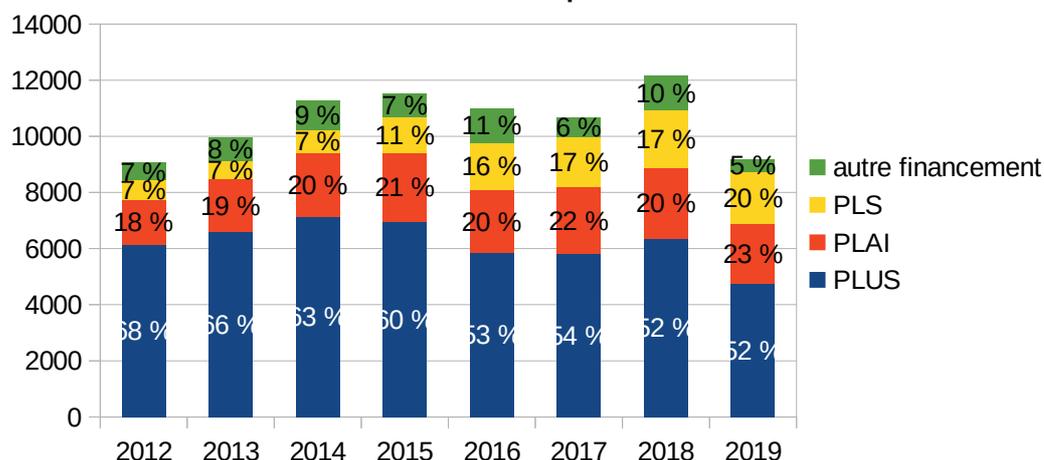
La part de fonds propres est de 14,7 %, en baisse par rapport à 2019 (15,1 %).

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

Les logements locatifs sociaux livrés

Selon le Répertoire du parc de logements sociaux (RPLS), 9 216 logements locatifs ont été mis en service dans le courant de l'année 2019, ce qui est inférieur à la moyenne constatée sur les 7 années antérieures (10 800 mises en service en moyenne). A noter, en parallèle, 1 795 logements ont été démolis en 2019.

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



Source : SDES RPLS 2013-2018-Traitement DREAL

Il y a un écart entre le nombre de logements agréés (14 379 LLS agréés en 2019) et le nombre de logements mis en service (9 186 en 2019) qui s'explique par :

- les bases de données RPLS et SISAL ne couvrent pas le même périmètre : le RPLS recense les logements ordinaires des organismes HLM et des SEM alors que SISAL comprend en outre les opérations agréées réalisées par d'autres opérateurs (PLS réalisés par d'autres personnes morales ou physiques et PLAI réalisés par des organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion). SISAL comprend également les opérations de logements-foyers, contrairement au RPLS ;
- il y a un décalage temporel entre l'agrément (SISAL) qui correspond à la décision de financement du logement et la mise en service (RPLS) qui correspond à son entrée dans le parc de logements disponibles à la location ;
- le taux de chute (opérations annulées) dans SISAL des opérations agréées les années antérieures est estimé à 2 % pour les opérations PLUS PLAI et à 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 bénéficie 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.

Les logements conventionnés par l'ANAH à des niveaux de loyer « social » ou « très social » sont intégrés dans le décompte des logements sociaux au titre de la loi SRU relative à la solidarité et au renouvellement urbain et participent donc à l'atteinte des objectifs de rattrapage de la production fixés aux communes déficitaires. Les logements conventionnés peuvent bénéficier du dispositif d'intermédiation locative (IML)¹

Au 31 décembre 2020, 11 785 logements étaient sous convention ANAH, dont 6 093 suite à des travaux et 5 692 sans travaux (en 2019 : 11 246 logements étaient sous convention ANAH, dont 5 474 suite à des travaux et 5 772 sans travaux). Ces chiffres sont en diminution par rapport au bilan au 31 décembre 2019: il y avait alors 12 928 logements qui étaient sous convention ANAH , dont 6 948 suite à des travaux et 5 980 sans travaux

Au cours de l'année 2020, 930 conventions ont pris effet (348 avec travaux, 582 sans travaux) pour 1 147 courant 2019 (360 avec travaux, 787 sans travaux).

L'accès au parc locatif social

Les demandes et attributions de logements sociaux

L'ensemble des analyses de cette partie ont été réalisées à partir de données issues de l'infocentre SNE, arrêtées au 16/04/21.

Au 31 décembre 2020, avec 215 410 demandes actives, la région Auvergne-Rhône-Alpes représente 10 % de la demande active nationale. Elle se classe en deuxième position après l'Île-de-France (742 633 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 2020, soit 576 739 logements sociaux.

Le nombre de demandes actives en région Auvergne-Rhône-Alpes est passé de 218 925 fin 2019 à 215 410 fin 2020, en baisse de -1,6 %. Cette variation est plus importante que la moyenne nationale qui s'établit à -0,3 %. Elle est la troisième plus forte baisse régionale loin derrière la région Grand-Est (-5,8 %) et la Corse (-9,9 %). Seules trois régions constatent une augmentation de leurs demandes actives : la Bretagne, en augmentation de 5,1 %, les Pays-de-Loire de 3,1 % et l'Île-de-France avec une faible augmentation de 0,7 %.

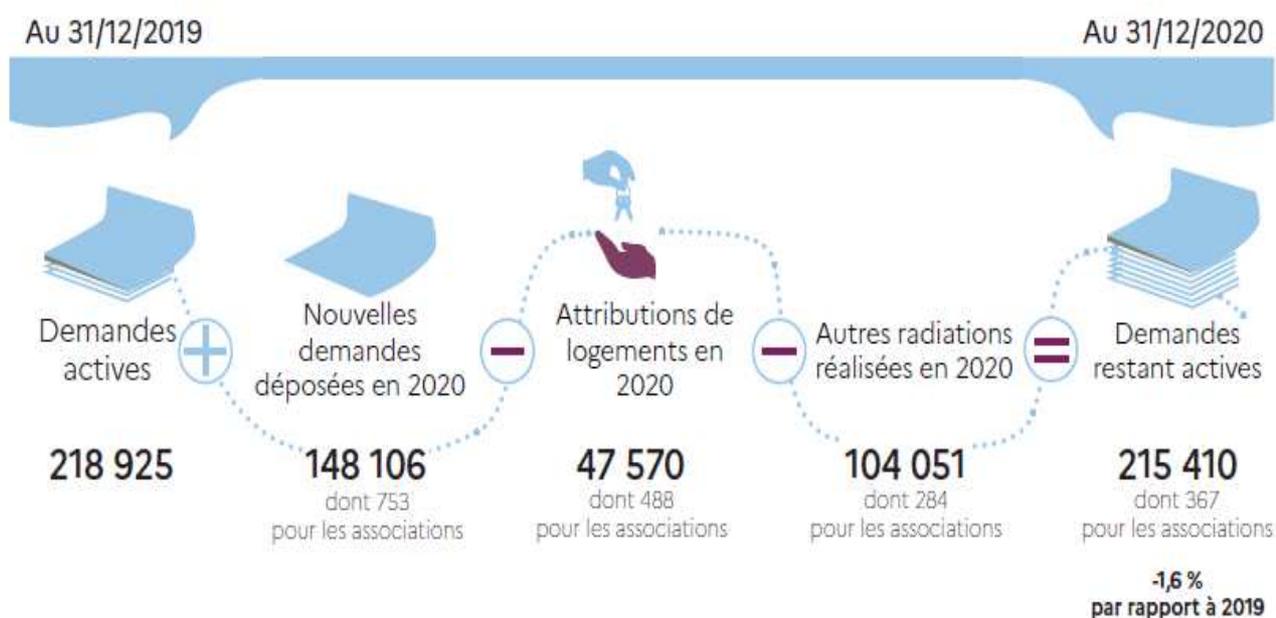
1 Voir chapitre « Le plan logement d'abord / l'intermédiation locative »

Pour Auvergne-Rhône-Alpes, 2020 est la première année depuis 2016 où le nombre de demandes actives en fin d'année connaît une baisse. C'est évidemment lié à la crise sanitaire qui a freiné durant au moins 3 mois l'activité de l'enregistrement de la demande et stoppé le processus des attributions.

Avec 148 106 nouvelles demandes, la région représente, comme en 2019, 12 % des demandes nouvelles déposées en France métropolitaine en 2020. Le nombre de nouvelles demandes est en baisse significative (-8%) par rapport à 2019 et atteint le plus bas niveau depuis 2016.

Le nombre d'attributions (47 570) dans la région représente près de 13 % des attributions de logements sociaux en France métropolitaine, soit une part légèrement supérieure à celle des demandes actives. Le volume d'attributions est en baisse pour la quatrième année consécutive avec une baisse de 15 % par rapport à 2019, nettement supérieure à celle constatée les années précédentes, en lien avec le contexte de la crise sanitaire. La baisse du nombre d'attributions dans la région est équivalente à la moyenne nationale (- 15 %).

schéma de synthèse demandes/attributions en 2020



En 2020, les demandes de mutations au sein du parc social représentent :

- 31 % des nouvelles demandes déposées dans l'année ;
- 28 % des attributions ;
- 38 % des demandes actives au 31 décembre 2020.

La part des mutations dans la demande comme dans les attributions est relativement stable entre 2019 et 2020.

La saisie en ligne de la demande a fortement progressé et atteint 47 % des demandes enregistrées en 2020 ce qui marque une évolution de 10 points par rapport à 2019, montrant l'effet de la crise sanitaire qui a contribué au développement des dispositifs dématérialisés. Comme en 2019, les départements auvergnats connaissent un recours massif à la saisie en ligne. L'ensemble des départements progresse nettement, entre 7 et 10 points. Le Puy-de-Dôme, où l'enregistrement de la demande se faisait déjà très majoritairement en ligne progresse encore de 2 points à 95 %.

Le stock des demandes actives sur le territoire

Au 31 décembre 2020, trois départements concentraient plus de 60 % du stock régional de demandes restant actives : le Rhône (37 %), l'Isère (15 %) et la Haute-Savoie (11 %). Vient ensuite l'Ain qui représentait 7 % du stock, suivi par le Puy-de-Dôme, la Loire et la Drôme, tous trois entre 6 et 7 %. À l'inverse, quatre départements représentaient ensemble à peine plus de 6 % du stock régional : l'Allier (un peu plus de 3 %), l'Ardèche (environ 2,5 %), le Cantal et la Haute-Loire (chacun moins de 1 %). Le poids de chaque département dans le stock des demandes actives régionales reste stable par rapport à 2019.

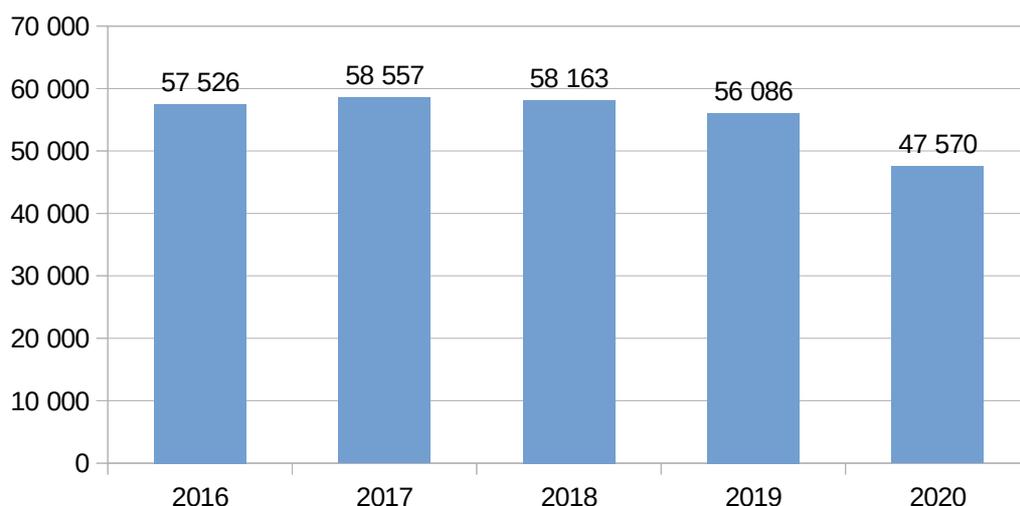
Si au niveau régional on observe une baisse de -1,6 % pour la demande active, ce qui marque une rupture avec la tendance des années précédentes qui était en progression d'une année sur l'autre, les évolutions départementales sont contrastées. L'évolution de la demande active est à la baisse dans la plupart des départements à l'exception de trois départements enregistrant une petite hausse (le Cantal à +1,3 %, l'Ain + 0,7 % et le Rhône à +0,2 %). La demande active connaît une baisse particulièrement nette dans trois départements : - 16,5 % dans l'Allier, -5,2% dans la Drôme et - 5,1 % en Haute-Loire.

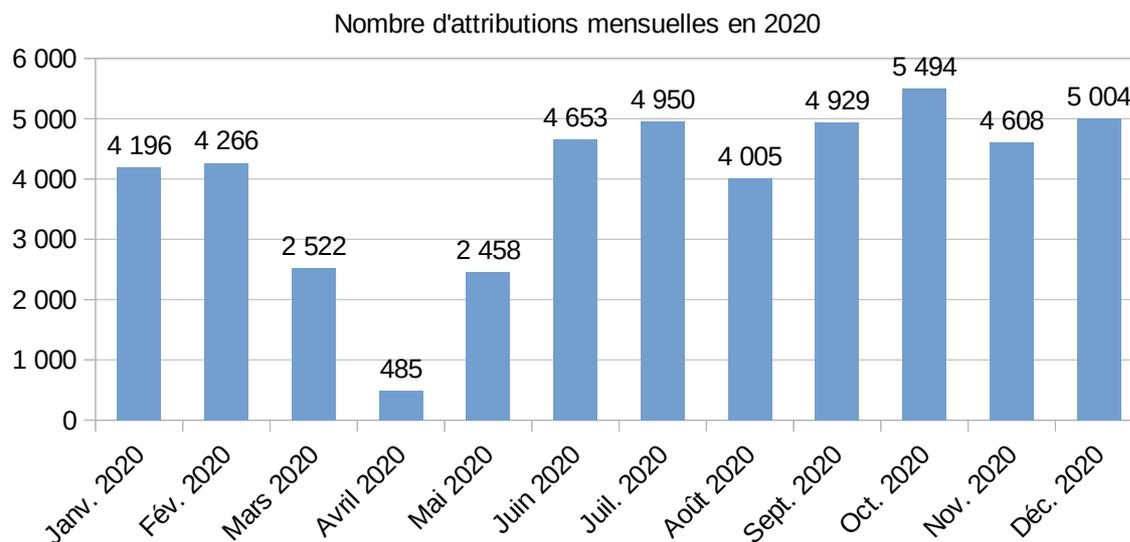
Le nombre de nouvelles demandes est en baisse en région Auvergne Rhône-Alpes (-8,1 %), ce qui est le cas de l'ensemble des départements du territoire à l'exception du Cantal (légère hausse de 0,9 %). Cinq départements connaissent une baisse supérieure à la moyenne régionale (Loire - 10,4 % et Rhône -10,2 %, Savoie -9,9 %, Haute-Savoie -9 %, Drôme - 9 %).

Les attributions de logements sociaux sur le territoire

Conséquence de la crise sanitaire sur les processus d'attribution et d'entrée dans les logements, tous les départements connaissent une baisse significative des attributions, s'échelonnant entre - 10 et - 24 %, la moyenne régionale s'établissant à -15 %. Le Rhône subit la plus forte baisse avec -24,2 % suivi par l'Ardèche à -18 % puis la Haute-Loire à -17,4 % et l'Ain à -16,2 %. Six autres départements connaissent une baisse supérieure à 10 % : l'Allier avec -14,5 %, la Haute-Savoie avec -12,8 %, la Loire avec -12,3 %, l'Isère avec -12,1 %, la Savoie avec -11,2 % et le Puy-de-Dôme avec -10,3 %.

Evolution du nombre d'attributions





Le suivi mensuel des attributions montre le fort impact de la crise sanitaire sur le rythme des attributions de mars à mai 2020, suivi d'un retour à la normale à partir de juin 2020, mais sans permettre un rattrapage du nombre des attributions par rapport à l'année précédente. On notera également une forme de « saisonnalité » des attributions, marquée par une baisse au mois d'août.

La tension de la demande de logement social hors mutations

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

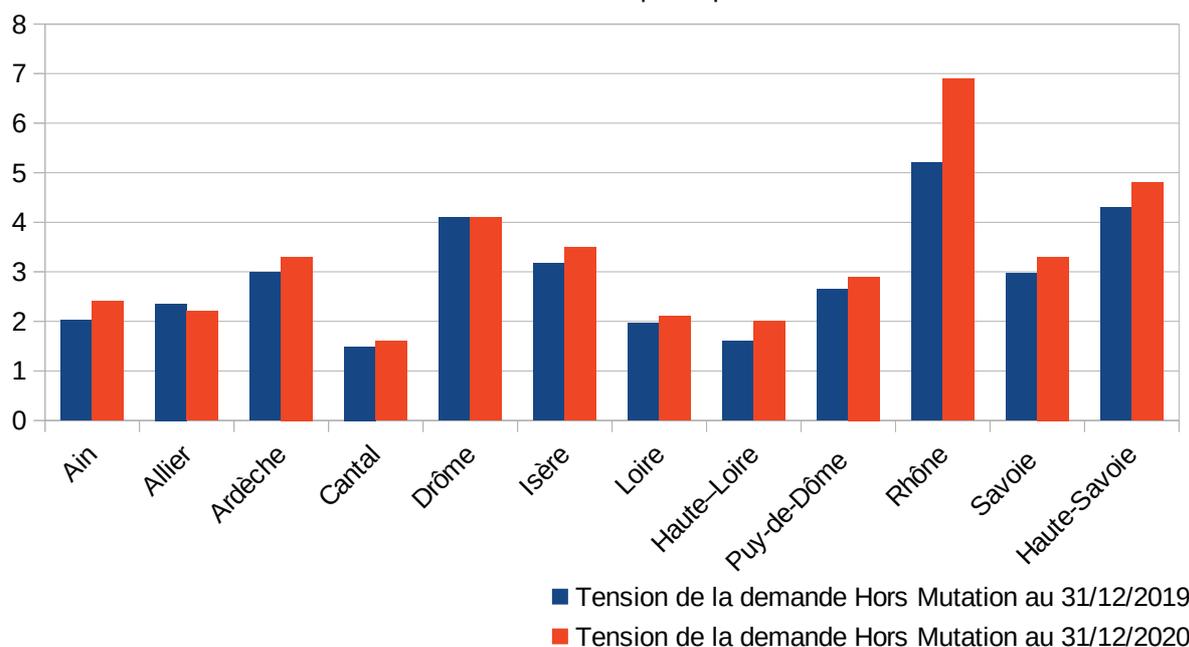
La tension de la demande de logement social augmente en moyenne régionale, passant de 3,4 en 2019 à 3,9 en 2020. Sur le plan national, la tension a subi une plus forte augmentation en passant de 4,4 en 2019 à 5,1 en 2020.

La tension de la demande progresse dans la majorité des départements (à l'exception de l'Allier en faible baisse et de la Drôme qui est stable). Trois départements, le Rhône (6,9), la Haute-Savoie (4,8) et la Drôme (4,1) ont une tension de la demande supérieure à la moyenne régionale.

La tension particulièrement forte du Rhône a encore augmenté par rapport à 2019 (5,2). Ceci peut s'expliquer par la combinaison d'une stabilité des demandes hors mutations (-0,03 %) et d'une baisse très nette des attributions hors mutations (-24 %).

La Haute-Savoie, territoire à la démographie particulièrement dynamique et au marché immobilier cher, connaît toujours une tension particulièrement élevée à 4,8. Elle est en progression par rapport à 2019 ce qui peut s'expliquer par une faible baisse de la demande hors mutations (-2 %) et une baisse bien supérieure des attributions hors mutations (-13 %).

Tension de la demande par département



Le profil des demandeurs et attributaires au sein du parc social

Les ménages sous le plafond d'accès aux PLAI, logements très sociaux, sont majoritaires, représentant les deux tiers des demandeurs et des attributions. Si la proportion des demandeurs aux plus faibles ressources est stable par rapport à 2019, celle des attributions à ces mêmes ménages s'inscrit en baisse. Les ménages ayant des revenus compris entre les plafonds PLUS et PLS (cf. glossaire) représentent 4 % des demandeurs et 3 % des attributaires, comme en 2019.

Les demandeurs ayant un emploi stable, CDI ou fonctionnaire, représentent 34 % de la demande active et 36 % des attributions et ne sont donc que faiblement surreprésentés dans les attributions. Les CDD, stagiaires et intérimaires sont également un peu surreprésentés, avec 12 % des demandeurs et 15 % des attributions. Les chômeurs sont sous représentés dans les attributions (11 %) par rapport aux demandes (14 %).

La part des demandeurs déjà logés de façon stable¹ est majoritaire dans la demande active (69 %) comme dans les attributions (60 %). Ces proportions sont stables par rapport à 2019.

La part des demandeurs en situation de logement non stable² est de 19 % dans la demande active et de 26 % des attributions, illustrant le fait que les attributions se font proportionnellement plus souvent pour des ménages en difficulté de logement.

Sont considérés comme en situation de non-logement³ les ménages en situation précaire⁴, en hébergement ou logement de transition⁵. Ils représentent 12 % de la demande et 14 % des attributions. Ces situations restent à des niveaux équivalents à ceux de 2019. Les demandeurs et les attributaires en situations les plus précaires, publics cibles du plan logement d'abord, sont autant représentés dans les attributions que dans la demande active (respectivement 3,4 % et 3,3 %). Ils sont un peu plus nombreux dans les attributions en 2020 qu'en 2019, avec une

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

2 Le logement non stable comprend le logement chez un particulier, un parent et non renseigné.

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

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

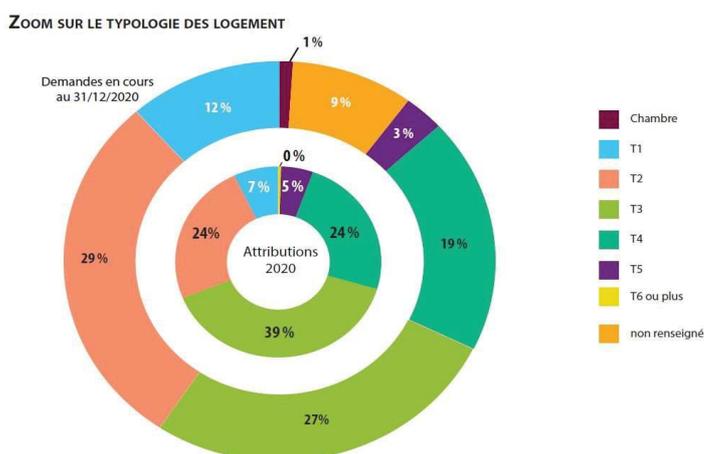
5 La notion de « hébergement ou en logement de transition » est définie par la CHAL et regroupe Centre enfance famille, RHVS (résidence hôtelière à vocation sociale), résidence sociale, foyer, structure d'hébergement, logement temporaire.

augmentation de près d'un point pour les attributaires en situation précaire ou en hébergement / logement de transition. Parallèlement, on observe une stabilité par rapport à 2019 de part de la demande du public précaire dans la demande active, à 3,3 %.

Les attributions de logements réalisées en 2020 ont principalement bénéficié aux classes d'âge les plus jeunes : 56 % d'entre elles concernent des demandeurs de moins de 40 ans. Ces derniers sont davantage représentés dans les attributions que dans la demande active (49 %). La part des demandeurs et des attributions de ces classes d'âge reste stable par rapport à 2019. Les différentes classes d'âge supérieures à 40 ans sont, comme en 2019, 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 2019) et les 60-74 ans (12 % pour les demandes et 9 % pour les attributions). Malgré les fortes évolutions des attributions entre 2019 et 2020, la répartition par tranches d'âge reste similaire.

Les personnes isolées sont les plus nombreuses, que ce soit dans la demande active à fin 2020 (44 %) ou dans les attributions (40 %). Elles sont cependant moins bien représentées dans les attributions que dans la demande en cours. Les ménages de 2 ou 3 personnes représentent respectivement 24 % et 18 % dans les attributions et sont sur-représentés par rapport à leur poids dans les demandes. Les grands ménages de plus de 5 personnes représentent 11 % des demandeurs mais seulement 8 % des attributaires. Ils sont proportionnellement plus souvent en attente de longue durée : 21 % des 14 400 demandes de ménages de 5 personnes ont été créées en 2017 ou avant.

A fin 2020, la demande en logement social se porte en majorité sur les T2 (29 %) et les T3 (27 %) puis sur les T4 (19 %). La distribution des attributions montre une réponse satisfaisante à la demande pour les T3 et T4 qui sont en proportion plus représentés dans les attributions que dans les demandes. En revanche, il semble plus difficile de répondre à la demande pour les petits logements, T1 et T2, qui sont sous-représentés dans les attributions : 31 % des attributions pour 41 % des demandes actives. Le parc de logements de petite taille reste ainsi insuffisant pour répondre au besoin exprimé par les demandeurs. Ce type de logement bénéficie pourtant, comme en 2019, de taux de rotation¹ plus élevés : 16 % pour les T1 et 11 % pour les T2, alors que la moyenne est de 10 %. Pour les autres typologie des logements, le taux de rotation varie entre 8 % et 10 %.



1 Le taux de rotation correspond au nombre de logements libérés au cours de l'année / nombre de logements du parc total. Il témoigne de l'activité du marché du logement.

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 :

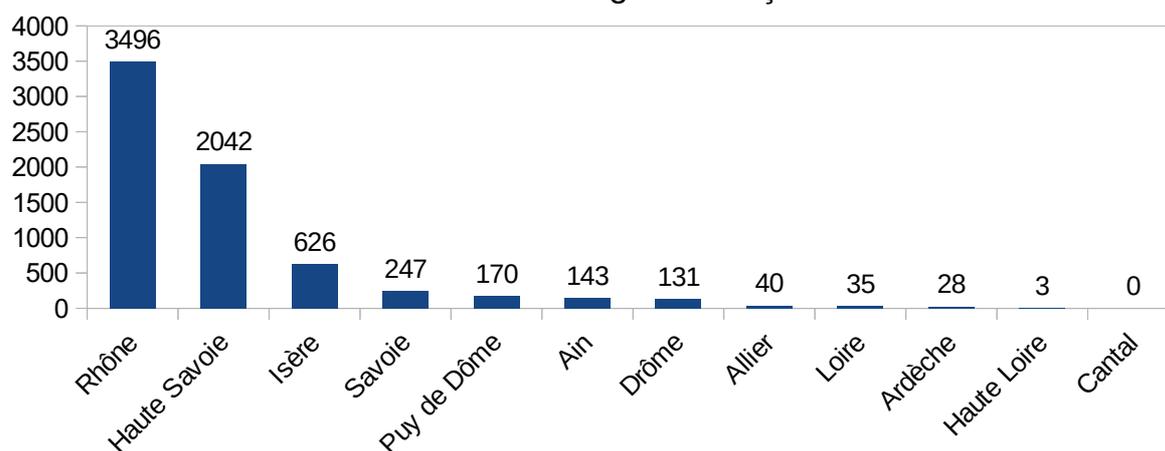
- le recours de la personne peut être reconnu prioritaire, le requérant devant être relogé en urgence ;*
- la personne requérante peut être réorientée vers l'hébergement ;*
- le recours peut être rejeté.*

La région Auvergne-Rhône-Alpes concentre 7,7 % recours logement reçus en France en 2020 soit 6 961 recours (90 554 recours en France). La part de la région augmente depuis 2018 (6,7 % en 2018, 6,9 % en 2019) pour dépasser en 2019 le niveau atteint en 2017 (7,3%).

L'année 2020, marquée par la crise sanitaire et de nouvelles pratiques en termes de modalités de fonctionnement, d'accompagnement des requérants et de procédure (dématérialisation des COMED, absence des rencontres avec les travailleurs sociaux, modifications des délais ...) n'a pas dans la région eu pour conséquence d'impacter le nombre de recours logement, qui est resté stable en 2020, contrairement au territoire national, qui connaît une baisse d'environ 10% des recours.

Le territoire est marqué par la grande disparité entre les départements depuis le Cantal (aucun recours) et la Haute-Loire (3 recours) jusqu'à la Haute-Savoie (2042 recours) et au Rhône près de 3500 recours. Les recours logements sont donc concentrés plus particulièrement sur les départements du Rhône (plus de 50%), de la Haute-Savoie (près de 30%) puis de l'Isère (9%) loin devant les autres départements. L'évolution des dernières années s'accroît : le Rhône accentue sa place prépondérante et la Haute-Savoie continue à creuser la différence avec l'Isère avec désormais plus de 3 fois plus de recours logement malgré une baisse des recours amorcée depuis 2019, faisant suite à la forte augmentation (120 %) de 2014 à 2018.

2020 recours logement reçus



Source : InfoDALo, restitution TS1bis, données arrêtées au 21/07/21

Recours logement reçus par département Evolution 2019-2020			
Département	Recours reçus 2019	Recours reçus 2020	Évolution 2019-2020
Ain	173	143	-17,3%
Allier	37	40	8,1%
Ardèche	18	28	55,6%
Cantal	1	0	
Drôme	90	131	45,6%
Isère	664	626	-5,7%
Loire	56	35	-37,5%
Haute Loire	1	3	
Puy de Dôme	207	170	-17,9%
Rhône	3270	3496	6,9%
Savoie	227	247	8,8%
Haute Savoie	2200	2042	-7,2%
Région	6944	6971	0,4%
France	99787	90554	-9,3%

Source : InfoDALo, restitution TS1bis, données arrêtées au 21/07/21

Les recours hébergement

En ce qui concerne les recours hébergement, ils sont principalement déposés dans le Rhône (749 recours), l'Isère (232 recours) et la Haute-Savoie (78 recours). Avec 1 139 recours, Auvergne-Rhône-Alpes représente environ 16% des recours hébergement nationaux (7 186). L'année 2020 est marquée par une baisse sensible des recours hébergement tant au niveau régional (- 29%) que national (-27%) due à la crise sanitaire : des solutions sont davantage trouvées en amont dans un objectif de mise à l'abri des populations sans hébergement.

Deux départements ont vu le nombre de recours hébergement augmenter fortement par rapport à l'année 2019 : la Drôme (9 recours en 2019, 40 en 2020) et l'Ain (5 recours en 2019, 14 en 2020). Dans la Drôme, de nombreux ménages en attente d'une place d'hébergement déposent des recours DAHO.

Le profil des requérants

Source InfoDALO TS4 données arrêtées au 25/08/2021

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

- de nationalité française pour 61 % (recours logement), en baisse de 3 points par rapport à l'année 2019
- ses ressources déclarées sont inférieures à un SMIC net annuel, pour environ 43% (recours logement) ;
- âgé de 25 à 40 ans, pour plus de la moitié des requérants (logement et hébergement) ;
- à parts égales vivant seul (40%) ou à la tête d'une famille monoparentale (40 %) pour les requérants logement ou hébergement ;

Les motifs invoqués par les requérants et retenus par les COMED

Source : InfoDALO, restitutions TP5 et TP5 bis, données arrêtées au 25/08/21

(NB : plusieurs motifs peuvent être invoqués et retenus. L'analyse des motifs ne concernent que les recours logement.)

Le motif le plus souvent invoqué par le requérant pour les recours dont la décision est favorable est « dépourvu de logement ou hébergé chez un particulier » (44,2%), loin devant le second motif invoqué « délai anormalement long » (25,2 %).

La tendance est la même pour les motifs retenus par les COMED « dépourvu de logement ou hébergé chez un particulier » (46,1%) , « délai anormalement long » (29,7 %).

Le motif « logement sur-occupé, logement indécent avec mineur ou personne handicapée » est largement utilisé par le requérant (17,2 %), il est généralement moins retenu (10,4%) par la COMED. La caractérisation de logement non décent ou sur-occupé par le requérant ne correspond pas aux définitions réglementaires retenues par les COMED pour justifier la décision favorable.

Si le motif « menacé d'expulsion sans solution de relogement » est invoqué dans 12,5 % des situations (13,6 % en 2019), il n'est retenu par les COMED que pour 9 % (8 % en 2019).

Les motifs les moins invoqués par les requérants sur les recours avec décision favorable et les moins retenus par les COMED sur les décisions favorables sont les mêmes et relèvent de l'état du logement (locaux impropres à l'habitation).

Suite aux décisions favorables

Recours logement 2019	Décisions favorables 2019	Logés indépendamment de la mise en oeuvre de la décision (parc privé non conventionné)	Offres bailleurs faites aux bénéficiaires	Offres adaptées refusées	Bénéficiaires logés suite à offre	Bénéficiaires qui ne sont plus à reloger (hors logés indépendamment et refus offre adaptée)	Bénéficiaires restant à reloger	% des bénéficiaires logés ou ayant refusé ou n'étant plus à reloger/ Décision favorable
Ain	43	1	38	6	32	3	1	97,7%
Allier	37	5	7	1	6	14	11	70,3%
Ardèche	14	1	10	2	8	3	0	100,0%
Cantal								
Drôme	38	1	27	12	15	8	2	94,7%
Isère	287	0	230	55	142	49	41	85,7%
Loire	22	0	20	6	12	1	3	86,4%
Haute Loire								
Puy de Dôme	54	5	45	14	31	4	0	100,0%
Rhône	1190	18	870	227	643	238	64	94,6%
Savoie	74	0	68	23	45	0	6	91,9%
Haute Savoie	728	6	576	41	535	15	131	82,0%
Région	2487	37	1891	387	1469	335	259	89,6%
France	34466	298	19601	1220	18310	1511	13127	61,9%
Part région/France	7,22 %	12,42 %	9,65 %	31,72 %	8,02 %	22,17 %	1,97 %	

Source : InfoDALO, restitutions TL2 données arrêtées au 22/07/21

NB : Le délai de relogement est de 3 mois pour les départements ne comportant pas d'agglomération de plus de 300 000 habitants (données INSEE), les départements du Rhône, de l'Isère et de la Loire disposent de 6 mois pour la mise en oeuvre du relogement, à compter de la décision reconnaissant la personne prioritaire et urgente pour le logement.

En 2019 en Auvergne-Rhône-Alpes, 76 % des personnes reconnues prioritaires et devant être relogées en urgence au titre du DALO se sont vu faire une offre de relogement. Ce taux est en légère baisse puisque 78 % des personnes bénéficiant d'une décision favorable de la COMED en 2018 s'étaient vu faire une offre. Toutefois, les chiffres ne reflètent pas la réalité selon les services instructeurs (relogements non saisis, utilisation partielle de l'outil comdalo...)

La part des personnes reconnues prioritaires et devant être logées en urgence restant à reloger s'élève pour 2019 à 10% (en hausse sensible depuis 2017). La référence aux chiffres nationaux n'est pas pertinente étant donné le poids du pourcentage de personnes reconnues prioritaires et urgentes non relogées en Ile-de-France.

Le taux de refus des offres adaptées régresse légèrement mais reste élevé dans la région, il atteint environ 20% en 2019 (23% en 2018).

2.3 - Les parcours vers l'accèsion à la propriété

Le prêt à taux zéro (PTZ)

Le PTZ permet de financer une partie de l'achat ou de la construction d'un logement destiné à la résidence principale, à condition de ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale ou de ne pas avoir acquis les droits réels immobiliers de sa résidence principale dans le cadre d'un bail réel immobilier, à aucun moment au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt. Par ailleurs, à la date d'émission de l'offre de prêt, l'emprunteur doit justifier d'un montant total de ressources inférieur à un plafond variable en fonction de la localisation du logement.

Pour les opérations relatives aux logements neufs, la loi de finances pour 2018 avait reconduit le PTZ pour quatre ans, mais avait choisi de le recentrer, à compter du 1^{er} 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.

La loi de finances pour 2020 a abrogé ces dispositions et a maintenu le bénéfice du PTZ pour l'acquisition d'un logement neuf dans les zones détendues (B2 et C) à compter du 1^{er} janvier 2020. Les conditions sont les suivantes :

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 avec une quotité réduite à 20 %;

le PTZ pour l'achat d'un logement ancien à rénover a été reconduit dans les zones B2 et C (quotité d'aide de 40%) mais a été supprimé en zones A et B1.

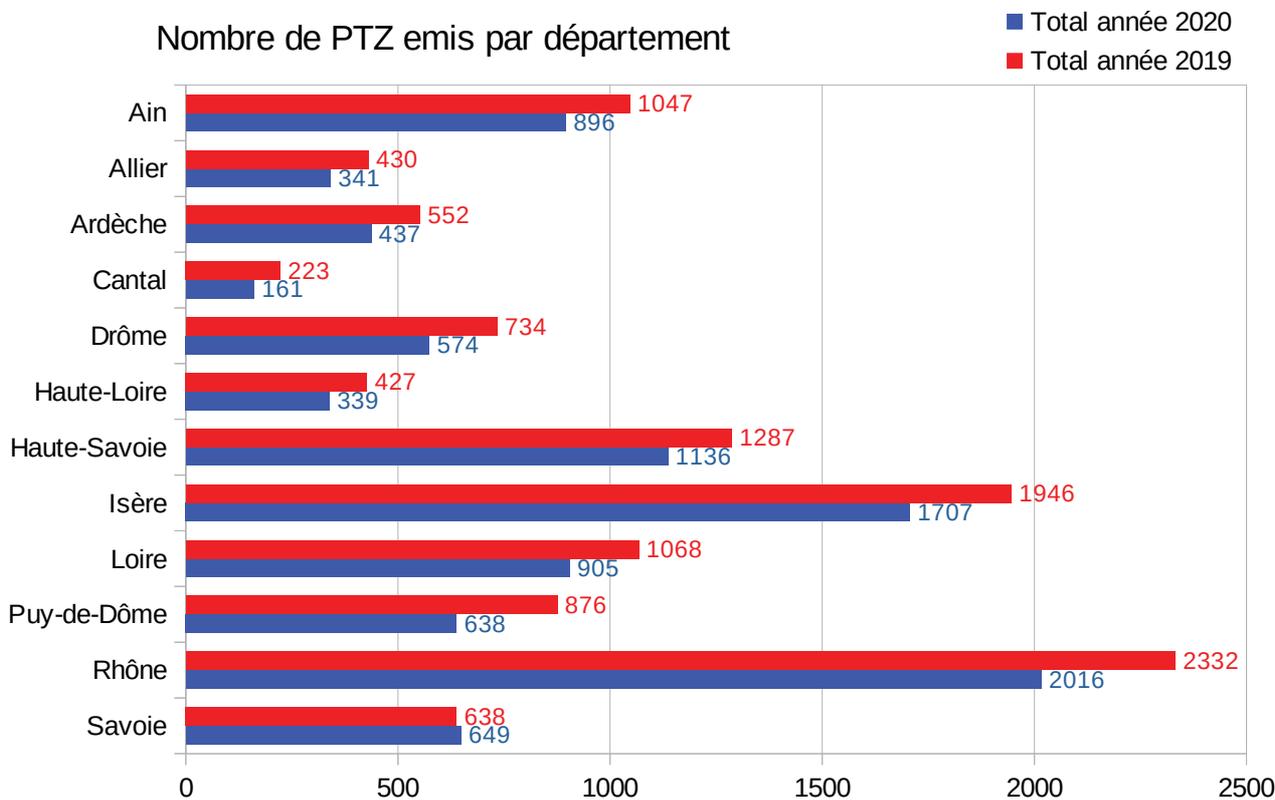
Au cours de l'année 2020, 9 799 PTZ ont été émis en Auvergne-Rhône-Alpes, soit une diminution de 15,2 % par rapport à l'année 2019. La baisse régionale est légèrement moins marquée que celle observée au niveau de la France métropolitaine, en effet 74 916 PTZ ont été émis sur la même période, pour une baisse de 18,1 %.

En Auvergne-Rhône-Alpes, en 2020, les PTZ émis dans le neuf sont en baisse de -11,3 % par rapport à 2019. La baisse est encore plus forte dans l'ancien, catégorie qui regroupe les ventes de logements anciens sous conditions de travaux en zone B2 et C, et les ventes HLM aux ménages occupants, sans condition de travaux ni de zonage, où elle atteint -28 %. En part relative, les PTZ émis dans le neuf représentent en 2020 plus de 80 % des PTZ émis dans la région.

En 2020, à l'exception de la Savoie qui enregistre une légère augmentation du nombre de PTZ émis (+1,7%), tous les départements de la région connaissent une baisse importante (entre -13,5 % pour le Rhône et -27,8 % pour le Puy-de-Dôme et le Cantal).

Nombre de PTZ émis	total	dont neuf	% du	dont	% du	dont maison	% du	dont	% du
			total	ancien + hlm	total		total	collectif	total
Total année 2019	11 553	8 863	76,7%	2 690	23,3%	7 467	64,6%	4 086	35,4%
Total année 2020	9 799	7 861	80,2%	1 938	19,8%	5 991	61,1%	3 808	38,9%
évolution par rapport à N-1	-15,18 %	-11,31 %		-27,96 %		-19,77 %		-6,80 %	

Source : SGFGFAS, données du 30/08/2021



Source : SGFGFAS, données du 30/08/2021

Le prêt social location accession (PSLA)

Le prêt social location-accession (PSLA) est un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé, etc) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs, et depuis 2020 la réhabilitation de logements existants, qui feront l'objet d'un contrat de location-accession. Le PSLA permet à des ménages bénéficiant de ressources modestes, et ne disposant pas d'apport personnel, de devenir propriétaires :

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

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

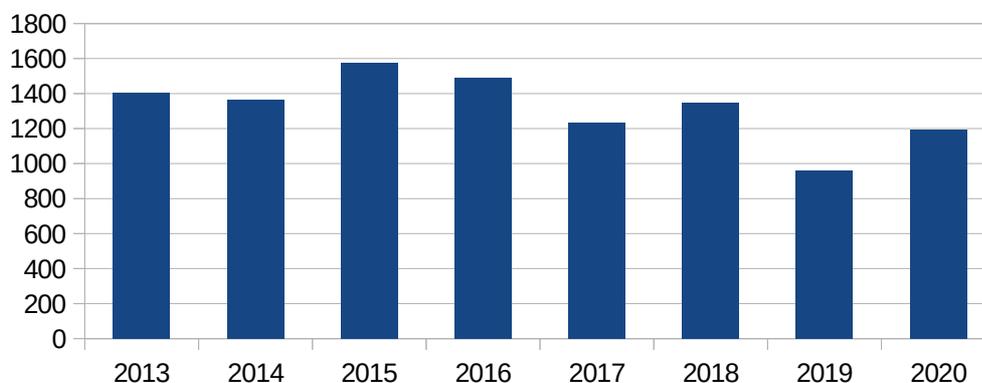
La loi de finances pour 2020 a ouvert le PSLA aux logements anciens réhabilités. Le décret n°2020-1377 du 12 novembre 2020 précise les modalités d'application de cette disposition : quotité de travaux obligatoire et performance énergétique après travaux attendue). Un arrêté a également mis à jour la liste des pièces justificatives lors de la demande d'agrément (Arrêté du 12 novembre 2020 modifiant l'arrêté du 26 mars 2004). Un guide remplaçant les circulaires du 26 mai 2004 et du 20 février 2006 a été publié en janvier 2021.

En 2020, 1 196 PSLA ont été agréés, nombre en hausse de 24 % par rapport à 2019 mais inférieur à la moyenne annuelle de 1 403 logements, constatée entre 2013 et 2018.

La répartition par territoires de gestion est la suivante¹ :

	Territoire de gestion	Nombre de PSLA agréés
01	Conseil départemental de l'Ain	247
03	Conseil départemental de l'Allier	0
07	Ardèche	73
15	Cantal	8
26	Drôme	269
38	Communauté d'agglomération du Pays Voironnais	48
38	Grenoble Alpes Métropole	32
38	Isère hors délégataire	125
42	Loire	42
43	Haute Loire	0
63	Clermont Auvergne Métropole	67
63	Puy de Dôme hors délégataire	20
69	Métropole de Lyon	34
69	Rhône hors délégataire	124
73	Communauté d'agglomération du Grand Chambéry	69
73	Savoie hors délégataire	8
74	CA Annemasse - les Voirons-Agglomération	11
74	Haute Savoie hors délégataire	19
	Région Auvergne-Rhône-Alpes	1 196

Logements agréés en PSLA entre 2013 et 2020 dans la région Auvergne-Rhône-Alpes



¹ Source Sisal – extraction au 13 janvier 2020

La grande majorité des PSLA sont des logements collectifs : seuls 270 sont des logements individuels et 117 dans des opérations mixtes individuel-collectif. Les 809 logements collectifs représentent 68 % des agréments.

Les ventes HLM aux occupants et aux personnes physiques

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

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

La décision d'aliéner est à l'initiative du bailleur en lien avec sa politique patrimoniale, 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 suffisamment 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 chiffres des ventes présentées ci-après sont celles des ventes effectuées en 2019 disponible dans le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux dans sa dernière version, 2020.

En 2019, 1 641 logements sociaux ont été vendus à des personnes physiques¹, en légère progression par rapport à l'année 2018 (1 534 ventes). Les ventes de logements HLM à leurs occupants sont stables, la progression concernant les ventes aux autres personnes physiques (+100). Les ventes à des personnes physiques qui ne sont pas l'occupant représentent toujours les trois quarts des ventes.

Ventes HLM en 2019 (source RPLS 2020)			
Famille d'organisme	Ventes à l'occupant	Ventes autres personnes physiques	Total
ESH	222	478	700
OPH	104	575	679
SEM	70	127	197
Autres structures	34	31	65
TOTAL	430	1 211	1 641

43% des ventes ont été réalisées par des ESH. Leur poids est en diminution par rapport à 2018, au profit des OPH, qui représentent 41 % des ventes en 2019 et 34 % en 2018. En effet, les ventes de logements des OPH augmentent de 20 % entre 2018 et 2019.

Les ventes des ESH se font plus souvent au profit des ménages occupants que pour les OPH.

¹ Pour les ventes entre organismes HLM, voir chapitre « l'offre locative sociale – Les cessions entre organismes »

En 2019, les logements collectifs représentent 57 % des ventes, en nette diminution par rapport à 2018 (66 %). Les ventes des ESH concernent davantage des logements individuels (60%) alors que pour les OPH la vente en collectif domine largement (73%). En 2018, les ventes de logements collectifs étaient majoritaires quelle que soit la famille de bailleur.

Ventes HLM 2019 - Répartition par nature de logements (individuel/collectif) (source RPLS 2020)				
Famille d'organisme	Ventes à l'occupant		Ventes autres personnes physiques	
	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif
ESH	98	124	326	152
OPH	63	41	122	453
SEM	34	36	38	89
Autres structures	21	13	3	28
TOTAL	216	214	489	722

Sur la qualité énergétique des logements vendus, il est encore difficile d'avoir une vision stabilisée faute de diagnostics de performance énergétique (DPE) systématiquement précisés dans RPLS (ils sont renseignés pour seuls 2/3 des logements). Cependant, pour les DPE renseignés, on observe que les ventes aux particuliers ont principalement concernés les logements en classes D (32%), C (24%) puis E (14%) et F (13%). Les logements classés A et B représentent respectivement 6 % et 8 % ; à l'autre extrémité, ceux classés en G représentent 3 % des logements vendus.

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

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

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

l'acquisition et la conservation du foncier par l'OFS dans une logique anti-spéculative ;

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

Fin 2020, en Auvergne-Rhône-Alpes, dix OFS ont été agréés : OFIS, ORSOL, la Foncière de Haute-Savoie, l'OPAC 38, l'OFS de la Métropole de Lyon, la Société Dauphinoise pour l'Habitat, Est Métropole Habitat, l'OFS Grenoble Alpes, Erilia et la Société Française des Habitations Economiques. Au niveau national, 64 OFS étaient agréés à la même échéance.

La perspective actuelle est la réalisation de plus de 20 000 logements en BRS sur tout le territoire à l'horizon 2024. Début 2020, les premières opérations neuves en BRS ont été livrées à Villeurbanne.

3 - L'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

En 2020, 12 350 logements ont bénéficié d'aides de l'Anah dans la région :

- 9 805 logements de propriétaires occupants (PO)
- 516 logements de propriétaires bailleurs (PB)
- 1 867 «équivalent logements» dans le cadre des aides aux syndicats de copropriétés

Parmi ces logements, 8 834 logements entrent dans le cadre du titre du programme Habiter Mieux (voir chapitre sur la rénovation énergétique des logements).

L'Anah a engagé 11,24 M€ de dépenses d'ingénierie pour l'animation des dispositifs programmés et l'accompagnement des ménages.

Par ailleurs, l'Anah a financé des opérations d'humanisation des centres d'hébergement, de résorption de l'habitat insalubre ainsi que de l'intermédiation locative (voir ci-après).

Au total, 103 M€ de crédits Anah ont été engagés sur la région en 2020.

Une évolution importante du dispositif d'aide – une activité soutenue malgré le contexte de crise sanitaire

L'aide existante en 2019 « Habiter mieux agilité » a été remplacée par l'aide Ma Prime Rénov début 2020 (voir chapitre sur la rénovation énergétique des logements), gérée au niveau national. L'activité Habiter mieux agilité dans la région s'est donc limitée en 2020 au traitement des dossiers encore en stock fin 2019 (1 864 en 2020, 7 985 en 2019).

Il n'est donc pas possible de comparer sans précaution les engagements financiers de l'Anah dans la région en 2020 avec ceux de 2019 : l'ensemble des engagements de l'Anah dans la région pilotés au niveau local est en effet en baisse de 12 % par rapport à 2019. Mais à périmètre

constant, c'est-à-dire sans tenir compte des dossiers Habiter Mieux Agilité, les engagements sont en hausse de 17 % (97 M€ en 2020 - 83 M€ en 2019).

Il en est de même pour le nombre de propriétaires occupants aidés : la baisse globale est de 38 % mais le nombre de logements relevant du dispositif Habiter Mieux Sérénité, maintenu, est en hausse de 8 % (6 972 en 2020 – 6 468 en 2019).

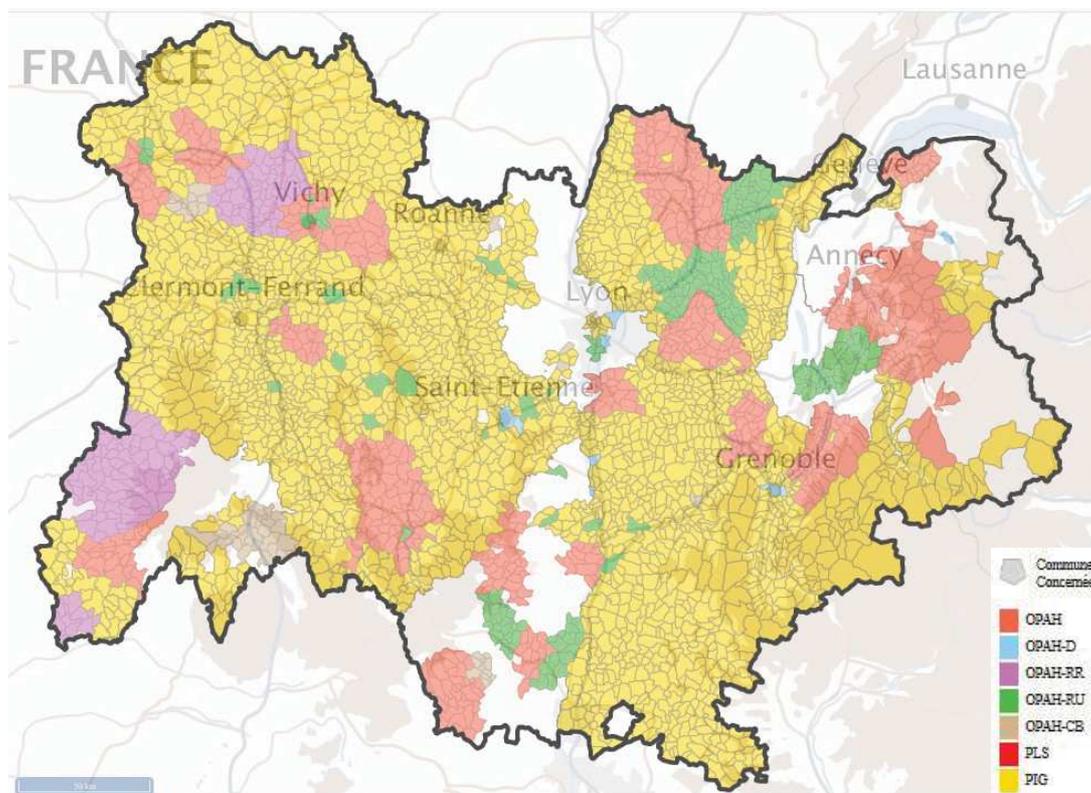
Ainsi, malgré le contexte sanitaire, l'activité de l'Anah est restée soutenue, voire supérieure à l'année 2019 (voir analyses ci-dessous).

**Nombre de logements subventionnés et montants des aides de l'Anah
en 2020 par territoire de gestion**

Territoire de gestion	Nb de logements subventionnés par l'ANAH en 2020	Montants des aides de l'ANAH en 2020
TOTAL AIN	805	6 405 165
AIN – Territoire délégué - Conseil départemental de l'Ain	805	6 405 165
TOTAL ALLIER	809	6 176 841
ALLIER – Territoire délégué – Conseil départemental de l'Allier	909	6 176 841
TOTAL ARDECHE	587	6 003 929
ARDECHE – Territoire non déléguée	587	6 003 929
TOTAL CANTAL	588	5 531 223
CANTAL – Territoire non délégué	588	5 531 223
TOTAL DROME	1 562	12 212 744
DROME – Territoire non délégué	1 562	12 212 744
TOTAL ISERE	1 032	8 414 480
ISERE – Territoire non délégué	627	4 372 173
ISERE – Territoire délégué – Métropole Grenoble	311	807 354
ISERE – Territoire délégué – Communauté d'Agglomération Voiron	94	3 234 953
TOTAL LOIRE	1 658	12 224 157
LOIRE – Territoire non délégué	1 658	12 224 157
TOTAL HAUTE-LOIRE	554	3 967 629
HAUTE-LOIRE – Territoire non délégué	554	3 967 629
TOTAL PUY-DE-DOME	1 578	10 045 402
PUY-DE-DOME – Territoire non délégué	1 078	7 379 083
PUY-DE-DOME – Territoire délégué – Métropole Clermont-Ferrand	500	2 666 319
TOTAL RHONE	2 324	18 154 853
RHONE – Territoire non délégué	401	3 700 203
RHONE – Métropole Lyon	1 923	14 454 650
TOTAL SAVOIE	462	3 812 421
SAVOIE – Territoire non délégué	330	2 739 530
SAVOIE – Métropole Chambéry	132	1 072 891
TOTAL HAUTE SAVOIE	391	5 307 054
HAUTE-SAVOIE – Territoire non délégué	382	5 238 578
HAUTE-SAVOIE – Communauté d'Agglomération Annemasse	9	68 476
TOTAL REGIONAL SUBVENTIONS TRAVAUX	12 350	98 255 898
Subventions ingénierie		11 237 636
Subventions humanisation		734 893
Subventions résorption de l'habitat indigne		3 994 947
TOTAL REGIONAL DES AIDES DE L'ANAH EN 2020		102 985 738

Les dispositifs programmés

Carte des dispositifs programmés



Pour la mise en œuvre de la politique de l'Anah, 109 dispositifs programmés portés par les collectivités étaient actifs en 2020 sur la région se répartissant en 26 opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), 5 OPAH RR, 7 OPAH CB, 26 OPAH RU, 10 OPAH CD, 35 programmes d'intérêt général (PIG). Par ailleurs 13 plans locaux de sauvegarde de copropriétés (PLS) étaient portés par l'État en relation avec les collectivités.

Les dépenses d'ingénierie associées à ces dispositifs ont été de 11 237 636 € pour l'Anah. Ce chiffre est en augmentation par rapport à 2019 (8 257 963 €), car plusieurs nouvelles études opérationnelles ont été lancées en 2020.

Le montant total des aides propres des 8 collectivités locales délégataires a été de 4 915 922€.

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) : 12 622 logements indignes ont fait l'objet de travaux subventionnés par l'Anah en 2020 (10 726 logements en 2019). L'Anah finance aussi les opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) et le traitement de l'habitat insalubre réparable 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 »).

L'harmonisation et simplification des polices en matière de lutte contre l'habitat indigne

L'article 198 de la loi du 23 novembre 2018 portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), a habilité le Gouvernement à adopter par ordonnance des mesures législatives afin d'harmoniser et simplifier les polices en matière de lutte contre l'habitat indigne, ces régimes étant jusqu'à présent complexes et difficiles à mettre en œuvre localement.

Les objectifs sont ainsi d'harmoniser et simplifier les polices administratives, de répondre plus efficacement à l'urgence et de favoriser l'organisation au niveau intercommunal.

L'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations a créé une police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, en remplacement des procédures de police administrative spéciale existantes.

Le décret du 24 décembre 2020 a complété et précisé le dispositif avec la définition de la mise en œuvre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, notamment en matière de procédure contradictoire ou d'exécution des arrêtés pris au titre de cette police.

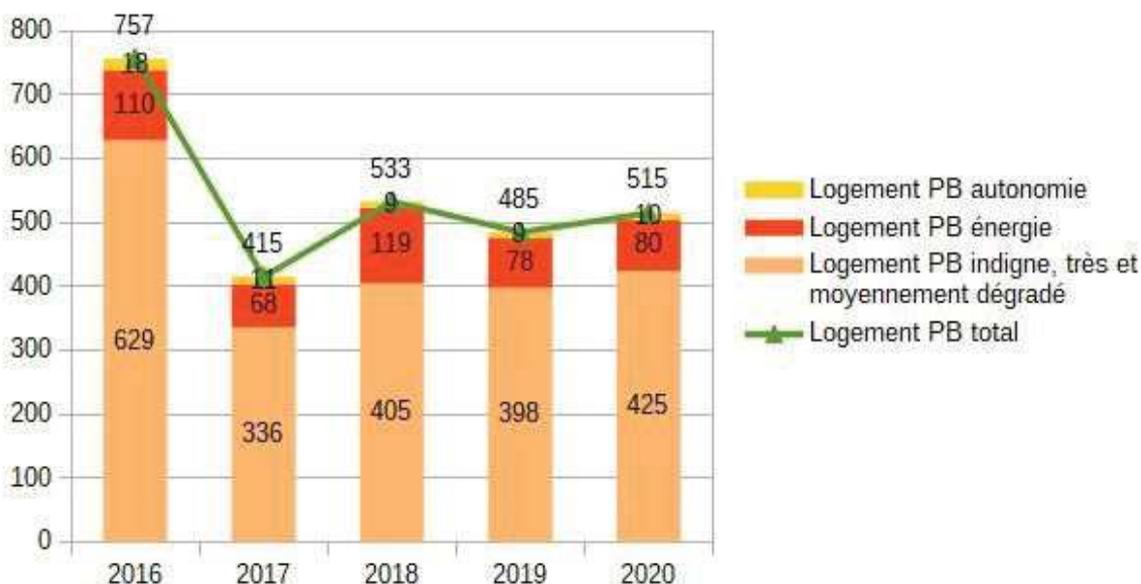
Ces dispositions entraînent en vigueur le 1er janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date. Ainsi, les procédures commencées avant le 1er janvier 2021 sans qu'un arrêté n'ait été notifié se poursuivent après le 1er janvier 2021 selon les règles applicables à compter de cette date.

Les aides de l'Anah -Subventions aux propriétaires

Au titre de la lutte contre l'habitat indigne, l'Anah a subventionné les travaux de 974 logements :

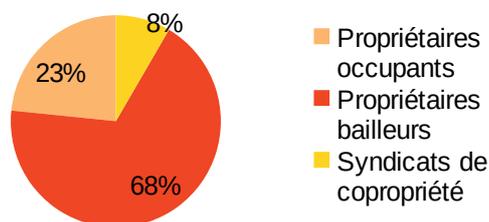
- 161 logements de propriétaires occupants (176 en 2019, 203 en 2018) ;
- 426 logements de propriétaires bailleurs (398 en 2019, 405 en 2018) ;
- 387 logements de syndicats de copropriétaires (102 en 2019, 1 276 en 2018).

Aides de l'Anah pour les Propriétaires Bailleurs



Aides de l'Anah pour le traitement de l'habitat indigne en 2020

Répartition Propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, syndicats de copropriété



Malgré le contexte sanitaire, l'activité de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé est globalement en hausse de 44 % par rapport à 2019 (676 en 2019). Les résultats sont en hausse de 280 % pour les syndicats de copropriétés, de 7 % pour les propriétaires bailleurs, et en baisse de 8 % pour les propriétaires occupants.

Le montant des aides de l'Anah attribuées pour les travaux de rénovation des logements indignes s'est élevé à un peu plus de 15,56 M€, en hausse de 11% par rapport à 2019. Il représente 18 % des aides accordées par l'Anah pour travaux aux propriétaires. Le montant moyen des aides est de 16 000 € par logement.

Aides de l'Anah en RHI-Thirori

En 2020, 5 communes en Auvergne Rhône-Alpes ont déposé un dossier à la commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne pour une demande de financement de l'Anah pour des opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI).

La commission a donné un avis favorable à ces demandes pour un montant total de 3 994 947 €, engagés en 2020 (2,76M€ en 2019, 1 M€ en 2018) :

- Ternay (01)- secteur A, secteur B: 35 661 €
- Le Teil (07)- RHI-THIRORI îlot 16 République : 729 803 €
- Baix (07) - RHI- îlot RD86 / rue Royale Basse : 34 650 €
- Saint-Chamond (42) - THIRORI multi-site (accord de principe)
- Riom (63)- RHI bidonville Planchepaleuil : 3 194 822€
- Châtel-Guyon (63) – RHI îlot Jeanne d'Arc (accord de principe)

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, 19 communes de la région ont bénéficié de ces aides.

Crédits de l'Etat

En 2020 les autorisations d'engagement se montent à 73 528 € et les crédits de paiement à 73 778 € pour financer les dépenses liées à l'élaboration et au suivi des mesures de police (constats et diagnostics, accompagnement juridique et social des ménages concernés, contrôles, etc) ainsi que celles liées à la réalisation d'office par le préfet des mesures prescrites par les arrêtés (travaux et hébergements principalement) à la suite de la défaillance des propriétaires et de celle des collectivités. Les dépenses des travaux d'office doivent être recouvrées par l'État.

A cet égard, 17 949 € ont été recouverts par la DDT de la Loire en 2020 (pas d'autres recouvrements en 2020 dans la région).

Le redressement des copropriétés dégradées ou en difficultés

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 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 :

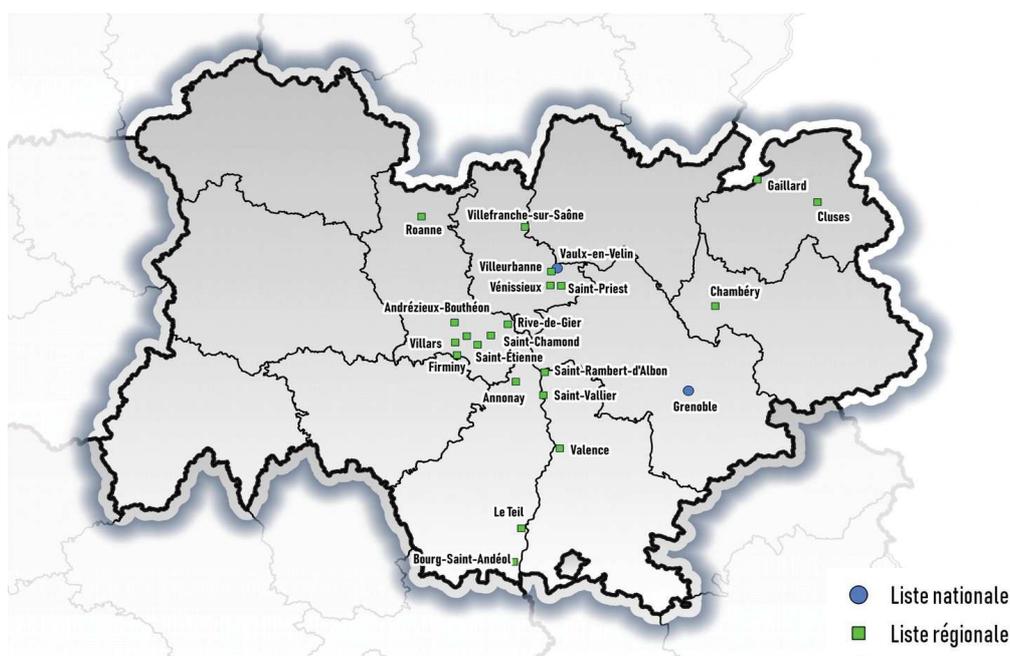
- Cervelières-Sauveteurs à Vaulx-en-Velin dans la Métropole de Lyon,
- Villeneuve et Renaudie sur Grenoble, Echirolles et Saint-Martin-d'Hères.

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.

En 2020, la liste de suivi régionale concerne 18 communes pour environ 120 copropriétés. Elle est évolutive et a intégré en 2020 six nouveaux sites (à Saint-Etienne dans la Loire, Villefranche-sur-Saône et Vénissieux dans le Rhône, et trois sites à Chambéry en Savoie).

En 2020, 7 203 234€ ont été engagés sur les sites du Plan Initiative copropriétés (2 175 439 € en 2019).

Carte des sites retenus au titre du Plan Initiative Copropriétés



Les financements octroyés

En 2020, les aides de l'Anah pour les copropriétés se sont élevées à 124,9 M€ pour 24 230 logements (84,8 M€ en 2019 pour 22 800 logements).

En Auvergne-Rhône-Alpes 12,39 M€ ont été engagés en 2020 permettant la rénovation de 1 867 logements dans le cadre des aides aux syndicats de copropriétés (5,86 M€ ont été engagés en 2019, permettant la rénovation de 1 783 logements) :

- 543 logements en copropriétés en difficulté ;
- 1 286 logements avec le dispositif Habiter Mieux permettant un gain énergétique supérieur à 25 %.
- 38 logements en copropriété pour des travaux portant sur l'autonomie.

Les dispositifs programmés ont permis le financement de 28 dossiers d'aide aux syndicats représentant 784 logements. Hors dispositifs programmés, 8 dossiers d'aide aux syndicats ont été financés représentant 1 086 logements.

La carence d'un syndicat de copropriétaires : une première mise en œuvre en Auvergne-Rhône-Alpes

Certaines copropriétés présentent de graves difficultés financières et de gestion et sont dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants. Ces difficultés peuvent aboutir à un constat de carence reconnu par le tribunal de grande instance qui met alors en œuvre la liquidation des dettes du syndicat et l'expropriation des copropriétaires pour mettre fin au syndicat des copropriétaires.

Le premier dossier engagé en France concerne la copropriété C3 (32 logements) du quartier des Ewües à Cluse en Haute-Savoie, pour un montant d'aides de l'Anah de 1 429 588 € engagés en 2020.

L'état de carence a été prononcé le 2 juillet 2020 pour 2 immeubles : C3 (32 logements) et Galeries Nouvelles (12 logements, gestion financière ANRU). La séance du conseil municipal de Cluses du 25/9/2020 a approuvé le projet simplifié d'acquisition publique et le projet de plan de relogement.

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 37 360 € en 2020 pour un engagement total de 112 000 € sur la durée de ces deux dispositifs (3 années).

Huit POPAC sont actifs représentant un engagement de l'Anah de 222 299 € en 2020 :

- Haut Bugey Agglomération (Ain) ;
- Valence-Romans-Agglomération (Drôme) ;
- Les Eparres à Saint-Martin-d'Hères (Isère) ;
- Résidence Mutualité Olympique à Grenoble (Isère) ;
- Quartier Renaudie à Saint-Martin-d'Hères (Isère) ;
- POPAC Métropolitain (Métropole de Lyon)
- Petites et moyennes copropriétés de la vallée de la Chimie sur la Métropole de Lyon ;
- les Clochettes St Fons (Rhône)

Le registre national des copropriétés

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

Depuis le 1^{er} janvier 2019, toutes les copropriétés doivent être immatriculées. Les notaires s'assurent de l'immatriculation avant toute vente d'un logement et procèdent par ailleurs à l'immatriculation des nouvelles copropriétés.

Les représentants légaux sont tenus de mettre à jour annuellement les données, notamment les données financières de l'exercice comptable clos et approuvé en assemblée générale.

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

Au 31 décembre 2020, 67 550 copropriétés étaient immatriculées en Auvergne-Rhône-Alpes dont :

- 12 825 copropriétés de 10 lots ou moins,
- 32 957 copropriétés de 11 à 49 lots,
- 18 900 copropriétés de 50 à 199 lots,
- 2 868 copropriétés de plus de 200 lots.

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 et l'Anah participe au Plan Grand Âge. L'enjeu est de maintenir le plus longtemps possible les personnes concernées en situation d'autonomie dans leur propre logement.

En 2020, 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.

Les objectifs nationaux sur l'Autonomie ont été légèrement diminués en 2020 à 25 000 logements sur cette seule priorité (30 000 logements visés en 2019 pour environ 20 000 réalisés). En effet, une évolution du régime d'aide sur l'adaptation des logements privés était attendue en cours d'année 2020, avec la prise en compte de nouveaux acteurs dans le champ du financement.

L'aide à l'autonomie a concerné 3 159 logements en 2020 :

- propriétaires occupants : 2 924 logements pour des travaux d'autonomie seule et 187 pour des travaux couplant autonomie et énergie.
- propriétaires bailleurs : 10 logements
- syndicats de copropriétés : 38 logements

Le Plan d'investissement volontaire d'Action Logement

En 2019, Action Logement a adopté un plan en faveur du logement et du pouvoir d'achat des salariés. Deux de ces aides entraient en interaction avec celles de l'ANAH, à savoir celles relatives aux travaux de rénovation énergétique des logements, et celles portant sur les travaux d'adaptation pour les personnes vieillissantes ou dépendantes.

En 2020, les aides de l'Anah ont été articulées avec ces aides par le truchement de la délibération du CA de l'ANAH en date du 17 juin 2020 en définissant précisément les conditions de financement (ordre, assiettes respectives, règles d'écrêtement, valorisation des CEE).

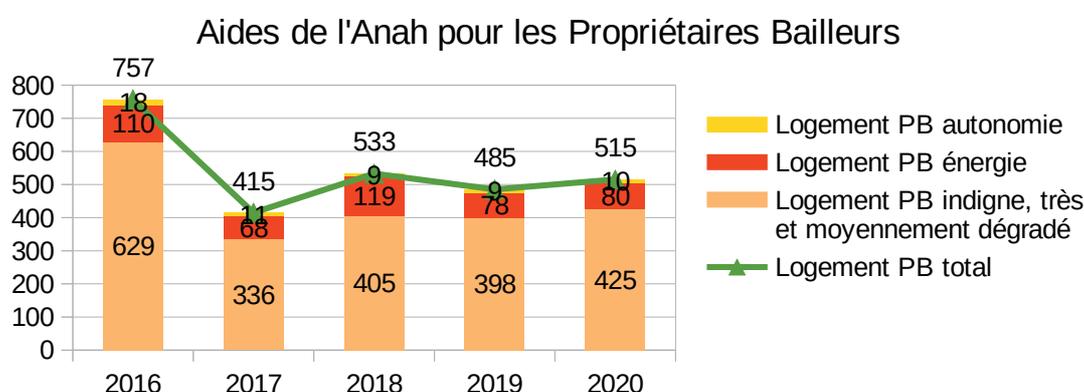
(voir contributions des partenaires – contribution d'Action Logement du présent rapport).

Les aides aux propriétaires bailleurs

En 2020, 515 logements ont bénéficié d'une aide de l'Anah pour un montant de subvention total de 10,97M€ et un montant travaux de 30,38M€.

Parmi ces 515 logements, 425 étaient des logements indignes, très et moyennement dégradés, 80 étaient des logements avec amélioration énergétique et 10 logements ont été traités pour améliorer l'autonomie.

122 logements sont situés sur une commune PVD.



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 efficacité.

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. 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 ce qui fera l'objet de dispositions spécifiques dans la loi « Climat et Résilience ».

Cette mobilisation doit se traduire par des 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 2020 a été marquée par les travaux de préfiguration du Service Public de la Performance Energetique de l'Habitat (SPPEH) et son financement par un programme de Certificat d'Economie d'Energie (CEE) intitulé SARE (Service d'Accompagnement de la Rénovation Energétique). Doté d'un budget de 50M€ sur 3 ans dans la région, l'objectif est de viser un déploiement opérationnel du SPPEH dans toute la région à compter du 1er janvier 2021.

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

La qualification des entreprises

Plus de 9 400 entreprises sont qualifiées « reconnu garant de l'environnement » en Auvergne-Rhône-Alpes en 2020. La région est la première de France en nombre d'entreprises qualifiées. Après une phase de repli du nombre d'entreprises labellisées, du fait de la baisse du CITE1 sur les postes de fenêtres, le nombre progresse à nouveau. 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 des conditions de labellisation rentrera en vigueur en 2021.



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 2020, 8 836 logements ont été aidés au titre du programme Habiter Mieux. Le dispositif Habiter Mieux Agilité a été supprimé au 1^{er} janvier 2020 au profit de la mise en place de Ma Prime Rénov'. En 2020, 1864 dossiers HMA ont été engagés, car il s'agissait de dossiers déposés avant le 31 décembre 2019 qui n'avaient pas pu être engagés par les services en 2019 vu la charge exceptionnelle de travail.

Aussi, hors HMA, 6 972 logements ont été aidés par le dispositif Habiter Mieux (6 468 en 2019).

Les subventions Habiter Mieux se répartissent comme suit en 2020:

- 6 880 pour les propriétaires occupants (13 174 en 2019 ; 6 450 en 2018) ;
- 487 pour les propriétaires bailleurs (453 en 2019 ; 473 en 2018) ;
- 1 469 pour les aides aux syndicats de copropriétés (826 en 2019 ; 867 en 2018).

La région représente 12,9 % des résultats nationaux du programme Habiter Mieux, qui a aidé 68 402 logements en 2020 (116 995 logements aidés en 2019).

Depuis le lancement du programme en 2011, 61 428 logements Habiter Mieux ont été améliorés sur la région Auvergne-Rhône-Alpes (soit 12,8 % des 481 832 logements HM améliorés au niveau national).

Ma prime Rénov

Dans le cadre de la politique de rénovation énergétique, les aides existantes en matière de rénovation énergétique des logements privés ont été refondues début 2020.

L'objectif est de les rendre :

- *plus simples : un seul nom*
- *plus justes : une aide pour tous, en fonction de des capacités des ménages*
- *plus efficaces : des aides pour atteindre le BBC et sortie des passoires énergétiques*

Ainsi, le 1^{er} janvier 2020, MaPrimeRenov' (MPR) a remplacé le Crédit d'impôt transition énergétique (CITE) pour les ménages aux revenus modestes et très modestes (plafonds ANAH) ; Au 1er janvier 2021, MPR s'adresse à tous propriétaires – occupants ou bailleurs – ou aux copropriétés (syndicat de copropriété) .

MPR octroie un bonus « sortie de passoires «énergétique » (qui concerne les logements classés F ou G) et un bonus « atteinte du niveau énergétique bâtiment basse consommation » (BBC).

MPR permet aux demandeurs de bénéficier d'une assistance à maîtrise d'ouvrage.

Pour les propriétaires occupants, MPR concerne des gestes indépendants, qui ne font pas l'objet d'un calcul de gain énergétique. Elle remplace Habiter Mieux Agilité (HMA) pour les ménages aux revenus relevant des 4 premiers déciles des impôts. L'aide Habiter Mieux Sérénité, gérée localement, est maintenue pour les publics éligibles à l'Anah qui veulent faire une rénovation globale.

En ce qui concerne les copropriétés, les travaux issus de devis signés à partir du 1er octobre 2020 sont éligibles aux aides MPR copropriété pour tous les projets qui répondent aux attendus du dispositif (gain énergétique minimal de 35 %, immeuble de plus de 15 ans, 75 % des lots en logement e résidence principale). Les dossiers seront engagés à partir de 2021. Les dispositifs d'aides pour les copropriétés fragiles ou en difficulté existant précédemment sont maintenus dans les mêmes conditions qu'en 2019.

MPR est gérée au niveau national via une plateforme internet, sauf pour MPR copropriété, gérée localement comme les autres dispositifs de l'Anah pré-existants.

Le Plan de relance annoncé par le Premier Ministre le 3 septembre 2020 prévoit une contribution au financement de MPR.

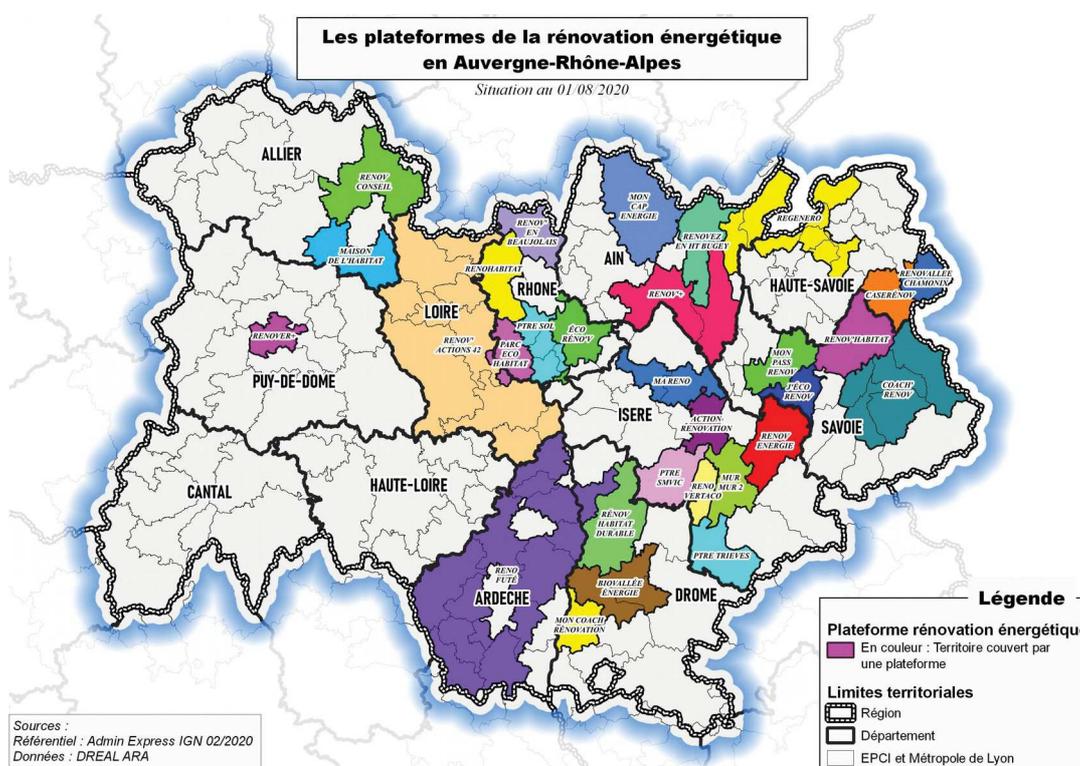
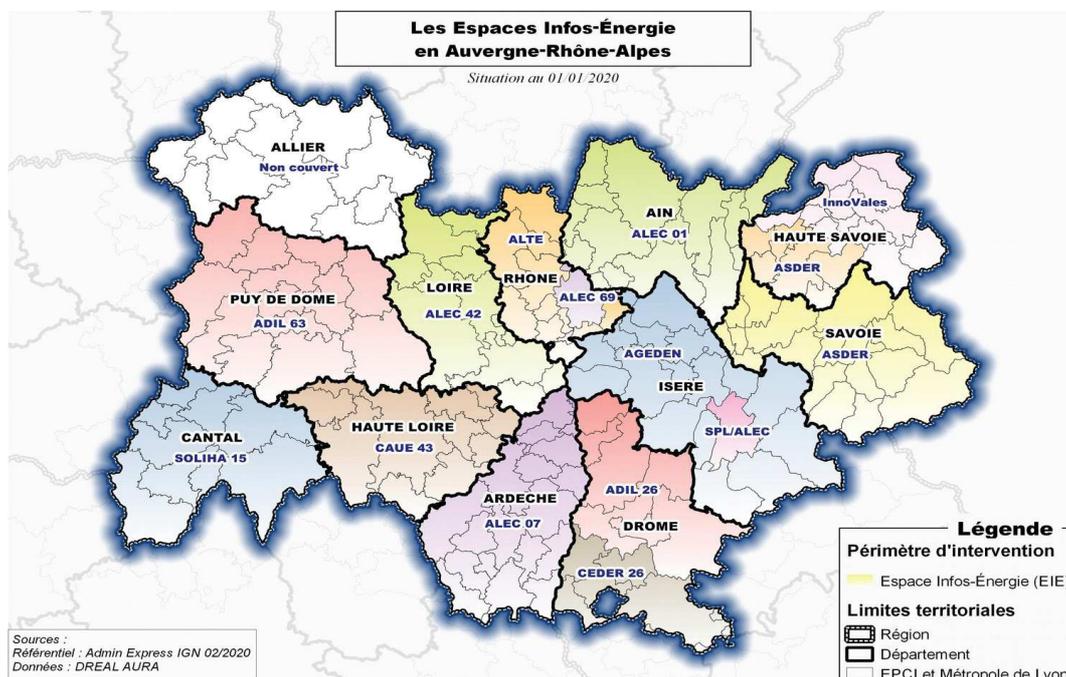
En 2020, 15 392 PO ont bénéficié d'une aide MPR, soit 9 680 Propriétaires Occupants très modestes et 5 712 Propriétaires Occupants modestes.

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 leur logement et de les conseiller sur la manière d'obtenir le niveau de performance requis pour permettre d'obtenir les économies

d'énergie et 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).



Le Conseil régional a conduit en 2020 les réflexions de préfiguration du SPPEH et a installé les instances de pilotage.

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 mis en place 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 au plan national sur la période 2019–2024 est porté par l'ADEME nationale. 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 assure quant à lui le rôle de porteur associé unique du programme SARE et contractualisera avec les territoires pour déployer le réseau des structures porteuses du SPPEH. Son niveau d'ambition dépendra de l'engagement des collectivités (EPCI et conseils départementaux). Il vise à :

- faire évoluer les 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 doivent déboucher sur les contractualisations territoriales pour un déploiement opérationnel à compter du 1er janvier 2021. La mobilisation des collectivités sera nécessaire pour une couverture de l'ensemble de la région.

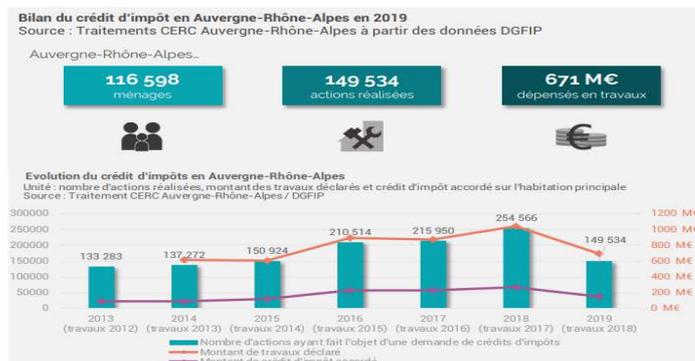
Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et l'Éco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ)

Fin progressive du CITE remplacé par MaPrimeRénov

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 a été 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 efficacité 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.

Par la suite, comme annoncée, la nouvelle aide « Ma Prime Rénov » (voir ci-dessus) a pris le relais du dispositif CITE à compter du 1er janvier 2020 pour les ménages modestes et très modestes. Les particuliers les plus aisés pouvaient quant à eux continuer à bénéficier du bonus fiscal de 30 % pendant une année supplémentaire pour réaliser des travaux de rénovation énergétique dans leur résidence principale. L'ensemble des ménages quelque soit leur niveau de ressources pourra bénéficier de Ma Prime Rénov à compter du 1er janvier 2021, le CITE disparaissant à cette date.



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.

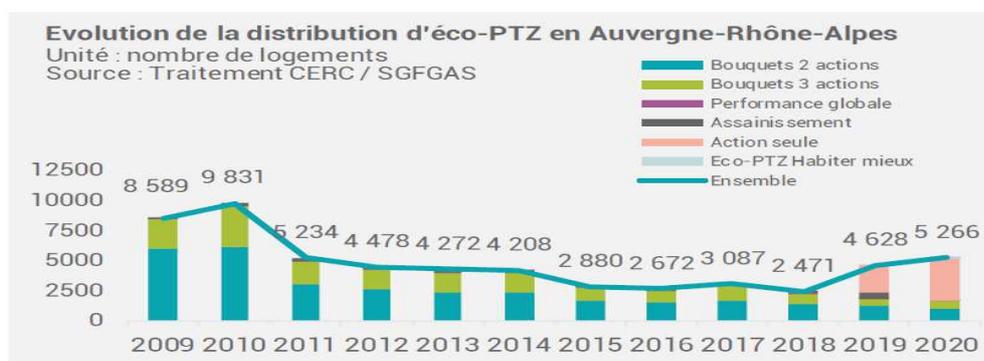
Les travaux doivent être réalisés par une entreprise RGE et atteindre au minimum le niveau de performance requis pour obtenir des certificats d'économie d'énergie (CEE).

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.

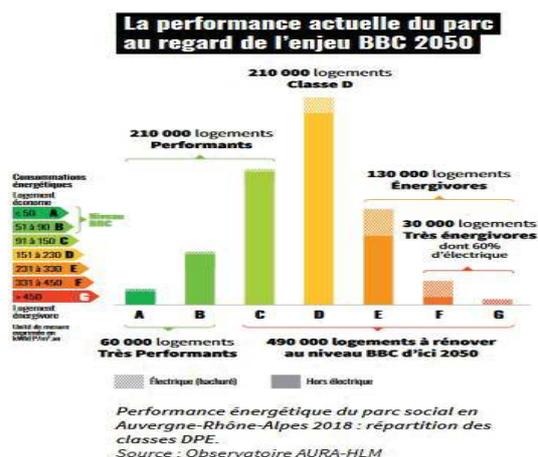
Bond de la formule « Action seule » de l'éco-PTZ



Les assouplissements des conditions d'accès à l'éco-PTZ ont permis à ce dispositif d'augmenter le nombre d'éco-PTZ individuels distribués en 2019 et 2020. Ainsi, 5266 éco-prêts à taux zéro ont été distribués en Auvergne-Rhône-Alpes en 2020 (+14 % / 2019 et + 110 % / 2018).

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.

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 340 000 logements, soit les 2/3 du parc, sont classés en classe D, E, F, G (210 000 en classe D et 130 000 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 : Observatoire Aura-HLM).

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

L'éco-PLS

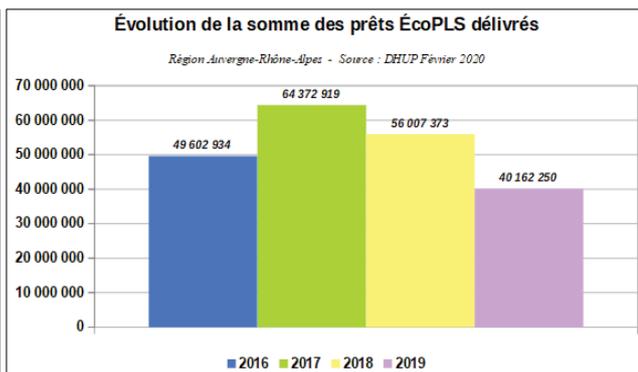
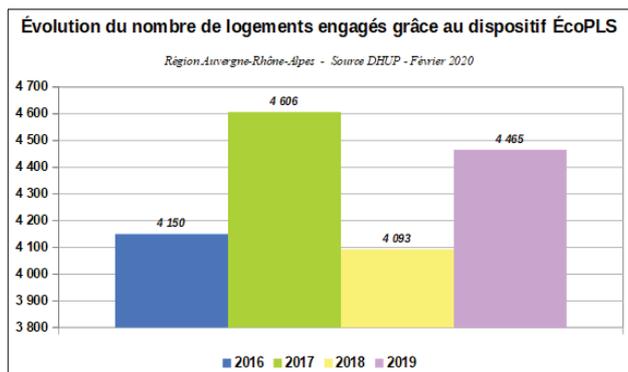
Pour le financement des projets de rénovation énergétique des logements sociaux, les bailleurs peuvent mobiliser l'éco-PLS. La troisième génération d'éco-PLS a été mise en place en 2019 afin de répondre aux objectifs du Grand Plan d'Investissement et d'accélérer la rénovation du parc social. C'est ainsi 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 a connu une augmentation de plus de 9 % du nombre de logement financés grâce au prêt ÉcoPLS (4 465) par rapport à l'année précédente puis a subi un tassement en 2020 (3 960 logements financés) probablement en raison du contexte sanitaire. La région Auvergne-Rhône-Alpes se place en quatrième place derrière l'Île-de-France (12 741 logements en 2020), Grand Est (4 398) et Haut de France (5 799).



Plan de relance 2021-2022 – Volet restructuration lourde et rénovation énergétique des logements locatifs sociaux

Une enveloppe nationale des crédits plan de relance sera affectée à la restructuration lourde et à la rénovation énergétique de logements sociaux. Elle représente 445 M€ sur 2021 et 2022, pour un objectif de 40 000 logements rénovés.

Cette enveloppe permettra de rénover une partie du parc de logement social aujourd'hui vétuste, inadaptée et présentant de faibles performances thermiques, en finançant des opérations pour lesquelles l'équilibre financier peine à se concrétiser.

Les opérations éligibles seront des opérations de restructuration lourde de logements sociaux couplée à une rénovation thermique, pour des logements de classe énergétique E F G, les opérations conduisant à sortir des logements des étiquettes F et G étant prioritaires.

La gestion de l'enveloppe sera déconcentrée (programmation régionale et instruction par les territoires de gestion). Les subventions pourront être octroyées aux organismes HLM ou aux organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion. Les opérations financées devront répondre aux conditions du code de la construction et de l'habitation et respecter le cahier des charges établi au niveau national : <https://www.ecologie.gouv.fr/plan-relance-restructuration-rehabilitation-lourde-et-renovation-thermique-logements-locatifs>.

L'enveloppe initiale notifiée en 2021 à la région Auvergne-Rhône-Alpes est de 20,3 M€ correspondant à un objectif de 1 844 logements réhabilités. Elle a été abondée en juin 2021 d'une dotation complémentaire de 7M€.

Plan de relance 2021-2022 – Appel à projet pour la massification de la rénovation énergétique du parc locatif social

Le plan France Relance met à disposition 40 millions d'euros dédiés à l'appel à projet « MassiRéno » visant à massifier les solutions industrielles de rénovation énergétique. Cet appel à projets valorisera les programmes qui mettront en place des solutions industrielles de rénovation, innovantes et intégrées, dans l'objectif de passer à une échelle supérieure de projets plus significatifs, en massifiant le procédé. L'utilisation de techniques recourant aux solutions de rénovation bas-carbone et sobres en ressources sera encouragée.

4 - Le développement équilibré et durable des territoires

4.1 - Le déploiement des politiques locales de l'habitat

Les programmes locaux de l'habitat

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

- l'expression d'un projet territorial ;
- le support de contractualisation avec l'État et les bailleurs sociaux ;
- une coordination des acteurs et des projets.

Il est l'outil de réflexion privilégié sur la politique du logement et du foncier.

Au 31 décembre 2020, Auvergne-Rhône-Alpes est la région détenant le plus grand nombre de PLH en France : 86 PLH ou PLUiH, dont 57 exécutoires¹. 56 % des communes de la région sont ainsi impliquées par un PLH et 83 % de la population régionale est couverte.

La région est également caractérisée par un nombre très important de PLH dits volontaires, c'est-à-dire portés par des EPCI qui n'en ont pas l'obligation. Ainsi, 43 PLH sont obligatoires (dont 31 exécutoires) et 43 PLH sont volontaires² (dont 26 exécutoires).

En 2020, certains EPCI ont présenté au CRHH leur troisième voire quatrième PLH : ces documents font souvent preuve d'une grande maturité et présentent de manière intégrée les enjeux locaux en matière d'habitat. Le volet foncier des PLH, renforcé par l'article 102 de la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et le décret n° 2018-142 du 27 février 2018, est souvent très bien traité dans ces PLH de dernière génération.

Source SUDOCUH au 22/02/2021	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	1	2	1		1	7
Allier	1		1		1		3
Ardèche	2	1	4		2		9
Cantal			1				1
Drôme	3		3				6

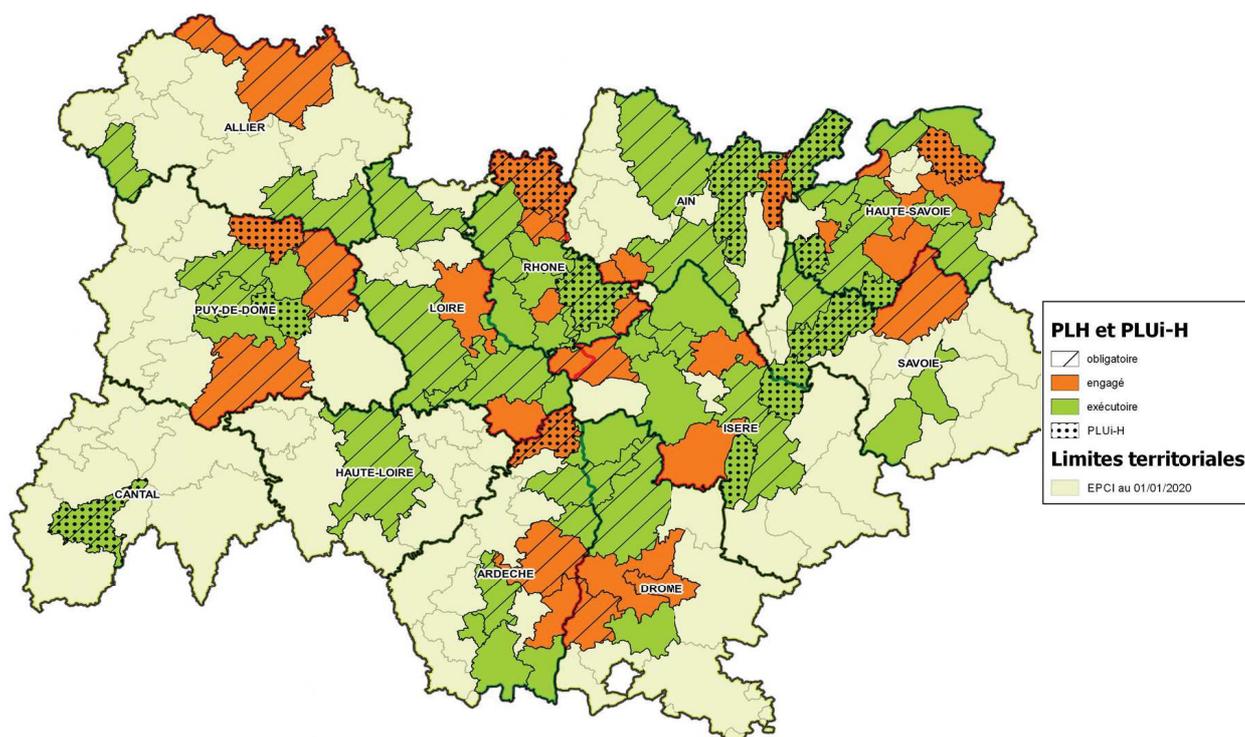
1 Le PLH devient exécutoire 2 mois après sa date de délibération et les mesures de publicité.

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.

Source SUDOCUH au 22/02/2021	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	3		6	2			11
Loire	2		4				6
Haute-Loire			1				1
Puy-de-Dôme	2	1	4	1			8
Rhône	3	1	7	1			12
Savoie	1		3	1			5
Haute-Savoie	5	1	9	2			17
Total	24	5	45	8	3	1	86

Source Sudocuh au 22/02/2021



Le 4 pages sur les PLH a été actualisé et 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

Le plan départemental de l'habitat (PDH) vise à assurer la cohérence entre les politiques locales de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat et celles

qui sont menées sur le reste du département. Élaboré pour une durée de six ans, il contribue à lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales et assure la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale. Il est élaboré conjointement par l'État et le conseil départemental qui associent également les EPCI dotés ou ayant engagé un PLH.

En 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 l'élaboration de 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 2014-2020
- Loire 2020-2025
- Haute-Loire 2018-2023
- Puy-de-Dôme 2017-2022
- Rhône 2016-2021
- Métropole de Lyon 2016-2021
- Savoie 2020-2024
- Haute-Savoie 2021-2025

Les délégués des aides à la pierre

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

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

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

En 2020, et sans changement par rapport à 2019, la région Auvergne-Rhône-Alpes compte 8 délégations 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, Annemasse – Les Voirons Agglomération) ;
- trois exercées par des métropoles : Grenoble Alpes Métropole, Clermont Auvergne Métropole et Métropole de Lyon.

Trois conventions de délégation arrivaient à échéance en 2020 (CA Grand Chambéry, Clermont-Auvergne-Métropole, métropole de Lyon). Les conventions de la CA Grand Chambéry et Clermont-Auvergne-Métropole ont fait l'objet d'une prorogation d'un an pour 2021, celle de la métropole de Lyon sera renouvelée pour 6 ans en 2021.

Une nouvelle convention de délégation sera signée en 2021 par l'État et le conseil départemental de la Haute-Loire.

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 celui du premier quartile des demandeurs de logement social, ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées ;*
- *au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont consacrées à des demandeurs autres que ceux mentionnés précédemment.*

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

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

- seuls 5 respectent les objectifs relatifs aux 25 % d'attributions hors QPV au premier quartile en 2020 (5 en 2019 et 3 en 2018) ;
- 10 atteignent un taux compris entre 20 % et 25 % (7 en 2019 et 13 en 2018) ;
- 37 sont en dessous de 20 % (40 en 2019 et 35 en 2018).

L'ensemble des 44 EPCI concernés par la réforme et ayant un QPV ont un taux d'attributions en QPV dépassant les 50 % pour les 3 quartiles supérieurs ; 23 d'entre eux ont un taux supérieur à la moyenne régionale.

Ressources régionales

Au niveau régional, la DREAL a poursuivi ses actions d'animation des acteurs de la réforme dans la région, avec les ateliers du CRHH.

En octobre 2020, s'est tenu un atelier consacré l'articulation entre les politiques d'attribution, de mixité sociale, et d'équilibre territoriaux et les politiques menées dans le cadre de la politique de la ville. Il a été l'occasion également de présenter les résultats de l'enquête réalisée en 2019 auprès des EPCI de la région sur la mise en œuvre de la réforme. Consulter les documents de l'atelier [ici](#).

Un séminaire en partenariat avec l'association régionale HLM a réuni le 15 décembre une centaine de participants. Consulter le dossier du séminaire [ici](#).

4.2 - Les dispositifs territorialisés

L'obligation de production de logements sociaux (dispositif SRU) – le bilan triennal 2017-2019

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain votée en décembre 2000 et renforcée depuis par plusieurs autres lois¹, vise à assurer une répartition équilibrée du parc social sur l'ensemble du territoire dans un objectif de mixité sociale.

Son article 55, codifié aux L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, impose des obligations de production de logement social aux communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente moins de 25 % ou 20 % des résidences principales selon le taux de tension² du territoire.

Des exemptions sont toutefois prévues et prononcées par décret³, pris sur proposition de leur intercommunalité d'appartenance, et après avis des préfets de départements et de région et de la commission nationale SRU.

Les communes assujetties aux obligations SRU qui n'ont pas atteint le taux légal applicable de logements sociaux sont dites « déficitaires » et soumises à des obligations triennales de rattrapage devant leur permettre d'atteindre ce taux légal à l'échéance fixée par la loi (2025). Un

1 Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC) , loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

2 Le taux de tension est le rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux, hors demandes de mutation interne au sein du parc locatif social, et le nombre d'attributions annuelles, hors mutations internes. Si le taux de tension résultant est inférieur à 4 sur une période lissée sur 3 ans à partir de janvier 2017 (décret N° 2019-661 du 27 juin 2019), le taux de logements sociaux à atteindre est de 20 %, sinon de 25%.

3 Décret n° 2019-1577 du 30 décembre 2019 fixant la liste des communes exemptées pour la période 2020-2022

prélèvement financier annuel, calculé en fonction du nombre de logements manquants et des capacités financières de la commune est effectué.

Pour la période triennale 2017-2019, la loi a fixé un objectif de production égale à 33 % du déficit en logements locatifs sociaux. A chaque bilan triennal, les services de l'État comparent l'état des réalisations avec les objectifs de rattrapage assujettis à chaque commune déficitaire. Pour les communes qui n'ont pas respecté leurs objectifs, le préfet engage une procédure de constat de carence qui peut aboutir à l'issue de la phase contradictoire à un arrêté de constat de carence qui engendre des sanctions financières (majoration du taux de prélèvement annuel SRU) et administratives telles la reprise par le préfet du droit de préemption urbain et de la gestion du contingent communal de logements réservés.

Le bilan SRU portant sur la sixième période triennale 2017-2019 a été réalisé en 2020. Les circonstances de la crise sanitaire et le report des élections ont conduit le Gouvernement à revoir le calendrier initial et à adapter les modalités de la procédure afin de permettre un aboutissement du bilan triennal en fin d'année, tout en préservant les phases nécessaires de concertation et d'échanges contradictoires avec les collectivités pour éclairer les décisions.

En Auvergne-Rhône-Alpes, 252 communes réparties dans 11 départements sont concernées par les obligations SRU au titre du triennal 2017-2019. Elles représentant 6 % des communes de la région mais 50 % de la population régionale.

Parmi celles-ci, 147 n'atteignent pas les 20 ou 25 % de logements locatifs sociaux imposés par la loi et sont dites « déficitaires ». Elles sont donc soumises à des obligations de rattrapage. Les trois quarts se situent dans les trois départements du Rhône, de l'Isère et de la Haute-Savoie.

Le nombre de communes déficitaires est moins important que lors du triennal précédant qui comptait 161 communes déficitaires : il y a eu plus de communes qui sont sorties du dispositif (26)¹ que de communes qui y sont rentrées (12)².

Les résultats de la période triennale 2017-2019

25 300 logements sociaux ont été décomptés de 2017 à 2019 sur les 147 communes déficitaires, soit un taux de réalisation moyen de 125 % par rapport à la somme des objectifs triennaux fixés fin 2017. Seul le département de l'Ardèche a produit moins de 100 % de ses objectifs ;

40 % des agréments de logements locatifs sociaux attribués en 2019 sont situés dans les communes déficitaires SRU : cette dynamique est donc un enjeu fort pour la réponse aux besoins des ménages.

Par contre le résultat global masque une disparité entre les communes qui n'est pas favorable à l'atteinte de l'objectif de mixité sociale à cette échelle.

En effet, si 71 communes, soit 48 %, ont complètement atteint leurs objectifs triennaux tant quantitatif³ que qualitatif⁴, 50 n'ont atteint qu'un des deux objectifs et 26 n'ont atteint ni l'un ni l'autre.

Les 76 (50+26) communes qui n'avaient pas atteint leurs objectifs ont donc été soumises à la procédure de carence engagée par les préfets. A l'issue de cette procédure contradictoire, 42 communes ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral de constat de carence, les 34 autres communes entrant dans le cadre prévu par le cadrage régional présenté ci-dessous.

1 Les 26 communes sortantes : Ferney-Voltaire (01) ; Miribel (01) ; Prevesin-Moëns (01) ; Saint-Denis-lès-Bourg (01) ; Saint-Genis-Pouilly (01) ; Viriat (01) ; Pierre-Bénite (69) ; e Teil (07) ; Arpajon-surCère (15) ; Ytrac (15) ; Vizille (38) ; Voiron (38) ; Saint-Marcellin-en Forez (42) ; Saint-Romain-Le-Puy (42) ; Villerest (42) ; Aubièze (63) ; Le Cendre (63) ; Condrieu (69) ; Ecully (69) ; Saint-Georges-de-Reyneins (69) ; Annecy-leVieux (74) ; Bonneville (74) ; Cluses (74) ; Meythel (74) ; Pringy (74) ; La-Roche-Sur-Foron (74).

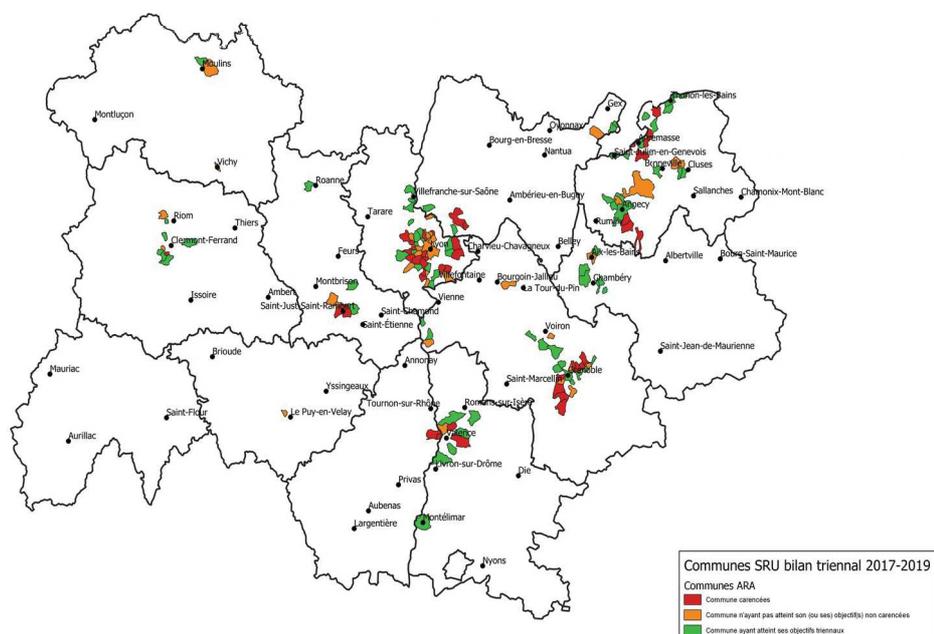
2 Les 12 communes entrantes : Yzeure (03) ; Rives (38) ; Voreppe (38) ; La Fouillouse (42) ; Saint-Galmier (42) ; Chatel-Guyon (63) ; Mozac (63) ; Limas (69) ; Arnas (69) ; Limonest (69) ; Saint-Cergues (74) ; Filière (74).

3 Atteinte des objectifs quantitatifs : réalisation de 100 % du nombre de logements assignés.

4 Atteinte des objectifs qualitatifs : au moins 30 % de logements très sociaux (PLAI) et moins de 30 % de PLS .

Tableau de synthèse des bilans 147 communes déficitaires

Département	Nombre de communes concernées par le bilan triennal	Nombre de communes ayant atteint ses objectifs quantitatifs et qualitatifs	% de commune ayant atteint ses objectifs quantitatifs et qualitatifs	Nombre de communes soumises à la procédure de carence	Nombre de communes carencées	% de communes carencées
Ain	7	4	51,10 %	3	2	66,70 %
Allier	3	1	33,30 %	2	0	0,00 %
Ardèche	2	0	0,00 %	2	2	100,00 %
Drôme	9	6	66,07 %	3	2	66,70 %
Isère	27	12	44,40 %	15	8	53,30 %
Loire	6	3	50,00 %	3	1	33,30 %
Haute-Loire	1	0	0,00 %	1	0	0,00 %
Puy-de-Dôme	9	6	66,70 %	3	1	33,30 %
Rhône	46	16	34,80 %	30	17	56,70 %
Savoie	8	7	87,50 %	1	0	0,00 %
Haute-Savoie	29	16	55,20 %	13	9	69,20 %
Total	147	71	48,30 %	76	42	55,30 %



Communes carencées

Département	commune
Ain	Dagneux Montluel
Ardèche	Guilhaud-Grange Saint-Péray
Drôme	Chabeuil St-Marcel-les-Valence
Isère	Claix Corenc Meylan Montbonnot Saint-Ismier Seyssinet Vарces Vif
Loire	St-Just-St-Rambert
Puy-de-Dôme	Beaumont
Rhône	Brindas Chaponost Charly Corbas Fontaines-sur-Saône Genas Grezieu-la-Varenne Lentilly Marcy-L'Etoile Meyzieu Millery Mions Oullins St-Didier-au-Mont-D'or Ste-Foy-les-Lyon St-Genis-Laval St-Genis-Les-Ollières
Haute-Savoie	Ambilly Cranves-Salles Doussard Gaillard Reignier-Esery Sciez Sévrier St-Cergues St-Jorioz

La procédure de constat de carence : l'importance du cadrage régional

Cette procédure engagée par les préfets sur toutes les communes n'ayant pas respecté leurs objectifs triennaux, quantitatifs et/ou qualitatifs, prévoit un temps d'échanges entre l'État et la commune, au cours duquel la collectivité peut exposer ses difficultés pour réaliser les objectifs assignés sur la période triennale. Un cadrage régional de carence est préconisé pour harmoniser les décisions.

En Auvergne-Rhône-Alpes, un cadrage régional de carence a été décidé et validé en Comité administratif régional par les préfets de département et le préfet de région puis présenté au Comité Régional Habitat et de l'Hébergement plénier le 18 février 2020, dans un objectif de transparence de l'exercice du bilan SRU.

Il a permis d'harmoniser l'évaluation de la situation des communes susceptibles d'être carencées et de garantir l'équité de traitement des communes. Consulter le cadrage régional [ici](#).

Ce cadrage régional prévoyait un socle d'exceptions possibles, basé sur une trame d'analyse communale devant être renseignée et transmise à la DREAL. Outre la considération du taux d'atteinte des objectifs quantitatif et qualitatif, la trame d'analyse prenait en compte le dynamisme de production de logements sociaux depuis l'entrée de la commune dans le dispositif SRU, la mobilisation par les communes des outils disponibles pour remplir leurs obligations (notamment signature d'un contrat de mixité sociale) et les difficultés objectives rencontrées comme la limitation de la capacité d'urbanisation en raison des enjeux environnementaux ou des risques, les problématiques foncières dues à des contraintes de servitudes diverses ou encore les recours contentieux des riverains sur les permis de construire...).

La commission nationale SRU a salué la qualité du cadrage régional et suivi les propositions des préfets. Le CRHH plénier de fin d'année, consulté pour avis, a donné un avis favorable aux 42 projets d'arrêtés de carence. Ceux-ci ont été signés fin décembre par les préfets de départements.

Les demandes d'aménagement des objectifs de rattrapage pour la période 2020-2022

L'article L.302-9-1-1 du CCH prévoit la possibilité pour le ministre en charge du logement d'aménager les obligations triennales d'une commune ayant rencontré des difficultés l'ayant empêchée de remplir la totalité de ses objectifs, après examen de la situation de la commune par les commissions départementales, présidées par les préfets, et la commission nationale SRU.

Ces dispositions dérogatoires doivent permettre aux communes concernées de lisser leur programmation de logements sociaux SRU, à la condition qu'elles soient engagées dans des dynamiques volontaristes et partenariales de production. La décision d'aménager les objectifs triennaux est prise par arrêté ministériel.

Dans le cadre du bilan triennal 2017-2019, les préfets de départements, au titre des commissions départementales et avec l'accord du maire concerné, devaient saisir la commission nationale SRU avant le 31 décembre 2020, pour un aménagement des objectifs triennaux pour la période 2020-2022.

En Auvergne-Rhône-Alpes, les préfets de l'Isère et du Rhône ont saisi la commission nationale SRU concernant 3 communes : Seyssinet-Pariset dans l'Isère, Millery et Sainte-Foy-lès-Lyon dans le Rhône.

Au terme des entretiens avec les élus concernés, la CNSRU a accepté les trois demandes de réaménagement à la baisse des objectifs triennaux de ces communes qui ont été validées par arrêtés ministériels en mai 2021.

La CNSU a émis les avis suivants :

- Seyssinet-Pariset, Grenoble-Alpes-Métropole : « Au regard des difficultés rencontrées par la commune, fortement impactée par des contraintes naturelles (plan de prévention des

risques « inondation », contraintes topographiques) qui limitent les possibilités de la commune et des efforts, du volontarisme de la nouvelle municipalité, la CNSRU rend un avis favorable et ramène l'obligation de production de logements sociaux pour la période 2020-2022 à 152 logements (au lieu de 381) et recommande d'assortir l'abaissement de cet objectif à la production d'un contrat de mixité sociale avec l'État, devant permettre à la commune de mobiliser plus efficacement les leviers et outils existants en faveur du logement social »

- Millery, CC de la Vallée du Garon : « la CNSRU a entendu les difficultés de la commune à produire du logement social (contraintes environnementales, division parcellaire...) et a relevé les efforts de celle-ci à produire des logements sociaux malgré les difficultés en mettant en place les outils nécessaires (notamment des servitudes de mixité sociale ambitieuse : 40 % de la surface plancher affectée au logement social dès 3 logements, porté à 50 % sur 3 secteurs d'aménagement et d'orientation, convention de portage foncier avec l'EPF, signature d'un contrat de mixité sociale...). En conclusion, la CNSRU émet un avis favorable et propose de ramener l'obligation de production pour la période 2020-2022 à 90 logements de logements sociaux au lieu des 178 logements prévus initialement » ;
- Sainte-Foy-Les-Lyon : « Au regard des difficultés rencontrées par la commune (contraintes topographiques, foncier rare et cher) et des efforts de celle-ci à produire du logement social malgré ces difficultés (notamment, le travail partenarial avec la Métropole pour réaliser des acquisitions foncières via l'exercice du droit de préemption), la commission émet un avis favorable et propose de ramener l'obligation de production de logements sociaux pour la période 2020-2022 à 387 logements au lieu des 586 prévus initialement. Elle encourage la commune à intensifier ses efforts de production de logements sociaux via l'acquisition-amélioration en renforçant son partenariat avec la Métropole, l'EPF et en adaptant le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH), qui contraint la production de logement sur cette commune et ne prévoit qu'un taux minimum de 30% de logements sociaux dans les opérations de plus de 800 m² de surface de plancher, taux suffisant pour permettre à la commune de combler son retard ».

Des évolutions prévues dans le cadre du projet de loi 3DS

Madame Emmanuelle Wargon, ministre déléguée en charge du logement, a confié une mission de réflexion à Monsieur Thierry Repentin, président de la commission nationale SRU, en vue de concevoir des propositions d'évolution des dispositions législatives relatives au dispositif de l'article 55 de la loi SRU. Les conclusions du rapport soulignent le rôle majeur de l'application de cet article dans l'accélération du développement de l'offre même si certaines communes sont encore loin de leurs objectifs de rattrapage et auront des difficultés à les respecter d'ici 2025. Les préconisations du rapport ont alimenté le volet habitat du projet de loi (3DS) relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale

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 31 décembre 2020, toutes les conventions pluriannuelles des PRIR ont été signées. S'agissant des PRIN, deux conventions demeurent en cours d'élaboration (cf tableau).

Le travail d'élaboration de ces conventions a été 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, naturellement ralentie depuis la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19.

Situation des PRIN et 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.

A ce jour, 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.

Situation des PRIR au 31 décembre 2020

Département	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	20/07/20	10 086 442	3 406 000	3 000 000
	Bellignat - Pré des saules	20/04/20	3 312 900	800 000	2 200 000
	Ambérieu en Bugey - les Courbes de l'Albarine	15/06/20	3 000 000	130 000	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	2 901 292	129 800	725 000
CANTAL	Aurillac – Marmiers	08/06/20	12 211 239	3 055 400	4 460 000
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	10 221 394	1 149 100	4 550 000
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	11/12/20	953 459	69 512	4 750 000
	Villefontaine – Saint-Bonnet	11/12/20	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 – Montfermé	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	14/03/19	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	3 215 041	0	4 600 000
RHONE	Givors - Centre Ancien		76 659		2 400 000
	Givors - Les Vernes		0		1 400 000
	Saint-Fons - l'Arsenal et Carnot-Parmentier	22/01/20	31 786 129	10 841 088	4 900 000
	Lyon - Langlet Santy	15/06/20	5 350 000	1 300 000	5 400 000
	Lyon – Mermoz	21/01/20	21 817 859	8 264 442	900 000
	Saint-Priest – Bellevue	11/02/20	7 300 204	1 296 000	2 100 000
SAVOIE	Chambéry - Les Hauts de Chambéry	04/02/20	8 586 771	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	1 700	3 595 000
	Bonneville - Bois Jolivet-les îles-Bellerives	19/11/18	7 124 005	1 900 000	5 000 000
		TOTAL	191 851 207	58 955 602	109 670 000

Situation des PRIN au 31 décembre 2020

Département	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	26 282 285	7 719 000
ISERE	Grenoble	La Villeneuve	06/11/19	41 347 000	22 053 000
	Echiroles	Villeneuve-Arlequin-Les géants	06/11/19	26 670 000	14 490 000
LOIRE	Saint-Étienne	Multi-site nationaux	14/03/19	2 591 294	1 153 300
	Saint-Etienne	Montreynaud	14/03/19	18 354 488	1 450 000
	Saint-Etienne	Tarentaise/Beaubrun/Couriot	14/03/19	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 Gauthière			
	Clermont-Ferrand	Les Vergnes			
RHONE		Convention Métropole de Lyon	13/03/20	27 200 000	44 000 000
	Bron	Parilly	en cours d'élaboration		
	Bron	Terrailon- 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	01/12/20	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	en cours d'élaboration		
	Villefranche-sur-Saone	Belleroche	10/12/20	26 500 000	5 500 000
HAUTE-SAVOIE	Annemasse	Livron-Le Perrier-Chateau Rouge	19/09/19	12 842 115	11 753 272
			TOTAL	564 373 628	241 814 052

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.

Les concours financiers affectés aux projets de la région seront amenés à évoluer en 2021 et 2022 compte tenu de l'abondement du NPNRU de 2Md€ annoncé dans le cadre du Comité interministériel des villes du 29 janvier 2021. Les porteurs de projet ont été invités à faire remonter leurs besoins de financement complémentaire auprès de l'ANRU qui se charge de répartir cette enveloppe supplémentaire.

Les démolitions de logements sociaux

Le conseil d'administration du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) du 17 décembre 2019 a maintenu le principe d'une enveloppe dédiée aux opérations de démolition en zones détendues, créée en 2018, en en diminuant cependant le montant de 15 à 10 M€.

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 dévaluer à un millier de logements par an le stock de logements sociaux à démolir en zones B2/C hors ANRU entre 2018 et 2022.

Le nombre de logements démolis en 2017 et en 2018 d'après RPLS était respectivement de 919 logements et 928 logements. Il s'est élevé en 2019 à 1 795 logements.

Une dotation de 1,5 M€ a été notifiée à la région Auvergne-Rhône-Alpes au titre de 2020, soit 45 % du besoin remonté en fin d'année 2019.

Comme en 2018 et 2019, les opérations ont été sélectionnées sur la base des critères de priorisation validés par le CRHH :

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

Le financement de ces opérations s'est fait en articulation avec les financements accordés par Action Logement dans le cadre de son appel à manifestation d'intérêt au titre du plan d'investissement volontaire. Pour les opérations cofinancées par Action Logement, le montant de subvention accordé a été ramené à 2 500 euros par logement démolé, ce qui a permis d'optimiser le nombre d'opérations financées au titre du FNAP.

Ainsi, 15 opérations, soit 584 logements, ont pu être financées par les crédits FNAP. Pour mémoire, le FNAP a financé dans la région 21 opérations de démolitions (698 logements) en 2019, et 15 opérations (398 logements) en 2018.

Département	Commune	Montant subvention Etat	Nb logts
Ain	Condeissiat	18 452 €	4
Allier	Vichy	125 000 €	50
Drôme	Dieulefit	100 000 €	40
	Saint-Jean-en-Royans	65 000 €	26
Isère	Pontcharra	95 000 €	38
	Vienne	105 165 €	22
Loire	La Ricamarie	350 000 €	140
	Roanne	270 000 €	108
	Saint-Chamond	25 000 €	10
	Saint-Étienne	5 000 €	2
Haute-Loire	Laussonne	35 000 €	14
	Monistrol-sur-Loire	45 000 €	18
	Retournac	20 000 €	8
Puy-de-Dôme	Ancizes-Comps	60 000 €	24
	Moûtiers	199 500 €	80
Région		1 518 117 €	584

4.3 - La ville durable et la revitalisation des centres-villes

Le programme « Action Cœur de Ville »

Le programme Action Cœur de Ville (ACV), engagé en 2018, est piloté par le Ministère de la Cohésion des territoires et coordonné par l'agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT).

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

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

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 2020, 20 collectivités sont passées en phase de déploiement et 5 sont en phase d'initialisation. De nombreuses actions sont matures dans la majorité des sites et sont mises en œuvre de façon dynamique.

De nombreuses actions sont déjà mises en œuvre de façon dynamique grâce au plan Action Cœur de Ville. Les éléments suivants permettent de mesurer l'avancement des projets en 2020

- 23 directeurs de projets accompagnent les collectivités et leur EPCI dans la conduite de leurs projets, avec l'appui financier de l'État, de l'Anah et de la Banque des Territoires. Ces postes ont été financés par l'Anah, à hauteur de 355 546 € pour l'année 2020 ;
- 13 OPAH-RU (*Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain*) sont en cours sur ces territoires :
 - 4,2 M€ ont été engagés pour le financement de l'ingénierie, dont 200 000 € pour les études pré-opérationnelles et 3,6 M€ en suivi-animation (4 153 508€ dont 180 885€ et 3 617 077€) ;
 - Près 11 M€ ont été engagés pour des travaux dans le cadre de différents programmes dont près de 3 M€ concernent les OPAH RU du centre-ville ;
- 14 villes ACV ont des conventions d'opération de revitalisation du territoire (ORT) signées.
 - Les motifs du versement des subventions, motifs cumulables, concernent 70% des logements pour l'amélioration thermique (prime « Habiter Mieux »), 23 % des logements pour l'aide à l'autonomie, 14 % des logements dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne (LHI).

Action Cœur de Ville - Bilan des financements Anah, en millions d'Euros , Source Anah										
Année	Chefs de projet (M€)	Financement de l'ingénierie		Travaux		Logements subventionnés : Habiter mieux, LHI, autonomie (subventions cumulables)				
		Pré-op. (M€)	Suivi-anim. (M€)	Total (M€)	Dont centre-ville (M€)	Nombre total	Dont centre-ville	Habiter mieux (%)	Autonomie (%)	LHI (%)
2018	0,1	0,18	2,72	8	1,22	1028	116	75.%	22.%	10.%
2019	0,4	0,31	2,91	9,83	2,01	1623	158	73.%	27 %	9 %
2020	0,35	0,18	3,61	10,67	3	1072	243	70 %	24 %	14 %

Les dossiers ACV, complexes, nécessitent un fort investissement en ingénierie par rapport à d'autres projets (besoin de pilotage spécifique, fort besoin en communication, complexité du montage des opérations complexes...).

Le montant des travaux engagés relativement important dès la première année pour la réalisation d'actions matures, devrait cependant montrer en puissance les années à venir.

Ces investissements soutenus illustrent la volonté de l'État à appuyer les collectivités pour faire émerger les améliorations des centres-villes. Ils montrent l'importance des aides¹ financières de l'Anah et de l'État au côté de ses partenaires, Action logement, ANRU, notamment, dans les processus de rénovation de centre-ville.

Le programme « Petites villes de demain »

Dans la continuité du programme national expérimental pour la revitalisation des centres-bourgs, lancé en 2014, le programme « Petites villes de demain » (PVD) a été lancé par le gouvernement en octobre 2020. La récente Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) est chargée du suivi et de l'animation du programme. Ce dernier vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentour, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement. Elles bénéficieront d'un soutien financier et d'un accompagnement de l'État dans le développement de leurs projets de territoire.

En Auvergne-Rhône-Alpes, 226 communes ont été sélectionnées le 14 décembre 2020. Parmi elles, se retrouvent les 6 communes engagées dans le précédent programme national Centres-bourgs.

Nombre de collectivités lauréates du programme PVD par département		
Ain : 24	Drôme : 12	Puy-de-Dôme : 32
Allier : 15	Isère : 14	Rhône : 14
Ardèche : 13	Haute-Loire : 27	Savoie : 14
Cantal : 26	Loire : 17	Haute-Savoie : 18

Les Écoquartiers

La démarche ÉcoQuartier est un outil privilégié pour mettre en œuvre la transition écologique et la lutte contre le changement climatique. La méthodologie et les questionnements développés dans le référentiel national encourageant, accompagnent et valorisent 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) ;*

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

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

- 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 quarantaine 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.

La campagne de labellisation 2020, gênée dans son fonctionnement par les contraintes sanitaires fortes de l'automne s'est tout de même tenue dans des conditions satisfaisantes. Chaque site a pu accueillir ainsi les experts désignés. La commission régionale avec une quarantaine de participants, s'est réunie virtuellement en décembre, pour examiner les 7 projets candidats. Les élus appuyés par leurs maîtrises d'œuvre de chaque projet ont pu expliquer leurs intentions et répondre aux questions des experts et membres de la commission lors d'un entretien d'une heure, en visioconférence.

À l'issue de ce travail important, les commissions régionale et nationale ont reconnu les valeurs de cinq projets à l'étape 2. Les annonces des lauréats 2020 ont été faites le 9 février 2021 :

- Le quartier de Ecoquartier des Orfèvres, à Trévoux (01) s'engage en particulier dans l'utilisation de matériaux de construction biosourcés (bois-terre-paille) pour construire son école publique qui devient ainsi un modèle pour le quartier.
- Le quartier des Villeneuves 1er ÉcoQuartier populaire à Grenoble (38) met en place une très forte ingénierie s'appuyant sur la concertation avec la population locale, pour transformer ce quartier, l'adapter au changement climatique et le rendre plus désirable.
- Le quartier de la Grande Plaine quartier nature de Champratel à Clermont-Ferrand (63) en renouvellement urbain propose un accompagnement spécifique des accédants à la propriété et à la construction pavillonnaire dense avec la méthode BAMBA et évolue grâce à la participation forte de la population présente.
- l'Ecoquartier de Monplaisir, à Villefranche-sur-Saône (69) vient combler une ancienne friche industrielle en bordure du Morgon, petit affluent de la Saône. Une offre d'habitat collectif variée vient conforter le nouveau pôle de loisirs de la ville, autour d'un parc.
- le quartier Etoile Annemasse-Genève, situé à l'intersection des 3 collectivités d'Annemasse – Ambilly – Ville-la-Grand (74) vient opérer une densification et une structuration urbaine autour du pôle multimodale.

Début 2021, on compte ainsi en Auvergne-Rhône-Alpes :

- 29 projets exemplaires labellisés : 21 en étape 2, 5 en étape 3 et 3 en étape 4, répartis sur tous les départements sauf l'Allier. Ces projets, qui ont émergés dans la dernière décennie, signent un renouveau des méthodes d'aménagement et de construction dans la région. La ville de Clermont-Ferrand a présenté ainsi à la labellisation, son premier projet dans le cadre de la démarche.
- Plus de 50 chartes sont signées et les collectivités concernées sont accompagnées par les services de l'État.

Ressources régionales

Les services de l'État se mobilisent pour assurer une animation régionale et départementale et produire des éléments de réflexion sur les questions de revitalisation et plus largement de ville durable, en réponse à l'attente des porteurs de projet.

Vous pouvez consulter sur le site de la DREAL les fiches de retour d'expérience issues de la rencontre du 21 janvier 2020 autour de la revitalisation commerciale, de la réhabilitation d'îlots anciens en centre historique et d'un montage original de partenariat public privé :

- Un partenariat public-privé pour dynamiser le centre-ville (ZAC Foch-Sully, Roanne) ;
- La réhabilitation d'îlots anciens dans le centre historique (Le Puy-en-Velay, Haute Loire) ;
- La revitalisation commerciale des centres-villes (Montbrison, Loire ; Tarare, Rhône ; Vienne, Isère).

Toutes les fiches retour d'expérience dans la collection des rencontres de la revitalisation sont accessibles sur le site de la DREAL

Ont aussi été mis à disposition en 2020 (et début 2021) sur le site de la DREAL :

- les présentations et éléments de débats de la rencontre organisée en octobre dans l'EcoQuartier de Novaciéries à Saint-Chamond (labellisé étape 3), sur le thème « l'humain dans la ville »,
- 4 vidéos présentant l'EcoQuartier de Novaciéries, à St-Chamond témoignant de façon vivante de la démarche Ecoquartier en action, comme soutien à des projets innovants, d'envergure et exemplaires
- les présentations et éléments de débats de la rencontre organisée en janvier 2021 autour de l'EcoQuartier de la Motte à Meys dans le Rhône (labellisé étape 2), sur le thème « Écoquartier & Zéro artificialisation nette : Comment la démarche écoquartier peut enrichir la réflexion dans la perspective du ZAN ? ». Une petite vidéo de 3 minutes présente l'EcoQuartier. Vous pouvez approfondir votre connaissance en consultant la vidéo produite par le CAUE 69 sur l'EcoQuartier.

Tous ces éléments sont disponibles à l'adresse [Ville durable - DREAL Auvergne-Rhône-Alpes \(developpement-durable.gouv.fr\)](http://ville-durable-dreal-auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr)

Des formations sont gratuites et ouvertes à tous techniciens comme les élus, permettant ainsi d'échanger les points de vue et les expériences. Les repas et l'hébergement sont à la charge des participants. Vous pouvez consulter la plateforme nationale EcoQuartier : <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/formations/>.



À partir de janvier 2021, la mission régionale Ville durable de la DREAL a été transférée à un pôle interdépartemental comprenant quatre Directions Départementales des Territoires de la région. Adresse de la boîte interdépartementale Ecoquartiers pour toutes les questions : ddt-ecoquartiers-aura@ain.gouv.fr

Un livret « L'économie circulaire pour (re)penser la ville durable – l'exemple des matériaux biosourcés »

Les principes de l'économie circulaire et ses leviers sont encore peu connus du grand public. Ils permettent pourtant de pratiquer l'efficacité et la sobriété dans un projet d'aménagement opérationnel. Parmi ces leviers, la démarche ÉcoQuartier et l'utilisation des matériaux biosourcés constituent de bonnes pistes.

Ce livret a pour ambition d'illustrer comment l'économie circulaire peut répondre aux enjeux de la transition écologique en matière d'aménagement opérationnel. Afin de mettre en œuvre une consommation sobre et responsable des ressources naturelles dans vos projets d'aménagement, ce livret propose des exemples inspirants et des ressources pour aller plus loin. :

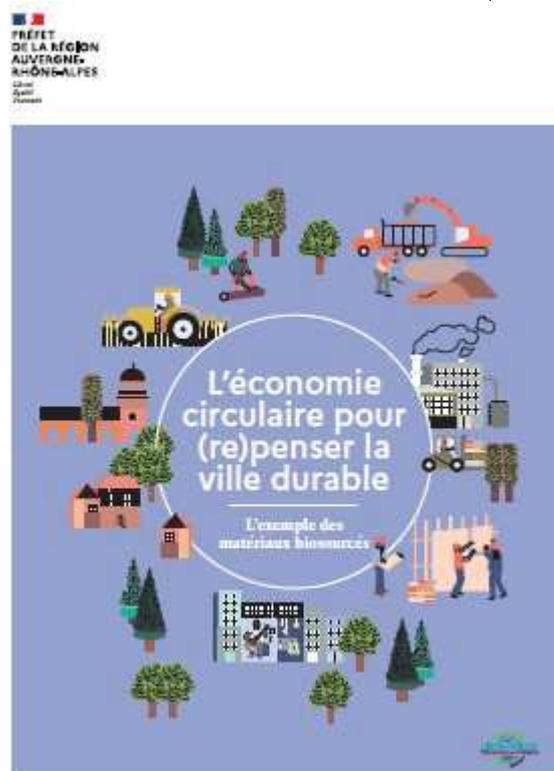
La première partie porte sur les synergies entre les engagements du référentiel ÉcoQuartier et les leviers d'action de l'économie circulaire. Ce croisement est illustré par différents exemples de la région Auvergne-Rhône-Alpes autour de la revitalisation des centres, de l'aménagement d'un quartier et de la requalification de friches.

En deuxième partie, des exemples régionaux mettent en avant les qualités des matériaux biosourcés et géosourcés peu transformés pour contribuer à des projets de construction ou de réhabilitation. Ces matériaux intègrent les principes de l'économie circulaire et répondent aux engagements du référentiel ÉcoQuartier.

Le livret est téléchargeable sur le site de la DREAL : [L'économie circulaire pour \(re\)penser la ville durable : l'exemple des matériaux biosourcés - DREAL Auvergne-Rhône-Alpes \(developpement-durable.gouv.fr\)](https://developpement-durable.gouv.fr)

Deux kakémonos de synthèse peuvent être empruntés à la DREAL pour vos animations.

La production de ce livret s'est accompagnée d'un webinaire en juillet 2021, disponible en replay, à l'adresse [Replay du webinaire « Économie circulaire et aménagement durable : quels outils opérationnels ? » - DREAL Auvergne-Rhône-Alpes \(developpement-durable.gouv.fr\)](https://developpement-durable.gouv.fr)



5 - Les publics spécifiques

5.1 - Le logement des jeunes

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 et les bailleurs sociaux, les collectivités sont parties prenantes en intégrant des engagements concrets dans leur politique locale de l'habitat d'autant que le logement étudiant et plus globalement des jeunes participe à l'attractivité des territoires. La crise sanitaire a fortement impacté la situation des jeunes et des étudiants, rendant d'autant plus prégnante la question de leur accès au logement.

Le conseil d'administration du Fonds national des aides à la pierre a fixé, dans sa délibération de mars 2020, un objectif national de production de 10 000 logements étudiants, avec une répartition entre les régions en fonction des capacités à faire des territoires et leurs perspectives d'effectifs des étudiants.

Bilan 2020 du plan 60 000 logements étudiants : maintenir l'effort de production

Des dynamiques territoriales différenciées

Pour 2020, le FNAP a fixé un objectif régional de production de 1 100 logements étudiants et 826 logements ont été agréés, soit 75 % de l'objectif. L'impact de la crise sanitaire sur les agréments de logements étudiants a été donc été moins forte que sur la production logements sociaux familiaux.

Un tiers de ces agréments, soit plus de 350 logements, portent sur des opérations en maîtrise d'ouvrage directe du Crous.

Ces 826 logements sont tous situés sur la métropole de Lyon. Le volume de logements agréés sur la métropole de Lyon semble se stabiliser après la très nette progression constatée entre 2019 et 2018 (868 en 2019, 430 en 2018). Sur ce territoire les enjeux sont très importants puisque qu'il est attendu plus de 180 000 étudiants à l'horizon 2025 n'est intéressant que si on se réfère au nombre actuel – à compléter donc.

La production de la métropole lyonnaise constituant l'essentiel de la production de la région, on observe au niveau régional la même progression avec 868 logements étudiants agréés en 2019 et 614 en 2018.

Le nombre de places livrées est en très nette progression par rapport aux années précédentes : 1 118 places pour une moyenne de 600 places en 2019 et 2018. Ces livraisons sont situées sur l'académie de Lyon (803) et sur celle de Grenoble (315).

Cette progression est en grande partie liée à la dynamique de production de la métropole de Lyon où 708 nouvelles places ont été livrées, dont 514 réalisées par Alliade Habitat.

Sur l'académie de Grenoble, on observe une forte mobilisation des acteurs pour sanctuariser du foncier, obtenir des emplacements adaptés et garantir des coûts de gestion maîtrisés, en particulier sur les secteurs tendus du Grand Annecy. Les enjeux de réhabilitation et de la

requalification du parc existant y restent majeurs. Des projets importants de défaisance vont permettre au Crous de repositionner sa production de logements étudiants au plus près des lieux universitaires.

Sur l'académie de Clermont-Ferrand, la priorité est de terminer la politique de rénovation du parc. L'absence de tension significative sur le logement étudiant et le volume de résidences privées disponibles aux côtés de l'offre du Crous confirment un besoin limité d'une production neuve.

Une instance régionale pour coordonner et suivre le plan 60 000

L'instance régionale de coordination et de suivi du plan 60 000 a été mise en place suite à l'instruction ministérielle de juillet 2019. Pilotée par la Dreal et le rectorat de région académique, elle rassemble les trois Crous, les DDT de l'Isère, du Puy-de-Dôme, du Rhône et de Haute-Savoie, le responsable régional de la politique immobilière de l'État, l'association régionale HLM, Action Logement, la métropole de Lyon, Grenoble-Alpes-Métropole, Clermont-Auvergne-Métropole, Grand-Annecy et le conseil régional.

Cette instance est le lieu de concertation sur la programmation en vue de la production d'une offre sociale et abordable pour les étudiants et d'une manière plus générale un lieu d'échange sur la situation dans les territoires, sur les outils à dispositions, sur les pratiques. Elle associe à ses travaux les 3 observatoires territoriaux du logement étudiant (Saint-Etienne Métropole, Sillon Alpin et métropole de Lyon).

Les membres de l'instance ont convenu d'initier en 2021 une réflexion sur :

- les loyers et la qualité de l'offre de logements étudiants dans le parc privé et social ;
- les nouvelles formes de production, l'accès au foncier et la priorisation des secteurs de développement.

Des initiatives pour développer du logement pour les jeunes actifs (article 109 de la loi ELAN)

Face au constat de la difficulté d'accès des jeunes au parc social, l'article 109 de la ELAN, codifié par les articles L. 353-22 et L. 441-2 du code de la construction et de l'habitat, permet de réserver des logements à des jeunes de moins de 30 ans au sein des programmes de logements sociaux neufs. Ces logements peuvent ou non être meublés, être proposés à la colocation. Ils font l'objet d'une autorisation spécifique et sont attribués par la CALEOL (commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements). Le bail est renouvelable un an, mais le droit de maintien dans les lieux est sous condition.

En 2020, deux opérations comportant ce type de logements ont été agréés, portées par Alliage Habitat dans des programmes en VEFA : 39 logements jeunes à Champagne au Mont d'Or et 9 logements au sein d'un programme mixte de 45 logements à Lyon 7e.

Les bailleurs se mobilisent sur cette production avec des projets ambitieux à venir pour 2021.

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 (constitué 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 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 inscrites 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. Les établissements publics de coopération intercommunal (EPCI) sont en charge de la gestion des aires de grands passages et de l'organisation des grands groupes durant la période de mars à septembre.

Point sur la situation des schémas d'accueil et d'habitat des gens du voyage en région :

- Ain : approbation du nouveau schéma le 10 février 2020 pour la période 2020-2025 ;
- Allier : approbation du nouveau schéma 2021-2027 le 2 septembre 2021 ;
- Ardèche : approbation du schéma départemental 2020-2025 en novembre 2019 ;
- Cantal : schéma en cours de révision pour une signature attendue avant la fin de l'année 2021 ;
- Drôme : schéma en cours de révision ;
- Isère : schéma départemental 2018-2024 en vigueur ;
- Loire : schéma en cours de consultation auprès des collectivités, avec un objectif d'approbation fin 2021 ;
- Haute-Loire : schéma en cours de révision, validation prévue en 2022 ;
- Puy-de-Dôme : schéma en cours de révision avec un objectif d'approbation en 2022 ;
- Rhône : schéma 2020-2025 approuvé le 14 février 2020 ;
- Savoie : schéma 2019 - 2025 approuvé le 26 décembre 2019 ;
- Haute-Savoie : schéma approuvé le 28 septembre 2019.

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.

Tableau récapitulatif des Aires d'Accueil et des Terrains Familiaux

Département.	Nombre aires accueil en service	Nombre de places existantes aires	Nombre terrains familiaux	Nombre de places Terrains familiaux	Observations	Tx de réalisation des AA et des TFL par rapport aux objectifs fixés au schéma départemental
Ain	17	472	3	22		Le taux de réalisation des aires d'accueils pour le département de l'Ain est de 55 %.
Allier	8	258	0	0	258 places de caravanes offertes dans les aires permanentes d'accueil dont 223 places financées par l'État	- taux de réalisation des aires d'accueil : 90%. Le nouveau schéma prévoit dans sa partie "Les aires d'accueil" de développer la capacité d'accueil des gens du voyage sur le territoire de Vichy Communauté par la création d'une ou plusieurs aires d'accueil d'une capacité cumulée supérieure à 25 places ou par d'autres moyens (terrains familiaux locatifs, habitat adapté, signature d'une convention avec une autre collectivité). Par rapport à ces dernières options alternatives, le taux de réalisation serait alors de 100%. - taux de réalisation des terrains familiaux : 0% (1er schéma dans lequel figure des objectifs pour cette nature d'équipement)
Ardèche	3	67	0	0	Le schéma 2020-2025 impose 9 aires et 167 places. 3 et 67 sont les chiffres au 1/01/2021. A noter que depuis, une aire de 15 places a ouvert au printemps 2021.	
Cantal	3	160	0	0		L'actuel schéma départemental ne comporte pas d'objectifs de création de nouvelles aires d'accueil et de nouveaux terrains familiaux.
Drôme	9	172	0	0		Le taux de réalisation des aires d'accueil par rapport aux objectifs de création inscrits au schéma départemental GDV de la Drôme, : 75%, -pas d'objectifs de création de terrains familiaux prévus.
Isère	21	497	2	24		12 terrains de la métropole grenobloise (156 places) non comptabilisés car inscrits au SD mais sédentarisés et ayant pour obligation d'être transformés en TFL
Loire	16	286	0	0		- le taux de réalisation des AA est de 95% (au 1er janvier 2021) - pas d'objectifs fixés dans le schéma actuel pour les TFL.
Haute-Loire	4	120	0	0		-le taux de réalisation des AA est de 89,7 % -le taux de réalisation des terrains familiaux est de 0 % (7 terrains familiaux prévus, aucune réalisation).
Puy-de-Dôme	20	427	4	54		-le taux de réalisation des AA est de 100 %
Rhône	26	540	9	85		-le taux de réalisation des AA est de 87 % le -- taux de réalisation des TFL est de 13 %
Savoie	5	136	20	192		- Taux de réalisation des aires d'accueil : 0 % - 2 aires doivent être créées : une est en cours d'étude et devrait pouvoir ouvrir début second semestre 2022 et un terrain pour la seconde est

						à l'étude. - Taux de réalisation des TFL : sans objet, le schéma prévoit la réalisation d'une MOUS afin de définir réellement les besoins.
Haute-Savoie	15	480	38	310		Taux de réalisation des aires d'accueil : 100 %, Taux de réalisation des TFL 100 %

En 2020, 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

6.1 - Le programme PLAI adaptés

Créé en 2013 sous la forme d'appels à projets annuels, le programme PLAI adaptés a fait l'objet fin 2018 d'une refonte. Il s'inscrit désormais dans la programmation du fonds national des aides à la pierre (FNAP) et fait l'objet d'une répartition d'objectifs et d'enveloppes régionales : le PLAI adapté est dorénavant un produit de droit commun du logement social, aux côtés des PLUS, PLAI et PLS¹.

Pour donner une impulsion à cette production de logements très sociaux, le FNAP autorise le déplafonnement de la subvention pour améliorer l'équilibre économique des projets dès lors que les contreparties sociales (très bas niveau de loyer, gestion locative adaptée, performance énergétique du bâti contribuant à la maîtrise des charges) le justifient. Pour le volet social et en particulier pour l'accompagnement renforcé ciblé sur le logement, les bailleurs peuvent mobiliser des crédits du Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL)².

En apportant une réponse au mal logement, le PLAI constitue un axe majeur du Plan pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme qui affirme comme prioritaire l'accélération de la production de logements très sociaux, et affiche des objectifs annuels soutenus de production de PLAI (40 000 logements) et de PLAI adaptés (objectif de 2 700 logements en 2020).

En 2020, Auvergne-Rhône-Alpes comptait plus de 215 000 demandeurs en attente de logements sociaux, dont les deux tiers sont éligibles au PLAI, et 2 414 nouveaux ménages reconnus prioritaires au titre du DALO.

2020, une année plutôt positive, une mobilisation à poursuivre

Malgré le contexte de la crise sanitaire, les résultats de 2020 sont en nette progression : 262 PLAI adaptés ont été financés, portant sur 73 opérations.

Ces chiffres sont en très nette augmentation par rapport à 2019 : + 167 logements et + 30 opérations. Les résultats de 2019, bien que ne comptant aucune réalisation sur la métropole de Lyon, représentaient déjà une évolution positive par rapport aux années précédentes : 95 logements financés alors que la moyenne entre 2013 et 2016 était de 60 logements.

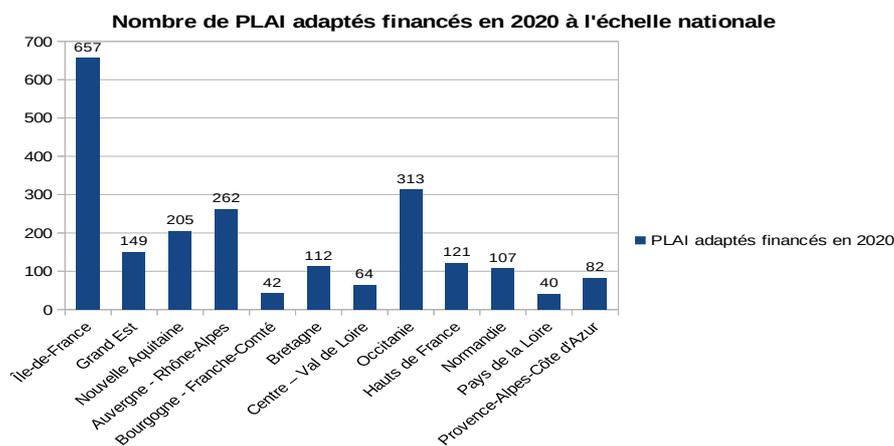
Vu les circonstances, ce résultat peut être considéré comme satisfaisant même si l'objectif de 281 logements fixé par le FNAP n'a pas été atteint.

Ces PLAI adaptés ont bénéficié de presque 2,3 M€ de subventions.

Représentant 12 % de la production nationale, Auvergne-Rhône-Alpes se situe en troisième position après l'Île-de-France et l'Occitanie. La part de logements ordinaires a représenté 44 % de la production régionale de PLAI adaptés, contre 21 % à l'échelle nationale, illustrant l'effort de développement de la production de PLAI adaptés en diffus au sein d'opérations de logements sociaux.

1 Voir définition chapitre « Les logements locatifs sociaux agréés en 2020 »

2 Voir chapitre « La mise en œuvre de la réforme du FNAVDL »



Territoires de gestion	Objectifs CRHH 2020	Nombre de PLAI adaptés financés
CD de l'Ain	15	31
CD de l'Allier	24	0
DDT de l'Ardèche	7	0
DDT du Cantal	11	0
DDT de la Drôme	15	13
CA du Pays Voironnais	5	0
Grenoble Alpes Métropole	30	27
DDT Isère	12	0
DDT de la Loire	34	28
DDT de la Haute-Loire	2	0
Clermont Auvergne Métropole	10	0
DDT du Puy-de-Dôme	5	0
Métropole de Lyon	52	133
DDT du Rhône	12	0
Grand Chambéry	4	0
DDT de la Savoie	2	3
Annemasse agglomération	4	2
DDT de la Haute-Savoie	37	25
Région Auvergne-Rhône-Alpes	281	262

Les 73 opérations en Auvergne-Rhône-Alpes se décomposent en :

- 5 résidences sociales (soit 100 places) dans la métropole de Lyon ;
- 2 pensions de famille : dans l'Ain (24 places) et dans la Loire (22 places) ;
- 65 opérations de logement ordinaire (soit 116 logements)
- dont 1 opération de sédentarisation des gens du voyage dans l'Ain de 7 logements.

Un déplafonnement de la subvention a été octroyé pour 4 opérations en acquisition-amélioration situés dans la Drôme.

Bilan 2020 des différents produits financés en PLAI adapté						
	Logements ordinaires	Pensions de famille	Résidence d'accueil	Résidence sociale	Total	Part du LLS ordinaire
Auvergne – Rhône-Alpes	116	46	0	100	262	44%
Bourgogne – Franche-Comté	0	26	0	16	42	0%
Bretagne	12	49	0	51	112	11%
Centre – Val de Loire	0	36	0	28	64	0%
Grand Est	13	35	0	101	149	9%
Hauts de France	8	23	0	90	121	7%
Île-de-France	57	0	0	600	657	9%
Normandie	30	72	0	5	107	28%
Nouvelle Aquitaine	100	19	15	71	205	49%
Occitanie	42	237	0	34	313	13%
Pays de la Loire	28	10	0	2	40	70%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	44	17	21	0	82	54%
Total	450	570	36	1098	2154	21%

Les organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) réalisent presque 60 % des opérations (42) alors que les bailleurs sociaux n'en réalisent qu'un peu plus de 40 % (31).

Cependant les proportions s'inversent en nombre de logements : les organismes MOI portent de l'ordre de 40 % des logements (115) et les bailleurs sociaux de l'ordre de 60 % (147). Cela s'explique par la petite taille des opérations réalisées par les organismes MOI et surtout par la part importante en nombre de logements que représentent les résidences sociales dans la production des organismes HLM.

En Haute-Savoie, la production de PLAI adaptés a été entièrement assurée par les bailleurs sociaux grâce à 18 opérations comptant 27 logements ordinaires en PLAI adaptés. La forte mobilisation locale a permis une évolution des pratiques de programmation avec l'intégration de quelques PLAI adaptés dans les programmes de logements locatifs sociaux. La production de PLAI adaptés au sein d'opérations de logements sociaux se constate également dans l'Isère et dans le Rhône, dans 6 opérations.

Sur les territoires de gestion de la Drôme et la Loire, la production de PLAI adaptés est restée uniquement portée par les organismes MOI.

Deux territoires de mise en œuvre accélérée du plan logement d'abord, la métropole de Lyon et Grenoble-Alpes-Métropole représentent 50 % des opérations : respectivement 15 opérations pour 121 logements, dont 100 places en résidence sociale, et 22 opérations pour 23 logements ordinaires.

Les opérations en acquisition-amélioration représentent 60 % des opérations (156 logements).

Toutes les opérations sont dans des ensembles collectifs, sauf l'opération neuve de sédentarisation des gens du voyage dans l'Ain, qui est en individuel.

83,5 % des PLAI adaptés sont des logements de petites typologies, T1 ou T2.

Un groupe de travail régional pour travailler collectivement au développement des PLAI adaptés

Afin d'approfondir les travaux lancés lors du séminaire régional du 26 juin 2019, un groupe de travail « PLAI adaptés » a été mis en place. Piloté et animé par la DREAL, il a réuni le 13 février puis le 3 novembre 2020, les DDT, les DDCS(PP), les collectivités délégataires des aides à la pierre, l'association régionale HLM ainsi que les têtes de réseau de l'UNAF0, la FAS, la FAPIL, Soliha.

Les échanges ont principalement porté sur la gestion locative adaptée (GLA) et l'accompagnement renforcé des ménages, le montage financier des opérations (en particulier les difficultés à produire des pensions de famille en PLAI adaptés), la question des charges, mais également les enjeux de communication ainsi que les modalités de suivi de ces logements.

Les travaux du groupe de travail régional ont fait l'objet d'une contribution auprès du FNAP, mettant en lumière des points de vigilance et proposant des pistes d'amélioration, afin d'alimenter les réflexions nationales sur les évolutions du programme PLAI adaptés. Ces propositions régionales ont été reprises dans la version actualisée du programme national PLAI adaptés de juillet 2020. Elles portaient principalement sur :

- le financement de la GLA et de l'accompagnement : les bailleurs sociaux évoquent très souvent, comme frein à la production de PLAI adaptés, le surcoût de la GLA difficilement compensé sur la durée par la subvention PLAI adaptés qui est une subvention à l'investissement. Les opérateurs sont donc amenés à rechercher des financements complémentaires. L'articulation du programme PLAI adaptés avec la mobilisation des crédits FNAVDL, dans le cadre de la réforme de ce fonds¹, pour financer le volet accompagnement, constituerait un levier majeur et faciliterait la production de PLAI adaptés.
- l'amélioration du barème des aides : le barème inscrit dans le document cadre d'octobre 2018 crée des effets de seuils importants, incitant les maîtres d'ouvrage à construire leur projet par rapport au barème et non aux besoins. Un barème progressif comportant un montant de base par logement pour les opérations de 1 à 3 PLAI adaptés, complété par un montant de subvention par logement supplémentaire, permettrait d'éviter cet effet de seuil.

Les travaux se poursuivront en 2021

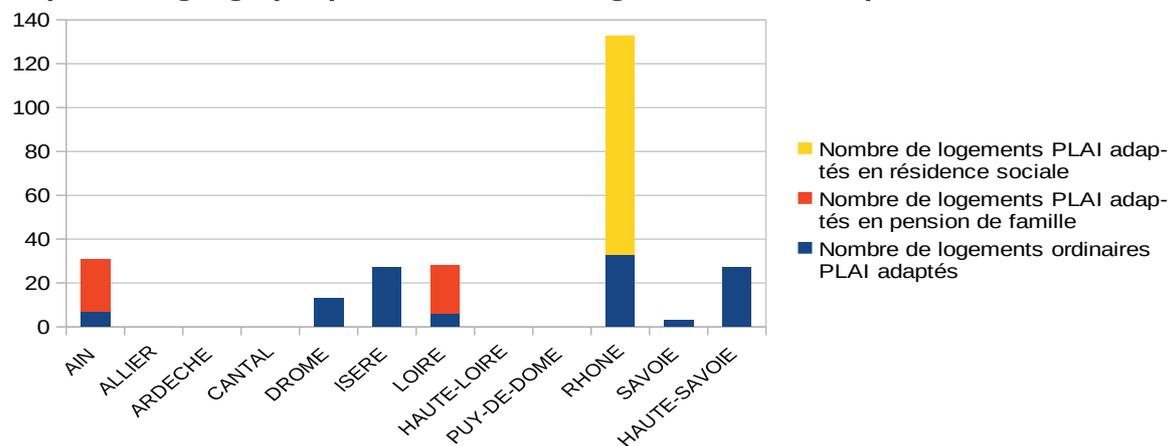
- pour conduire des actions de communication et de sensibilisation des bailleurs sociaux, des organismes MOI et des collectivités, avec deux objectifs : une meilleure appropriation du programme et de ses modalités de mise en œuvre, et une évolution des représentations du PLAI adapté .
- pour définir des modalités de suivi des opérations une fois livrées et de l'occupation sociale des logements.

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.

1 Voir chapitre « L'accompagnement des ménages via le FNAVDL »

Répartition géographique du nombre de logements PLAI adaptés financés en 2020



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 d'accueil. Les résidences accueil constituent une offre spécifique de pensions de famille pour les personnes en souffrance psychique et/ou présentant 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 + possibilité de recours aux subventions complémentaires du programme PLAI adaptés ;
 - de fonctionnement (Programme 177 à raison de 18 €/jour) pour financer la présence de professionnels (« les hôtes ») chargés d'animer et de réguler le fonctionnement.

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 crédits fonctionnement lors de la finalisation, ne peut donc s'inscrire que dans une programmation permettant 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.

En Auvergne-Rhône-Alpes, l'objectif du plan est d'ouvrir 995 places. Ce plan a été décliné en objectifs départementaux pour les six années du plan, sur la base d'indicateurs permettant d'atteindre, à l'issue du plan et pour chaque département, un taux d'équipement se rapprochant de la moyenne régionale.

Un comité régional des pensions de famille assure le pilotage du plan, élabore 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, au cours de l'année 2020, les membres du comité régional des pensions de famille ont élaboré un nouveau règlement de fonctionnement des pensions de famille et des résidences d'accueil, disponible sous : <https://auvergne-rhone-alpes.dreets.gouv.fr/Plan-de-relance-des-pensions-de-famille>

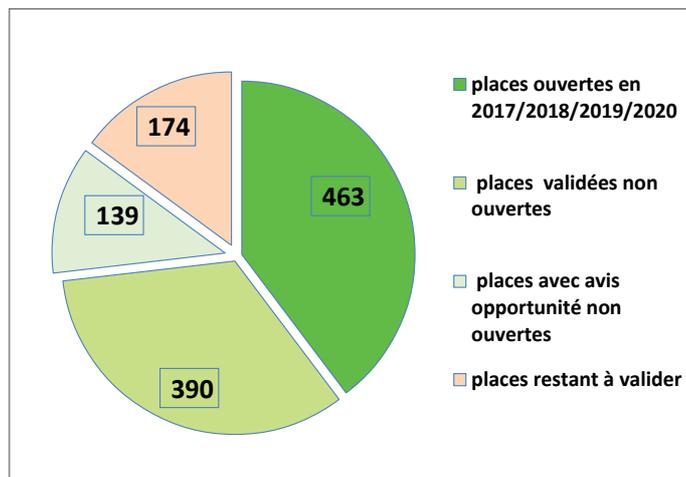
Une ouverture progressive des places de pensions de famille

463 places, soit 46% de l'objectif régional, sont déjà ouvertes au 31 décembre 2020.

Sur l'ensemble de la durée du plan, 992 places ont reçu une décision favorable en comité régional, soit en amont, en opportunité, soit en validation des financements.

Toutefois, pour sécuriser l'objectif en nombre de places ouvertes, compte-tenu des aléas évoqués plus haut, le comité régional examinera encore des projets en cours de montage : 9 projets représentant 174 places.

Malgré un engagement important des opérateurs et des services de l'État, l'état des lieux peut laisser craindre que l'ouverture effective des 995 places programmées pour la région ne soit pas totalement réalisée à fin 2022. En effet, on constate un écart entre les prévisions d'ouverture et les ouvertures réelles, comme le montre le schéma ci-dessous



6.3 - L'accompagnement des ménages via le FNAVDL

Le fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) a été institué en 2011. A son origine, il finançait des actions d'accompagnement personnalisé des personnes reconnues prioritaires au titre du droit au logement opposable (DALO), favorisant leur accès et leur maintien dans le logement. En 2013, le FNAVDL a vu son périmètre étendu au profit de ménages non bénéficiaires du DALO et relevant des politiques d'hébergement et d'accès au logement.

Par ailleurs, en raison des partenariats qui se sont développés entre les bailleurs sociaux et les associations, le mouvement Hlm et l'Etat ont initié en 2014 le programme « 10 000 logements Hlm accompagnés » pour soutenir des initiatives portées par les bailleurs et favoriser l'accès et le maintien dans le logement de ménages en grande difficulté.

Son évaluation a montré la valeur ajoutée des actions soutenues, mais elle a identifié des points de progrès comme le renforcement de l'intégration des actions dans les dispositifs locaux.

L'acte 2 du Logement d'abord, lancé en septembre 2019 par le ministre Julien Denormandie a confirmé la disposition de la clause de revoyure pour le logement social d'avril 2019 avec l'abondement du Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) par la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS), elle-même financée par les cotisations des bailleurs Hlm. En contrepartie, il est prévu que ces crédits financent l'accompagnement de projets portés ou co-portés par les bailleurs sociaux et que les organismes Hlm soient représentés dans la gouvernance du fonds.

De plus, si jusqu'en 2020 présent le fonds était géré distinctement entre les crédits finançant des actions pour les ménages DALO et les ménages non DALO ainsi que l'appel à projet « 10 000 logements accompagnés », la réforme initiée en 2020 a eu pour vocation d'unifier la gestion du FNAVDL et a entraîné une fusion des différents volets du FNAVDL pour assurer une meilleure coordination des actions portées en faveur de la politique du Logement d'abord.

La mise en œuvre de la réforme du FNAVDL en Auvergne-Rhône-Alpes

L'organisation régionale pour la mise en place de la réforme du FNAVDL a été validée par le préfet de région fin juin 2020. Elle a été construite grâce à un travail partenarial et fructueux entre la DRDJSCS, l'association régionale des organismes Hlm Auvergne-Rhône-Alpes (AURA HLM) et la DREAL.

Un copilotage du FNAVDL par les deux directions régionales a été instauré en Auvergne-Rhône-Alpes. L'AURA HLM est partie prenante du pilotage du dispositif et de son animation régionale.

La fonction de secrétariat du fonds est assurée par la DREAL, avec la contribution de la DRDJSCS, aujourd'hui DREETS, et en lien étroit avec l'AURA HLM.

Un comité des financeurs formé des deux directions régionales et de l'AURA HLM et chargé de la répartition et du suivi des crédits a été installé.

La communication régionale sur le dispositif a été intégrée à la Commission Hébergement et Accès au Logement (CHAL), déjà existante et impliquée sur le sujet de l'accompagnement lié au logement, notamment dans le cadre de sa session annuelle consacrée aux Fonds de Solidarité Logement (FSL).

Pour un travail plus efficace et par subsidiarité, en articulation avec les coordinations départementales, les modalités de gestion reposent sur des appels à projets départementaux et une sélection des projets au niveau départemental.

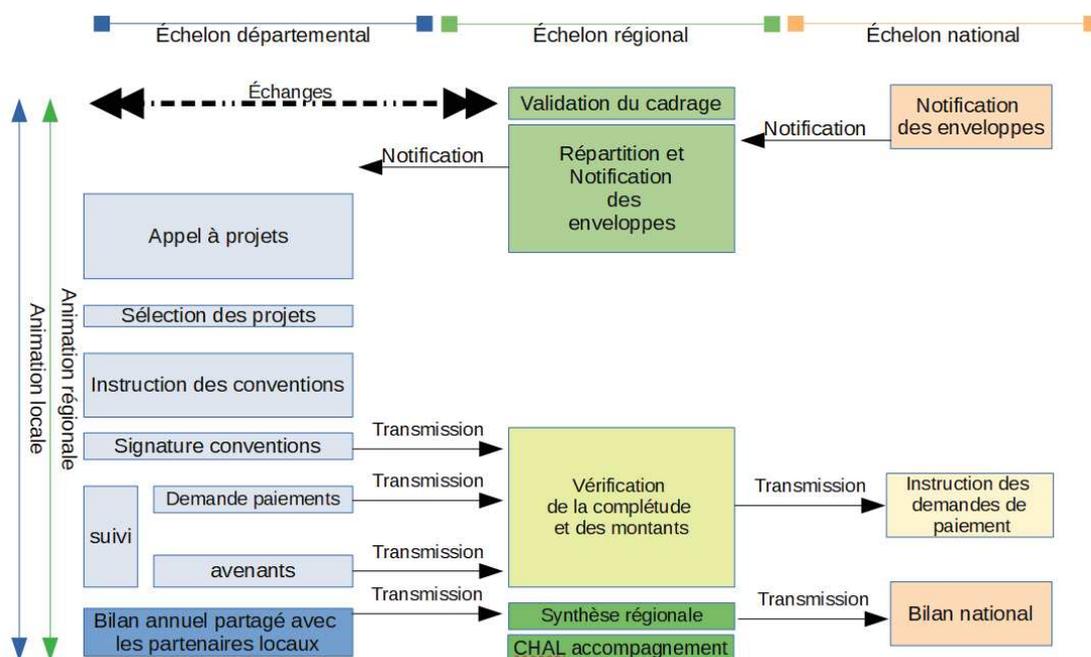


Schéma présentant la coordination des acteurs pour le FNAVDL

Pour faciliter l'appropriation et la mise en œuvre de la réforme en région et sa déclinaison départementale, des groupes de travail ont eu lieu avec les services déconcentrés et dont l'objet a notamment été l'élaboration d'un cadrage régional qui précise la gouvernance, les modalités de répartition des crédits et complète le cahier des charges national sur certains points, ainsi qu'une note de cadrage sur la gestion des crédits.

L'utilisation des crédits en 2020

En raison de la crise sanitaire et de la validation tardive des éléments de cadrage national, 2020 a été une année de transition pour la gestion du FNAVDL. Il a été fait le choix d'une certaine souplesse dans la gestion de l'enveloppe avec le souci de répondre d'abord aux besoins identifiés par les territoires et d'assurer la continuité des actions existantes, tout en soutenant les initiatives partenariales avec les bailleurs sociaux.

Pour éviter toute rupture dans les accompagnements mis en place, les FNAVDL DALO et hors DALO ont été gérés dans la continuité des années antérieures respectivement par la DREAL et la DRDJSCS. L'enveloppe de 2019 a été reconduite pour le FNAVDL hors DALO, pour un montant de 1 347 339 €, soit la totalité de l'enveloppe disponible. Les actions FNAVDL DALO ont consommé 1 220 160 € sur l'enveloppe de 1 397 030 € initialement prévue.

Les crédits FNAVDL hors DALO ont permis l'accompagnement de 1 930 ménages (source reporting « AHI », Accueil Hébergement Insertion).

La sélection des projets portés (ou co-portés) par les bailleurs par le comité des financeurs a eu lieu à l'automne sur la base des actions « prêtes à partir » et recensées dans le courant de l'été par les DDCS/PP. Près d'un tiers de l'enveloppe régionale (soit 1 021 600 €) a ainsi été engagé pour des projets portés ou co-portés par les bailleurs sociaux. Cela témoigne de la forte implication de l'ensemble des acteurs pour mobiliser pleinement dès 2020 les crédits « bailleurs ». Ces projets correspondent à des reconduites d'actions mises en place dans le cadre du programme « 10 000 logements accompagnés » et à des nouveaux projets initiés pour répondre aux conséquences de la crise sanitaire.

Crédits FNAVDL notifiés en 2020 :

Département	Crédits notifiés
Ain	90 079 €
Allier	38 969 €
Ardèche	143 482 €
Cantal	36 366 €
Drôme	103 271 €
Isère	293 505 €
Loire	95 614 €
Haute-Loire	65 490 €
Puy-de-Dôme	275 356 €
Rhône	1 662 122 €
Savoie	85 792 €
Haute-Savoie	875 922 €
Auvergne-Rhône-Alpes	3 765 968 €

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

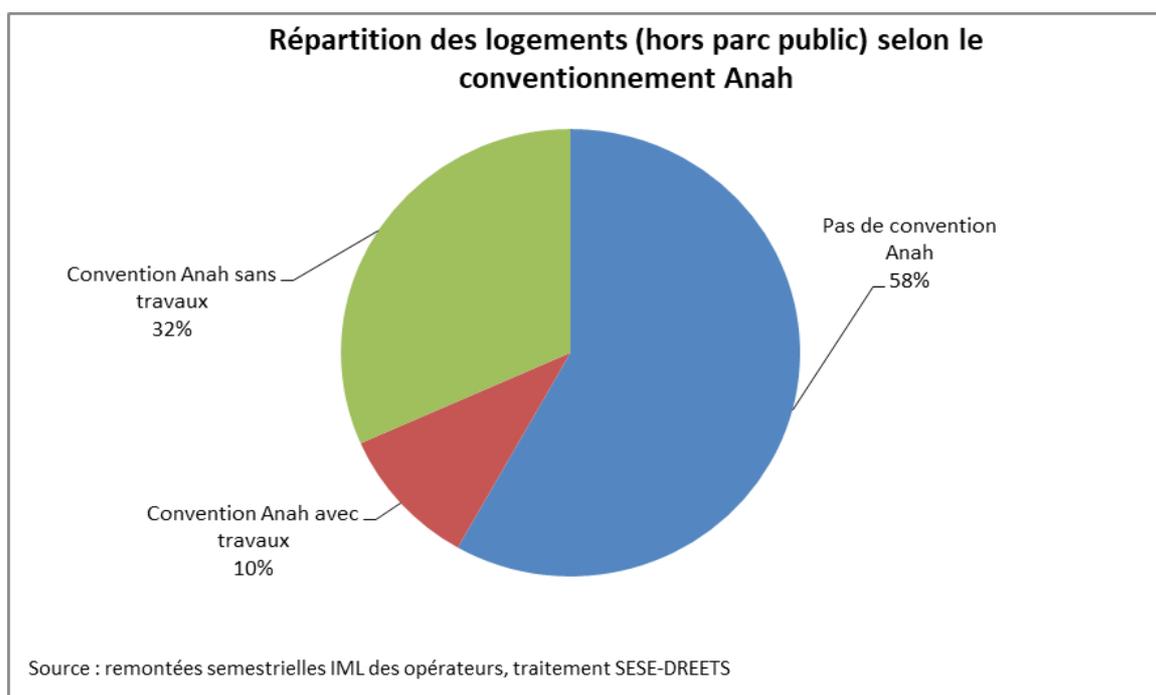
L'objectif global 2018-2022 pour la région Auvergne-Rhône-Alpes est de 4 715 places supplémentaires en 5 ans. Fixée annuellement, la répartition des objectifs par département est donc réalisée chaque début d'année sur la base d'indicateurs tels que la population, le nombre de ménages fiscaux pauvres, l'indice de tension pour l'accès au logement social, le nombre de logements à mobiliser pour les réfugiés par département.

Fin 2020, la région a atteint 90 % de l'objectif avec 999 p :

- 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)
- 999 places créées en 2020, soit 90,5 % de l'objectif (de 1 104 places)

2 688 places ont donc été créées sur les trois premières années du plan, ce qui représente 57 % de l'objectif quinquennal.

La part du mandat de gestion dans la création de places est passée de 16 % en 2018 à 24 % en 2019 et 16 % en 2020. L'objectif de 50 % n'est donc pas atteint. Pour soutenir le développement de cette modalité, une journée régionale de promotion du mandat de gestion a été organisée en 2020 avec l'appui de la FAPIL.



Fin 2020 :

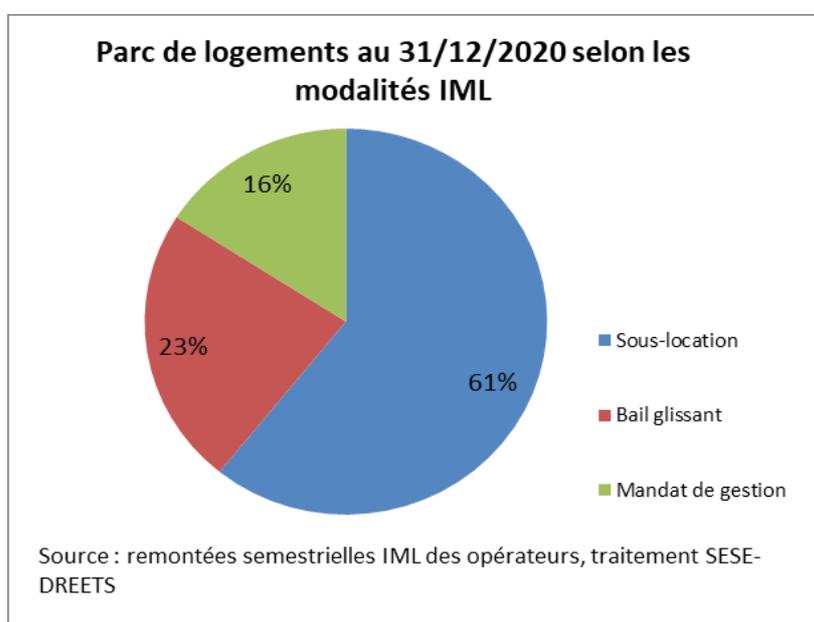
- les 12 départements développent le dispositif
- 63 opérateurs mettent en œuvre le dispositif ;
- 1 327 logements, soit 4 217 places, sont mobilisés au 31 décembre 2020 ;

- 807 logements sont en sous location, 309 en bail glissant et 211 en mandat de gestion ;
- 1 539 ménages ont été logés en 2020, dont 81 % orientés par le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO).

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 FAS, 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. Des documents produits dont on pourrait donner le lien ?

Ce dispositif s'articule avec le conventionnement Anah¹ : 42 % des logements en IML bénéficient d'un conventionnement Anah. Les logements en sous-location sont sensiblement plus souvent conventionnés, à 56 %, alors que les logements en mandat de gestion le sont moins, à 39 %.



¹ Voir chapitre « L'offre locative sociale / le conventionnement Anah »

7 - L'hébergement

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

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

Depuis 2017, le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme a réaffirmé la priorité à l'accès au logement avec un accompagnement social adapté pour toutes personnes et ménages sans abri ou mal logés. L'hébergement ne doit plus être un passage obligé dans le parcours résidentiel des ménages en difficultés, l'accès au logement doit être envisagé prioritairement pour tous.

Plusieurs leviers d'actions sont à l'œuvre dans ce but : optimiser les mesures d'accompagnement social auprès des ménages en difficultés, prévenir les ruptures de parcours, renforcer « l'aller vers » les personnes en situation de grande exclusion, conforter les Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation (SIAO) comme acteur central de l'orientation et d'évaluation des besoins, développer l'offre de logements très sociaux et/ou adaptés (PLAI, pensions de famille, intermédiation locative, PLAI adaptés), recomposer l'offre d'hébergement dans le sens de plus d'accompagnement vers le logement et de fluidité vers celui-ci.

La transformation de l'offre d'hébergement reste un enjeu du Plan Logement d'abord, mais le maintien de capacités pérennes d'hébergement d'urgence et d'insertion reste nécessaire et incompressible pour répondre à la demande. L'hébergement se déploie sous diverses formes : hébergements d'urgence, d'insertion, hivernal ou « exceptionnel », correspondant à des publics ou des degrés de prise en charge et de temporalité différents.

L'hébergement d'urgence

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

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

Au 31 décembre 2020, la région compte plus de 10 700 places d'hébergement d'urgence, dont plus de 2 300 sous forme de places d'hôtel. L'offre d'hébergement d'urgence a progressé de 13 % suite aux plans de pérennisation de places hivernales qui visent 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 : +870 places en 2019, + 483 fin 2020, + 644 début 2021.

La réduction des nuitées hôtelières demeure un objectif, mais la mobilisation de ce type d'hébergement reste 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'hôtel s'est confirmé être un mode de mise à l'abri incontournable, d'autant plus lors de la crise sanitaire.

L'hébergement d'insertion et de stabilisation

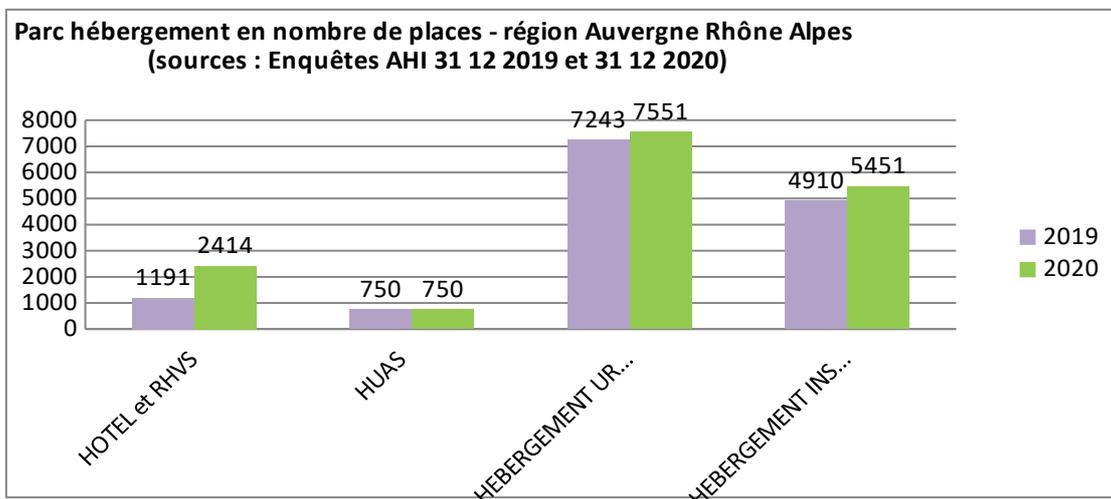
Il offre une solution d'hébergement associée à un accompagnement social global et individualisé, pour permettre aux personnes éloignées de l'insertion de recouvrer une autonomie sociale et personnelle, et d'accéder à leurs droits et à un logement. Il permet une durée de prise en charge plus longue que dans l'hébergement d'urgence et implique que les personnes prises en charge aient un statut administratif les rendant éligibles au droit commun des dispositifs de logement et d'accompagnement social.

Au 31 décembre 2019, la région comptait 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 œuvre d'orientations nationales visant à transformer des places sous subvention en places sous dotation globale de financement, permettant ainsi de sécuriser les établissements et d'améliorer la qualité de l'offre pour les usagers.

Au 31 décembre 2020, le parc d'hébergement d'insertion de la région s'élève à 5 451 places.

Au 31 décembre 2020, la capacité totale du parc pérenne d'hébergement (insertion, urgence et hôtel) de la région Auvergne-Rhône-Alpes est de 16 166 places, contre 14 000 places l'année précédente. Le parc a enregistré une progression de plus de 10 % en trois années, de 2017 à 2020.

AUVERGNE RHÔNE-ALPES : CAPACITÉS HÉBERGEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2020					
En nombre de places	HÔTEL et RHVS	HUAS	HÉBERGEMENT URGENCE	HÉBERGEMENT INSERTION	TOTAL
Ain	47	0	523	181	751
Allier	122	0	159	114	395
Ardèche	12	0	89	126	227
Cantal	1	0	36	48	85
Drôme	134	0	390	166	690
Isère	405	100	1 518	1 345	3 368
Loire	395	85	444	387	1 311
Haute-Loire	5	0	132	115	252
Puy-de-Dôme	412	65	644	183	1304
Rhône	814	500	2 913	2 224	6 451
Savoie	0	0	166	248	414
Haute-Savoie	67	0	537	314	918
Région Auvergne-Rhône-Alpes	2 414	750	7 551	5 451	16 166



Le dispositif d'hébergement hivernal

Sa dénomination d' « hivernal » héritée de l'historique d'ouverture d'un renfort hivernal entre le 1er novembre et le 31 mars, doit être requalifiée d' « exceptionnelle » ce qui correspond mieux à la réalité : en effet les capacités d'hébergement d'urgence « exceptionnelles » sont déployées majoritairement durant l'hiver, mais chaque année sont autorisées des prolongations jusqu'à fin juin voire fin juillet, ou bien des mises à l'abri en situation de canicule ou de crise sanitaire.

Le terme d' « hivernal » est donc trop réducteur.

De plus, le terme « exceptionnel » correspond à la nomenclature budgétaire du BOP 177 où 3 lignes budgétaires d'imputation sont dédiées à ces dispositifs : la ligne « Veille Sociale exceptionnelle », la ligne « HU exceptionnel » et la ligne « Hôtel exceptionnel ». Ces lignes « exceptionnelles » sont le pendant des mêmes lignes pérennes pour les mêmes dispositifs qualifiés de pérennes quand ils sont déployés toute l'année.

Le terme d'exceptionnel renvoie donc bien avant tout à une temporalité différente : un déploiement inférieur à 365 jours par an, mais qui peut durer de quelques jours ou semaines, à plusieurs mois.

Le terme d'exceptionnel renvoie également à la notion d'imprévisibilité, du fait de dispositifs devant répondre à une pression de la demande par nature non planifiée à l'avance, dont les ressorts (situation météorologique, afflux de publics issus de la demande d'asile, crise sanitaire...) sont bien connus mais dont la réalité à un instant T n'était pas prévisible précisément. Ainsi seront qualifiées d'exceptionnelles des places d'hôtel ouvertes durant 6 mois de janvier à juin, mais aussi des places de CHS (centre d'hébergement spécialisé dédié aux malades ou suspects de Covid) ouvertes en avril 2020 et jusqu'à fin 2021, ou des places de gymnase ouvertes 15 jours en février pour cause de grand froid ou 15 jours en août pour cause de canicule. Les dispositifs exceptionnels, au-delà de l'hébergement, prennent aussi la forme de renforcements des maraudes, des équipes mobiles et des accueils de jour, pour développer les démarches d'aller vers les publics à la rue ne demandant parfois pas d'aide, et pour assurer la fourniture de produits de première nécessité (couvertures, colis alimentaires, kits d'hygiène, bouteille d'eau...) que ce soit en épisode de grand froid, de canicule ou de crise sanitaire.

La diversité des places « exceptionnelles » est réelle mais leur point commun est que leur déploiement n'est pas planifiable dans le temps ni en volume ; leur programmation budgétaire est donc complexe et génère des « insuffisances de crédits » sur le programme budgétaire.

Durant l'hiver 2019-2020, et l'année 2020 qui ont été marqués par la crise sanitaire et le maintien du « renfort hivernal », ainsi que par l'ouverture des CHS ; 3 139 places ont été ouvertes en moyenne chaque nuit (contre 2 084 au cours de renfort hivernal précédent) avec un pic atteignant 3 820 sur la 2e quinzaine de février 2020 (contre un pic de 2 972 places lors du renfort hivernal précédent).

Le contexte de crise sanitaire de l'année 2020 et les confinements successifs ont conduit à ne pas fermer les places exceptionnelles, une jonction étant réalisée de fait entre le renfort hivernal 2019-2020 et le renfort hivernal 2020-2021.

Début novembre 2020, le parc ouvert s'établissait à 4 834 places (dont 2 466 places d'hôtel hivernal et pérenne confondus) et 124 places de CHS.

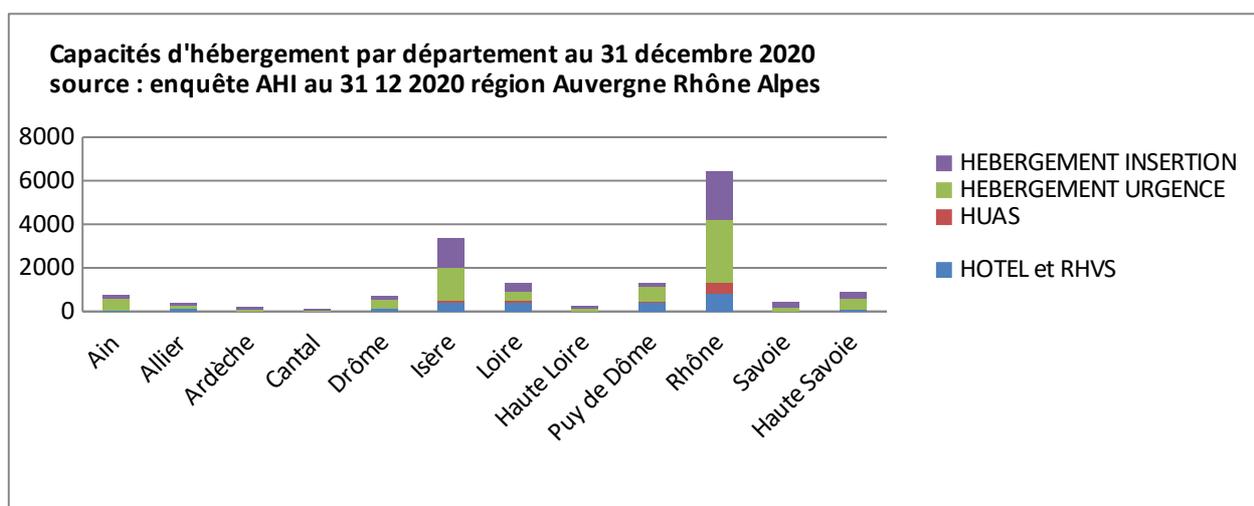
Au 4 mai 2021, 5 803 places étaient ouvertes (dont 3 277 places d'hôtel hivernal et pérenne) et 131 places de CHS.

Au 15 juin, le parc s'établissait à 5 568 places (dont 3 252 places d'hôtel hivernal et pérenne) et 106 places de CHS.

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

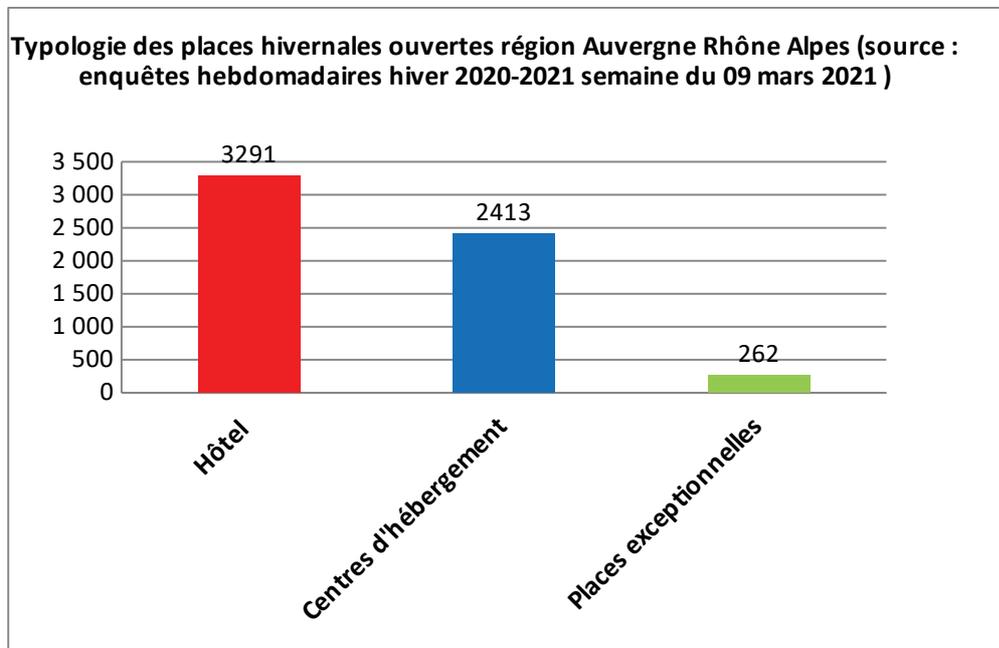
En 2020, le montant total du programme 177 a été de 212 M€ (contre 179 M€ en 2019) ; hormis l'hébergement, ces crédits financent les dispositifs du logement adapté (pensions de famille et intermédiation locative), et de la veille sociale (SIAO, maraude, accueil de jour).

Sur 212 M€, le fonctionnement des dispositifs d'hébergement a représenté 162 M€ (contre 133,6 M€ en 2019), dont plus de 75 M€ pour les places d'insertion financées par DGF, et près de 41 M€ (contre 38,4 M€ en 2019) pour les dispositifs d'hébergement d'urgence financés par subventions.



Par ailleurs, 750 places HUAS (hébergement d'urgence avec accompagnement social) sont financées directement par l'échelon national et ne sont donc pas comptabilisées ici.

En 2020, le coût du renfort hivernal (toutes mesures d'hébergement et de veille sociale) et sa prolongation sans fermeture a été de 48,2 M€ (contre 13,5 M€ lors du renfort hivernal 2019).



7.3 - La recomposition de l'offre d'hébergement, la contractualisation et la « nouvelle trajectoire du BOP 177 »

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

Cela implique donc de transformer des places d'hébergement collectif ou d'hôtel, de préférence les places les moins « qualitatives », en places d'hébergement diffus plus « qualitatives » ou en mesures d'accompagnement social vers le logement.

Cet objectif de recomposition passe par un programme généralisé de contractualisation avec les gestionnaires de CHRS et d'autres dispositifs d'hébergement et de veille sociale. La contractualisation pluriannuelle étant prévue par la loi comme principal outil de transformation de l'offre.

En effet, la loi ELAN fait obligation à toutes les associations gestionnaires des CHRS de conclure avec l'État un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens (CPOM) d'ici le 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.*

Ces travaux de contractualisation sont en cours sur le terrain entre les services de l'État et les gestionnaires de CHRS, avec un périmètre allant souvent au-delà de la stricte obligation réglementaire pesant sur les seuls CHRS, jusqu'aux places d'HU subventionnées, aux dispositifs de veille sociale voire de logement adapté. En effet même si la contractualisation porte a minima sur l'activité du CHRS, il est recommandé de lui donner une portée plus large, en intégrant le périmètre d'autres activités – hébergement subventionné, accompagnement hors les murs, logement adapté, etc. afin de permettre une véritable recomposition de l'offre.

Cette recomposition de l'offre doit aujourd'hui s'articuler avec un nouvel impératif qui est celui de la nouvelle trajectoire budgétaire du BOP 177, imposant les principes d'un « socle » budgétaire à ne pas dépasser et de contention du volume de places d'hébergement ouvertes.

Cela implique concrètement de maintenir le parc d'hébergement à un niveau convenu entre le Ministère et les services déconcentrés, afin de contenir les crédits et d'avoir une visibilité sur le parc déployé et la dépense induite. Cet exercice de définition de la nouvelle trajectoire budgétaire 2021 a vocation à se déployer sur les années à venir, elle est actuellement en cours de mise en œuvre par la DIHAL.

7.4 - L'humanisation des structures d'hébergement

En 2020 l'ANAH a financé à hauteur de 734 893 € (contre 586 233 € en 2019 et 1 195 700 € en 2018) des travaux d'amélioration des conditions d'accueil sur 117 centres d'hébergement (contre 120 en 2019).

8 - L'activité des partenaires en 2020

Cette année, le rapport au CRHH s'ouvre à nos partenaires pour qu'ils puissent s'exprimer librement sur les actions entreprises au sein de leur structure et présenter aux membres du CRHH leur bilan 2020 dans ce chapitre mis à leur disposition.

8.1 - Association des organismes HLM d'Auvergne-Rhône-Alpes



Le Président de l'AURA HLM, Marc GOMEZ, souligne que les bailleurs sociaux avec leurs partenaires (Banque des territoires, Action Logement, collectivités, services de l'Etat, Fédération des promoteurs constructeurs, etc...) en Auvergne Rhône Alpes sont chaque année fortement mobilisés sur les enjeux de production dans la région. Cependant pour répondre à l'ensemble de ces défis, les processus doivent être réinterrogés. C'est pourquoi il a décidé avec la vice-présidente de l'AURA Hlm, Anne Warsmann de profiter de cette tribune offerte dans le rapport d'activités par les services de l'Etat, pour partager avec l'ensemble des acteurs de la région Auvergne Rhône Alpes, une série de constat et pour faire des propositions qui pourraient être explorées au sein du CRHH pour apporter collectivement les solutions aux limites constatées en matière de production de logement au sein de la 2ème région de France.

Le contexte local, met l'accent sur une réticence de la part de certains acteurs de territoires pour de nouveaux projets de construction, depuis maintenant plusieurs années (démarrage en 2017/2018) déjà, et donc bien avant les récentes élections de juin 2020, toutes tendances politiques confondues.

Les questions de forme urbaine, de densité et de préservation des sols sont évidemment des enjeux partagés par les bailleurs sociaux, mais ils ne peuvent pas conduire à freiner la production de logement. Les prix des terrains toujours en hausse, avec des effets dominos sur les prix de loyer de sortie, posent la question de la capacité à produire réellement des logements abordables. Ces constats nécessitent d'engager une analyse profonde des phénomènes à l'œuvre (report des investissements sur les 1ères couronnes autour des métropoles dans les territoires tendus, hausse des coûts des matériaux, des normes (RE 2020, etc..) qui pénalisent la production et la rénovation du parc public.

Il n'est pas nécessaire de créer de nouveaux outils, mais avant tout d'optimiser les outils et les dispositifs existants et de faciliter les expérimentations au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes qui peut être un formidable laboratoire, pour alimenter les évolutions législatives et réglementaires.

D'une manière générale, les différentes mesures préconisées dans le Pacte national pour la relance de la construction durable signé en novembre 2020, sont des injonctions de l'Etat dont la mise en œuvre dépend de la volonté des acteurs locaux (notamment des collectivités). A cela se

rajoutent des questions de temporalité, des niveaux de décisions (Etat/collectivités locales) qui ne s'alignent pas.

Il est proposé ci-après une lecture des axes et des mesures formalisés dans le **Pacte national de relance** de la construction durable. Dans le rapport DREAL. Merci), croisée avec les constats des bailleurs sociaux d'Auvergne-Rhône-Alpes et leurs propositions pour relever le défi de la production dans notre région.

Concernant l'AXE 1 : Simplifier et accélérer les procédures d'urbanisme

Mesure 1 – Mener à son terme et accompagner la dématérialisation des procédures

L'ambition est bonne, mais repose principalement sur le volontariat des acteurs, et notamment des communes, avec des impacts en matière de ressources humaines qu'il ne faut pas négliger.

Propositions :

- Rendre obligatoire l'utilisation de l'outil de dématérialisation mis en place par l'Etat (dépôts des demandes d'autorisations d'urbanisme, dépôts des dossiers des pétitionnaires, etc...) par tous les acteurs qui interviennent dans la chaîne de décision (collectivités, acteurs qui donnent un avis sur les projets, etc...).
- Les dépôts électroniques facilités pendant le confinement doivent être rendus obligatoires et intégrés dans les processus de travail pour fluidifier le traitement des dossiers/opérations et rendre plus efficace le process à l'œuvre du numérique pour tous....

Mesure 2 - Mettre en place des bonnes pratiques d'instruction des autorisations d'urbanisme

Malgré la réduction de la liste des pièces exigées, les services instructeurs continuent de demander de manière quasi systématique des pièces complémentaires non obligatoires. Ainsi, même avec un dossier présenté en amont, et bien constitué, il est très rare d'obtenir un permis dans un délai plus court que celui fixé par la loi. Les instructeurs le justifient en évoquant la nécessité pour eux de solliciter un ensemble de contributeurs (ABF, service incendie, services traitant immeubles menaçant de ruines, mouvements de terrains...) et d'attendre un retour d'avis formalisé pour délivrer l'arrêté. De fait, l'élément principal de complexité est donc l'allongement de la chaîne de décision. Les effets induits de ces comportements sont néfastes, car les opérateurs se tournent vers des zones de reports périurbaines ou hors des métropoles où les PC sont plus vite délivrés et moins attaqués par les riverains. Les impacts sur le développement durable dans les territoires sont désastreux et irresponsables.

Propositions :

- Prioriser l'examen des permis de construire relatifs à des opérations de logements (et qui plus est de logements sociaux).
- Systématiser la simplification des procédures des Architectes conseils et des ABF
- Mettre en place la pluri annualité de la programmation (ce qui était à l'origine l'objectif 1^{er} de la création du FNAP) pour intégrer les cycles longs du processus (de la captation du foncier à la livraison de l'opération).

Concernant l'AXE 2 : Accompagner l'émergence de construction durable, en promouvant la sobriété foncière, la qualité des logements et le cadre de vie

Mesure 3 - Mobiliser les EPF et les EP d'Aménagement

Avec l'augmentation constante des volumes produits par des acquisitions en l'état futur d'achèvement (VEFA) auprès des promoteurs, les bailleurs sociaux voient leur activité de maîtrise d'ouvrage se réduire régulièrement. Ils ont besoin de la mobilisation des Etablissements Publics Fonciers, afin que ces derniers privilégient les cessions directes aux organismes HLM et bannissent les macro-lots de leurs opérations qui favorisent les promoteurs, qui appellent ensuite les bailleurs pour des ventes en l'état futur d'achèvement. Par ailleurs, l'intervention des EPF doit permettre d'optimiser le bilan économique et le délai de sortie des opérations de logements sociaux, notamment dans les communes carencées.

De plus, les prix de foncier à la revente doivent être compatibles avec une opération de logement social. Les fonds issus des pénalités SRU doivent être utilisés pour compenser le déficit foncier dans les communes SRU (ce n'est pas le cas). Le foncier est pourtant la matière première pour construire du logement.

Propositions :

- Mobiliser (l'Etat) les EPF et EPA en priorité pour favoriser la production de logement social, et renforcer l'accès au foncier pour les bailleurs pour faire de la maîtrise d'ouvrage directe.
- Faciliter aux EPCI délégataires la collecte directe des pénalités SRU.
- Systématiser la Maîtrise d'Ouvrage directe pour le logement social dans les opérations d'aménagement où interviennent les collectivités (ex : ZAC).
- Proscrire les macro-lots en ZAC et en PUP

Mesure 4 – Mobiliser le foncier public

Le pacte rappelle la volonté pour l'Etat de développer une politique volontariste par l'identification de terrains pouvant faire l'objet de décote. Toutefois, nous regrettons le manque de visibilité sur cette liste et une mobilisation faible en faveur de la production de logement social.

Propositions :

- Faciliter aux bailleurs sociaux l'accès au foncier public, avec un travail plus transparent et fluide entre l'Etat et les bailleurs sur ce levier.
- Inciter les collectivités à constituer des réserves foncières afin d'anticiper le développement des villes et des territoires, pour viser un prix de loyer de sortie abordable.
- Transfert par les collectivités des listes des immeubles en mono-proprétaire et de la liste des fonciers publics (Etat, Ville, Métropole...) et échanges ouverts sur leurs devenir.
- Accès ouvert aux données du cadastre pour les bailleurs : noms et adresses des propriétaires pour fluidifier le travail de la prospection foncière des organismes Hlm.
- Avoir un bilan régulier des fonciers déjà fléchés.
- Valoriser les fonciers déjà propriétés des organismes Hlm et faciliter leur mobilisation dans les documents d'urbanisme : prioriser la construction et renforcer les droits à construire sur ces terrains.

Mesure 6 – Privilégier les projets sur des fonciers déjà artificialisés et limiter l'empreinte des projets en matière de consommation d'espaces

Les bailleurs partagent les enjeux de cette mesure 6. Cependant, de plus en plus de collectivités sont réticentes à la construction sur leurs communes, et opposent production de logements

abordables et préservation des ressources et espaces naturels. Il est important que ces principes ne freinent pas la réalisation de construction de logements.

Mesure 7 – Promouvoir des programmations mixtes, en adéquation avec les besoins des territoires

La volonté et la réalisation d'opérations mixtes sont aujourd'hui le quotidien des bailleurs sociaux. Cependant, concernant l'accession sociale, l'outil OFS/BRS ne doit pas être l'unique voie de production de ce type de produits. En effet, nous constatons dans certains secteurs, que les services de l'Etat, comme certains délégataires des aides à la pierre ont tendance à orienter toute la programmation en accession sociale vers le BRS (jusqu'à refuser des agréments en PSLA, y compris pour des opérations en PSLA pour lesquelles un accord de principe avait été obtenu antérieurement).

Propositions :

Définir en amont le projet en accession sociale en partenariat avec la collectivité. Le choix du produit doit s'inscrire dans une politique de l'habitat globale (Quel est le besoin ? Et quelle est la cible ?). L'opérateur pourra ensuite définir le produit en accession sécurisée qui sera le plus adapté, en lien avec le marché immobilier et le contexte local. Intégrer toute la gamme de produits en accession pour répondre à l'ensemble des besoins, dans les PLH. Chaque type de produit (BRS, PSLA, vente Hlm, accession sociale), inscrit dans un dispositif de sécurisation du parcours résidentiel, correspond à un besoin et à un segment de clientèle :

- L'accession sociale en VEFA pourra être privilégiée dans des secteurs où il y a un enjeu à faire venir des salariés moyens afin de rééquilibrer un quartier (en QPV par exemple) ;
- Le PSLA a l'originalité de proposer une formule progressive, avec 1^{ère} étape locative, d'« apprentissage à la propriété » ;
- Le BRS s'adressera à des ménages aux ressources modestes, qui aspirent à pouvoir se loger en cœur d'agglomération et seront moins attachés à la notion de pleine propriété ;
- En QPV, l'accession sociale permet aux ménages plus modestes d'avoir un accès à la propriété. Le BRS ne sera pas adapté en QPV, au vu des prix du marché, à moins d'être en QPV en hyper centre de Métropole, ce qui reste rare. Pour les QPV, cela permet en outre un parcours résidentiel qui correspond aux attentes des locataires qui souhaitent accéder à la propriété, tout en restant dans leur quartier.

Mesure 8 – Promouvoir des logements et des constructions de qualité

Nécessité de trouver là encore un équilibre entre niveaux d'exigences et faisabilités économiques, techniques (performance, matériaux, ...) et délais de réalisation pour répondre aux besoins d'accès à un logement des ménages.

Propositions :

Nécessité de travailler rapidement avec tous les acteurs (Etat, Collectivités, Action Logement, Banque des Territoires, bailleurs...) sur les surcoûts et les moyens de les financer.

Favoriser une architecture sobre qui privilégie des matériaux biosourcés et la qualité d'usage intérieure au « détrimement » des façades (parfois souvent excessivement complexes).

Mesure 9 – Associer efficacement les citoyens aux projets

En effet, la principale problématique reste aujourd'hui encore les recours contre les permis qui se multiplient. Le sentiment actuel est plutôt qu'un permis sans recours devient l'exception.

Propositions :

- Engager à l'initiative de l'Etat national une campagne de communication à destination du grand public et des élus, afin de favoriser l'acceptabilité du développement du logement en général, et du logement social en particulier : le besoin de logement, l'apport de celui-ci dans notre économie (activité non délocalisable), ses impacts économiques et surtout dans l'attractivité des territoires, à travers notamment le lien parfaitement établi entre emploi et logement.
- Traiter les recours dans des délais plus rapides pour éviter qu'ils ne soient utilisés comme moyen de pression contre les opérateurs : réduire le délai de recours gracieux des communes (actuellement 2 mois) ; réduire le délai de jugement recours contentieux (actuellement 10 mois loi ELAN).
- Passer par une systématisation du principe de permanence architecturale.

Concernant l'AXE 3 : Déclinaison locale du Pacte National

L'AURA Hlm a porté à plusieurs reprises au sein du CRHH plénier, l'urgence à travailler collectivement sur les processus visant à améliorer le lissage de la production en région, afin de répondre aux objectifs locaux. En partenariat avec les services de l'Etat (DREAL/SGAR) et les acteurs membres du CRHH, un travail collectif et collaboratif a été récemment engagé en 2020, afin de travailler à fluidifier la programmation et améliorer les relations entre acteurs. .

Propositions :

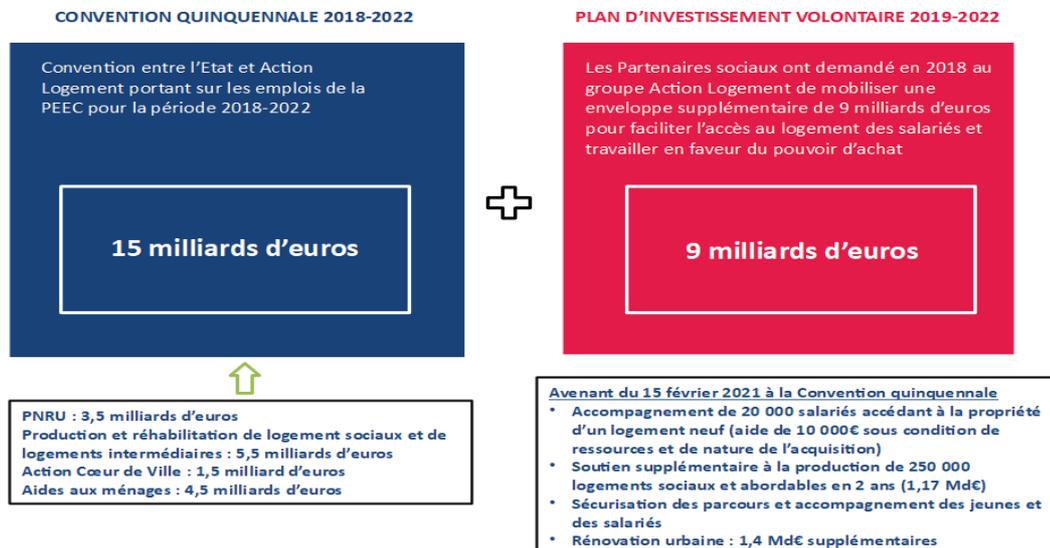
- Faire de cette démarche une priorité et la faire vivre dans la durée avec un pilotage par les services de l'Etat (mobilisation des ressources humaines des services de l'Etat, lien et travail avec les parties prenantes).
- Faciliter les expérimentations pour répondre aux enjeux de mobilisation du foncier, de déblocage des permis de construire, de communication sur le PLAI en direction des élus, stabilité et visibilité des conditions de financement, garanties d'emprunt...
- S'appuyer sur la dynamique des acteurs de la région AURA pour faire bouger les lignes et réussir le défi de changer de paradigme au regard des enjeux de la production de logements.

Les bailleurs sociaux d'Auvergne Rhône Alpes sont mobilisés car produire des logements abordables est une urgence. Ils restent des acteurs de territoires engagés auprès de leurs parties prenantes.

8.2 - Action Logement

ACTION LOGEMENT

UN ACTEUR UNIQUE AU SERVICE DU LIEN EMPLOI-LOGEMENT
UN GROUPE RECONNU D'UTILITE SOCIALE
DES INVESTISSEMENTS AMBITIEUX EN FAVEUR DU LOGEMENT



UN SOUTIEN MASSIF AUX TERRITOIRES ET AUX ACTEURS DU LOGEMENT

- ◆ **Action Cœur de Ville : agir sur le bâti et l'offre de logement pour renforcer le retour des salariés en centre-ville**

1,5 MILLIARD D'EMPLOIS NOUVEAUX SUR 5 ANS

Action Logement accorde une aide financière (jusqu'à 1 000 € / m²) aux opérateurs privés et publics pour réaliser un projet immobilier inscrit par la ville dans son projet de revitalisation



Villes ACV en Auvergne-Rhône-Alpes

Ain : Ambérieu-en-Bugey, Bourg-en-Bresse et Oyonnax - **Auvergne** : Aurillac/Arpajon sur Cère, Issoire, Le Puy-en-Velay, Montluçon, Moulins, Riom, Thiers et Vichy - **Isère** : Bourgoin-Jallieu, Vienne et Voiron - **Loire** : Montbrison et Roanne - **Rhône** : Tarare - **Savoie-Mont-Blanc** : Chambéry et Rumilly- **Vallée du Rhône** : Annonay, Aubenas, Romans sur Isère/Bourg-de-Péage, Montélimar, Privas, et Valence

- ◆ **Opérateur National de Vente : accélérer la Vente HLM et l'accession sociale**

POURQUOI ? Pour contribuer à pérenniser le financement de la production de logement social et favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes

COMMENT ? En créant un Opérateur National de Vente (ONV) qui est ouvert à tous les organismes de logement social



Objectifs :

- ◆ Un dispositif calibré pour **acquérir 40 000 logements en 3 ans au profit de 33 000 ménages**
- ◆ Action Logement garantit les conditions de vente dans le cadre d'une charte de vente aux locataires : **accompagnement et sécurisation de l'accession**



AIDES ET SERVICES PERSONNES PHYSIQUES LES CHIFFRES CLÉS 2020 EN RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



89 452 aides et services attribués pour 202,5 M€

Accompagnement à la mobilité

28 222 aides et services accordés à des salariés en situation de mobilité ou de recrutement (87% de moins de 30 ans)

17 485 mobilijeunes (19,8 M€) - Poids DR 15 %

3 700 mobilipass (7,9M€) - Poids DR 20 %

6 700 PIV mobilité - Poids DR 17 %



Accès au logement

11 554 ménages logés

26 484 aides en faveur de la sécurisation locative (83% de moins de 30 ans) (contrats Visale et avance Locapass)

19 251 contrats Visale mis en place

1 525 prêts accession – Poids DR AURA 16,4 %



Rénovation et adaptation du logement

4 204 aides engagées sur le PIV RE – Poids DR 20 %

2 700 aides à l'adaptation du logement



Accompagnement aux salariés en difficultés

3680 salariés accompagnés

1 841 aides (sub et prêts) pour 3,7 M€ - Poids DR 18%

1 M€ ingénierie sociale

576 aides à l'hébergement d'urgence

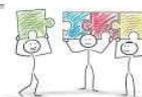


13 580 aides accordées dans le cadre du Plan d'Investissement volontaire

ActionLogement



FINANCEMENT PERSONNES MORALES LES CHIFFRES CLÉS 2020 EN RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



167,3 M€ investis pour la production de logements locatifs sociaux et intermédiaires (LLS, LI, ACV et NPNRU)



56 175 K€ Droit commun (structures collectives comprises)

23 554 K€ Engagements NPNRU

20 560 K€ ACV

22,381 M€ pour le PHB2 « chantier » uniquement

55 607 K€ PIV LI

(montées en gamme comprises)

40 150 K€ PIV démolition

(démolition + construction)



Part des filiales :

42 % Avec le LI et 58 % non filiales.



11 554 ménages logés



10 672 DU dont 3 472 DU neuf



Activité immobilière et patrimoine

+ de 120 000 logements sociaux et intermédiaires portés par 5 filiales ESH et 1 filiale de logements intermédiaires :

Immobilière Rhône-Alpes, Alliaide Habitat, Auvergne Habitat,

Cité Nouvelle, Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH), In'li AURA

2 026 logements neufs livrés

10 984 LLS agréments obtenus

924 LI

206 structures d'hébergement

11 903 Logements construits via nos co-financements (prog 2020 et antérieurs)



RELATIONS AUX TERRITOIRES

UNE DEMARCHE CONVENTIONNELLE ET DES PROJETS INNOVANTS

Les axes de la démarche conventionnelle

Le développement économique et l'accompagnement des entreprises
 L'accompagnement des territoires
 Les publics prioritaires
 Les grands chantiers régionaux



Rencontre des nouveaux élus et mise en place ou renouvellement de conventions

Les thèmes abordés couvrent les champs de l'habitat et de l'économie pour favoriser le lien emploi-logement.

Quelques projets innovants en coopération avec les filiales ALI

2 Projets DiverCités avec Alliade Habitat pour Lyon et Auvergne Habitat pour Clermont-Ferrand

Création d'un habitat inclusif dans une logique de lien à l'emploi, accueillant une mixité de population et en particulier des personnes atteintes d'un Trouble du Spectre Autistique

Accompagnement du développement économique et de la mobilité professionnelle avec 3F résidences

Tension du marché immobilier dans le bassin annécien. Difficultés à recruter et à maintenir des salariés à revenus modestes ou intermédiaires

Production et mise à disposition de 50 logements containers recyclés déplaçables avec Alliade Habitat

Création d'une structure d'accueil pour femmes vulnérables avec ou sans enfants (50 places) avec Auvergne Habitat

2020, UNE ANNÉE PARTICULIÈRE, DES ENGAGEMENTS TENUS

Des réponses à l'urgence sanitaire

Soutien au secteur de la construction



Paiement accéléré des fournisseurs de l'ensemble du Groupe pour soutenir les PME



Mobilisation grâce à des prêts pour la **reprise des chantiers** interrompus

Aide exceptionnelle pour les salariés



150 € d'aide par mois pour contribuer au paiement des loyers et des prêts immobiliers de salariés, propriétaires ou locataires

Renforcement des activités de services et du lien social avec les locataires



Poursuite de la délivrance des aides et des services en priorisant les salariés en difficulté



Renforcement du lien social de proximité pour les locataires grâce aux équipes des ESH

Soutien au personnel soignant



Plus de 600 logements vacants mis à disposition pour les personnels intervenant dans les EHPAD

8.3 - La Banque des Territoires

L'année 2020 fût marquée par une crise sanitaire sans précédent. Dans ce contexte de crise sanitaire et économique, le modèle du Fonds d'épargne, unique en Europe, a encore démontré sa résilience et son utilité. En transformant l'épargne populaire en prêts à long terme à destination d'objets d'intérêt général, le Fonds d'épargne a fortement contribué au maintien des investissements dans les territoires et au programme de relance. La part de l'épargne populaire qui lui est confiée est gérée de façon entièrement responsable, au service du logement social, de l'économie responsable, des projets d'intérêt général et de la TEE.

Banque des Territoires en Auvergne Rhône-Alpes, une contribution majeure au développement du logement social, à la transition écologique et à la relance.

En Auvergne Rhône-Alpes, l'année 2020 a été marquée par une action massive portant sur un volume financier de près de 2 289 M€ au service des acteurs du logement social et de la politique de la ville de la région. Ce sont 1 270 M€ de prêts nouveaux qui ont été signés en 2020 permettant de financer la construction de 9 541 nouveaux logements sociaux et très sociaux, ainsi que la réhabilitation de 8 298 autres logements dans le parc existant. Et afin d'offrir de meilleures conditions aux bailleurs, et les accompagner dans la gestion active de leur dette, 1 019 M€ de prêts existants ont été réaménagés de manière à permettre aux bailleurs de dégager des capacités d'investissement supplémentaires au profit des territoires. Le volume des prêts dédiés aux projets urbains a atteint 15 M€, notamment pour le financement des opérations de démolition, de reconstruction et de réhabilitation des bailleurs sociaux.

La Banque des territoires a également accompagné les bailleurs dans le cadre de la réorganisation du secteur du logement social et de rapprochements entre acteurs.

Plan de relance, 155 M€ de titres participatifs au bénéfice de la production du logement social et de la rénovation du parc.

La Banque des Territoires a présenté, en septembre 2020, la partie logement de son plan de relance visant à anticiper les éventuelles difficultés économiques des emprunteurs. Outre un volet très attendu relatif à la commande par CDC Habitat de 40 000 logements en vente en l'état futur d'achèvement, un important axe a été dédié aux prêts sur Fonds d'épargne, et au dispositif novateur des Titres Participatifs. Le dispositif a rencontré un succès exceptionnel, particulièrement en Auvergne Rhône-Alpes ! 15 bailleurs régionaux ont bénéficié de ces quasi-fonds propres, un soutien financier d'ampleur qui, cumulé aux autres financements, affirme le rôle de la Banque des Territoires comme financeur de référence du secteur du logement social, et partenaire à long terme des bailleurs sociaux et des acteurs publics locaux.

L'appel à manifestation d'intérêt de la deuxième tranche des titres participatifs a rencontré un vif succès auprès des bailleurs de la région, 73 M€ ont été sollicités.

La Banque des territoires diversifie ses sources de financement, ainsi, les fonds propres de la section générale ont été mobilisés pour pouvoir apporter des ressources nouvelles aux bailleurs. Les ressources européennes ont été également mobilisées notamment auprès de la BEI et de la Banque du Conseil de l'Europe.

Déploiement d'un plan d'urgence afin d'apporter des réponses rapides aux emprunteurs les plus touchés par la crise.

53 M€ de prêts dits « de haut de bilan » (PHB 2.0) sous des formes adaptées ont été mobilisés dès novembre 2020, afin de soutenir les chantiers touchés par la crise sanitaire. Ces financements ont permis de boucler les plans de financements de 8 251 logements neufs et de

finaliser la réhabilitation de 12 048 logements sur l'ensemble du territoire de la région Auvergne Rhône-Alpes.

En parallèle, dès avril 2020, la BDT a déployé des mesures de moratoire d'échéance de six mois sur les prêts dont les actifs financés sont touchés par la crise sanitaire.

Digitalisation, des avancées majeures sur 2020 et des perspectives pour 2021.

En 2020, 90 % des prêts éligibles ont fait l'objet d'une demande en ligne par les clients (www.banquedesterritoires.com), et 78 % des prêts des bailleurs sociaux ont bénéficié de l'e-signature.

La BDT a lancé en septembre 2020 un service de textmining, une technologie assise sur des réseaux de neurones entraînés afin d'analyser ces documents dans leur hétérogénéité et identifier les informations cibles sur les agréments, des DPE et les audits énergétiques. Dédiée aux bailleurs sociaux, cette technologie permet le pré-remplissage automatique des demandes de prêts et à terme de pouvoir disposer d'outils de suivi et de pilotage à destination des bailleurs. Après 9 mois, ce sont plus de 30 000 Logements sociaux qui en ont déjà bénéficié.

Cette technologie nouvelle sera enrichie prochainement par la méthode de webscrapping, des automates seront entraînés pour aller récupérer automatiquement les délibérations de garanties sur le Net, et les analyser pour plus de performance opérationnelle et de simplicité pour nos clients.

9 - Annexe : bilan d'activité du CRHH en 2020

Malgré la crise sanitaire qui a impacté largement l'année 2020, l'activité du CRHH a été maintenue et la continuité des travaux assurée grâce à la forte mobilisation de ses membres et partenaires et par l'utilisation de moyen technique tel que la visioconférence.

Le CRHH s'est tenu 12 fois en 2020, sous ses différentes instances : 2 réunions plénières, 7 bureaux et 3 CHAL.

En complément des bureaux et des pléniers, 4 consultations pour avis ont été organisées par voie dématérialisée : 3 consultations du bureau pour des avis sur des projets de PLH et une consultation du plénier, en juillet, sur des crédits des parcs public et privé.

Par ailleurs, 3 ateliers régionaux consacrés aux politiques locales de l'habitat et aux copropriétés ont été organisés en webinaire ainsi qu'un atelier régional conjoint avec le réseau d'acteurs de l'habitat Auvergne-Rhône-Alpes sur la mise en œuvre de la réforme des attributions dans la région (cf détail ci-dessous 8.5).

9.1 - Activité des CRHH pléniers

Le CRHH a été réuni deux fois en séance plénière et en visio-conférence compte tenu de la situation sanitaire. Lors de ces séances, outre les présentations assurées par la DREAL et la DRJSCS, 4 présentations ont été assurées par des personnes qualifiées :

- séance du 18 février :
 - Mme Laforgue, directrice des opérations à Habitat et Humanisme Rhône, expose leur retour d'expérience sur le modèle des pensions de famille ;
 - M. Tomi, délégué territorial de l'UESL Action Logement, présente la mise en œuvre du plan d'investissement volontaire (PIV) d'Action Logement et l'articulation avec les dispositifs de l'Anah ;
 - Mme Derobert, responsable offre de services à Action Logement présente l'Opérateur National de Vente (ONV) d'Action logement.
- séance du 3 décembre 2020
 - Mme Audrey Gicquel d'Habitat et Partage présente l'habitat participatif.
- séance dématérialisée de juillet 2020 :

Une consultation dématérialisée du CRHH plénier a été organisée via la boîte mail du CRHH pour recueillir l'avis des membres sur la répartition des crédits et objectifs sur les sujets suivants :

- Parc privé : répartition infra-régionale des objectifs et crédits du programme « Autonomie », pour tenir compte de la mise à jour des objectifs et de la dotation du programme « Autonomie » par l'Anah ;
- Parc public : programmation 2020 des opérations de démolition financées par le Fonds national des aides à la pierre ; programmation 2020 des objectifs d'agréments de logements étudiants.

Les documents présentés en séance plénière et les compte-rendus sont disponibles sur le site internet de la DREAL : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/les-seances-plenieres-r4531.html>.

9.2 - Activité des bureaux

7 bureaux ont été organisés dont 3 en présentiel et 4 en visioconférence ainsi que 3 consultations dématérialisées via la boîte mail du CRHH sur des PLH.

22 avis réglementaires ont été rendus, dont

- 13 avis sur les PLH (6 PLH, 4 bilans triennaux et 3 bilans finaux) : la crise sanitaire ayant retardé les élections municipales et les nouveaux élus n'étant pas en place, on constate une baisse du nombre de PLH en 2020 par rapport à 2019 (27 avis) ;
- 6 demandes d'organismes HLM : création de l'OPH métropolitain de St Etienne ; fusion des OPH Ugine et Val Savoie Habitat afin de concrétiser le projet d'entreprise de la SEM 4 Vallées ; fusion de 4 OPH de la Loire au sein de l'OPH métropolitain de St Etienne ; modification de compétence de la SA HLM ERILIA pour exercer les activités d'organisme foncier solidaire ; demande de changement de statuts de la SDH (38) et EMH (69) en vue d'un agrément OFS ; demande d'extension géographique du Groupe Gambetta (PACA) en Auvergne-Rhône-Alpes ;
- 1 avis sur l'extension du périmètre de l'EPF Auvergne SMAF ;
- 1 demande d'agrément de l'Observatoire des loyers de la région grenobloise ;
- 1 avis sur l'actualisation de l'arrêté du 4/04/2019 fixant la liste régionale du foncier public mobilisable en faveur du logement ;

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

- le produit Tonus Territoire par Didier Le Brazidec de la banque des Territoires ;
- le bilan des PLH 2019, sur la base d'un 4 pages de communication réalisé par la DREAL ;
- l'état d'avancement du SRADDET sur sa composante Habitat (Dreal, service MAP) et témoignage de la DDT 42 sur les réflexions menées localement dans le département de la Loire ;
- le bilan triennal régional SRU 2017-2019 (DREAL)
- le bilan 2020 des 6 établissements publics fonciers de la région (DREAL et EPF) ;
- le projet de la société de coordination porté par Ardèche-Habitat, Bourg-Habitat, OPHEOR et Mâcon Habitat .

Les réunions de bureau constituent aussi le lieu de concertation sur la programmation annuelle et pluriannuelle des aides publiques au logement et à l'hébergement, notamment en préparation des séances plénières. L'année 2020 été marquée par une actualité riche et en constante évolution avec entre autres la poursuite du plan logement d'abord et le lancement du plan France relance. Des points d'étapes réguliers sur les programmations des parcs public et privé ont été effectués lors de 5 bureaux dont :

- en janvier : le bilan 2019 des logements locatifs sociaux agréés et des crédits mobilisés ;
- en février : la notification des crédits et objectifs 2020 du parc public, les principes de répartition par rapport aux besoins des remontées des territoires ;
- en juillet, la présentation du bilan 2019 des dérogations pour le financement du développement de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux en quartiers prioritaires de la politique de la ville et le point sur le retour de l'enquête démolition LLS 2020 au 26 juin ;
- en octobre et novembre : la mise en œuvre de la programmation des logements locatifs sociaux, la méthode, le calendrier, les principes de base de répartition ; le plan de relance et son volet énergétique et réhabilitation lourdes des logements sociaux, son volet soutien aux personnes en grande précarité et son volet rénovation des logements privés.

Par ailleurs, une réflexion sur le fonctionnement des bureaux et des plénières du CRHH a été engagée lors du bureau de mars 2020 et a permis aux membres du bureau de s'interroger sur l'impact de ces instances, et notamment sur la prise en compte par les collectivités des avis du bureau du CRHH sur les projets de PLH. Il est acté deux mesures :

- la simplification de la grille d'analyse des PLH pour les DDT : fusion des colonnes « enjeux » et « actions » ;
- l'engagement d'un travail collectif d'actualisation du document « les attendus du CRHH sur les PLH » notamment la mise à jour des critères d'appréciation des projets. Ce chantier se poursuivra en 2021 .

9.3 - Activité de la CHAL

En 2020, 3 commissions hébergement et accès au logement (CHAL) ont été co-organisées par la DREETS et la DREAL. En raison de la situation sanitaire, la CHAL du 24 novembre 2020 ayant pour ordre du jour l'examen du PDALHPD 2020-2025 du département de la Loire a eu lieu sous la forme d'une consultation écrite.

Au cours de l'année, la CHAL a émis un avis réglementaire sur :

- l'évaluation a mi-parcours du PDALHPD 2017-2022 de l'Ain et du PDALHP Puy-de-Dôme ;
- le PDALHPD 2021-2025 de la Haute-Savoie ;
- la prorogation du PALHDI 2014-2020 de l'Isère ;
- la prorogation du PDALHPD 2016-2020 du Rhône ;
- la prorogation du PDALHPD 2016-2020 de la Métropole de Lyon.

La CHAL a également examiné les compléments apportés au PDALHPD 2020-2025 de l'Allier et au PDALHPD 2020-2024 de la Savoie suite aux demandes de compléments faites pour ces plans en 2019.

Lieu d'échanges entre les partenaires, la CHAL a permis de partager les analyses et bonnes pratiques sur les politiques du logement d'abord.

La CHAL du 15 octobre 2020 a ainsi permis de faire un bilan de l'utilisation des crédits du FSL en 2019. Cette CHAL thématique sur les politiques d'accompagnement vers et dans le logement a été l'occasion pour les têtes de réseaux associatifs de présenter un bilan des conséquences de la crise sanitaire sur les politiques sociales du logement et de l'hébergement et les enseignements à en tirer. Lors de cette même CHAL, la DDCS de l'Ain et le conseil départemental ont également partagé leur expérience sur leur projet de plateforme départementale de l'accompagnement social dans le logement. La DHUP, la DREAL et la DRDJSCS ont enfin présenté la réforme du fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) et sa mise en œuvre en région Auvergne-Rhône-Alpes.

9.4 - Actions d'animation associées au CRHH

En 2020, l'animation régionale de la DREAL dans le champ de l'habitat s'est poursuivie dans le cadre des ateliers du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement, qui constituent des lieux d'information, d'échange d'expériences et de partage, à un niveau technique et opérationnel, sur un certain nombre de sujets thématiques.

L'atelier « politiques locales de l'habitat » organisé en partenariat avec le réseau des agences d'urbanisme en Auvergne-Rhône-Alpes le 6 octobre a porté sur la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux, et plus spécifiquement sur les questions de peuplement en lien avec la politique de la ville.

Un webinaire conjoint avec le réseau des acteurs de l'habitat Auvergne-Rhône-Alpes animé par l'AURA HLM s'est également tenu le 15 décembre pour faire le point sur la mise en œuvre de la réforme des attributions dans la région et échanger sur ses perspectives.

L'atelier « copropriétés », organisé avec l'appui du bureau d'études Urbanis, s'est réuni les 2 octobre et 17 décembre. Le premier a porté sur les programmes CEE d'accompagnement et d'intervention en copropriété, tandis que le second s'est intéressé aux copropriétés à l'ère du numérique.

Compte tenu de la crise sanitaire, ces ateliers thématiques ont été organisés sous forme de webinaires qui ont permis de rassembler plusieurs dizaines de techniciens des collectivités, des services de l'État, des professionnels du logement, et des représentants associatifs, de la région mais également d'autres territoires.

Retrouvez les supports des ateliers du CRHH sur le site internet de la DREAL : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/autres-animations-regionales-liees-au-crhh-r4534.html>



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Directeur de la publication : DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

Pilotage, coordination : service HCVD

Crédit photo : @DREAL / DDT

haut/gauche : Allanche (15), lauréate Petites villes de demain.

haut/droite : St Etienne (42), Ecoquartier - Desjoyaux

bas/gauche : Vénissieux (69) - ADOMA - Pension de famille

bas/droite : Collonges-sous-salève (74) - Anciennes douanes

Ce document est téléchargeable sur :

www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr

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