



FONDATION  
Abbé Pierre

UN ÉCLAIRAGE RÉGIONAL  
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

# L'état du mal-logement

en France 2023

TABLEAU DE BORD ANNUEL





### **Rapport réalisé par**

- \_ Vincent Amiot
- \_ Juliette Brumelot
- \_ Vanessa Brossard
- \_ Véronique Gilet
- \_ Michel Rouge
- \_ Marion Pelamatti

### **Avec le soutien de**

- \_ Manuel Domergue
- \_ Pauline Portefaix
- \_ Anne-Claire Mejean-Vaucher
- \_ FORS concernant l'évolution des prix de l'immobilier sur un échantillon élargi de territoires

### **Création/réalisation**

- \_ Genaro Studio

### **Merci aux acteurs qui nous ont ouvert leur porte et accepté de nourrir la réflexion**

- \_ La DREAL
- \_ La DREETS
- \_ Les SIAO de la Loire, du Rhône et de l'Isère,
- \_ L'agence d'urbanisme de Clermont-Ferrand et Thomas OTT
- \_ L'URHAJ & Le Grand Chambéry
- \_ Direction de l'Habitat  
Département du Puy-de-Dôme
- \_ La mission sans-abrisme Alpil/Lyon

### **L'agence Fondation Abbé Pierre**

#### **Auvergne-Rhône-Alpes**

- \_ Vanessa Brossard
- \_ Véronique Gilet
- \_ Marion Pelamatti

#### **Et les bénévoles de l'agence**

- \_ Dominique Alise
- \_ Vincent Amiot
- \_ Juliette Brumelot
- \_ Françoise Chauvy
- \_ Pierre Delivet
- \_ Pierre Drobecq
- \_ Alice Le Roy
- \_ Génaro Lopez
- \_ Sylvie Marchand
- \_ Marie-Claude Oriol
- \_ Michel Rouge
- \_ Françoise Thoumelin
- \_ Jean-Marie Vieux



# SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Chapitre 1</b>   |           |
| <b>Les exclus du logement en Auvergne-Rhône-Alpes, qui sont-ils ?</b>   | <b>6</b>  |
| 1.1. Les personnes sans-abri : des dispositifs d'observation défaillants qui contrastent avec les expériences locales de recensement des besoins                                    | 7         |
| 1.1.1. Les demandeurs d'un hébergement au SIAO  | 7         |
| 1.1.2. Des démarches locales d'observation du sans-abrisme : l'exemple de Lyon  | 9         |
| 1.1.3. Une précarité invisible dans la région : les jeunes aux portes du sans-abrisme   | 11        |
| 1.2. Les occupants de lieux de vie informels, une première appréhension de l'habitat précaire   | 12        |
| 1.2.1. De l'habitat précaire à l'habitat précaire : le cercle vicieux des personnes victimes d'expulsion de lieux de vie collectifs informels sur l'ensemble du territoire national | 12        |
| 1.2.2. Les squats dans le Puy-de-Dôme : un phénomène diffus et protéiforme  | 14        |
| <b>Chapitre 2</b>   |           |
| <b>Les réponses des politiques publiques à l'exclusion par le logement dans la région</b>   | <b>17</b> |
| 2.1. Les données sur la construction neuve  | 17        |
| 2.1.1. La construction régionale entre 2017 et 2022   | 17        |
| 2.1.2. Le nombre de logements mis en chantier en 2022 par département   | 17        |
| 2.1.3. La production de logements locatifs sociaux toujours en rade en 2022   | 18        |
| 2.1.4. La production de logements sociaux très abordables (PLAI-adaptés) dans la région en 2022   | 21        |
| 2.2. Les aides à l'amélioration du parc privé et au conventionnement  | 22        |
| 2.2.1. Les aides apportées aux propriétaires bailleurs pour la rénovation de leur logement  | 22        |
| 2.2.2. L'état des lieux du conventionnement du parc privé dans la région au 1 <sup>er</sup> janvier 2023  | 23        |
| 2.3. L'accessibilité économique au logement dans la région  | 24        |
| 2.3.1. Pour les ménages modestes, le droit à la ville n'est pas effectif dans l'ensemble de la région   | 24        |
| 2.3.2. Les premiers résultats de l'encadrement des loyers en place à Lyon et Villeurbanne (69)  | 27        |
| 2.4. Les demandes et attributions de logement social  | 28        |
| 2.4.1. L'accès direct au logement en 2022 des personnes en habitat précaire   | 30        |
| 2.5. Les politiques de mise en œuvre du Logement d'Abord et de lutte contre le sans-abrisme   | 31        |
| 2.5.1. Le plan de développement 2017/2022 des Pensions de familles  | 31        |
| 2.5.2. L'état d'avancement du plan de relance de l'intermédiation locative  | 32        |
| 2.6. La mise en œuvre du droit au logement dans la région   | 33        |
| 2.6.1. Les délais d'instruction ne sont plus respectés dans le Rhône et la Haute-Savoie   | 35        |
| 2.6.2. Le relogement des ménages reconnus prioritaires  | 36        |
| <b>Infographie régionale</b>  | <b>38</b> |
| Les 10 chiffres-clés à retenir pour 2023  | 38        |



# Introduction

## **Cette année, l'agence régionale a souhaité porter un regard sur des ménages exclus du logement et de l'hébergement en Auvergne-Rhône-Alpes.**

Depuis plusieurs années, la Fondation Abbé Pierre identifie dans son rapport national sur le mal-logement des « zones grises » du mal-logement, aux marges du logement, de l'hébergement, mais aussi de la rue et tend à faire sortir ces situations de l'ombre d'un point de vue statistique.

Au sens du recensement de l'Insee, la catégorie des « habitations de fortune » renvoie à ces zones grises à travers toutes sortes de constructions provisoires : baraque de chantier, algeco, habitation légère de loisirs (bungalow ou mobil-home), logement détruit par une catastrophe, bidonville ou squat dans une maison en ruine, wagon désaffecté, local agricole reconverti, etc. En 2016, 100 000 personnes étaient recensées dans des habitations de fortune contre 88 000 en 2011, soit une augmentation de 18 %.

**En faisant un ratio pour ce qui concerne la région Auvergne-Rhône-Alpes (AURA), on pourrait estimer qu'environ 10 à 15 000 personnes se situent dans ces zones grises, ce qui ne rend pas le sujet si marginal.**

À l'heure du renouvellement du plan national Logement d'Abord dont la première édition a apporté des améliorations pour les personnes sans domicile, plus particulièrement sur les territoires engagés dans une mise en œuvre accélérée, la production de ce tableau de bord

des données régionales par la Fondation Abbé Pierre alerte sur la situation de ménages quasiment « introuvables » au travers de la statistique publique. En effet, les personnes ne font pas appel aux dispositifs de la demande (point d'entrée principal du repérage) ayant construit ponctuellement ou durablement une organisation en dehors de ces réponses institutionnelles.

Face à la multiplication des alertes concernant des personnes isolées en habitat « non conventionnel » (caravane, abri construit...) ou des familles en situation de perte d'habitat/d'expulsion et en recherche d'un point de chute (communauté des gens du voyage, personnes électrosensibles...), l'agence régionale a souhaité mener une exploration sur une partie de ces situations invisibles de personnes en habitat précaire en zones rurales (dont les premiers enseignements figurent dans un second document) en parallèle de la production de ce tableau de bord.

L'AGENCE AUVERGNE-RHÔNE-ALPES  
DE LA FONDATION ABBÉ PIERRE

N'oublions pas que nous avons deux yeux. Il faut avoir le courage d'avoir un œil ouvert sur la misère et l'autre sur la beauté des êtres et du monde.

ABBÉ PIERRE





# L'exclusion par le logement en Auvergne-Rhône-Alpes

Dans la définition proposée par la grille ETHOS<sup>1</sup> établie par la FEANTSA<sup>2</sup> à l'échelle européenne (2007), l'exclusion par le logement renvoie à plusieurs dimensions dans lesquelles on retrouve :

**1/ être sans abri** : les personnes vivant dans la rue, les espaces publics ; les personnes mises à l'abri sans continuité de l'hébergement.

**2/ être sans logement** : les personnes hébergées ou logées temporairement dans le cadre du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion (AHI) ; les personnes hébergées dans le cadre du Dispositif national d'asile ; les personnes sortant sans solution de logement d'un dispositif institutionnel lié à la prison, à l'hôpital ou à la protection de l'enfance.

**3/ être en situation d'habitat précaire ou inadéquat** : les personnes hébergées par des proches, occupant sans titre un terrain ou un local, menacées d'expulsion ou de violences domestiques ; les personnes vivant en mobil-home ou dans une construction non conventionnelle, dans un abri de fortune, dans un local ou un logement impropre à l'habitation.

1 - European Typology on Homelessness and housing exclusion

2 - Fédération Européenne des Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri

## CHAPITRE 1

# *Les exclus du logement en Auvergne-Rhône-Alpes, qui sont-ils ?*

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1.1. Les personnes sans-abri : des dispositifs d'observation défailants qui contrastent avec les expériences locales de recensement des besoins</b> .....                              | <b>7</b>  |
| 1.1.1. Les demandeurs d'un hébergement au SIAO .....  | 7         |
| 1.1.2. Des démarches locales d'observation du sans-abrisme : l'exemple de Lyon .....  | 9         |
| 1.1.3. Une précarité invisible dans la région : les jeunes aux portes du sans-abrisme .....   | 11        |
| <b>1.2. Les occupants de lieux de vie informels, une première appréhension de l'habitat précaire</b> .....  | <b>12</b> |
| 1.2.1. De l'habitat précaire à l'habitat précaire : le cercle vicieux des personnes victimes d'expulsion de lieux de vie collectifs informels sur l'ensemble du territoire national ..... | 12        |
| 1.2.2. Les squats dans le Puy-de-Dôme : un phénomène diffus et protéiforme .....  | 14        |





# 1. LES EXCLUS DU LOGEMENT EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES, QUI SONT-ILS ?

En l'absence de statistiques suffisantes, notre regard est nourri de dispositifs locaux ou nationaux et de quelques travaux menés dans différents territoires de la région qui complètent la base statistique existante sur le sujet.

## 1.1. Les personnes sans-abri : des dispositifs d'observation défailants qui contrastent avec les expériences locales de recensement des besoins

### 1.1.1. Les demandeurs d'un hébergement au SIAO

LES DEMANDEURS ET ADMISSIONS EN HÉBERGEMENT DANS L'ISÈRE, DANS LA LOIRE ET DANS LE RHÔNE



| Données SIAO Rhône 2021   | Données SIAO Isère 2021   | Données SIAO Loire 2021  |
|---|---|--|
| <b>Volume de la demande</b>   |   |  |
| <b>5 741 ménages demandeurs</b><br>auprès du SIAO<br>Soit 10 522 personnes  | <b>5 209 ménages demandeurs</b><br>auprès du SIAO<br>Soit 9 095 personnes   | <b>3 666 ménages demandeurs</b><br>auprès du SIAO<br>Soit 5 485 personnes  |
| <b>Nature des demandes</b>  |   |  |
| <b>3 872 ménages</b> demandent un hébergement d'insertion ou un logement<br><b>1 869 ménages</b> demandent un hébergement en urgence (HU)   | <b>1 392 ménages</b> demandent un hébergement d'insertion ou un logement<br><b>3 817 ménages</b> demandent un hébergement en urgence (HU)                                       | <b>927 ménages</b> demandent un hébergement d'insertion ou un logement<br><b>2 739 ménages</b> demandent un hébergement en urgence (HU)  |
| <b>Situation des personnes en demande (grille ETHOS)</b>  |   |  |
| <b>51,6 % des demandes le sont au titre de logement précaire</b><br>27,7 % au titre du sans-abrisme<br>16,7 % au titre de l'absence de logement<br>3,9 % au titre du logement inadéquat | <b>40 % des demandes le sont au titre de logement précaire</b><br>24 % au titre du sans-abrisme<br>15 % au titre de l'absence de logement<br>5 % au titre du logement inadéquat | <b>51 % des demandes le sont au titre du sans-abrisme</b><br>25 % au titre de logement précaire<br>8,9 % au titre de l'absence de logement<br>1,5 % au titre du logement inadéquat |
| <b>Réponses apportées au 31/12/2021</b>   |   |  |
| <b>33 % des ménages</b> en demande orientés vers une offre (21 % sur l'insertion, 31 % sur le logement accompagné, 47 % sur l'urgence)  | <b>16 % des personnes</b> en demande orientés vers une offre (23,5 % sur insertion et 13 % sur urgence)   | <b>37,5 % des demandes</b> orientées vers une offre (37 % sur urgence et 38 % sur insertion)   |

Sources : SIAO, extractions des Données 2021



En coopération avec trois SIAO (Loire, Isère et Rhône), il nous est possible de présenter une photographie sur l'année 2021 des demandes de personnes sans toit et des orientations qui ont été faites sur ces territoires selon la grille ETHOS<sup>3</sup>. Cette méthode de reconstitution des besoins exprimés s'est inspirée d'un groupe de travail sur la connaissance, initié à Lyon dans le cadre de la mise en œuvre du Logement d'Abord et qui a associé le SIAO, les services de la métropole et de l'État, le CCAS de Villeurbanne, les associations ainsi que la Fondation Abbé Pierre.

À première vue, le volume global de demandeurs est assez proche, en particulier dans le Rhône et l'Isère mais ce constat doit être nuancé. D'une part, les modes de comptabilisation varient selon les territoires. Par exemple dans le Rhône, une partie de la demande 115 n'est pas incluse (57 places d'accueil chaque soir à la nuitée) alors que l'ensemble des places est comptabilisé en Isère et dans la Loire. D'autre part, le fonctionnement et le volume de l'offre d'hébergement disponible font apparaître des profils de territoires différents. Le Rhône présente un fort niveau de demandeurs mais l'offre d'hébergement est importante et les acteurs pratiquent une continuité dans l'accueil des ménages, y compris sur la partie urgence. À l'inverse, en Isère et dans la Loire, les demandeurs sont confrontés à une offre plus réduite (1 033 unités en Isère contre 1 871 dans le Rhône et 468 dans la Loire). Et sur le volet urgence, l'accès se fait sur une offre de courte durée, voire à la nuitée.



### LES PERSONNES EN HABITAT PRÉCAIRE RECENSÉES PAR LES SIAO EN ISÈRE, LOIRE ET RHÔNE EN 2021

Mis à part les situations de logements inadaptées qui sont les plus nombreuses, les ménages installés en habitat précaire sont peu identifiés par les SIAO. On peut émettre l'hypothèse qu'un certain nombre de ménages ne sollicitent pas les dispositifs d'hébergement et parfois s'en sont détournés, raison pour laquelle ils n'apparaissent pas dans la demande exprimée. Autre explication, une partie des ménages formule une demande au SIAO mais est englobée dans une autre catégorie comme celle des ménages sans-abris. Dans la Loire, on observe un nombre important de ménages en habitation de fortune correspondant à des demandeurs englobés dans la catégorie sans-abri dans les autres départements.

| Rhône   |  |
|---|--|
| <p><b>459 ménages repérés relevant de l'occupation d'un habitat précaire - moins de 8 % des demandeurs.</b></p> <p>Dont</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>121 en squats, bidonvilles</li> <li>168 en hébergement mobile, de fortune</li> <li>160 en logement inadapté</li> <li>10 en logement insalubre</li> </ul> | <p>Parmi ces situations en demande auprès du SIAO, 50 ménages sont orientés vers un hébergement d'insertion et 25 vers un hébergement d'urgence.</p> |

3 - La grille ETHOS repose sur 4 catégories pour définir l'exclusion de personnes vis-à-vis du logement : **en logement précaire** (victime de violence, départ du domicile conjugal/parental, squats/bidonvilles, hébergés chez tiers, expulsion locative, logement précaire), **sans-abri** (à la rue), **sans logement** (sortants d'institutions, de détention, en hébergement urgence, insertion ou asile), **en logement inadéquat** (logement insalubre, inadaptation du logement).





| Isère  |  |
|--|--|
| <p><b>153 ménages repérés relevant de l'occupation d'un habitat précaire - soient moins de 3 % des demandeurs.</b></p> <p>Dont<br/>47 en squats, bidonvilles<br/>75 en logement inadapté<br/>16 en hébergement mobile, de fortune<br/>15 en logement insalubre</p> | <p>Parmi ces situations en demande auprès du SIAO, 18 ménages sont orientés vers un hébergement d'insertion et 8 vers un hébergement d'urgence.</p>  |
| Loire  |  |
| <p><b>516 ménages repérés relevant de l'occupation d'un habitat précaire - soient 14 % des demandeurs.</b></p> <p>Dont<br/>31 en squats, bidonvilles<br/>43 en logement inadapté<br/>429 en hébergement mobile, de fortune<br/>13 en logement insalubre</p>        | <p>Parmi ces situations en demande auprès du SIAO, 24 ménages sont orientés vers un hébergement d'insertion et 92 vers un hébergement d'urgence.</p> |

### 1.1.2. Des démarches locales d'observation du sans-abrisme : l'exemple de Lyon



#### L'ENQUÊTE SUR LE SANS-ABRISME EN 2021<sup>4</sup> CONDUITE DANS LA MÉTROPOLE DANS LE CADRE DE LA MISE EN ŒUVRE ACCÉLÉRÉE DU LOGEMENT D'ABORD : UNE DYNAMIQUE ENCOURAGEANTE

L'enquête restituait les besoins de personnes identifiées sur l'année 2021 par les dispositifs institutionnels (115, SIAO) uniquement. Elle n'a pas apporté de visibilité sur les personnes qui ne sollicitent pas ces dispositifs.

#### LES GRANDES TENDANCES RELEVÉES PAR CETTE ENQUÊTE

- Une perte de visibilité des situations de sans-abrisme et une progression du non-recours au 115 (les sollicitations 115 ont chuté de plus de 40 % depuis 2019) qui contraste avec l'augmentation des situations dites "préoccupantes" (794 situations de ce type sont recensées en 2021 soit 23 % de plus que l'année précédente).
- Une hausse des publics en attente de logement accueillis temporairement en structure : sur les 5 610 ménages en attente d'un logement dans la métropole de Lyon, près de 60 % étaient pris en charge dans le parc d'hébergement AHI.
- Un développement des situations d'habitat précaire lié aux difficultés d'entrée dans le secteur de l'AHI : sont concernées notamment les femmes victimes de violence et les personnes hébergées chez les tiers. Le SIAO n'a qu'une faible visibilité sur les situations de squats et habitats de fortune.

4 - Cette enquête publiée en septembre 2022 résulte d'un travail collaboratif entre le SIAO du Rhône, l'agence d'urbanisme UrbaLyon et le groupe de travail « Connaissance » issu de la démarche Logement d'Abord animée par les services de la Métropole.

## L'ÉTAT DES LIEUX DES SOLUTIONS APPORTÉES DÉMONTRE UN GRIPPAGE DE L'OFFRE D'HÉBERGEMENT MAIS UNE RELATIVE DYNAMIQUE DU SEGMENT D'OFFRE DE LA RUE AU LOGEMENT (LOGEMENT ACCOMPAGNÉ, IML, LOGEMENT DE DROIT COMMUN)

- Un sous-dimensionnement des capacités d'accueil : le parc AHI comptabilise 11 572 places pour 22 000 personnes concernées par une forme d'exclusion liée au logement.
- Une croissance de 29 % du parc AHI sur l'année 2021. Si l'ensemble des segments progressent, ce sont les formes de logements accompagnés qui tirent cette dynamique (+ 80 %), en particulier l'intermédiation locative dans le parc privé (+ 142 %).
- La mobilisation du logement de droit commun progresse : les accords collectifs du volet logement de la Maison de la Veille Sociale et le dispositif ACCELAIR (relogement des personnes ayant obtenu le statut de réfugiés) ont permis de loger 969 ménages en 2021.
- Le logement accompagné prend une part significative grâce aux projets pilotes (jeunes, emploi-logement, alternatives aux expulsions, lieux repères, continuité résidentielle) et concerne 723 ménages (1 180 personnes).

## L'ACCÈS À UNE FORME DE LOGEMENT DE DROIT COMMUN PROGRESSE TOUT EN DEMEURANT INSUFFISANTE

- En 2021, 1 676 ménages (soit 3 390 personnes) ont été admis au sein du parc pérenne AHI (67,5 % vers une structure d'hébergement et 32,5 % vers une solution de logement accompagné) et on comptabilise 969 ménages admis dans le parc social de droit commun. On peut déplorer que, à rebours des objectifs généraux du Logement d'Abord, l'hébergement reste encore le premier segment de la réponse aux besoins avec près de 1131 ménages concernés. Ceci étant, l'accès à un logement de droit commun est en progression significative et marque un cap à poursuivre.
- La difficulté à accéder au logement de droit commun, pour des raisons diverses (pénurie de logements sociaux, loyers HLM trop élevés, solvabilisation insuffisante par les aides publiques...) conjuguée à un développement insuffisant des formes de logements accompagnés ou d'insertion, participe à l'engorgement du parc AHI et un recours récurrent aux solutions d'hébergement.

### LES RÉSULTATS DE LA PREMIÈRE NUIT DE LA SOLIDARITÉ DU 20 JANVIER 2022 À LYON : LA PARTIE VISIBLE DE L'ICEBERG

**220 personnes ont été rencontrées dans l'espace public, sous tente, par 400 bénévoles. Parmi elles, 134 ont accepté de répondre à quelques questions.**

- Âge (134 répondants) : 18 % de moins de 25 ans, 17 % de plus de 55 ans, le reste entre 25 et 55 ans.
- Nationalité (73 répondants) : 40 % d'un pays de l'Union européenne ; 35 % de nationalité française ; 25 % d'un pays hors de l'Union européenne.
- Ressources (69 répondants) : 35 % mendicité ; 25 % prestations sociales ; 17 % aucune ressource.
- Territoire de vie (72 répondants) : 36 % sont à Lyon depuis - 1an et 35 % entre 1 et 5 ans.



- Sans logement personnel (59 répondants) : 16 % depuis moins d'un an, 31 % entre 1 et 5 ans, 34 % depuis plus de 5 ans.
- Accompagnement et domiciliation : si l'accompagnement social est variable, en revanche la majorité des personnes disposent d'une adresse pour recevoir le courrier (5 000 personnes sont domiciliées à Lyon dont 3 480 au CCAS ; les domiciliations ont progressé de 20 % entre 2012 et 2019).
- Santé : pour 39 personnes rencontrées sur 54, l'état de santé était jugé d'Assez bon à Très bon. 19 personnes ont déclaré avoir vu un médecin dans les 6 derniers mois, 18 personnes depuis plus d'un an.

L'enquête pointe un besoin de renforcer l'accompagnement, le lien social, les distributions de vêtements ou les services de bagagerie.

L'accès à l'eau et l'alimentation, aux dires des personnes interrogées, sont des besoins couverts. Les besoins évoqués portent sur des lieux de répit en journée ainsi que des lieux d'hébergement.

### 1.1.3. Une précarité invisible dans la région : les jeunes aux portes du sans-abrisme

#### AU NIVEAU NATIONAL EN 2021, PLUS DE LA MOITIÉ DES JEUNES DE 15 À 25 ANS RENCONTRÉS AU SECOURS CATHOLIQUE<sup>5</sup>, VIVAIT EN LOGEMENT INSTABLE

Près d'un ménage sur 3 accueillis en 2021 dans les permanences du Secours Catholique (3 500 équipes réparties dans la France entière) n'avait pas accès à un logement stable. Parmi ces ménages, les jeunes sont en première ligne. En 2021, plus de la moitié des jeunes de 15 à 25 ans rencontrés au Secours Catholique, vivait en logement instable, contre 39 % en 2010. Sans soutien financier extérieur, l'accès à un logement stable est quasiment impossible pour ces jeunes qui perçoivent peu de revenus du travail.

**Dans le Grand Chambéry<sup>6</sup>**, les jeunes sans-domicile se trouvent dans diverses situations. Certains parviennent à obtenir une place en hébergement institutionnel (un CHRS ou CHU, l'hôtel parfois) mais pour d'autres il s'agit d'une solution de substitution en camping ou en squat. Le recours à l'hébergement chez des proches (famille, amis) est très répandu. Ce type de réponse recouvre des réalités très diverses mais parfois renvoie à des modes d'accueils très précaires, pouvant s'interrompre brutalement et laisser la personne sans solution du jour au lendemain. Au total, 20 % des jeunes accueillis par la Mission locale vivent dans une solution de logement précaire.

5 - Rapport du Secours Catholique sur l'état de la pauvreté en France, 2022.

6 - Étude de l'URCLLA/URHAJ sur le besoin en logement et en accompagnement vers le logement des publics jeunes précaires sur le territoire du Grand Chambéry, 2022.

**Dans la Communauté de Communes d'Ambert-Livradois-Forez**, 76 jeunes de 18 à 25 ans ont répondu à un questionnaire aux côtés de la Mission locale et des travailleurs sociaux du territoire pour mieux appréhender leurs difficultés de logement. Le constat est implacable puisque plus de 22 % de ces jeunes sont exposés à un risque de bascule vers le sans-abrisme : 13,2 % vivent en hébergement chez un tiers (autre que la famille), 2,6 % vivent en hébergement dit alternatif (camping, camping-car, mobil home) et 6,6 % se déclarent sans domicile fixe.

**Dans la Loire et l'Isère**, les SIAO ont mené une enquête croisée sur les besoins exprimés par les jeunes de 18 à 24 ans. **Elle révèle que dans les deux départements, les jeunes de cette tranche d'âge constituent près du quart de la demande exprimée au 115.** Majoritairement, les jeunes demandeurs déclarent être à la rue ou bien hébergés en structure sur des courtes durées, voire à la nuitée (c'est davantage le cas dans la Loire où la continuité de l'hébergement n'est pas mise en place).

**Pour ce qui concerne l'hébergement d'insertion, les jeunes représentent un tiers des demandeurs dans la Loire contre 19 % en Isère.** Là encore, ils se trouvent à la rue ou bien accueillis dans une structure autre (de l'urgence ou du dispositif asile). Une partie non négligeable d'entre eux (de 20 à 27 % selon les territoires) est hébergée chez des tiers. Mais on ne peut que s'indigner d'observer qu'un nombre important des jeunes se trouve en fin de prise en charge ASE – c'est 6 % dans l'Isère et 16 % dans la Loire, autant de situations dont la prise en charge par nos institutions peut se solder par une bascule dans le sans-abrisme.



## 1.2. Les occupants de lieux de vie informels, une première appréhension de l'habitat précaire

Les lieux de vie informels désignent les occupations de friches, de terrains et bidonvilles sur lesquels des cabanes et abris sont construits, ou parfois des campements de tentes.

### 1.2.1. De l'habitat précaire à l'habitat précaire : le cercle vicieux des personnes victimes d'expulsion de lieux de vie collectifs informels sur l'ensemble du territoire national<sup>7</sup>

Chaque année, l'association Romeurope produit un rapport provenant d'un observatoire inter-associatif des expulsions collectives de lieux de vie informels. Le rapport 2022 pose un regard sombre sur le traitement réservé aux occupants des sites concernés.

— **Les sites subissent des conditions de vie difficiles et des expulsions à répétition** avec une sorte de condamnation à l'errance à côté des dispositifs de droit commun : 2 078 personnes ont été expulsées des sites qu'elles occupaient sur la période, dont 85 % du Dunkerquois et du Calaisis. 40 % des expulsions sont intervenues pendant la trêve hivernale et 68 % en période de scolarisation.

<sup>7</sup> - Données issues du rapport annuel de l'Observatoire des expulsions collectives de lieux de vie informels, réalisé par Romeurope, octobre 2022.



- **Le point commun entre toutes les personnes expulsées de lieux de vie informels est la grande précarité dans laquelle elles se trouvent**, et qui les contraint, faute de solution alternative, à occuper des lieux sans disposer de titre d'occupation. La diversité des nationalités des personnes habitant dans des lieux de vie informels remet encore davantage en question le focus fait dans l'instruction de 2018 sur les citoyens européens<sup>8</sup>. En effet en octobre 2022, d'après la plateforme Résorption-bidonvilles des services de l'Etat (DIHAL), étaient comptabilisées un peu moins de 12 000 personnes citoyennes de l'Union européenne sur 270 bidonvilles et un peu plus de 20 000 personnes sur 446 sites, tous publics confondus en France métropolitaine. Par ailleurs, pour 85 % des expulsions, des mineurs non accompagnés (MNA) étaient présents sur les lieux, sans présence parentale sur le territoire français. Pourtant, les MNA relèvent de la protection de l'enfance en danger et devraient bénéficier à ce titre d'une prise en charge de leurs besoins fondamentaux par l'Aide sociale à l'enfance. Cette prise en charge est une obligation du département, les pouvoirs publics devant mettre en œuvre tous les moyens requis pour que celle-ci soit effective. Des diagnostics sociaux devraient permettre de les identifier et de les protéger.
- **Les occupants se trouvent majoritairement sous tente** (84 %) sur des lieux de vie comptant en moyenne 130 habitants où l'accès à l'eau est difficile et l'accompagnement social inexistant. Dans 95 % des cas, les personnes ne se sont vues proposer aucune solution. Les propositions faites relèvent pour la plupart d'une mise à l'abri temporaire.



### LES PUBLICS EN SCAT ET BIDONVILLES DANS LE RHÔNE<sup>9</sup>

En 2021, l'ALPIL<sup>10</sup> s'est rendue sur 53 sites d'habitat précaire et a reçu 151 ménages lors des permanences dédiées à l'accès aux droits des personnes en habitat précaire. Un peu plus de la moitié des ménages aidés en permanence (54 %) sont des ménages européens, 65 % ne disposent d'aucun revenu et seulement 17 % tirent un revenu d'une activité. 79 ménages ont accédé à une solution de logement ou d'hébergement (22 ménages avec une solution pérenne – logement social, foyer ADOMA ou appartements temporaires).

Il s'agit d'un public majoritairement familial (57 % des ménages reçus en permanence avaient des enfants) et pouvant présenter, dans les cas les plus extrêmes, des situations sociales très complexes, parfois liées au droit d'asile ou droit au séjour, générant des parcours d'errance prolongée et des logiques de survie liées parfois à des formes d'emprise.

8 - L'instruction du gouvernement du 25 janvier 2018 est venue donner une nouvelle impulsion à la résorption des campements illicites et des bidonvilles autour de 3 orientations fortes : un objectif de réduction durable du nombre de bidonvilles, sans réinstallations des personnes ; la mise en place de solutions favorisant la réinsertion des occupants dans les domaines du logement, de l'emploi de la santé et de l'éducation en priorisant les citoyens européens ; le déploiement de stratégies territoriales partenariales, impliquant en particulier les collectivités locales.

9 - Bilan 2021 de l'association ALPIL auprès des publics aux marges des dispositifs institutionnels.

10 - Association lyonnaise pour l'insertion par le logement.

## 1.2.2. Les squats dans le Puy-de-Dôme<sup>11</sup> : un phénomène diffus et protéiforme

D'octobre 2021 à février 2022 Thomas Ott, sociologue, a mené pour le compte de l'Agence d'urbanisme et de développement Clermont-Métropole, un état des lieux des squats dans le département du Puy-de-Dôme. Ce travail a été réalisé dans le cadre du plan quinquennal pour le « Logement d'Abord » porté par le Conseil Départemental du Puy-de-Dôme et Clermont Auvergne Métropole en étroite collaboration avec les services de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités.

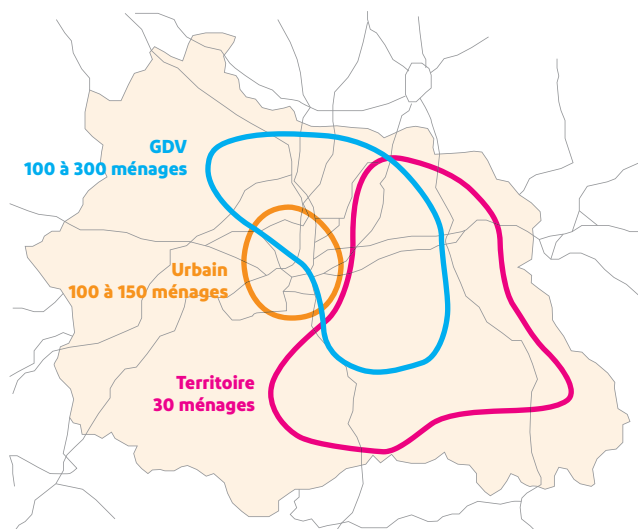
**La problématique est bien l'indignité des situations de vie et les nombreux autres besoins non satisfaits qui engendrent le recours à l'habitat refuge :** accès aux droits, à l'éducation, à l'emploi, problématiques en santé physique et mentale, accès aux services de base et à l'hygiène...

**Estimé autour de 200 à 500 ménages**, le nombre de situations identifiées est relativement faible, ce qui laisse penser que trouver des solutions pour sortir l'ensemble des personnes dans ces situations précaires est possible. Cependant, la diversité des situations représente un obstacle à la saisie du phénomène ainsi qu'à l'invention de solutions.

Les exemples rencontrés touchent aussi bien des squats d'habitation dans des logements ou locaux abandonnés que des membres appartenant à la communauté des gens du voyage, sédentarisés sur des aires d'accueil vétustes, des abris de fortune divers et des formes d'habitat non conforme (véhicule, cabane, grotte...).

14

### CARTOGRAPHIE DES INSTALLATIONS SUR LE DÉPARTEMENT



11 - Enquête issue de l'Observatoire du sans-abrisme, Métropole de Clermont-Ferrand.



### **UNE TYPOLOGIE AUTOUR DE TROIS PROBLÉMATIQUES DISTINCTES**

- Le premier cas de figure est urbain et touche principalement des personnes dites « sans droits ni titres » installées dans des locaux impropres à l'habitation, particulièrement dans la métropole clermontoise (200 personnes environ) ;
- Le second, plus dispersé dans le département, se caractérise par des cas complexes sporadiques de ruptures de parcours, d'isolement qui peuvent s'entrecroiser avec des problématiques de qualité du logement (cabanisation, occupation de foncier non constructible...). Une trentaine de signalements de ce type sont recensés chaque année ;
- Enfin, la dernière problématique est spécifique à l'accueil des gens du voyage (GDV). Sur un croissant qui part du Pays de Saint-Éloy jusque Billom Communauté en passant par la métropole clermontoise, les campements illégaux, l'errance et les occupations de terrains privés sont multiples (entre 100 et 300 ménages).



## CHAPITRE 2

# Les réponses des politiques publiques à l'exclusion par le logement dans la région

|   |           |
|---|-----------|
| <b>2.1. Les données sur la construction neuve</b> .....   | <b>17</b> |
| 2.1.1. La construction régionale entre 2017 et 2022 .....   | 17        |
| 2.1.2. Le nombre de logements mis en chantier en 2022 par département.....                                    | 17        |
| 2.1.3. La production de logements locatifs sociaux (LLS) toujours en rade en 2022.....                        | 18        |
| 2.1.4. La production de logements sociaux très abordables (PLAI-adaptés) dans la région en 2022 .....         | 21        |
| <b>2.2. Les aides à l'amélioration du parc privé et au conventionnement</b> .....                             | <b>22</b> |
| 2.2.1. Les aides apportées aux propriétaires bailleurs pour la rénovation de leur logement .....              | 22        |
| 2.2.2. L'état des lieux du conventionnement du parc privé dans la région au 1 <sup>er</sup> janvier 2023..... | 23        |
| <b>2.3. L'accessibilité économique au logement dans la région</b> .....                                       | <b>24</b> |
| 2.3.1. Pour les ménages modestes, le droit à la ville n'est pas effectif dans l'ensemble de la région .....   | 24        |
| 2.3.2. Les premiers résultats de l'encadrement des loyers en place à Lyon et Villeurbanne (69) .....          | 27        |
| <b>2.4. Les demandes et attributions de logement social</b> .....   | <b>28</b> |
| 2.4.1. L'accès direct au logement en 2022 des personnes en habitat précaire.....                              | 30        |
| <b>2.5. Les politiques de mise en œuvre du Logement d'Abord et de lutte contre le sans-abrisme</b> .....      | <b>31</b> |
| 2.5.1. Le plan de développement 2017/2022 des Pensions de familles .....                                      | 31        |
| 2.5.2. L'état d'avancement du plan de relance de l'intermédiation locative ...                                | 32        |
| <b>2.6. La mise en œuvre du droit au logement dans la région</b> .....  | <b>33</b> |
| 2.6.1. Les délais d'instruction ne sont plus respectés dans le Rhône et la Haute-Savoie.....                  | 35        |
| 2.6.2. Le relogement des ménages reconnus prioritaires .....  | 36        |



## 2. LES RÉPONSES DES POLITIQUES PUBLIQUES À L'EXCLUSION PAR LE LOGEMENT DANS LA RÉGION

### 2.1. Les données sur la construction neuve

#### 2.1.1. La construction régionale entre 2017 et 2022

Les chiffres de la construction de logements dans la région connaissent des variations erratiques au cours des dernières années. Le nombre des logements autorisés à fin septembre 2022 est le plus élevé depuis 2017, en progression de 8 % par rapport à 2021. Mais alors que les logements autorisés avaient augmenté de 18 % en 2021 par rapport à 2020, le nombre des logements mis en chantier en 2022 (sur un an glissant à fin septembre) recule de 6 % par rapport à l'année dernière, beaucoup plus que dans l'ensemble de la France où le recul n'est que de 2 %.

Depuis dix ans, jamais l'écart entre le nombre des logements autorisés et le nombre des logements commencés n'avait été aussi important.

| Total régional      | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022*  |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Logements autorisés | 69 300 | 63 000 | 64 200 | 56 100 | 66 300 | 71 800 |
| Logements commencés | 60 700 | 54 700 | 51 000 | 48 400 | 54 500 | 51 300 |

Source : SDES, Sitadel.

\* Pour l'année 2022, chiffres sur un an glissant à fin septembre.

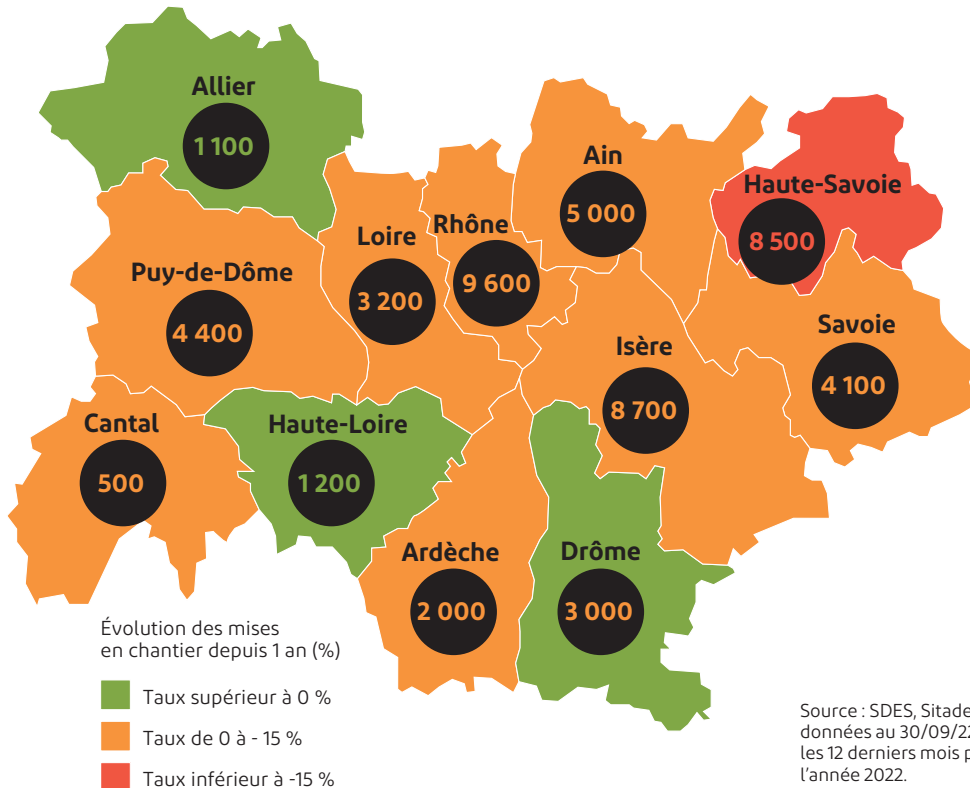


#### 2.1.2. Le nombre de logements mis en chantier en 2022 par département

Le nombre de logements mis en chantier progresse en 2022 par rapport à 2021 dans l'ancienne région Auvergne, à l'exception du Puy-de-Dôme, la palme revenant à l'Allier (+ 37 %) devant la Haute-Loire (+ 20 %). En revanche, il diminue dans les départements de l'ancienne région Rhône-Alpes, à l'exception de la Drôme. C'est en Haute-Savoie que ce recul est le plus important (- 20 %) devant le Rhône, métropole de Lyon comprise (- 11 %).

Plus globalement, on peut observer que la construction de logements a été en 2022 plus dynamique dans les départements où le marché est détendu que dans les départements où le marché est tendu.

## LE NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER EN 2022 PAR DÉPARTEMENT



### 2.1.3. La production de logements locatifs sociaux (LLS) toujours en rade en 2022

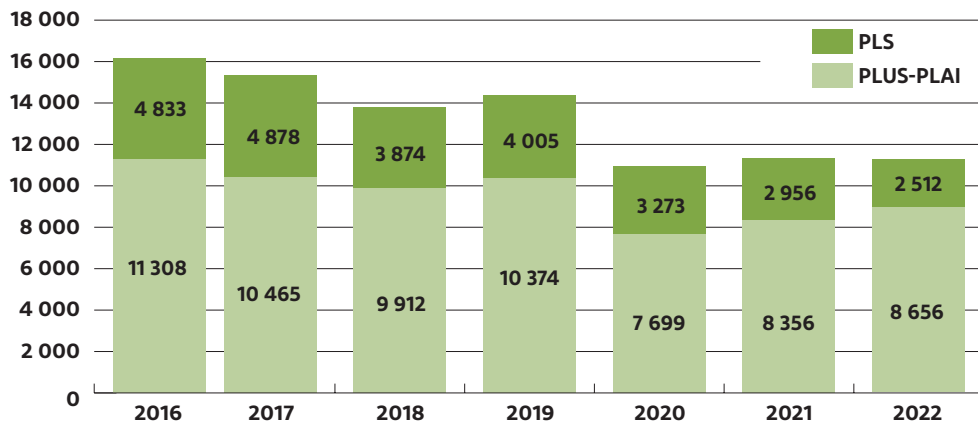
Pour la troisième année consécutive, le nombre des LLS financés en 2022 se situe à environ 11 000. La chute brutale enregistrée en 2020, qui s'expliquait assez largement par la crise sanitaire n'a pas été enrayée. Il faut rappeler qu'entre 2015 et 2019, c'est en moyenne près de 15 000 LLS qui étaient financés chaque année, soit 4 000 de plus. Certes, la chute s'explique pour la moitié de ce chiffre par la diminution des PLS (environ - 2 000) qui restent les logements les moins sociaux compte tenu de leur niveau de loyer. Quand on compare le bilan des financements 2022 à ce qu'il était en 2017, soit 5 ans plus tôt, la chute est globalement de 27 % sur l'ensemble de la région avec des variations fortes d'un département à l'autre. Si l'Allier, l'Ardèche, la Drôme, la Loire et le Puy-de-Dôme voient leur production se maintenir, voire progresser, on enregistre un recul égal ou supérieur à 30 % dans l'Ain, dans le Rhône, en Savoie, en Haute-Savoie, ainsi que sur les métropoles de Lyon



et de Grenoble, c'est-à-dire dans des territoires où le marché du logement est tendu et donc où la demande en logements sociaux est la plus forte et les délais d'attente pour les demandeurs les plus longs.

La progression continue ces dernières années de la part de la VEFA<sup>12</sup> dans la production des LLS reste inquiétante : elle est passée de 30 % en 2013 à 50 % en 2021. Cette progression ne s'est cependant pas poursuivie en 2022. Sur l'ensemble de la région le taux de VEFA recule légèrement à 45 %. Cette diminution est essentiellement due à la moindre production en VEFA enregistrée dans l'Ain, le Puy-de-Dôme et le Rhône. Par contre, ce mode de réalisation qui était au départ surtout présent dans les métropoles et s'expliquait largement par la rareté et la cherté du foncier, tend à se généraliser. Là où il était faible, voire quasi absent, il commence à émerger dans les territoires détendus (Allier, Ardèche, Cantal, Haute-Loire, Loire). Cette évolution n'est pas rassurante.

### L'ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION RÉGIONALE DEPUIS 2016



Source : DREAL, 2022

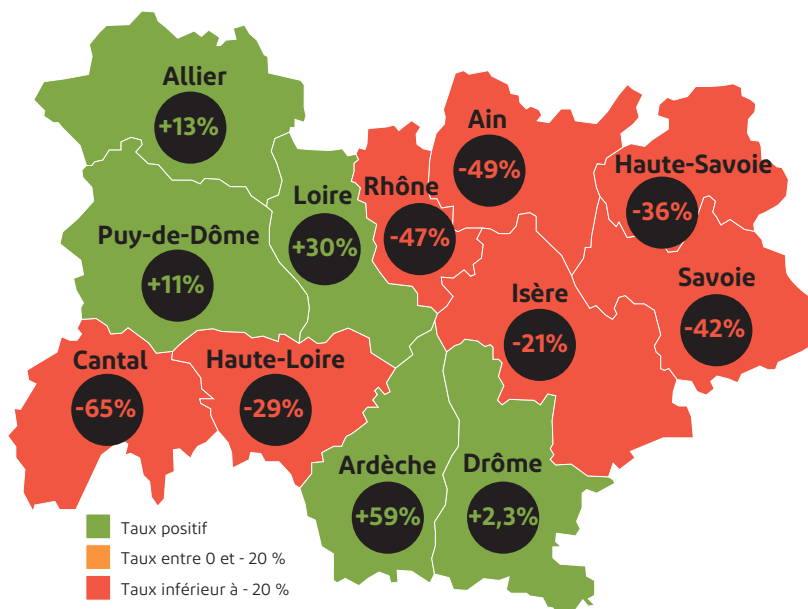
12 - Vente en l'état futur d'achèvement.

## LE DÉTAIL DES FINANCEMENTS DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR DÉPARTEMENT

| Département                       | Logements financés en 2022 |              |              |              | Rappel 2021   | Évolution 2022/2017 |
|-----------------------------------|----------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------------|
|                                   | Total                      | Dont PLAI    | Dont PLUS    | Dont PLS     | Total         |                     |
| Ain                               | 1 053                      | 377          | 524          | 152          | 695           | - 49 %              |
| Allier                            | 330                        | 120          | 105          | 105          | 149           | + 13 %              |
| Ardèche                           | 287                        | 90           | 181          | 16           | 230           | + 59 %              |
| Cantal                            | 92                         | 25           | 57           | 10           | 84            | - 65 %              |
| Drôme                             | 616                        | 265          | 288          | 63           | 775           | + 2,3 %             |
| Isère                             | 1 554                      | 649          | 836          | 69           | 1 660         | - 21 %              |
| <i>Dont métropole de Grenoble</i> | 528                        | 222          | 306          | 0            | 696           | - 54 %              |
| Loire                             | 676                        | 243          | 411          | 22           | 973           | + 30 %              |
| Haute-Loire                       | 147                        | 54           | 93           | 0            | 149           | - 29 %              |
| Puy-de-Dôme                       | 1 110                      | 348          | 472          | 290          | 778           | + 11 %              |
| <i>Dont Clermont-Ferrand</i>      | 887                        | 267          | 356          | 264          | 608           | + 12 %              |
| Rhône                             | 558                        | 164          | 284          | 110          | 854           | - 47 %              |
| Métropole de Lyon                 | 2 844                      | 713          | 919          | 1 212        | 2 664         | - 32 %              |
| Savoie                            | 368                        | 98           | 129          | 141          | 425           | - 42 %              |
| <i>Dont Grand Chambéry</i>        | 257                        | 70           | 82           | 105          | —             | - 29 %              |
| Haute-Savoie                      | 1 533                      | 555          | 656          | 322          | 1 878         | - 36 %              |
| <b>Région</b>                     | <b>11 168</b>              | <b>3 701</b> | <b>4 955</b> | <b>2 512</b> | <b>11 314</b> | <b>- 27 %</b>       |

Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP/DREAL AURA Infocentre SISAL, données du 27 janvier 2023 éditées le 30 janvier".

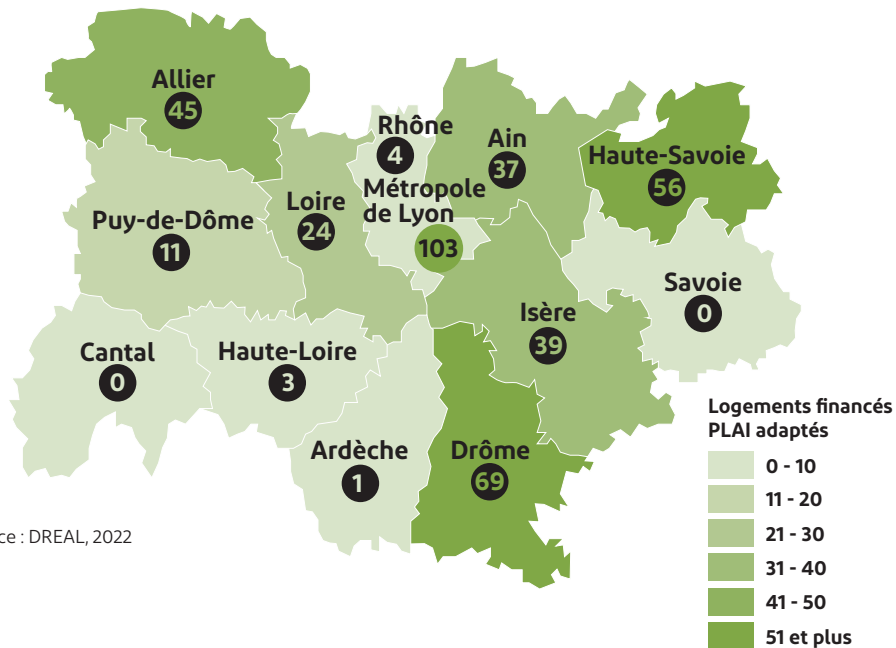
## ÉVOLUTION 2022/2017 DES FINANCEMENTS DE LOGEMENTS SOCIAUX





### 2.1.4. La production de logements sociaux très abordables (PLAI-adaptés) dans la région en 2022

La production de logements les plus abordables pour les publics les plus modestes et les plus fragiles, progresse certes de 50 % par rapport aux années 2020 et 2021, mais ne représente encore que moins de 4 % de la production totale de LLS. Encore faut-il ajouter que sur les 392 logements financés, 157 seulement sont des logements familiaux (les autres étant en pensions de famille) et pour la plupart d'entre eux réalisés par des organismes MOI (maîtrise d'ouvrage d'insertion). Les bailleurs sociaux restent toujours aussi frileux devant ce produit qui, bien qu'il existe depuis maintenant 10 ans, ne décolle toujours pas. Il n'est pas acceptable qu'aucun (ou quasiment) PLAI adapté n'ait été financé en 2022 dans les départements de l'Ardèche, du Cantal, de la Haute-Loire, du Rhône et de la Savoie où les besoins existent.



Source : DREAL, 2022

### 2.1.5. L'évolution de la production de PLAI-adapté depuis 2017

|                                     | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-------------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| <b>Nombre de logements financés</b> | 56   | 88   | 95   | 284  | 243  | 392  |

Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP/DREAL AURA, Infocentre SISAL

## 2.2. Les aides à l'amélioration du parc privé et au conventionnement

### 2.2.1. Les aides apportées aux propriétaires bailleurs pour la rénovation de leur logement<sup>13</sup>

Le nombre des propriétaires bailleurs aidés par l'ANAH à rénover leur logement, après une chute de près de 50 % en 2017, ne s'est pas redressé. Il stagne depuis 2018 autour de 500 logements par an. Ainsi s'explique la chute régulière du nombre des logements conventionnés.

| Départements                                    | Nombre de logements aidés en 2022 | Nombre de logements aidés en 2021 | Moyenne en nombre de logements aidés par an sur les 5 dernières années |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--|
| Ain   | 37                                | 68                                | 50   |
| Allier  | 45                                | 29                                | 41   |
| Ardèche   | 91                                | 55                                | 63   |
| Cantal  | 85                                | 48                                | 37   |
| Drôme   | 98                                | 102                               | 103  |
| Isère   | 15                                | 30                                | 20   |
| <i>Dont CA<sup>14</sup><br/>Pays Voironnais</i> | 7                                 | 1                                 | 2  |
| <i>Dont Métro Grenoble</i>                      | 1                                 | 2                                 | 4  |
| Loire   | 23                                | 27                                | 44   |
| Haute-Loire                                     | 5                                 | 17                                | 20   |
| Puy-de-Dôme                                     | 50                                | 69                                | 53   |
| <i>Dont CA<br/>Clermont-Ferrand</i>             | 7                                 | 15                                | 15   |
| Rhône   | 28                                | 35                                | 21   |
| Métropole Lyon                                  | 10                                | 16                                | 19   |
| Savoie  | 28                                | 18                                | 21   |
| <i>Dont CA Chambéry</i>                         | 3                                 | 3                                 | 6  |
| Haute-Savoie                                    | 15                                | 32                                | 17   |
| <i>Dont CA Annemasse</i>                        | 0                                 | 0                                 | 0  |
| <b>Auvergne-Rhône-Alpes</b>                     | <b>530</b>                        | <b>546</b>                        | <b>507</b>   |

Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP/DREAL AURA - Infocentre Anah, sur les données du 01/01/2023

13 - Les champs d'action prioritaires sont la lutte contre l'habitat indigne et dégradé et l'amélioration des performances énergétiques. Les aides sont soumises à des contreparties et au conventionnement du logement.

14 - Communauté d'agglomération.



## 2.2.2. L'état des lieux du conventionnement du parc privé dans la région au 1<sup>er</sup> janvier 2023

Le nombre des conventions signées ou renouvelées en 2022 est le plus faible jamais enregistré dans la région. La chute est régulière depuis dix ans. Les années 2017 et 2018 avaient été marquées par un recul de près de 30 % par rapport aux années précédentes. Depuis 2019, on est tombé en dessous de 1 000 logements par an et le chiffre de 2022 (669) se situe 40 % en dessous de celui de 2017. Dès lors, mécaniquement, le stock des logements conventionnés se réduit comme peau de chagrin année après année. Il n'est plus que de 10 962 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2023, alors qu'il était de 16 316 au 1<sup>er</sup> janvier 2017, soit une chute de 33 % en six ans.

Si on observe plus attentivement ce qu'il en est, parmi ces logements, on constate que depuis 2017, ce sont en moyenne seulement 40 nouveaux logements « très sociaux » les plus abordables pour les ménages modestes qui sont conventionnés chaque année. Le stock de ces logements est passé de 1 402 unités en 2017 à 798 en 2023, soit une chute de 40 %, plus importante encore que celle de l'ensemble des logements conventionnés. La contribution du parc privé au logement des personnes les plus défavorisées est donc infinitésimale et de surcroît, elle se réduit d'année en année.

Il ne faut donc pas s'étonner que les résultats de la politique du Logement d'Abord soient aussi modestes, puisque dans le même temps les possibilités de loger les ménages les plus démunis dans le parc locatif social se tarissent de plus en plus.

### L'ÉVOLUTION RÉGIONALE DU FLUX DES CONVENTIONNEMENTS ANNUELS (AVEC ET SANS TRAVAUX)

|      | Logements intermédiaires | Logements conventionnés sociaux | Logements conventionnés très sociaux | Total des conventionnements |
|------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| 2017 | 111                      | 925                             | 53                                   | 1089                        |
| 2018 | 96                       | 864                             | 69                                   | 1029                        |
| 2019 | 97                       | 709                             | 24                                   | 830                         |
| 2020 | 60                       | 602                             | 19                                   | 681                         |
| 2021 | 88                       | 772                             | 45                                   | 905                         |
| 2022 | 101                      | 523                             | 45                                   | 669                         |

Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP/DREAL AURA - Infocentre ANAH, 2017 à 2022.

Les chiffres d'une année comptabilisent les nouvelles conventions signées au cours de cette année et les conventions renouvelées au cours de cette même année.

### L'ÉVOLUTION RÉGIONALE DU STOCK DES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS PAR L'ANAH

| Au 1 <sup>er</sup> janv. | Conventionnement sans travaux |       |      |                    | Conventionnement avec travaux |       |       |                    | Total conventionnement |
|--------------------------|-------------------------------|-------|------|--------------------|-------------------------------|-------|-------|--------------------|------------------------|
|                          | LI                            | LCS   | LCTS | Total Sans travaux | LI                            | LCS   | LCTS  | Total avec travaux |                        |
| 2017                     | 2 022                         | 3 770 | 177  | 5 969              | 1 668                         | 7 454 | 1 225 | 10 347             | <b>16 316</b>          |
| 2018                     | 1 834                         | 4 021 | 186  | 6 041              | 1 257                         | 6 862 | 1 133 | 9 252              | <b>15 293</b>          |
| 2019                     | 1 658                         | 4 216 | 178  | 6 052              | 877                           | 6 195 | 1 012 | 8 084              | <b>14 136</b>          |
| 2020                     | 1 456                         | 4 422 | 186  | 6 064              | 635                           | 5 558 | 891   | 7 084              | <b>13 148</b>          |
| 2021                     | 1 214                         | 4 418 | 190  | 5 822              | 469                           | 5 90  | 759   | 6 418              | <b>12 240</b>          |
| 2022                     | 1 049                         | 4 275 | 187  | 5 511              | 396                           | 4 853 | 674   | 5 923              | <b>11 434</b>          |
| 2023                     | 974                           | 4 195 | 193  | 5 362              | 371                           | 4 624 | 605   | 5 600              | <b>10 962</b>          |

Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP/DREAL AURA - Infocentre Anah, données au 01/01/2023

## 2.3. L'accessibilité économique au logement dans la région

### 2.3.1. Pour les ménages modestes, le droit à la ville n'est pas effectif dans l'ensemble de la région

La Fondation Abbé Pierre, en collaboration avec le Cabinet Fors Recherche sociale, a examiné l'évolution des prix de l'immobilier sur un échantillon élargi de territoires et a cherché à mesurer l'accessibilité à différents segments du logement (parc locatif privé, accession dans l'ancien) selon 12 profils de ménages ayant un niveau de vie inférieur à la médiane française (soit 1 837 €/mois par Unité de consommation) en 2019 et englobant la moitié de la population française la plus modeste. Dans la région, ce travail a permis d'approcher 11 villes aux contextes immobiliers hétérogènes parmi lesquelles figurent des villes-centres de métropoles comme Lyon, Grenoble, Saint-Étienne et Clermont-Ferrand mais aussi des villes moyennes comme Annemasse, Valence, Ambérieu-en-Bugey ou Issoire.

Sans surprise, les logements sont de moins en moins abordables dans les villes aux marchés immobiliers les plus tendus et cette réalité s'avère très concrète pour les ménages pauvres et modestes, y compris pour ceux dont les revenus sont moyens.

24

**S'agissant de l'accession dans l'ancien, la métropole de Lyon est devenue un territoire d'exclusion** puisqu'aucune catégorie de ménages n'est en mesure d'accéder à un appartement dans les conditions définies par l'enquête, une hypothèse haute dans laquelle les ménages disposeraient d'un apport équivalent à 21 % de la valeur du bien. La ville d'Annemasse est également devenue quasiment inaccessible sans doute du fait de son caractère frontalier qui alimente la hausse des prix de l'immobilier.

Sur des villes importantes dont les marchés sont plus détendus, les marges de manœuvre sont plus grandes hormis pour les personnes bénéficiant du RSA.

L'accès à la location privée est également impossible dans la métropole de Lyon pour la totalité des profils de ménages à deux exceptions près. La ville d'Annemasse est dans une situation quasi-analogue et Grenoble prend le même chemin. Fait inquiétant, **le parc privé locatif est exclu pour les ménages au RSA qu'ils soient isolés ou monoparentaux et ce dans l'ensemble des villes renseignées, y compris dans les villes aux marchés très détendus comme Saint-Étienne et Montluçon.**



**SITUATION DES MÉNAGES VIS-A-VIS DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ  
DANS 11 VILLES D'Auvergne-Rhône-Alpes**

| LOCATIF LIBRE  | Ménages   |  |                            | Villes d'Auvergne-Rhône-Alpes |          |               |                  |           |         |         |                   |         |           |        |     |
|--|-----------|--|----------------------------|-------------------------------|----------|---------------|------------------|-----------|---------|---------|-------------------|---------|-----------|--------|-----|
|  | Revenus** | Loyers possibles (33% de taux d'effort)*** | Besoin en type de logement | Lyon                          | Grenoble | Saint-Étienne | Clermont-Ferrand | Annemasse | Valence | Aubenas | Ambérieu en Bugey | Issoire | Montluçon | Voiron |     |
| Prix au m <sup>2</sup> * (en €)  |           |  |                            | 16,40                         | 13,20    | 10,30         | 11,40            | 16,80     | 11,60   | 10,00   | 11,10             | 9,20    | 9,00      | 11,90  |     |
| Personne âgée seule au minimum vieillesse  | 953       | 314,64                                     | T1                         | NON                           | NON      | OUI           | OUI              | NON       | OUI     | OUI     | OUI               | OUI     | OUI       | NON    |     |
| Personne âgée seule avec une retraite (moyenne)  | 1400      | 462,00                                     |                            | OUI                           | OUI      | OUI           | OUI              | OUI       | OUI     | OUI     | OUI               | OUI     | OUI       | OUI    | OUI |
| Jeune en alternance en 2 <sup>e</sup> année entre 21 et 25 ans - 61 % SMIC                     | 911       | 300,54                                     |                            | NON                           | NON      | OUI           | NON              | NON       | NON     | OUI     | OUI               | OUI     | OUI       | OUI    | NON |
| Personne seule au RSA  | 530       | 174,90                                     |                            | NON                           | NON      | NON           | NON              | NON       | NON     | NON     | NON               | NON     | NON       | NON    | NON |
| Famille mono-parentale avec 1 enfant (8 ans) au SMIC   | 1967      | 649,10                                     | T2                         | NON                           | OUI      | OUI           | OUI              | NON       | OUI     | OUI     | OUI               | OUI     | OUI       | OUI    |     |
| Famille mono-parentale avec 1 enfant au RSA - parent isolé                                     | 753       | 248,47                                     |                            | NON                           | NON      | NON           | NON              | NON       | NON     | NON     | NON               | NON     | NON       | NON    | NON |
| Couple retraité au minimum vieillesse  | 1550      | 511,50                                     |                            | NON                           | NON      | OUI           | OUI              | NON       | OUI     | OUI     | OUI               | OUI     | OUI       | OUI    | OUI |
| Couple sans enfant, dont un adulte au SMIC   | 1858      | 613,16                                     |                            | NON                           | OUI      | OUI           | OUI              | NON       | OUI     | OUI     | OUI               | OUI     | OUI       | OUI    | OUI |
| Famille monoparentale avec 2 enfants, parent au SMIC   | 2 403     | 792,96                                     | T3                         | NON                           | NON      | OUI           | OUI              | NON       | OUI     | OUI     | OUI               | OUI     | OUI       | OUI    |     |
| Famille avec 1 enfant dont un parent fonctionnaire cat. C échelon 1                            | 2 247     | 741,58                                     |                            | NON                           | NON      | OUI           | OUI              | NON       | NON     | OUI     | OUI               | OUI     | OUI       | OUI    | NON |
| Famille avec 2 enfants dont un parent au SMIC et un parent infirmier (après 5 ans de carrière) | 3 728     | 1230,26                                    | T4                         | NON                           | OUI      | OUI           | OUI              | NON       | OUI     | OUI     | OUI               | OUI     | OUI       | OUI    |     |
| Famille avec 3 enfants dont un parent professeur des écoles (éch. 8) et un parent au SMIC      | 4 165     | 1374,47                                    |                            | OUI                           | OUI      | OUI           | OUI              | OUI       | OUI     | OUI     | OUI               | OUI     | OUI       | OUI    | OUI |

\* Les prix correspondent au loyer moyen/m<sup>2</sup> pour les appartements en janvier 2023. Source : meilleursagents.com/prix-immobilier.

\*\* les revenus théoriques ont été établis grâce à des simulations sur mesdroits sociaux.gov.fr et intègrent les aides sociales légales (hors APL).

\*\*\* Les taux d'efforts pratiqués dans cette simulation n'incluent pas l'aide au logement à laquelle certains de ces ménages peuvent prétendre, considérant que bon nombre d'agences immobilières ne prennent pas en compte ce type de ressource dans les candidatures à la location.

## SITUATION DES MÉNAGES VIS-À-VIS DE L'ACCESSION À UN LOGEMENT DANS L'ANCIEN

| ACCESSION ANCIEN   | Ménages   |  |                            | Villes d'Auvergne-Rhône-Alpes |          |               |                  |           |         |         |                   |         |           |        |     |
|--|-----------|--|----------------------------|-------------------------------|----------|---------------|------------------|-----------|---------|---------|-------------------|---------|-----------|--------|-----|
|  | Revenus** | Loyers possibles (33% de taux d'effort)*** | Besoin en type de logement | Lyon                          | Grenoble | Saint-Étienne | Clermont-Ferrand | Annemasse | Valence | Aubenas | Ambérieu en Bugey | Issoire | Montluçon | Voiron |     |
| Prix au m <sup>2</sup> * (en €)  |           |  |                            | 5 040                         | 2 490    | 1 170         | 2 030            | 3 160     | 1 920   | 1 410   | 2 110             | 1 410   | 630       | 2 040  |     |
| Personne âgée seule au minimum vieillesse  | 953,45    | 314,64                                     | T1                         | NON                           | OUI      | OUI           | OUI              | NON       | OUI     | OUI     | OUI               | OUI     | OUI       | OUI    |     |
| Personne âgée seule avec une retraite (moyenne)  | 1 400     | 462  |                            | NON                           | OUI      | OUI           | OUI              | OUI       | OUI     | OUI     | OUI               | OUI     | OUI       | OUI    | OUI |
| Jeune en alternance en 2 <sup>e</sup> année entre 21 et 25 ans - 61 % SMIC                     | 910,72    | 300,54                                     |                            | NON                           | OUI      | OUI           | OUI              | NON       | OUI     | OUI     | OUI               | OUI     | OUI       | OUI    | OUI |
| Personne seule au RSA  | 530       | 174,90                                     |                            | NON                           | NON      | OUI           | NON              | NON       | NON     | OUI     | NON               | OUI     | OUI       | NON    | NON |
| Famille mono-parentale avec 1 enfant (8 ans) au SMIC   | 1 966,98  | 649,10                                     | T2                         | NON                           | OUI      | OUI           | OUI              | OUI       | OUI     | OUI     | OUI               | OUI     | OUI       | OUI    |     |
| Famille mono-parentale avec 1 enfant au RSA - parent isolé                                     | 752,93    | 248,47                                     |                            | NON                           | NON      | OUI           | NON              | NON       | NON     | NON     | NON               | NON     | NON       | NON    | NON |
| Couple retraité au minimum vieillesse  | 1 550     | 511,50                                     |                            | NON                           | OUI      | OUI           | OUI              | NON       | OUI     | OUI     | OUI               | OUI     | OUI       | OUI    | OUI |
| Couple sans enfant, dont un adulte au SMIC   | 1 858,05  | 613,16                                     |                            | NON                           | OUI      | OUI           | OUI              | OUI       | OUI     | OUI     | OUI               | OUI     | OUI       | OUI    | OUI |
| Famille monoparentale avec 2 enfants, parent au SMIC   | 2 402,91  | 792,96                                     | T3                         | NON                           | OUI      | OUI           | OUI              | NON       | OUI     | OUI     | OUI               | OUI     | OUI       | OUI    |     |
| Famille avec 1 enfant dont un parent fonctionnaire cat. C échelon 1                            | 2 247,21  | 741,58                                     |                            | NON                           | OUI      | OUI           | OUI              | NON       | OUI     | OUI     | OUI               | OUI     | OUI       | OUI    | OUI |
| Famille avec 2 enfants dont un parent au SMIC et un parent infirmier (après 5 ans de carrière) | 3 728,05  | 1 230,26                                   | T4                         | NON                           | OUI      | OUI           | OUI              | OUI       | OUI     | OUI     | OUI               | OUI     | OUI       | OUI    |     |
| Famille avec 3 enfants dont un parent professeur des écoles (éch. 8) et un parent au SMIC      | 4 165,05  | 1 374,47                                   |                            | NON                           | OUI      | OUI           | OUI              | OUI       | OUI     | OUI     | OUI               | OUI     | OUI       | OUI    | OUI |

\* Les prix correspondent au prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements dans l'ancien. Source : [journaldunet.com/patrimoine/prix-immobilier](http://journaldunet.com/patrimoine/prix-immobilier)

\*\* Les revenus théoriques ont été établis grâce à des simulations sur [mesdroitssociaux.gouv.fr](http://mesdroitssociaux.gouv.fr) et intègrent les aides sociales légales (hors APL).

\*\*\* La simulation d'accession à la propriété est établie à partir d'une hypothèse d'un emprunt souscrit sur 25 années accompagné du versement d'une épargne correspondant à 21 % de la valeur du bien à acquérir (apport personnel immobilier moyen en 2022).



### 2.3.2. Les premiers résultats de l'encadrement des loyers en place à Lyon et Villeurbanne (69)

La Fondation Abbé Pierre a mis en place un baromètre<sup>15</sup> permettant de mesurer le niveau d'application de l'encadrement des loyers mis en place dans plusieurs grandes villes en France.

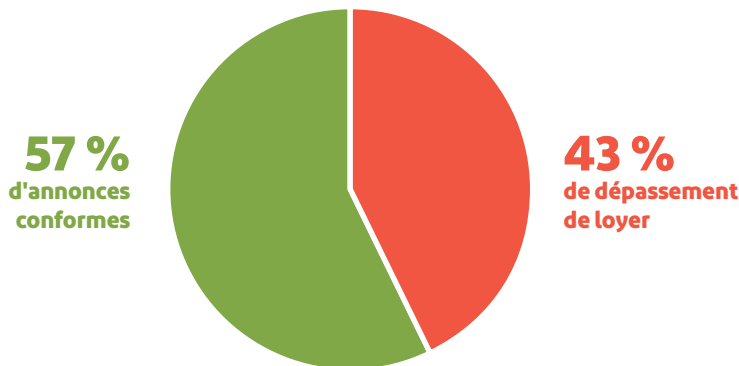
L'outil informatique fonctionne avec une application, alimentée par ses utilisateurs qui leur permet de savoir de manière automatique si une annonce de logement dépasse ou non les loyers légaux. Chaque fois qu'un internaute ayant téléchargé l'extension consulte une annonce sur internet, celle-ci est analysée et ajoutée aux statistiques. L'outil permet donc de mesurer le taux de respect de l'encadrement par typologie de logement, taille ou quartier, et le montant des dépassements de loyers<sup>16</sup>.

L'encadrement des loyers est en place à Lyon et Villeurbanne depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2021.

**Sur les 2 184 annonces étudiées au total, 43 % sont non conformes au seuil de loyer légal.**

**Pour les annonces d'une surface inférieure à 30 m<sup>2</sup>, il y a 73 % d'annonces non conformes.**

#### ANNONCES NON CONFORMES AU SEUIL DE LOYER LÉGAL



Certes, la disposition est récente mais elle est peu respectée par bon nombre d'agences immobilières qui, contrairement peut-être aux particuliers, ne peuvent pas ignorer ce nouveau cadre réglementaire.

Le dépassement des prix pratiqués se situe dans une fourchette de 133 € (Lyon 8<sup>e</sup>) à 340 € (Lyon 2<sup>e</sup>) et la moyenne se situe à 144 € au mois de février 2023.

15 - <https://encadrement-loyers.fr/stats/lyon>

16 - À noter : un logement peut dépasser les plafonds de loyers prévus par la loi sans être illégal pour autant puisque les compléments de loyer sont possibles, sur certaines conditions en le justifiant. Dans ce cas, l'annonce doit comporter une mention explicite.

## 2.4. Les demandes et attributions de logement social

La file des ménages en attente d'un logement social continue de s'allonger. D'après les chiffres provisoires du SNE (système national d'enregistrement), ils étaient près de 245 000 au 1<sup>er</sup> janvier 2023 sur l'ensemble de la région, soit 17 000 de plus qu'un an auparavant et 48 000 de plus qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2017. 36 % de ces demandeurs se situent aujourd'hui dans le département du Rhône (avec 88 500 demandeurs, métropole de Lyon comprise), derrière lequel on trouve l'Isère avec plus de 35 000 demandeurs et la Haute-Savoie avec plus de 29 000.

Sur l'ensemble de la région, le nombre de demandeurs a progressé de 7,4 % en un an. Mais il est intéressant de remarquer que la situation s'est améliorée en 2022 dans les quatre départements auvergnats (- 6,3 %) tandis qu'elle s'est fortement aggravée en Rhône-Alpes (+ 9,2 %), particulièrement en Haute-Savoie, dans la Loire, en Savoie et dans le Rhône. Comme par ailleurs, le nombre annuel des attributions stagne autour de 54 000 par an, inférieur de 5 % à ce qu'il était en 2017, l'indice de pression continue de progresser pour atteindre 4,5. Ce qui signifie qu'il faudrait 4 ans et demi pour satisfaire le stock des demandes actuelles, en l'absence de nouvelles demandes. Or, les nouvelles demandes n'ont jamais été aussi nombreuses (+ 4,3 % par rapport à 2021). Sans surprise, c'est dans les zones tendues que cet indice est le plus fort et donc le plus préoccupant (7,8 dans le Rhône et 5,5 en Haute-Savoie). Sur la seule métropole de Lyon, l'indice de pression dépasse désormais 10, où le nombre des attributions a chuté de 20 % en 5 ans alors que dans le même temps le nombre des demandeurs augmentait de plus de 20 %.

Ces constats alarmants sont les conséquences du blocage du marché du logement privé social et intermédiaire du fait de la hausse des prix et des loyers et du report par ricochet des ménages dans ce secteur, de la diminution de la rotation dans le parc locatif social, mais aussi de l'insuffisance du nombre des nouveaux logements sociaux offerts à la location (solde entre la production et les logements démolis ou vendus). La faiblesse du nombre des logements sociaux financés depuis 2020 (- 4 000 chaque année par rapport à la période 2015-2019) ne va malheureusement faire qu'aggraver la situation dans les années qui viennent.



## DEMANDE HLM ACTIVE DANS LA RÉGION ET INDICE DE PRESSION

| Département  | Demandes actives au 01/01/2022 | Demandes actives au 01/01/2023 | Évolution de la demande entre 2022 et 2023 | Radiations pour attributions au cours de l'année 2022 | Indice de pression (nombre de demandes pour une attribution) |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|--|---|--|
| Ain          | 15 147                         | 17 127                         | + 13 %                                     | 5 572   | 3,1  |
| Allier       | 6 108                          | 6 034                          | - 1 %                                      | 2 510   | 2,4  |
| Ardèche      | 5 616                          | 6 065                          | + 8 %                                      | 1 661   | 3,7  |
| Cantal       | 2 203                          | 2 082                          | - 5,5 %                                    | 1 238   | 1,7  |
| Drôme        | 13 362                         | 14 365                         | +7,5 %                                     | 2 816   | 5,1  |
| Isère        | 32 964                         | 35 030                         | + 6,3 %                                    | 8 983   | 3,9  |
| Loire        | 14 752                         | 16 368                         | + 11 %                                     | 6 122   | 2,7  |
| Haute-Loire  | 2 389                          | 2 136                          | - 10,6 %                                   | 1 064   | 2,0  |
| Puy-de-Dôme  | 16 310                         | 15 059                         | - 7,7 %                                    | 5 057   | 3,0  |
| Rhône*       | 81 250                         | 88 466                         | + 8,9 %                                    | 11 398  | 7,8  |
| Savoie       | 11 878                         | 13 038                         | + 9,8 %                                    | 3 265   | 4,0  |
| Haute-Savoie | 26 038                         | 29 066                         | + 11,6 %                                   | 5 271   | 5,5  |
| Région       | <b>22 8017</b>                 | <b>244 836</b>                 | <b>+ 7,4 %</b>                             | <b>54 957</b>   | <b>4,5</b>   |

Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP/DREAL AURA  
Infocentre NUNIQUE SNE, données du 27 janvier 2023 éditées le 30 janvier 2023.

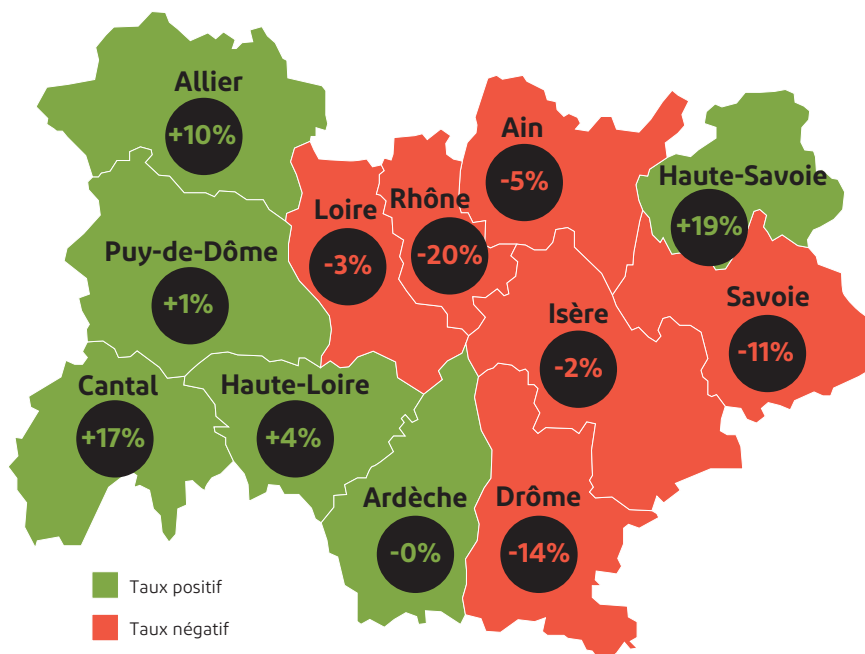
\* Métropole de Lyon comprise.



## ÉVOLUTION DES RADIATIONS POUR ATTRIBUTIONS ENTRE 2017 ET 2022

| Département  | Nombre d'attributions en 2017 | Nombre d'attributions en 2022 | Evolution des attributions entre 2017 et 2022 |
|--------------|-------------------------------|-------------------------------|---|
| Ain          | 5 883                         | 5 572                         | - 5 %   |
| Allier       | 2 281                         | 2 510                         | + 10 %  |
| Ardèche      | 1 672                         | 1 661                         | - 0 %   |
| Cantal       | 1 057                         | 1 238                         | + 17 %  |
| Drôme        | 3 262                         | 2 816                         | - 14 %  |
| Isère        | 9 143                         | 8 983                         | - 2 %   |
| Loire        | 6 320                         | 6 122                         | - 3 %   |
| Haute-Loire  | 1 025                         | 1 064                         | + 4 %   |
| Puy-de-Dôme  | 4 987                         | 5 057                         | + 1 %   |
| Rhône        | 14 296                        | 11 398                        | - 20 %  |
| Savoie       | 3 669                         | 3 265                         | - 11 %  |
| Haute-Savoie | 4 430                         | 5 271                         | + 19 %  |
| Région       | <b>58 025</b>                 | <b>54 957</b>                 | <b>- 5 %</b>                                  |

Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP/DREAL AURA  
Infocentre NUNIQUE SNE, données 2017 et 2022 du 27 janvier 2023 éditées le 30 janvier 2023.



### 2.4.1. L'accès direct au logement en 2022 des personnes en habitat précaire

Il est également intéressant de regarder comment les attributions des logements répondent aux demandes des publics du Logement d'Abord.

Sur la durée du plan, on constate une hausse des attributions aux ménages situés en habitat temporaire (hébergement) à la fois en volume (sauf dans la Loire) et en proportion (sauf dans la Drôme). De même, il y a une hausse des attributions aux personnes sans abri en volume, (sauf dans le Cantal) comme en proportion.

Mais en dépit de ces progrès incontestables, pour toutes ces catégories de public, au mieux c'est moins d'un demandeur sur trois qui obtient satisfaction dans l'année en moyenne sur la région, et moins d'un sur cinq pour ceux dans le Rhône. Sans surprise, dans les départements détendus de la Loire, du Cantal, de l'Allier et de la Haute-Loire, on a plus d'une chance sur deux d'être logé dans le parc social si on est hébergé en structure ou chez des particuliers.

#### PART DES MÉNAGES DEMANDEURS SATISFAITS PAR CATÉGORIE DE SITUATION

| Département   | Sans-abri ou habitat de fortune | Hébergé en habitat temporaire <sup>17</sup> | Hébergé chez des particuliers <sup>18</sup> | Logement précaire ou inadapté <sup>19</sup> |
|---------------|---------------------------------|---|---|---|
| Ain           | 29 %                            | 48 %  | 42 %  | 35 %  |
| Allier        | 27 %                            | 48 %  | 59 %  | 32 %  |
| Ardèche       | 40 %                            | 41 %  | 38 %  | 22 %  |
| Cantal        | 18 %                            | 72 %  | 94 %  | 36 %  |
| Drôme         | 20 %                            | 26 %  | 27 %  | 23 %  |
| Isère         | 34 %                            | 34 %  | 35 %  | 26 %  |
| Loire         | 36 %                            | 59 %  | 53 %  | 47 %  |
| Haute-Loire   | 79 %                            | 68 %  | 61 %  | 42 %  |
| Puy-de-Dôme   | 32 %                            | 34 %  | 39 %  | 29 %  |
| Rhône         | 13 %                            | 21 %  | 15 %  | 12 %  |
| Savoie        | 22 %                            | 29 %  | 33 %  | 27 %  |
| Haute-Savoie  | 20 %                            | 31 %  | 20 %  | 19 %  |
| <b>Région</b> | <b>20 %</b>                     | <b>30 %</b>                                 | <b>28 %</b>                                 | <b>23 %</b>                                 |

Source : traitement Fondation Abbé Pierre à partir des données Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP/DREAL AURA Infocentre NUNIQUE SNE, données du 27 janvier 2023 éditées le 30 janvier 2023.

Les situations logement sont extraites des dossiers CERFA et donc complétées par des ménages demandeurs sur la base du déclaratif. Une part de ces situations (entre 1 et 2 %) n'est pas renseignée et ne peut donc être prise en compte.

17 - Ces situations comprennent la sous-location/hébergement temporaire, le camping/caravaning, l'habitat mobile, les centres Enfance Famille, les résidences sociales/foyers, les structures d'hébergement, les résidences hôtelières à vocation sociale/hôtel.

18 - Ces situations comprennent l'hébergement chez des particuliers ou des parents/enfants.

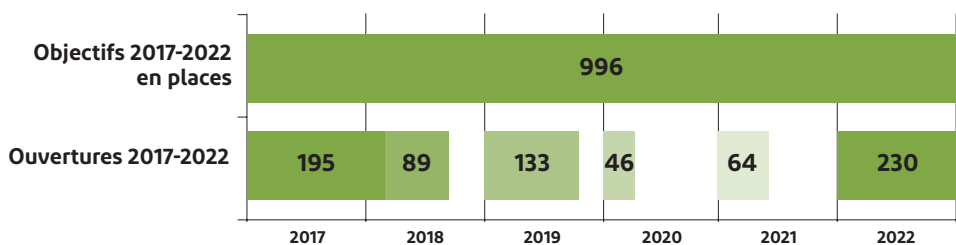
19 - Cette catégorie est reconstituée à partir des motifs de la demande de logement social et inclue les ménages se déclarant en logement indigne/non décent, dans un logement repris par son propriétaire, et les ménages en procédure d'expulsion.

## 2.5. Les politiques de mise en œuvre du Logement d'Abord et de lutte contre le sans-abrisme

### 2.5.1. Le plan de développement 2017/2022 des Pensions de familles : 76 % d'atteinte de l'objectif au bout des 5 ans

Le plan de développement des Pensions de famille engagé en 2017 dans le cadre de la politique du Logement d'Abord s'est achevé à la fin de l'année 2022. La dernière année est marquée par l'ouverture d'un nombre de places record depuis 2017. Avec 230 nouvelles places ouvertes en 2022, le nombre total des places créées en 6 ans atteint 757. Néanmoins, ce chiffre ne représente que 76 % de l'objectif qui était assigné à notre région. En 6 ans, le nombre de places disponibles dans la région s'est accru de 48 %, alors que l'objectif visait un accroissement de 70 %. Le retard est dû pour partie à la crise sanitaire et à des difficultés rencontrées sur les chantiers. Par département, ce sont l'Allier, la Drôme, l'Isère, la Loire et le Puy-de-Dôme qui sont le plus en retard par rapport aux prévisions. Au vu des nouveaux projets engagés, il semble que le retard constaté devrait être comblé en 2023.

#### L'ÉTAT D'AVANCEMENT DU PLAN DE DÉVELOPPEMENT 2017-2022 DES PENSIONS DE FAMILLES



Source : DREETS.

À l'échelle du plan :  
76% des ouvertures effectives à fin 2022

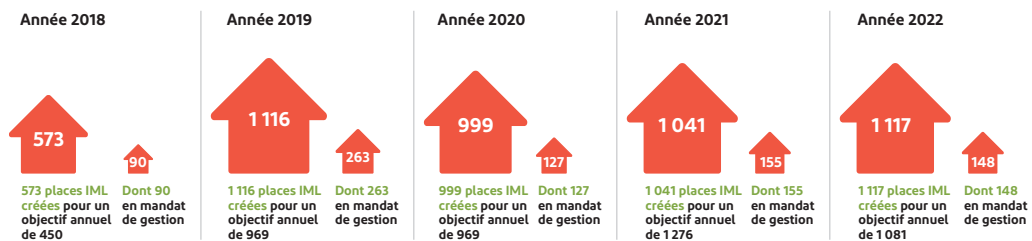
#### L'ÉVOLUTION DES CAPACITÉS EN PENSIONS DE FAMILLE PAR DÉPARTEMENT

| Département           | Existant au 31/12/2016 | Objectifs 2017/2022 | Places ouvertes en 2022 | Places ouvertes 2017/2022 | Atteinte de l'objectif (%) |
|-----------------------|------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Ain                   | 88                     | 51                  | 23                      | 47                        | 92 %                       |
| Allier                | 73                     | 61                  | 15                      | 36                        | 59 %                       |
| Ardèche               | 78                     | 41                  | 3                       | 42                        | 102 %                      |
| Cantal                | 42                     | 6                   | 0                       | 6                         | 100 %                      |
| Drôme                 | 107                    | 56                  | 24                      | 37                        | 66 %                       |
| Isère                 | 200                    | 203                 | 50                      | 87                        | 43 %                       |
| Loire                 | 163                    | 82                  | 23                      | 57                        | 69 %                       |
| Haute-Loire           | 65                     | 8                   | 0                       | 8                         | 100 %                      |
| Puy-de-Dôme           | 91                     | 145                 | 71                      | 89                        | 61 %                       |
| Rhône/ Métropole      | 433                    | 252                 | 0                       | 236                       | 93 %                       |
| Savoie                | 91                     | 29                  | 21                      | 50                        | 172 %                      |
| Haute-Savoie          | 133                    | 62                  | 0                       | 62                        | 100 %                      |
| <b>Total régional</b> | <b>1564</b>            | <b>996</b>          | <b>230</b>              | <b>757</b>                | <b>76 %</b>                |

## 2.5.2. L'état d'avancement du plan de relance de l'intermédiation locative

Au total dans la région, 4 839 places en intermédiation locative ont été ouvertes durant la période du plan de relance (2018-2022). Les objectifs du plan de relance sont globalement atteints et même très légèrement dépassés. Les efforts réalisés sont variables suivant les départements. On aurait, par exemple, espéré davantage de réalisations en Haute-Savoie. En revanche, trop peu de ces places correspondent à du mandat de gestion (environ 16 % seulement), ce qui pourtant permettrait d'accroître l'offre de logements privés à vocation sociale plus pérenne à ses occupants.

### PLAN DE RELANCE IML EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



### L'ÉVOLUTION DES CRÉATIONS DE PLACES EN INTERMÉDIATION LOCATIVE PAR DÉPARTEMENT

| Départements  | Réalisations 2018/2021 | Dont places en MG* | Objectif 2022 | Réalisations 2022 | Dont places en MG* |
|---------------|------------------------|--------------------|---------------|-------------------|--------------------|
| Ain           | 343                    | 10                 | 30            | 60                | 9                  |
| Allier        | 181                    | 0                  | 55            | 55                | 0                  |
| Ardèche       | 60                     | 7                  | 23            | 16                | 0                  |
| Cantal        | 42                     | 30                 | 0             | 0                 | 0                  |
| Drôme         | 242                    | 64                 | 80            | 59                | 0                  |
| Isère         | 277                    | 51                 | 132           | 133               | 43                 |
| Loire         | 394                    | 52                 | 118           | 174               | 20                 |
| Haute-Loire   | 62                     | 62                 | 20            | 4                 | 4                  |
| Puy-de-Dôme   | 439                    | 114                | 146           | 161               | 30                 |
| Rhône         | 1 164                  | 40                 | 395           | 371               | 0                  |
| Savoie        | 288                    | 97                 | 67            | 74                | 42                 |
| Haute-Savoie  | 230                    | 108                | 15            | 10                | 0                  |
| <b>Région</b> | <b>3 722</b>           | <b>635</b>         | <b>1 081</b>  | <b>1 117</b>      | <b>148</b>         |

Source : DREETS 2022.

Nb. Ces données apportent une photographie de l'ensemble des places créées depuis le démarrage du dispositif mais ne renseignent pas les stocks disponibles.

\*Mandats de gestion

## 2.6. La mise en œuvre du droit au logement dans la région

Dans la région, les recours DALO concernant le logement représentent 8 % des recours déposés au niveau national et marquent une relative stabilité (- 1,3 %) par rapport à 2021 avec une tendance identique à l'échelle de la France entière. On observe toutefois une grande disparité entre les départements. Les départements du Rhône, de la Haute-Savoie et de l'Isère connaissent une forte activité et présentent des évolutions différentes puisque le nombre de recours est en baisse en Isère (- 12 %) et en Haute-Savoie (- 13 %) tandis que la hausse se poursuit dans le Rhône (+ 6 %). Depuis quelques années, des départements à l'origine à faible activité comptent désormais plus de 150 recours (Savoie, Drôme) et cette année, la Loire rejoint les départements à moyenne activité. Le taux de décision favorable a progressé de façon significative et atteint 33 % (contre 23 % l'an passé et 29 % en 2020) et retrouve un niveau équivalent à 2020.

Alors que la tendance est à la baisse au niveau national, les recours hébergement progressent dans la région de 7 %. Les départements de l'Isère, du Rhône et de la Haute-Savoie représentent 93 % des recours déposés dans la région. Le taux de décisions favorables se hisse à 61 % en légère hausse par rapport à l'année dernière et confirme sa progression par rapport aux années antérieures où il était légèrement inférieur.

### LES RECOURS LOGEMENT ET HÉBERGEMENT DANS LE CADRE DU DALO SUR L'ANNÉE 2022

| Départements                     | Ain   | Allier | Ardèche | Cantal | Drôme | Isère | Loire | Haute-Loire | Puy-de-Dôme | Rhône | Savoie | Haute-Savoie | Région |
|----------------------------------|-------|--------|---------|--------|-------|-------|-------|-------------|-------------|-------|--------|--------------|--------|
| Recours logement reçus           | 139   | 51     | 53      | 0      | 201   | 712   | 154   | 0           | 197         | 4101  | 297    | 2095         | 8000   |
| Décisions logement favorables    | 34    | 22     | 29      | 0      | 66    | 317   | 56    | 0           | 43          | 1710  | 99     | 281          | 2657   |
| % de décisions favorables        | 24,5% | 43%    | 55%     | 0      | 33%   | 44,5% | 36%   | 0           | 22%         | 35%   | 42%    | 13,5%        | 33%    |
| Recours hébergement reçus        | 7     | 0      | 0       | 0      | 47    | 394   | 29    | 0           | 4           | 884   | 9      | 81           | 1455   |
| Décisions hébergement favorables | 1     | 0      | 0       | 0      | 36    | 230   | 12    | 0           | 0           | 569   | 4      | 36           | 888    |
| % de décisions favorables        | 14%   | 0      | 0       | 0      | 76,5% | 58%   | 41,5% | 0           | 0           | 64,5% | 44,5%  | 44,5%        | 61%    |

Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP/DREAL AURA - Infocentre Infodal, données du 20/02/23 éditées le 21/02/23.  
La totalité des recours déposés en 2022 n'ayant pas été suivis d'une décision compte tenu des délais d'instruction des recours, le taux de décision favorable est calculé uniquement sur les décisions prises au 20/02/22.



### 2.6.1. Les délais d'instruction ne sont plus respectés dans le Rhône et la Haute-Savoie, et globalement les délais de mise en œuvre des décisions ne respectent plus le cadre prévu par la loi

Le délai d'instruction réglementaire pour les recours logement est de 90 jours pour tous les départements et le délai de mise en œuvre des décisions est de 90 jours pour les départements de la région sauf pour le Rhône, l'Isère et la Loire (départements avec une agglomération de plus de 300 000 habitants) où il est de 180 jours.

Dans les faits, on remarque que si les délais sont respectés dans la majeure partie de la région, les départements du Rhône et de la Haute-Savoie affichent des délais d'enregistrement au-delà des délais prévus par la loi. Le Rhône présente la situation la plus alarmante puisqu'il faut en moyenne plus du double du délai réglementaire pour instruire les demandes ce qui interroge d'autant plus que le phénomène n'est pas nouveau et semble s'installer (203 jours en 2021, 167 jours en 2020 et 2019).

Manifestement, les délais de mise en œuvre des décisions ne sont plus respectés nulle part dans la région et les territoires les plus longs à proposer un logement ne sont pas seulement les plus sollicités puisque l'Allier, la Loire et la Haute-Savoie présentent des délais équivalents voire supérieurs au Rhône qui peine à tenir ses engagements.



#### LES DÉLAIS MOYENS D'INSTRUCTION DES RECOURS ET DE MISE EN ŒUVRE DES DÉCISIONS LOGEMENT

| Départements  | Délai moyen d'instructions des recours logement (en jours) | Délai moyen de mise en œuvre des décisions logement (en jours) |
|---------------|--|--|
| Ain           | 60   | 193  |
| Allier        | 43   | 223  |
| Ardèche       | 44   | 137  |
| Cantal        | —  | —  |
| Drôme         | 41   | 160  |
| Isère         | 84   | 151  |
| Loire         | 50   | 204  |
| Haute-Loire   | —  | —  |
| Puy-de-Dôme   | 52   | 114  |
| Rhône         | 198  | 206  |
| Savoie        | 42   | 102  |
| Haute-Savoie  | 97,5   | 272  |
| <b>France</b> | <b>111</b>   | <b>493</b>   |

Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP/DREAL AURA - Infocentre Infodal, données du 20/02/23 éditées le 21/02/23.  
Les dossiers reçus en fin d'année ne sont pas tous instruits à la date de l'extraction (20/02/23).

## 2.6.2. Le relogement des ménages reconnus prioritaires

### LE RELOGEMENT DES MÉNAGES RECONNUS PRIORITAIRES POUR UN LOGEMENT EN 2021

| Département  | Ain  | Allier | Ardèche | Cantal | Drôme | Isère | Loire | Haute-Loire | Puy-de-Dôme | Rhône | Savoie | Haute-Savoie | Région |
|--|------|--------|---------|--------|-------|-------|-------|-------------|-------------|-------|--------|--------------|--------|
| <b>Nombre de ménages priorités en 2021</b>         | 27   | 19     | 23      | 0      | 70    | 451   | 37    | 0           | 73          | 1393  | 118    | 762          | 2 973  |
| <b>Offres de logement faites aux bénéficiaires</b> | 23   | 6      | 19      | 0      | 32    | 389   | 29    | 0           | 56          | 553   | 109    | 604          | 1 820  |
| <b>Ménages relogés suite à une offre</b>           | 22   | 6      | 15      | 0      | 31    | 212   | 21    | 0           | 40          | 416   | 67     | 593          | 1 423  |
| <b>Taux de relogement suite à une offre</b>        | 81 % | 31,5 % | 65 %    | 0      | 44 %  | 47 %  | 57 %  | 0           | 55 %        | 30 %  | 57 %   | 78 %         | 48 %   |

Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP/DREAL AURA - Infocentre Infodalo, données du 20/02/23 éditées le 21/02/23.  
Les données concernent les ménages pour lesquels la date de signature est intervenue avant le jour d'extraction des données (21/02/23).





# INFOGRAPHIE RÉGIONALE

## Les 10 chiffres-clés à retenir pour 2023

### LA DÉMOGRAPHIE



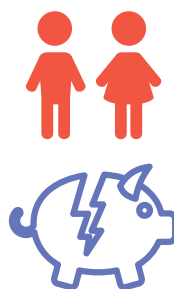
**8 197 325** habitants

en AURA au 1<sup>er</sup> janvier 2023

+ 320 000 habitants depuis le 01/01/2016

+ 0,5 % par an en moyenne depuis 2015

Source : INSEE, 2022.



### LES MÉNAGES SOUS LE SEUIL DE PAUVRETÉ

**12,7 %**  
des habitants concernés

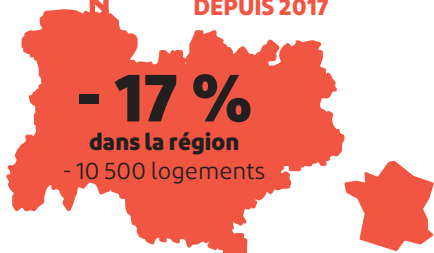
C'est près d'un million d'habitants, un enfant sur 5 est concerné

Source : INSEE, 2018.

38



### LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS EN RECUIL DEPUIS 2017



Source : SDES, Sitadel, 2017 et 2023

**- 14 %**  
en France entière  
- 60 400 logements



### LES PRIX MÉDIANS DES LOGEMENTS DANS L'ANCIEN EN 2022

**APPARTEMENTS**  
**5 100 €/m<sup>2</sup>**

dans la métropole de Lyon  
(+ 1,4 % en un an)

**1 200 €/m<sup>2</sup>**  
dans la Loire (+ 9 %)



**MAISONS**  
**670 000 €**  
à Annecy (+ 15 % en un an)

**180 000 €**  
en Ardèche (+ 3,5 %)



Source : Notaires de France, fin septembre 2022

### LES LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS EN BAISSÉ



**- 27 %**  
dans la région

sur 5 ans

Sur 2020/2021/2022, ce sont 7 000 logements PLUS/PLAI qui ne sont pas produits.

Source : DREAL 2017, 2020, 2021 et 2022.

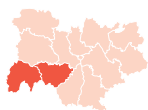




## VARIATIONS DES NIVEAUX DE LOYERS DU SIMPLE AU DOUBLE DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ



**11,5 €/m<sup>2</sup>**  
en AURA



**7,3 €/m<sup>2</sup>**  
en Haute-Loire  
et dans le Cantal



**13,7 € m<sup>2</sup>**  
en Haute-Savoie

Source : Clameur, 2021



## LE DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

**2 973** ménages reconnus prioritaires  
pour un logement en 2021

**1 423** ménages relogés suite à une offre

Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP/DREAL AURA  
Infocentre Infodalo, données du 20/02/23 éditées le 21/02/23.



## LE SANS-ABRISME



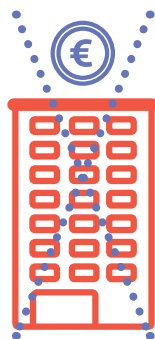
Environ  
**44 700**  
personnes distinctes  
ont fait une demande  
au 115 en 2022

dont **11 700** sont des enfants.

Source : DREETS 2022

## DISPARITION DU PARC HLM À BAS LOYER

(inférieur à 5,5€/m<sup>2</sup>)



Entre 2012 et 2022,  
ce sont

**82 300**

**logements locatifs  
sociaux à bas loyer** qui  
ont disparus en AURA.  
Ils représentaient 58 %  
du parc HLM en 2012,  
ils ne représentent plus  
que 36 % en 2022.

Source : DREAL/RPLS 01/01/2023

## LA VULNÉRABILITÉ ÉNERGÉTIQUE



Dans la région,  
**plus d'un  
ménage  
sur cinq**

vit en situation de vulnérabilité énergétique  
ce qui représente **610 000 ménages**

Source : INSEE, 2019 (données 2015)



*Être humain !*



**DÉLÉGATION GÉNÉRALE**

3, rue de Romainville. 75019 PARIS

**Téléphone** 01 55 56 37 00

**Télécopie** 01 55 56 37 01

**AGENCE RÉGIONALE AUVERGNE-RHÔNE-ALPES**

283, rue de Créqui. 69007 Lyon

**Téléphone** 04 37 65 16 52

**Email** [auvergne.rhone.alpes@fondation-abbe-pierre.fr](mailto:auvergne.rhone.alpes@fondation-abbe-pierre.fr)

*[fondation-abbe-pierre.fr](http://fondation-abbe-pierre.fr)*