FONDATION POUR LE LOGEMENT

Un combat en héritage

ÉCLAIRAGE RÉGIONAL SUR LE MAL-LOGEMENT
EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

L'ÉTAT DU MAL-LOGEMENT *EN FRANCE* 2025

Rapport annuel #30

Rapport réalisé par
_ Vincent Amiot
_ Vanessa Brossard
_ Juliette Brumelot
_ Juliette Giraud
_ Lisa Lecossois
_ Marion Pelamatti
_ Michel Rouge

Et avec le soutien de
_ Edgar Aubisse
_ Manuel Domergue
_ L'équipe ADD de l'agence : Françoise Thoumelin, Marie-Claude Oriol, Dominique Alise et Pierre Boulanger

Conception/réalisation
_Genaro Studio

Merci aux acteurs qui nous ont ouvert leur porte et accepté de nourrir la réflexion
_La DREETS, la DIHAL, la DREAL, la DDETS de l'Ardèche, la CCAPEX du Rhône et la CCAPEX de la Drôme,
_L'INSEE,
_L'AURA HLM,
_Les FSL de Lyon, de le Drôme et de l'Ardèche,
_La Maison de la Métropole de Villeurbanne Centre,
_Les correspondants solidarité EDF et ENGIE,
_Les Notaires de France,
_UrbaLyon,
_La Direction des affaires régionales de la Banque de France,

_Les associations ALPIL, Jamais sans toit, CSF, Foyer de l'Oiseau Bleu, Le Mas, Locataires ensemble,

_Et bien entendu, un remerciement chaleureux pour Karim, Mounira et Sandra qui ont accepté de nous livrer leurs témoignages.

L'agence Auvergne-Rhône-Alpes de la Fondation pour le Logement
_Vanessa Brossard
_ Lisa Lecossois
_ Marion Pelamatti

Et les bénévoles de l'agence
_ Dominique Alise
_Vincent Amiot
_Pierre Boulanger
_ Micael Broux
_Juliette Brumelot
_Pierre Drobecq
_Alice Le Roy
_Génaro Lopez
_Marie-Claude Oriol
_Michel Rouge
_Françoise Thoumelin
_Jean-Marie Vieux
_ L'équipe street-reporters : David Charretton, Touatia Mechta et Éric Lang

Photo de couverture : © Pierre Faure

SOMMAIRE

CHAPITRE 1
QUAND LE LOGEMENT AGGRAVE LA PRÉCARITÉ SOCIO-ÉCONOMIQUE : *COMMENT ÉVITER L'ENDETTEMENT ?* 6

Introduction 7

1. Qui sont les bénéficiaires des aides de détresse (ADD) ? 9
1.1. Trois portraits de ménages aidés par la Fondation pour le Logement via les ADD 9
1.2. Les bénéficiaires des ADD : des ménages frappés de plein fouet par la précarité économique et sociale 12

2. L'endettement des ménages bénéficiaires des ADD 14
2.1. Quels sont les principaux motifs de l'endettement des ménages bénéficiaires des ADD ? 14
2.2. La nature des dettes des ménages qui sollicitent les ADD 18
2.3. L'état des logements, générateur de coûts excessifs du logement 19
2.4. L'augmentation des coûts du logement, un problème central pour les bénéficiaires des ADD 20

3. Fonds de Solidarité au Logement : des filets de protection qui peinent à remplir leur rôle 23
3.1. Les ménages qui sont à ce jour des « angles morts » dans l'accès au FSL 23
3.2. Les blocages à l'accès au FSL : des ménages en lisière des règles d'éligibilité 24
3.3. Ardèche-Drôme-Métropole de Lyon, des FSL qui cherchent à se mettre à la page 29

4. Les difficultés des ménages dans le logement : comment éviter l'endettement ? 31
4.1. Des pistes pour les FSL 31
4.2. Outiller les personnes et accompagner l'auto-organisation collective 33

FOCUS SUR LES FONDS DE SOLIDARITÉ LOGEMENT 34

CHAPITRE 2
TABLEAU DE BORD 2025 - LES DIFFICULTÉS DES MÉNAGES LIÉES AU LOGEMENT EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES 40

1. La situation économique des ménages dans la région 41
1.1. Une forte évolution de l'indice des prix à la consommation et notamment de l'énergie sur la période récente 41
1.2. Une forte disparité dans le degré d'accessibilité des territoires de la région 42

2. Un accès au logement entravé pour les ménages les plus précaires 48
2.1. La situation des ménages aux portes du logement 49
2.2. Les files d'attente pour le logement social s'allongent 53
2.3. La situation de l'offre accessible 64

3. Les difficultés des ménages logés 79
3.1. Les ménages en situation d'impayés 80
3.2. Le coût du logement 83
3.3. L'état des logements 88

GLOSSAIRE 96

ÉDITO

Derrière l'enjeu du logement abordable, au cœur du combat de notre fondation, il y a des personnes dont les niveaux de vie se dégradent.

Quand les loyers pèsent sur des budgets qui sont trop serrés, que les factures d'énergie s'emballent, ce sont autant de quotidiens de personnes étouffées, asphyxiées par un coût du logement hors de portée, des personnes qui peinent à tenir financièrement, juste tenir.

Nous avons un devoir collectif de refuser ces injustices, de recomposer une société dans laquelle habiter n'est pas synonyme de lutte et de privation, dans laquelle le logement n'est pas une porte vers l'endettement.

Car l'endettement est une douleur sourde, un mal qui ronge et brise des vies avec le spectre de l'expulsion tout près. Des vies d'adultes et des vies d'enfants abîmées, écorchées.

Pouvons-nous accepter qu'autant de vies soient fragilisées en silence, dans des villes où habiter convenablement devient un parcours du combattant pour les personnes les plus modestes ?

Notre société mérite mieux, elle a les moyens d'élargir les filets de protection et surtout de rendre les logements accessibles par milliers. Pour permettre à chacun et chacune de retrouver des possibles, une liberté de vivre.

Cet éclairage régional sur le mal-logement a été produit par une équipe déterminée à mettre en visibilité la réalité de ces personnes qui n'ont pas assez souvent la parole. Il a été enrichi par les points de vue d'acteurs associatifs et institutionnels dans la région, nous les en remercions.

Vanessa Brossard, Directrice régionale

CHAPITRE 1

QUAND LE LOGEMENT AGGRAVE LA PRÉCARITÉ SOCIO-ÉCONOMIQUE : *COMMENT ÉVITER L'ENDETTEMENT ?*

Introduction - Un regard depuis les aides de détresse (ADD) délivrées par la Fondation pour le Logement en Auvergne-Rhône-Alpes **7**

1. Qui sont les bénéficiaires des aides de détresse ? **9**
1.1. Trois portraits de ménages aidés par la Fondation pour le Logement via les ADD 9
1.2. Les bénéficiaires des ADD : des ménages frappés de plein fouet par la précarité économique et sociale 12
A. Salariés précaires et bénéficiaires du Revenu de Solidarité active (RSA), le même combat pour la subsistance *12*
B. Les ménages du parc privé sollicitent moins les ADD *13*

2. L'endettement des ménages bénéficiaires des ADD **14**
2.1. Quels sont les principaux motifs de l'endettement des ménages bénéficiaires des ADD ? 14
A. Une chute brutale des ressources qui augmente de manière insoutenable le taux d'effort *14*
B. Les séparations qui entraînent la fin du partage des dépenses de logement *15*
C. Les difficultés d'accès aux droits sociaux accélèrent la bascule dans la dette *15*
D. Le blocage à l'accès au logement au centre de l'endettement des ménages *16*
Zoom sur les problématiques d'endettement des 3 ménages aidés et auditionnés par la Fondation pour le Logement *16*
2.2. La nature des dettes des ménages qui sollicitent les ADD 18
2.3. L'état des logements, générateur de coûts excessifs du logement 19
A. Les logements énergivores *19*
B. Les problématiques d'indécence *19*
2.4. L'augmentation des coûts du logement, un problème central pour les bénéficiaires des ADD 20
A. Les coûts de l'énergie *20*
B. Des loyers trop élevés et des ménages contraints de choisir entre se loger et se chauffer *20*
C. Les coûts d'accès et de transition vers un nouveau logement *21*

3. Fonds de Solidarité au Logement : des filets de protection qui peinent à remplir leur rôle **23**
3.1. Les ménages qui sont à ce jour des « angles morts » dans l'accès au FSL 23
A. Les ménages locataires du parc privé *23*
B. Les ménages qui ne sont pas dans les radars du travail social *24*
3.2. Les blocages à l'accès au FSL : des ménages en lisière des règles d'éligibilité 24
A. L'exclusion « a priori » par les plafonds de ressources : des règles différentes d'un territoire à un autre *24*
B. La double-peine pour mobiliser les aides : ne pas être trop endetté et montrer sa capacité à rembourser sa dette *25*
C. La non prise en compte des dettes liées à un ancien logement *26*
D. L'accès aux aides du FSL à l'énergie n'est pas automatique *26*
E. Un fossé entre la temporalité des ménages et celle du FSL *27*
3.3. Ardèche-Drôme-Métropole de Lyon, des FSL qui cherchent à se mettre à la page 29
A. La refonte en cours des règlements intérieurs *29*
B. Des exemples de nouvelles pratiques *29*
C. Entre règle et souplesse : où est l'intelligence collective ? *30*

4. Les difficultés des ménages dans le logement : comment éviter l'endettement ? **31**
4.1. Des pistes pour les FSL 31
A. Favoriser la prévention et une approche holistique des difficultés des ménages *31*
B. Donner la main aux ménages et permettre la saisine directe d'une demande d'aide *31*
C. Expérimenter de nouvelles approches de médiation en direction des propriétaires privés articulées à la prévention des expulsions locatives : l'expérimentation du CRIL et de la médiation logement en Ardèche *32*
4.2. Outiller les personnes et accompagner l'auto-organisation collective 33
A. S'appuyer sur les compétences des personnes ayant fait l'expérience de l'endettement - Exemple à Lyon du groupe ressources « l'anti-dette » *33*
B. Outiller les groupes d'habitants dans la négociation avec les bailleurs – l'expérience de Locataires ensemble à Lyon, Villeurbanne et Grenoble *33*

QUAND LE LOGEMENT AGGRAVE LA PRÉCARITÉ SOCIO-ÉCONOMIQUE : *COMMENT ÉVITER L'ENDETTEMENT ?*

Introduction
Un regard depuis les aides de détresse (ADD) délivrées par la Fondation pour le Logement en Auvergne-Rhône-Alpes

En 2025, la Fondation pour le Logement en Auvergne-Rhône-Alpes met la focale sur **le quotidien des ménages confrontés à la précarité liée au logement**, un phénomène qui se traduit par une difficulté financière à faire face au coût des loyers et des charges, en particulier les charges d'énergie. Cette thématique fait suite à plusieurs alertes qui émanent des aides de détresse allouées par l'agence chaque année à ces profils de ménages, des aides par nature ponctuelles et destinées à boucler la résolution d'une dette accidentelle liée au logement, en complément des aides financières de droit commun.

D'une part, **les ADD ont connu une forte augmentation au sortir de la crise sanitaire** - on recense 166 aides accordées en 2021, 233 en 2022, puis 290 en 2023 avant d'atteindre 529 aides en 2024 soit un triplement en 4 ans. Cette hausse a concerné principalement des besoins relatifs au paiement des fluides laissant entrevoir un spectre de précarité dans le logement qui s'étend, corrélé à la hausse des coûts de l'énergie.

D'autre part, **un peu moins de la moitié des ménages aidés par l'agence régionale (entre 40 et 45 % chaque année), ne sont pas pris en compte par les dispositifs de droit commun** à commencer par les Fonds de solidarité logement (FSL), qui disposent pourtant d'une enveloppe d'aides directes en cas d'impayé de loyer et d'énergie. Qu'il s'agisse de demandeurs ayant été refusés par le FSL ou bien de situations ne réunissant pas de suite les conditions d'octroi du dispositif (comme la reprise du paiement du loyer), la Fondation pour le Logement intervient alors seule, à la place ou en amont des aides de droit commun, et se déplace de son objet initial.

Enfin, l'agence constate **une certaine aggravation ainsi qu'un enlisement des situations sociales** qui lui sont rapportées. Nous sommes sollicités par des ménages en rupture de ressources, pour lesquels le besoin est également alimentaire (et que nous avons parfois soutenus via des chèques services en complément), par des ménages qui ont pu être aidés une première fois et qui reviennent, signe que leur situation s'enlise et que la précarité liée au logement s'installe durablement, sans perspective d'amélioration à court ou moyen terme.

Cet éclairage régional porte une analyse sur la situation et l'endettement de ces personnes asphyxiées par la hausse du coût du logement, et propose un regard sur les filets de protection

du droit commun qui peinent à jouer pleinement leur rôle, parmi lesquels le FSL est un dispositif majeur.

L'étude s'est construite au moyen de plusieurs recueils de données et explorations :
- Le traitement et l'analyse des aides de détresse allouées par l'agence régionale ces quatre dernières années qui permettent de dresser le portrait des ménages aidés, d'appréhender la nature et les motifs de leur endettement et d'apprécier les aides complémentaires dont ces ménages ont pu ou pas bénéficier ;
- Les témoignages retranscrits dans le rapport, de trois familles bénéficiaires d'une ADD auditionnées par l'agence avec l'appui d'une association partenaire (l'ALPIL) et de la Maison de la Métropole de Villeurbanne-centre, qui a permis d'entendre l'expérience des personnes et ainsi mieux comprendre les processus et les effets de la précarité au quotidien et dans le temps ;
- Une audition des représentants chargés de l'animation des FSL dans les départements de la Drôme et de l'Ardèche et de la Métropole de Lyon, les territoires concentrant la majorité des ménages aidés par la Fondation pour le Logement avec les ADD dans la région. Ce dialogue a permis de compléter notre observation, d'échanger sur les fonctionnements des aides directes aux ménages et leurs limites, et enfin de connaître les évolutions en matière d'orientations de ces FSL, dans un contexte peu favorable de diminution des budgets départementaux.

Aides de détresse (ADD), de quoi parle-t-on ?

Imprégné de la culture du Mouvement Emmaüs, le dispositif des aides de détresse a été créé par l'ex-Fondation Abbé Pierre en 1995 pour apporter une aide financière directe aux « plus souffrants ». Les ADD restent aujourd'hui un moyen essentiel pour les équipes des agences et actions propres de la Fondation, afin d'agir au quotidien au plus près des personnes les plus fragiles sur le plan du logement et d'un point de vue socio-économique.

Très concrètement, **les aides de détresse ont pour but de répondre à une urgence, à une difficulté passagère liée au logement de publics en grande difficulté**. Elles peuvent permettre de régler différents frais d'accès au logement, d'impayés de loyer ou de charges locatives ou bien contribuer à l'équipement d'un premier logement. Les aides sont ponctuelles et non reconductibles, destinées à améliorer directement la situation des personnes et la Fondation pour le Logement est vigilante à ce qu'elles ne se substituent pas à des dispositifs existants. Les aides sont donc souvent versées aux côtés d'autres financeurs (institutionnels, caritatifs) mais peuvent également intervenir de manière palliative lorsque la situation de la personne est exclue de toute autre forme de soutien. Sauf exception, les demandes sont adressées par une organisation tierce (association ou collectif, service médico-social) en lien avec le ménage qu'il s'agit d'aider.

Au-delà de la fonction de soutien financier, **les ADD constituent une ressource précieuse et riche d'enseignements pour appréhender les difficultés rencontrées par les ménages** et qualifier leur nature, leur cause ainsi que leur évolution. Ces aides permettent de mieux saisir l'inadéquation des réponses institutionnelles au regard des difficultés rencontrées par les ménages et de tirer des enseignements concernant les limites des dispositifs (FSL, aides CCAS, etc.) et/ou de l'accompagnement social.

1. Qui sont les bénéficiaires des aides de détresse ?

1.1. Trois portraits de ménages aidés par la Fondation pour le Logement via les ADD

Premier portrait - Karim vit seul à Villeurbanne avec sa fille de 18 ans

Il habite dans un logement HLM de type 4 depuis le 30 avril 2024. « J'ai attendu ce logement plus de dix ans. J'ai réussi à avoir une proposition de logement par le DALO sur la base du critère "logement indécent" ». Son loyer actuel est de 660 €.

Il habitait auparavant un logement privé sans chauffage et très humide du fait de fuites d'eau que le propriétaire ne voulait pas réparer. Karim avait lui-même installé des radiateurs électriques occasionnant des charges d'énergie très importantes.

Agent de sécurité intérimaire, il a été victime d'un accident du travail en mars 2024 qui n'a été reconnu comme tel que fin octobre de la même année. Même s'il a continué à travailler jusqu'en août, ses ressources ont fortement baissé pendant deux mois entre août 2024 et octobre 2024. « Pendant ces deux mois, je touchais 18 € par jour de la CPAM alors que mon salaire plein est de 1 925 € net » (auquel s'ajoutent des heures supplémentaires qu'il effectue pour rembourser ses dettes).

La bascule dans l'endettement

Karim n'a pas été en mesure d'honorer son loyer au moment de la rupture de ressources, en août dernier. Il doit encore 702 € à son bailleur.

À cela, se sont ajoutées des factures de retard liées à son précédent logement où les fluides étaient très élevés : une facture d'eau et surtout une dette de 1 444 € d'électricité qu'il a remboursée mensuellement dans le cadre d'un échéancier imposé par ENGIE pour un montant de 185 €/mois sur huit mois. Il a fini de payer cette dette d'électricité le mois dernier. « Soit je payais, soit ils coupaient ».

L'installation dans son nouvel appartement a généré des dépenses supplémentaires, notamment liées à l'état des peintures. En effet, toutes les surfaces (murs, plafonds, portes) présentaient de nombreuses rayures nécessitant une réfection complète. Karim a fait appel à une entreprise, qui a proposé un devis de 3 000 €, une somme bien trop élevée pour son budget. Il a donc dû réaliser les travaux lui-même. Le bailleur a accordé une réduction de 200 € sur le loyer en compensation, mais cette aide restait insuffisante face au coût total estimé à plus de 1 000 €. « Mon bailleur m'a dit qu'il n'avait pas les moyens pour faire les travaux qui étaient à la charge des locataires précédents ».

Karim réalisait entre 30 et 40 h par mois d'heures supplémentaires pour améliorer ses revenus et faire face à ses dettes, mais la chute de ses ressources suite à son accident de travail a aggravé sa situation économique.

L'impossibilité d'accéder au FSL

Non éligible au FSL du fait de son niveau de ressources, Karim n'a pas pu avoir d'aides. L'organisme Action logement a été sollicité (pour la dette locative en cofinancement de la Fondation) mais il n'y a pas eu de réponse. L'aide de la Fondation a été accordée en novembre 2024 et a permis de solder sa dette locative.

Deuxième portrait – Mounira, enseignante, a dû quitter son pays d'origine pour raison de santé

Arrivée en France en 2017 pour obtenir les soins pour traiter sa maladie rare, Mounira a d'abord été hébergée pendant un an à l'hôtel puis en foyer à Lyon 4e. Elle a pu ensuite être logée en 2019 par une association dans un studio en sous-location à Lyon 2e.

En 2020 elle s'est mariée et a pu obtenir quelques temps plus tard un logement de type 3 chez un bailleur social à Lyon 3e pour un loyer de 640 €.

Le ménage dispose de ressources mensuelles totalisant 2 300 €, comprenant l'Allocation adulte handicapée (AAH) perçue par Mounira, ainsi que les revenus de son conjoint, employé en intérim en tant que cariste.

Une série d'événements conduisant à l'endettement

Le dernier emménagement a occasionné plusieurs dépenses et la souscription d'un crédit pour l'équipement du nouveau logement. À cela s'est ajoutée une importante régularisation de charges d'ENGIE dans le logement temporaire précédent d'un montant de 1 050 € que Mounira et son mari n'avaient pas anticipée.

Dès les premiers mois d'occupation, le couple a rencontré plusieurs problématiques dans le nouveau logement : une chaudière défaillante et puis surtout la présence persistante de nuisibles (rongeurs et punaises de lit) très difficile à supporter au quotidien. Face à l'inaction du bailleur, ils ont financé certains travaux (pose de carrelage pour boucher les trous, frais de peinture évalués à 900 €) et ont dû remplacer le mobilier infesté.

De façon concomitante, un litige entre le mari de Mounira et son ancienne compagne au sujet de la pension alimentaire a provoqué une saisie sur salaire par la CAF aggravant la situation financière du couple, qui a basculé dans l'endettement. Le contentieux n'est pas soldé et a nécessité l'appui d'un avocat.

Les retards de paiement s'élèvent à trois mois de loyer (1 920 €) ainsi que 180 € de charges individuelles de fluides mensualisées) et se sont cumulés aux dépenses exceptionnelles (travaux, régularisation des charges, crédits, etc.).

Des solutions pour solder la dette locative mais un problème de logement persistant

En raison des revenus liés au travail de son mari (bien qu'irréguliers), Mounira ne perçoit pas l'aide au logement et le ménage est inéligible au FSL.

Le couple a néanmoins obtenu une aide d'Action logement pour la dette locative (environ 1 700 €) et la Fondation pour le Logement a participé en complément à hauteur de 300 €. Ils ont pu mettre en place un échéancier avec leur bailleur pour le solde restant.

L'état du logement contribue à aggraver les problèmes de santé de Mounira, aujourd'hui très fragilisée psychologiquement, et qui ne nourrit aucun espoir d'obtenir un logement sans rats ni punaises de lit dans le parc social.

Troisième portrait – Sandra vit seule depuis son divorce en 2022 dans un logement social trop cher pour elle

Sandra habite Villeurbanne dans un logement de type 3 dont le loyer s'élève à 770 € (sans les fluides).

Responsable de caisse de profession, elle a été déclarée inapte au travail en 2019 et a été reconnue travailleur handicapé. Elle s'est depuis reconvertie comme assistante commerciale et travaille depuis janvier 2022 à temps plein en tant que chargée de la relation client en CDI en entreprise. Son salaire moyen s'élève à 1 500 €.

Sandra a traversé des violences conjugales qui ont duré plusieurs années durant lesquelles elle a alterné des périodes d'hébergement difficiles et des périodes de retour au domicile, car elle ne parvenait pas à sortir de la dépendance psychologique et économique de son mari. « J'étais obligée de retourner avec mon bourreau ».

Un enchaînement de problèmes à l'origine de l'endettement

Les problèmes de santé traversés par Sandra et l'inaptitude au travail prononcée en 2019 ont diminué son niveau de revenus car elle s'est retrouvée au chômage puis a connu une période d'instabilité professionnelle.

Elle explique aussi avoir accumulé des dettes durant la séparation conjugale : son mari ne participait plus aux factures et est parti avec tous les meubles du logement. Sandra

n'a eu d'autre choix que de se rééquiper. Sans parler des frais d'avocat pour le divorce qu'elle évalue à 1 900€ au total (55 % de la somme a pu être prise en charge par l'aide juridictionnelle).

Depuis son divorce en 2022, elle assume un logement trop cher pour elle et a été assignée au tribunal pour expulsion. En plus du loyer, ses charges d'énergie sont très élevées (291 € de prélèvements mensuels pour l'électricité et l'eau). Malgré ses recherches, Sandra ne parvient pas à trouver un autre logement plus petit et moins onéreux.

Ses dettes sont constituées d'un retard de loyer (4 500 € dont elle a payé la plus grosse partie par échéancier), de 845 € de créance chez Total Énergie et d'un emprunt commun avec son ancien compagnon qui la met en difficulté (entre 4 000 et 5 000€).

« C'est sans fin » explique-t-elle.

Les aides de droit commun, non mobilisables de suite

Sandra n'était pas éligible au FSL lorsqu'elle en avait besoin du fait du montant de la dette trop élevé et parce que son logement n'était pas adapté à sa situation et ses ressources. Elle a donc continué à payer seule sa dette et a multiplié les demandes de logement pour trouver un T2 moins cher. Elle a relancé le FSL récemment lorsque sa dette a diminué et en prouvant ses demandes de logement infructueuses. Elle a obtenu une aide de 1500 €.

Sandra a été aidée par la Fondation pour le Logement pour s'équiper dans son logement au moment de sa séparation.

1.2. Les bénéficiaires des ADD : des ménages frappés de plein fouet par la précarité sociale et économique

A. Salariés précaires et bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active (RSA), le même combat pour la subsistance

L'analyse des profils des bénéficiaires des ADD et leur évolution entre 2021 et 2024 mettent en évidence plusieurs caractéristiques.

- **Les ménages aidés sont d'abord des femmes seules avec enfants (33 % en 2024)** et leur nombre a sensiblement augmenté au fur et à mesure des années. C'est aussi le public majoritaire rencontré par les services sociaux qui nous adressent des demandes. Viennent ensuite les personnes isolées (hommes ou femmes) dont la proportion est à peu près stable.
- S'agissant des revenus des bénéficiaires, **deux blocs principaux apparaissent : celui des personnes bénéficiant du RSA et celui des salariés**. Entre 2021 et 2024, la proportion des personnes en emploi progresse de près de 16 %.

Le profil de ménages en difficulté financière liée au logement fait écho à celui des publics les plus exposés à la crise du logement et fragilisés par la crise économique et le durcissement du marché de l'emploi : **les familles monoparentales, les travailleurs aux revenus modestes et les personnes bénéficiant des minimas sociaux**. Les budgets de ces ménages sont fortement contraints, rendant toute baisse, même minime, particulièrement déstabilisante. Or, ces ménages sont fréquemment engagés dans des emplois précaires ou des activités professionnelles irrégulières (intérim, contrats saisonniers) occasionnant des fluctuations de leurs revenus.

PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE DES BÉNÉFICIAIRES DES ADD

Profil des bénéficiaires							
Composition familiale	Femme avec enfant(s)	Femme seule	Homme seul	Homme avec enfant(s)	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	Non renseigné/ Autre
2021	27,7 %	20,5 %	20,5 %	6,6 %	7,8 %	16,9 %	0
2022	28,3 %	26,6 %	25,3 %	3 %	1,7 %	14,1 %	0,8 %
2023	33,1 %	20,7 %	22 %	3,1 %	4,1 %	15,1 %	1,7 %
2024	33,1 %	22,5 %	20,2 %	2,6 %	3,6 %	16,6 %	1,3 %
Évolution 2021-2024	+ 19,4 %	+ 9,7 %	- 1,3 %	- 60 %	- 54 %	- 1,5 %	

Nature des ressources	Salaire	RSA	ARE[1]	Retraite	Autre
2021	22,3 %	38,5 %	17,5 %	9,6 %	12 %
2022	27 %	35,2 %	14,2 %	9 %	14,5 %
2023	25,2 %	31 %	6,2 %	10,3 %	27,2 %
2024	25,9 %	25,3 %	15,7 %	12,1 %	21 %
Évolution 2021-2024	+ 16,1 %	- 34,2 %	- 10,3 %	+ 26 %	

Source : Fondation pour le Logement des Défavorisés.

B. Les ménages du parc privé sollicitent moins les ADD

Bien que les ADD aient vocation à soutenir tous types de ménages et que le type de logement (privé/social) ne constitue pas un critère déterminant dans l'octroi d'une aide, **les demandes émanent très majoritairement de ménages résidant dans le parc social (entre 6 et 7 demandes sur 10 chaque année)**.

1 - Allocation de Retour à l'Emploi.

Cela ne signifie pas qu'il n'y a pas de besoin du côté des locataires du parc privé. Les données sur les expulsions montrent que les ménages du parc privé sont fortement impactés par les problèmes de coût du logement. C'est le cas dans la Drôme, département dans lequel la Commission de coordination de la prévention des expulsions locatives (CCAPEX) constate que plus de la moitié des ménages en contentieux sont locataires dans le parc privé. Et leur proportion augmente constamment : de 52 % en 2019 à 58 % en 2023.

En revanche, ces ménages du parc privé sont moins en contact avec les services proposant de l'accompagnement social et sont donc moins bien aidés.

PROFIL LOCATIF DES BÉNÉFICIAIRES DES ADD

Profil logement des bénéficiaires			
Profil du logement	**Parc social**	**Parc privé**	**Autre**
2021	59,6 %	27,1 %	13,3 %
2022	70,8 %	16,7 %	12,5 %
2023	71 %	21,7 %	7,3 %
2024	63,4 %	28,7 %	7,9 %
Évolution 2021-2024	6,4 %	5,9 %	

CCAPEX DE LA DRÔME - STATUT LOCATIF DES MÉNAGES AUX DIFFÉRENTES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE ENTRE 2019 ET 2023

Drôme	2019	2020	2021	2022	2023
Parc public (en %)	48	46	44	42,5	42
Parc privé (en %)	52	54	56	57,5	58

Source : DDETS Drôme, 2024.

2. L'endettement des ménages bénéficiaires des ADD

2.1. Quels sont les principaux motifs de l'endettement des ménages bénéficiaires des ADD ? Zoom sur les 529 ménages aidés au cours de l'année 2024

A. Une chute brutale des ressources qui augmente de manière insoutenable le taux d'effort

Sur cette période de 2024, **plus des deux tiers des ménages (67 %) sollicitant notre soutien sont confrontés à une baisse, souvent brutale de leurs ressources financières**, qui génère ou aggrave leurs difficultés financières liées au logement.

Les difficultés financières liées au logement émergent souvent à la suite d'un « accident de parcours » générant une chute brutale des ressources : un licenciement, une fin de contrat ou le passage à la retraite, un arrêt maladie, une séparation ou la suspension/suppression de prestations sociales (RSA, CAF, AAH) rendant les coûts du logement insoutenables. En effet, ces ruptures de ressources, souvent brutales, amplifient la charge financière liée au logement et augmentent de manière spectaculaire le taux d'effort des ménages.

Par exemple, une personne intermittente du spectacle au RSA, avec une activité irrégulière, s'est vue impactée par l'arrêt de son travail avec le Covid. Avec un reste-à-vivre de 126 €, les coûts liés à son logement ne sont pas supportables et la personne se retrouve avec une dette de logement.

B. Les séparations qui entraînent la fin du partage des dépenses de logement

Les séparations familiales entraînent souvent un isolement accru qui s'accompagne de difficultés budgétaires car les personnes se retrouvent seules pour assumer les coûts du logement. Dans plusieurs cas de figure, la séparation est source de conflits autour des questions financières – litiges pour le remboursement d'emprunts ou de dettes contractées pendant la vie conjugale, versements irréguliers de la pension alimentaire, etc. La séparation augmente la précarité économique et aggrave la situation car la personne seule peine à supporter l'ensemble des dépenses liées à son logement. Par ailleurs, les séparations entraînent souvent un déménagement, avec des frais supplémentaires d'achat d'équipements et parfois des dettes locatives laissées par un membre du foyer, mettant l'autre sous pression financière.

C. Les difficultés d'accès aux droits sociaux accélèrent la bascule dans la dette

À l'échelle des personnes, l'activation et l'actualisation des droits sociaux jouent un rôle crucial dans la stabilité des budgets précaires.

Le décalage entre le temps long du versement des droits sociaux et l'urgence des situations

De nombreux ménages se retrouvent en difficulté face aux délais d'attente pour le versement de leurs droits sociaux, qu'il s'agisse du RSA, des allocations logement ou d'une indemnisation chômage. Ces délais administratifs pèsent directement sur les budgets, rendant les coûts du logement insoutenables.

Une femme en résidence sociale, sans ressources, en attente de l'instruction de son dossier de retraite et ayant vu son Allocation Adulte Handicapé suspendue, s'est retrouvée avec une dette de loyer de 1 209 €. Cette situation illustre l'inadéquation entre le temps long des démarches administratives et l'urgence des besoins financiers.

Des problèmes administratifs générateurs de ruptures de ressources

Des irrégularités administratives telles que les trop-perçus (à la CAF, France Travail, etc.) ou encore les ruptures de ressources liées aux difficultés de renouvellement des titres de séjours devenues monnaie courante depuis la numérisation des démarches pour les étrangers en France, précipitent l'enlisement financier des ménages.

D. Le blocage à l'accès au logement, au centre de l'endettement des ménages

Zoom sur les problématiques d'endettement des 3 ménages aidés et auditionnés par la Fondation pour le Logement :

L'audition des trois ménages soutenus par les aides de détresse de la Fondation (cf. Portraits p. 9) a permis d'identifier leurs problématiques d'endettement sachant qu'aucun de ces ménages n'avait à l'origine de problème de ressources particulier.

Premier portrait - Situation de Karim : la lenteur des dispositifs du droit commun

La dette s'est constituée du fait de la lenteur des dispositifs de droit commun et du décalage avec la temporalité de la situation du ménage.

- Dix ans pour obtenir un logement HLM avec un niveau de charges acceptable malgré un logement reconnu comme indécent.
- Huit mois pour être reconnu en accident du travail et retrouver son salaire.
- Trop riche pour être éligible au FSL malgré la chute des ressources pendant un temps donné.

Et quand la solution du logement HLM est trouvée, aucun dispositif ne permet d'aider au remboursement de la dette constituée dans l'ancien logement

La solution préconisée pour éviter l'endettement : avoir une aide ponctuelle, le temps de l'activation des droits et avoir une approche globale de l'endettement intégrant le logement ancien.

Second portrait - Situation de Mounira : l'impossibilité d'obtenir un logement HLM décent adapté aux problèmes de santé d'une personne percevant l'AAH

L'endettement est né de l'empilement de problèmes de ressources (saisie sur salaire) et de dépenses relevant à la fois de l'état du logement actuel et d'une régularisation de charges sur le logement précédent. Le niveau d'endettement pourrait être allégé par le retour des aides de la CAF (dossier en cours avec des avocats) mais il reste important et ne règle pas la question de l'état du logement au regard des problèmes de santé de madame.

La solution préconisée pour éviter l'endettement : organiser en urgence l'accès à un logement HLM sans nuisibles et accompagner le remboursement de la dette constituée sur l'ancien et le nouveau logement en lien avec les dispositifs de droit commun.

Troisième portrait - Situation de Sandra : bloquée dans un logement trop cher suite à son divorce

L'endettement est né de l'impossibilité des dispositifs de droit commun à répondre au premier besoin du ménage : trouver un logement moins cher, ce qui ne lui a pas permis d'ajuster ses dépenses à ses ressources suite à une séparation. Le ménage est donc confronté à la « double peine » qui consiste à dire à un ménage qui a un logement trop cher qu'il n'est pas éligible au FSL tant qu'il n'a pas trouvé un logement social adapté à ses ressources ni commencé à rembourser sa dette.

La solution préconisée pour éviter l'endettement : organiser en urgence l'accès à un logement HLM, conjugué à un accès dérogatoire aux aides du FSL traitant la dette sur le logement ancien pour limiter l'endettement.

Les ménages auditionnés ont pour point commun d'avoir un logement privé ou social inadapté, soit du fait de son état soit du fait de son coût (loyer + charges) suite à un changement brutal de niveau de ressources. En outre, aucun des trois n'était éligible au FSL. Ce qui est constitutif d'un processus d'endettement est donc pour ces ménages :

- la faible réactivité du droit commun dans le cadre d'un changement brutal de situation (divorce, violences conjugales, accident du travail),
- l'impact du blocage de l'accès au logement social adapté dans un délai raisonnable,
- l'absence de lien dans le droit commun entre le blocage de l'accès au logement social et la prévention de l'endettement dans le FSL.

2.2. La nature des dettes des ménages qui sollicitent les ADD

Les ménages qui sollicitent une ADD rencontrent des difficultés financières liées au logement. Sur la période 2021-2024, le montant moyen des dettes est resté relativement stable, oscillant entre 1 250 € et 1 330 €.

La majorité des dettes des ménages qui sollicitent des ADD sont liées à l'énergie et aux loyers, viennent ensuite les aides à l'équipement. Sur l'année 2024, **on voit augmenter la part des difficultés dans le paiement des fluides (+ 15,5 %)** qui devient le premier poste de soutien financier lorsqu'on distingue l'aide à l'accès et l'impayé locatif (second tableau).

Les ménages qui sollicitent les ADD ont contracté des dettes dans une fourchette très large : de petites dettes (autour de 200 €) à des dettes très importantes (plus de 4 000 €). Face à un écart croissant entre leurs ressources et le coût du logement, de nombreux ménages sollicitant les ADD se retrouvent en situation d'impayés, notamment pour leurs factures d'énergie.

ÉVOLUTION DU PROFIL DE LA DETTE DE L'ENSEMBLE DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES DES ADD DE 2021 À 2024

Profil d'endettement				
Nature des dettes des ADD délivrées	Loyer (accès & maintien)	Fluides	Équipements	Autre dette
2021	44,5 %	37,3 %	13,9 %	4,3 %
2022	44,6 %	33 %	19, 7%	2,7 %
2023	44,9 %	30,3 %	21,7 %	3,1 %
2024	43,3 %	43,1 %	11,1 %	2,5 %
Évolution 2021-2024	- 2,7 %	+ 15,5 %	- 20,1 %	- 41,8 %

Montant des dettes	Loyer (accès et maintien)
2021	1 331 €
2022	1 306 €
2023	1 334 €
2024	1 258 €

Source : Fondation pour le Logement des Défavorisés.

NATURE DES DETTES DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES DES ADD EN 2024

	Nature des ADD accordées				
	Accès	Maintien	Fluides	Équipement	Autre
2024	1,9 %	41,4 %	43,1 %	11,1 %	2,5 %
Dont Fondation seule	40 %	41 %	33,3 %	67,8 %	23 %

L'aide de la Fondation est déterminante dans 4 cas sur 10 pour l'accès et le maintien dans le logement et d'autant plus pour les dépenses d'équipement puisque 2 ménages aidés sur 3 n'ont pas d'autres sources de financement que celle de la Fondation pour le Logement.

2.3. L'état des logements, générateur de coûts excessifs du logement

Les ménages sont souvent confrontés à des logements énergivores ou indécents qui entraînent des coûts excessifs et imprévus.

A. Les logements énergivores

Le caractère énergivore de nombreux logements engendre des charges trop élevées et c'est particulièrement en hiver que les problèmes d'usage se font sentir.

Par exemple, une femme aux ressources modestes, vivant dans une passoire énergétique, accumule une dette locative de 2 461 € en raison de charges énergétiques trop élevées. De même, un couple avec un enfant et un reste-à-vivre de seulement 294 €, occupe un logement classé F en étiquette énergétique et se trouve dans l'impossibilité de régler une régularisation annuelle.

En Ardèche, l'accès aux aides FSL est conditionné à la fourniture d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), qui évalue la qualité énergétique du logement. Par exemple, un homme seul, locataire dans le parc privé et disposant de 824 € de revenus mensuels, a dû supporter d'importantes dépenses d'installation (caution, premier loyer). En l'absence d'un DPE fourni par ses propriétaires, il se voit refuser l'accès aux aides énergétiques, malgré un logement mal isolé.

B. Les problématiques d'indécence

L'insalubrité et les conditions dégradées des logements entraînent des dépenses imprévues pour les locataires. Infestations de nuisibles, humidité, installations vétustes : ces réalités imposent des charges financières considérables aux ménages déjà fragilisés, comme le remplacement de mobilier et d'équipement dégradés.

Par exemple, une femme seule, en arrêt maladie et percevant le RSA, vit dans un logement infesté de punaises de lit. Cette situation a engendré des coûts importants (achat de mobilier neuf, interventions professionnelles) et Mme a sollicité une aide pour l'achat d'un nouveau matelas.

L'état du logement n'est donc pas qu'une question de confort, mais un véritable facteur de vulnérabilité financière.

Ces situations démontrent que l'état des logements impose un fardeau financier direct aux ménages vulnérables. Confrontés à des dépenses indispensables, ces ménages sont contraints de choisir entre régler leurs factures ou risquer de perdre leur logement.

2.4 L'augmentation des coûts du logement, un problème central pour les bénéficiaires des ADD

A. Les coûts de l'énergie

L'augmentation des coûts de l'énergie qui s'est répercutée sur les particuliers se traduit souvent par des régularisations de charges brutales, accentuant le déséquilibre budgétaire des foyers vulnérables.

Par exemple, un homme seul au RSA, avec un reste-à-vivre de 213 €, a dû supporter une régularisation EDF de 457 €, aggravant ainsi ses difficultés financières. De même, une femme retraitée, locataire dans le parc social, a subi une fuite de son radiateur, occasionnant un dégât des eaux et s'en est suivie une régularisation de charges massive. Une autre personne isolée a reçu une régularisation de charges de plus de 200 % alors que ses ressources s'élèvent à 1365 €. Bien qu'un plan d'apurement lui a été proposé, celui-ci équivaut à son reste-à-vivre, rendant la solution insoutenable.

De plus, **les dettes d'énergie contractées auprès d'anciens fournisseurs ne sont pas prises en charge par le FSL**, laissant certains ménages sans recours s'ils ont changé de contrat dans l'intervalle, seule solution trouvée parfois pour éviter la coupure. Un couple au RSA avec sept enfants se trouve ainsi exclu des aides, faute d'un dispositif couvrant les dettes issues de fournisseurs antérieurs.

L'augmentation des coûts de l'énergie et les régularisations élevées pèsent lourdement sur le budget des ménages, sans que les dispositifs d'aide ne soient paramétrés pour amortir les chocs.

B. Des loyers trop élevés et des ménages contraints de choisir entre se loger et se chauffer

Dans un contexte de tension immobilière, de nombreux ménages se retrouvent dans des logements dont le loyer dépasse largement leurs capacités financières, exacerbant le risque d'enlisement dans la dette.

Résultat : beaucoup d'entre eux doivent arbitrer entre payer leur loyer et couvrir leurs besoins essentiels, comme se chauffer. Par exemple, une femme seule avec un taux d'effort de loyer de 47 % contracte une dette d'énergie, faute de pouvoir assumer simultanément ces deux charges. De nombreuses situations soutenues par les ADD résultent d'un besoin de solder une dette qui a été contractée afin de pouvoir payer un loyer élevé.

De plus, les aides des FSL sont conditionnées au fait d'avoir un taux d'effort supportable et peuvent être suspendues au relogement du ménage dans un logement plus adapté à ses ressources. À l'échelle des personnes, ces réponses des dispositifs sont une forme de double-peine : ne pas être aidé à régler sa dette précisément du fait des difficultés ayant provoqué cette dette. D'autant que la plupart du temps, les personnes ont enclenché des démarches de recherche de logement. Et quand on connaît les délais d'attente pour le logement accessible, ces décisions peuvent sembler tout à fait incompréhensibles.

En définitive, dans un contexte de mobilité résidentielle en panne, certains ménages se retrouvent piégés dans des logements qu'ils ne peuvent plus assumer financièrement.

C. Les coûts d'accès et de transition vers un logement

Par ailleurs, lorsqu'un taux d'effort est trop élevé, comme dans le cas d'une femme seule dont le taux d'effort est de 49 % dans un logement trop grand après le départ de son ex-conjoint, l'achat de nouveaux équipements ajoute un risque supplémentaire d'endettement.

En effet, accéder à un logement ne se limite pas au paiement du loyer. Caution, ameublement, charges, ces coûts pèsent lourdement sur les ménages à faibles ressources, rendant l'installation difficile et accentuant leur précarité. De nombreux types de situations illustrent ces investissements de départ insoutenables :

- **Le paiement de la caution** constitue un obstacle financier important pour de nombreux ménages. Une retraitée vivant seule en Ardèche se retrouve en difficulté car elle ne peut pas payer sa caution, bien qu'elle dépasse les plafonds du FSL accès de seulement 20 €. Ce faible écart la prive pourtant de l'aide nécessaire à son relogement. Une fois encore, cela montre que trouver un logement plus adapté à ses ressources ne garantit pas l'absence de difficultés financières liées au logement.
- **Les coûts d'équipement** représentent un obstacle majeur pour les ménages aux ressources les plus modestes, compromettant l'accessibilité et la stabilisation dans un logement. Pour un homme de 66 ans bénéficiaire du RSA, dont le reste-à-vivre est de 111 €, l'achat d'un matelas correct est hors de portée. De même, une femme seule de 62 ans, sans emploi et percevant l'AAH, vit en mobil-home et ne peut financer le remplacement de son chauffe-eau, pourtant essentiel à son quotidien. Enfin, les frais d'installation peuvent être particulièrement lourds pour certaines personnes en transition : une personne sortant d'un foyer d'hébergement doit acheter l'ensemble de son mobilier pour son premier logement, tandis qu'une femme seule au RSA doit équiper un logement pour elle et son fils de 20 ans.

Aussi, le coût d'accès au logement et les frais liés au déménagement peuvent accroître les difficultés financières des ménages.

En conclusion

Les ADD révèlent que l'endettement des ménages dans le logement est une problématique globale, qui croise mal les aides de droit commun

La grande majorité des ménages sollicitant les aides de détresse se trouvent dans des situations d'endettement qui résultent d'enchevêtrements de difficultés personnelles, liées à l'accès aux droits sociaux et au coût du logement. Par exemple :

- Des problèmes de santé conjugués à un loyer trop élevé ;
- Un licenciement couplé à une régularisation de charges lourdes ;
- Un accident de la vie aggravé par un logement énergivore et coûteux ;
- La situation d'une personne aux faibles revenus qui traverse simultanément une séparation, un licenciement et des problèmes de santé devient rapidement insoutenable face à des coûts de logement en constante augmentation.

Cette accumulation de problèmes se heurte aux **règles strictes de fonctionnement des aides du droit commun qui ne sont pas paramétrées dans une logique de prise en compte globale de la problématique d'endettement**.

Prenons l'exemple de Patrick, retraité et locataire dans le parc social, qui a vu son reste-à-vivre chuter à 446 € après son départ en retraite, alors qu'il continue de financer les études de son enfant. Une dette de 350 € auprès d'un fournisseur d'énergie non couvert par le FSL l'empêche de stabiliser sa situation, faute d'un dispositif d'aide adapté aux dettes hors critères.

Autre cas fréquent : une femme se séparant de son conjoint dans un logement social. La mutation vers un logement plus adapté à ses revenus est bloquée tant que le divorce n'est pas prononcé, et le FSL lui est refusé au motif que son logement est inadapté à ses ressources. Ce type de situation illustre **les contradictions des dispositifs actuels, qui peuvent laisser des ménages dans une impasse financière et résidentielle**.

Ces éléments soulignent ainsi l'imbrication des facteurs personnels et socio-économiques qui se renforcent mutuellement dans la montée des difficultés liées au logement et à la précarité. Ils soulignent le besoin urgent de renforcer les dispositifs publics en matière de prévention des impayés, pour retrouver leur mission première et renforcer leur capacité à amortir les chocs vécus par les personnes.

3. Fonds de Solidarité au Logement : des filets de protection qui peinent à remplir leur rôle. Ce que nous disent les FSL de l'Ardèche, la Drôme et la Métropole de Lyon

Dans 40 à 45 % des cas, les ADD sont financées depuis 2021 exclusivement par la Fondation pour le Logement, sans intervention d'aides de droit commun. Au-delà du caractère déterminant de l'aide pour ces ménages, cela signifie que ces situations ne sont pas prises en compte par les FSL dont c'est pourtant la mission première.

3.1. Les ménages qui sont à ce jour des « angles morts » dans l'accès au FSL

A. Les ménages locataires du parc privé

Dans les territoires les plus en tension sur le plan du marché locatif comme la Métropole de Lyon, les aides directes aux ménages touchent très majoritairement des ménages du parc locatif social sur l'ensemble des volets du FSL que l'on soit sur l'accès (96 % en 2023), sur l'énergie (75 % en 2023) ou sur le maintien (83 % en 2023). Cette évolution va de pair avec les difficultés de plus en plus fortes à se loger dans le segment du parc locatif privé, puisque dans les années 90, le ratio parc privé/parc public était globalement équilibré.

Outre la moindre accessibilité de ce parc pour les plus précaires, **les aides à l'accès (dépôts de garantie notamment) sont moins nombreuses, parce que les modalités d'octroi des aides FSL constituent un frein dans la relation aux propriétaires** : elles sont longues à activer, nécessitent des démarches administratives et peuvent apparaître comme stigmatisantes. Les aides au maintien sont peu activées car elles nécessitent un accord préalable du bailleur pour suspendre la procédure d'expulsion, bien difficile à obtenir lorsque la relation locative a été détériorée par la procédure d'expulsion. Dans ce cas, le travailleur social joue un rôle important de médiateur avec le propriétaire. Cela est différent pour le parc public car les bailleurs sociaux sont davantage des partenaires, intégrés dans les dispositifs de prévention des expulsions.

Les choses se jouent différemment dans des départements plus ruraux comme l'Ardèche : les aides aux locataires du parc privé restent minoritaires pour l'accès (70 % des aides ont visé le parc public en 2023) mais les aides au maintien ciblent au contraire davantage les locataires du parc privé (65 %), qu'il s'agisse de l'énergie ou de l'impayé de loyer. Le fonctionnement du marché de l'immobilier est tout autre et ce département concentre un parc privé faisant office de parc social de fait, présentant des difficultés d'entretien, énergivore et occasionnant de l'impayé.

B. Les ménages qui ne sont pas dans les radars du travail social

Les aides allouées par les FSL auditionnés fonctionnent sur la base d'une évaluation par un professionnel du travail social, les possibilités de saisine directe restant très minoritaires. **Cette prescription sociale est limitative dans l'accès aux aides pour des ménages moins familiarisés à ce type de service ou pour ceux qui ont pu avoir une mauvaise expérience avec le travail social.** En Drôme, les aides du FSL touchent le public qui connaît et fréquente les services sociaux. Les représentants du département s'interrogent sur leurs capacités à prendre en compte les personnes plus éloignées de l'action sociale.

Sans compter la difficulté à accéder à ces services comme à Lyon, où il faut attendre jusqu'à 6 semaines pour obtenir un rendez-vous auprès d'un professionnel d'une Maison de la Métropole. Certains usagers se présentent dans les accueils de jour, qui sont des lieux d'accueil inconditionnels, pour rencontrer un professionnel.

Cette logique prescriptive des aides du FSL peut être facteur de non-recours aux droits pour un certain nombre de ménages en difficulté financière liée au logement.

3.2. Les blocages à l'accès au FSL : des ménages en lisère des règles d'éligibilité

Les règles d'éligibilité des FSL sont multiples et variables d'un territoire à l'autre : plafonds de montant de dette, niveau de taux d'effort, conditions de reprise de paiement du loyer courant. **Cumulées, ces règles font bien souvent obstacle à la validation d'une aide car de fait, les ménages faisant appel au FSL ont du mal à réunir toutes ces conditions.** On retrouve ces ménages dans les ADD accordées sans cofinancements : une personne ayant un petit niveau de dette mais dont les revenus dépassent le plafond, un niveau de revenus très faible mais un taux d'effort trop élevé... De multiples cas de situations situées juste à côté des conditions des FSL.

A. L'exclusion « a priori » par les plafonds de ressources : des règles différentes d'un territoire à l'autre

FSL Métropole de Lyon	FSL Drôme	FSL Ardèche
- Ménages au quotient familial inférieur à 1 000 € - Prise en compte du reste-à-vivre et du taux d'effort	- Ménages au quotient familial inférieur à 1 286 € - Taux d'effort plafonné à 35 %	- Ménages au quotient familial inférieur à 699 € - Taux d'effort plafonné à 35 % - Taux d'effort énergétique plafonné à 20 %

Source : Règlements intérieurs des FSL en Drôme, Ardèche et Métropole de Lyon.

Le département de l'Ardèche constate que le quotient familial est devenu trop bas par rapport à la réalité des ménages. Aujourd'hui sur la base de ce plafond de ressources, les premiers publics aidés sont les bénéficiaires du RSA, ainsi que les personnes salariées avec un emploi précaire

ayant au moins un enfant à charge, sans quoi leur quotient familial dépasse souvent le seuil d'éligibilité. Certains publics en difficulté se retrouvent de fait exclus des aides en raison d'un quotient familial trop élevé, en particulier les personnes isolées en activité et les personnes retraitées qui pâtissent de délais très longs (4 à 6 mois) pour être aidées par une caisse de retraite. C'est pourquoi, dans le cadre de la révision en cours du règlement intérieur, le montant devrait passer prochainement à 850 € avec l'objectif d'ouvrir davantage l'aide à ces publics qui pour l'instant en sont exclus.

Dans la Métropole de Lyon, le quotient familial pris en compte par le FSL (1 032 € pour une personne seule) induit que les premiers publics aidés pour les aides à l'accès sont les personnes en emploi, puis les personnes au RSA ; sur le maintien, c'est l'inverse (d'abord le RSA puis les personnes en emploi). Pour les aides à l'énergie, le public est plus diversifié.

En Drôme, la base du plafond en vigueur équivaut à 2,3 fois le RSA en fonction de la composition familiale et la majorité des ménages aidés sont bénéficiaires du RSA.

Cette règle des plafonds de ressources a donc un impact sur le profil des ménages aidés.

B. La double-peine pour mobiliser les aides : ne pas être trop endetté et montrer sa capacité à rembourser sa dette

Conditions des aides pour le maintien	FSL Métropole de Lyon	FSL Drôme	FSL Ardèche
Niveau d'endettement	1500 € maximum sauf dérogations	4 000 € maximum pour le loyer 1 500 € pour l'eau 2 000 € pour le gaz/ électricité	2 mois d'impayé a minima Pas de plafond maximal
Reprise du loyer courant	3 mois	3 mois	3 mois
Plafond de l'aide	2 000 € pour le loyer voire 3 000 € sur dérogation du comité technique 500 € pour l'énergie	300 € pour l'eau 650 € pour le gaz/ électricité Barème par nombre de personnes	1 000 €
Récurrence des aides	Tous les 2 ans pour l'accès Année civile pour le maintien	Année civile	Une fois par an, date à date

Source : Règlements intérieurs des FSL Métropole de Lyon, Drôme et Ardèche.

La règle de la reprise du loyer sur trois mois est une condition en vigueur dans les trois FSL et limite l'accès au FSL pour les ménages. En Ardèche elle a été en débat dans le cadre de la révision du FSL et devrait être ramenée à un mois pour faciliter l'accès aux aides. De même, une

participation de 10 % est demandée sur l'aide à l'énergie. Elle sera conservée dans le prochain règlement intérieur mais assouplie voire adaptée selon le montant de la dette (rapporté aux revenus des personnes). Pour la Drôme, certaines conditions d'accès aux aides aux loyers sont complexes selon le niveau de dette (reprise du loyer, parfois un plan d'apurement) et les dossiers ont du mal à aboutir car les ménages ont du mal à tenir le loyer (et/ou plan d'apurement) dans la durée. Les ménages peuvent par exemple amorcer une reprise du paiement de leur loyer, puis l'interrompre.

Les FSL sont soumis à une règle de récurrence qui limite l'attribution d'une aide à une fois par an ou tous les deux ans selon les territoires. Cette contrainte incite les professionnels accompagnant les ménages à privilégier d'autres dispositifs, notamment les aides d'urgence des associations, afin de **préserver la capacité du ménage à mobiliser le FSL pour anticiper des dettes plus conséquentes**.

Un exemple typique de cette situation est un couple sans emploi, avec un enfant à charge, percevant le RSA, et disposant d'un reste-à-vivre de 540 €. Après une régularisation des charges locatives, le couple se retrouve avec un impayé de 133 €. Face à ce faible montant de dette, le travailleur social recherche une solution d'aide alternative au FSL, afin d'éviter de bloquer l'accès au dispositif pendant deux ans, et donner ainsi la possibilité au ménage de solliciter une aide au maintien en cas de difficulté financière plus importante.

Cette stratégie met en évidence les limites du dispositif des FSL, qui ne permet pas d'apporter une réponse suffisamment graduée et proportionnée aux difficultés financières des ménages. Dans certaines situations, c'est donc la non-sollicitation de l'aide des FSL qui devient une stratégie préventive. Les travailleurs sociaux choisissent de ne pas faire appel au FSL pour éviter que les ménages n'épuisent leur droit à l'aide.

C. La non prise en compte des dettes liées à un ancien logement

Les FSL ne prennent en compte que les dettes relatives au logement actuel, sans approche globale de la situation financière du ménage. Cette règle empêche de nombreux ménages de solder leurs dettes et complique leur stabilisation dans un nouveau logement.

Dans ce contexte, les filets de protection du droit commun sont largement insuffisants : le FSL intervient de manière partielle et n'adopte pas une approche globale de la dette.

D. L'accès aux aides du FSL à l'énergie n'est pas automatique

En Ardèche, les logements du parc privé en étiquette F et G sont exclus de l'aide du FSL, l'idée étant de ne pas conforter les ménages dans un logement inadapté et d'introduire un accompagnement à la recherche d'un logement.

Les impayés de charges collectives exclus du FSL: l'alerte de la Confédération Syndicale des familles auprès de la Métropole de Lyon

La Confédération Syndicale des familles (CSF), qui anime 92 comités de locataires dont 3/4 dans le parc social et 1/4 dans le parc privé, pratique l'accompagnement collectif des habitants dans le contrôle des charges.

Autrefois, **l'attractivité du logement social était due au fait qu'il proposait à un tarif modéré un loyer mais aussi des charges de chauffage, d'eau froide et d'eau chaude, comprises dans le forfait charges de l'APL**, qui correspondait à 1/3 des charges. Aujourd'hui, la CSF constate que les charges ont considérablement augmenté en raison de la crise énergétique, notamment sur le gaz. Par l'intermédiaire des comités de locataires, la CSF a eu connaissance de régularisations conséquentes et problématiques pour les occupants, pratiquées dans des résidences du parc social dotées de système d'énergies collectives (pour le chauffage, l'eau chaude et/ou froide). À l'automne 2023, la CSF a répertorié des exemples précis au sein d'une dizaine de résidences de deux organismes dans la Métropole. Les régularisations correspondent aux consommations de l'année antérieure (2022) et présentent des montants élevés allant de 400 € jusqu'à 1 600 € selon les situations portées à sa connaissance.

La CSF déplore que ces organismes n'aient pas négocié des tarifs plus avantageux en recourant à l'achat groupé d'énergie, ce qui a conduit à une hausse importante des dépenses énergétiques pour les locataires (+ 40 % sur l'électricité et + 150 % sur le gaz) au moment où les loyers augmentaient également (+ 7 % estimé sur les deux dernières années).

Habituellement créditeurs, des ménages ont été confrontés à l'impayé, suite à ces régularisations de charges très lourdes. Or, ces ménages sont exclus du FSL Énergie car dans son règlement intérieur, l'aide est réservée aux habitants souscrivant un abonnement auprès d'un fournisseur d'énergie, ce qui exclut de fait l'ensemble des locataires ayant des charges d'énergie collectives.

La situation de ces locataires est durablement impactée puisque le niveau de charges mensuelles a été réévalué à la hausse suite à ces régularisations et vient alourdir le taux d'effort des ménages. Dans certaines résidences, la CSF constate qu'il est devenu supérieur à celui du loyer.

E. Un fossé entre la temporalité des ménages et celles des FSL

Les trois FSL font état de leur volonté de garantir un traitement administratif rapide mais constatent plusieurs freins.

En Ardèche les délais de traitement sont de 8 à 10 jours à partir de la prise de décision et de 15 jours à partir de la saisine. Cependant, le département délègue l'instruction des demandes à l'UDAF, ce qui rallonge les délais à l'échelle des bénéficiaires.

Dans la Drôme, qui confie la gestion du FSL à la CAF, il faut compter deux mois de délais à partir de la saisine. Le temps d'instruction des demandes est long et le département fait le constat que le coût de fonctionnement du dispositif (temps passé à l'instruction) est élevé par rapport au niveau des aides allouées aux ménages. Les circuits de décisions sont complexes avec des instances locales partenariales, qui statuent sur une partie des dossiers, comme les demandes de dérogation (ex. dossiers dont le plafond de ressources est supérieur). Cette organisation n'est pas satisfaisante tant par sa lourdeur que par le manque d'homogénéité des positions prises par ces instances locales. Enfin le circuit de validation est alourdi par l'obligation de signature par la présidence du département, process qui rajoute un délai supplémentaire pouvant aller jusqu'à 10 jours.

La Métropole de Lyon a pu accélérer les délais de traitement pour les aides à l'accès des publics prioritaires, qui obtiennent une réponse en moins de 10 jours. En revanche il est plus difficile d'aller vite pour les aides au maintien ou à l'énergie qui sont traitées par les territoires où l'instance d'instruction se réunit une fois par mois. Par ailleurs les équipes de la Métropole font le constat que les formulaires de demande sont très lourds avec beaucoup de questions et que leur fiabilité n'est pas toujours évidente. Enfin l'évaluation n'est pas homogène du fait de la multiplicité des professionnels pouvant adresser une demande, ce qui interroge la pertinence de poser ces questions. Par ailleurs, un certain nombre d'aides au maintien est accordé « sous conditions » (condition mise à la mutation dans un logement moins cher, condition de mise en place d'un accompagnement social et/ou budgétaire, de reprise du paiement du loyer courant, etc.). Ce fonctionnement rend complexe le traitement et l'aboutissement des demandes car cela suppose de réunir ces conditions et de maintenir un lien avec les ménages dans des temps longs.

In fine, les délais de traitement des FSL en Ardèche, en Drôme et dans la Métropole de Lyon apparaissent déconnectés de la temporalité des besoins des ménages révélant que, lorsque les chocs financiers se produisent, les aides existantes ne suffisent pas à prévenir l'enlisement des ménages dans la dette. Ces constats nous conduisent à interroger le rôle du droit commun dans la prévention de l'endettement, et plus précisément à examiner comment le FSL pourrait être renforcé pour devenir un outil majeur d'accompagnement dans le logement.

Une sous-consommation des budgets des enveloppes d'aides directes

En Ardèche on constate une baisse constante, entre 2021 et 2023, des demandes d'aides (sauf sur l'énergie) ainsi qu'une sous-consommation des budgets. Ceci est lié à plusieurs facteurs : la méconnaissance du dispositif par le grand public, la complexité administrative des dossiers qui ne favorise pas l'accès aux droits et la restriction liée aux critères d'éligibilité.

Dans la Drôme, le département observait également une baisse des demandes, analysée comme du non-recours au droit (l'impact de la crise sanitaire) mais aussi beaucoup de critères restrictifs qui visent à contrôler les dépenses. Le département est en réflexion pour simplifier les critères et rendre le FSL plus accessible.

3.3. Ardèche-Drôme-Métropole de Lyon, des FSL qui tentent de se mettre à la page

A. La refonte en cours des règlements intérieurs

Dans son nouveau règlement intérieur, le FSL d'Ardèche prévoit d'élargir l'accès aux aides de plusieurs manières : rehaussement du plafond de ressources à 850 €, assouplissement de la règle de reprise du paiement du loyer (qui va passer à un mois au lieu des trois mois requis jusqu'à présent), suppression des deux mois d'impayés comme plafond minimal et dérogations sur certains principes de contribution des ménages à la dette.

Le FSL de la Drôme a un objectif de simplification des critères et une volonté de questionner le fonctionnement des niveaux de décisions (système d'instances locales). Le département s'interroge sur le montant maximal de la dette (conditionnant l'accès au FSL maintien). Il constate qu'il manque des instances pour travailler à ces dossiers complexes et souhaite mettre en place une gouvernance départementale absente actuellement, permettant de ne pas être uniquement dans du partenariat en bilatéral (avec CAF, MSA, fournisseurs d'énergie, etc.).

Dans le cadre de la refonte de son règlement intérieur, le FSL de la Métropole de Lyon souhaite simplifier les modalités de remaniement des critères sans avoir à revisiter le règlement intérieur à chaque changement. Il préconise des règles-métiers plus que des critères opposables. Il n'a pas souhaité revoir la condition des trois mois de reprise de loyer car différents territoires interrogés ayant pratiqué cela sont revenus sur la règle suite à une explosion des demandes.

B. Des exemples de nouvelles pratiques

Les aides préventives en Ardèche

Les Aides de détresse l'ont révélé, il est difficile d'être suffisamment réactif pour accompagner un ménage victime d'un changement brutal de situation.

C'est pourquoi le département de l'Ardèche a intégré une aide préventive à son règlement intérieur en 2019, visant à soutenir une difficulté ponctuelle. Il s'agit d'une aide à la quittance versée en amont de l'impayé pour permettre aux ménages de faire face à une difficulté passagère, ou bien pour régler une petite dette (en complément des aides au maintien). Elle constitue un réel outil de prévention de l'endettement.

Ardèche	Aides préventives			
	2021	2022	2023	Évolution 2021/2023
Dossiers	110	129	200	+ 82 %
Montant	26 990 €	34 666 €	54 179 €	+ 101 %

Source : données Fonds unique logement Ardèche 2020-2024.

Un dispositif coup de pouce pour les jeunes sortants d'une prise en charge à l'Aide à l'enfance (ASE) dans la Métropole de Lyon

Mis en place en 2024, ce dispositif expérimente des aides à la quittance (en amont de l'impayé) et à l'équipement pour les jeunes sous contrats jeunes majeurs et bénéficiaires du Revenu Social Jeune mis en place par la Métropole (dont les revenus d'activité se situent entre 400 € et 600 €). Ce dispositif vise à permettre aux jeunes de faire l'expérience du logement autonome de manière pérenne, et de limiter le sans-abrisme des jeunes sortants de l'ASE.

Dans la Drôme, l'articulation entre les aides à l'énergie du FSL et le dispositif SLIME (service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie)

Dans ce département, les ménages aidés au titre des impayés d'énergie déclenchent un signalement au SLIME qui regarde les situations et propose des diagnostics de précarité énergétique. Cette liaison permet d'aller plus loin dans l'appui aux ménages, de prodiguer des conseils sur les usages du logement et de faire la liaison avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, pouvant actionner un lien avec les propriétaires bailleurs pour préconiser des améliorations du logement.

C. Entre règle et souplesse : où est l'intelligence collective ?

La Métropole de Lyon souligne des écarts entre une gestion partenariale préventive et une volonté d'avoir des critères précis pour enlever du flou et faciliter l'équité de traitement, qui permet une harmonisation et d'éviter les disparités territoriales. À ce titre la Métropole essaie de déterminer dans le cadre du FSL des critères simples autour desquels il n'y a pas besoin d'étude sociale, une simplification administrative pour dégager du temps afin de traiter les situations plus complexes. Le règlement intérieur est volontairement très large, malléable avec une logique dérogatoire accompagné d'un fonctionnement de l'instruction à deux niveaux : un premier niveau avec un examen simplifié (non partenarial) si les critères sont simples puis un second niveau (au sein des ITTL, instances techniques territorialisées) permettant une étude plus poussée et de possibles dérogations aux critères. Dans certains cas (demandes complexes, dérogations, recours des ménages), les situations sont soumises en comité technique.

Les équipes de la Métropole soulignent que les demandes de recours au comité technique sont en augmentation (notamment pour des ménages avec revenus supérieurs au coefficient familial) – 143 dossiers en 2023.

A contrario le FSL d'Ardèche a des critères très fixes, moins de souplesse et une gestion confiée à l'UDAF. Il n'y a pas d'instruction de dossier si les critères ne sont pas réunis, ni de dérogations (hormis pour faciliter l'accès au logement des femmes victimes de violence avec possible dérogation au coefficient familial).

4. Les difficultés des ménages dans le logement : comment éviter l'endettement ?

4.1. Des pistes pour les FSL

A. Favoriser la prévention et une approche holistique des difficultés des ménages

La question du logement et celle de la protection sociale sont souvent traitées en silo, ce qui empêche une prise en charge holistique des difficultés des ménages. Les dispositifs du FSL n'intègrent pas la prévention de l'endettement, ni ne prennent en charge certaines dettes comme celles liées à un ancien logement.

À cela, s'ajoute l'incapacité des FSL à apporter une réponse rapide et adaptée aux situations de précarité financière. De nombreux ménages subissent des périodes de forte instabilité économique, souvent indépendantes de leur volonté, sans qu'un soutien financier temporaire suffisant ne leur soit accessible. Les dispositifs sont cloisonnés : le FSL intervient uniquement sur certaines dettes et selon des critères stricts, tandis que les aides au logement sont parfois suspendues à sa réponse. Cette fragmentation des dispositifs empêche une prise en charge efficace des situations d'endettement et aggrave les difficultés des ménages.

Face à ces constats, il apparaît indispensable de repenser les dispositifs d'aides financières en les adaptant aux réalités et aux besoins des personnes. **Une approche globale de la dette de logement doit combiner des aides financières réactives, adaptées à la temporalité des difficultés, un accompagnement social intégrant une approche préventive de la dette, ainsi qu'une prise en charge élargie des dettes** – y compris celles issues d'anciens logements – afin d'éviter que des dispositifs partiels ne contribuent eux-mêmes à la précarisation des ménages.

B. Donner la main aux ménages et permettre la saisine directe d'une demande d'aide

L'accès aux aides du FSL est fortement biaisé par la disparité et la complexité des règles des dispositifs en place sur les territoires et par leur mode de fonctionnement sous forme de prescription sociale, qui peut générer la méconnaissance des aides existantes, entraîner le découragement des ménages et favoriser le non-recours. Il semble utile d'aller plus loin dans la saisine directe qui suppose de se doter de critères précis, de **déterminer les contours d'une « demande simple » sans étude sociale et de permettre pour ces demandes une simplification administrative**.

Bientôt un portail en ligne dans la Drôme

Le département de la Drôme a le projet de création d'un portail en ligne (pour accès, énergie et eau) pour que les demandes n'aient pas forcément besoin de passer par un travailleur social à partir d'un nombre de critères limité afin que l'instruction soit un peu plus automatisée. Il serait maintenue la possibilité d'un entretien avec un travailleur social pour les situations plus complexes qui nécessitent une évaluation sociale.

C. Expérimenter de nouvelles approches de médiation en direction des propriétaires privés articulées à la prévention des expulsions locatives : l'expérimentation du CRIL et de la médiation logement en Ardèche

Les FSL disposent de lignes budgétaires dédiées aux aides indirectes, pouvant financer selon les territoires, des mesures d'accompagnement lié au logement et/ou de l'innovation en matière de prévention de l'endettement et des expulsions.

Depuis 2016, la Fondation pour le Logement soutient aux côtés du Département et de la DDETS de l'Ardèche, le Service CRIL - Centre de ressources Itinérant autour du logement - un service de proximité porté par l'association Les Foyers de l'Oiseau Bleu à destination des ménages en difficulté dans le logement et demeurant dans quatre communautés de communes (Pays des Vans en Cévennes, Gorges de l'Ardèche, Val de Ligne et Beaume-Drobie). Les ménages accompagnés par le CRIL sont des personnes en grande précarité, en majorité isolées, qui se trouvent le plus souvent éloignées des services sociaux, le service ayant la particularité d'aller au-devant des situations et d'intervenir sous forme notamment de visites à domicile. Les personnes sont rencontrées lors de permanences assurées bimensuellement aux Restaurants du Cœur ou sont orientées par la CCAPEX dont le CRIL est membre de droit (2/3 des situations du sud-Ardèche traitées en CCAPEX sont orientées vers le CRIL). Le CRIL vise à répondre à une diversité de difficultés liées au logement : traitement des impayés locatifs, relogement avant une expulsion, régulation de conflits bailleur/locataire, indécence ou habitat indigne, etc.

En 2023, avec le soutien du FSL de l'Ardèche et depuis 2024 celui du Pacte des solidarités, le CRIL s'est enrichi d'une compétence nouvelle, la médiation logement, pour mieux prendre en compte les besoins de ménages accompagnés dans des logements du parc locatif privé présentant des dégradations, ou en situation de précarité énergétique. La mission consiste à soutenir l'amélioration de l'état des logements via l'action d'un médiateur apportant du conseil technique auprès des propriétaires et du conseil centré sur l'habitat auprès des locataires. La médiation logement permet des interventions techniques simples et réactives telles que l'installation de radiateurs supplémentaires, le rétablissement d'une ventilation, une isolation mineure. Certaines difficultés locatives sont également traitées (comme le ramonage d'une cheminée, le paiement d'une caution) et au final le dialogue avec le propriétaire est renoué dans un cadre négocié et de confiance, ce qui rend possible un rapprochement des dispositifs existants (OPAH) si des travaux plus importants sont nécessaires dans le logement.

4.2. Outiller les personnes et accompagner l'auto-organisation collective

A. S'appuyer sur les compétences des personnes ayant fait l'expérience de l'endettement - Exemple à Lyon du groupe ressources « l'anti-dette »

En 2019, l'association Le MAS (Mouvement d'Action Sociale) a accompagné un groupe de personnes volontaires, connaissant ou ayant connu des situations de dettes locatives, pour réfléchir et s'armer sur les moyens d'y faire face. Le projet intitulé « L'anti dette : groupe ressources et guide participatif pour des ménages en expulsion locative » a bénéficié d'un soutien de la Métropole de Lyon et de l'État, dans le cadre de la mise en œuvre accélérée du Logement d'Abord ainsi que de la Fondation pour le Logement. Partant du constat que les outils traditionnels échouent à freiner la hausse des expulsions pour dettes, l'expérience a visé quatre principaux objectifs :

- Favoriser l'accès des locataires à la compréhension du contexte local du logement et à l'appropriation des dispositifs et du réseau des acteurs de l'aide ;
- Développer l'auto-formation sur certains thèmes (juridique, économique, réglementaire…) à partir de l'expérience de chacun des participants et avec l'appui éventuel d'intervenants externes (prestataires d'énergie, conseils bancaires…) ;
- Valoriser et diffuser les expériences et les compétences des participants pour construire un outil ressource à destination des habitants d'un territoire ;
- Contribuer à l'évolution des pratiques sociales et locatives par l'expérimentation par des professionnels de l'accompagnement social et de la gestion locative de « l'agir collectif ».

À rebours de l'approche technique pratiquée par l'accompagnement social classique, les ateliers du groupe ont permis la mise en discussion de dimensions sous-jacentes de la dette et d'éclairer les moments de rupture des parcours de vie des personnes – qui passent d'une fragilité passagère au surendettement chronique – ainsi que les similitudes avec d'autres situations comme les violences conjugales qui produisent, de la même façon que la dette, un sentiment de honte, de l'isolement, du déni, etc. Les ateliers ont également outillé les participantes et soutenu différents besoins d'informations : une meilleure compréhension du système bancaire à partir de l'intervention d'un banquier, de la procédure d'expulsion avec l'intervention d'un service contentieux d'un bailleur social, et de la procédure de surendettement à la Banque de France.

B. Outiller les groupes d'habitants dans la négociation avec les bailleurs – l'expérience de Locataires Ensemble à Lyon, Villeurbanne et Grenoble

Le mouvement des Locataires Ensemble porte l'ambition de constituer un mouvement syndical pour organiser la défense des droits des locataires vivant dans des conditions difficiles, du fait de l'augmentation de leurs loyers, de charges d'énergie démesurées et pour lutter contre les abus des propriétaires et le mal-logement. Organisé en comités à Lyon et Grenoble, il rassemble des locataires du parc HLM mais aussi du parc privé et porte les combats pour des petites victoires afin d'améliorer les conditions de logement (négocier des travaux, une baisse de loyer, un relogement d'urgence, etc.).

FOCUS SUR
LES FONDS DE SOLIDARITÉ LOGEMENT

Face au coût du logement qui pèse de plus en plus lourd dans le budget des ménages, il existe les aides directes au logement du Fonds de Solidarité Logement (FSL). Il s'agit d'une aide financière, créée en 1990, à destination des ménages rencontrant des difficultés à payer les frais liés à leur logement. L'attribution de cette aide est fixée par les règlements intérieurs spécifiques à chaque département. Cette aide peut être versée sous forme de prêt ou sous forme de subvention (sans remboursement). Le FSL peut servir à l'accès au logement, au maintien dans le logement ou encore de soutien au paiement des charges d'eau et d'électricité.

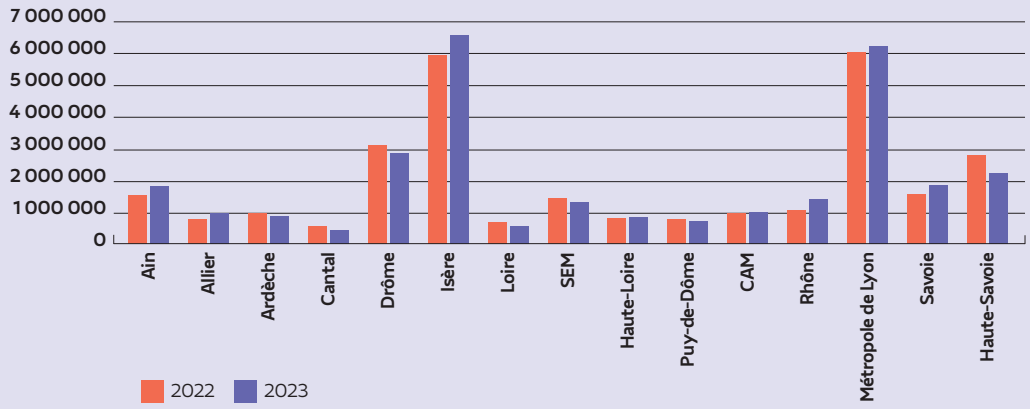
Bilan financier 2023 du FSL en Auvergne-Rhône-Alpes

Des budgets votés globalement en hausse pas totalement dépensés à l'échelle régionale

Les budgets votés dans les douze départements s'élevaient au total en 2023 à 29,6 M€, en progression de 2,3 % par rapport à 2022 (28,8 M€).

Il faut noter que cette hausse des budgets est très variable d'un département à l'autre. Alors que le montant global des aides accordées en 2023 augmente de plus de 10 % en Isère, il est en baisse dans l'Ardèche, le Cantal, la Drôme, la Loire, le Puy-de-Dôme et la Haute-Savoie.

LES BUDGETS ALLOUÉS AUX FSL PAR DÉPARTEMENT - ÉVOLUTION 2022/2023



Source : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), Commission Hébergement et Accès au Logement (CHAL), 26 novembre 2024.

Mais les budgets dépensés en 2023 n'ont été que de 25,1 M€, en progression de 6 % par rapport à 2022 (23,8 M€). Ce qui signifie que 4,5 M€ budgétés en 2023 n'ont pas été dépensés, soit 15 %. En 2022, seulement 23,8 M€ avaient été dépensés, donc 5 M€ non dépensés, soit 17 %. **Ainsi, sur les deux années 2022 et 2023, ce sont 9,5 M€ disponibles qui n'ont pas été utilisés pour aider les ménages en difficultés financières liées au logement.**

Les contributeurs les plus importants à ces budgets sont :
- Les départements (ou les métropoles) pour globalement 78,8 % (91 % dans l'Isère mais 30 % seulement dans le Cantal) ;
- Les fournisseurs d'énergie (essentiellement EDF et ENGIE) pour 9,4 % ;
- Les bailleurs sociaux pour 4,2 % (mais ils ne contribuent pas dans la Drôme, la Loire, la Savoie, la Haute-Savoie ni à Saint-Étienne) ;
- Les CAF pour 3,4 %.

LES CONTRIBUTIONS AUX FSL POUR LA RÉGION

Contributeurs	2022	2023
Département ou Métropole	76,1 %	78,8 %
Fournisseurs d'énergie (ENGIE ET EDF)	9,9 %	9,4 %
Bailleurs sociaux	4,3 %	4,2 %
CAF	5,6 %	3,4 %
Distributeurs d'eau	1,2 %	1,3 %
Communes et CCAS	1 %	0,8 %
EPCI ET CIAS	0,9 %	0,7 %
Autres fournisseurs d'énergie	0,7 %	0,7 %
Autres financeurs	0,3 %	0,5 %

Source : CRHH, CHAL, 26 novembre 2024.

Une tendance à l'augmentation des aides au maintien et à la baisse des aides à l'accès à l'échelle régionale

Globalement, les dépenses FSL 2023 se répartissent en quatre grands postes sensiblement équivalents :
- 26 % pour l'accès à un logement locatif ;
- 23 % pour le maintien dans un logement locatif ;
- 23 % pour des aides aux factures d'énergie, d'eau, de téléphone ;
- 22 % pour l'accompagnement des ménages en difficulté (ASLL).

Le solde, soit 6 %, correspond à des subventions dans le cadre des aides au financement des dépenses de gestion ou à des aides aux associations.

Là encore, on constate des différences importantes d'un territoire à l'autre dans les cibles des aides apportées par le FSL. Ainsi, dans la Métropole de Lyon, près de la moitié du budget (48 % exactement) est consacré à l'accompagnement (ASLL) pendant que les aides aux impayés d'énergie et autres fluides ne concernent que 13 % des crédits consommés. Le département de l'Ain consacre presque la moitié de ses aides pour l'accès à un logement, quatre fois plus que dans la Drôme. Dans le Cantal, ce sont les aides aux impayés d'énergie et autres fluides qui représentent le poste de loin le plus important, soit 45 % des aides apportées, alors que le FSL n'intervient pas pour l'accompagnement des ménages. En Haute-Savoie, ce sont les aides pour le maintien dans le logement qui constituent le plus gros poste du budget consommé (36 %). Dans la Drôme, le total des aides accordées pour l'accès et le maintien dans le logement représente à peine plus de 20 % du total des aides distribuées.

LES DÉPENSES FSL RÉPARTIES PAR POSTES (PRÊTS ET SUBVENTIONS)

Postes	2021	2022	2023
Accès à un logement locatif	33 %	26 %	26 %
Maintien dans le logement locatif	13 %	21 %	23 %
Aides énergie eau téléphone internet	22 %	23 %	23 %
ASLL	24 %	23 %	22 %
Subvention dans le cadre des aides au financement des suppléments de dépenses de gestion et aides aux associations	8 %	7 %	6 %

Source : CRHH 2022, 2023, 2024.

Zoom
Les FSL dans l'Ardèche, la Drôme et la Métropole de Lyon

1. Évolution des aides directes par département

En 2021 d'après l'INSEE, l'Ardèche comprenait 331 415 habitants, la Drôme 519 458 habitants et la Métropole de Lyon 1 424 069 habitants. Ainsi, le budget global du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) de ces trois départements est très différent. Ce budget comprend une part dédiée aux aides directes pour trois types d'aides : accès au logement, maintien dans le logement et énergie/eau, ainsi qu'une part indirecte dédiée à l'accompagnement social lié au logement.

Le budget des aides directes du FSL a diminué de 6 % entre 2021 et 2023 en Ardèche et de 12 % dans la Drôme. Tandis que le budget accordé aux aides directes sur la Métropole de Lyon a augmenté de 39 % sur la même période. Cette baisse de budget dans la Drôme et l'Ardèche est liée au fait que les départements et certains partenaires ont baissé leurs subventions à la suite des budgets non consommés des années précédentes.

La Métropole de Lyon possède le budget le plus élevé avec 6 034 998 euros d'aides directes dédiées en 2023. Cependant, rapporté au nombre d'habitants, en 2021, l'Ardèche possédait le budget le plus important avec un ratio de 3,91 €/habitant, puis la Métropole de Lyon (3,06 €/habitant) et enfin la Drôme (2,72 €/habitant). **Ainsi, selon les territoires, les habitants ne disposent pas du même niveau de soutien**, il est plus important pour les ménages ardéchois que pour des ménages drômois.

LES BUDGETS DES AIDES DIRECTES DÉDIÉES DANS LES 3 DÉPARTEMENTS

Départements	Budget des aides directes en €				
	2021	2022	2023	Évolution 2021/2023	Ratio par habitant en 2021
Ardèche	1 297 086	1 225 364	1 221 503	- 6 %	3,91
Métropole de Lyon	4 352 676	4 961 617	6 034 998	+ 39 %	3,06
Drôme*	1 413 333	1 332 927	1 244 932	- 12 %	2,72

* Correspond aux aides directes dépensées.

Sources : Traitement de la Fondation pour le Logement à partir des données FSL Métropole de Lyon, données Fonds unique logement Ardèche 2020-2024, bilan aides directes FULH du département de la Drôme au 31 décembre 2023.

2. Évolution du nombre d'aides directes du FSL accordées par type d'aide dans les 3 départements

De manière générale, entre 2021 et 2023, le nombre de ménages aidés et le nombre d'aides versées ont diminué sur ces trois départements. Cela pose la question du non-recours aux droits qui augmente et de la méconnaissance des FSL par les ménages.

Les aides à l'accès accordées ont globalement diminué entre 2021 et 2023 sur les trois départements. Elles ont diminué de 10 % en Ardèche et sur la Métropole de Lyon, et de 30 % dans la Drôme.

ÉVOLUTION 2021/2023 DU NOMBRE D'AIDES ACCÈS ACCORDÉES

Départements	Nombre d'aides accès accordées			
	2021	2022	2023	Évolution 2021/2023
Ardèche*	1265	1173	1139	- 10 %
Drôme	830	724	584	- 30 %
Métropole de Lyon	2 644	1996	2 389	- 10 %

* Comprend les dépôts de garantie, 1er loyer, assurance habitation, mobilier, déménagement, frais d'agence.

Sources : données FSL Métropole de Lyon, données Fonds unique logement Ardèche 2020-2024, bilan aides directes FULH du département de la Drôme au 31 décembre 2023.

Les aides au maintien accordées ont augmenté de 8 % dans la Drôme entre 2021 et 2023. Tandis qu'elles ont diminué de 23 % sur la Métropole de Lyon et de 10 % en Ardèche.

ÉVOLUTION 2021/2023 DU NOMBRE D'AIDES MAINTIEN ACCORDÉES

Départements	Nombre d'aides maintien accordées			
	2021	2022	2023	Évolution 2021/2023
Ardèche	1892	1763	1698	- 10 %
Drôme	634	664	684	+ 8 %
Métropole de Lyon	1410	1123	1092	- 23 %

Sources : données FSL Métropole de Lyon, données Fonds unique logement Ardèche 2020-2024, bilan aides directes FULH du département de la Drôme au 31 décembre 2023.

Les aides consacrées à l'eau et l'énergie accordées ont globalement diminué entre 2021 et 2023 sur les trois départements. Elles ont le plus fortement diminué dans la Drôme (- 34 %), puis en Ardèche (- 18 %) et enfin sur la Métropole de Lyon (- 5 %).

ÉVOLUTION 2021/2023 DU NOMBRE D'AIDES EAU/ÉNERGIE ACCORDÉES

Départements	Nombre d'aides eau/énergie accordées			
	2021	2022	2023	Évolution 2021/2023
Ardèche*	1 580	1 301	1 294	- 18 %
Drôme**	5 136	4 544	3 405	- 34 %
Métropole de Lyon**	2 624	2 347	2 487	- 5 %

* Somme des aides au maintien pour impayés d'eau, d'électricité, de gaz et autres énergies.

** Somme des aides énergie et aides eau.

Sources : Traitement de la Fondation pour le Logement à partir des données FSL Métropole de Lyon, données Fonds unique logement Ardèche 2020-2024, bilan aides directes FULH du département de la Drôme au 31 décembre 2023.

3. Montant moyen des aides directes accordées par type d'aide dans les 3 départements en 2023

Le montant moyen des aides directes accordées aux ménages est à peu près le même pour les aides consacrées à l'accès et à l'eau et l'énergie. En revanche, on observe une nette différence dans le montant moyen des aides directes dédiées au maintien entre ces trois territoires, qui s'explique en partie par le niveau très variable du coût du logement entre les territoires tendus et les territoires détendus. Ainsi, le niveau moyen des aides accordées sur la Métropole de Lyon est cinq fois plus élevé que celui de l'Ardèche et 4,5 fois plus élevé que celui de la Drôme.

MONTANT MOYEN DES AIDES DIRECTES ACCORDÉES EN 2023

Départements	Montant moyen en € par ménage et par an des aides directes accordées		
	Accès	Maintien	Eau/Énergie
Ardèche	294	289	267
Drôme	327	317	210**
Métropole de Lyon*	352	1 443	281

* Montant moyen accordé par dossier et non par ménages (puisque certains ménages peuvent déposer plusieurs demandes d'aide).

** Moyenne du montant des aides directes énergie et eau.

Sources : Traitement de la Fondation pour le Logement à partir des données Fonds unique logement Ardèche 2020-2024, bilan aides directes FULH du département de la Drôme au 31 décembre 2023, données Métropole de Lyon.

CHAPITRE 2

TABLEAU DE BORD 2025 - LES DIFFICULTÉS DES MÉNAGES LIÉES AU LOGEMENT EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

1. La situation économique des ménages dans la région **41**
1.1. Une forte évolution de l'indice des prix à la consommation et notamment de l'énergie sur la période récente 41
1.2. Une forte disparité dans le degré d'accessibilité des territoires de la région 42

2. Un accès au logement entravé pour les ménages les plus précaires **48**
2.1. La situation des ménages aux portes du logement 49
2.1.1. Les places en hébergement n'augmentent plus tandis que les besoins bondissent 49
2.1.2. Le regard porté par les pouvoirs publics sur le sans-abrisme dans la région 51
2.1.3. L'observation de l'exclusion du logement sur la Métropole de Lyon 52
2.2. Les files d'attente pour le logement social s'allongent 53
2.2.1. Les demandes de logement social continuent d'augmenter 53
2.2.2. Les délais d'attente pour un logement social s'allongent 56
2.2.3. La mise en œuvre du droit au logement opposable dans la région 59
2.3. La situation de l'offre accessible 64
2.3.1 : Les chiffres de la construction neuve sont historiquement bas 64
2.3.2 : Un niveau de production de logement social soulevant de grosses inquiétudes pour les années qui viennent 65
Zoom/Logement social : inadéquation flagrante entre l'offre et la demande 68
2.3.3 : La production des logements sociaux très abordables (PLAI adaptés) ne décolle pas 70
2.3.4 : La part des logements locatifs sociaux produits en VEFA en hausse dans les territoires détendus 71
2.3.5 : État des lieux du conventionnement du parc privé au 1er janvier 2025 73
2.3.6 : La mise en œuvre de la politique de Logement d'Abord 74
2.3.7 : L'état d'avancement de l'intermédiation locative 77

3. Les difficultés des ménages logés **79**
3.1. Les ménages en situation d'impayés 80
3.1.1. Les ménages en impayés dans le parc HLM 80
3.1.2. L'évolution des expulsions locatives 81
3.2. Le coût du logement 83
3.2.1. Après une hausse ces cinq dernières années, le niveau des loyers est en diminution 83
Zoom/Évolution des loyers sur Grenobles Alpes Métropole et la Métropole de Lyon à partir des observatoires des loyers 84
3.2.2. L'augmentation des dépenses énergétiques 87
3.3. L'état des logements 88
3.3.1. Les situations de mal-logement recensées sur Histologe 88
3.3.2. La précarité énergétique des ménages liée à la mauvaise qualité du logement 89
3.3.3. L'amélioration du parc locatif privé, parent pauvre des politiques de l'ANAH 90

TABLEAU DE BORD 2025 LES DIFFICULTÉS DES MÉNAGES LIÉES AU LOGEMENT *EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES*

Dans le cadre de son éclairage régional sur le mal-logement pour 2025, l'agence Auvergne-Rhône-Alpes met la focale sur le quotidien des personnes confrontées à des situations de précarité liées au logement. Pour de nombreux ménages, le coût du loyer et celui des charges sont de réels défis à l'accès et au maintien dans le logement. Ce tableau de bord rassemble des données pouvant éclairer ces aspects du point de vue des besoins à couvrir du côté des ménages, tout en menant en parallèle une observation des réponses apportées par les politiques publiques.

1. La situation économique des ménages dans la région

Le pouvoir d'achat des ménages s'érode depuis 2023 pendant que les dépenses de logement augmentent pour les plus modestes

D'après le rapport annuel du Conseil économique, social et environnemental sur l'état de la France en 2024[1], les dépenses liées au logement ont augmenté notamment pour les personnes les plus modestes à l'échelle nationale. Le logement constitue en effet le premier poste de dépense contrainte des ménages. Pour 58 % des personnes interrogées, l'accès au logement est la difficulté numéro un en termes d'accès aux services. Par ailleurs, les dépenses énergétiques liées aux logements, en euros constants, ont augmenté de 7,8 % en 2021.

1.1. Une forte évolution de l'indice des prix à la consommation et notamment de l'énergie sur la période récente

De 2015 à aujourd'hui, les indices des prix à la consommation[2], de l'énergie et de référence des loyers[3] ont connu une augmentation.

1 - CESE, Rapport annuel sur l'état de la France 2024.

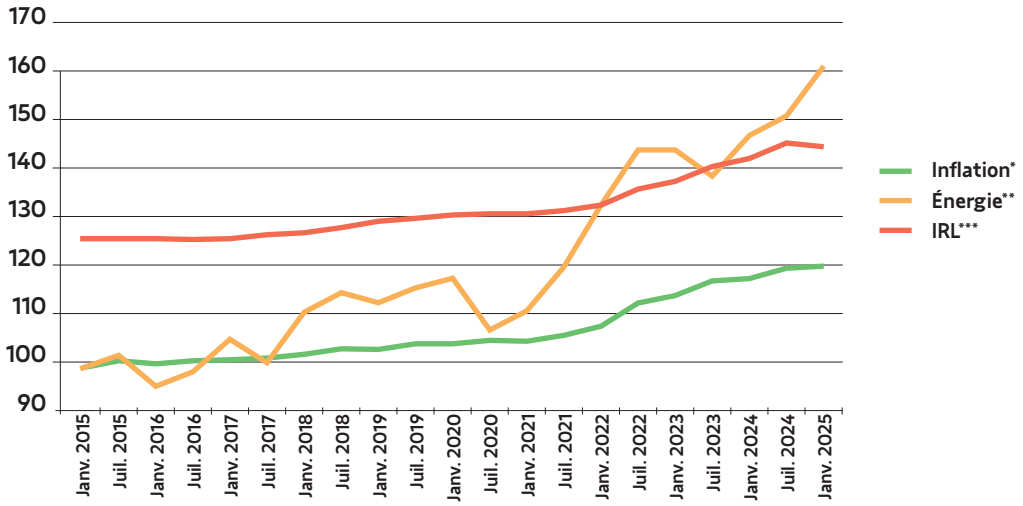
2 - Instrument de mesure de l'inflation.

3 - Indicateur utilisé pour revaloriser le loyer d'un logement en cours de bail pour les locations vides et meublées hors bail étudiant et bail mobilité.

Cependant ces indices n'ont pas augmenté de la même manière entre janvier 2015 et janvier 2025, l'indice des prix à la consommation a augmenté de 21 %, l'indice des prix à l'énergie a augmenté de 63 % et l'indice de référence des loyers a augmenté de 15 %.

Ainsi, l'indice des prix à l'énergie a plus que doublé en 10 ans, amorçant une forte hausse à partir de 2021.

ÉVOLUTION DES INDICES DE PRIX ENTRE 2015 ET 2025



* Indice des prix à la consommation (ensemble hors tabac) – base 100 données 2015.

** Indice des prix à la consommation d'énergie – base 100 données 2015.

*** Indice de référence des loyers - base 100 au 4ème trimestre 1998.

Source : INSEE.

1.2. Une forte disparité dans le degré d'accessibilité des territoires de la région

Les inégalités territoriales en termes de richesse s'accroissent au fil des années

Les dernières données disponibles sur le niveau de vie médian ainsi que sur le taux de pauvreté datent de 2021.

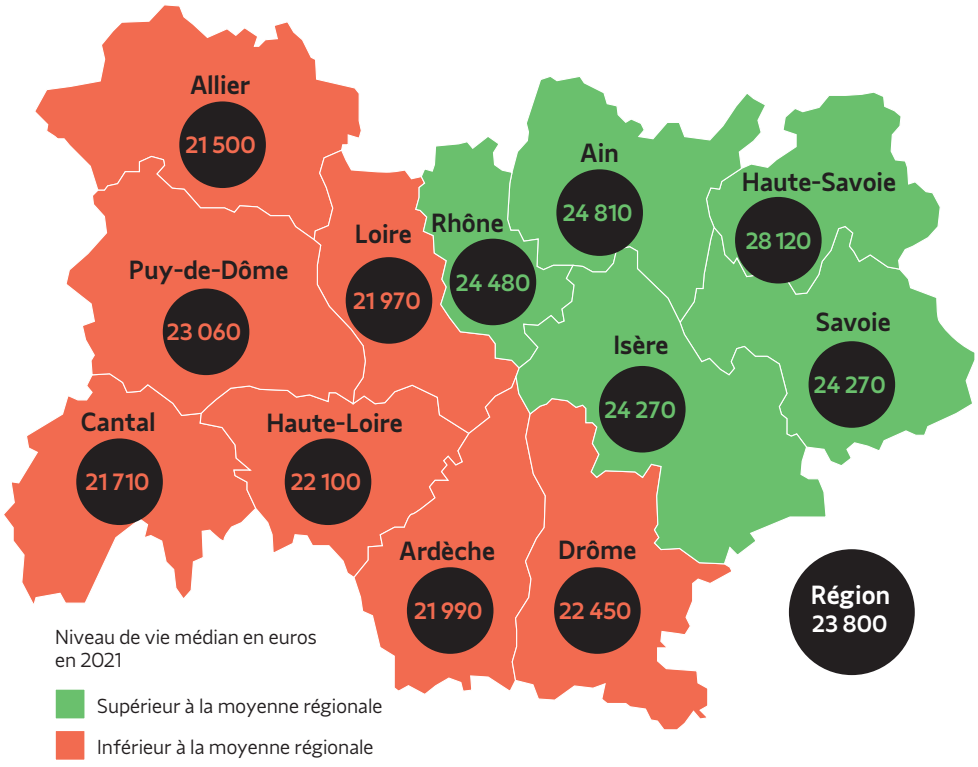
Entre 2014 et 2021, le niveau de vie médian en Auvergne Rhône-Alpes a augmenté de 13,6%, passant de 20 944 euros annuels en 2014 à 23 800 en 2021. Le niveau de vie médian mesure le revenu disponible du ménage, c'est-à-dire ce dont dispose un individu pour vivre compte tenu de la composition du ménage auquel il appartient. En parallèle, le taux de pauvreté a augmenté de 0,6 %. Il correspond à la part de la population vivant avec un revenu disponible inférieur au

seuil de pauvreté, fixé à 60 % du revenu médian (soit 1 216 € pour une personne seule en 2024). Une personne est considérée comme pauvre lorsque son ménage dispose d'un niveau de vie inférieur à ce seuil. Ainsi, la proportion de la population en situation de pauvreté a également progressé entre 2014 et 2021.

Cependant, il existe de fortes disparités territoriales. Entre 2014 et 2021, le niveau de vie médian a augmenté plus rapidement dans les départements de la Haute-Savoie, de l'Ain et du Rhône, qui sont des départements historiquement plutôt « riches », que dans l'Allier et la Loire qui sont des départements plus « pauvres ». On constate donc que les inégalités territoriales s'accroissent au fil des années.

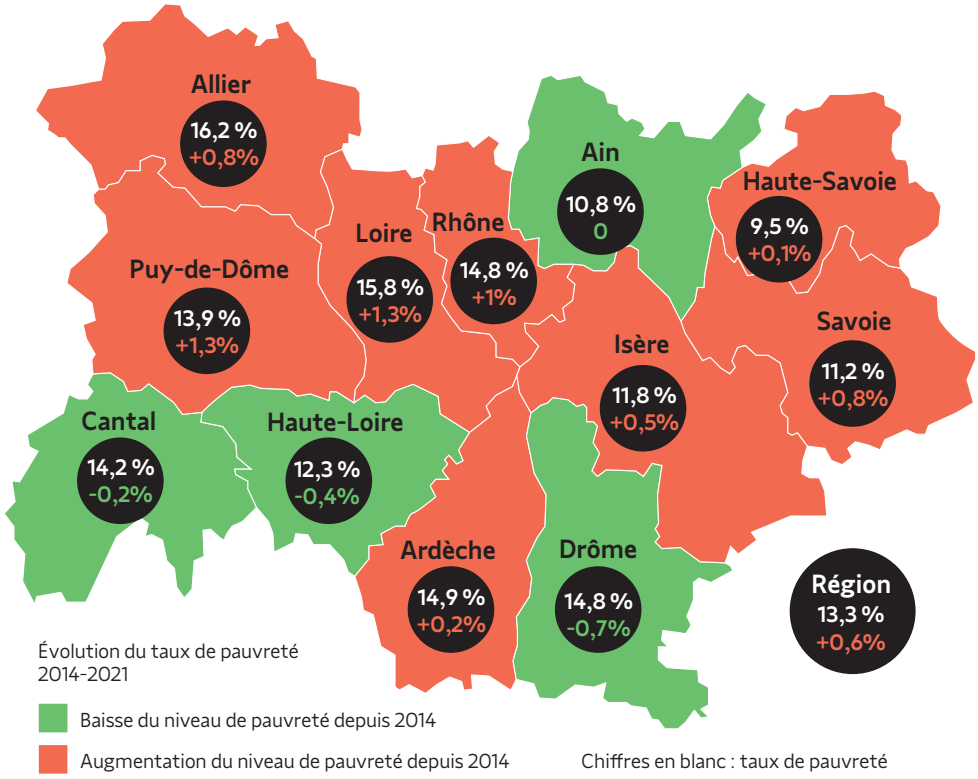
Le taux de pauvreté a également évolué de manière très différente dans les départements entre 2014 et 2021. Il a augmenté dans tous les départements, sauf dans le Cantal, la Haute-Loire et la Drôme, mais à des vitesses différentes. Il a augmenté de moins de 0,6 point de pourcentage dans l'Ain, l'Ardèche, l'Isère, la Savoie et la Haute-Savoie. Mais il a connu une plus forte augmentation, entre 0,7 et 1,3 point de pourcentage dans l'Allier, le Cantal, la Loire, le Puy-de-Dôme, le Rhône et la Savoie.

NNIVEAU DE VIE MÉDIAN PAR DÉPARTEMENT EN 2021



Source : DREETS ; INSEE, Fichier localisé social et fiscal; DGFIP ; CNAF ; CNAV ; CCMSA ; CAF, 2021.

TAUX DE PAUVRETÉ PAR DÉPARTEMENT ENTRE 2014 ET 2021



* Le seuil de pauvreté est fixé à 60% du niveau de vie médian.

Note : Dans Filosofi, le seuil de pauvreté est fixé à 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine.

Sources : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) 2021.

Les différents territoires de la région présentent des valeurs immobilières très variées.

Les ventes immobilières dans l'ancien sur l'année 2024 et l'évolution sur 1 et 5 ans

En Auvergne-Rhône-Alpes, les valeurs immobilières des logements anciens ont globalement augmenté sur 5 ans : les prix au m² des ventes progressent de 16 % pour les appartements et de près de 7 % pour les maisons. Cette augmentation est particulièrement prononcée pour les appartements dans les départements de la Savoie (40 %), de l'Ain (27 %) et de la Haute-Loire (25 %), ainsi qu'en Haute-Savoie (22 %) et dans la Loire (22 %). Pour les maisons, la hausse concerne d'abord le département de la Savoie (26 %), de la Haute-Savoie (25 %) et de l'Ain (23 %) et dans une moindre mesure l'Isère et la Loire (19 %).

Le niveau médian des prix pratiqués à la vente présente de gros écarts selon les territoires, qu'il s'agisse des appartements ou des maisons. Pour les appartements, le prix médian régional s'élève à 2 940 €/m² mais il est nettement inférieur dans la Loire (1 200 € /m²), l'Allier (1 280 €/m²) ou le Cantal (1 320 €/m²). À l'inverse, les départements du Rhône (3 690 €/m²), de la Haute-Savoie (4 280 €/m²) et de la Savoie (3 820 €/m²) affichent des niveaux nettement supérieurs. Pour les maisons, alors que la moyenne régionale est située à 227 000 €, le prix médian des ventes avoisine les 100 000 € dans l'Allier et le Cantal, et dépasse les 300 000 € dans le Rhône et la Haute-Savoie.

On note un ralentissement voire une diminution des valeurs immobilières au cours de l'année 2024. Entre décembre 2023 et novembre 2024, le prix au m² médian des ventes d'appartements dans l'ancien a diminué de 3 % et celui des maisons a diminué de 3 %. Mais ces tendances ne suffisent pas à compenser l'augmentation des prix sur les cinq dernières années.

PRIX AU M² MÉDIAN DE L'IMMOBILIER DANS L'ANCIEN PAR DÉPARTEMENT EN 2024* ET ÉVOLUTION SUR 1 ET 5 ANS

Départements	Appartements anciens			Maisons anciennes		
	Prix m² médian	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans	Prix médian	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
Ain	2 480 €	- 5 %	27,3 %	254 800 €	- 1,6 %	22,8 %
Ardèche	1 460 €	- 0,2%	1,1 %	185 000 €	0 %	16,4 %
Drôme	1 730 €	- 4,8 %	17,7 %	229 700 €	- 4,3 %	14,9 %
Haute-Savoie	4 280 €	1,6 %	22,2 %	454 900 €	- 2,2 %	25,5 %
Isère	2 430 €	- 3,3 %	17,0 %	264 000 €	- 3,1 %	19,1 %
Loire	1 200 €	- 3,9 %	21,9 %	191 000 €	- 4,5 %	19,4 %
Rhône	3 690 €	- 7,8 %	13,6 %	351 500 €	- 7,5 %	13,2 %
Savoie	3 820 €	0,2 %	40,1 %	301 600 €	- 2,7 %	26,3 %
Allier	1 280 €	2,5 %	19,6 %	100 000 €	- 2,9 %	6,4 %
Cantal	1 320 €	0,4 %	14,3 %	107 000 €	- 2,7 %	1,9 %
Haute-Loire	1 370 €	- 1,8 %	25,5 %	134 500 €	0,8 %	16,9 %
Puy-de-Dôme	2 000 €	- 2,3 %	17,4 %	155 300 €	- 1,5 %	- 5,2 %
Région	**2 940 €**	**- 3,1 %**	**16,4 %**	**227 000 €**	**- 3,3 %**	**6,9 %**

* Période du 1er décembre 2023 au 30 novembre 2024.
Source : Notaires de France.

En 2024, on observe des variations des valeurs immobilières des logements dans l'ancien selon les villes. Les villes ayant les prix de vente les plus chers sont Annecy, Lyon, ville et métropole, ainsi que Chambéry. Au contraire, les villes ayant les prix de vente les moins chers sont Saint-Étienne, Privas et Mâcon.

Dans l'ensemble, les principales villes régionales ont connu une augmentation du prix au m² médian de vente de logements dans l'ancien ces cinq dernières années mais une baisse entre décembre 2023 et novembre 2024.

Mais ces variations ne se font pas à la même vitesse selon les villes. Ces cinq dernières années, le prix moyen dans l'ancien a fortement augmenté à Mâcon, Annecy et Chambéry contrairement à Lyon où la hausse a été moindre (+ 3 %). Entre décembre 2023 et novembre 2024, le prix médian des logements dans l'ancien a augmenté de presque 6 % à Aubenas mais a diminué assez fortement à Bourg-en-Bresse (- 10 %) et Lyon, ville (- 9 %) et métropole (- 8 %).

PRIX AU M² MÉDIAN DE L'IMMOBILIER DANS L'ANCIEN DANS QUELQUES VILLES EN 2024* ET ÉVOLUTION SUR 1 ET 5 ANS

Villes	Prix m² médian dans l'ancien*	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
Annecy	5 080 €	- 2,4 %	27 %
Lyon	4 470 €	- 8,8 %	3,1 %
Métropole de Lyon	3 820 €	- 7,9 %	12,8 %
Chambéry	2 730 €	- 3,7 %	25,2 %
Grenoble	2 400 €	- 6,6 %	10 %
Valence	1900 €	- 4,3 %	22 %
Bourg-en-Bresse	1700 €	- 9,7 %	21,8 %
Mâcon	1520 €	- 1 %	33,4 %
Privas	1290 €	- 1,2 %	NC
Saint-Étienne	1140 €	- 5 %	22,5 %
Clermont-Ferrand	2 000 €	- 2,6 %	17,9 %
Montélimar	1660 €	- 3,2 %	NC
Aubenas	1590 €	5,9 %	23 %

* Période du 1er décembre 2023 au 30 novembre 2024.
Source : Notaires de France.

Les ventes immobilières dans le neuf sur l'année 2023 et l'évolution sur 1 et 5 ans

Dans la région, les valeurs immobilières des logements neufs ont globalement augmenté sur cinq ans mais tout comme dans l'ancien, elles sont en diminution entre 2022 et 2023.

Dans le neuf, le prix médian des appartements a augmenté de 19 % entre 2017 et 2023 et celui des maisons a augmenté de 25 %. Entre 2022 et 2023, la diminution des prix est de 1,7 % pour les appartements et de 1, 3 % pour les maisons.

Cependant, il existe une très forte disparité entre les territoires. En effet, en 2023, les prix de vente des logements sont les plus élevés dans les deux Savoie et dans le Rhône tandis qu'ils sont les plus bas dans l'Allier, le Cantal et la Haute-Loire. Par ailleurs, l'évolution des prix des appartements neufs est très différente selon les départements sur cinq ans. En effet, le prix médian des appartements neufs a connu une hausse de 32 % en Haute-Loire et de 25 % dans l'Allier, mais n'a augmenté que de 8 % dans l'Ain et en Ardèche. De même pour l'évolution des prix médians des maisons neuves qui est très différente selon les départements sur cinq ans. En effet, le prix médian des maisons neuves a connu une hausse de 35 % en Haute-Savoie et de 34 % en Savoie, et a augmenté moins fortement dans le Cantal et le Puy-de-Dôme (+ 10 %).

PRIX AU M² MÉDIAN DE L'IMMOBILIER DANS LE NEUF EN 2023 ET ÉVOLUTION SUR 1 ET 5 ANS

Départements	Appartements neufs			Maisons neuves		
	Prix médian	Évolution 2022-2023	Évolution 2017-2023	Prix médian	Évolution 2022-2023	Évolution 2017-2023
Ain	168 000 €	- 4 %	+ 8 %	260 000 €	- 3 %	+ 30 %
Allier	66 500 €	+ 1 %	+ 25 %	100 000 €	- 5 %	+ 11 %
Ardèche	97 000 €	+ 2 %	+ 8 %	190 000 €	- 3 %	+ 23 %
Cantal	75 000 €	0 %	+ 20 %	108 000 €	- 3 %	+ 10 %
Drôme	115 000 €	- 4 %	+ 21 %	245 000 €	+ 1 %	+ 29 %
Isère	145 000 €	- 2 %	+ 13 %	279 000 €	- 2 %	+ 30 %
Loire	81 000 €	- 5 %	+ 21 %	201 450 €	- 3 %	+ 26 %
Haute-Loire	92 500 €	+ 5 %	+ 32 %	133 000 €	+ 3 %	+ 27 %
Puy-de-Dôme	112 000 €	- 1 %	+ 19 %	159 500 €	0 %	+ 10 %
Rhône	220 500 €	- 7 %	+ 21 %	385 000 €	- 6 %	+ 33 %
Savoie	168 000 €	- 1 %	+ 22 %	309 213 €	+ 3 %	+ 34 %
Haute-Savoie	230 652 €	- 1 %	+ 17 %	471 015 €	+ 3 %	+ 35 %
Région	**130 929 €**	**- 1,6 %**	**+ 19 %**	**236 765 €**	**- 1,2 %**	**+ 24,8 %**

Source : Agence d'Urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise, UrbaLyon, 2024.

Les villes ayant les prix de vente les plus chers sont Annecy, Lyon (ville et métropole) ainsi que Chambéry, les villes ayant les prix de vente les moins chers sont Saint-Étienne, Privas et Aubenas.

Dans l'ensemble, les principales villes régionales ont connu une augmentation des prix médians de vente de logements neufs entre 2017 et 2023. Mais cette hausse des prix varie en fonction des villes avec une hausse de près de 40 % à Annecy et de plus de 30 % à Lyon (ville et métropole), ainsi qu'à Saint-Étienne alors qu'à Grenoble, les prix n'ont augmenté que de 9 % sur ces cinq années.

Entre 2022 et 2023, les prix des logements neufs ont augmenté à Montélimar (+ 3 %), Annecy (+ 1,5 %), Chambéry (+ 1,5 %) et Clermont-Ferrand (+ 1 %). Ils ont diminué pour les villes de Bourg-en-Bresse (- 5 %), Aubenas (- 2,5 %), Privas (- 3,5 %), Valence (- 4,5 %), Grenoble (- 13 %), Saint-Étienne (- 1,5 %) et Lyon, ville (- 3 %) et métropole (- 5,5 %).

MOYENNE DE L'ÉVOLUTION DES PRIX AU M² MÉDIAN DE L'IMMOBILIER NEUF DANS QUELQUES VILLES

Villes	Prix médian d'un appartement neuf en 2023	Prix médian d'une maison neuve en 2023	Évolution entre 2022 et 2023 des prix médians dans le neuf	Évolution entre 2017 et 2023 des prix médians dans le neuf
Bourg-en-Bresse	120 000 €	217 500 €	- 5 %	+ 28 %
Aubenas	98 375 €	185 000 €	- 2,5 %	+ 12,5 %
Privas	75 500 €	180 000 €	- 3,5 %	+ 16,5 %
Montélimar	105 000 €	248 750 €	+ 3 %	+ 18 %
Valence	120 000 €	252 165 €	- 4,5 %	+ 19 %
Grenoble	138 000 €	335 600 €	- 13 %	+ 9 %
Saint-Étienne	73 500 €	220 750 €	- 1,5 %	+ 30,5 %
Clermont-Ferrand	113 200 €	218 080 €	+ 1 %	+ 23,5 %
Métropole de Lyon	227 500 €	460 250 €	- 5,5 %	+ 30 %
Lyon	262 825 €	691 600 €	- 3 %	+ 36 %
Chambéry	167 650 €	435 575 €	+ 1,5 %	+ 29,5 %
Annecy	300 000 €	683 000 €	+ 1,5 %	+ 39 %

Source : Traitement de la Fondation pour le Logement à partir des données de l'Agence d'Urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise, UrbaLyon, 2024.

2. Un accès au logement entravé pour les ménages les plus précaires

Dans un contexte de baisse du pouvoir d'achat et de hausse du coût de la vie, l'accès au logement est devenu la première difficulté d'une majorité de ménages en situation de pauvreté. En effet, les demandes de logement et d'hébergement sont de plus en plus nombreuses tandis que l'offre ne suit pas. La région connaît une véritable crise du logement avec la hausse des coûts liés au logement et des taux d'intérêt, tandis que les chiffres de la construction neuve baissent et la production de logements très sociaux est en fort recul.

2.1. La situation des ménages aux portes du logement

2.1.1. Les places en hébergement n'augmentent plus tandis que les besoins bondissent

Dans la région, très peu de places d'hébergement se libèrent, le nombre de places a même diminué de 0,8 % entre 2023 et 2024. Les départements ayant connu le plus de fermetures de places d'hébergement dans la région sont la Drôme (- 15,3 %), le Puy-de-Dôme (- 7,7 %), l'Isère (- 5,4 %), la Haute-Loire (- 3,9 %) et l'Ardèche (- 1,5 %). Par conséquent, les délais d'obtention de places en hébergement d'urgence et d'insertion s'allongent. Dans le même temps, les files de demandeurs grossissent, conduisant à des critères de priorisation malgré le principe d'accueil inconditionnel de l'hébergement d'urgence. D'autant plus que le nombre de places en hébergement est à prendre avec précaution car sur le parc au 31 décembre 2024, la part de places fixes[4] est de 38 % tandis que les places variables[5] représentent 62 % du parc total d'hébergement. Ainsi, le nombre de places en hébergement est très volatile.

LES PLACES D'HÉBERGEMENT EN 2023 ET 2024

Départements	Places d'hébergement en 2023*	Places d'hébergement en 2024**	Évolution 2023-2024
Ain	887	900	+ 1,5 %
Allier	407	417	+ 2,5 %
Ardèche	276	272	- 1,5 %
Cantal	85	88	+ 3,5 %
Drôme	826	700	- 15,3 %
Isère	3 400	3 217	- 5,4 %
Loire	1 653	1 631	- 1,3 %
Haute-Loire	231	222	- 3,9 %
Puy-de-Dôme	1 756	1 620	- 7,7 %
Rhône	8 172	8 459	+ 3,5 %
Savoie	566	583	+ 3 %
Haute-Savoie	1 204	1 208	+ 0,3 %
Région	**19 463**	**19 317**	**- 0,8 %**

* Photographie au 31/12/2023 présentant la part de places fixes (CHRS, places en résidences hôtelières à vocation sociale, places HUAS, places d'hébergement d'urgence femmes victimes de violence, et places d'hébergement d'urgence dédiées aux femmes sortant de maternité) et des places dites variables (autres places d'HU hors CHRS et hôtel).

** Parmi les places d'hébergement financées sur le BOP 177, les places d'urgence et d'insertion ne sont plus distinguées. Le suivi DREETS est effectué en moyenne annuelle sur l'année toute catégorie de places confondues (hôtel, CHRS, HU hors CHRS).

Source : FINESS et Enquête AHI DREETS ARA en 2024.

4 - Places ayant vocation à perdurer telles que les places en CHRS autorisées sur 15ans, places en RHVS, places HUAS, places d'hébergement d'urgence femmes victimes de violence, places d'hébergement d'urgence dédiées aux femmes sortant de maternité.

5 - Places pour lesquelles une action est possible (variation de la volumétrie en vue d'atteindre la cible).

MOYENNE DES PLACES D'HÉBERGEMENT OUVERTES EN 2024

Départements	Parc au 31.12.2024	Total places fixes*	Places variables**
Ain	974	307	667
Allier	439	147	292
Ardèche	258	219	39
Cantal	87	62	25
Drôme	717	343	374
Isère	3 224	1681	1543
Loire	1 650	605	1045
Haute-Loire	224	132	92
Puy-de-Dôme	1 619	332	1 287
Rhône	8 556	2 563	5 993
Savoie	602	429	173
Haute-Savoie	1 256	617	639
Région	**19 606**	**7 437**	**12 169**

* Places ayant vocation à perdurer telles que les places en CHRS autorisées sur 15 ans, places en RHVS, places HUAS, places d'hébergement d'urgence femmes victimes de violence, places d'hébergement d'urgence dédiées aux femmes sortant de maternité.

** Places pour lesquelles une action est possible (variation de la volumétrie en vue d'atteindre la cible).

Source : DREETS 2024.

Dans la région en 2024 nous n'avons pas pu obtenir le volume de demandeurs distincts ayant fait une demande d'hébergement. En effet, un demandeur peut réaliser une demande dans plusieurs départements. Cependant, certains départements enregistrent beaucoup plus de demandes d'hébergement d'urgence et/ou insertion, il s'agit du Rhône, de l'Isère, de la Haute-Savoie, de la Loire et du Puy-de-Dôme. Malheureusement, il n'y a aucune visibilité des réponses qui sont apportées aux demandes d'hébergement. Les données sur le nombre d'orientations, d'attributions effectives et de sorties vers le logement n'ont pas pu nous être communiquées. L'évolution du nombre de demandeurs entre 2023 et 2024 est difficile à interpréter. En effet certains territoires où le sans-abrisme est le plus accentué, comme le Rhône et l'Isère, voient le nombre de sollicitations diminuer. On peut supposer que les personnes, n'ayant que très peu de chances de se voir attribuer une solution, se détournent des dispositifs.

DEMANDES D'HÉBERGEMENT EN 2024

Départements	Nombre de personnes distinctes ayant fait au moins une demande d'urgence et/ou insertion en 2023*	Nombre de personnes distinctes ayant fait au moins une demande d'urgence et/ou insertion en 2024	Évolution 2023-2024 des demandes d'hébergement urgence et insertion
Ain	4 853	4 021	- 17,1 %
Allier	2 091	2 268	+ 8,4 %
Ardèche	1 518	2 357	+ 55,2 %
Cantal	679	982	+ 44,6 %
Drôme	4 429	4 518	+ 2 %
Isère	10 342	10 042	- 2,9 %
Loire	6 314	6 360	+ 0,7 %
Haute-Loire	1 062	1 450	+ 36,5 %
Puy-de-Dôme	6 989	5 946	- 14,9 %
Rhône	26 019	23 810	- 8,4 %
Savoie	3 158	3 416	+ 8,1 %
Haute-Savoie	9 815	8 668	- 11,6 %

Source : Extractions SI-SIAO 115 et insertion, DREETS 2024.
* Le calcul des personnes distinctes n'est pas au niveau régional mais départemental.

2.1.2. Le regard porté par les pouvoirs publics sur le sans-abrisme dans la région

Depuis 2019, la DIHAL (Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement) suit la mise en œuvre de la politique de résorption des bidonvilles via la plateforme Résorption Bidonvilles. Les utilisateurs de la plateforme (agents de l'État et des collectivités, les associations) renseignent et suivent en temps réel l'implantation des bidonvilles et grands squats, les actions de résorption et leurs résultats. Ce recensement reste partiel mais rend compte de la connaissance du sujet par les pouvoirs publics et permet de commencer à mesurer les effets de la politique menée sur les territoires dans ce domaine. Force est de constater que les opérations de résorption sont peu nombreuses : sur les 98 sites répertoriés dans la région en 2024, seuls dix sites ont fait l'objet de résorption. À noter que pour qu'un site (de plus de 10 personnes) soit considéré comme résorbé, il faut qu'une solution pérenne de logement ou d'hébergement soit mise en place pour 66 % des habitants du site seulement.

Par rapport au recensement précédent, le nombre d'habitants en squats et bidonvilles est passé de 2 216 personnes en février 2024 à 2 018 personnes en mars 2025.

RECENSEMENT MENÉ PAR LA PLATEFORME RÉSORPTION-BIDONVILLES EN MARS 2025

Départements	Nombre et type de sites				Nombre d'habitants	Sites avec accès à l'eau (et nombre d'habitants couverts)	Sites résorbés en 2024
	Immeuble bâti	Terrain/ espace public	Autres	Total			
Isère	8	9	8	25	259	8 (205 hbts)	6
Drôme	0	2	0	2	23	0	0
Puy-de-Dôme	3	4	0	7	188	0	0
Rhône	34	17	2	53	1 401	19 (623 hbts)	2
Haute-Savoie	6	9	0	15	147	4 (50 hbts)	2
Région	**51**	**41**	**10**	**102**	**2 018**	**31 (878 hbts)**	**10**

Source : plateforme résorption-bidonvilles, DIHAL, données au 05/03/2025.

2.1.3. L'observation de l'exclusion du logement sur la Métropole de Lyon

La mission sans-abrisme de l'Alpil voit le nombre de demandeurs augmenter tandis que le nombre de solutions d'hébergement ou de logement diminue

Alors que le nombre de ménages reçus par l'association augmente d'année en année, les solutions d'accès à un logement ou une place d'hébergement ne font que diminuer. Parmi les 303 ménages accompagnés par l'Alpil en 2024, 200 sont des nouveaux contacts et n'avaient jamais été rencontrés précédemment. Ainsi, il existe un réel turnover de ménages sans solutions de logement.

Par ailleurs, l'Alpil note qu'en 2024, aucune personne seule rencontrée n'a intégré un hébergement d'urgence par le biais de la Maison de la Veille Sociale du Rhône.

Les personnes restent de plus en plus longtemps à la rue alors même que l'accès à une mise à l'abri est un droit.

BILAN DE LA MISSION DE LUTTE CONTRE LE SANS-ABRISME DE L'ALPIL

	Sorties sur sites	Permanences	Ménages reçus en permanences fixes	Accès à une solution de logement ou d'hébergement*
2020	113	18	292	117 (33 % des situations)
2021	92	47	240	117 (33 % des situations)
2022	119	47	260	49 (21 % des situations)
2023	119	48	300	53 (17 % des situations)
2024	90	41	303	45 (15 % des situations)

* Hors personnes en demande d'asile qui ont pu être orientées par l'Ofii en CADA ou les personnes mises à l'abri à l'hôtel par la Métropole de Lyon.
Sources : Traitement de la Fondation pour le Logement des rapports d'activité de l'Alpil, 2020 à 2024.

L'augmentation du nombre d'enfants sans-abri recensés par le collectif Jamais Sans Toit

Jamais Sans Toit est un collectif rassemblant les parents d'élèves, habitants et enseignants qui se mobilisent pour soutenir les enfants scolarisés de la Métropole de Lyon, sans logement ni hébergement. Ce collectif recense le nombre d'enfants sans solution officielle d'hébergement sur la métropole lyonnaise et la commune de Lyon.

Au 15 février 2025, le collectif dénombre 400 enfants sans solution officielle d'hébergement (dont 38 bébés) sur la métropole lyonnaise. Cela correspond à 187 familles (dont 107 mères isolées). En un an, le nombre d'enfants sans abri a augmenté de 30 % sur la métropole lyonnaise et a été multiplié par cinq si l'on remonte à février 2022.

Sur la commune de Lyon, au 15 février 2025, 193 enfants sont sans toit dont 21 bébés, ce qui représente 96 familles dont 56 mères isolées. Par ailleurs, 24 établissements scolaires sont occupés, 4 collèges et 20 écoles, et abritent chaque nuit 96 enfants.

2.2. Les files d'attente pour le logement social s'allongent

2.2.1. Les demandes de logement social continuent d'augmenter

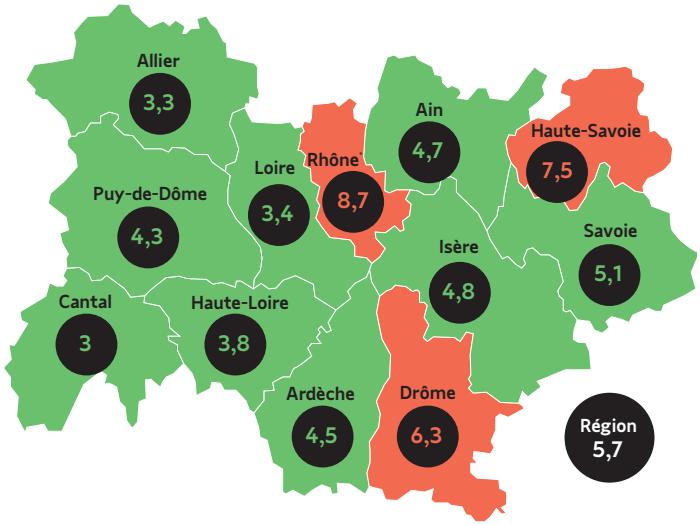
Le nombre de demandeurs de logement social continue sa tendance à la hausse. Au 1er janvier 2024, il est supérieur de 20 000 à ce qu'il était un an auparavant. La progression est globalement de 7 % et elle concerne tous les départements de la région. Cette progression est la plus forte dans l'Allier, la Haute-Loire, l'Ain et la Haute-Savoie.

En parallèle, le nombre de logements attribués diminue d'année en année. Alors qu'il était de 58 000 en 2017, il est descendu en dessous des 50 000 en 2024. Cette diminution des attributions de logements sociaux est liée à la baisse de la production de nouveaux logements sociaux ainsi qu'au manque de rotation dans le parc existant.

Par conséquent, l'indice de pression, faisant le rapport entre le nombre de demandeurs et le nombre d'attributions, augmente d'année en année. Il a atteint 5,7 au 1er janvier 2025 sur l'ensemble de la région alors qu'il était de 4,2 au 1er janvier 2022. Il est le plus élevé dans les zones tendues : 8,7 dans le Rhône, 7,5 en Haute-Savoie, 6,3 dans la Drôme.

Si on observe l'évolution du nombre des demandeurs attendant un logement social sur une période plus longue, il faut rappeler qu'il était de 197 000 au 1er janvier 2017. D'où une augmentation de 45 % en 8 ans (+ 88 000 demandeurs). La situation devient intolérable pour la file des demandeurs dont les délais d'attente s'allongent inexorablement. En 2017, il y avait eu 1 attribution pour 2,9 demandeurs. Aujourd'hui, ce ratio a doublé.

LES INDICES DE PRESSION POUR L'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT SOCIAL DANS LA RÉGION EN 2024



L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL PAR DÉPARTEMENT

Départements	Demandes actives au 1er janvier 2024	Demandes actives au 1er janvier 2025	Évolution de la demande active entre 2024 et 2025	Radiation pour attribution au cours de l'année 2024	Indice de pression au 01/01/2025 (nombre de demandes pour une attribution)**
Ain	19 280	21 469	+ 11,3 %	4 612	4,7
Allier	5 808	7 041	+ 21,2 %	2 111	3,3
Ardèche	6 610	7 012	+ 6,1 %	1 566	4,5
Cantal	2 162	2 273	+ 5,1 %	769	3
Drôme	15 186	16 601	+ 5,3 %	2 627	6,3
Isère	37 501	39 005	+ 4 %	8 208	4,8
Loire	18 324	19 128	+ 4,3 %	5 668	3,4
Haute-Loire	2 858	3 220	+ 12,6 %	840	3,8
Puy-de-Dôme	15 736	17 132	+ 8,8 %	4 024	4,3
Rhône*	95 009	100 299	+ 5,5 %	11 574	8,7
Savoie	14 251	15 248	+ 7 %	2 963	5,1
Haute-Savoie	33 247	36 682	+ 10,3 %	4 900	7,5
Région	**265 972**	**285 110**	**+ 7,2 %**	**49 862**	**5,7**

Source : Ministère en charge du logement – DGALN/DHUP/DREAL AURA GIP SNE – Infocentre UNIQUE SNE (univers complet).
Données du : « 07/02/2025 et 14/02/2025 » éditées le « 13/02/2025 et le 20/02/2025 ».

* Métropole de Lyon comprise.

** Cet indice est un indicateur théorique calculé par la Fondation pour le Logement à partir du ratio demande active au 01/01/2025/radiation pour attribution au cours de l'année 2024.

En 2024, les radiations de demandeurs représentent 163 128 demandes, soit près de 20 000 de moins que le nombre des nouvelles demandes enregistrées (182 266). Cette différence correspond à l'accroissement du nombre de demandeurs lors de l'année écoulée.

À peine 30 % de ces radiations le sont pour motif d'attribution d'un logement (49 862, soit 31 %). La plupart de ces radiations le sont pour non-renouvellement de la demande (101 004, soit 62 % du total des radiés). Même si parmi ces non-renouvellements, il y a ceux qui ont trouvé une solution de logement ou qui ont quitté la région, de nombreux ménages ignorent encore qu'ils doivent renouveler leur demande pour qu'elle reste active. Alors le nombre total des ménages demandeurs est très probablement sous-évalué.

Pour les quelque 12 000 ménages radiés restants, ils le sont pour abandon explicite de leur demande.

LES MOTIFS DE RADIATION DES DEMANDEURS EN 2024

Départements	Radiation pour abandon	Radiation pour non-renouvellement	Radiation pour attribution	Évolution des radiations pour attributions entre 2023 et 2024	Total radiations en 2024
Ain	1288	8 427	4 612	**- 11,8 %**	14 332
Allier	392	3 001	2 111	**+ 1,3 %**	5 505
Ardèche	484	3 332	1 566	**+ 15,4 %**	5 384
Cantal	136	1 262	769	**- 13,1 %**	2 169
Drôme	730	6 640	2 627	**+ 0,7 %**	10 000
Isère	1 583	14 113	8 208	**+ 4,4 %**	23 910
Loire	958	9 088	5 668	**+ 1,6 %**	15 718
Haute-Loire	396	1 558	840	**- 3,3 %**	2 835
Puy-de-Dôme	455	8 258	4 024	**- 7,8 %**	12 737
Rhône*	3 086	28 986	11 574	**+ 1 %**	43 649
Savoie	943	5 657	2 963	**- 2,7 %**	9 566
Haute-Savoie	1 739	10 682	4 900	**- 4,2 %**	17 323
Région	**12 190**	**101 004**	**49 862**	**- 1,1 %**	**163 128**

Source : Ministère en charge du logement – DGALN/DHUP/DREAL AURA GIP SNE – Infocentre UNIQUE SNE (univers complet).
Données du : « 07/02/2025 et 14/02/2025 » éditées le « 13/02/2025 et le 20/02/2025 ».

2.2.2. Les délais d'attente pour un logement social s'allongent

Les délais d'attente anormalement longs correspondent aux délais d'attente supérieurs ou égaux à 2 ans[6] pour obtenir une proposition de logement social. Parmi les demandeurs de logement social dans la région en 2024, un quart est en attente anormalement longue.

La part des demandeurs en attente anormalement longue est particulièrement élevée dans le Rhône où plus d'un tiers des demandes de logement social ont plus de 2 ans.

Par rapport à 2017, la part des demandeurs attendant un logement social depuis plus de 2 ans a augmenté dans tous les départements sauf dans le Puy-de-Dôme.

LES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL DEPUIS 2 ANS ET PLUS EN 2017

Départements	Demandes de plus de 2 ans*	Total des demandeurs	Part des demandes depuis 2 ans et plus
Ain	1 259	14 300	**8,8 %**
Allier	577	6 085	**9,5 %**
Ardèche	363	5 207	**7 %**
Cantal	118	1 781	**6,6 %**
Drôme	2 080	12 850	**16,2 %**
Isère	5 690	29 843	**19,1 %**
Loire	1 371	13 779	**10 %**
Haute-Loire	151	2 265	**6,7%**
Puy-de-Dôme	2 780	16 323	**17 %**
Rhône	14 566	73 270	**19,9 %**
Savoie	1 931	11 686	**16,5 %**
Haute-Savoie	5 083	23 095	**22 %**
Région	**35 969**	**210 484**	**17,1 %**

* Situation à fin décembre 2017.

Source : traitement de la Fondation pour le Logement à partir des données ministère en charge du Logement DGALN/DHUP - infocentre numéro Unique SNE données 2017.

6 - La loi du 5 mars 2007 instituant le Droit au Logement Opposable donne le cadre général d'un délai d'attente anormalement long défini par arrêté préfectoral pour les demandeurs d'un logement social

LES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL DEPUIS 2 ANS ET PLUS EN 2024

Départements	Demandes de plus de 2 ans*	Total des demandeurs	Part des demandes depuis 2 ans et plus
Ain	3 441	21 455	**16 %**
Allier	615	7 001	**8,8 %**
Ardèche	996	6 984	**14,3 %**
Cantal	177	2 240	**7,9 %**
Drôme	3 311	16 589	**20 %**
Isère	9 681	38 971	**24,8 %**
Loire	2 412	19 107	**12,6 %**
Haute-Loire	163	3 214	**5 %**
Puy-de-Dôme	2 097	16 975	**12,3 %**
Rhône	34 015	100 155	**34 %**
Savoie	3 176	15 244	**20,8 %**
Haute-Savoie	9 526	36 624	**26 %**
Région	**69 610**	**284 559**	**24,5 %**

* Situation à fin décembre 2024.

Source : traitement de la Fondation pour le Logement à partir des données ministère en charge du Logement DGALN/DHUP - infocentre numéro Unique SNE données 2024, éditées le 02/02/2025.

ÉVOLUTION DES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL ATTENDANT DEPUIS 2 ANS ET PLUS

Départements	Évolution des demandes de plus de 2ans* entre 2017 et 2024	Évolution en point de pourcentage de la part des demandes depuis 2 ans et plus entre 2017 et 2024
Ain	+ 173 %	+ 7,2
Allier	+ 7 %	- 0,7
Ardèche	+ 174 %	+ 7,3
Cantal	+ 50 %	+ 1,3
Drôme	+ 59 %	+ 4
Isère	+ 70 %	+ 6
Loire	+ 76 %	+ 3
Haute-Loire	+ 8 %	- 1,7
Puy-de-Dôme	- 25 %	- 5
Rhône	+ 134 %	+ 14
Savoie	+ 64 %	+ 4
Haute-Savoie	+ 87 %	+ 4
Région	**+ 94 %**	**+ 7**

Source : traitement de la Fondation pour le Logement à partir des données ministère en charge du Logement DGALN/DHUP - infocentre numéro Unique SNE données 2017 et 2024, éditées le 02/02/2025.

Zoom sur les demandeurs en difficulté avec le coût des loyers

L'observation des catégories « logement trop cher » et « procédure d'expulsion » dans les motifs prioritaires des demandeurs d'un logement social permet d'apprécier (partiellement) la situation des ménages en difficulté avec le coût du logement. Le tableau qui suit indique, par département, le nombre de demandeurs de logement social pour ces deux motifs.

Parmi les demandeurs de logement social, on constate une augmentation des demandeurs pour le motif logement trop cher entre fin 2017 et fin 2024, de l'ordre de 53 % sur l'ensemble de la région. Cette catégorie de demandeurs augmente dans tous les départements d'au moins 40 % et même de plus de 60 % dans l'Ain, dans le Rhône et en Haute-Savoie. Aujourd'hui, près de 15 % des demandeurs d'un logement social le sont parce que le loyer qu'ils supportent actuellement est trop élevé.

Par ailleurs, la catégorie procédure d'expulsion augmente fortement dans tous les départements. Globalement l'augmentation entre fin 2017 et fin 2024 est de 83 %. Ce nombre a plus que triplé en Haute-Loire (bien que les volumes restent faibles), mais surtout plus que doublé dans le Rhône, dans l'Ain et presque dans la Haute-Savoie qui sont les trois départements de la région où le marché du logement est le plus tendu et donc les loyers les plus élevés.

NOMBRE DE DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL PAR CATÉGORIES DE MOTIF DE DEMANDE

Départements	En procédure d'expulsion			Logement trop cher		
	2017	2024	Évolution 2017-2024	2017	2024	Évolution 2017-2024
Ain	103	208	+ 102 %	1 553	2 758	+ 78 %
Allier	74	83	+ 12 %	678	944	+ 39 %
Ardèche	55	85	+ 55 %	647	909	+ 41 %
Cantal	16	22	+ 38 %	181	254	+ 40 %
Drôme	110	153	+ 39 %	1 651	2 262	+ 37 %
Isère	205	370	+ 80 %	4 121	5 857	+ 42 %
Loire	98	176	+ 80 %	1 858	2 796	+ 50 %
Haute-Loire	9	29	+ 222 %	299	442	+ 48 %
Puy-de-Dôme	102	151	+ 48 %	2 031	2790	+ 37 %
Rhône	614	1 254	+ 104 %	8 637	13 862	+ 61 %
Savoie	73	117	+ 60 %	1 544	2 149	+ 39 %
Haute-Savoie	207	397	+ 92 %	3 547	5 802	+ 64 %
Région	**1 666**	**3 045**	**+ 83 %**	**26 747**	**40 825**	**+ 53 %**

Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP/DREAL AURA GIP SNE - Infocentre NUNIQUE SNE (univers complet).
Données du : « 07/02/2025 et 14/02/2025 » éditées le « 13/02/2025 et le 20/02/2025 ».

2.2.3. La mise en œuvre du droit au logement opposable dans la région

Le 5 mars 2007, la loi DALO a rendu opposable le droit au logement rendant ainsi l'État garant du droit à un logement ou un hébergement décent. Le DALO permet aux personnes rencontrant des difficultés à se loger dignement d'être reconnues prioritaires. Pour être reconnus prioritaires, il faut que les demandeurs saisissent une commission départementale.

Dans la région, les recours concernant le logement représentent, en 2024, 8.07 % des recours déposés au niveau national, ils sont en hausse de 6,61 % par rapport à 2023. Tandis que les recours pour l'hébergement représentent 18.93 % des recours déposés au niveau national, ils sont en hausse de 5.83 % par rapport à 2023.

Cette augmentation des recours logement et hébergement s'observe dans la région depuis 2017. En effet, les recours logement ont globalement augmenté de 69 % entre 2017 et 2024, et de 70 % pour les recours hébergement. Les départements du Rhône et de la Haute-Savoie représentent à eux-seuls environ 75 % des recours logement. Pour les recours hébergement, le Rhône, concentre plus des deux-tiers des recours de la région.

Dans le même temps, on observe une diminution des décisions favorables : près de 17 % pour le logement, et 16 % pour l'hébergement.

En 2024, plus de la moitié des recours logement avec décisions ont été rejetés (58 %) et presque la moitié des recours hébergement avec décisions ont été rejetés (45 %). Ces rejets explicites ont augmenté de 7,7 points de pourcentage pour les recours logement avec décisions et de 12,8 points de pourcentage pour les recours hébergement avec décisions.

LES RECOURS LOGEMENT DANS LE CADRE DU DALO SUR L'ANNÉE 2024

Départements	Recours logement reçus en 2024	Recours logement reçus en 2017	Évolution recours logement 2017 - 2024	Décisions logement favorables	% de décisions favorables	% de rejets explicites
Ain	315	114	+ 176 %	57	18 %	64 %
Allier	93	40	+ 133 %	44	47 %	28 %
Ardèche	109	19	+ 474 %	41	38 %	48 %
Cantal	5	0	- 100 %	3	60 %	25%
Drôme	357	89	+ 301 %	94	26 %	52 %
Isère	724	690	+ 5 %	173	24 %	42 %
Loire	275	48	+ 473 %	117	42 %	36 %
Haute-Loire	9	2	+ 350 %	2	22 %	0 %
Puy-de-Dôme	217	233	- 7 %	42	19 %	54 %
Rhône	5 092	3 002	+ 70 %	1 426	28 %	62 %
Savoie	456	147	+ 210 %	127	28 %	58 %
Haute-Savoie	2 386	1 571	+ 52 %	354	15 %	60 %
Région	**10 038**	**5 955**	**+ 69 %**	**2 480**	**25 %**	**58 %**

Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP/DREAL AURA - Infocentre Infodalo (univers complet), données du 07/02/25 éditées le 21/02/25.

Les recours logement déposés en 2024 (notamment à partir du quatrième trimestre) n'ont pas tous été suivis d'une décision étant donné les délais d'instruction (3 mois ou 6 mois pour le recours logement). Le taux de décision favorable est calculé uniquement sur les décisions prises au 17/02/25.

LES RECOURS HÉBERGEMENT DANS LE CADRE DU DALO SUR L'ANNÉE 2024

Départements	Recours hébergement reçus en 2024	Recours hébergement reçus en 2017	Évolution recours hébergement 2017 - 2024	Décisions hébergement favorables	% de décisions favorables	% de rejets explicites
Ain	12	3	+ 300 %	2	17 %	42 %
Allier	0	1	- 100 %	0	NC	0 %
Ardèche	8	1	+ 700 %	6	75 %	25 %
Cantal	0	0	0	0	NC	0 %
Drôme	107	7	1 429 %	74	69 %	24 %
Isère	355	191	+ 86 %	140	39 %	42 %
Loire	64	7	+ 814 %	42	66 %	27 %
Haute-Loire	0	0	0	0	NC	0 %
Puy-de-Dôme	7	22	- 68 %	4	57 %	14 %
Rhône	1 281	746	+ 72 %	606	47 %	49 %
Savoie	4	3	+ 33 %	0	NC	67 %
Haute-Savoie	87	150	- 42 %	44	51 %	31 %
Région	**1 925**	**1131**	**+ 70 %**	**918**	**48 %**	**45 %**

Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP/DREAL AURA - Infocentre Infodalo (univers complet), données du 07/02/25 éditées le 21/02/25.
La totalité des recours hébergements déposés en 2024 n'ayant pas été suivis d'une décision compte tenu des délais d'instruction, le taux de décisions favorable est calculé uniquement sur les décisions prises au 17/02/25.

Le délai d'instruction règlementaire pour les recours logement est de 90 jours pour tous les départements. Si celui-ci est respecté dans la majeure partie de la région, les départements de la Haute-Savoie et de l'Isère affichent des délais d'instruction au-delà des délais prévus par la loi.

Le délai de mise en œuvre des décisions est de 90 jours pour tous 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. Ce délai de mise en œuvre est très peu respecté, en effet seuls les départements de l'Ardèche, du Cantal, de la Haute-Loire et du Puy-de-Dôme les respectent. Les autres départements dépassent largement les délais, à commencer par le Rhône où le délai moyen de mise en œuvre des décisions atteint 329 jours.

DÉLAIS D'INSTRUCTION DES RECOURS LOGEMENT DANS LE CADRE DU DALO SUR L'ANNÉE 2024

Départements	Délai moyen d'instruction et de décision hors délai de suspension (en jours)	Délai moyen de mise en œuvre des décisions logement (en jours)
Ain	70	111
Allier	48	117
Ardèche	35	80
Cantal	45	67
Drôme	58	178
Isère	157	251
Loire	73	199
Haute-Loire	52	67
Puy-de-Dôme	68	84
Rhône	86	329
Savoie	65	96
Haute-Savoie	156	223
Région	**106**	**267**

Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP/DREAL AURA - Infocentre Infodalo (univers complet), données du 20/02/25 éditées le 21/02/25.

MOTIFS DES RECOURS LOGEMENT DANS LA RÉGION EN 2024

Motifs	Dépôt	Décisions favorables	L/H*
Total	10 038	3 450	2 294
Dépourvu de logement / hébergé chez un particulier	3 847	1389	1010
Menacé d'expulsion sans relogement	1398	511	224
Hébergé de façon continue dans une structure d'hébergement, logé dans un logement de transition, dans un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale	1145	583	473
Logement non décent ou suroccupé	1780	625	440
Délai anormalement long	2 338	863	596
Logements inadaptés au handicap du requérant ou d'une personne à charge	1155	452	206

* Ceux qui après décisions favorables se sont vus proposer un logement qu'ils ont accepté.

Source : Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP/DREAL AURA - Infocentre Infodalo (univers complet), données du 20/02/25 éditées le 21/02/25.

Zoom
Décision d'allonger le délai anormalement long sur le Rhône

Un arrêté de la préfecture du Rhône, publié le 21 novembre 2024, a allongé le délai au-delà duquel les personnes qui ont déposé une demande de logement locatif social peuvent saisir la commission de médiation du droit au logement opposable du Rhône. En effet, il est passé de 24 mois à 42 mois pour les primo-demandeurs et 48 mois pour les demandes de mutations.

La préfecture mentionne les circonstances locales de forte tension sur les territoires du Département du Rhône et de la Métropole de Lyon concernant l'accès au logement ainsi que les délais moyens d'attribution de logements constatés pour les demandeurs de logement social, pour justifier la révision de ces délais. Pourtant, l'allongement de ces délais va impacter de manière très concrète un certain nombre de ménages qui ne sont pas dans les autres critères de priorisation du DALO, mais qui peuvent connaître le mal-logement. Alors ces personnes vont devoir attendre près de deux ans de plus, avec le risque de voir leur situation se dégrader et de se décourager. Ces ménages vont devoir maintenir leurs démarches de recherche de logement actives et renouveler leurs demandes malgré le manque de possibilités en vue.

Cette décision d'allongement du délai marque donc un recul dans le droit des personnes les plus fortement impactées par la crise du logement, et a pour effet de leur faire porter la responsabilité du manque de réponse pour se loger.

Fin décembre 2024, dans le Rhône, sur les 100 155 demandes en cours, 19 405 correspondent à des demandes entre 2 et 4 ans d'ancienneté. L'allongement des délais dans le Rhône pourrait avoir un impact sur 20 000 ménages environ.

2.3. La situation de l'offre accessible

L'offre accessible reste insuffisante dans un contexte de très forte tension de la demande locative et de précarisation des locataires.

2.3.1. Les chiffres de la construction neuve sont historiquement bas

2024 s'inscrit dans la continuité de l'année 2023 avec à nouveau une baisse du nombre des logements autorisés ainsi qu'une baisse des logements commencés. La crise immobilière sévissant depuis 2023 perdure avec toutefois une baisse légèrement moins importante concernant les logements autorisés qui était de l'ordre de - 25 % entre 2022 et 2023 et qui est passée à - 15 % entre 2023 et 2024. Concernant les logements commencés, la baisse est moins importante, elle était de l'ordre de - 28 % entre 2022 et 2023 et elle est passée à - 8 % entre 2023 et 2024. Si on regarde les chiffres par département, on constate comme toujours des variations erratiques d'un territoire à l'autre. C'est dans l'Ain, l'Allier, l'Ardèche et la Drôme que la baisse du nombre des logements commencés est la plus forte d'une année sur l'autre (de - 19 % à - 25 %), alors que les départements du Cantal, du Puy-de-Dôme et du Rhône enregistrent une évolution positive, mais qui n'est que conjoncturelle dans la mesure où le nombre des logements autorisés connaît dans ces trois départements une forte baisse.

Il n'en reste pas moins que les chiffres de la construction de logements dans l'ensemble de la région se situent à un niveau historiquement bas. Ce sont les plus bas depuis le début du siècle. Dans les années 2006 et 2007, le nombre des logements autorisés était de 85 000, celui des logements mis en chantier de 67 000, soit presque le double des chiffres de l'année 2024. Si on s'en tient à la dernière décennie, les chiffres de 2024 sont inférieurs de 33 % à ceux réalisés en moyenne entre 2017 et 2022 en ce qui concerne les logements commencés et de 36 % pour ce qui concerne les logements effectivement mis en chantier.

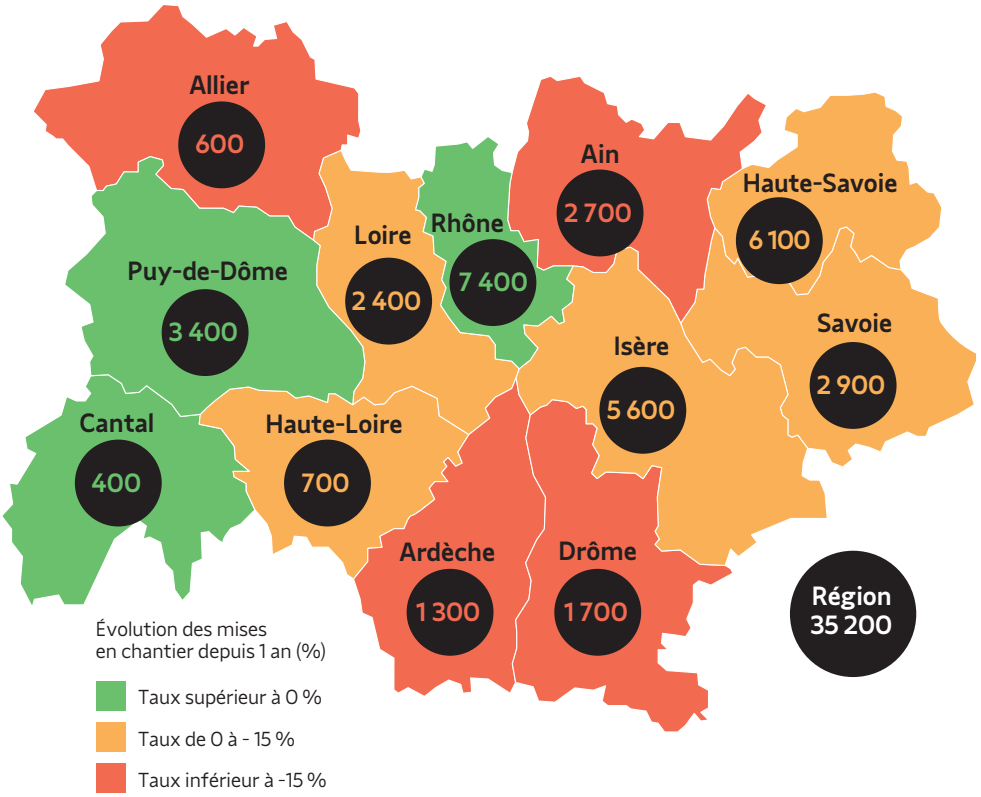
Si on rappelle que les logements mis en chantier en 2024 seront livrés en 2025 ou 2026, et les logements autorisés en 2024, livrés en 2026 ou 2027 quand ils ne seront pas abandonnés ou retardés, on mesure que la crise est loin d'être terminée et qu'on en verra encore les effets dans deux ou trois ans.

NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER ET AUTORISÉS PAR DÉPARTEMENT

Total régional	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
Logements autorisés sur les 12 derniers mois au 31.12.N	69 400	63 200	64 400	56 400	67 600	69 400	51 400	43 600

Source : SDES, Sitadel-DREAL.
* Sitadel, estimations à fin novembre 2024.

NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS EN 2024 PAR DÉPARTEMENT ET ÉVOLUTION ANNUELLE



Source : Traitement de la Fondation pour le Logement des données SDES, Sitadel-DREAL, 2023 et 2024.
* Estimations fin novembre 2024 par rapport à un cumul des 12 derniers mois.

2.3.2. Un niveau de production de logement social soulevant de grosses inquiétudes pour les années qui viennent

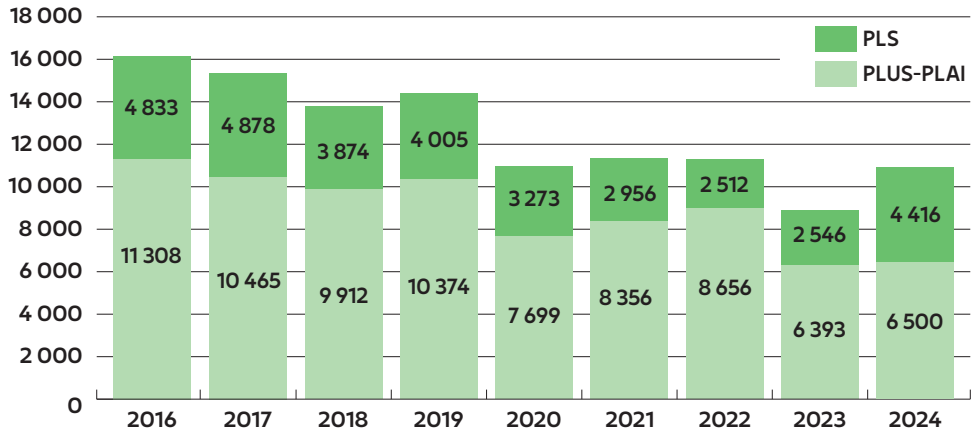
Comme montrent les tableaux ci-dessous, le nombre des logements locatifs sociaux (LLS) agréés en 2024 dans l'ensemble de la région se situe au-dessus de celui de 2023 (+2000 LLS). Mais ce résultat est un trompe l'œil, dans la mesure où il provient presque exclusivement des PLS, dont une part importante en structure collective (principalement sur la Métropole de Lyon).

Si l'on se concentre sur les logements PLUS et PLAI, les PLS n'étant pas pour nous de véritables logements sociaux, on reste à peu près au niveau historiquement bas enregistré en 2023 (6 500 en 2024, pour 6 393 en 2023). En 2016, qui est notre année de référence, ce sont 11 311 PLUS et PLAI qui avaient été agréés, soit 74 % de plus que l'an dernier. Si on prend pour référence le nombre moyen des logements sociaux financés entre 2016 et 2019 chaque année (10 516 PLUS

et PLAI) on se situait alors 62 % au-delà de celui des années 2023 et 2024. Si on observe de quelle façon cette diminution se répartit sur le territoire, on constate que c'est dans les territoires tendus qu'elle est la plus forte (l'Ain, l'Isère, le Rhône, la Métropole de Lyon et les deux Savoie), c'est-à-dire là où la demande et donc les besoins sont les plus forts. Quand on regarde les évolutions entre 2023 et 2024, on constate quelques territoires qui voient leur production se redresser un peu. C'est le cas de l'Ardèche, de la Drôme, de la Loire, de Clermont Auvergne Métropole, du Rhône et de la Savoie. À l'inverse, le niveau de production de plusieurs territoires tendus continue à se dégrader. Il s'agit de l'Ain, de Grenoble Alpes Métropole, de la Métropole de Lyon et de la Haute-Savoie.

Le nombre des logements locatifs sociaux financés chaque année est l'indicateur le plus pertinent qui permet d'appréhender le volume de l'offre nouvelle qui sera livrée dans les années qui viennent. Quand on sait que les logements financés en 2023 et 2024 ne seront livrés (quand ils se réaliseront) qu'en 2026, 2027, voire 2028, on ne peut qu'être extrêmement inquiet pour la file des demandeurs qui ne cesse de s'allonger année après année.

ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION RÉGIONALE DE LOGEMENT SOCIAL DEPUIS 2016



Source : DREAL, 2024.

PLS : logements financés par le Prêt Locatif Social.

PLUS: logements financés par le Prêt Locatif à Usage Social.

PLAI: logements financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration.

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AGRÉÉS ET FINANCÉS EN AUVERGNE-RHONE-ALPES EN 2024

	PLAI	PLUS	PLS	Total LLS
Agréés 2024 (hors ANRU)	3 224	3 276	4 416	10 916
Objectifs CRHH	4 220	4 632	2 716	11 568
Taux d'atteinte objectif	76 %	71 %	163 %	94 %

Source : Bureau du CRHH, 28 janvier 2025.
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

FINANCEMENTS DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR DÉPARTEMENTS EN 2024

Départements	Logements financés en 2024				Rappel 2023	Évolution entre 2016 et 2024
	Total	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS	Total	
Ain	988	328	414	246	1 123	- 93 %
Allier	177	71	78	28	124	+ 50 %
Ardèche	323	84	137	102	2 716	+ 3,4 %
Cantal	81	30	47	4	2 716	+ 2,5 %
Drôme	783	321	238	224	380	- 42 %
Isère	1210	406	480	324	1 572	- 172 %
Dont Grenoble Alpes Métropole	417	192	121	104	931	- 131 %
Loire	824	277	324	223	532	- 10 %
Haute-Loire	98	37	50	11	132	+ 38 %
Puy-de-Dôme	1 024	442	340	242	1 146	- 7 %
Dont Clermont-Ferrand	794	359	206	229	757	+ 2,5 %
Rhône	524	126	155	243	289	- 140 %
Métropole de Lyon	2 461	290	10	1 972	1 337	- 60 %
Savoie	667	304	160	203	416	- 42 %
Dont Grand Chambéry	416	215	78	123	731	- 54 %
Haute-Savoie	1 756	508	654	594	1 410	- 35 %
Région	**10 916**	**3 224**	**3 276**	**4 416**	**8 939**	**- 32,4 %**

Source : DREAL AURA, bilan des agréments 2016-2022 (source sisal) et 2023-2024 (source SIAP).

Zoom
Logement social : inadéquation flagrante entre l'offre et la demande

On a déjà eu l'occasion d'alerter sur les conséquences de la disparition du parc social à bas loyer, consécutive aux opérations de démolition- reconstruction et aux réhabilitations.

Dans la France entière, d'après les données du Ministère du logement, le nombre des logements locatifs sociaux dont le loyer est inférieur à 5 €/m² s'est réduit de 634 000 unités entre 2012 et 2022 (décennie pendant laquelle l'inflation a été quasi nulle). Les logements sociaux dont les loyers sont inférieurs à 4 €/m² qui représentaient 10 % du parc en 2012, n'en représentaient plus que 3 % en 2022. Autant dire qu'ils ont quasiment disparu.

Sur la seule région AURA, plus de la moitié des logements sociaux de loyer inférieur à 4,5 €/m² ont disparu pendant cette même période. Ces logements qui représentaient encore 26,5 % du parc en 2012 n'en représentaient plus que 10,5 % en 2022.

D'où des difficultés croissantes pour trouver des logements accessibles financièrement aux ménages les plus modestes. Surtout si on y ajoute la chute de la mobilité dans le parc social, qui était voisine de 10 % par an en 2012, est qui est tombée en dessous de 7 % dix ans plus tard.

Mais s'ajoute à cette difficulté une inadéquation flagrante entre l'offre nouvelle qui est produite chaque année et le profil économique des ménages qui attendent un logement social, parfois depuis plusieurs années. En effet, sur les 266 000 demandes actives de logement social recensées au 1er janvier 2024, 62 % ont des revenus inférieurs au plafond PLAI, 23 % ont des revenus redevables d'un logement PLUS et 8 % d'un logement PLS.

Sur les huit dernières années, de 2016 à 2024 inclus, à peine un peu plus de 113 000 LLS (112 956 exactement) ont été financés dans l'ensemble des douze départements de la région. Pour que cette offre nouvelle soit adaptée au profil des demandeurs, il aurait fallu que ces nouveaux logements, qui ont été ou seront bientôt livrés, se répartissent grosso-modo en 70 000 PLAI, 26 000 PLUS et 9 000 PLS. Or, on en est très loin, puisque les 113 000 LLS financés sont pour 33 500 des PLAI (30 %), pour 46 000 des PLUS (41 %) et 33 300 (29 %) des PLS. Soit un déficit de 36 500 PLAI et un excès de 20 000 PLUS, et de 19 900 PLS.

Ces chiffres globaux doivent être légèrement nuancés quand on regarde dans le détail, dans la mesure où sont financés en PLS un certain nombre de structures collectives (résidences étudiants, résidences pour personnes âgées) très variable d'une année à l'autre. Mais, il n'en reste pas moins que le nombre de nouveaux logements PLAI produits chaque

année est notoirement insuffisant et que le nombre de logements PLS est lui, beaucoup trop surabondant. Qu'advient-il de ces logements PLS en excès ? Fatalement, pour ne pas les laisser vacants, on finit par y loger des ménages qui auraient dû se voir proposer un logement PLUS ou un PLAI. Le taux d'effort de ces ménages s'en trouve accru d'autant, puisque le loyer qu'ils doivent acquitter est supérieur de plus de 30 % à celui auquel ils ont droit du fait de leur niveau de ressources.

PART DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR TYPE DE PLAFONDS DE REVENUS

Départements	Revenus des demandeurs LS en 2024 (en %)			
	Non renseigné	PLAI	PLUS	PLS
Ain	7,8 %	56 %	26,1 %	10 %
Allier	0	78,3 %	17,4 %	4,2 %
Ardèche	8,1 %	65,7 %	20,3 %	5,7 %
Cantal	0	77 %	18,3 %	4,5 %
Drôme	11,7 %	63 %	19,9 %	5,2 %
Isère	7,5 %	60,6 %	24,6 %	7,2 %
Loire	12,3 %	63,3 %	19,5 %	4,7 %
Haute-Loire	0	77,5 %	18,4 %	3,9 %
Puy-de-Dôme	0	72,6 %	21,7 %	5,6 %
Rhône	7,11 %	62,6 %	22,6 %	7,5 %
Savoie	6,8 %	55,6 %	27,9 %	9,6 %
Haute-Savoie	6,4 %	54,6 %	27,7 %	11,1 %
Région	**7 %**	**61,8 %**	**23,4 %**	**7,6 %**

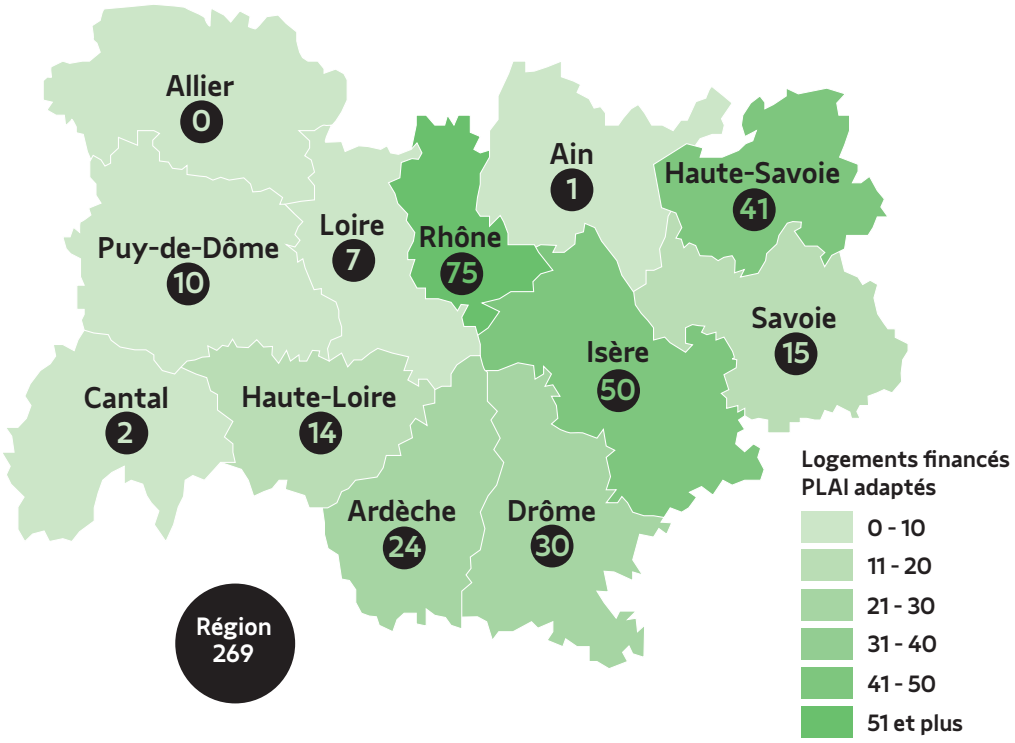
Source : Traitement de la Fondation pour le Logement à partir des données du Ministère en charge du logement - DGALN/DHUP/DREAL AURA GIP SNE - Infocentre NUNIQUE SNE (univers complet). Données du : 07/02/2025 et 14/02/2025 éditées le 13/02/2025 et le 20/02/2025.

2.3.3. La production des logements sociaux très abordables (PLAI adaptés) ne décolle pas

La production de PLAI et plus particulièrement de PLAI adaptés était affichée comme un des axes majeurs de la politique du Logement d'Abord. Ce sont en effet les logements sociaux les plus abordables et donc dédiés aux publics les plus modestes et les plus fragiles. Or non seulement la production de ces logements ne décolle pas, mais le nombre des PLAI adaptés financés en 2024 est en fort recul par rapport aux deux années précédentes : 125 de moins qu'en 2023, soit - 32 %. Les 269 PLAI adaptés financés en 2024 représentent à peine 2,5 % de la production totale de logements sociaux. Sur ces 269 logements, 198 sont des logements ordinaires dont plus de 40 % sont produits par des opérateurs MOI. Le nombre des logements PLAI adaptés produits par les bailleurs sociaux reste donc tout à fait marginal ce qui est inacceptable. Pourtant ces logements sont mieux financés que les PLAI ordinaires. S'agit-il alors d'une réticence des collectivités locales ? Ce ne serait pas davantage acceptable.

L'Ain, l'Allier, le Cantal, l'Ardèche, l'Isère et la Savoie n'ont produit quasiment aucun PLAI adapté (hors structure collective) en 2024, alors que les besoins sont avérés sur ces territoires comme sur les autres.

LOGEMENTS FINANCÉS EN PLAI ADAPTÉS EN 2024



Source : DREAL, 2025.

ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION DE PLAI ADAPTÉS DEPUIS 2018

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Évolution 2023-2024
Nombre de logements financés	88	95	284	243	392	394	269	-32 %

Source : Ministère en charge du Logement DGALN/DHUP/DREAL AURA - infocentre SISAL.

2.3.4. La part des logements locatifs sociaux produits en VEFA en hausse dans les territoires détendus

Même si la part des logements sociaux réalisés dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) a légèrement diminué sur la région en 2024, elle reste de dix points supérieure à 2013.

Toutefois on note une inversion des tendances. Les territoires avec les plus forts taux de VEFA dans leurs volumes de production de l'offre locative sociale en 2023 tels que Grenoble Alpes Métropole, la Loire, le Rhône et les deux Savoie, ont pratiquement diminué ce taux par deux en 2024. Tandis que les territoires avec de faibles parts de logements réalisés en VEFA en 2023 tels que l'Ardèche, le Cantal, la Drôme, la Haute-Loire, ont plus que doublé leur taux de VEFA dans leur production d'offre locative sociale en 2024. Ces derniers sont caractérisés comme des territoires détendus où le foncier reste très abordable.

Cette tendance inquiète, car la production de logements locatifs sociaux est de plus en plus dépendante de la promotion privée. Les bailleurs sociaux rencontrent toujours plus de difficultés à mobiliser du foncier et risquent de perdre leur savoir-faire en maîtrise d'ouvrage directe. Les taux de VEFA durablement élevés constatés dans certains territoires comme l'Ain, l'Isère, le Puy-de-Dôme, le Rhône, la Métropole de Lyon et même la Savoie sont révélateurs de l'incapacité des bailleurs sociaux à produire des logements sociaux en dehors de la promotion privée, ce qui est inquiétant. Par ailleurs, les logements sociaux réalisés en VEFA sont plus chers que ceux réalisés en maîtrise d'ouvrage directe et les loyers de sortie se situent au niveau des plafonds autorisés. Comme nous l'avons déjà souligné dans nos précédents rapports, la VEFA fait croître la part de la promotion privée et participe ainsi à l'inflation des prix de l'immobilier.

ÉVOLUTION DE LA PART DE VEFA DANS LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Départements	Taux de VEFA dans la production totale (%)			
	2013	2022	2023	2024
Ain	42,7	28,3	52,2	59,1
Allier	23	23,3	0	22
Ardèche	1,8	12,5	18,6	44,3
Cantal	0	9,8	16,9	51,9
Drôme	24,2	12	12,1	23,6
Isère	30,6	50	44,7	60,4
CA du Pays du Voironnais	46,6	33,3	19,7	0
Grenoble Alpes Métropole	23	73,7	74,4	45,3
Loire	14,1	52,4	70,1	39,8
Haute-Loire	0	48,3	31,8	64,3
Puy-de-Dôme	19,6	19,7	48,1	87
Clermont Auvergne Métropole	NC	43,1	58,7	27,5
Rhône	51	37,3	71,6	43,7
Métropole de Lyon	41,4	79,4	49,7	43,5
Savoie	41,2	97,3	65,7	39,4
CA Grand Chambéry	36,5	89,1	60,9	30
Haute-Savoie	28,9	70,4	62,8	34,3
CA Annemasse-Les Voirons Agglomération	0	26,1	47,3	29,5
Région	**30,4**	**45,4**	**47,2**	**41,5**

Source : bilan des agréments 2013-2022 (source sisal) et 2023-2024 (source SIAP).

2.3.5. État des lieux du conventionnement du parc privé au 1er janvier 2025

Face à la dégradation ainsi qu'à la vétusté des logements, les collectivités peuvent mettre en place des politiques d'amélioration du parc privé via le conventionnement avec ou sans travaux de l'ANAH permettant ainsi de développer une offre à loyers maîtrisés.

Cependant, le nombre des logements conventionnés par l'ANAH dans la région continue de diminuer d'année en année. La baisse a même tendance à s'accentuer, en particulier en ce qui concerne les logements conventionnés sans travaux (- 14 % d'une année sur l'autre). Alors qu'on décomptait plus de 16 000 logements conventionnés au 1er janvier 2017, il n'en reste plus que 9 600 au 1er janvier 2025, soit une diminution de 40 % en huit ans.

La baisse est encore plus importante si on regarde l'évolution du nombre des logements conventionnés très sociaux. Il y en avait 1 400 au 1er janvier 2017, il n'en reste plus que 766 au 1er janvier 2025, soit - 45 %.

Dans le même temps les possibilités de loger les ménages les plus modestes dans le parc public s'amenuisent au fil des années et ne risquent pas de s'améliorer dans les années qui viennent comme on l'a vu par ailleurs.

ÉVOLUTION RÉGIONALE DU FLUX DES CONVENTIONNEMENTS ANNUELS

	Logements intermédiaires (LI)	Logements conventionnés sociaux (LCS)	Logements conventionnés très sociaux (LCTS)	Total des conventionnements
2017	111	925	53	1 089
2018	96	864	69	1 029
2019	97	709	24	830
2020	60	602	19	681
2021	88	772	45	905
2022	101	523	45	669
2023 (1)	98	336	29	463
2024 (1)	199	344	35	578

Source : Infocentre ANAH, 2017 à 2024.

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.

(1) Les chiffres relatifs à l'année 2023 et 2024, sont relatifs au dispositif Loc'avantage. Ils ne sont donc pas totalement comparables aux chiffres des années précédentes.

ÉVOLUTION RÉGIONALE DU STOCK DES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS PAR L'ANAH

Année	Conventionnement sans travaux				Conventionnement avec travaux			
	LI	LCS	LCTS	Total sans travaux	LI	LCS	LCTS	Total avec travaux
2016	2 022	3 770	177	**5 969**	1 668	7 454	1 225	**10 347**
2017	1 834	4 021	186	**6 041**	1 257	6 862	1 133	**9 252**
2018	1 658	4 216	178	**6 052**	877	6 195	1 012	**8 084**
2019	1 456	4 422	186	**6 064**	635	5 558	891	**7 084**
2020	1 214	4 418	190	**5 822**	469	5 190	759	**6 418**
2021	1 049	4 275	187	**5 511**	396	4 853	674	**5 923**
2022	974	4 195	193	**5 362**	371	4 624	605	**5 600**
2023	977	4 045	224	**5 246**	339	4 539	580	**5 458**
2024	876	3 421	239	**4 536**	404	4 139	527	**5 070**

Source : infocentre Anah, sur les données du 01/01/2025.

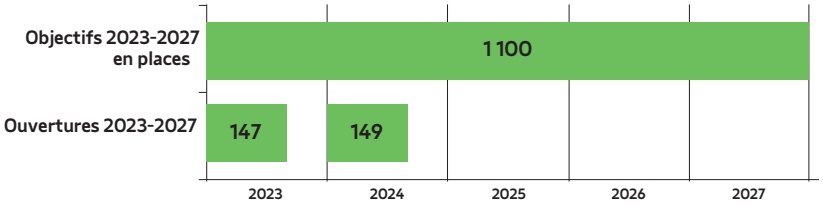
2.3.6. La mise en œuvre de la politique de Logement d'Abord

Le développement des pensions de famille

La politique de Logement d'Abord vise à améliorer l'insertion par le logement des personnes en situation de précarité. Lors du premier plan Logement d'Abord 2017-2022, près de 13 400 personnes sans domicile ont pu accéder au logement. Ce plan comportait également un plan de développement des pensions de famille ayant permis de créer 757 places ce qui représente une hausse de 48 % du nombre de places disponibles.

Dans le cadre de la politique du Logement d'Abord, un second plan de développement des pensions de famille a été acté pour la période 2023-2027. Ce plan vise la création de 1 100 nouvelles places. Au cours de l'année 2024, 149 places supplémentaires ont été financées soit 61 % de l'objectif fixé pour l'année. Toutefois, tous les départements de la région n'ont pas atteint leurs objectifs. Les départements de l'Allier, du Cantal, du Puy-de-Dôme et de la Savoie affichent des niveaux de réalisation très inférieurs à leurs objectifs. A contrario, le département de l'Ain a atteint l'objectif qui lui était fixé.

ÉTAT D'AVANCEMENT DU PLAN DE DÉVELOPPEMENT 2023-2027 DES PENSIONS DE FAMILLE



Source : DREETS 2024.

ÉVOLUTION DES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN PENSIONS DE FAMILLE PAR DÉPARTEMENT

Départements	Existant au 31/12/2023	Objectifs 2024	Places ouvertes en 2024
Ain	162	26	26
Allier	109	45	0
Ardèche	120	0	0
Cantal	45	12	0
Drôme	168	0	0
Isère	287	0	27
Loire	217	0	25
Haute-Loire	73	0	0
Puy-de-Dôme	205	25	0
Rhône	725	110	66
Savoie	151	25	5
Haute-Savoie	197	0	0
Région	**2 459**	**243**	**149**

Source : DREETS 2024.

La lutte contre le sans-abrisme

Il apparaît pertinent de mettre en comparaison les attributions des logements pour les personnes visées par le Plan Logement d'Abord (sans-domicile) et d'autres publics accédant au logement social, ici locataires HLM et du parc privé ou encore propriétaires occupants, dans les territoires de la région participant à la mise en œuvre accélérée du plan Logement d'Abord.

Le public « sans-abri ou en habitat de fortune » reste dans tous les territoires une catégorie qui a un taux de satisfaction plus faible que les autres catégories de demandeurs, hormis dans le Rhône, où les personnes sans-abri ainsi que celles en hébergement temporaire ont davantage de chances que les autres d'accéder au logement social. Ce constat reste à nuancer puisque le taux de satisfaction est très faible dans le Rhône, en raison de la forte tension sur l'accès au logement qui caractérise le territoire.

PART DES MÉNAGES DEMANDEURS SATISFAITS PAR LEUR SITUATION DE LOGEMENT EN 2024

Départements	Sans-abri ou habitat de fortune[7]	Hébergé en habitat temporaire[8]	Hébergé chez des particuliers[9]	Locataire HLM	Locataire parc privé	Propriétaire occupant
Allier	17 %	48 %	36 %	27 %	26 %	32 %
CA Montluçon Communauté	26 %	62 %	47 %	35 %	35 %	27 %
Isère	26 %	31 %	30 %	16 %	19 %	16 %
Grenoble Alpes Métropole	28 %	29 %	27 %	14 %	15 %	9 %
Puy-de-Dôme	16 %	26 %	31 %	18 %	23 %	24 %
Clermont Auvergne Métropole	15 %	27 %	32 %	17 %	24 %	23 %
Rhône	16 %	19 %	14 %	9 %	10 %	7 %
Métropole de Lyon	15 %	18 %	12 %	8 %	4 %	4%
Savoie	16 %	27 %	25 %	15 %	18 %	22 %
Chambéry	18 %	25 %	26 %	11 %	17 %	15 %

Source : traitement de la Fondation pour le Logement (ratio entre la demande satisfaite d'une catégorie de situation et la demande en cours de cette même catégorie) à partir des données ministère en charge du logement DGALN/DHUP - infocentre numéro Unique SNE données au 02/02/2025.

7 - Ces situations comprennent les personnes sans-abri et les personnes en squats.

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

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

2.3.7. L'état d'avancement de l'intermédiation locative

L'intermédiation locative est très importante dans le cadre du Logement d'Abord car elle consiste à faire le lien entre les personnes sans-abri ou mal logées, orientées par les SIAO et les propriétaires de logements vacants, via des associations qui assurent la gestion locative. Elle permet de loger des ménages en difficultés dans le parc privé ou public en proposant un loyer maîtrisé et un accompagnement adapté.

Au total dans la région, les objectifs d'ouverture de places en intermédiation locative ont été atteints pour la période du plan Logement d'Abord (2018-2022). Un objectif de captation de 3 450 nouvelles places a été fixé à fin 2027. En 2023, 851 places ont été créées, soit près de 25 % de l'objectif quinquennal. En 2024, la création de places se poursuit avec 684 places supplémentaires représentant près de 20 % de l'objectif. Alors en deux ans, environ 45 % des objectifs ont été atteints.

En revanche, dans la continuité des années précédentes, trop peu de places correspondent à du mandat de gestion avec seulement 28 % de places en 2024. Pourtant, cette catégorie de places permet d'augmenter l'offre de logements privés à vocation sociale et de garantir un logement pérenne à leurs occupants. Tout de même, les places en mandat de gestion sont en augmentation par rapport à 2023 où elles ne représentaient que 14 % des places totales créées en IML.

À noter que le parc de logements IML est en mouvement et que chaque année des logements sortent du dispositif. À titre d'illustration, en 2023, 302 logements représentant 1 000 places sont sortis du dispositif.

ÉTAT D'AVANCEMENT DE L'INTERMÉDIATION LOCATIVE

Année 2018	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Année 2022	Année 2023	Année 2024
573	1 116	999	1 041	1 117	851	684
573 places IML créées pour un objectif annuel de 450	1 116 places IML créées pour un objectif annuel de 969	999 places IML créées pour un objectif annuel de 969	1 041 places IML créées pour un objectif annuel de 1 276	1 117 places IML créées pour un objectif annuel de 1 081	851 places IML créées pour un objectif annuel de 430	684 places IML créées
Dont 90 en mandat de gestion 90	Dont 263 en mandat de gestion 263	Dont 127 en mandat de gestion 127	Dont 155 en mandat de gestion 155	Dont 148 en mandat de gestion 148	Dont 121 en mandat de gestion 121	Dont 193 en mandat de gestion 193

Source : DREETS 2024.

ÉVOLUTION DES CRÉATIONS DE PLACES EN INTERMÉDIATION LOCATIVE PAR DÉPARTEMENT

Départements	Réalisations 2018/2022	Dont places en mandat de gestion	Réalisations 2024	Dont places en mandat de gestion
Ain	403	19	146	120
Allier	236	0	3	0
Ardèche	76	0	6	0
Cantal	42	30	39	0
Drôme	301	64	87	0
Isère	410	94	82	0
Loire	568	72	88	17
Haute-Loire	66	66	21	17
Puy-de-Dôme	600	144	71	24
Rhône	1535	40	97	0
Savoie	362	139	11	9
Haute-Savoie	240	108	33	6
Région	**4 839**	**783**	**684**	**193**

Source : DREETS 2024.

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

Finalement, l'offre accessible reste assez limitée dans la région. En 2024, les places en logement adapté n'atteignent pas les 30 000 unités et les places en intermédiation locative correspondant à des mandats de gestion ne représentent que 3,5 % de ces places, l'intermédiation locative en sous-location 20 % de ces places, les maisons-relais en pensions de famille 8 % et la grande majorité (68 %) provient des résidences sociales.

PLACES DE LOGEMENTS ADAPTÉS EN 2024

Départements	Résidences sociales*	Maisons-relais PF	IML mandat gestion**	IML sous-location**	Total des places en logement adapté
Ain	931	162	17	352	1 462
Allier	760	109	0	284	1 153
Ardèche	202	120	4	77	403
Cantal	126	45	30	29	230
Drôme	763	168	48	323	1 302
Isère	2 748	287	169	706	3 910
Loire	1 050	217	147	764	2 178
Haute-Loire	66	73	83	12	234
Puy-de-Dôme	1 044	205	157	742	2 148
Rhône	8 325	725	182	2 125	11 357
Savoie	1 490	151	145	388	2 174
Haute-Savoie	2 656	197	66	205	3 124
Région	**20 161**	**2 459**	**1 048**	**6 007**	**29 675**

* Hors pension de famille (y/c FJT avec statut RS).
** Stock des places disponibles.
Source : FINESS et Enquête AHI DREETS ARA en 2024.

3. Les difficultés des ménages logés

Face à la hausse de la part des dépenses liées au logement dans leur budget, les ménages les plus précaires ont de plus en plus de difficultés à se maintenir dans leur logement.

Les chiffres du surendettement des ménages continuent d'augmenter dans la région

Globalement entre 2022 et 2024, au niveau régional, le nombre de personnes surendettées a augmenté de 34 %, les dépôts de dossiers de surendettement de 25 % et l'endettement médian de 4,5%[10].

En 2024, les départements de la région les plus touchés par le surendettement sont l'Allier, avec plus de 300 dossiers déposés pour 100 000 habitants de 15 ans et plus, et la Loire avec un nombre de dossiers déposés pour 100 000 habitants de 15 ans et plus compris entre 250 et 300.

10 - Banque de France, le surendettement des ménages, enquêtes typologiques, 2022, 2023, 2024.

3.1. Les ménages en situation d'impayés

3.1.1. Les ménages en situation d'impayés dans le parc HLM

Part des ménages en retard de paiement

En 2023, 490 000 ménages vivaient dans le parc social en AURA et près d'un ménage sur cinq était en retard de paiement. La proportion de ménages locataires du parc social en retard de paiement a eu tendance à progresser entre 2021 et 2023, même si l'on note un infléchissement en 2023 par rapport à l'année précédente.

La proportion de ménages en retard de paiement est légèrement plus importante dans la région qu'au niveau national.

Année	France (%)	AURA (%)
2021	17,3 %	18,4 %
2022	19,5 %	19,7 %
2023	18,7 %	19,1 %

Source : AURA HLM, enquête impayés 2021, 2022, 2023 (92% du parc social en AURA).

Plans d'apurement amiables signés

Dans le cadre d'impayés, les ménages peuvent régler leurs dettes à l'amiable avec les bailleurs sociaux en signant des plans d'apurement. En 2023, 12,6% des ménages présents dans le parc social en AURA faisaient l'objet de plans d'apurement amiables signés.

Année	France (%)	AURA (%)
2021	11,0 %	10,4 %
2022	13,0 %	11,4 %
2023	13,5 %	12,6 %

Source : AURA HLM, 2025, enquête impayés 2021, 2022, 2023 (92% du parc social en AURA).

3.1.2. L'évolution des expulsions locatives

Nous ne publierons pas de données régionales sur les procédures d'expulsions pour l'année 2024, faute de transmission d'éléments par les services de la DIHAL, et ce malgré la mise en place d'un observatoire des impayés depuis 2020.

Les DDETS (Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités) de l'Ardèche, de la Drôme et du Rhône, ont partagé des éléments de suivi à l'échelle de leurs départements qui permettent d'apprécier les évolutions plus locales pour l'année 2023.

Dans la Drôme

Entre 2022 et 2023, les services de l'État ont enregistré plus de ménages aux différentes étapes de la procédure contentieuse. En effet, les assignations ont augmenté de 12 %, les commandements de quitter les lieux de 17 % et les concours de la force publique demandés ont augmenté de 73 %.

Après la période de trêve relative liée à la pandémie (2020, 2021 et 2022), les concours demandés sont repartis à la hausse (+ 73 % en 2023) et le volume des expulsions aux différents stades de la procédure retrouve, voire dépasse (pour les assignations en particulier) le niveau de 2019.

Tous les actes sont plus nombreux pour le parc privé et la part des ménages du parc privé aux principales étapes de la procédure contentieuse a augmenté de 6 points.

NOMBRE DE MÉNAGES AUX ÉTAPES PRINCIPALES DE LA PROCÉDURE CONTENTIEUSE ENTRE 2019 ET 2023

Drôme	2019	2020	2021	2022	2023	Évolution 2022-2023	Évolution sur 5 ans
Assignations	1181	970	922	1118	1253	+ 12 %	+ 6 %
Commandement de quitter les lieux (CQL)	691	488	538	594	695	+17 %	+ 0,6 %
Concours de la Force Publique (CFP)	255	178	202	146	253	+ 73 %	- 0,8 %

Source : DDETS Drôme, 2024.

RÉPARTITION DES MÉNAGES AUX DIFFÉRENTES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE ENTRE 2019 ET 2023

Drôme	2019	2020	2021	2022	2023
Parc public (en %)	48	46	44	42,5	42
Parc privé (en %)	52	54	56	57,5	58

Source : DDETS Drôme, 2024.

Dans le Rhône dont la Métropole de Lyon

Entre 2022 et 2023 comme dans la Drôme, les services de l'État ont enregistré davantage de ménages aux différentes étapes de la procédure contentieuse. En effet, les assignations ont augmenté de 10 %, les commandements de quitter les lieux de 2 % et les concours de la force publique demandés ont augmenté de 53 %.

On comptabilise 4 655 assignations au tribunal au cours de l'année 2023 et 1 490 demandes de concours. Le nombre de commandements à quitter les lieux reste en-deçà des niveaux de 2019 et le nombre d'assignations augmente légèrement.

Contrairement à la Drôme, les expulsions touchent majoritairement les locataires du parc social.

NOMBRE DE MÉNAGES AUX ÉTAPES PRINCIPALES DE LA PROCÉDURE CONTENTIEUSE ENTRE 2019 ET 2023

Rhône et Métropole de Lyon	2019	2020	2021	2022	2023	Évolution 2022-2023	Évolution sur 5 ans
Assignations	4 586	3 468	4 091	4 246	4 655	+ 10%	+ 1,5 %
Commandement de quitter les lieux (CQL)	3 072	1810	2 486	2 405	2 450	+ 2 %	- 20 %
Concours de la Force Publique (CFP) demandés	NR	NR	1 467	977	1 490	+ 53 %	NR

Source : Assemblée plénière de la CCAPEX du Rhône, 17 mai 2024.

RÉPARTITION DES MÉNAGES AUX DIFFÉRENTES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE* ENTRE 2021 ET 2023

Rhône et Métropole de Lyon	2021		2022		2023	
	ASS	CQL	ASS	CQL	ASS	CQL
Parc public	66,4 %	62 %	58 %	57 %	64 %	65 %
Parc privé	33,6 %	38 %	42 %	43 %	36 %	35 %

* Traitement de la Fondation pour le Logement à partir des données CCAPEX Rhône.
Source : Assemblée plénière de la CCAPEX du Rhône, 17 mai 2024.

En Ardèche

À l'inverse des départements drômois et rhodaniens, le nombre d'expulsions est en diminution en Ardèche entre 2022 et 2023, et ce à tous les stades de la procédure.

En revanche, les procédures ont connu une hausse sur cinq ans. En effet, par rapport à 2019, il y a eu 17 % d'assignations en plus, les commandements de quitter les lieux ont augmenté de 18 % et les demandes de concours de la force publique ont augmenté de 41 %.

Les problématiques d'expulsion touchent de façon quasi-identique les locataires du parc privé et ceux du parc social. De façon plus surprenante, ce sont les bailleurs sociaux qui expulsent davantage.

NOMBRE DE MÉNAGES AUX ÉTAPES PRINCIPALES DE LA PROCÉDURE CONTENTIEUSE ENTRE 2019 ET 2023

Ardèche	2019	2020	2021	2022	2023	Évolution 2022-2023	Évolution sur 5 ans
Assignations	330	335	322	392	386	-1 %	17 %
Commandement de quitter les lieux (CQL)	166	156	203	212	196	-7 %	18 %
Recours de la Force Publique (RFP) demandés	95	109	111	136	134	-1 %	41 %

Source : DDETS Ardèche, Statistiques Ardèche extraction depuis le logiciel EXPLOC le 24/02/25.

RÉPARTITION DES MÉNAGES AUX DIFFÉRENTES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE* ENTRE 2021 ET 2023

Ardèche	2021			2022			2023		
	ASS	CQL	RFP	ASS	CQL	RFP	ASS	CQL	RFP
Parc public	44 %	45 %	47 %	41 %	44 %	37 %	47 %	46 %	50 %
Parc privé	42 %	34 %	34 %	35 %	41 %	40 %	40 %	41 %	34 %
Non renseigné*	14 %	20 %	19 %	22 %	15 %	22 %	13 %	13 %	16 %

* Un certain nombre d'actes ne peuvent être rapprochés du parc public ou privé en raison d'un dysfonctionnement de l'applicatif qui efface de façon inopinée la saisie des éléments relatifs au bailleur.

Source : DDETS Ardèche, Statistiques Ardèche extraction depuis le logiciel EXPLOC le 24/02/25.

3.2. Le coût du logement

3.2.1. Après une hausse ces cinq dernières années, le niveau des loyers est en diminution

Si les loyers ont globalement augmenté en 5 ans, on note une diminution ces deux dernières années.

Comme toujours, cette diminution est variable selon les villes concernées dans la région. En effet, les loyers ont fortement diminué (+ de 10 % de diminution) ces deux dernières années à Saint-Étienne, Grenoble, Annecy et Lyon alors que la diminution est plus faibles dans des villes comme Aubenas, Aurillac, le Puy-en-Velay, Clermont-Ferrand ou Montluçon. À Lyon, l'encadrement des loyers mis en place au 1er novembre 2021 a certainement contribué à la diminution des prix dans cette ville.

LE PRIX DU M² DANS LES GRANDES VILLES DE LA RÉGION*

Villes	Loyer mensuel moyen/m² pour les appartements (en €)	Évolution des loyers sur 5 ans	Évolution des loyers sur 2 ans
Lyon	17,4	- 9 %	- 12 %
Saint-Étienne	11,1	+ 3 %	- 17 %
Grenoble	14	- 4 %	- 15 %
Clermont-Ferrand	12	+ 17%	- 1 %
Valence	12,1	+ 16 %	- 3 %
Chambéry	13,1	+ 31 %	- 4 %
Annecy	16,6	+ 7 %	- 12 %
Bourg-en-Bresse	11,4	+ 15 %	- 4 %
Montluçon	9,5	+ 20 %	- 1 %
Aubenas	10,5	+ 23 %	0 %
Aurillac	9,8	+ 23 %	0 %
Le Puy-en-Velay	10,1	+ 23 %	0 %

* Estimations de prix MeilleursAgents au 1er février 2025.
Source : meilleursagents.com, 2025.

Zoom
Évolution des loyers sur Grenoble Alpes Métropole et la Métropole de Lyon à partir des observatoires des loyers

Sur Grenoble

À Grenoble Alpes Métropole, les loyers dans le parc locatif privé ont globalement augmenté entre 2021 et 2023 (+ 2,7 %).

Les petits logements du parc locatif privé présentent les loyers les plus élevés en 2023. En effet, le loyer médian d'un logement de moins de 30 m² est de 17 €/m², contre 9,5 €/m² pour un logement de plus de 120 m².

Par ailleurs, les loyers médians des appartements par m² sont en moyenne plus chers que ceux des maisons, ils s'élèvent à 11,3 €/m², tandis que ceux des maisons s'établissent à 10,5€/m².

LOYERS GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

Ensemble métropole				
Année	2021	2022	2023	Évolution 2021-2023
Loyer €/m²	11,0	11,0	11,3	+ 2,73 %
Loyer mensuel (en euros)	620	620	631	+ 1,77 %

Source : Insee RP 2018, 2019, 2020, OLL 2021, 2022, 2023.

LOYERS PAR TRANCHES DE SURFACE

Tranches de surface	Loyers au m² médian
De 9 à 29 m²	17 € /m²
De 30 à 49 m²	13,1 € /m²
De 50 à 79 m²	10,7 € /m²
De 80 à 119 m²	9,7 € /m²
120 m² et +	9,5 € /m²

Source : OLL 2023.

Dans la Métropole de Lyon.

Sur la Métropole de Lyon, les loyers dans le parc locatif privé ont globalement augmenté de 2,5 % entre 2021 et 2023.

Le loyer médian des appartements, fixé à 12,4 €/m², est supérieur au loyer des maisons, 10,8 €/m² sachant que les maisons ne représentent que 6,7 % du parc locatif.

Par ailleurs, les petits logements ont les loyers les plus élevés en 2023. En effet, le mètre carré coûte 5,40 € de plus dans un petit logement (T1) que dans un grand logement (T5 et plus).

Contrairement à la Métropole de Grenoble, la hausse des loyers à la relocation est modérée en 2023 notamment à Lyon et Villeurbanne. Les loyers médians de marché, correspondant aux nouveaux baux signés dans l'année, ont diminué en 2022 puis stagné en 2023. Ainsi, les loyers de marché semblent modérés dans les secteurs soumis à l'encadrement des loyers alors que dans le même temps les loyers en périphérie augmentent.

ÉVOLUTION DES LOYERS DANS LA MÉTROPOLE DE LYON

Ensemble Métropole de Lyon				
Année	2021	2022	2023	Évolution 2021-2023
Loyer médian en €/m²	12,0	12,1	12,3	+ 2,5 %
Loyer stock en €/m²	11,7	11,8	12	+ 2,6 %
Loyer reloc/marché en €/m²	13,1	12,8	12,9	- 1,5 %

Source : UrbaLyon, décembre 2024.

LOYERS MÉDIANS POUR LES DIFFÉRENTES ZONES DE LA MÉTROPOLE LYONNAISE

Loyer médian en €/m²	2022	2023	Évolution 2022-2023
Zone 1	13,7	14,1	+ 2,9 %
Zone 2	13,3	13,5	+ 1,5 %
Zone 3	12,9	13,1	+ 1,6 %
Zone 4	12,4	12,5	+ 0,8 %
Zone 5	11,6	11,7	+ 0,9 %
Lyon/Villeurbanne	12,9	13,0	+ 0,8 %
Zone 6	11,9	12,1	+ 1,7 %
Zone 7	11,3	11,3	0 %
Zone 8	10,8	10,7	- 0,9 %
Zone 9 (Beaujolais)	9,5	9,7	+ 2,1 %
Périphérie	11,0	11,2	+ 1,8 %
Agglomération lyonnaise	12,1	12,3	+ 1,7 %

Source : UrbaLyon, décembre 2024.

LOYERS PAR TRANCHES DE SURFACE

Tranches de surface	Loyers au m² médian
T1 (31 m²)	16,2 € /m²
T2 (47 m²)	13,3 € /m²
T3 (68 m²)	11,4 € /m²
T4 (87 m²)	10,4 € /m²
T5 et + (123 m²)	10,8 € /m²

Source : UrbaLyon, décembre 2024.

Sur l'agglomération lyonnaise, le montant moyen des charges mensuelles a augmenté de plus de 30 % entre 2021 et 2023.

Ensemble Métropole de Lyon				
Année	**2021**	**2022**	**2023**	**Évolution 2021-2023**
Montant moyen des charges mensuelles (en €)	72	83	94	+ 30,6 %
Montant des charges en €/m²	NC	1,17	1,22	+ 4,3 % (entre 2022 et 2023)

Source : UrbaLyon, décembre 2024.

3.2.2. L'augmentation des dépenses énergétiques

Il s'est avéré difficile de compiler des données sur le nombre de ménages en impayés d'électricité. En effet, les fournisseurs d'électricité dans la région n'ont pas pu transmettre les données relatives au volume de ménages en impayés. Conformément au décret de 2008 relatif aux impayés des factures d'électricité[11], ces données sont uniquement transmises aux services des départements concernés. Les départements reçoivent des données très hétérogènes en fonction des fournisseurs. À titre d'illustration, le département ardéchois reçoit tous les jours des fichiers pour EDF et chaque fichier comprend plusieurs ménages. De son côté, TotalEnergies envoie un fichier tous les mois. Il n'y a pas d'harmonisation entre les fournisseurs d'électricité ni d'instances centralisant toutes ces données, ce qui complique leur suivi.

Ces dix dernières années, les prix de l'énergie ont fortement augmenté en France (+ 63 % entre janvier 2015 et janvier 2025) conduisant le Gouvernement à mettre en place un bouclier tarifaire en octobre 2021. Entre 2023 et 2024, le prix des énergies au global a ralenti (+ 2.3 %) grâce à la baisse des prix des produits pétroliers. Mais ceci reste une moyenne car le tarif de certaines énergies comme l'électricité continue à fortement augmenter (+ 15,7 %).

En parallèle, les prix des services de logement (loyers, eau et enlèvement des ordures ménagères, reprise des eaux usées et énergie thermique) ont augmenté en moyenne de 2,8 %, comme en 2023.

11 - Décret n° 2008-780 du 13 août 2008 relatif à la procédure applicable en cas d'impayés des factures d'électricité, de gaz, de chaleur et d'eau.

ÉVOLUTION DES INDICES DES PRIX À LA CONSOMMATION ENTRE 2022 ET 2024

	Moyennes annuelles			Variations de 2022 à 2023 (en %)	Variations de 2023 à 2024 (en %)
	2022	2023	2024		
Énergie	147,44	155,67	159,22	5,6	2,3
Loyers, eau et enlèvement des ordures ménagères	105,06	107,99	111,01	2,8	2,8

Champ : France hors Mayotte jusqu'en 2022, France depuis 2023.
Source : Insee - indices des prix à la consommation.

3.3. L'état des logements

3.3.1. Les situations de mal-logement recensées sur Histologe

Histologe est une plateforme numérique lancée début janvier 2023 par l'État afin de signaler les situations de mal-logement. Il s'agit d'un service public sous l'autorité du ministère de la transition écologique visant à améliorer la prise en charge et le suivi des signalements de logements non décents. Tous les usagers peuvent signaler leurs situations, qu'ils soient dans le parc privé ou dans le parc public. Une fois le signalement réceptionné, Histologe transmet les signalements reçus à la bonne administration. La plateforme permet de coordonner le suivi des signalements entre différents acteurs (collectivités, bailleurs, associations, etc.). Les principales procédures existantes sont la non-décence, l'infraction au règlement sanitaire départemental, l'insalubrité et la mise en sécurité ; prenant le plus souvent la forme de travaux.

Histologe s'est déployé progressivement dans la région et fonctionne dans tous les départements sauf trois, le Cantal, la Drôme et la Haute-Savoie (76 départements à l'échelle nationale). Le nombre total de signalements déposés en Ardèche connait des fluctuations tandis que dans le Rhône, ce nombre augmente d'année en année. Les données histologe restent encore partielles et peu représentatives de la réalité étant donné que ce dispositif reste encore trop peu connu du grand public et même des professionnels du secteur du logement. D'autant que les personnes mal-logées sont les plus précaires et ont par conséquent moins accès à internet.

À l'échelle régionale, les principaux types de désordres signalés sont divisés en deux catégories, une pour le logement et l'autre pour le bâtiment. Concernant le logement, les principaux types de désordres signalés sont en premier lieu l'humidité et les traces de moisissures, puis les difficultés à chauffer le logement et enfin les problèmes d'étanchéité des menuiseries (à l'air et à l'eau). Pour ce qui est du bâtiment, les principaux types de désordres signalés sont la faible ou l'absence d'isolation des murs, puis les infiltrations d'eau par le sol ou les murs et enfin la présence de rongeurs (rats, souris, etc.). Le taux de résolution des situations reste assez faible, il est de 9 % pour le Rhône et de 10 % pour l'Ardèche.

BILAN STATISTIQUE DES TERRITOIRES UTILISANT HISTOLOGE DANS LA RÉGION

Départements	Date de mise en service de l'outil	Nombre de signalements au total *	Travaux faits ou en cours au total	Nombre de signalements déposés en janvier 2025	Dont nombre de situations en cours de traitement
Ain	Octobre 2022	893	177	30	27
Allier	Juillet 2024	11		2	0
Ardèche	Février 2023	320	31	6	4
Haute-Loire	Octobre 2022	187	29	6	5
Isère	Octobre 2022	1 383	70	46	46
Loire	Septembre 2024	106	1	31	30
Puy-de-Dôme	Juin 2022	906	122	29	27
Rhône	Décembre 2022	2 549	218	123	111
Savoie	Février 2023	652	109	12	11

Source : Interface HISTOLOGE en ligne, janvier 2025.
* Il s'agit du nombre de signalements depuis la mise en place de l'outil.

3.3.2. La précarité énergétique des ménages liée à la mauvaise qualité du logement

Les diagnostics de performance énergétique (DPE) permettent de classer les logements de A à G en fonction de leur consommation d'énergie et de l'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre. Les logements classés entre F et G sont qualifiés de « passoires thermiques » car ils sont très énergivores.

Dans le parc locatif privé

Dans le parc locatif privé régional, il y a une part plus importante d'étiquettes E, F et G (presque 38 %) que dans la France entière (33 %). Même constat pour les logements considérés comme des passoires thermiques qui représentent presque 16 % du parc locatif privé en Auvergne-Rhône-Alpes contre 13 % dans la France entière.

PART ET NOMBRE DES ÉTIQUETTES E, F, ET G DU PARC LOCATIF PRIVÉ

	E	F	G-	G+	G	F à G	E à G
France entière – moyenne	495 100 (20,4 %)	191 536 (7,7 %)	98 435 (3,9 %)	36 359 (1,4 %)	134 794 (5,3 %)	326 330 (13,0 %)	821 430 (33,4 %)
AURA	838 823 (22,1 %)	332 236 (8,8 %)	174 368 (4,6 %)	90 549 (2,4 %)	264 917 (7,0 %)	597 153 (15,8 %)	1 435 976 (37,9 %)

Champs : résidences principales au 1er janvier 2024, France métropolitaine.
Sources : Fidéli 2022, Ademe, base des DPE octobre 2023-mars 2024. Calculs SDES.

Dans le parc locatif social

Dans le parc locatif social, il y a 3,1 % de logements considérés comme des passoires thermiques en termes de consommation d'énergie, cette part monte à 8 % si l'on considère leur impact de consommation d'énergie sur l'effet de serre. Ainsi, 3,1 % des logements dans la région sont à rénover prioritairement du fait de leur étiquette énergétique. Toutefois, la part des passoires thermiques dans le parc locatif social régional est en baisse par rapport à l'année précédente où elle représentait 3,9 % pour la consommation d'énergie et 9,8 % pour l'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre.

PART DES ÉTIQUETTES A À G DU PARC LOCATIF SOCIAL RÉGIONAL - UNITÉ : %

AURA 2024									2023
	A	B	C	D	E	F	G	F et G	F et G
Classe de consommation d'énergie*	4,5	15,7	30,6	35,2	11	2,6	0,5	3,1	3,9
Classe d'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre**	3,8	7,2	22,4	32,4	26,1	5,6	2,4	8	9,8

* Classement en fonction du nombre de kWh/m² par an.
** Classement en fonction du nombre de kg eq CO2/m² par an.
Champ : logements ayant un DPE renseigné et réalisé avant le 1er juillet 2021.
Source : SDES, RPLS au 1er janvier 2024.

3.3.3. L'amélioration du parc locatif privé, parent pauvre des politiques de l'ANAH

De moins en moins de propriétaires bailleurs aidés par l'ANAH pour rénover leur logement

Le nombre des propriétaires bailleurs aidés par l'ANAH pour rénover leur logement était de l'ordre de 500 par an au cours des cinq dernières années. En 2024, ce nombre est inférieur à cette moyenne. Il est inférieur de 10 % à celui enregistré en 2023. À l'exception du Cantal, de la Drôme, de la Loire, de la Haute-Loire et de la Métropole de Lyon, tous les territoires participent à ce fléchissement. Rappelons que jusqu'en 2016, le nombre des propriétaires bailleurs aidés par l'ANAH était voisin ou supérieur à 1 000 par an. Ce constat illustre le fait que ces aides occupent désormais une place secondaire parmi les priorités de l'Agence. D'ailleurs, si le montant des aides accordées est en progression par rapport aux années antérieures (principalement dû au fait du renchérissement du coût moyen des opérations), celui-ci représente à peine 4 % du montant total des aides de l'ANAH dans la région.

Parmi les 485 propriétaires bailleurs ayant bénéficié d'une aide de l'ANAH en 2024, 304 concernent des travaux destinés à traiter des logements dégradés ou indignes, 175 la rénovation énergétique et 6 l'adaptation des logements pour personnes âgés et en situation de handicap.

Aux 175 bailleurs modestes ou très modestes ayant bénéficié d'une aide à la rénovation énergétique de leur logement s'ajoutent 1 560 rénovations partielles ou concernant des propriétaires aux niveaux de revenus intermédiaires ou supérieurs. Soit au total 1735 logements aidés en 2024.

Ces subventions dédiées aux propriétaires bailleurs sont versées sous la condition que le logement soit loué au minimum 6 ans ce qui permet d'assurer que la subvention ne vienne pas financer les travaux d'un logement vacant, ni de financer les résidences secondaires.

AIDES APPORTÉES AUX PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Départements	Nombre de logements aidés en 2023	Nombre de logements aidés en 2024	Évolution 2023-2024	Moyenne en nombre de logements aidés par an sur les 5 dernières années
Ain	87	67	- 23 %	52
Allier	43	21	- 51 %	41
Ardèche	56	44	- 21 %	62
Cantal	39	67	+ 72 %	37
Drôme	38	56	+ 47%	94
Isère	23	12	- 48 %	20
Dont CA Pays Voironnais	*5*	*0*	*0*	*3*
Dont Métro Grenoble	*8*	*6*	*- 25 %*	*5*
Loire	39	53	+ 36 %	43
Haute-Loire	6	16	+ 167 %	17
Puy-de-Dôme	83	72	- 13 %	59
Dont CA Clermont-Ferrand	*8*	*8*	*0*	*14*
Rhône	32	24	- 25 %	23
Métropole de Lyon	11	25	+ 127 %	17
Savoie	60	17	- 72 %	31
Dont CA Chambéry	*4*	*9*	*+ 125 %*	*5*
Haute-Savoie	17	11	- 35 %	17
Dont CA Annemasse	*0*	*0*	*0*	*0*
Auvergne-Rhône-Alpes	**534**	**485**	**- 9 %**	**513**

Source : DREAL, 2024, 2023.

MA PRIME RENOV' POUR LES PROPRIETAIRES BAILLEURS

AURA	Nombre de rénovations globales en 2024 pour les ménages aux revenus modestes et très modestes	Nombre de rénovations globales et partielles en 2024 pour les ménages aux revenus intermédiaires et supérieurs	Nombre total de propriétaires bailleurs bénéficiant de travaux énergétiques (Ma prime rénov') en 2024
Propriétaire bailleur	175	1560	1735

Source : DREAL 2024.

Un rythme de rénovations énergétiques en progression

Plus des trois quarts des crédits distribués par l'ANAH le sont désormais via le dispositif Ma Prime Rénov'. (MPR), l'objectif étant de booster la rénovation énergétique des logements, en priorité des passoires thermiques (logements classés F et G).

En 2024, ce sont au total 33 474 logements de particuliers, presque exclusivement des logements individuels, qui ont bénéficié de MPR, 4 214 pour des rénovations globales concernant des propriétaires occupants modestes ou très modestes, auxquels s'ajoutent 11 384 propriétaires aux revenus intermédiaires ou supérieurs, et enfin 17 876 logements bénéficiant d'une aide pour des rénovations énergétiques partielles. Il faut aussi remarquer qu'à peine plus de 50 % des dossiers financés concernent des rénovations globales.

Ces chiffres sont en progression d'environ 30 % par rapport à ceux de 2023. Outre l'augmentation du nombre des opérations financées, il faut noter un accroissement très important du coût moyen des aides par logement qui s'élève à 43 000 € en 2024 contre 15 000 € en 2023.

Comme on le voit dans les tableaux ci-dessous, 6 969 logements en copropriété ont également été aidés pour des travaux d'économie d'énergie en 2024 contre 5 628 en 2023, soit un accroissement de 24 %. Le montant de l'aide accordée par logement au titre de MPR est nettement inférieur à celui des logements individuels, s'élevant à 9 000 €, contre 43 000 €. Cela vient du fait que le montant des travaux par logement est sensiblement moins élevé.

Bien qu'en progression d'une année sur l'autre, le rythme de ces rénovations énergétiques est loin d'être suffisant pour répondre à l'ampleur des besoins. Sur les copropriétés par exemple, les dossiers déposés en 2024 et n'ayant pu être financés représente plus de 5 000 logements[12].

12 - Bilan CRHH 2025.

NOMBRE DE LOGEMENTS AYANT REÇUS MAPRIMERENOV' PARTICULIERS*

	2024			
	Nombre de travaux engagés comptabilisés pour la région au niveau national**	Dont rénovations globales et partielles des ménages aux revenus intermédiaires ou supérieurs**	Dont rénovations partielles des ménages aux revenus modestes et très modestes**	Total MPR Particuliers
Région	**29 260**	**11 384**	**17 876**	**33 474**

* Propriétaires occupants et propriétaires bailleurs.

** Données locales comptabilisées sur plateforme nationale.

Source : bilan annuel DREAL Auvergne-Rhône-Alpes au 01/01/2025 – période du 01/01 au 31/12/2024 inclus (+ comparaison 2023 sur la même période).

Départements	Nombre de logements ayant eu des travaux financés***	
	2023	2024
Ain	275	290
Allier	315	364
Ardèche	185	255
Cantal	225	227
Drôme	312	305
Isère	301	634
Loire	476	552
Haute-Loire	170	185
Puy-de-Dôme	345	555
Métropole de Lyon	149	174
Rhône	223	323
Savoie	151	196
Haute-Savoie	108	154
Région	**3 235**	**4 214**

*** Ensemble des rénovations globales pour les ménages modestes et très modestes au niveau régional.

Source : bilan annuel DREAL Auvergne-Rhône-Alpes au 01/01/2025 – période du 01/01 au 31/12/2024 inclus (+ comparaison 2023 sur la même période).

NOMBRE DE LOGEMENTS AYANT REÇUS MAPRIMERENOV' COPROPRIÉTÉS

Départements	Nombre de logements ayant eu des travaux réalisés		
	2023	2024	Évolution 2023-2024
Ain	208	536	+ 158 %
Allier	0	0	0
Ardèche	63	103	+ 63 %
Cantal	0	27	0
Drôme	958	860	- 10 %
Isère	552	980	+ 78 %
Loire	227	785	+ 246 %
Haute-Loire	0	6	0
Puy-de-Dôme	254	538	+ 111,8 %
Métropole de Lyon	1 936	2 088	+ 8 %
Rhône	44	0	0
Savoie	219	401	+ 83 %
Haute-Savoie	1 167	645	- 45 %
Région	**5 628**	**6 969**	**+ 24 %**

Source : bilan annuel DREAL Auvergne-Rhône-Alpes au 01/01/2025 – période du 01/01 au 31/12/2024 inclus (+ comparaison 2023 sur la même période).

MONTANTS DE MAPRIMERÉNOV' COPROPRIÉTÉS

Départements	Aides financières accordées aux 6 969 logements en copropriété ci-dessus	Dont montants de l'aide socle*	Dont montant des primes individuelles**
Ain	5 550 312	5 484 312	66 000
Allier	0	0	0
Ardèche	1 371 484	1 299 484	72 000
Cantal	142 712	138 212	4 500
Drôme	7 872 995	7 412 495	460 500
Isère	10 454 500	9 791 500	663 000
Loire	6 684 322	6 081 322	603 000
Haute-Loire	84 657	84 657	0
Puy-de-Dôme	3 336 722	3 204 722	132 000
Métropole de Lyon	15 846 081	14 879 081	957 000
Rhône	15 846 081	14 879 081	957 000
Savoie	5 021 920	4 800 713	219 000
Haute-Savoie	5 424 446	5 137 096	270 000
Région	**61 790 151**	**58 313 594**	**3 447 000**

* Versée aux syndicats des copropriétés pour une rénovation d'ampleur avec un gain énergétique d'au moins 35%.

** Versées aux ménages aux revenus modestes et très modestes.

Source : bilan annuel DREAL Auvergne-Rhône-Alpes au 01/01/2025 – période du 01/01 au 31/12/2024 inclus (+ comparaison 2023 sur la même période).

GLOSSAIRE

AAH : allocation adulte handicapé

ADD : aide de détresse

ALPIL : action pour l'insertion par le logement

ANAH : agence nationale pour l'amélioration de l'habitat

ANRU : agence nationale pour la rénovation urbaine

APL : aide personnalisée au logement

ASE : aide à l'enfance

ASLL : accompagnement social lié au logement

AURA : Auvergne-Rhône-Alpes

CAF : caisse d'allocations familiales

CCAPEX : commission de coordination de la prévention des expulsions locatives

CCAS : centre communal d'action sociale

CDI : contrat durée indéterminée

CDP : commandement de payer

CESE : Conseil économique, social et environnemental

CFP : concours de la force publique

CHAL : commission hébergement et accès au logement

CIAS : centre intercommunal d'action sociale

CQL : commandement de quitter les lieux

CRHH : comité régional de l'habitat et de l'hébergement

CRIL : centre de ressources itinérant autour du logement

CSF : confédération syndicale des familles

DAHO : droit à l'hébergement opposable

DALO : droit au logement opposable

DDETS : direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités

DIHAL : délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement

DPE : diagnostic de performance énergétique

DREAL : direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

DREETS : direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités

EPCI : établissement public de coopération intercommunale

FUL : fonds unique logement (Ardèche)

FULH : fonds unique pour le logement et l'habitat (Drôme)

FSL : fonds de solidarité logement

HLM : habitation à loyer modéré

IML : intermédiation locative

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

ITTL : instance technique territorialisée logement

LCS : logements conventionnés sociaux

LCTS : logements conventionnés très sociaux

LE MAS : mouvement d'action sociale

LDA : Logement d'Abord

LI : logements intermédiaires

LLS : logements locatifs sociaux

MPR : MaPrimeRénov

MSA : mutualité sociale agricole

OPAH : opération programmée pour l'amélioration de l'habitat

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLI : Prêt Locatif Intermédiaire

PLS : Prêt Locatif Social

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

RFP : recours de la force publique

RSA : revenu de solidarité active

SIAO : service intégré d'accueil et d'orientation

SLIME : service local d'intervention pour la maitrise de l'énergie

UDAF : union départementale des associations familiales

VEFA : vente en l'état futur d'achèvement

FONDATION POUR LE LOGEMENT

Un combat en héritage

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@fondationpourlelogement.fr

fondationpourlelogement.fr