



FONDATION  
Abbé Pierre

UN ÉCLAIRAGE RÉGIONAL  
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

# L'état du mal-logement

en France 2020

RAPPORT ANNUEL #25





**25<sup>e</sup> rapport sur le mal-logement  
ÉCLAIRAGE AUVERGNE  
RHÔNE-ALPES 2020**

**Rapport réalisé par :**

\_ Vincent Amiot  
\_ Juliette Brumelot  
\_ Vanessa Brossard  
\_ Véronique Gilet  
\_ Michel Rouge  
\_ Anna Verdier

**Et avec le soutien de :**

\_ Manuel Domergue  
\_ Noria Derdek  
\_ Anne-Claire Mejean-Vaucher

**Création/réalisation**

\_ Genaro Studio

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

**Les institutions :** CCAS Villeurbanne, DDCCS 07, Département de l'Isère, DREAL, DRDJSCS, USH 74, Métropoles de Clermont-Ferrand et de Lyon, les SIAO des départements du 69, du 26 et du 73.

**Les associations :** ARTAG (01, 07, 69), Communauté Emmaüs Servas (01), Femmes SDF, l'Oiseau Bleu, le Relai Ozanam, Rialto & UTPT (38), Collectif de la Bourse à St-Étienne & Soliha 42 (42), ASGDV (63), Alpil, AVDL, CIDFF69, CLASSES, Le Mas, MRIE, Passerelles Buissonnières (69), La Sasson (73).

L'hôpital Saint Jean de Dieu de la Fondation ARHM.

Le Comité DBASE (26).

Le Chimère Café et le collectif d'habitants et de commerçants (Grenoble).

**L'agence FAP Auvergne Rhône-Alpes**

\_ Vanessa Brossard  
\_ Véronique Gilet  
\_ Marion Pelamatti  
\_ Anna Verdier

**Et les bénévoles de l'agence**

\_ Dominique Alyse  
\_ Vincent Amiot  
\_ Juliette Brumelot  
\_ Sophie Davy  
\_ Jean-François Deral  
\_ Philippe Destailleur  
\_ Pierre Drobecq  
\_ François Guinet  
\_ Franck Heurtrey  
\_ Dominique Higél  
\_ Génaro Lopez  
\_ Marie-Claude Oriol  
\_ Anne-Cécile Pollet  
\_ Pauline Portefaix  
\_ Michel Prost  
\_ Michel Rouge  
\_ Françoise Thoumelin  
\_ Jean-Marie Vieux

# SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| <b>Édito</b> .....   | 4  |
| <b>Chapitre 1 - Que savons-nous des besoins des personnes à loger dans le cadre de la politique du Logement d'Abord ? Retour sur deux enquêtes de terrain en 2019 en AURA.</b> ..... | 8  |
| <b>PARTIE 1</b>  |    |
| <b>ENQUÊTE AUPRÈS DES PERSONNES SANS-ABRI, « LOGEMENT D'ABORD. QUALIFIER DES BESOINS »</b>   |    |
| Lyon-Villeurbanne .....  | 10 |
| <b>PARTIE 2</b>  |    |
| <b>ENQUÊTE LOGEMENT D'ABORD AUPRÈS DE PERSONNES SANS-ABRI, EN STRUCTURE D'HÉBERGEMENT OU LOGÉES EN DRÔME</b>   |    |
| Par le Comité D-BASE .....   | 16 |
| <b>Chapitre 2 - Données régionales logement</b> .....  | 36 |
| <b>Données de cadrage Auvergne-Rhône-Alpes</b> .....   | 37 |
| 1. Quelques données sociodémographiques essentielles .....   | 37 |
| 2. Les chiffres du chômage .....   | 39 |
| 3. Le taux de pauvreté dans la région .....  | 40 |
| <b>PARTIE 1</b>  |    |
| <b>LE MAL-LOGEMENT DANS LA RÉGION</b> .....  | 41 |
| <i>1 L'absence de logement personnel</i> .....   | 41 |
| <i>2 Les difficultés d'accès au logement</i> .....   | 48 |
| <i>3 Les mauvaises conditions de logement</i> .....  | 52 |
| <i>4 Les difficultés pour se maintenir dans le logement : la spirale de l'expulsion</i> .....  | 57 |
| <b>PARTIE 2</b>  |    |
| <b>LE SUIVI DES POLITIQUES DU LOGEMENT DANS LES TERRITOIRES</b> .....  | 60 |
| <b>AXE 1 : Produire suffisamment de logements accessibles partout où les besoins existent</b> .....  | 62 |
| <b>AXE 2 : Réguler les marchés et maîtriser le coût du logement</b> .....  | 74 |
| <b>AXE 3 : Plus de justice sociale et de solidarité</b> .....  | 82 |
| <b>AXE 4 : Les territoires face aux besoins sociaux</b> .....  | 95 |



**Encart sur l'action  
de la Fondation Abbé Pierre  
en Auvergne-Rhône-Alpes en 2019**

## ÉDITO

L'agence de la Fondation Abbé Pierre a choisi cette année de prêter sa plume à un collectif de citoyens (habitants, commerçants d'un quartier de Grenoble) dont le témoignage écrit apporte une illustration concrète de l'environnement dans lequel le Logement d'Abord doit s'inscrire et les défis quotidiens que cette démarche doit relever.

### Retour d'expérience d'un collectif de riverains et citoyens, témoin du sans-abrisme, Grenoble - juin-août 2019

**G. P., jeune femme SDF en fauteuil roulant avec un chien, venue squatter à l'abri sous l'arcade, rue R. B., qui jouxte notre Café associatif.**

Emplacement situé en bordure du passage du tramway, dans une rue commerçante, et dans un quartier que l'on peut dire plutôt favorisé. Même si le bâtiment dans lequel le café est installé appartient à un bailleur social.

La rue comprend un office notarial, un local associatif, un ébéniste d'art, la boutique d'une couturière, une petite galerie d'exposition d'œuvres d'art et enfin notre café.

La première semaine d'installation de G. et de son chien, chacun est attentif et il n'y a pas de tension réelle.

Les deuxième et troisième semaines, il y a de l'agacement et des disputes : d'autres SDF viennent lui tenir compagnie, eux-mêmes avec des chiens. S'ensuivent des altercations et des cris entre eux, avec les commerçants et des habitants de plus en plus excédés, bagarres de chiens, parfois de la musique très forte, l'emplacement est souillé avec des odeurs insupportables...

Nous jouons un rôle de médiation, soucieux d'écouter chacun et d'impliquer G. dans ces discussions afin que chacun entende un peu ce que vit l'autre et se sente concerné...

#### En négatif :

Les remarques et l'hostilité des uns et des autres :

- « Les pouvoirs publics ne font rien, c'est honteux. »
- « Vous ne devriez pas la "nourrir" et lui permettre d'utiliser vos toilettes, c'est trop facile, elle ne partira jamais. »
- « Il y a bien un service pour les encombrants, pourquoi pas pour virer ces gens qui abîment le quartier. »
- « Il faut qu'on écrive au journal, là ça bougera »...
- Un habitant du quartier excédé qui ira jusqu'à asperger de litière pour chat, l'endroit et les vêtements de G., à un moment où elle s'est absentée (bien évidemment de façon anonyme, même s'il aura été reconnu).

#### En positif :

- Un matin, exaspérée par la puanteur et l'état déplorable de la rue, une des commerçantes nettoie avec de l'ammoniaque, s'ensuit une altercation et G. l'insulte. Le lendemain, G. ira la voir pour s'excuser et la commerçante lui offrira une boisson tout en lui expliquant qu'elle n'arrange rien en dépassant les limites.

- Petit à petit, certains dans le voisinage ose la « nommer », elle a un visage, c'est une personne et plus seulement « la » SDF. Chacun prend un peu sur soi, se sent concerné même si c'est parfois presque insupportable. À chaque fois qu'un commerçant ou un habitant vient se plaindre à son sujet (et cela devient journalier), où nous reproche de l'aider, et par conséquent de ne pas l'encourager à partir. Nous invitons alors la personne à discuter, nous expliquons à quel point nous aussi nous en avons assez mais alors comment faire ? Comment trouver une solution digne pour tous ? La plupart sont alors d'accord...

- Nous l'accueillons au café pour aller aux toilettes, lui lavons sa vaisselle et lui préparons des thermos de café, tout en refusant (par exemple) de lui donner du sucre (nous avons vu qu'en faisant la manche avec son fauteuil elle récupère de bonnes sommes d'argent). Nous tenons notre position en rappelant à G. qu'il est normal qu'elle vienne aux toilettes et ait du café (puisque'elle est en fauteuil, n'a ni toilettes, ni cafetière), mais que nous ne sommes pas dupes et que régulièrement des personnes vont lui chercher ce qu'elle demande, cigarettes et autres. Aussi nous lui disons d'aller acheter son propre sucre puisque'elle peut le faire.

Passé un mois le quartier est très tendu, la Police Municipale est sollicitée quotidiennement. Celle-ci se déplace systématiquement, se montre très à l'écoute mais nous explique que sa marge de manœuvre est limitée : Faire un contrôle d'identité (G. a égaré sa carte depuis longtemps et c'est l'un de nous qui l'accompagnera pour refaire une demande)/Dresser un procès verbal, (elle est à la rue et se moque bien des PV)/La forcer à quitter cette rue...

G. ne cherche plus du tout à faire le 115, elle est par ailleurs connue des différents services (qu'elle épuise régulièrement). Un ami éducateur de rue, professionnel au sein d'une association pour personnes sans domicile fixe, tentera une solution de son côté mais sans succès.

Ensemble, les commerçants du quartier ainsi que notre café, nous ferons un mail à la préfecture pour solliciter de l'aide. Celle-ci nous répondra rapidement mais se dira incompétente, nous renvoyant vers les services du département.

Nous interpellons un élu qui se déplacera le jour-même et téléphonera, (devant nous et en présence de G.), au service concerné. Service qui la connaît et s'engage à ce que la maraude passe (à condition que G. soit bien là au moment de leur passage...). Celle-ci passera le soir même. Elle renseignera même G. sur la possibilité d'un placement temporaire du chien dans une famille d'accueil. Contact et coordonnées laissés à G.

Nous sommes de plus en plus inquiets de sa santé physique, nous l'incitons à se rendre chez Médecins du Monde mais elle ne le fait pas/plus. Et quand elle se décide, les horaires ne correspondent pas... Ses soucis de santé la décident finalement à nous faire la demande de l'aider à voir un médecin... Rien ne bouge, nous en sommes à la cinquième semaine et nous acceptons, passant par nos réseaux. Un Centre de Santé la reçoit en urgence mais à la condition que nous nous engagions à l'amener nous-mêmes au centre (l'accompagner et la raccompagner, avec son fauteuil et son chien en tramway, prendra plus de 3 heures).

Suite au premier rdv, elle obtient un fauteuil roulant neuf, aura des analyses à faire (nous l'y emmènerons aussi), et se retrouve alors en attente d'une hospitalisation.

Nous en sommes à la cinquième semaine et de guerre lasse nous interpellons la responsable de l'Action Territoriale de notre quartier. Celle-ci n'était pas au courant et répond le jour-même en se déplaçant à notre rencontre. Elle a aussi prévenu le service concerné. La responsable dudit service passe elle aussi le jour-même et prend les choses en mains. Mais toujours pas de place disponible.

G. sera finalement hospitalisée trois jours puis logée/prise en charge dans un studio du CCAS. Un accompagnement est mis en place.

### Que retirer de cette expérience ?

Bien que difficile et pénible, la situation a créé du lien ! Les commerçants ont avancé ensemble, des habitants se sont impliqués, d'autres agacés ont néanmoins patienté vis-à-vis de la situation, soucieux qu'on les juge « sans cœur » nous ont-ils dit...

Un contact s'est fait avec la Police Municipale, certains ont changé de regard à leur égard.

Ensemble, nous avons découvert la complexité de la situation et le constat de manque de place pour une jeune femme SDF en fauteuil roulant.

Entre ceux d'entre nous, pressés qu'elle s'en aille, et ceux qui nous expliquaient la « loi », « l'accès au droit », etc., la réalité nous a finalement pressé d'agir nous-mêmes, comme nous pouvions, et AVEC les professionnels et institutions.

À un certain moment, la PM, le CCAS, la ville, le Centre de santé, l'accueil pour chiens, des associations, tous avaient notre téléphone et certains appelaient pour savoir où en était la situation.

### Quelle peut-être notre place ? Et s'il y en a une, comment la tenir ?

Nous avons bien compris que G. se met elle-même en difficulté et qu'il n'est certainement pas facile de l'accompagner. Cependant nous association, commerçants et habitants avons vécu une expérience particulièrement difficile et qui aurait pu chaque jour mal tourner.

Nous restons désireux d'apprendre, comprendre et réfléchir ensemble (avec les institutions et collectivités) sur cette expérience. Nous n'avons pas cherché à accuser qui que ce soit, nous avons juste essayé de bricoler des solutions face à l'urgence du réel.

Au jour d'aujourd'hui G. a un studio, elle a accepté de donner son chien et tient l'accompagnement professionnel dont elle fait l'objet.

Elle passe régulièrement au café pour donner des nouvelles, (nous montre fièrement qu'elle a de nouveau une carte d'identité), elle s'installe à une table et dessine...

Nous avons bien conscience de la fragilité du lien (et avons bien compris qu'elle est capable de tout abandonner du jour au lendemain), mais depuis 9 mois maintenant nous faisons partie de son environnement, tout comme elle a plaisir à donner de ses nouvelles aux commerçants voisins (qu'elle avait rendu dingues...).

Date de rédaction : août 2019.



## CHAPITRE 1

### **Que savons-nous des besoins des personnes à loger dans le cadre de la politique du Logement d'Abord ?** Retour sur deux enquêtes de terrain en 2019 en AURA.

|  |    |
|--|----|
| <b>PARTIE 1</b>  |    |
| <b>ENQUÊTE AUPRÈS DES PERSONNES SANS-ABRI, « LOGEMENT D'ABORD. QUALIFIER DES BESOINS », Lyon-Villeurbanne</b>                  | 10 |
| <i>1.1 Les chiffres clés de l'enquête</i>  | 11 |
| <i>1.2 Les faits marquants de l'analyse</i>  | 13 |
| <i>1.3 Comment les personnes sans-abri se débrouillent à Lyon et Villeurbanne au quotidien pour satisfaire leurs besoins ?</i> | 14 |
| <b>PARTIE 2</b>  |    |
| <b>ENQUÊTE LOGEMENT D'ABORD AUPRÈS DE PERSONNES SANS-ABRI, EN STRUCTURE D'HÉBERGEMENT OU LOGÉES EN DRÔME</b>                   |    |
| Par le Comité D-BASE   | 16 |
| <i>2.1 Profil des personnes interrogées</i>  | 18 |
| <i>2.2 Mode d'habitat et situation des personnes</i>   | 19 |
| <i>2.3 Projections et besoins dans le logement</i>   | 22 |
| <i>2.4 Le "Logement d'Abord", vous en pensez quoi ?</i>  | 23 |

### **Que savons-nous des besoins des personnes à loger dans le cadre de la politique du Logement d'Abord ?** Retour sur deux enquêtes de terrain en 2019 en AURA.

L'année dernière nous avons tenté d'éclairer l'état des réponses dans le cadre de la nouvelle politique publique du Logement d'Abord.

Cette année nous avons fait le choix d'aborder ce rapport par la connaissance des besoins exprimés par des personnes sans domicile ou sans toit stable et pérenne, au travers de 2 enquêtes de terrain produites sur la Métropole de Lyon et en Drôme.

La production de ces 2 enquêtes indépendamment des dispositifs de traitement permet de prendre en compte largement et concrètement les questions et obstacles qui se posent du point de vue des personnes, à l'heure où se bâtissent et se renforcent sur différents territoires de la région des dispositifs ou expérimentations de Logement d'Abord.

Permettre l'accès au logement de personnes sans domicile ou sans logement stable ne constitue pas qu'un enjeu technique mais suppose également de se donner les moyens d'entendre et de se nourrir des besoins exprimés par les personnes concernées.

# PARTIE 1

## ENQUÊTE AUPRÈS DES PERSONNES SANS-ABRI, « LOGEMENT D'ABORD. QUALIFIER DES BESOINS » Lyon-Villeurbanne<sup>1</sup>



### LA DÉMARCHÉ D'ENQUÊTE

À l'issue d'une recherche-action initiée par la Fondation Abbé Pierre fin 2017, avec une trentaine d'acteurs locaux de l'hébergement, du logement, des institutions, des associations, des élus, des personnes concernées par la rue et de la société civile sur la Métropole de Lyon, l'observation des besoins des personnes à la rue est retenue comme une piste de travail utile pour repenser les réponses aux personnes dépourvues d'habitat. Cette piste sera prolongée par un groupe de travail regroupant des personnes issues de structures diversifiées : Samu social, Péniche accueil, l'Alpil, la MVS, rejoints par la MRIE, l'ODENORE et le collectif SOIF<sup>2</sup> sur l'appui méthodologique.

Cette dynamique inter-associative encouragée par l'agence régionale de la Fondation Abbé Pierre a croisé, fin 2018, celle qui a été engagée localement par la Métropole de Lyon et les services de l'État dans le cadre de la mise en œuvre accélérée du plan quinquennal pour le Logement d'Abord. La Métropole de Lyon et la Fondation Abbé Pierre ont allié leurs moyens pour soutenir cette démarche de connaissance des besoins des personnes sans logement<sup>3</sup>.

#### Méthodologie de l'enquête

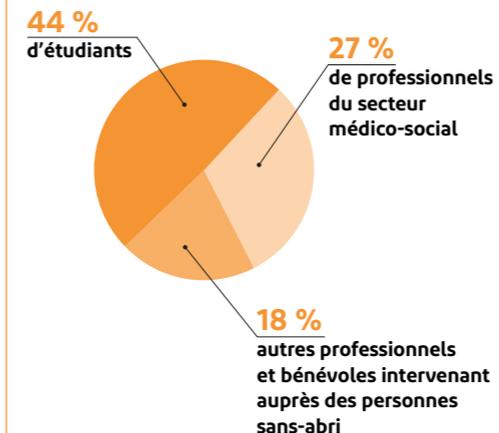
- Trois jours et une soirée d'enquête, les 26, 27 et 28 mars 2019.
- Une enquête par questionnaire auprès des personnes, dans la rue ou dans les lieux de fréquentation spécifiques (hébergements hivernaux, squats, restaurant municipal, bains-douches, accueils de jour, etc.).
- Un travail préparatoire fondé sur la connaissance des acteurs de la veille sociale (maraudes professionnelles ou bénévoles, CCAS Lyon et Villeurbanne, personnes ayant connu la rue) et sur le repérage des situations de sans-abrisme (cartographie préfiguratoire).
- Des enquêteurs formés le 15 mars 2019 à la Métropole de Lyon.
- Un binôme d'enquêteurs composé d'une personne expérimentée et d'une non-expérimentée pour assurer la fiabilité du recueil d'information.

<sup>1</sup> - Enquête réalisée par la MRIE en 2019 à Lyon-Villeurbanne.

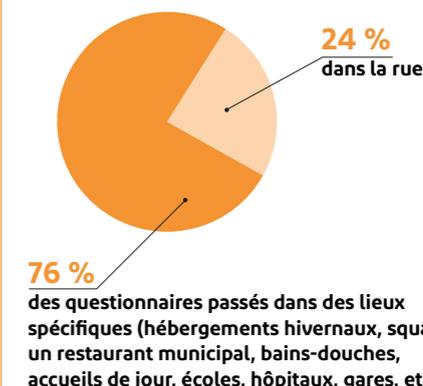
<sup>2</sup> - Le collectif SOIF de connaissance a permis que les personnes ayant connu la rue ou l'accueil d'urgence soient présentes au sein du groupe de travail.

<sup>3</sup> - Les personnes enquêtées sont à la fois des personnes à la rue, hébergées de manière temporaire en institution, en squat/bidonville, en campement ou structure provisoire non conventionnelle.

**212**  
enquêteurs présents entre  
les 26, 27 et 28 mars



**881**  
personnes sans logement  
rencontrées  
717 questionnaires très bien renseignés  
faisant l'objet de l'analyse



### 1.1. LES CHIFFRES CLÉS

 **Près de 50 % des enquêtés ont moins de 30 ans**, 28 % ont entre 18 et 25 ans. 13 % ont plus de 50 ans.

 **1/3 des personnes interrogées sont des femmes**, seules ou avec enfant.

 **Plus de 60% des enquêtés sont en situation de sans-abrisme depuis moins d'un an** dont 46 % depuis moins de six mois.

 **33 % des personnes ont dormi dehors la veille de l'enquête**, seulement 15 % ont dormi en centre d'hébergement la veille, 29 % en squat ou lieu informel, 12 % sont hébergés chez un tiers.

 **22 % des personnes ont arrêté d'appeler le 115 et 26 % ne l'ont jamais appelé.**

 **57 % des personnes déclarent dormir d'habitude dans le quartier où elles ont été rencontrées (à la rue, en structure, en squat/bidonville).**

 **51 % des personnes ont déposé une demande de logement et/ou d'hébergement** et sont en attente d'une réponse.

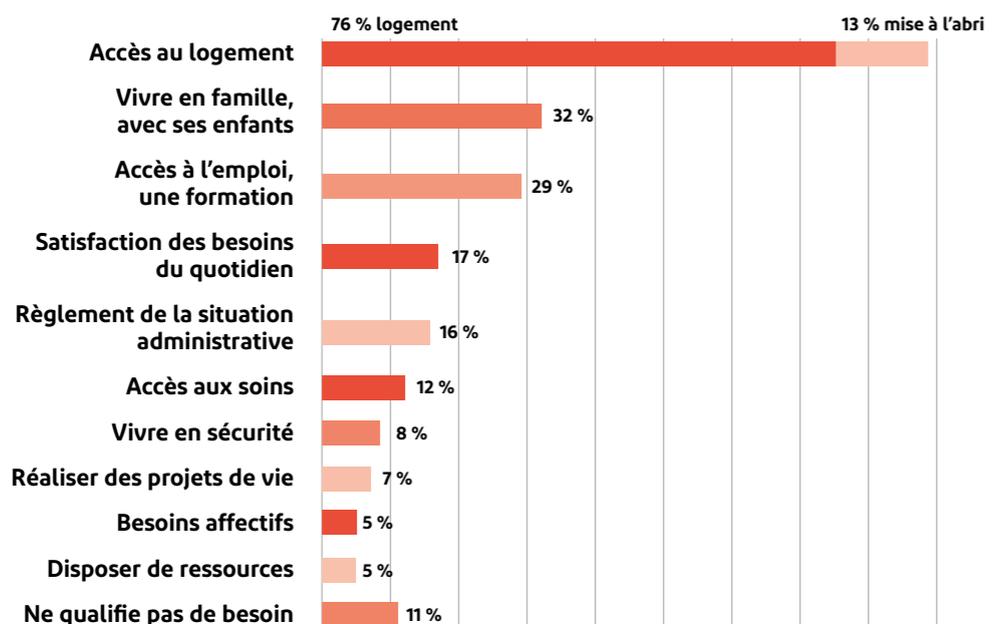
 **50 % des personnes sont sans ressources.** 18 % déclarent tirer un revenu du travail, 28 % perçoivent une allocation.

 **Plus de 20 % des personnes rencontrées n'ont pas de domiciliation.** Parmi les personnes qui sont domiciliées, seulement 20 % le sont dans un CCAS, 54 % dans une association et plus de 25 % ailleurs.

 **75 % des personnes n'utilisent pas le numérique dans leurs démarches administratives,** alors même que beaucoup de démarches nécessitent un accès au numérique.

 **60 % des personnes rencontrées n'ont personne sur qui compter en cas de problème ou d'urgence.**

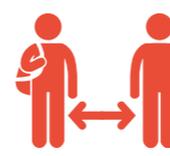
 **Les besoins exprimés<sup>4</sup> : 76 % des personnes ont exprimé un besoin en logement.**



<sup>4</sup> - À partir des questions 48 et 49 : « Quels sont vos besoins dans les prochains jours ou semaines ? », « Dans le futur, de quoi avez-vous envie pour votre logement ? ».

## 1.2. LES FAITS MARQUANTS DE L'ANALYSE

 **34 % des personnes disposent d'un droit au logement classique immédiat au moment de l'enquête** (logement social, résidence sociale, pension de famille, etc.), dont 6 % avec un droit au logement immédiat mais qui n'était pas en mesure de fournir le justificatif au moment de l'enquête. 18 % des personnes sont déboutées du droit d'asile et relèvent de l'accueil inconditionnel<sup>5</sup>.

 **Des liens avec l'action sociale qui interrogent :** il y a autant d'enquêtés qui déclarent avoir vu un professionnel pour les aider depuis moins d'un mois que d'enquêtés qui déclarent ne pas en avoir vu un depuis plus d'un an (40 % pour les deux entrées). Face à des personnes sans-abri, le fossé semble se creuser entre des personnes en lien avec l'action sociale et d'autres qui y échappent.

 **Un tiers des personnes enquêtées ont entre 18-25 ans : une jeunesse particulièrement invisible parmi la population de personnes sans-abri**

- Ils sont seulement 11 % à avoir dormi dans une structure d'hébergement la veille de l'enquête, et sont presque la moitié à avoir dormi en squat.

- 61 % sont sans ressources.

- Seulement 15 % des 18-25 ans relèvent d'un accès immédiat au logement et 41,5 % sont en attente administrative (renouvellement de la CNI, renouvellement de la carte de séjour ou première demande au séjour).

- 70 % des 18-25 ans ne connaissent personne pour les aider en cas de problème ou d'urgence, près de 45 % n'ont jamais vu de professionnel pour les aider, 60 % d'entre eux ne connaissent pas de lieu de type accueil de jour. De ce point de vue et à titre de comparaison, l'enquête flash nationale *Que nous disent les personnes sans domicile ni résidence fixe ?*, menée dans les Boutiques solidarités de la Fondation Abbé Pierre et les structures adhérentes de la Fédération Nationale des Associations Solidaires d'Action avec les Tsiganes et les gens du voyage, corrobore cette distance des jeunes avec les lieux de soutiens du quotidien (accueils de jours, accueils liés à la domiciliation, l'accès aux droits ou l'accompagnement social) puisque seuls 14,5 % des 792 ménages interrogés pour cette enquête nationale ont entre 18 et 25 ans.

À ce titre, il y a un réel risque d'invisibilité du sans-abrisme des jeunes et il convient de s'interroger pour savoir si les formats habituels de l'action sociale sont bien adaptés à la prise en compte des besoins de ces jeunes sans-abri.

<sup>5</sup> - Pour 48 % des personnes rencontrées, il n'a pas été possible de traiter précisément les données, aux vues des situations administratives diversifiées, qui relèvent d'un accueil inconditionnel ou du droit au logement.

### 1.3. COMMENT LES PERSONNES SANS-ABRI SE DÉBROUILLENT À LYON ET VILLEURBANNE AU QUOTIDIEN POUR SATISFAIRE LEUR BESOINS ?

**30 %** 

#### Des personnes utilisent les espaces de droit commun pour les besoins du quotidien.

Principalement pour recharger son téléphone, se poser quand il fait froid ou qu'il pleut et de manière indirecte dans l'accès à l'hygiène (utilisation des lavabos, des toilettes, etc.).

**30 %** 

#### Des personnes utilisent des lieux spécifiques d'action sociale pour prendre leur douche.

L'action sociale de secteur et associative joue un rôle important dans l'accès à l'hygiène des personnes.

Ces espaces de droit commun publics et accessibles, où l'on peut passer inaperçu semblent jouer une fonction quotidienne indispensable pour les personnes enquêtées. Nous ne pouvons nous en satisfaire et nous reposer sur ces espaces pour traiter cet enjeu majeur du quotidien de la rue, toutefois ces données témoignent autant des besoins non couverts par l'action sociale de secteur et associative que d'un besoin pour les personnes de recourir à des espaces ordinaires et potentiellement moins marqués « action sociale ».

#### Des besoins non couverts sur le territoire

> **L'alimentation est le besoin de base le plus cité à la question quels sont vos besoins dans les prochains jours<sup>6</sup>.** 1 personne sur 7 a exprimé ce besoin, et c'est parfois le seul motif cité.

> **L'impossibilité de poser ses affaires est également exprimée par 1 personne sur 7.**

Les personnes gardent leurs affaires avec elles ; à la marge, elles se débrouillent comme elles le peuvent (certaines cachent leurs affaires ou louent un box afin de les conserver en sécurité). Ce sujet du quotidien alourdi par l'impossibilité pour les personnes de poser leurs affaires en sécurité sans craindre de les perdre ou de se les faire voler ressort également fortement de l'enquête flash nationale : 68 % des enquêtés sont contraints de conserver leurs affaires avec eux et 1/3 les déposent chez un tiers.

<sup>6</sup> - À la réponse à la Q48 : « Quels sont vos besoins dans les prochains jours ou semaines ? »

### Les enseignements de l'enquête pour la Fondation Abbé Pierre qui sont autant d'enjeux pour le Logement d'Abord.

Deux éléments forts ressortent pour la Fondation Abbé Pierre de l'analyse des réponses aux questions fermées comme des *verbatim* enregistrés à l'occasion des questions ouvertes :

> **Des registres d'exclusion variés** : des personnes « prêtes pour l'accès » à un logement au sens des dispositifs, avec un salaire, des démarches effectuées mais qui restent sans réponse, des personnes qui se sentent prêtes et agissent en ce sens mais se heurtent au fonctionnement des dispositifs qui considèrent qu'elles ne le sont pas ; des personnes qui ont engagé des démarches et qui sont en attente d'un toit ; des personnes qui ne demandent rien ou peu car elles savent que personne ne les considérera comme prioritaires (notamment les ménages entre deux mondes administratifs).

Doit-on y voir l'effet d'un renfort en faveur de l'égalité de traitement des publics au sein des dispositifs, mais qui, en raison de la pénurie de solutions, conduit aujourd'hui à la maltraitance de tous les mal-logés ?

Comment s'appuie-t-on concrètement sur ces constats d'éloignement des personnes (de fossé quelquefois) vis-à-vis des dispositifs de réponse pour travailler autrement et questionner l'insertion par le logement, l'accès à l'hébergement et l'accès aux droits ?

**L'étude pointe également de ce point-de-vue des risques d'invisibilisation et de basculement vers des logiques d'exclusion forte pour un public isolé, jeune, avec peu ou pas de ressources financières, personnelles, ou relevant de l'action sociale ; risques dont on doit tenir compte.** La levée du frein en matière d'accès à des ressources (et rendre possible l'accès à des ressources qui ne soient pas nécessairement conditionnées à un accompagnement social) pour les jeunes de moins de 25 ans constituerait un premier échelon pour agir auprès d'eux.

> Un besoin urgent de se rapprocher des personnes pour construire avec elles des réponses habitat ajustées : **les besoins exprimés par les personnes - accéder à un toit, accéder à un espace protecteur, pouvoir accueillir sa famille, vivre dans des habitats moins normés - posent la question de comment collectivement on se remet au travail aux côtés des personnes.**

> **Une nécessité absolue : la prise en compte de la satisfaction des besoins élémentaires du quotidien des personnes à la rue (se domicilier, manger, poser ses affaires, être en sécurité) : les résultats de l'enquête viennent interroger la manière dont les personnes sans-abri, cœur de cible de la politique du Logement d'Abord, sont en capacité de se saisir de cette politique publique, pensée pour eux, dès lors que le quotidien qu'elles connaissent c'est le travail de la rue, de la survie pour satisfaire des besoins élémentaires.** Pour la Fondation Abbé Pierre, le Logement d'Abord ne pourra se faire sans prendre en compte la satisfaction de ces besoins au quotidien, pour lesquels les structures proposant un accueil inconditionnel jouent un rôle fondamental et nécessitant des moyens pour proposer un accueil digne des personnes.

## PARTIE 2

# ENQUÊTE LOGEMENT D'ABORD AUPRÈS DE PERSONNES SANS-ABRI, EN STRUCTURE D'HÉBERGEMENT OU LOGÉES<sup>7</sup> DANS LA DRÔME

Par le Comité D-BASE

“ Sans logement on disparaît.  
L'invisibilité sociale vous a-t-elle protégé ? Abîmé ? Peut-être même les deux...  
Parlons de précarité. Faisons connaissance via ce questionnaire...  
Le Comité D-BASE est là pour faire remonter au plus haut point vos attentes.  
Vous avez même la possibilité de devenir un acteur à part entière de votre avenir.  
La précarité se trouve à tous les niveaux quelques soient les statuts sociaux.  
D-BASE permet à chacun d'exprimer son ressenti et a comme mission  
de vous orienter vers les solutions qui préserveront votre dignité.  
Soyez acteurs, réalisez un de vos rêves, même s'il est petit ce logement...”

**Tayeb, délégué du Comité D-BASE**

Cette citation apparaît en préambule du questionnaire « Logement d'Abord<sup>8</sup> » faisant l'objet de cette enquête menée fin 2019. Nous avons choisi de présenter cette démarche comme elle l'a été aux personnes ayant participé à l'enquête.  
L'intérêt de cette démarche pour la Fondation Abbé Pierre réside dans le fait de recueillir une photographie de la situation de personnes sans-abri ou rencontrant des difficultés dans leur habitat (qu'il soit temporaire ou plus pérenne) ainsi qu'une perception « à chaud » du Logement d'Abord par ceux qui sont les premiers concernés par cette politique publique.

<sup>7</sup> - Logées en pensions de familles ou dans le parc privé, social mais fréquentant les accueils de jour sur le territoire.  
<sup>8</sup> - Questionnaire en Annexe du chapitre.

### Origine et démarche

Le Comité D-BASE est né en septembre 2017 lors d'une réunion organisée par le SIAO Drôme-Ardèche et le diaconat protestant sur la thématique de la participation des personnes, créant une dynamique d'action sur le territoire associant travailleurs sociaux et « personnes accompagnées ». Trois axes de travail ont alors émergé selon les besoins identifiés par ces dernières : le 115, la mobilité et le logement. Des binômes de travailleurs sociaux et de « personnes accompagnées » se sont alors créés et ont commencé à tenir des permanences dans différentes structures dans la Drôme, principalement des accueils de jour, afin d'aller vers les personnes fréquentant ces structures. À partir de mai 2019, le comité D-BASE a commencé à réfléchir à la question du logement (après celle de la mobilité) sur la base de la construction d'une exploration par un questionnaire qui serait renseigné par des personnes. Les questionnaires ont été co-construits entre « personnes accompagnées » et travailleurs sociaux (le Département soutient également la démarche).

### Méthodologie de l'enquête

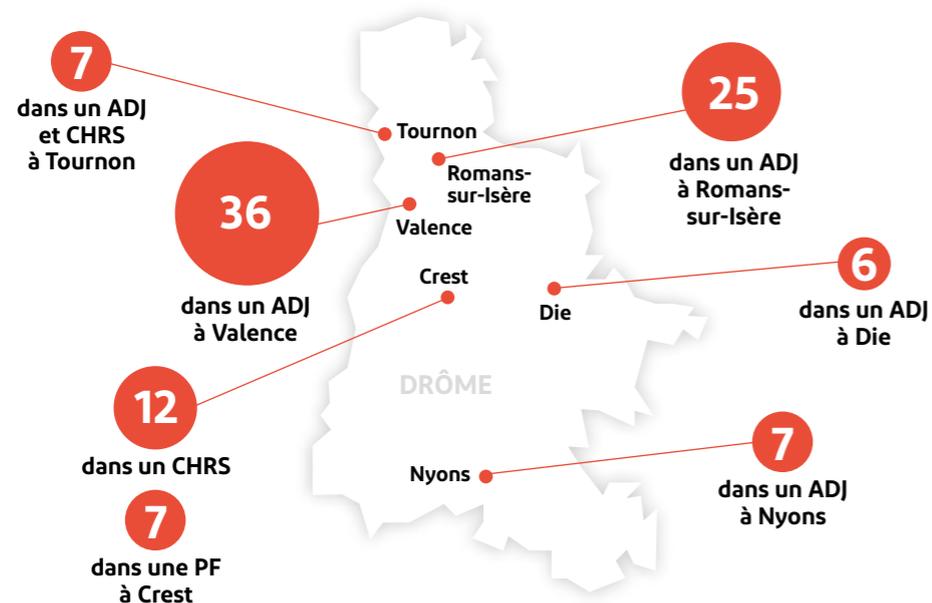
Il s'agit d'une enquête qualitative par questionnaire qui comprend une quinzaine de questions, à la fois des questions fermées sur la situation des personnes (âge, genre, situation familiale, ressources, situation administrative, animaux), des questions sur les situations spécifiques des personnes en fonction de leur situation d'habitat (personnes sans domicile, personnes hébergées en structure, personnes logées), et des questions ouvertes sur les projections et aspirations des personnes dans le logement et la perception du Logement d'Abord.

102 questionnaires ont été passés à l'automne 2019 sur le territoire de la Drôme dans des accueils de jour du territoire (dont ceux où le comité D-BASE tient déjà des permanences), dans deux CHRS et une pension de famille. Les délégués du Comité D-BASE et les travailleurs sociaux des structures ont rempli les questionnaires dans le cadre de discussions et d'échanges ouverts avec les personnes. La réponse aux questionnaires s'est faite sur la base du volontariat, et très peu de personnes ont refusé d'y répondre.

**L'agence régionale de la Fondation Abbé Pierre a réalisé le traitement de ces questionnaires à la demande du comité D-BASE, qui a accepté de partager ces éléments de résultats dans cet éclairage régional.**

Ce traitement se base sur 99 questionnaires.

## CARTOGRAPHIE DES LIEUX DE RÉALISATION DE L'ENQUÊTE



## 2.1. PROFILS DES PERSONNES INTERROGÉES

-  **Une majorité d'hommes seuls interrogés (80 pour seulement 19 femmes).**
-  **Des personnes majoritairement isolées**, 8 personnes seulement indiquent vivre avec leurs enfants.  
L'enquête a été principalement passée dans des accueils de jour, la majorité d'hommes seuls reflètent la réalité de ces structures sur le territoire de la Drôme<sup>9</sup>.
-  **1/3 des personnes ont plus de 50 ans (33 %)**, dont 8 plus de 65 ans. 17 personnes ont moins de 30 ans (20 %), 1 personne est mineure.
-  **Plus de la moitié des personnes ont des ressources inférieures à 500 € par mois**, et 20 % se déclarent sans ressources<sup>10</sup>.
-  **92 personnes sont en situation administrative régulière** ou en voie de régularisation, sept se déclarent sans papier.

<sup>9</sup> - En 2019, dans la Drôme, 62 % des demandes relatives à l'urgence au 115 étaient faites par des hommes seuls, 18 % par des femmes seules, 7 % par des femmes seules avec enfants, 5 % par des couples avec enfants (données SIAO 26).

<sup>10</sup> - 41 % des personnes interrogées ont un niveau de ressources compris entre 500 et 1 000 €, 9 % ont des ressources supérieures à 1 000 €.

## 2.2. MODE D'HABITAT ET SITUATION DES PERSONNES



### 27 PERSONNES SONT SANS DOMICILE (1/4 DES ENQUÊTÉS)

- > **Des personnes depuis longtemps sans domicile : plus de deux tiers depuis plus d'un an dont 4 personnes depuis plus de 10 ans** (seulement 1 personne est dans cette situation depuis moins de 6 mois). Cette longue durée de vie à la rue des personnes rencontrées est un point de contraste avec l'enquête réalisée par la MRIE à Lyon-Villeurbanne où près de la moitié des enquêtés est à la rue depuis moins de 6 mois (qui peut être un marqueur que l'enquête a moins touché les personnes avec un long parcours de rue ou que les situations qui restent sans réponses sont différentes en fonction des deux territoires).
- > **2/3 des personnes interrogées ont fait une demande d'hébergement au SIAO et/ou de logement** et se retrouvent en attente. Une personne est en attente d'un logement social depuis 7 ans. Parmi les personnes qui ne font plus de demande, une personne exprime son découragement face à l'absence de réponse.
- > **Des difficultés dans l'accès au logement qui résident dans la complexité des démarches.** La question des ressources n'a jamais été mentionnée dans l'enquête par les personnes sans domicile comme un obstacle dans l'accès au logement. « *Les démarches administratives* » sont les obstacles les plus cités, témoignant de la complexité perçue des attentes des dispositifs existants. D'autres personnes expriment le sentiment qu'on ne leur laisse pas leur chance ou l'opportunité d'accéder au logement : « *on ne me laisse pas l'opportunité d'en avoir un, de montrer de quoi de je suis capable* » ; une personne dit qu'elle « *ne mérite pas* ».



### 35 PERSONNES SONT HÉBERGÉES EN CHRS (1/3 DES ENQUÊTÉS)

- > **La moitié des femmes** ayant participé à l'enquête vivent en CHRS.
- > **Les trois quarts des personnes sont dans cette situation depuis moins d'un an.** Toutefois 9 personnes sont dans cette situation d'hébergement depuis plus d'un an, dont certaines depuis 5 à 10 ans.
- > **Des délais d'attente relativement longs pour l'accès à l'hébergement pour 2/3 qui ont attendu plus de 6 mois** (jusqu'à 4 ans d'attente). Toutefois, 4 personnes indiquent avoir eu une réponse d'hébergement dans la journée de leur demande.
- > **Des personnes qui ne bénéficient pas toujours d'un accompagnement social et/ou médico-social :** la majorité des personnes déclarent bénéficier d'un accompagnement médico-social suffisant et adapté à leurs besoins. Toutefois, près d'1/4 (8 personnes) déclarent ne bénéficier d'aucun accompagnement médico-social alors même qu'elles sont hébergées en CHRS. Et pour 7 autres personnes l'accompagnement dont elles bénéficient n'est pas jugé suffisant et adapté à leurs besoins : « *ça serait bien de voir plus souvent mon référent* ».
- > **L'insuffisance des ressources comme obstacle majeur dans l'accès au logement.** Les obstacles et difficultés identifiés par les personnes dans l'accès au logement sont divers : besoin d'appui dans la réalisation des démarches (« *la déclaration d'impôt* », « *démarcher les bailleurs* »), la « *méconnaissance du secteur* », la situation administrative (« *problèmes de papiers, monsieur était sans titre de séjour* »), des problèmes de mobilité, le souhait de s'installer en couple, l'accès au numérique, etc. **Mais l'insuffisance des ressources et l'absence d'emploi apparaissent être l'obstacle principal :** « *il faut de l'argent, un travail* » pour pouvoir payer le « *loyer, l'électricité, le gaz* ». Ainsi, beaucoup de personnes ont des bas niveaux de ressources : en moyenne 500 € (niveau RSA) et seulement 6 personnes ont des ressources supérieures au seuil de pauvreté (+ de 1 000 €) ce qui freine l'accès au logement : des personnes sans « *garantie et moyens* » dont le « *niveau de revenus* » entraîne des « *difficultés à avoir accès au parc de logement privé ou social* ».
- > **Des personnes qui ne se sentent pas vraiment chez elles dans leur hébergement** et qui expriment le souhait d'avoir leur propre logement, comme expression d'un droit à habiter par les personnes : « *il me faut un appartement* », « *je me sens très bien ici mais pas chez moi* ». Les personnes interrogées expriment la nécessité d'avoir plus de place – « *une pièce en plus et une salle de bain assez grande pour pouvoir contenir une machine à laver* » -, de pouvoir personnaliser leur logement – « *de pouvoir mettre mes meubles* », et enfin de pouvoir investir son logement (« *assumer pleinement mon logement* »).

20



### 28 PERSONNES VIVENT DANS UN LOGEMENT STABLE ET PÉRENNE (PRÈS D'1/3 DES ENQUÊTÉS)

7 vivent en pension de famille et 21 en logement social ou privé.

- > **Des personnes installées durablement dans leur logement.** La grande majorité (90 %) d'entre eux sont dans leur logement depuis plus d'un an, avec quasi un tiers depuis plus de 10 ans.
- > **Des difficultés de ressources, d'isolement et de conditions de vie indignes rencontrées une fois dans le logement.** La question des ressources et des problèmes de solvabilisation est la plus mise en avant dans les difficultés rencontrées par les personnes : des « *revenus insuffisants* », « *manque de moyens* » et « *difficultés financières* » pour pouvoir payer des « *loyers trop chers* ». Le sentiment d'« *isolement* » et la « *solitude* » est la deuxième difficulté identifiée par les personnes une fois arrivées dans leur logement. Cet isolement est principalement familial et social, ces personnes fréquentent les accueils de jours pour retrouver un lien. Aussi, plusieurs personnes déclarent vivre dans des conditions indignes d'habitat : « *logement insalubre* », problème d'« *hygiène* », des propriétaires qui ne font pas les travaux nécessaires, des problèmes de « *branchement à l'eau* », etc. Le président du Comité D-BASE qualifie cette situation de « *passage de sans domicile fixe à sans domicile décent* ». D'autres difficultés comme des problèmes d'équipement du logement ou de voisinage sont aussi évoquées par les personnes.
- > **Des personnes qui se sentent globalement autonome dans leur logement.** 4 personnes déclarent ne pas se sentir autonomes dans leur logement et nécessiter « *plus de suivi social* », de l'« *aide pour les papiers administratifs* » pour vivre mieux.
- > **Des personnes qui ne se sentent pas toujours chez elles dans leur logement.** Autant de personnes déclarent se sentir chez elles que ne pas se sentir chez elles dans leur logement. **Ce sont principalement des problèmes d'équipement et d'aménagement du logement qui ne permettent pas aux personnes de se sentir chez elles :** « *on dirait une prison* », perception d'un manque de « *décoration* » ou d'« *aménagement* ». **Des questions de localisation du logement (non choisie initialement)** sont aussi les raisons de ce sentiment avec une personne qui souhaite par exemple « *retourner vers mes amis, ma famille* », une autre qui souhaite changer de département. Des personnes évoquent en outre des « *nuisances sonores* » et des « *problèmes de voisinage* ». **La « sécurité matérielle » est aussi ce qu'il manque aux personnes pour se sentir chez elles ainsi que de l'espace pour pouvoir accueillir ses enfants.**

21



### 9 PERSONNES HÉBERGÉES CHEZ UN TIERS OU EN SITUATION DE COHABITATION FAMILIALE/CONJUGALE

- > La moitié des enquêtés de cette dernière catégorie a moins de 30 ans, 2 habitent chez leurs parents, en grande majorité des personnes sans ressources.
- > **Des personnes installées durablement dans cette situation : plus de la moitié sont dans cette situation depuis plus d'un an, plusieurs déclarent l'être depuis des années.**
- > **Un faible lien avec des professionnels :** seulement 2 personnes déclarent bénéficier d'un accompagnement médico-social, ce qui témoigne de l'éloignement des personnes hébergées chez un tiers de lien avec les professionnels.
- > **Des obstacles dans l'accès au logement majoritairement financiers :** si deux personnes expriment des difficultés liées à la situation administrative, pour les autres enquêtés, les principales difficultés sont financières liées à des « *dettes locatives et loyers trop chers* » ou l'absence d'emploi, avec des personnes témoignant de besoins en « *ressources et garant* » pour accéder au logement. Il existe sur ce territoire une problématique concrète d'accès au logement pour les personnes précaires dans les villes de passation. Des villes comme Valence ou Romans offrent des prix de loyers au m<sup>2</sup> élevés - 9,3 €/m<sup>2</sup> à Valence et 7,9€/m<sup>2</sup> à Romans (données Clameur 2018) - et en outre, des zones du département sont très touristiques et n'offrent pas de logements accessibles financièrement et la situation du parc social dans le département est particulièrement tendue (1 attribution pour 4,7 demandes en 2019) avec un problème de structuration de ce parc dans l'agglomération de Valence avec un manque criant de petits logements.
- > **Une situation d'habitat insatisfaisante pour les personnes :** la majorité (moins 1 personne) déclare ne pas se sentir chez elle, quelquefois du fait de « *relations (familiales) compliquées* ».

22

## 2.3. PROJECTIONS ET BESOINS DANS LE LOGEMENT

**Les personnes se projettent en logement autonome.**

**À la question « *Demain, on vous propose un logement autonome, vous faites quoi ?* », presque toutes ont répondu accepter immédiatement.**

Une minorité de personnes hébergées en CHRS (2) a indiqué ne pas se sentir prête au moment de la passation du questionnaire à entrer en logement autonome : « *pas sûr de vouloir y aller* », « *pas encore possible* ». 2 personnes sans domicile expriment leur découragement face aux démarches, à l'attente et aux réponses : « *j'en ai marre* », « *ne cherche plus de logement, n'y croit plus, est en train de basculer sur autre chose suite à plusieurs visites infructueuses* ».

**Certaines personnes témoignent de la nécessaire prise en compte de leur situation ou de leur choix :** « *sous réserve de revenus suffisants* », « *s'il y a ce que je recherche* ».

**Des besoins en soutien administratif adapté.** Le besoin le plus cité par les personnes quand elles se projettent dans leur logement est d'ordre administratif : « *toujours besoin d'un accompagnement et d'un suivi adapté* », « *toujours besoin d'un accompagnement éducatif et d'un accompagnement administratif* », besoin d'« *un suivi administratif* ». Au-delà des démarches **c'est aussi un besoin d'accompagnement au moment de l'entrée dans le logement qui se manifeste** « *pour équiper le logement* », « *de l'aide pour l'achat de l'équipement et du mobilier* ».

**Des besoins en équipements, indicateurs d'un certain dénuement de ces ménages.** Le deuxième besoin après le logement, qui apparaît le plus fréquemment est celui de l'équipement du logement. Il est parfois le seul cité par les personnes : « *Des meubles, un lit, un frigo* », « *une télé, un lit, pour faire à manger et un micro-onde* », « *un lit, une table des chaises* », « *des meubles* ».

**Des besoins en ressources et l'importance de l'environnement.** La question des ressources et du besoin d'aide financière est aussi mise en avant : « *des aides financières* », « *des ressources pour payer le loyer et les factures* », etc. La localisation et l'importance d'un bon environnement sont aussi citées à plusieurs reprises : « *un bon environnement* », « *dans un quartier avec des problèmes, c'est dur d'y aller* », « *Aimerait avoir un logement avec balcon, 2 chambres, environnement important, appartement sans accompagnement, sécurité* », « *Deux/trois chambres, T4/T5. Bureau chaises. À terme, souhaite se rapprocher de la famille à Lyon* ».

23

## 2.4. LE "LOGEMENT D'ABORD" VOUS EN PENSEZ QUOI ?

**Deux tiers des personnes ont répondu à cette question et sont majoritairement des personnes sans domicile et hébergées en structure.**

Les personnes ne connaissaient pas au préalable le Logement d'Abord qui leur a été expliqué par les membres du Comité D-BASE lors de l'enquête, comme « *la fin du système en escalier de l'hébergement* ». L'idée recherchée par D-Base était d'avoir un premier retour des personnes concernées par cette nouvelle politique publique. **Cette partie de l'enquête révèle que les personnes interrogées se sentent globalement en phase avec la philosophie du Logement d'Abord.**

« *Mieux vaut un petit chez soi qu'un grand chez les autres* ». Le Logement d'Abord est, pour la grande majorité des personnes, une « *très bonne idée* », une « *nécessité* », « *la base pour pouvoir commencer à se réinsérer* ». Parmi les personnes interrogées, nombreuses identifient le « *Logement d'Abord* » comme une solution pour les personnes « *qui sont depuis longtemps à la rue* ». « *La vie à la rue c'est dur* » et avoir un logement autonome, permet de rompre avec la « *solitude* » de la vie à la rue, quand « *rester trop longtemps dehors fait partir en vrille* ». Le logement est considéré comme la première étape pour « *pouvoir se poser* », une « *priorité pour la santé* » de certains, laissant le temps aux personnes « *de trouver un premier équilibre* ». **Le logement est ainsi considéré par les personnes comme une première étape dans leur parcours, le moyen de prendre le temps,** « *de se mettre en règle administrativement* », « *de prendre en charge sérieusement ses problèmes de santé* ».

Enfin, le **Logement d'Abord est perçu comme le moyen pour se sentir chez soi et considéré**. Pour une personne hébergée en CHRS, le Logement d'Abord c'est « ne plus avoir peur de salir les murs blancs de plâtre, de rayer le parquet ou de se sentir écrasé par le silence d'un appartement vide de tout ce qui nous est essentiel » : se sentir libre d'être chez soi en somme. Pour un autre enquêté, avoir un logement est **le moyen de rompre avec les logiques prescriptives qui pèsent sur les personnes dans les structures sociales et d'hébergement** : « certaines structures gérant le RSA mettent une pression énorme sur les bénéficiaires pour qu'ils cherchent du travail alors qu'ils sont SDF ou en CHRS. C'est ce que j'ai vécu avant d'avoir un logement autonome ». **Le Logement d'Abord est ainsi pour beaucoup un gage de considération, de retrouver une estime de soi** (« c'est pouvoir redevenir un homme »).

« **Seul ça serait compliqué** ». L'importance de la poursuite d'un lien et/ou d'un accompagnement est mise en avant. Certaines personnes expliquent qu'« être hébergé est plus pratique pour se retrouver et se remettre à jour dans les démarches », et l'entrée en logement peut aussi constituer une rupture face au mode de vie antérieur : pour une « personne qui s'est approprié un rôle (carapace), la fierté d'être un 'zonard', un 'anti-système', c'est une difficulté de quitter cette identité en entrant dans un logement ». Ainsi, le Logement d'Abord est systématiquement identifiée comme une solution nécessaire pour les personnes à la rue ou hébergées temporairement mais « les personnes doivent continuer à être accompagnées », selon une des personnes ayant répondu à l'enquête, car « ce n'est pas parce qu'on a un logement qu'il faut nous laisser ». 11 personnes affirment ainsi que le Logement d'Abord doit inclure la poursuite d'un lien. Il s'agit alors de « greffer l'accompagnement » « selon les difficultés de la personne » en mettant en place « un suivi adapté à chacun ». Toutefois, 5 personnes affirment tout de même leur volonté de ne pas poursuivre un accompagnement au moment de l'entrée en logement ; ces personnes ne voulant « pas de suivi social et autres » et affirmant l'importance de se retrouver enfin seules : « je veux être seul », « une fois dedans, je me débrouille seul ». Ainsi, qu'il s'agisse des modalités du suivi ou de son existence, il se doit d'être adapté aux besoins exprimés par la personne.

Il est à noter que les modalités d'entrée en logement souhaitées par les personnes semblent fonction de leur situation d'habitat. Ce sont les personnes à la rue qui affirment la volonté de se retrouver enfin seules dans leur logement, illustrant leur indépendance de l'action sociale, qui peut être le fruit d'une expérience déçue ou de la non-prise en compte de leurs besoins. À l'inverse, ce sont des personnes en CHRS qui ont affirmé ne pas se sentir prêtes pour entrer dans un logement. L'expérience vécue à un instant T conditionne-t-elle la façon dont les personnes se projettent dans le logement ?

« **La philosophie du projet est séduisante, la réalité (de sa mise en œuvre) l'est moins** ». Pour quelques personnes (9), le Logement d'Abord entre en tension avec les réalités vécues, qu'elles soient financières ou administratives, et l'effectivité des réponses apportées aux personnes (notamment pour les personnes entre deux mondes administratifs qui sont sans solution via le Logement d'Abord et restent en attente). Ainsi, le Logement d'Abord « c'est pas mal mais ça ne va pas assez vite » et une des personnes enquêtées s'interroge alors sur les réponses apportées concrètement dans le cadre du Logement d'Abord : « les personnes sortant de la difficulté et redevenant autonomes ne sont pas forcément

accueillies à bras ouverts dans le privé ou le social » ; « manque de logements disponibles, problèmes de revenus trop faibles, méfiance ».

Ce décalage est également perçu par des personnes en attente d'un droit au séjour au moment de l'enquête, vis-à-vis de leur situation administrative ne leur permettant pas selon eux, d'être pris en compte : « pour les gens sans papiers ça ne marche pas, c'est pour ça que je ne trouve pas ça bien », témoignant de la perception que le Logement d'Abord laisse alors les gens sans papiers « en difficulté » en n'apportant pas de réponse habitat concrète.

**Les réalités financières sont aussi mises en avant, comme la nécessité de permettre aux personnes d'investir leur logement et de s'y maintenir**, le Logement d'Abord n'étant « pas suffisant » : « c'est bien d'avoir un logement si on peut assumer » ; le logement sera « difficile à gérer financièrement » avec la nécessité d'« avoir des aides » ; « comment faire pour résoudre le problème des revenus étant donné les charges financières liées aux fluides »...

#### Les enseignements de l'enquête du comité D-BASE pour la Fondation Abbé Pierre

> Une enquête qui donne la parole à des personnes sans-abri du territoire et qui témoignent d'un sentiment que les dispositifs d'accès au logement ne leur laissent pas la chance de faire l'essai du logement.

> Avec 1/3 des personnes interrogées qui sont logés, une enquête qui met en lumière ce qui manque à des ménages très modestes, une fois logés :

- Des ménages qui témoignent d'une réalité quotidienne dans le logement vécue comme difficile dès lors que l'on dispose de ressources financières limitées (sentiment de loyers chers, de budgets serrés, problèmes de bouclage de fin de mois pour des ménages sans trésorerie).

Ces éléments d'analyse montrent la nécessaire inscription du Logement d'Abord dans la sécurisation financière des ressources des ménages et dans une dynamique d'intervention sur les niveaux de loyers locaux, pour permettre l'accès et le maintien dans le logement des plus précaires.

- Des ménages qui témoignent du besoin d'un « coup de main » pour la mise en route du logement : équipements, moyens financiers sur la décoration dont on a vu qu'elle était un marqueur fort du sentiment de chez soi, appui aux démarches administratives au moment de l'entrée, etc.

## Conclusion

**Ce travail d'enquêtes de terrain donnant à voir les besoins exprimés par des personnes sans-abri ou mal logées nous livre des enseignements majeurs au moment du démarrage de la dynamique Logement d'Abord sur les territoires, enseignements dont nous devons tenir compte si nous ne voulons pas que le Logement d'Abord devienne un ultime dispositif d'accès avec ses publics cibles et ses exclus :**

> **Gérer sa vie à la rue, tenir la charge mentale du travail de la rue** (chercher quotidiennement où dormir, où se mettre en sécurité, où se laver, où manger, où poser son sac, etc.) **et organiser son accès au logement : comment tenir les deux ?**

> **L'accompagnement social : obligation ou besoin ?** Les 2 enquêtes font apparaître un rejet fort de la prescription, un fossé entre les besoins des publics et l'action sociale, mais également des perspectives d'ajustement et d'une meilleure rencontre entre des besoins concrets (satisfaction des besoins de première nécessité, aides concrètes au moment de l'entrée dans le logement, appui en cas d'isolement, de problèmes administratifs ou financiers) et une intervention sociale en capacité de recomposer des réponses connectées à ces besoins. Il ne s'agit pas de faire table-rase mais plutôt d'accepter de repartir des manques et de l'absence de consolidation des réponses, à partir des territoires et des besoins recensés, de recouvrer cette fonction de la co-construction de la solution du quotidien au plus proche de la réalité des trous dans la raquette pour recomposer des solutions concrètes et dignes pour les personnes.

> **Le sujet majeur des ressources : comment tenir dans un logement avec des ressources limitées et irrégulières ?** Les expérimentations d'accès direct au logement font ressortir en miroir la collision régulière, quotidienne entre coût du logement (loyers, fluides) et les ressources des personnes précaires, telles qu'elles sont (modestes, fluctuantes, etc.).

> **Lever les représentations de tous sur les personnes contraintes de vivre à la rue et plus généralement celles victimes de la pauvreté.** Si les personnes peuvent être victimes de la pauvreté, elles peuvent cependant être pleinement actrices de la solution à apporter aux difficultés rencontrées. Elles savent mieux que chacun de nous ce qu'elles ont dû affronter pour survivre. Nous pouvons d'ores et déjà compter sur les compétences qu'elles ont développées dans cette situation de l'urgence quotidienne à tenir. Entendre les besoins exprimés nous permet de faire le premier pas vers des personnes qui ont un quotidien, une trajectoire de rue, d'errance et qui sont par ailleurs en capacité de valoriser des choses, de dire ce qu'elles traversent ou ont traversé avec leurs mots, de là où elles étaient.

## ANNEXES

### ANNEXE 1. QUESTIONNAIRE ENQUÊTE « QUALIFIER LES BESOINS », MRIE

Questionnaire n°  Se reporter à la grille d'observation n°

Numéro du carré : ..... OU Nom du lieu spécifique : .....

Jour de passation : ... / ... / 2019. Heure de passation : ... h. ....

« On travaille pour des associations qui réalisent une étude sur le mal-logement. On voudrait parler avec des personnes sans logement »

**1. Vous, est-ce que vous êtes concerné ? Est-ce que vous êtes sans logement ?**

OUI  NON NE RIEN COCHER / COMPTAGE A REPORTER SUR LA CARTE

[Si non : remercier la personne et poursuivre son chemin. Ne pas s'attarder]

« On a besoin de vous pour mieux connaître les besoins des personnes et porter vos paroles auprès des administrations. Répondre au questionnaire ne changera pas votre situation dans l'immédiat, et ça n'aura aucune conséquence sur votre situation, nous n'avons pas de logement à attribuer. »

« C'est anonyme, on ne prend pas vos noms. » « Cela dure quelques minutes seulement. »

**2. Etes-vous d'accord pour discuter avec nous quelques minutes sur vos besoins de logement à partir d'un questionnaire :**

OUI  NON

[ATTENTION : si la personne n'est pas d'accord mais qu'elle vous parle de sa situation, des raisons de son refus, etc., notez ses propos à la question 56 à la fin du questionnaire.]

**3. Pour ne pas interroger deux fois les mêmes personnes, pouvez-vous me dire si vous avez déjà répondu à ce questionnaire ces derniers jours ?**

OUI  NON

**4. Avez-vous rencontré quelqu'un qui vous a donné ce carré de tissu ces derniers jours ?**

OUI  NON

**I. D'ABORD ON VA PARLER DE VOTRE SITUATION CONCERNANT LE LOGEMENT**

**5. Où avez-vous dormi la nuit dernière ?**

[Cocher la réponse]

|   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Dehors (Espace public ou externe - tout espace public y compris parking, garage, tente...) | <input type="checkbox"/> Hôpital                          |
| <input type="checkbox"/> Voiture  | <input type="checkbox"/> Hôtel                            |
| <input type="checkbox"/> En centre d'hébergement. Si la personne cite un nom de structure, précisez : .....         | <input type="checkbox"/> Chez une personne que je connais |
| <input type="checkbox"/> Prison   | <input type="checkbox"/> Chez moi                         |
|   | <input type="checkbox"/> Squat                            |
|   | <input type="checkbox"/> Autre, précisez : .....          |

**6. Notez la réponse exacte de la personne : .....**

**7. Savez-vous où vous allez dormir ce soir ?**

OUI  NON

**8. Si la personne indique spontanément où, précisez : .....**

**9. Depuis combien de temps êtes-vous sans logement [dans cette situation] ? .....**

**10. En cas de problème [d'urgence], connaissez-vous des personnes qui peuvent vous aider ?**

OUI  NON

**11. Si la personne précise spontanément quelque chose, indiquez ici : .....**

**12. Avez-vous une adresse postale pour recevoir du courrier ?**

OUI  NON

↳ **13. Si OUI : où (ville en France) ? .....**

↳ **14. Et est-ce que c'est ?**

|   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> chez quelqu'un que vous connaissez | <input type="checkbox"/> dans une association.   |
| <input type="checkbox"/> dans un CCAS                       | <input type="checkbox"/> Autre, précisez : ..... |

Si la personne cite spontanément une structure, précisez : .....

Questionnaire n°  Se reporter à la grille d'observation n°

**15. Est-ce que vous dormez d'habitude dans ce quartier ou est-ce que vous êtes de passage ?**

Dort d'habitude dans ce quartier  Y est aujourd'hui de passage

**16. La dernière fois que vous avez rencontré un professionnel pour vous aider, c'était quand ?**

|  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Moins d'un mois             | <input type="checkbox"/> Un an ou plus |
| <input type="checkbox"/> D'un mois à moins de 6 mois | <input type="checkbox"/> Jamais        |
| <input type="checkbox"/> De six mois à moins d'un an |  |

**17. Si la personne précise la structure, laquelle est-ce ? .....**

**18. Est-ce que ça vous arrive d'appeler le 115 ?**

OUI, ça m'arrive  OUI, j'ai déjà essayé, mais j'ai arrêté  NON, je n'ai jamais appelé le 115

↳ **19. Si OUI :**  Tous les jours ou presque  Au moins une fois dans le mois

**20. Avez-vous déjà déposé une demande de logement ?**

OUI  NON  Ne sait pas

**21. Avez-vous déjà déposé une demande d'hébergement ? [une demande MFVS]**

OUI  NON  Ne sait pas

**22. Actuellement, connaissez-vous un endroit où vous pouvez vous poser et parler avec d'autres personnes (par exemple dans un accueil de jour...) ?**

OUI  NON

**II. ON A BESOIN AUSSI DE PARLER DE VOS RESSOURCES**

**23. Gagnez-vous régulièrement de l'argent ?**

OUI  NON

↳ **24. Si OUI, est-ce que vous gagnez de l'argent par un travail ?**

OUI  NON

↳ **25. Si OUI, votre travail c'est**

Un emploi stable  Des petits boulots  La manche ou d'autres activités (vente d'objets, services divers, etc.) [est-ce que vous mendiez ?]

↳ **26. Si OUI, est-ce que vous percevez des allocations ?**

[Donner des exemples si besoin dans la liste ci-dessous]

OUI  NON

↳ **27. Si OUI, savez-vous lesquelles ?**

[Question ouverte - On laisse la personne répondre]

[Exemples : Des allocations chômage / L'allocation adulte handicapé (AAH) / RSA / Allocations familiales / allocations logement / Minimum Vieillesse / Bons alimentaires / Autres allocations (veuvage, vieillesse, maladie...)]

**28. Avez-vous un téléphone ?**

OUI  NON

**Comment faites-vous ?**

**29. Quand vous avez besoin de recharger votre téléphone ? .....**

**30. Quand vous avez besoin de prendre une douche ? .....**

**31. Quand vous avez besoin de poser vos affaires ? .....**

**32. Quand il fait froid ou qu'il pleut ? .....**

**33. Quand vous avez besoin de vous connecter à internet ? .....**

**34. Est-ce que vous utilisez internet pour vos démarches administratives [demandes d'aide] ?**

OUI  NON

Questionnaire n°  Se reporter à la grille d'observation n°

35. Quand avez-vous vu un médecin pour la dernière fois (généraliste, hôpital) ?  
 Moins d'un mois  Un an ou plus  
 D'un mois à moins de 6 mois  Ne sait pas  
 De six mois à moins d'un an

36. Si la personne donne des précisions, notez : .....

**III. C'EST ANONYME MAIS ON A BESOIN DE QUELQUES INFORMATIONS SUR VOUS**

37. Cocher :  
 Homme  Femme  Ne sait pas

38. Quel âge avez-vous ? .....

39. Actuellement, est-ce que vous vivez en couple ?  OUI  NON

↳ 40. Si NON, avez-vous un conjoint quelque part [une femme, un mari...] ?  
 OUI  NON, je suis célibataire

41. Avez-vous déjà des enfants ?  OUI  NON

↳ 42. Si OUI, combien ?

↳ 43. Si OUI, quel âge ont-ils ? .....

↳ 44. Est-ce que vos enfants vivent avec vous ?  OUI, TOUS  OUI, CERTAINS  NON

45. Lorsque vous étiez enfant, avez-vous été placé dans un foyer ou une famille d'accueil par la DDASS ou l'Aide Sociale à l'Enfance ?  
 OUI  NON

46. Vous en êtes où au niveau de vos papiers ?  
[Il est important d'approfondir ce point : est-ce que la personne a des papiers à disposition/valides ? Des papiers perdus ? Est-ce que les papiers sont français ? Sinon c'est quel pays ? Est-ce qu'il y a des demandes de papiers/titre de séjour français en cours ? Si oui lesquelles ?]

47. Avez-vous un animal ?  OUI  NON

48. Quels sont vos besoins dans les prochains jours ou semaines ?

49. Dans le futur [dans l'idéal], de quoi avez-vous envie pour votre logement ?  
[Inciter à développer : pour qui, eux tous seul, un conjoint, une famille, eux et leurs parents, des proches ? A Lyon, dans une autre ville, dans un autre pays... ?]

↳ 50. Avez-vous fait des démarches pour cela ?  OUI  NON

« Merci de votre participation ! Nous vous remettons ce carré en tissu, il est important de ne répondre qu'une seule fois, cela nous permet d'être sûr que vous avez répondu. »

→ → → Attention  
Infos complémentaires à remplir

Questionnaire n°  Se reporter à la grille d'observation n°

**IV. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES (A REMPLIR APRES LA PASSATION)**

51. Handicap visible :  
 OUI  NON

52. Grossesse visible ?  
 OUI  NON

53. Langue(s) utilisées pendant la passation :  
 français  anglais  autre(s), précisez : .....

54. Comment évaluez-vous la compréhension du questionnaire par la personne ?  
 Bonne compréhension  Compréhension difficile

55. Votre appréciation sur la qualité de la passation du questionnaire :

56. Autres dimensions de la vie abordées par l'enquête, et qui n'entrent pas dans les champs du questionnaire :  
[ATTENTION : ici ne retranscrivez que les propos tenus par la personne.]



ANNEXE 2. QUESTIONNAIRE ENQUÊTE D-BASE « LOGEMENT D'ABORD »

Grille d'observation n°

Attention ce numéro doit être reporté sur tous les questionnaires passés sur ce lieu, et sur la carte dans le cas où le lieu est vide

Nombre de questionnaires passés sur le lieu :

Numéro du premier et du dernier questionnaire (par exemple 17 questionnaires de 12 à 29) : .....à .....

---

Numéro du carré : ..... OU Nom du lieu spécifique : .....

Numéro de binôme :

Jour de passation : ... / ... / 2019. Heure d'observation : ... h.....

SI CE LIEU EST UN LIEU DE COUCHAGE VIDE où revenir le soir, cocher cette case :

Dans ce cas, reporter sur la carte le numéro de la grille d'observation n°

Description du lieu à rédiger :

Préciser le type de lieu accueil de jour, hébergement d'urgence du plan hivernal, rue/espace public (parc, cours, basquet, trottoir...), squat, camp, voiture, ...

Bien préciser le « niveau de confort » : Espace disponible (m2), chauffage, protection pluie (abri), protection froid, qualité du « bâti » (cabanes, squats, murs de tôle, ...), proximité voie ferrée, pont, ...

Nombre de personnes approximativement sur ce lieu :

Est-ce que c'est un lieu ?

de couchage

d'activité (dont manche)

de passage

d'action sociale ?

Sur quels indices vous basez-vous ?  
(par exemple des affaires personnelles, un récipient pour la manche)

 Délégation de Bénévoles et d'Acteurs Sociaux Engagés

Septembre 2019

« Le logement d'abord... » ça vous parle ?

« Sans logement on disparaît.

L'invisibilité sociale vous a-t-elle protégé ? Abîmé ? Peut-être même les deux... Parions de précarité ? Faisons connaissance via ce questionnaire... Le Comité D BASE est là pour faire remonter au plus haut point vos attentes. Vous avez même la possibilité de devenir un acteur à part entière de votre avenir. La précarité se trouve à tous les niveaux quelques soient les statuts sociaux. D BASE permet à chacun d'exprimer son ressenti et a comme mission de vous orienter vers les solutions qui préserveront votre dignité. Soyez acteurs, et réalisez un de vos rêves, même si il est petit ce logement... » *Tayeb, délégué du Comité D-BASE*

**Faisons connaissance**

Age :                      Sexe :                      Situation familiale :

Ressources :  0                       0 à 500                       500 à 1000                       +1000                       NSP

Situation administrative :  sans papier                       situation en voie de régularisation                       papiers OK

Animaux :

Logement Actuel :                       Hébergé                       Sans domicile





**Le logement et vous...vous êtes aux premières loges !**

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Vous êtes en CHR/S/PDF/Résidence sociale ou autres</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Depuis quand êtes-vous hébergé ?</li> <li>• Combien de temps avez-vous attendu pour accéder à cet hébergement ?</li> <li>• Bénéficiez-vous d'un accompagnement médico-social ?<br/><input type="checkbox"/> oui   <input type="checkbox"/> non   lequel ?</li> <li>• est-il suffisant et adapté à vos besoins ?</li> <li>• Quels sont vos difficultés ou obstacles pour obtenir un logement autonome ?</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Depuis quand êtes-vous sans domicile ?</li> <li>• Avez-vous une demande SIAO en cours ?<br/><input type="checkbox"/> Oui   <input type="checkbox"/> Non</li> <li>Si OUI depuis combien de temps :</li> <li>• Avez-vous une demande de logement social en cours ?<br/><input type="checkbox"/> Oui   <input type="checkbox"/> Non</li> <li>si OUI depuis combien de temps :</li> <li>• Bénéficiez-vous d'un accompagnement médico-social ?<br/><input type="checkbox"/> oui   <input type="checkbox"/> non</li> <li>lequel ?</li> </ul> |
|---|---|



**Vous êtes en logement autonome**

- Depuis combien de temps ?
- Quelles sont les principales difficultés que vous avez rencontrées une fois dans vos murs ?
- Vous sentez-vous vraiment chez vous ?

Oui  Non

Si non, qu'est-ce qui vous manque pour vous sentir chez vous ?

- Pensez-vous être autonome depuis que vous êtes dans votre logement ?

Oui  Non

Si non de quoi auriez-vous besoin ?

- est-il suffisant et adapté à vos besoins ?  
 oui  non
- Quels sont vos difficultés ou obstacles pour obtenir un logement ?

**Demain ...**

- Demain on vous propose un logement vous faites quoi ?
- Demain vous vous retrouvez dans un logement autonome de quoi avez-vous besoin ?

Et « le logement d'abord » vous en pensez quoi ? (expression libre)

Le comité D-BASE propose de vous aider à mieux comprendre « le logement d'abord » lors d'une rencontre le lundi 23 septembre au Foyer des restaurants du cœur 95 rue de la Forêt à Valence de 13h à 17h.

Vous souhaitez participer et être force de propositions, laissez-nous vos coordonnées !

## CHAPITRE 2

# Données régionales logement

|   |    |
|---|----|
| <b>Données de cadrage Auvergne-Rhône-Alpes</b> .....  | 37 |
| 1. Quelques données sociodémographiques essentielles .....  | 37 |
| 2. Les chiffres du chômage .....  | 39 |
| 3. Le taux de pauvreté dans la région .....   | 40 |
| <b>PARTIE 1</b>   |    |
| <b>LE MAL-LOGEMENT DANS LA RÉGION</b> .....   | 41 |
| <b>1 L'absence de logement personnel</b> .....  | 41 |
| 1.1 Les personnes sans domicile personnel .....   | 41 |
| 1.2 Les personnes vivant en bidonvilles et squats .....   | 46 |
| <b>2 Les difficultés d'accès au logement</b> .....  | 48 |
| 2.1 L'évolution de la demande HLM .....   | 48 |
| 2.2 La mobilité dans le parc locatif privé et public .....  | 51 |
| <b>3 Les mauvaises conditions de logement</b> .....   | 52 |
| 3.1 Situation et besoins en habitat des Gens du Voyage .....  | 54 |
| <b>4 Les difficultés pour se maintenir dans le logement : la spirale de l'expulsion</b> .....       | 57 |
| <b>PARTIE 2</b>   |    |
| <b>LE SUIVI DES POLITIQUES DU LOGEMENT DANS LES TERRITOIRES</b> .....                               | 60 |
| <b>AXE 1 : Produire suffisamment de logements accessibles partout où les besoins existent</b> ..... | 62 |
| <b>1. La production de nouveaux logements est-elle suffisante et adaptée ?</b> .....                | 62 |
| 1.1. La construction globale .....  | 62 |
| 1.2. Le parc locatif social .....   | 64 |
| <b>2. Quid du conventionnement social du parc privé ?</b> .....                                     | 73 |
| <b>AXE 2 : Réguler les marchés et maîtriser le coût du logement</b> .....                           | 74 |
| <b>1. Le coût du logement est-il régulé ?</b> .....   | 74 |
| 1.1. Les prix de l'immobilier .....   | 74 |
| 1.2. Les niveaux de loyer de marché .....   | 77 |
| <b>AXE 3 : Plus de justice sociale et de solidarité</b> .....                                       | 82 |
| <b>1. Quelle action de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ?</b> .....       | 82 |
| 1.1. L'amélioration de l'habitat dans le parc privé .....   | 82 |
| <b>2. Les capacités d'accueil pour les plus démunis dans la région</b> .....                        | 85 |
| <b>3. Où en est la mise en œuvre du droit au logement ?</b> .....                                   | 90 |
| <b>AXE 4 : Les territoires face aux besoins sociaux</b> .....                                       | 95 |

# Données régionales logement

En matière de connaissance statistique, un enjeu important et transversal demeure, la territorialisation des données sur le mal-logement. À l'heure où des compétences de plus en plus importantes sont confiées aux collectivités territoriales dans le cadre de la décentralisation, l'observation locale du mal-logement devient indispensable pour mener des politiques éclairées. Si les informations publiées ci-dessous ne permettent pas de dresser un état des lieux exhaustif du mal-logement, elles apportent un regard régional appuyé sur une diversité de formes de connaissance.

## DONNÉES DE CADRAGE AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

### 1. Quelques données sociodémographiques essentielles

**TABLEAU 1 : DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES SUR LA POPULATION RÉGIONALE**

| Population au 1 <sup>er</sup> janvier 2019                            |           |
|---|-----------|
| Estimation en nombre d'habitants (*)                                  | 8 026 685 |
| Part dans la population française                                     | 11,98 %   |
| Densité de population (h/km <sup>2</sup> )                            | 115       |
| Économie  |           |
| PIB régional en 2016 (milliards €)                                    | 255       |
| PIB 2016/habitant   | 32 000 €  |
| Part dans le PIB de la France   | 11,4 %    |
| Emploi et marché du travail (sept 2019)                               |           |
| Demandeurs d'emploi inscrits A, B, C au 3 <sup>e</sup> trimestre 2019 | 639 210   |
| Taux de chômage au 3 <sup>e</sup> trimestre 2019                      | 7,4 %     |
| Revenus en 2016   |           |
| Niveau de vie médian (**)   | 20 731 €  |
| Taux de pauvreté monétaire (***)                                      | 13 %      |

Sources : INSEE, dernières données disponibles 2016 et 2019.

Observatoire des territoires fiche d'analyse sur les inégalités de revenus, 2016.

(\*) Nous nous référons à la population estimée qui suit mieux l'évolution réelle de la population.

(\*\*) Le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC).

(\*\*\*) Un individu (ou un ménage) est considéré comme pauvre lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté (à 60 % du revenu médian).

**TABLEAU 2 : LA POPULATION D'AUVERGNE-RHÔNE-ALPES  
PAR DÉPARTEMENT AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2020**

| Département   | Nombre d'habitants |
|---------------|--------------------|
| Ain           | 656 955            |
| Allier        | 331 315            |
| Ardèche       | 326 875            |
| Cantal        | 142 811            |
| Drôme         | 520 560            |
| Isère         | 1 264 979          |
| Loire         | 764 737            |
| Haute-Loire   | 226 901            |
| Puy-de-Dôme   | 660 240            |
| Rhône         | 1 876 051          |
| Savoie        | 432 548            |
| Haute-Savoie  | 828 405            |
| <b>Région</b> | <b>8 032 377</b>   |

Source : INSEE, RGP 2019.

La population de notre région croît deux fois plus vite que la population de la France métropolitaine, mais comme pour celle-ci, cette croissance s'est sensiblement ralentie depuis 2015. La région AURA a gagné 300 000 habitants entre 2010 et 2015 et seulement 154 000 entre 2015 et 2020.

Par ailleurs la vitalité démographique est très variable d'un département à l'autre. Les quatre départements où elle est la plus forte, à savoir la Haute-Savoie, l'Ain, la Drôme et le Rhône, représentent à eux seuls 84 % de l'accroissement de la population régionale entre 2015 et 2020.

À côté, les départements de l'Allier et du Cantal ont perdu respectivement 10 300 et 3 400 habitants au cours des 5 dernières années, pendant que la Haute-Loire peine à se maintenir au niveau qu'elle avait en 2010.

## 2. Les chiffres du chômage

**TABLEAU 3 : TAUX DE CHÔMAGE EN 2019**

| Département   | Taux chômage 3 <sup>e</sup> trimestre 2019 (en %) | Variation annuelle (en %) |
|---------------|---|---------------------------|
| Ain           | 6,2 %   | - 0,4                     |
| Allier        | 9,2 %   | - 0,5                     |
| Ardèche       | 9,4 %   | - 0,7                     |
| Cantal        | 5 %   | - 0,5                     |
| Drôme         | 9,5 %   | - 0,6                     |
| Isère         | 7 %   | - 0,5                     |
| Loire         | 8,5 %   | - 0,4                     |
| Haute-Loire   | 6,9 %   | - 0,4                     |
| Puy-de-Dôme   | 7,4 %   | - 0,5                     |
| Rhône         | 7,6 %   | - 0,6                     |
| Savoie        | 6,4 %   | - 0,3                     |
| Haute-Savoie  | 6,3 %   | - 0,3                     |
| <b>Région</b> | <b>7,4 %</b>                                      | <b>- 0,5</b>              |
| <b>France</b> | <b>8,6 %</b>                                      | <b>- 0,5</b>              |

Source : INSEE au 12/12/2019 (taux de chômage au sens du BIT).

### 3. Le taux de pauvreté dans la région

Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros).



Personne seule  
1 026 €/mois

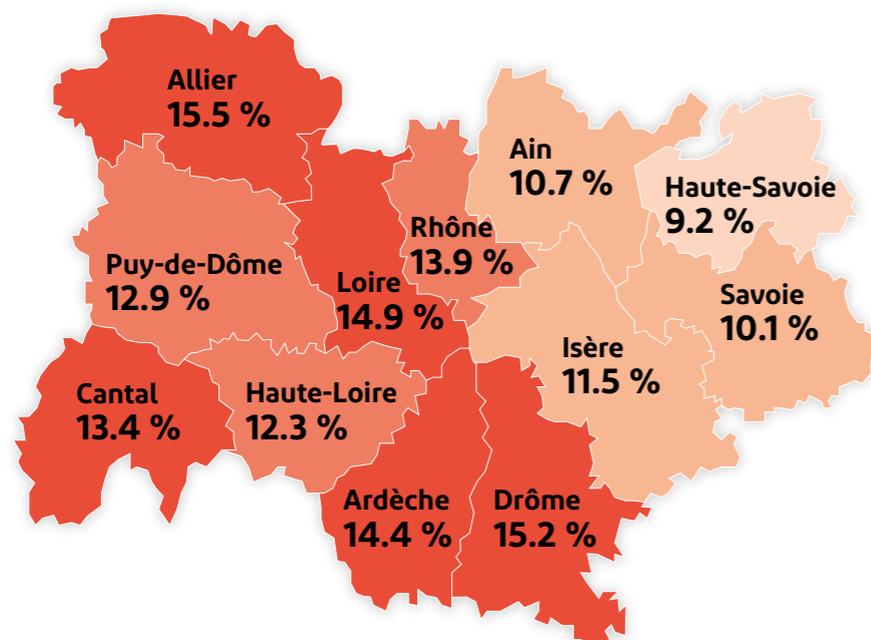


Couple avec 2 enfants (< 14 ans)  
2 154 €/mois



Personne seule avec un enfant (< 14 ans)  
1 846 €/mois

#### TAUX DE PAUVRETÉ PAR DÉPARTEMENT



Au seuil de 60 % du revenu médian. Source : INSEE (FILOSOFI), 2016.  
Réalisation : MRIE, 2020.

## PARTIE 1 LE MAL-LOGEMENT DANS LA RÉGION

La Fondation Abbé Pierre suit l'évolution du mal-logement à travers cinq manifestations : l'absence de domicile personnel, les difficultés pour accéder à un logement, les mauvaises conditions d'habitat, les difficultés de maintien dans son logement, le blocage de la mobilité résidentielle et « l'assignation à résidence ». Ces indicateurs sont renseignés en fonction des différentes données qui ont pu être collectées et de la précision de ces données.

### 1. L'ABSENCE DE LOGEMENT PERSONNEL

L'absence de logement personnel recouvre une diversité de situations : personnes sans-abri, contraintes de dormir dans la rue ou dans des lieux non prévus pour l'habitation (véhicule, hall d'immeuble, abri de fortune ou habitat précaire, habitat permanent en terrain de camping), personnes sans-domicile hébergées dans des services d'hébergement institutionnel (hôtel, centre d'hébergement d'urgence ou d'insertion, accueils pour demandeurs d'asile, logements ou chambres payés par une association ou un organisme d'aide, etc.) ou chez des tiers.

#### 1.1 Les personnes sans domicile personnel

L'observation et la connaissance du sans-abrisme sont un angle mort de nos politiques publiques. Le dernier recensement national des personnes sans domicile personnel date de l'enquête INSEE SD de 2012 et le gouvernement a annoncé en septembre 2019 l'abandon d'une réitération de cette enquête nationale. **La connaissance du sans-abrisme s'appuiera désormais sur les nouveaux outils déployés tels que le SI-SIAO sur les différents territoires** qui centralisent les demandes d'hébergement d'urgence des personnes privées de domicile personnel. Or, l'absence de remontées statistiques des SI-SIAO pour le moment ne permet pas d'avoir connaissance du volume des demandes d'hébergement. D'autant que face à la saturation des dispositifs, beaucoup de personnes n'ont plus recours au 115 comme le précise l'enquête de qualification des besoins des personnes en situation de rue dans la Métropole lyonnaise réalisée par la MRIE au printemps 2019 : 25,2 % des personnes ayant participé à l'enquête déclarent n'avoir jamais appelé le 115 et 21,2 % ont déjà essayé mais ont arrêté. Ainsi, même si des indicateurs de demande d'hébergement étaient disponibles, ils ne reflèteraient pas la réalité des volumes de personnes sans domicile sur les différents territoires.

**TABLEAU 4 : LES DEMANDES D'HÉBERGEMENT D'INSERTION EN 2019**

| Département   | Demandes de type "insertion" reçues en 2019 au SIAO | Entrées en structures en 2019 pour des demandes de type "insertion" | Indice de pression 2019* (nombre de demandes pour une entrée en structure) |
|---------------|---|---|--|
| Ain           | 622   | 236   | 2,6  |
| Allier        | 190   | 128   | 1,5  |
| Ardèche       | 298   | 137   | 2,2  |
| Cantal        | 155   | 110   | 1,4  |
| Drôme         | 542   | 131   | 4,1  |
| Isère         | 1 486   | 510   | 2,9  |
| Loire         | 759   | 401   | 1,9  |
| Haute-Loire   | 336   | 229   | 1,5  |
| Puy-de-Dôme   | 650   | 353   | 1,8  |
| Rhône         | 3 491   | 1 468   | 2,4  |
| Savoie        | 1 137   | 606   | 1,9  |
| Haute-Savoie  | 1 419   | 615   | 2,3  |
| <b>Région</b> | <b>11 085</b>                                       | <b>4 924</b>  | <b>2,3</b>   |

Source : DRJSCS 2019.

\* Cet indice est un indicateur théorique calculé par la Fondation Abbé Pierre à partir du ratio : demande d'insertion reçues au 31.12.2019/entrées dans les structures d'insertion.

### LES EXPÉRIENCES DE RECENSEMENT DES BESOINS DES PERSONNES SANS DOMICILE PERSONNEL

Afin de pallier le manque criant de connaissance, **certains territoires expérimentent des méthodes de recensement du nombre de personnes sans-abri**, évaluer les besoins et pouvoir ainsi développer des politiques publiques adaptées aux réalités du territoire.

C'est notamment le cas à la Métropole Grenoble-Alpes, au sein de laquelle a eu lieu le 30 janvier 2019 la première Nuit de la Solidarité.

1 757 personnes privées de domicile personnel ont pu être recensées ce soir-là :

- 104 personnes rencontrées dans la rue et sans solution,
- 242 personnes en squats et campements,
- 143 personnes mises à l'abri par des services hospitaliers ou dans des gymnases,
- 439 personnes mises à l'abri via le dispositif de renfort hivernal,
- et 829 personnes en hébergement d'urgence.

Si ce chiffre offre une première visibilité, il doit être considéré comme un minimum étant donné qu'un certain nombre de personnes « invisibles » n'ont pas pu être intégrées dans l'enquête (personnes hébergées chez des tiers, personnes cachées dans des espaces semi-privés comme

les halls d'immeuble ou parking), de même que les personnes en structure d'hébergement plus pérenne (CHRS, etc.) pourtant privées de domicile personnel. Afin de pérenniser ce travail de connaissance, Grenoble-Alpes Métropole a fait le choix de réitérer l'expérience de la Nuit de Solidarité en juin 2020 à travers un volet quantitatif via un recensement de rue et un volet qualitatif via des enquêtes plus approfondies sur les personnes en squats et campements et les personnes hébergées chez des tiers.

Clermont Métropole, dans le cadre de la mise en œuvre accélérée du Logement d'Abord, a lancé en 2019 un « Observatoire du sans-abrisme » dans l'optique de connaître les visages du sans-abrisme sur le territoire et de permettre la construction de politiques publiques adaptées pour répondre aux besoins des plus invisibles. Si le projet n'est encore qu'en gestation, l'Observatoire n'a pas opté pour la réalisation d'un dénombrement du type « Nuit de la Solidarité » mais s'est davantage orienté vers une **démarche de qualification des besoins**. Un travail va ainsi être fait via la connaissance des associations de terrain intervenant auprès des personnes sans-abri, du SI-SIAO et centres d'hébergement ; une enquête auprès des communes du département sera réalisée par ailleurs afin de s'interroger sur la déclinaison rurale du sans-abrisme et ses spécificités ; et une étude qualitative auprès des usagers des services dédiés aux personnes sans abri permettra d'appréhender leurs besoins, leurs perceptions des services à leur disposition, et les stratégies déployées.

Cette démarche de qualification des besoins fait écho à l'enquête « Logement d'Abord. Qualifier des besoins, enquête auprès des personnes en situation de rue » réalisée par la MRIE en mars 2019 et soutenue par la Fondation Abbé Pierre et la Métropole de Lyon : au cours de cette enquête, près de 900 personnes avaient été rencontrées à Lyon-Villeurbanne.

**Chaque année, le Collectif des Morts de la Rue rappelle que plus d'une personne en France décède chaque jour des conséquences de la vie à la rue.** Sur 569 décès comptabilisés en France en 2018, près de 7 % étaient localisés dans notre région Auvergne-Rhône-Alpes (dont 17 à Lyon)<sup>1</sup>. On estime que ce recensement est largement inférieur au nombre réel des décès car il repose sur le seul signalement des organismes et associations mobilisées localement.

**TABLEAU 5 : RECENSEMENT RÉGIONAL DES DÉCÈS DES PERSONNES SANS-DOMICILE**

|        | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|--------|------|------|------|------|------|------|
| AURA   | 28   | 32   | 47   | 40   | 36   | 37   |
| France | 461  | 508  | 507  | 498  | 511  | 569  |

Source : Collectif des Morts de la Rue, Enquête "dénombrer et décrire", octobre 2019.

<sup>1</sup> - Collectif des Morts de la Rue, "Mortalité des personnes sans-domicile 2018. Enquête dénombrer & décrire", résumé de l'enquête, octobre 2019.

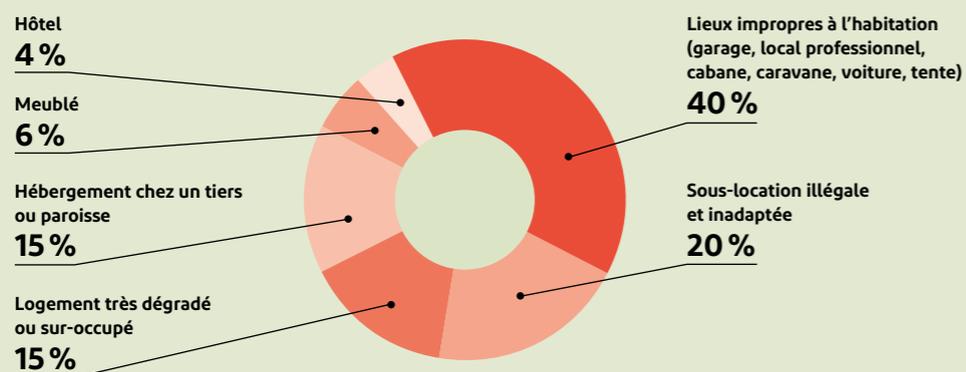
**ZOOM**

**Le développement des formes d'habitat refuge, Métropole de Lyon**

L'ALPIL a réalisé en 2018 une étude sur les formes d'habitat refuge développées par les ménages rencontrés lors de leurs permanences. **50 situations ont été recensées** via des entretiens. L'habitat refuge se définit comme « toutes solutions d'habitat élaborées par les personnes pour se mettre à l'abri, à défaut de réponse institutionnelle et d'accès au parc privé classique ». Les formes d'habitat refuge sont multiples mais toutes sont précaires et ne permettent pas « à leurs occupants des conditions d'habitabilité correctes ».

Cette étude donne ainsi à voir les solutions développées par les personnes pour échapper à la rue et les conditions dans lesquelles elles s'organisent.

> **Des formes d'habitat refuge diverses**

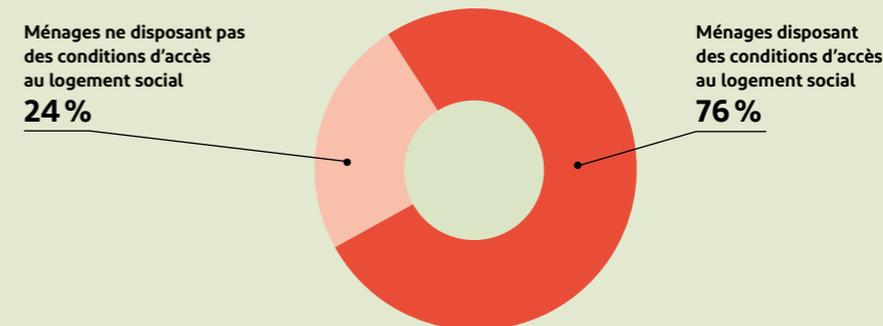


> **Des personnes qui participent financièrement à leur forme d'habitat refuge**

60 % des ménages déclarent participer financièrement à leur hébergement (loyers payés d'avance, paiement des factures de l'hébergement, taxe d'habitation). **La participation financière moyenne des personnes ayant participé à l'enquête pour leur hébergement s'élève à 400 €** et peut aller jusqu'à 750 €. En outre, 27 % des ménages indiquent participer financièrement et en nature (intendance, garde d'enfants, bénévolat, services de nature sexuelle).

> **Des ménages avec des ressources et qui pourraient accéder au logement social**

Les ménages concernés par ces formes d'habitat refuge sont pour 35 % des hommes seuls et pour 35 % des couples avec enfants, qui disposent majoritairement de ressources et d'un droit au séjour. Ainsi, **76% des ménages ayant participé à l'enquête disposent des conditions pour accéder au logement social et ont engagé des démarches pour cela**, mais sont contraints, faute de réponse de développer ces solutions très précaires d'habitat.



**ZOOM**

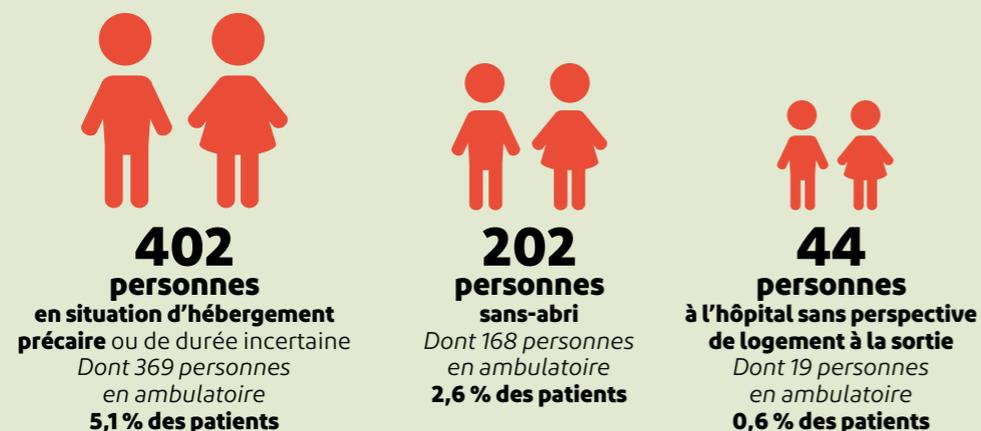
**Le logement des sortants d'institution : l'illustration par l'hôpital psychiatrique Saint Jean de Dieu, Métropole de Lyon**

L'agence régionale Auvergne Rhône-Alpes, en collaboration avec l'hôpital Saint Jean de Dieu de Lyon (et en particulier son service social), a choisi de prolonger et approfondir la réflexion sur le logement des sortants d'institution du rapport mal-logement 2019 de la Fondation Abbé Pierre au niveau local, en éclairant pour l'année 2019, les conditions d'habitat des personnes à la sortie de l'hôpital, en particulier celles des personnes sans-abri, en hébergement précaire ou sans solution en sortie d'hospitalisation.

Le terme de « sorties sèches » désigne, du point-de-vue de l'hôpital, des réalités et des enjeux multiples en termes de réponses d'habitat :

- > Des personnes qui arrivent à l'hôpital en étant déjà sans-abri et pour qui il s'agit de construire une réponse d'habitat depuis l'hôpital ;
- > Des personnes qui deviennent sans-abri pendant l'hospitalisation (décohabitation familiale, expulsion du logement, perte de place en CHRS, etc.) ;
- > Des personnes hospitalisées au long cours (plus de 292 jours) sans stabilisation médicale ou en attente de place dans des structures adaptées à leurs besoins - foyer médicalisé, maison d'accueil spécialisée, foyer de vie géré par la MDPH. Ces situations bloquées créent une file active de personnes sans-abri, sans solution.

En 2019, 600 personnes sans toit stable et pérenne ont été accueillies à Saint Jean de Dieu<sup>2</sup>.



Une photographie à un instant T de la situation d'habitat des patients fréquentant l'ensemble des services de l'hôpital a été produite par le service social de l'hôpital Saint Jean de Dieu sur la base d'une mini-enquête réalisée auprès des services de psychiatrie générale, la semaine du 20 janvier 2020. Il est apparu sur cette période que 80 patients sur 145 (environ) se trouvent dans des situations précaires en termes de logement et d'hébergement.

**Sur la base du regard porté sur la situation de ces 80 patients :**

- > Plus de la moitié des patients concernés est hébergée chez des tiers au moment de l'entrée à l'hôpital (famille, amis);
  - > Près d'un quart des patients se trouve ou bascule vers l'absence de logement : sans domicile, perte du logement ou de l'hébergement durant l'hospitalisation, etc.
- Les autres patients se trouvent en situation d'attente d'une structure adaptée à leurs besoins.

## 1.2 Les personnes vivant en bidonvilles et squats

Dans le cadre de la circulaire de résorption de bidonvilles, les services de la DIHAL comptabilisent chaque année les bidonvilles signalés par les services de l'État à l'échelon départemental. Ce recensement est donc partiel, étroitement lié au volontarisme local en matière de traitement des squats et bidonvilles et ne reflète pas la réalité des besoins. À Saint-Étienne par exemple, cet hiver 2019, plusieurs familles originaires de Roumanie, avec des enfants en bas âge, vivaient dans des tentes sous un tunnel en plein cœur de la ville dans des conditions d'insalubrité inqualifiables. Et pourtant, ces situations échappent aux grilles du recensement national.

<sup>2</sup> - Ces données sont issues du traitement statistique des dossiers des patients par le service recherche de l'hôpital pour le compte de la Fondation Abbé Pierre, rempli par le personnel de l'hôpital et comprenant des informations sur le logement.

**TABLEAU 6 : ÉTAT DES LIEUX DANS LA RÉGION DES CAMPEMENTS, GRANDS SQUATS ET BIDONVILLES**

| Département                          | Nombre de personnes en juillet 2019 | Nombre de sites en juillet 2019 | Nombre de sites au recensement précédent de décembre 2018 |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---|
| Ain                                  | 26                                  | 2                               | 1   |
| Drôme                                | 15                                  | 1                               | 5   |
| Isère                                | 228                                 | 9                               | 20  |
| Loire                                | NR                                  | NR                              | NR  |
| Puy-de-Dôme                          | 84                                  | 2                               | 3   |
| Rhône                                | 594                                 | 20                              | 17  |
| Savoie                               | NR                                  | NR                              | 1   |
| Haute-Savoie                         | 92                                  | 4                               | 11  |
| <b>Région (hors Loire et Savoie)</b> | <b>1 039</b>                        | <b>38</b>                       | <b>58</b>   |
| <b>France</b>                        | <b>17 619</b>                       | <b>359</b>                      | <b>497</b>  |

Source : Enquête DIHAL, juillet 2019.

NB : Des modifications dans la méthode de collecte des données peuvent notamment créer des variations substantielles dans le recensement de certains territoires (changement d'indicateurs, outils du diagnostic plus précis, etc.).

## L'EXPULSIONS DES LIEUX DE VIE INFORMELS

L'observatoire inter-associatif des expulsions de lieux de vie informels<sup>3</sup> a publié le 15 mai 2019 son premier bilan sur les expulsions de lieux de vie informels sur le territoire métropolitain français entre le 1<sup>er</sup> novembre 2018 et le 31 octobre 2019. Ces données sont non exhaustives, à considérer comme un minimum car se basant sur le signalement des associations partenaires. La grande majorité des expulsions ont lieu dans les Hauts-de-France où se concentrent les campements de personnes exilées (notamment dans les villes de Calais et Grande-Synthe). Le département du Rhône arrive en seconde position avec un nombre important de signalements, en particulier sur la Ville de Lyon : **26 expulsions de lieux de vie informels sont recensées pendant la période dans le Rhône dont 16 sur la ville de Lyon**. L'observatoire alerte sur les conditions dans lesquelles ces expulsions de campements et bidonvilles ont lieu (ces éléments de constats concernant l'ensemble des expulsions - hors Calais et Grande-Synthe - et pas seulement celles du Rhône) :

- > Les diagnostics préalables prévus par la circulaire du 25 janvier 2018 dans l'optique d'une meilleure adaptation des solutions de relogement proposées aux ménages concernés sont seulement réalisés dans 25 % des cas ;
- > À peine la moitié des expulsions a une base légale connue (décision de justice, arrêté préfectoral/municipal, etc.) ;
- > Un tiers des expulsions n'a pas fait l'objet de proposition de relogement. Quand des solutions sont proposées, il s'agit uniquement de mises à l'abri temporaires (hôtels sociaux, hébergement d'urgence).

<sup>3</sup> - L'observatoire regroupe la Fondation Abbé Pierre, Médecins du Monde, la Ligue des Droits de l'Homme, le Collectif National Droits de l'Homme Romeurope, la Plateforme des soutiens aux migrants, la Fédération nationale des associations solidaires d'action avec les Tsiganes et les Gens du Voyage (FNASAT) et l'Association Nationale des Gens du Voyage Citoyens (ANGVC).

## 2. LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT

### 2.1 L'évolution de la demande HLM

Alors que la demande active de logement social avait augmenté de 9 % en 2017, de 4 % en 2018, elle est encore en augmentation, mais à un niveau plus faible, de 1,3 %. En 3 ans, le nombre des demandeurs en attente sur l'ensemble de la région a progressé de 26 000. Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, on compte 223 000 demandeurs de logement social dans la région, pour 55 500 attributions réalisées en 2019, soit 4 fois moins. Sans surprise c'est dans les départements où le marché est tendu que ce ratio (qui caractérise la tension de la demande) est le plus fort : la Haute-Savoie (5) et surtout le Rhône métropole de Lyon comprise (6), ainsi que, à un degré moindre, l'Isère (3,7), la Drôme (4,7) et la Savoie (3,4). C'est aussi dans ces départements que la demande active continue de progresser en 2019, alors qu'on observe, d'après les chiffres provisoires disponibles, une légère baisse dans l'Ain, dans l'Allier, dans le Cantal, en Haute-Loire et dans le Puy-de-Dôme. C'est sur le territoire de la Métropole de Lyon que ce ratio entre le nombre de demandeurs et le nombre des attributions annuelles atteint son pic : il est de 7 (en chiffres arrondis 70 000 demandes pour 10 000 attributions).

**TABLEAU 7 : DEMANDES HLM ACTIVES DANS LA RÉGION ET ANCIENNETÉ MOYENNE DE LA DEMANDE SATISFAITE DANS L'ANNÉE PRÉCÉDENTE**

|               | Demande active au 1 <sup>er</sup> janvier 2019 | Demande active au 31 décembre 2019 | Évolution de la demande active entre 01/01 et 31/12 (%)* | Radiation pour attribution au cours de l'année 2019 | Indice de pression 2019 (nombre de demandes pour 1 attribution)* | Ancienneté moyenne de la demande satisfaite en 2019 (mois) |
|---------------|--|------------------------------------|--|---|--|--|
| Ain           | 15 046   | 14 755                             | -1,0   | 6 060   | 2,4  | 7  |
| Allier        | 7 612  | 7 215                              | -5,2   | 2 268   | 3,2  | 6  |
| Ardèche       | 5 464  | 5 469                              | +0,1   | 1 646   | 3,3  | 6  |
| Cantal        | 1 774  | 1 751                              | -1,3   | 983   | 1,8  | 4  |
| Drôme         | 13 092   | 13 210                             | +0,9   | 2 817   | 4,7  | 9  |
| Isère         | 30 928   | 31 865                             | +3   | 8 543   | 3,7  | 11   |
| Loire         | 14 662   | 14 689                             | +0,2   | 6 359   | 2,3  | 6  |
| Haute-Loire   | 2 187  | 1 862                              | -14,9  | 935   | 2  | 4  |
| Puy-de-Dôme   | 17 025   | 16 552                             | -2,8   | 4 921   | 3,4  | 9  |
| Rhône         | 76 054   | 78 836                             | +3,6   | 12 559  | 6,3  | 15   |
| Savoie        | 11 828   | 11 914                             | +0,7   | 3 499   | 3,4  | 10   |
| Haute-Savoie  | 24 150   | 24 557                             | +1,7   | 4 908   | 5  | 17   |
| <b>Région</b> | <b>219 822</b>                                 | <b>222 675</b>                     | <b>+1,3</b>  | <b>55 498</b>                                       | <b>4</b>   | <b>8,67</b>  |

Source : DREAL, 2019.

Données non consolidées et arrêtées au 20/01/2020 à partir du système national d'enregistrement (SNE).

Les chiffres d'évolution de la demande active sont arrondis au dixième près.

\* Cet indice est un indicateur théorique calculé par la Fondation Abbé Pierre à partir du ratio demande active au 01.01.2019 / radiation pour attribution au cours de l'année 2019.



### ZOOM

#### L'accès direct au logement social dans la région

La démarche Logement d'Abord préconise l'accès direct au logement pour les personnes sans-abri. Une première lecture de la situation de logement antérieure des ménages qui se voient attribuer un logement social offre un aperçu des marges de progrès que nous avons collectivement à accomplir. Si les personnes en structure d'hébergement ou hébergées chez des particuliers (ou dans leur famille) ont environ une chance sur trois de se voir attribuer un logement social, **parmi les personnes à la rue ou en abri de fortune qui ont fait une demande, ils ne sont qu'un sur cinq à obtenir satisfaction en 2019** (ils étaient 18 % en 2018). On voit qu'il reste une grosse marge de progression vis-à-vis de ces populations dont la situation est la plus précaire, a fortiori dans le département du Rhône où ils ne sont que 14 % à avoir obtenu satisfaction.

**TABLEAU 8 : SITUATION DE LOGEMENT DES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL DANS LA RÉGION**

|                                 | Situation de logement dans la demande active* | Situation de logement antérieure dans les attributions* | Part des ménages satisfaits par situation de logement |
|---------------------------------|---|---|---|
| Sans-abri ou habitat de fortune | 5 632   | 1111  | 20 %  |
| Hébergé dans une structure      | 21 296  | 6437  | 30 %  |
| Hébergé chez des particuliers   | 41 098  | 13 754  | 33,5 %  |
| Locataire HLM                   | 84 585  | 15 586  | 18,5 %  |
| Locataire parc privé            | 56 782  | 14 083  | 25 %  |
| Propriétaire occupant           | 9 296   | 2 896   | 31 %  |

**TABLEAU 9 : SITUATION DE LOGEMENT DES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL  
DANS LE DÉPARTEMENT DU RHÔNE**

|                                 | Situation de logement dans la demande active* | Situation de logement antérieure dans les attributions* | Part des ménages satisfaits par situation de logement |
|---------------------------------|---|---|---|
| Sans-abri ou habitat de fortune | 2458  | 337   | 14 %  |
| Hébergé dans une structure      | 9815  | 2 310   | 24 %  |
| Hébergé chez des particuliers   | 13 845  | 2 749   | 20 %  |
| Locataire HLM                   | 31 037  | 3 510   | 11 %  |
| Locataire parc privé            | 18 017  | 2 605   | 14 %  |
| Propriétaire occupant           | 2 138   | 328   | 24 %  |

Source : Traitement Fondation Abbé Pierre à partir des données DREAL 2019 issues du SNE.

Données non consolidées et arrêtées au 21/01/ 2020 à partir du système national d'enregistrement (SNE).

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

## 2.2 La mobilité dans le parc locatif privé et public

**TABLEAU 10 : MOBILITÉ RÉSIDENIELLE DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ ET SOCIAL**

| Département                            | Mobilité résidentielle dans le parc locatif privé (moyenne 1998-2018) (%) | Mobilité estimée dans le parc Hlm en 2018 (%) |
|--|---|---|
| Ain                                    | 30,6  | 11,4  |
| Allier                                 | 27,2  | 12,1  |
| Ardèche                                | 31,9  | 11,8  |
| Cantal                                 | 27  | 15,6  |
| Drôme                                  | 30,5  | 9,9   |
| Isère                                  | 33,9  | 11,3  |
| Loire                                  | 24,9  | 11  |
| Haute-Loire                            | 26,1  | 17,2  |
| Puy-de-Dôme                            | 32,4  | 10,7  |
| Rhône<br><i>Dont Métropole de Lyon</i> | 25  | 8,2<br>7,8                                    |
| Savoie                                 | 28,3  | 10,6  |
| Haute-Savoie                           | 32  | 8,5   |
| <b>Auvergne-Rhône-Alpes</b>            | <b>31,6/28,2*</b>   | <b>10,1</b>                                   |
| <b>France</b>                          | <b>30,2</b>   | <b>9,3</b>                                    |

Source : Clameur, CGDD/RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Par mobilité on entend les emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus.

\* Ces données conservent l'ancien découpage régional. Il faut lire 31,6 % pour l'Auvergne et 28,2% pour Rhône-Alpes.

### 3. LES MAUVAISES CONDITIONS DE LOGEMENT

Le parc de logements s'est incontestablement amélioré depuis ces dernières décennies ; cependant le mal-logement lié à de mauvaises conditions d'habitat est loin d'avoir disparu. Qu'il s'agisse de la mauvaise qualité des logements, de la non-décence et de l'insalubrité, des copropriétés dégradées ou des "passoires thermiques", des milliers de ménages sont encore aujourd'hui confrontés à diverses formes de mal-logement dans la région Auvergne-Rhône-Alpes.

L'ampleur des phénomènes d'habitat indigne et de surpeuplement dans les territoires reste mal renseignée au niveau de la statistique publique. En 2013 d'après Filocom, 5 % de la population régionale logée dans le parc privé se trouvait dans un logement potentiellement indigne.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) d'un territoire est une estimation élaborée conjointement par l'ANAH et la Direction générale de l'urbanisme, l'habitat et la construction (DGHUC) depuis 2001. Elle consiste à croiser la catégorie cadastrale des logements avec les revenus des occupants (en considérant notamment les revenus les plus faibles, inférieurs à 30 % ou 60 % du PLUS), en y associant également le fichier foncier FILOCOM<sup>4</sup>. **Le PPPI constitue seulement un pré-repérage des poches d'habitat indigne** et nécessite une approche plus fine qui mobilise d'autres types de données (fichier des propriétés bâties, matrice de taxe d'habitation, fichier des plaintes et signalements pour insalubrité...).

En outre, un travail de terrain est indispensable pour quantifier et qualifier correctement les situations. Les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne se dotent progressivement d'un outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (ORTHI) qui vise justement à partager l'information entre les différents partenaires sur les situations dont ils ont connaissance.

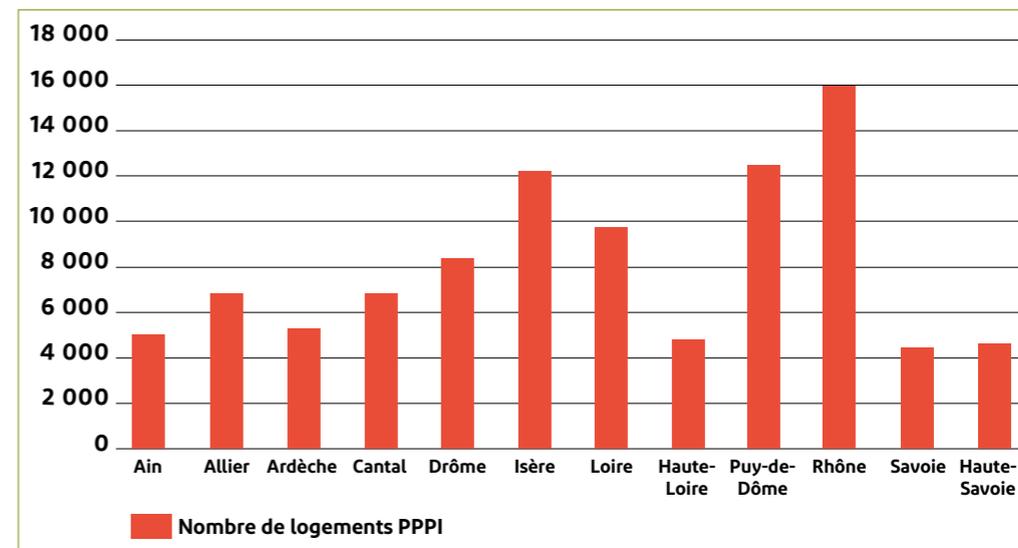
52

#### HABITAT INDIGNE : DONNÉES RÉGIONALES

**Logements du parc privé potentiellement indignes en Auvergne-Rhône-Alpes** (résidences principales).

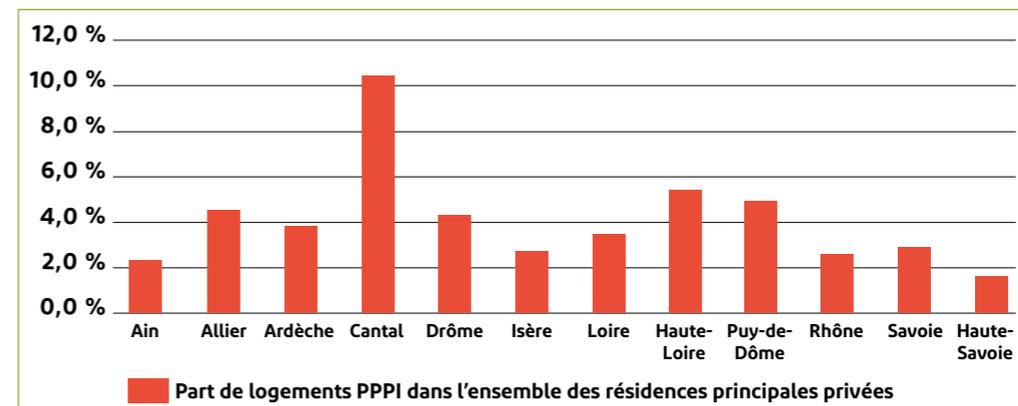
**96 344 logements potentiellement indignes** soit 2,9 %/3 337 273 logements en résidence principale du parc privé en volume dans les départements, 3 niveaux :

- Plus de 12 000 logements : Rhône, Puy-de-Dôme et Isère,
- Entre 8 000 et 10 000 logements : Loire et Drôme,
- Moins de 7 000 logements : autres départements.



53

**... en proportion des situations sensiblement différentes** : de 1,7 % du parc total de logements privés en Haute-Savoie à 10,4 % dans le Cantal.



Source : CRHH 2019.

<sup>4</sup> - Le fichier Filocom (Fichiers des logements par commune) est une base de données sur les logements et leur occupation produite par la Direction générale des Impôts.

### 3.1 Situations et besoins en habitat des Gens du Voyage

Enquête Flash menée auprès de 3 associations partenaires<sup>5</sup> de la Fondation Abbé Pierre sur le Rhône, la Savoie, l'Ain, l'Ardèche et le Puy-de-Dôme - **2 438 ménages Voyageurs identifiés et 666 ménages sont accompagnés dans leurs difficultés d'habitat sur ces territoires.**

#### RHÔNE

##### Situations de mal-logement :

1. Habitat indigne
2. Installation sans titre ou précaire
3. Propriétaires installés sur un terrain non conforme aux règles de l'urbanisme

##### Besoins habitat exprimés :

1. Accès à la propriété
2. Habitat adapté
3. Sédentarisation

#### PUY-DE-DÔME

##### Situations de mal-logement :

1. Habitat indigne
2. Propriétaires installés sur un terrain non conforme aux règles de l'urbanisme
3. Installation sans titre ou précaire

##### Besoins habitat exprimés :

1. Accès à la propriété
2. Terrains familiaux
3. Habitat adapté

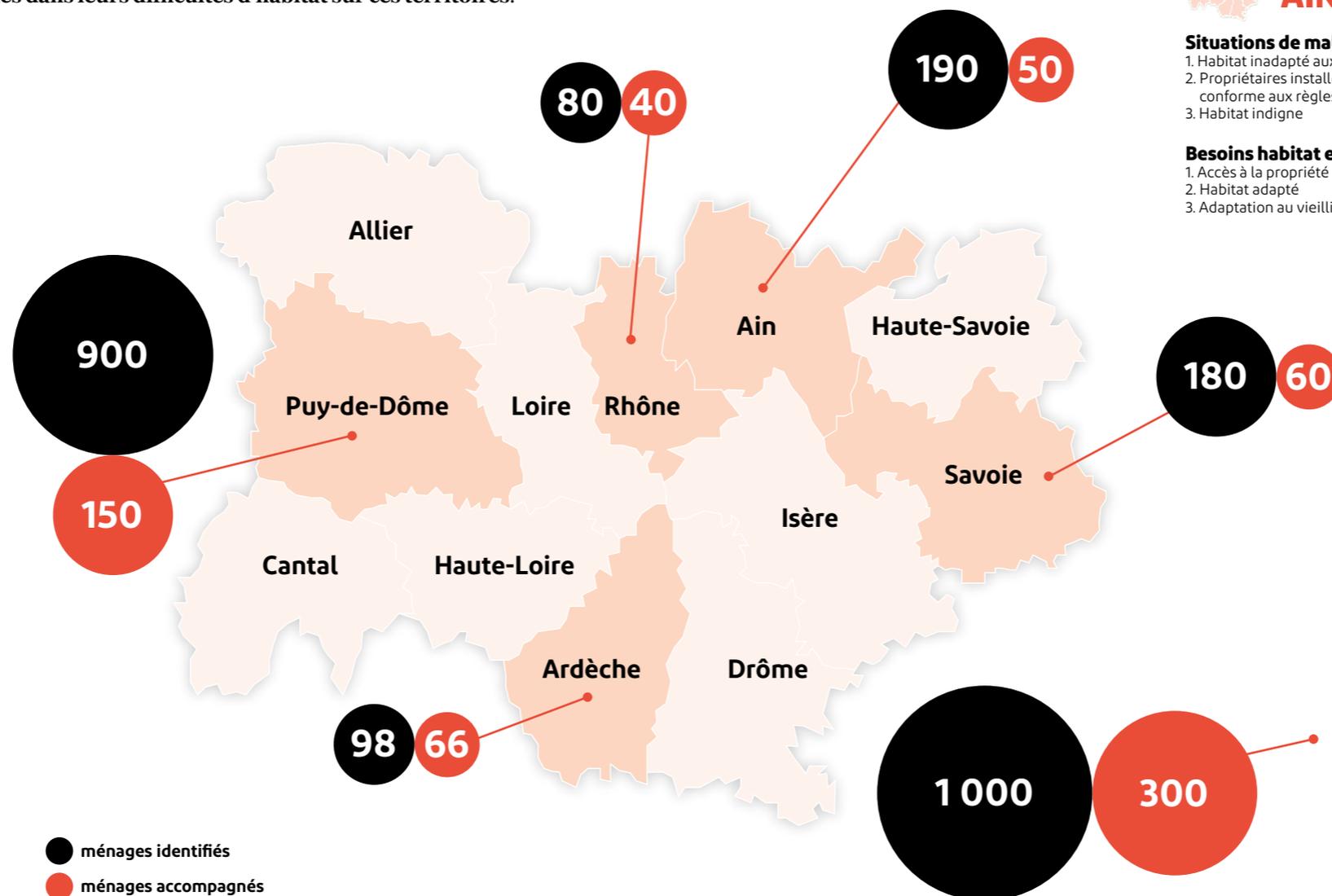
#### ARDÈCHE

##### Situations de mal-logement :

1. Habitat indigne
2. Installation sans titre ou précaire
3. Propriétaires installés sur un terrain non conforme aux règles de l'urbanisme

##### Besoins habitat exprimés :

1. Habitat adapté
2. Terrains familiaux
3. Accès à la propriété



#### AIN

##### Situations de mal-logement :

1. Habitat inadapté aux aspirations des ménages
2. Propriétaires installés sur un terrain non conforme aux règles de l'urbanisme
3. Habitat indigne

##### Besoins habitat exprimés :

1. Accès à la propriété
2. Habitat adapté
3. Adaptation au vieillissement

#### SAVOIE

##### Situations de mal-logement :

1. Propriétaires installés sur un terrain non conforme aux règles de l'urbanisme
2. Habitat indigne
3. Habitat inadapté aux aspirations des ménages

##### Besoins habitat exprimés :

1. Terrains familiaux
2. Accès à la propriété
3. Accès au logement et adaptation au vieillissement

#### MÉTROPOLE DE LYON

##### Situations de mal-logement :

1. Habitat inadapté aux aspirations des ménages
2. Habitat indigne
3. Installation sans titre ou précaire

##### Besoins habitat exprimés :

1. Sédentarisation
2. Accès au logement classique
3. Terrains familiaux

<sup>5</sup> - L'ARTAG pour les départements de l'Ain, l'Ardèche, la Métropole de Lyon et le Rhône, l'ASGDV63 pour le Puy-de-Dôme et La Sasson pour la Savoie.

Cette enquête-flash visait à mettre en lumière les situations et besoins en habitat des ménages Voyageurs dans la région dans un contexte de renouvellement de la politique publique appelant à repenser l'approche en matière de lutte contre toutes les formes de mal-logement (Logement d'Abord) :

> **Un accès aux aires d'accueil de plus en plus difficile pour les Voyageurs dans la région :** aires suroccupées dans le Puy-de-Dôme et la Métropole de Lyon ; dégradées ou rendues inaccessibles dans le Puy-de-Dôme ; un accueil sur les aires limité dans le temps en Savoie (limitation à 3 mois) entraînant les ménages à être en situation d'itinérance subie.

> **Des conditions indignes d'habitat : la situation de mal-logement qui concerne le plus les ménages Voyageurs,** avec des problématiques connues mais non réglées pour bon nombre de ménages en matière d'accès à l'eau potable, à un mode de chauffage sécurisé ; des ménages installés sur des terrains agricoles où l'accès à l'eau et à l'électricité n'est pas légalement possible.

> **Des problèmes d'accès aux droits et de solvabilisation. L'absence de perception des aides au logement pour l'habitat caravane constitue un frein majeur pour la solvabilisation de ces ménages aux ressources souvent précaires et fluctuantes.** Les acteurs témoignent de ménages qui échappent aux mesures censées limiter les dépenses énergétiques sur des budgets déjà contraints : bon nombre de ménages recourent au gaz pour se chauffer et n'ont ainsi pas accès au chèque énergie qui ne couvrent pas ce mode de chauffage.

> **Des demandes d'accès au logement en quête de légitimité :**

- **Des ménages en attente d'un habitat adapté.** Le cas de la Savoie est particulièrement éclairant de ce point de vue sur ce département où les demandes d'habitat adapté peinent à être traitées depuis plusieurs années : les acteurs et les ménages se retrouvent dans l'impossibilité de prendre attache avec la collectivité qui refuse les prises de rendez-vous et les dépôts de dossier pour des demandes d'habitat adapté. Face à l'absence de réponse, les ménages ont arrêté de faire des demandes et se rabattent vers d'autres solutions, notamment sur les aires d'accueil où ils ne peuvent pas rester plus de trois mois alors qu'ils aimeraient s'ancrer quelque part.

- **Des ménages qui finissent par abandonner leur projet d'habitat spécifique** et se reportent après plusieurs années d'attente sur le logement social pour améliorer leur confort de vie (situation de vieillissement, de surpeuplement). Force est de constater que ces ménages peinent à être priorités dans le cadre de partenariats institutionnels, en raison de représentations fortement ancrées sur les modes de vie ou "la capacité à habiter" des Gens du Voyage... Des ménages dans l'ombre du Logement d'Abord ?

## 4. LES DIFFICULTÉS POUR SE MAINTENIR DANS LE LOGEMENT : LA SPIRALE DE L'EXPULSION

L'expulsion locative passe par 4 phases juridiques distinctes :

- 1 - L'assignation : c'est le bailleur qui saisit le Tribunal pour demander l'expulsion du locataire qui ne paie plus son loyer ou qui a des dettes importantes,
  - 2 - La décision du Tribunal qui valide ou non la demande d'expulsion,
  - 3 - La demande de concours de la Force Publique pour réaliser l'expulsion,
  - 4 - L'exécution de l'expulsion par la Force Publique (Police ou Gendarmerie).
- Entre ces différentes étapes, il peut y avoir des négociations entre le locataire et le bailleur pour trouver des solutions amiables « douces ».

**TABLEAU 11 : ASSIGNATIONS EN JUSTICE POUR IMPAYÉS DE LOYER**

|               | Nombre d'assignations en 2018 | Nombre d'assignations en 2017 | Évolution 2017/2018 (en %)* | Évolution 2013/2018 (en %) |    |
|---------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----|
| Ain           | 1 196                         | 1 224                         | - 2,3 %                     | + 22,4 %                   | ☹️ |
| Allier        | 617                           | 609                           | + 1,3 %                     | + 8,6 %                    | ☹️ |
| Ardèche       | 371                           | 454                           | - 18,3 %                    | - 11,8 %                   | 😊  |
| Cantal        | 169                           | 168                           | + 0,6 %                     | + 29 %                     | ☹️ |
| Drôme         | 1 070                         | 973                           | + 9,9 %                     | + 3,68 %                   | ☹️ |
| Isère         | 2 530                         | 2 723                         | - 7,1 %                     | - 18,6 %                   | 😊  |
| Loire         | 1 620                         | 1 428                         | + 13,4 %                    | - 4,4 %                    | 😊  |
| Haute-Loire   | 178                           | 195                           | - 8,7 %                     | - 11,9 %                   | 😊  |
| Puy-de-Dôme   | 881                           | 1 009                         | - 12,7 %                    | - 4,8 %                    | 😊  |
| Rhône         | 4 857                         | 4 865                         | - 0,2 %                     | - 3,8 %                    | 😊  |
| Savoie        | 755                           | 779                           | - 3,1 %                     | + 32,5 %                   | ☹️ |
| Haute-Savoie  | 1 653                         | 1 779                         | - 7,1 %                     | - 9,5 %                    | 😊  |
| <b>Région</b> | <b>15 897</b>                 | <b>16 206</b>                 | <b>- 1,9 %</b>              | <b>- 3,7 %</b>             | 😊  |
| <b>France</b> | <b>146 870</b>                | <b>151 289</b>                | <b>- 2,9 %</b>              | <b>- 3,4 %</b>             | 😊  |

Source : Ministère de la Justice, 2018.

\* À noter que sur l'année 2017, les chiffres concernant les procédures judiciaires ont été modifiés rétroactivement par le Ministère de la Justice et sont donc reportés dans le tableau. Le taux d'évolution 2018/2017 par département tient compte de ces modifications.

**TABLEAU 12 : DÉCISIONS D'EXPULSION POUR IMPAYÉS DE LOYER EN 2018**

|               | Décisions d'expulsion pour impayés de loyer en 2018 |   | Evolution des décisions entre 2013 et 2018 (%) |    |
|---------------|---|---|--|----|
|               | Nombre total de décisions                           | % de décisions d'expulsion ferme sans délai (*) |  |    |
| Ain           | 963   | 60 %  | + 4,8 %  | ☹️ |
| Allier        | 502   | 71,3 %  | + 4,6%   | ☹️ |
| Ardèche       | 335   | 58,4 %  | - 1,2 %  | 😊  |
| Cantal        | 111   | 67,6 %  | NR   |    |
| Drôme         | 922   | 58,7 %  | + 25,3 %                                       | ☹️ |
| Haute-Loire   | 147   | 69,4 %  | - 5,8 %  | 😊  |
| Isère         | 2 172   | 60,5 %  | - 1,8 %  | 😊  |
| Loire         | 1 201   | 65,3 %  | - 10,8 %                                       | 😊  |
| Puy-de-Dôme   | 728   | 72,5 %  | - 7,5 %  | 😊  |
| Rhône         | 4 223   | 55,5 %  | - 2,1%   | 😊  |
| Savoie        | 587   | 56,2 %  | + 35,9 %                                       | ☹️ |
| Haute-Savoie  | 1 402   | 70,3 %  | + 2 %  | ☹️ |
| <b>Région</b> | <b>13 293</b>                                       | <b>61,2 %</b>                                   | <b>NR</b>                                      |    |
| <b>France</b> | <b>115 316</b>                                      | <b>61,4%</b>                                    | <b>- 4,3 %</b>                                 | 😊  |

Source : Ministère de la Justice, 2018.

\* L'expulsion ferme et sans délai signifie que le juge constate ou prononce la résiliation du bail sans en suspendre les effets. L'occupant perd alors ses droits en tant que locataire ; il doit dès lors s'acquitter d'une indemnité d'occupation égale au montant des loyers et charges contractuelles jusqu'à la libération effective des lieux.

58

59



**ZOOM**

**Une tendance à la baisse des expulsions sur certains départements de la région depuis 2016, le décryptage de l'agence de la Fondation Abbé Pierre**

Une baisse des assignations et des décisions de justice pour impayés de loyer s'observe sur certains départements depuis 2016, notamment ceux de l'Ardèche, du Rhône et de la Haute-Savoie. Que signifie réellement cette baisse des assignations et décisions ? Se traduit-elle par une baisse des expulsions effectives ? Est-elle le reflet d'une amélioration de la prévention des expulsions ? Nous avons sollicité le point de vue d'acteurs de la prévention des expulsions et/ou de bailleurs sociaux pour tenter de comprendre cette baisse.

**En Ardèche**, une baisse des assignations pour impayés de loyers s'observe effectivement en 2018, selon les acteurs de la CCAPEX de l'Ardèche. La Charte de prévention des expulsions ayant démarré en janvier 2018 dans le département, les acteurs n'ont pas assez de recul pour savoir si les dispositifs mis en place ont eu un impact sur la baisse des assignations. Toutefois, le discours des bailleurs sociaux dans le département vient contredire ce chiffre de baisse des assignations pour impayés de loyers puisqu'ils observent de leur côté une augmentation du poids des dettes de loyer dans le parc social. En outre, les premières données de 2019 montrent une tendance inverse y compris pour les commandements de quitter les lieux et les concours de la force publique. Du point de vue des acteurs, le plus gros trou se situe dans la prévention très en amont : les ménages concernés par des situations d'impayés sont repérés tardivement et parfois coupés des soutiens proposés par l'intervention sociale. Pour pallier à ces manques, la CCAPEX de l'Ardèche a mis en place des mesures afin de favoriser le repérage des situations : le déclenchement d'un passage à domicile par le travailleur social, dès lors qu'un ménage est signalé à la CCAPEX sans lien connu avec l'action sociale et des formations à destination des travailleurs sociaux en Ardèche au cours de l'année 2020 pour sensibiliser à la prévention des expulsions.

**Dans le Rhône**, l'association ALPIL, depuis la permanence APPEL qui s'inscrit dans le cadre de la CCAPEX du Rhône, observe une tendance inverse avec en particulier, un accroissement du nombre d'expulsions effectives : 323 exécutions d'expulsions en 2016 à 341 en 2018.

En outre, les niveaux d'assignations ne sont pas les mêmes en fonction du parc de logements et sont plus importants dans le parc public que privé : en 2017, on compte 736 assignations de plus dans le parc social par rapport au privé, et en 2018, cet écart se poursuit en s'élevant à 703 assignations de plus dans le parc social. Enfin, dans le Rhône, les données de la permanence APPEL montrent que 30 % des ménages viennent en consultation à la permanence à un stade avancé de la procédure, au moment du commandement de quitter les lieux ou plus tard, alors que pour que la prévention de l'expulsion soit effective celle-ci doit intervenir au plus tôt. Toutefois, la proportion des personnes venant consulter très en amont de la procédure augmente en 2018 par rapport à 2017, passant de 73 à 125 ménages, ce qui est une tendance encourageante.

**En Haute-Savoie**, les acteurs, via les données de la DDCS, témoignent effectivement d'une baisse des assignations de - 9 % entre 2017 et 2018 ainsi que d'une baisse des commandements de quitter les lieux. Toutefois, ces baisses ne se traduisent pas par une baisse des expulsions effectives qui sont en forte hausse entre 2016 et 2018 : elles représentaient 9,6 % des assignations en 2016 et 19 % en 2018, correspondant à environ 260 expulsions effectives cette année-là dans le département. Ainsi, une augmentation du ratio entre les assignations et expulsions effectives s'observe entre 2016 et 2018. En Haute-Savoie, un écart existe aussi entre le parc privé et le parc social : dans le parc privé, étant donné les niveaux de loyer très élevés, les dettes des locataires peuvent être très importantes et les procédures engagées par les bailleurs privés vont ainsi jusqu'au bout. Effectivement, peu de partenariats existent avec les acteurs du parc privé contrairement aux bailleurs sociaux : ainsi, les procédures dans le parc social aboutissent peu et des arrangements se trouvent en CCAPEX pour les locataires. Ainsi, une des grosses difficultés en Haute-Savoie réside dans les loyers élevés du parc privé qui peuvent entraîner des dettes importantes, avec des situations repérées tardivement en raison de partenariats moins développés entre les acteurs de la prévention des expulsions et les propriétaires privés.

## PARTIE 2

# LE SUIVI DES POLITIQUES DU LOGEMENT DANS LES TERRITOIRES

### Le budget de l'habitat en 2020 : pas d'éclaircie en vue

Commençons par rappeler que le secteur du logement rapporte beaucoup plus à la collectivité qu'il ne lui coûte. En 2018 le total des aides publiques au logement a atteint 39,6 milliard d'euros en France, alors que le total des prélèvements liés au logement a représenté 77,5 milliards d'euros. Par ailleurs cet écart augmente année après année. Ainsi entre 2017 et 2018, alors que le montant total des aides était en recul de 4,9 %, les prélèvements étaient en hausse de 3,8 %.

Cet état de fait n'empêche pas l'État de continuer à faire des économies sur le budget dédié à la politique du logement, à titre principal par la **diminution des aides personnelles (APL)** : celle-ci se fait sur le dos des bailleurs sociaux qui se voient contraints de réduire les loyers, ce qui diminue leur capacité à dégager des fonds propres pour continuer à produire de nouveaux logements sociaux. Mais aussi par la **réduction des avantages fiscaux aux producteurs de logements**. Ce retrait de l'État s'observe aussi dans le **financement des aides à la pierre**. Le budget du Fond National des Aides à la Pierre (FNAP) était à l'origine alimenté principalement par une dotation de l'État. Aujourd'hui l'État s'est complètement retiré et le budget du FNAP est dépendant d'une importante dotation d'Action Logement (300 M€ en 2020). Les aides à la pierre ont été réduites drastiquement depuis dix ans. Seuls les PLAI sont maintenant subventionnés (à des taux de 4 à 5 %, très inférieurs à ce qu'ils étaient naguère). Et ce sont les efforts croissants consentis par les collectivités qui permettent aujourd'hui de garantir l'équilibre des opérations d'investissement et de maintenir la production de LLS. En 2019, le nombre des PLAI financés sur l'ensemble du territoire national a été de 31 790, encore très éloigné de l'objectif de 40 000 fixé par le ministre du Logement pour la réussite du plan Logement d'Abord.

Dans le budget logement de la loi de finances 2020 adoptée par le Parlement, on peine à trouver quelques coins de ciel bleu. Certes les crédits dédiés aux maisons-relais et pensions de familles, ainsi que ceux concernant l'intermédiation locative sont en hausse sensible (respectivement de 11 % et de 22 %) par rapport à 2019, conformément aux engagements pris dans le cadre du plan « Logement d'Abord ». Mais à contrario, le poste « hébergement d'urgence » semble manifestement sous-évalué si on le rapporte aux ambitions affichées, à savoir la pérennisation de 6 000 places du renfort hivernal et la création de 5 000 places supplémentaires.

Au niveau régional, les données budgétaires connues à ce jour marquent une certaine stabilité par rapport à 2019. La dotation du FNAP pour la région AURA est annoncée à hauteur de 42 M€, contre 39 M€ en 2019, en adéquation avec un objectif de production de 4 683 PLAI, en hausse de 10 %. Mais selon la DREAL, la capacité probable des territoires est de plus de 5 000 PLAI et **il manque 3,3 M€ pour pouvoir financer toutes les opérations recensées si elles se confirment**.

Depuis 2018, le FNAP réserve une petite part de son budget pour financer des opérations de démolition en dehors des secteurs ANRU. Il a ainsi suscité une demande légitime. En 2019, sur une enveloppe nationale de 15 M€, 2 868 580 € ont été attribués à la région AURA, permettant de financer la démolition de 698 logements sociaux. En 2020, l'enveloppe nationale dédiée à ces opérations n'est plus que 10 M€ : la dotation attribuée à notre région se trouve réduite à 1 450 000 € permettant de financer la démolition de seulement 350 logements, alors que la demande concerne environ 800 logements. Ces politiques du « stop and go » sont détestables.

S'agissant de l'ANAH, la dotation annoncée pour la région en 2020 est de 90 M€. En 2019, elle était de 98 M€ en début d'année et a été portée finalement à 113,8 M€. Mais ces chiffres ne sont pas brutalement comparables dans la mesure où les réserves nationales concerneront les nouvelles copropriétés dégradées, les crédits concernant l'autonomie, les bonifications accordées à certaines opérations Habiter Mieux et les dossiers Habiter Mieux Agilité restés en souffrance à la fin de l'an dernier. Elles sont donc plus importantes qu'en 2019. En effet, l'année 2020 voit de nouvelles règles entrer en vigueur : la disparition du programme Habiter Mieux Agilité, refondu avec le crédit d'impôt dans le nouveau dispositif « Ma prime rénov' » et une bonification pour les opérations Habiter Mieux Sérénité qui garantissent plus de 35 % de gain énergétique et permettent deux sauts d'étiquette. **L'instabilité des règles, dont l'ANAH est, hélas, coutumière, nuit à l'efficacité des politiques conduites**. On a peine à croire que, même avec la part des réserves nationales qui reviendront vers notre région, l'ANAH sera à même de faire face à toutes les priorités qui lui sont assignées.

Car un autre regret doit être formulé concernant l'ANAH. C'est la **dispersion de ses financements sur de multiples priorités**. L'ANAH est en effet aujourd'hui partie prenante dans de multiples politiques : le Plan Climat, le Plan Grand Âge, le Logement d'Abord, le programme Action Cœur de Ville et Centre Bourg, le nouveau programme Petites Villes de Demain, le plan Initiative Copropriété. Et ceci sans que son budget suive. Il en résulte que sa vocation initiale, qui était la lutte contre l'habitat indigne est progressivement perdue de vue, malgré le drame survenu rue d'Aubagne à Marseille en novembre 2018. On ne peut que le constater et le regretter.

## AXE 1 : PRODUIRE SUFFISAMMENT DE LOGEMENTS ACCESSIBLES PARTOUT OÙ LES BESOINS EXISTENT

Un des premiers facteurs de la crise du logement est le déficit de logements abordables financièrement. Alors que la population dans la région progresse (et plus encore le nombre de ménages consécutivement au vieillissement de la population, aux recompositions familiales, aux séparations conjugales), le niveau de la production peine à couvrir l'ensemble des besoins. A fortiori, cette production se révèle particulièrement inadaptée aux ménages à bas revenus, dont la crise économique a encore précarisé la situation.

### 1. LA PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS EST-ELLE SUFFISANTE ET ADAPTÉE ?

#### 1.1 La construction globale

Le nombre total des logements commencés dans la région en 2019 est quasi identique à celui de 2018 (56 110 contre 56 330). Il baisse de plus de 5 % dans l'Ain (- 5,3 %), la Drôme (- 10,1 %), la Haute-Loire (- 15,7 %) et le Rhône, Métropole de Lyon compris (- 13,2 %), et progresse légèrement dans les autres départements, notamment en Savoie (+ 5,5 %), dans l'Allier (+ 5,6 %), le Puy-de-Dôme (+ 5,7 %) et l'Isère (+ 8,5 %).

Une hausse de 5 % des logements autorisés en 2019 par rapport à 2018 peut laisser espérer une légère reprise de la construction en 2020.

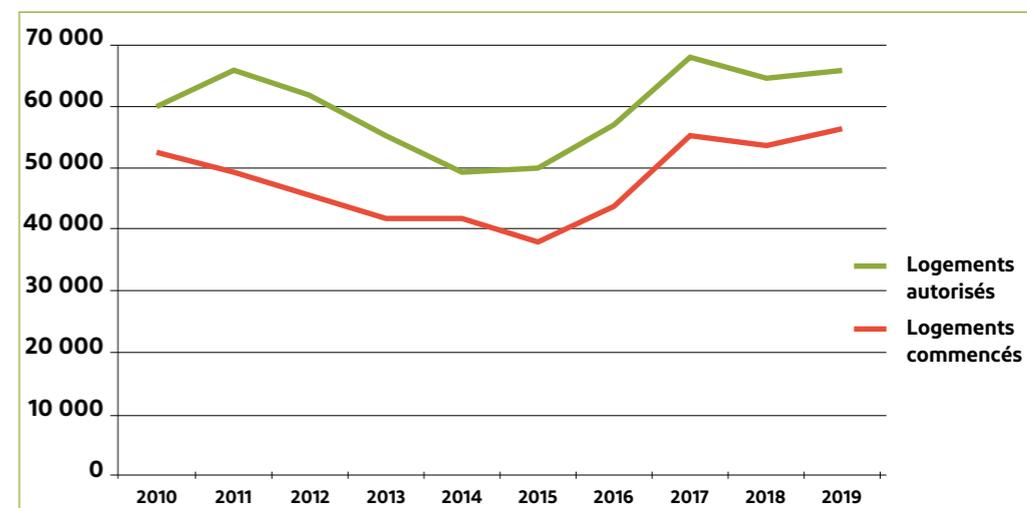
On peut noter que la construction a été un peu plus dynamique dans notre région que sur l'ensemble de la France métropolitaine où le nombre des logements commencés a diminué de 1 % et celui des logements autorisés de 2 %.

**TABLEAU 13 : ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION SUR LA RÉGION ENTRE 2010 ET 2019**

|                     | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019 (p) |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| Logements autorisés | 59 765 | 64 614 | 61 380 | 54 797 | 48 958 | 49 698 | 57 388 | 67 800 | 63 800 | 65 230   |
| Logements commencés | 52 266 | 49 357 | 44 947 | 41 694 | 41 508 | 36 994 | 42 933 | 54 700 | 53 200 | 56 110   |

Source : SOES, Sitadel.

(p) Chiffres bruts provisoires pour l'année 2019.



**TABLEAU 14 : DÉTAILS DE LA CONSTRUCTION NEUVE PAR DÉPARTEMENT, À FIN DÉCEMBRE 2019**

| Département   | Nombre de logements mis en chantier en 2019 | Évolution des mises en chantier 2018/2019 (%) |
|---------------|---|---|
| Ain           | 4 820                                       | - 5,3   |
| Allier        | 750   | + 5,6   |
| Ardèche       | 1 860                                       | + 0,5   |
| Cantal        | 470   | + 2,2   |
| Drôme         | 2 940                                       | - 10,1  |
| Isère         | 9 350                                       | + 8,5   |
| Loire         | 2 670                                       | + 1,5   |
| Haute-Loire   | 750   | - 15,7  |
| Puy-de-Dôme   | 4 270                                       | + 5,7   |
| Rhône         | 11 080                                      | - 13,2  |
| Savoie        | 5 030                                       | + 5,5   |
| Haute-Savoie  | 12 310                                      | + 8   |
| <b>Région</b> | <b>56 110</b>                               | <b>- 0,4</b>                                  |
| <b>France</b> | <b>396 730</b>                              | <b>- 1,2</b>                                  |

Source : SDES, Sit@del2 2019.

## 1.2 Le parc locatif social

Le parc locatif social disponible est en augmentation régulière depuis 2012 sur la région. Au total, 538 655 logements sont présents dans le marché de la location soit 521 645 loués auxquels on peut ajouter 17 000 logements vacants. Les autres (16 000) sont vides (en attente de travaux, de vente ou de démolition), une partie (4 600) est prise en charge par une association et les autres sont des logements à destination de publics spécifiques (étudiants, gardiens d'immeubles) ou occupés sans contrepartie financière.

**TABLEAU 15 : ÉVOLUTION DU PARC DISPONIBLE SUR LA RÉGION ENTRE 2012 ET 2019**

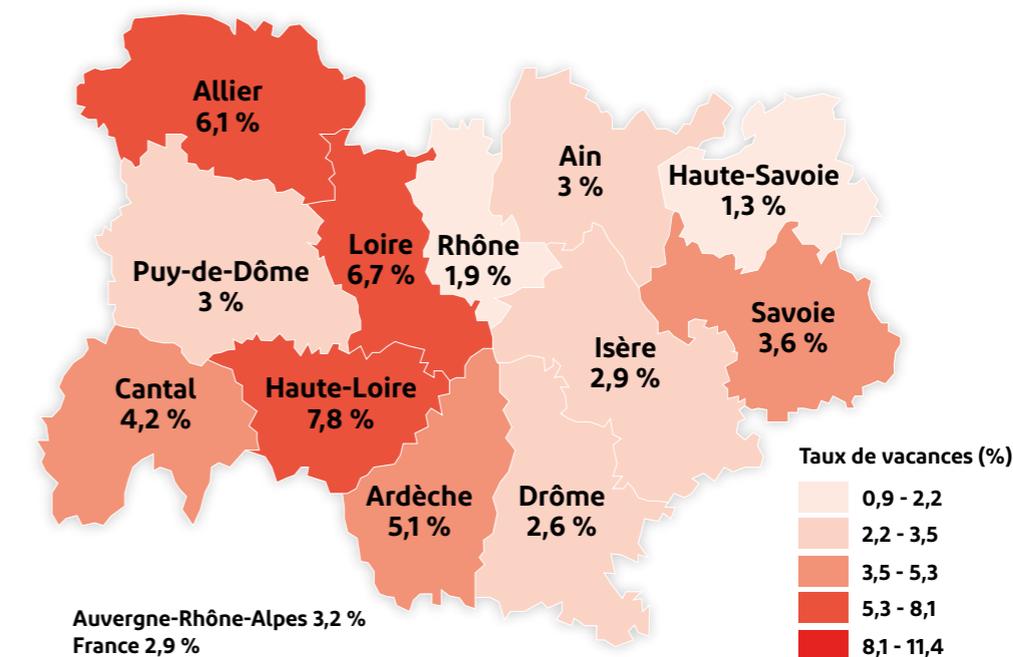
|  | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nombre de logements du parc locatif social | 504 926 | 512 474 | 519 292 | 527 714 | 536 191 | 546 010 | 558 358 | 570 353 |
| Dont nombre de logements mis à la location | 489 920 | 496 774 | 503 647 | 511 380 | 518 025 | 525 226 | 530 673 | 538 655 |

Source : RPLS 2019.

## LE TAUX DE VACANCE DANS LE PARC SOCIAL AU 01/01/19

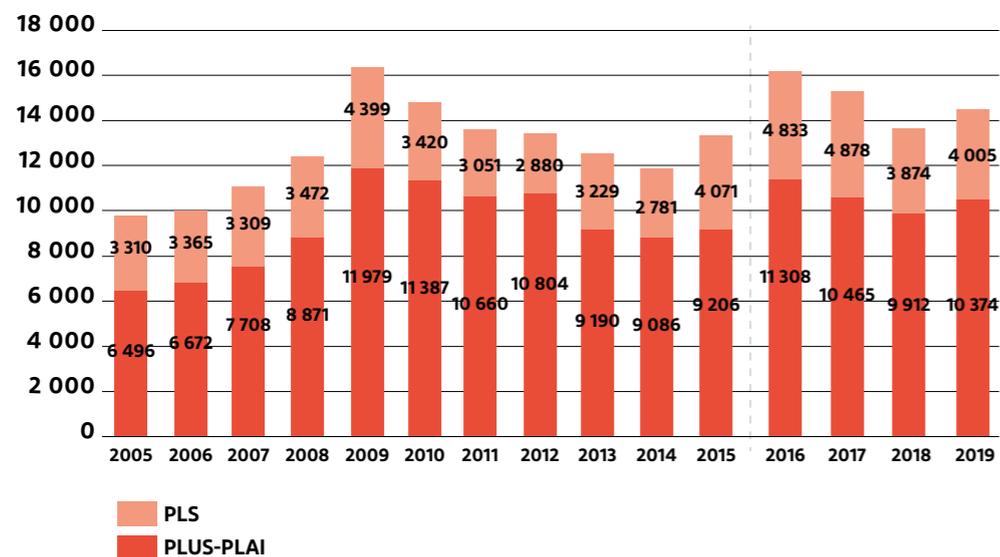
Le taux de vacance correspond aux logements vacants parmi les logements proposés à la location (hors logements vides pour raison technique).

### TAUX DE VACANCE DANS LE PARC SOCIAL AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2019



Source : RPLS 2019.

### LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX FINANCÉS EN 2019



Source : DREAL, 2019.

Jusqu'en 2015, le diagramme comprend les seuls départements rhônalpins.

Compte tenu des difficultés financières que connaissent les organismes HLM, le bilan 2019 des logements locatifs sociaux financés peut être considéré comme satisfaisant. Avec 10 374 logements PLUS et PLAI agréés, on retrouve le niveau de 2017, après l'étiage constaté en 2018. Ce qui est encore plus satisfaisant, c'est de constater que cette remontée est due essentiellement à une **augmentation de 10 % du nombre des PLAI** d'une année sur l'autre. Les PLAI financés, au nombre de 4 385 (chiffre encore jamais atteint dans la production régionale) représentent désormais 30,5 % du nombre total des LLS agréés. Il convient néanmoins de relativiser ce satisfecit car ce taux est à rapporter au taux des demandeurs de logement social qui relèvent du PLAI qui est de 75 %. Une autre ombre au tableau réside dans la **quasi-absence de PLAI adaptés dans ce bilan** (132 sur 4 385) alors que le ministère du logement a fixé un objectif de production de PLAI-A à 10 %, qu'ils sont beaucoup mieux financés, mais que les moyens financiers correspondants restent largement inutilisés alors que c'est ce type de logements dont on a le plus besoin pour répondre aux ambitions du « Logement d'Abord ».

Au sein de la région, les départements de l'Ardèche, de l'Isère, du Rhône, de la Haute-Savoie ainsi que la Métropole de Lyon peuvent être considérés comme les « bons élèves » dans la mesure où ils ont dépassé les objectifs qui leur étaient assignés.

À signaler également que les trois-quarts des LLS agréés sont situés dans les zones tendues (A et B1) et que 40 % des agréments de l'année concernent des communes soumises aux obligations de la loi SRU, ce qui est plutôt satisfaisant.

TABLEAU 16 : LE DÉTAIL DES FINANCEMENTS DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR DÉPARTEMENT

| Département                        | Logements financés en 2019 |              |              | 2018         | Évolution 2018/2019 (%) |              |
|------------------------------------|----------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------------------|--------------|
|                                    | Total                      | Dont PLAI    | Dont PLUS    | Dont PLS     |                         |              |
| Ain                                | 1 125                      | 316          | 514          | 295          | 1 412                   | - 20,33      |
| Allier                             | 214                        | 51           | 63           | 100          | 192                     | + 11,46      |
| Ardèche                            | 386                        | 98           | 215          | 73           | 263                     | + 46,77      |
| Cantal                             | 58                         | 23           | 35           | 0            | 213                     | - 72,77      |
| Drôme                              | 630                        | 254          | 357          | 19           | 608                     | + 3,62       |
| Isère                              | 2 008                      | 675          | 964          | 369          | 2 124                   | - 5,46       |
| dont Métropole de Grenoble         | 1 033                      | 335          | 441          | 257          | 1 094                   | - 5,58       |
| Loire                              | 523                        | 113          | 227          | 183          | 480                     | + 8,96       |
| Haute-Loire                        | 92                         | 17           | 47           | 28           | 164                     | - 43,90      |
| Puy-de-Dôme                        | 1 052                      | 338          | 490          | 224          | 1 092                   | - 3,66       |
| dont Métropole de Clermont-Ferrand | 706                        | 258          | 344          | 104          | 809                     | - 12,73      |
| Rhône                              | 5 080                      | 1 475        | 1 721        | 1 884        | 4 240                   | + 19,81      |
| dont Métropole de Lyon             | 4 039                      | 1 232        | 1 283        | 1 524        | 3 042                   | + 32,77      |
| Savoie                             | 399                        | 86           | 160          | 153          | 779                     | - 48,78      |
| Haute-Savoie                       | 2 812                      | 939          | 1 196        | 677          | 2 219                   | + 26,72      |
| <b>Région</b>                      | <b>14 379</b>              | <b>4 385</b> | <b>5 989</b> | <b>4 005</b> | <b>13 786</b>           | <b>+ 4,3</b> |

Source : DREAL 2019. Chiffres arrêtés au 13 janvier 2020 (hors ANRU).

### L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX TRÈS ABORDABLES DANS LA RÉGION

Les logements sociaux sont pour une large part inadaptés aux ressources des ménages les plus modestes : les trois quarts des demandeurs de logement social ont des ressources inférieures au plafond PLAI et pourtant, un tiers seulement des nouveaux logements sociaux livrés chaque année sont des PLAI.

**TABLEAU 17 : PALMARÈS PAR DÉPARTEMENT DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL PLAI**

| Département                                       | Objectifs PLAI % | Palmarès au regard des taux de réalisation des objectifs de production de PLAI | Objectifs PLS % |
|---|------------------|--|-----------------|
| Ain   | 71 %             | ☹️   | 91 %            |
| Allier  | 45 %             | ☹️   | 78 %            |
| Ardèche   | 123 %            | 😊  | 487 %           |
| Cantal  | 70 %             | ☹️   | 0 %             |
| Drôme   | 83 %             | ☹️   | 127 %           |
| Isère<br>dont Métropole de Grenoble               | 101 %<br>93 %    | 😊  | 84 %<br>98 %    |
| Loire   | 57 %             | ☹️   | 110 %           |
| Haute-Loire                                       | 89 %             | ☹️   | 117 %           |
| Puy-de-Dôme<br>dont Métropole de Clermont-Ferrand | 92 %<br>80 %     | 😊<br>☹️  | 146 %<br>93 %   |
| Rhône<br>dont Métropole de Lyon                   | 130 %<br>130 %   | 😊  | 111 %<br>120 %  |
| Savoie  | 50 %             | ☹️   | 76 %            |
| Haute-Savoie                                      | 105 %            | 😊  | 123 %           |

Source : SDES, Sit@del2 2019.

Source : DGALN – DHUP 2018, 2017, 2016, 2015.

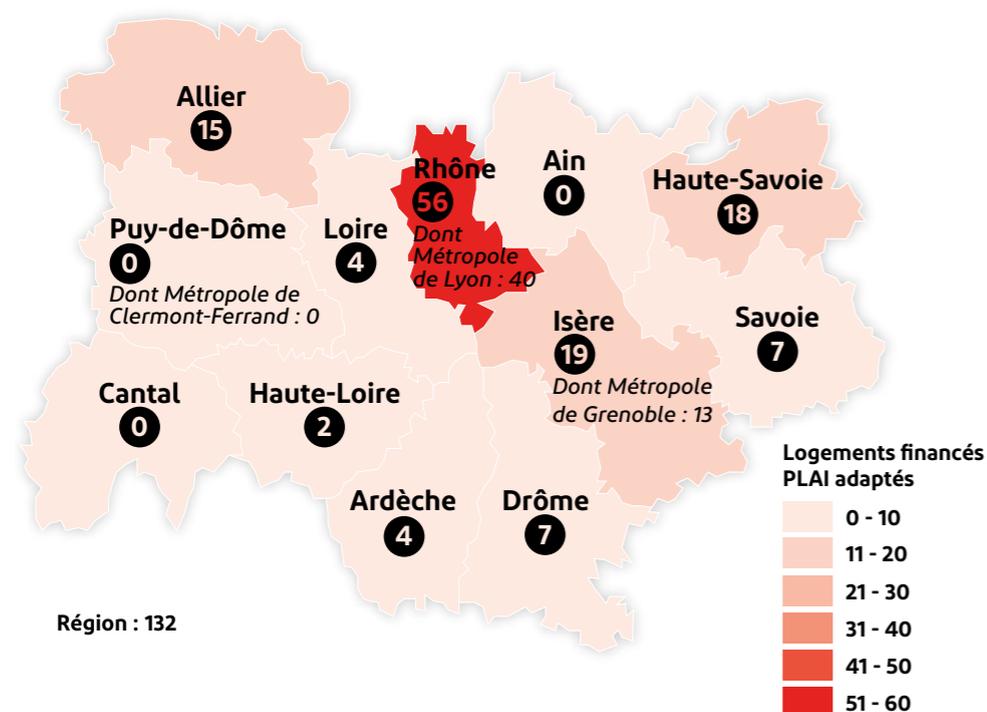
Si pour l'ensemble de la région, les objectifs de financements sociaux PLAI sont quasiment atteints (99 %), il existe de fortes disparités en fonction des départements dans la réalisation de ces objectifs, d'autant que parfois on observe que les efforts sont portés vers la production de logements PLS, correspondant à une offre de logements sociaux "haut de gamme" et bien éloignée des besoins des ménages aux revenus modestes :

- > **Des territoires qui remplissent voire dépassent les objectifs de financements, à la fois pour les PLS et les PLAI** comme en Ardèche où les financements de PLS en 2019 représentent 487 % des objectifs et les PLAI 123 % ; dans le Rhône où les objectifs sont largement atteints et particulièrement pour les PLAI (130 %) ; ainsi qu'en Haute-Savoie où les financements dépassent les objectifs pour les PLS et PLAI.
- > **Des territoires qui produisent du PLS mais n'atteignent pas leurs objectifs de PLAI** comme la Drôme où les financements de PLS atteignent 127 % des objectifs alors que ceux des PLAI atteignent seulement 83 % ; la Loire où les financements de PLAI chutent à 57 % des objectifs quand ceux des PLS s'élèvent à 110 % ; la Haute-Loire où les financements de PLS remplissent 117 % des objectifs et ceux des PLAI seulement 89 %, ainsi que le Puy-de-Dôme où les financements PLS remplissent 146 % des objectifs alors que ceux du PLAI 92 %.
- > **Un territoire, l'Isère, qui produit plus de PLAI et peu de PLS** puisque les financements de PLS atteignent 84 % des objectifs et ceux de PLAI 101 % des objectifs.
- > **Des territoires qui ne remplissent pas les objectifs de production** : l'Ain, l'Allier, le Cantal et la Savoie. Avec des objectifs de production de PLAI parfois très faiblement atteints comme dans l'Allier (45 %) ou en Savoie (50 %).

### ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION DE PLAI ADAPTÉ DANS LA RÉGION

Depuis 2013, les pouvoirs publics ont développé cette nouvelle catégorie de logements très sociaux qui vient améliorer le financement du PLAI de droit commun, grâce à une subvention complémentaire de l'État. L'offre est à destination des ménages fragiles dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à bas niveau de quittance, ainsi qu'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, un accompagnement ciblé.

Le montant des aides par PLAI adapté est conséquent mais le programme peine à se développer malgré des assouplissements dans les procédures de montage de ces dossiers. En 5 ans, dans la région, le nombre de PLAI adaptés agréés avoisine 300 unités, sur un total de plus de 72 000 LLS financés. L'État a fixé un objectif de 400 à 500 PLAI adaptés à réaliser chaque année pour notre région. Nous sommes très loin d'y parvenir.



Source : RPLS 2019.

TABLEAU 18 : ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION DE PLAI ADAPTÉ DANS LA RÉGION

|  | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|
| Nombre de logements financés                 | 94   | 28   | 70   | 48   | 56   | 88   | 132  |
| Proportion rapportée à la France entière (%) | 15   | 9    | 12   | 27   | 8    | 9    | nd   |

Source : DREAL 2019.



### ZOOM

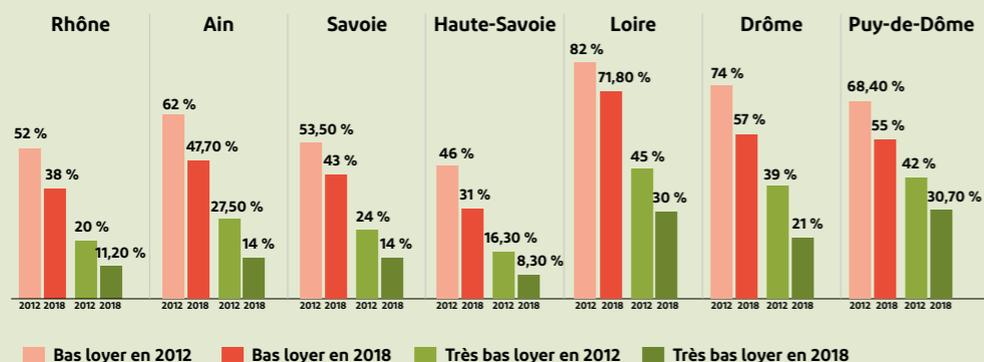
#### Évolution du niveau des loyers dans le parc locatif social de la région depuis 2012

Le niveau du loyer d'un logement locatif social varie entre 4 €/m<sup>2</sup> (voire moins) à 10 €/m<sup>2</sup> (voire plus) en fonction de la date de construction (les logements les plus anciens ont les loyers les plus bas), en fonction du zonage géographique, en fonction de la catégorie du logement (aujourd'hui PLAI, PLUS, PLS). Au 1<sup>er</sup> janvier 2018 le niveau médian des loyers dans le parc social de la région AURA se situait à environ 5,5 €/m<sup>2</sup>. L'offre « bas loyer » dans notre région renvoie à un loyer inférieur à 5,5 €/m<sup>2</sup> et de « très bas loyer » à un loyer inférieur que nous estimons à 4,5 €/m<sup>2</sup>.

Sous l'effet conjugué des démolitions qui se sont accélérées depuis la mise en place de l'ANRU et des réhabilitations successives qui s'accompagnent toujours d'une hausse des loyers, **le nombre des logements à bas loyer et à très bas loyer diminue depuis une quinzaine d'années**. Les logements démolis sont en effet tous des logements à bas loyer, voire à très bas loyer. Par ailleurs, les nouveaux logements sociaux réalisés ne sont pas des logements à très bas loyer, même pour les PLAI en zone 3 et en zone 2.

La diminution de logements à bas loyers reste-t-elle marginale ou est-elle significative ? Cette question mérite d'être regardée surtout à un moment où l'État a mis en avant la politique dite du « Logement d'Abord », qui suppose pour réussir qu'on soit capable de capter suffisamment de logements abordables financièrement pour les ménages les plus modestes. En 6 ans sur l'ensemble de la région, le nombre des LLS à bas loyer a diminué de 41 720 unités (- 15 %), alors que dans le même temps, l'ensemble du parc augmentait de 38 400 logements. Les logements à bas loyer représentaient 59 % du parc en 2012 et n'en représentent plus que 46,4 % en 2018. Le nombre des logements à très bas loyer a diminué un peu plus (de 42 280 unités, soit - 33,6 %). Ils représentaient 26,5 % du parc des LLS en 2012 et n'en représentent plus que 16,3 % en 2018. **Chaque année, en moyenne, ce sont plus de 7 000 logements à très bas loyer qui ont disparu.**

**ÉVOLUTION DE LA PART DES LOGEMENTS À BAS LOYER ET TRÈS BAS LOYER  
DANS LE PARC SOCIAL DANS QUELQUES DÉPARTEMENTS ENTRE 2012 ET 2018**



Les proportions sont très variables d'un département à l'autre, en fonction principalement de l'ancienneté du parc et du rythme de la construction neuve de ces vingt dernières années. Mais partout, il y a un fort recul du nombre des LLS à bas loyer et à très bas loyer, et dans certains départements les logements sociaux dont le loyer est inférieur à 4,5 €/m<sup>2</sup> (très bas loyer) tendent à devenir marginaux. Ils ne représentent plus que 8 % du parc social en Haute-Savoie, 9,5 % dans l'Isère et 11 % dans le Rhône, alors que ces trois départements à eux seuls cumulent 54 % du parc locatif social de la région.

Au total l'érosion des logements à bas loyer est parallèle à celle des logements à très bas loyer.

Par ailleurs, il n'est pas anecdotique d'observer l'évolution du nombre des logements sociaux dont le loyer dépasse 7,5 €/m<sup>2</sup>, limite qui est proche des loyers du marché, en dehors des zones très tendues. Ce sont donc des logements qui n'ont de « sociaux » que le nom (actuellement il s'agit des PLS). Leur nombre était de 26 160 en 2012 et il est à 39 460 en 2018, soit une augmentation de 50 % (à raison de + 2 215 par an, chiffre à comparer à l'augmentation du parc locatif social régional qui a été en moyenne de 6 400 unités par an). Autrement dit, un tiers de l'accroissement du parc social n'est pas constitué de vrais logements sociaux.

L'augmentation du nombre de ces logements a été supérieure à la moyenne régionale dans l'Ain, dans le Puy-de-Dôme, dans le Rhône et en Savoie. Dans le Rhône et en Haute-Savoie, ces logements représentent désormais près de 13 % du parc social.

Bien entendu, cette analyse doit être en partie tempérée par les augmentations annuelles des loyers auxquelles les bailleurs procèdent chaque année en référence à l'IRL. Dans notre région l'augmentation moyenne a été de 1 % en 2015, 0,8 % en 2016, 0,7 % en 2017 et 0 % en 2018. On voit donc que ces hausses n'ont eu qu'un effet marginal sur les constats précédents.

**2. QUID DU CONVENTIONNEMENT SOCIAL DU PARC PRIVÉ ?**

Alors que la politique du « Logement d'abord » lancée en 2018 ne peut obtenir de résultats sans une forte mobilisation du parc privé, eu égard à la tension existant sur le parc public, on ne peut que déplorer que le nombre des logements conventionnés avec ou sans travaux au titre de l'ANAH diminue à nouveau en 2019, et ceci pour la quatrième année consécutive. Alors qu'il se situait à 1 567 logements conventionnés en 2014, ce nombre est tombé à 1 029 en 2018 et n'est plus que de 830 en 2019, soit une chute de 53 % en 4 ans et de 20 % pour la dernière année.

Si on ajoute à ce triste constat que le conventionnement très social n'est qu'anecdotique (24 logements sur 830 conventions signées), on ne peut qu'être très inquiet sur la réussite de la politique affichée.

**TABLEAU 19 : ÉVOLUTION RÉGIONALE DU CONVENTIONNEMENT ANAH**

|              | Conventionnement sans travaux |              |            | Total sans travaux | Conventionnement avec travaux |              |            | Total avec travaux | Total conventionnement avec et sans travaux |
|--------------|-------------------------------|--------------|------------|--------------------|-------------------------------|--------------|------------|--------------------|---|
|              | LI                            | LC           | LCTS       |                    | LI                            | LC           | LCTS       |                    |   |
| 2015         | 198                           | 633          | 28         | 859                | 32                            | 498          | 81         | 611                | 1 470                                       |
| 2016         | 126                           | 645          | 66         | 837                | 25                            | 496          | 44         | 565                | 1 402                                       |
| 2017         | 86                            | 584          | 17         | 687                | 25                            | 341          | 36         | 402                | 1 089                                       |
| 2018         | 87                            | 573          | 13         | 673                | 9                             | 291          | 56         | 356                | 1 029                                       |
| 2019         | 87                            | 514          | 16         | 617                | 10                            | 195          | 8          | 213                | 830   |
| <b>TOTAL</b> | <b>584</b>                    | <b>2 949</b> | <b>140</b> | <b>3 673</b>       | <b>101</b>                    | <b>1 821</b> | <b>225</b> | <b>2 147</b>       | <b>5 820</b>                                |

Source : infocentre Anah, édité le 30/01/2020 sur les données du 29/01/2020.  
Les chiffres d'une année donnée comptabilisent les nouvelles conventions signées au cours de cette année et les conventions renouvelées au cours de cette même année.  
LI = logement intermédiaire - LC = logement conventionné - LCTS = logement conventionné très social

## AXE 2 : RÉGULER LES MARCHÉS ET MAÎTRISER LE COÛT DU LOGEMENT

La progression des prix de l'immobilier et des loyers, qui s'est accélérée au cours de la décennie 2000, notamment dans les grandes villes, a considérablement aggravé la situation des ménages les plus modestes et a fragilisé de nouvelles catégories de la population auparavant épargnées par la crise du logement.

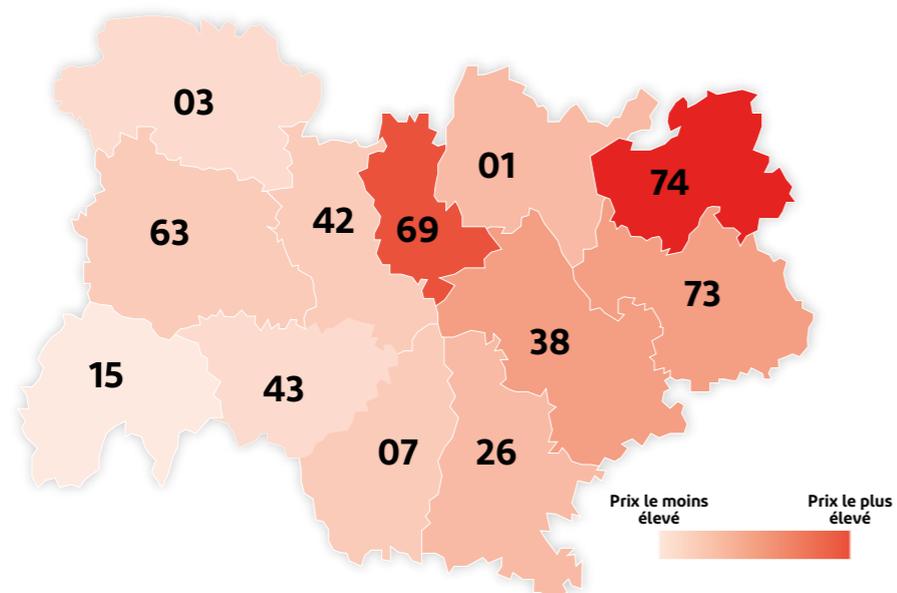
### 1. LE COÛT DU LOGEMENT EST-IL RÉGULÉ ?

#### 1.1 Les prix de l'immobilier

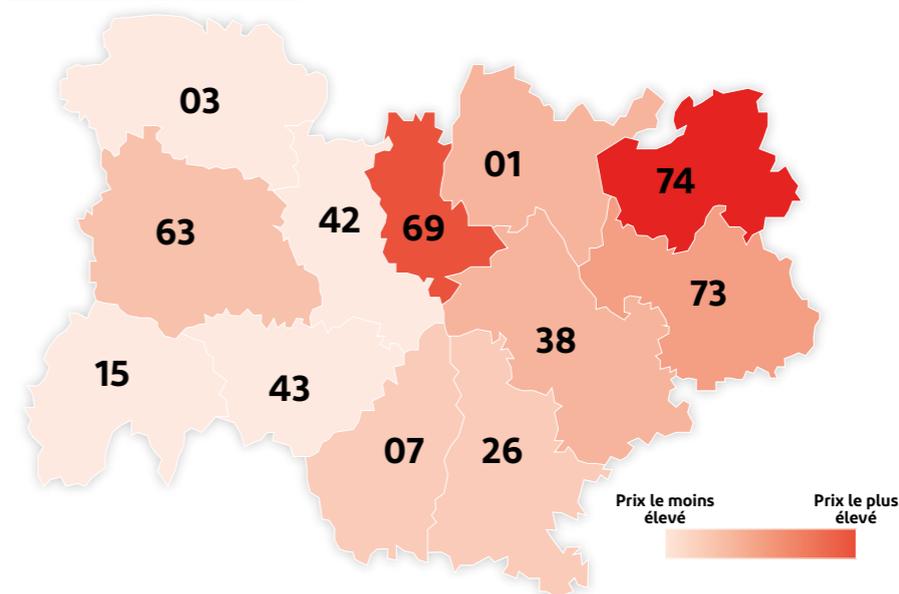
##### LES PRIX DANS LES LOGEMENTS ANCIENS

La région Auvergne-Rhône-Alpes fait partie des territoires qui se distinguent au niveau national par des prix de l'immobilier dans l'ancien particulièrement élevés. Sur 5 ans, la tendance est à la hausse dans la moitié des départements de la région pour les prix des appartements, et c'est le cas dans les trois quarts des départements concernant les prix des maisons.

##### MAISONS ANCIENNES



##### APPARTEMENTS ANCIENS



Source : PERVAL, Notaires de France (données collectées entre le 01/08/2019 et le 31/10/2019).

**TABLEAU 20 : PRIX MÉDIANS DE L'IMMOBILIER DANS L'ANCIEN EN 2019 ET ÉVOLUTION SUR 5 ANS**

|              | Maisons anciennes                 |                         |                     | Appartements anciens                        |                         |                     |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------|---------------------|---|-------------------------|---------------------|
|              | Prix médian maison (milliers d'€) | Évolution sur un an (%) | Évolution sur 5 ans | Prix médian appartement (€/m <sup>2</sup> ) | Évolution sur un an (%) | Évolution sur 5 ans |
| Ain          | 218,8                             | +7,4                    | +15,1               | 2 070                                       | +15,9                   | +13,2               |
| Allier       | 97,8                              | +3,5                    | +4                  | 1 080                                       | +7,6                    | +7,6                |
| Ardèche      | 160                               | -2                      | +7,7                | 1 490                                       | +3,3                    | +8,3                |
| Cantal       | 100,1                             | +12,2                   | +0,1                | 1 150                                       | -2,4                    | +0,7                |
| Drôme        | 204,7                             | +5,5                    | +10,6               | 1 530                                       | +14,5                   | 8,9                 |
| Isère        | 229                               | -0,4                    | +11,2               | 2 150                                       | +2,8                    | +0,5                |
| Loire        | 165                               | +1                      | +10                 | 1 020                                       | +6,7                    | -3,7                |
| Haute-Loire  | 118,6                             | +3,2                    | +22,9               | 1 100                                       | +6                      | +4,9                |
| Puy-de-Dôme  | 174,4                             | +12,5                   | +14,2               | 1 760                                       | +1,2                    | +2                  |
| Rhône        | 326,7                             | +7,1                    | +19,9               | 3 360                                       | +8,8                    | +21                 |
| Savoie       | 238,8                             | +5                      | -0,1                | 2 720                                       | +3,8                    | +2,5                |
| Haute-Savoie | 368,8                             | +4                      | 7                   | 3 530                                       | +3,7                    | 5,5                 |

Source : Notaires de France 2019.

Données issues de la période du 01/08/2019 au 31/10/2019.

## LES VOLUMES DES VENTES DANS LES LOGEMENTS NEUFS

**TABLEAU 21 : COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS (MAISONS ET APPARTEMENTS)**

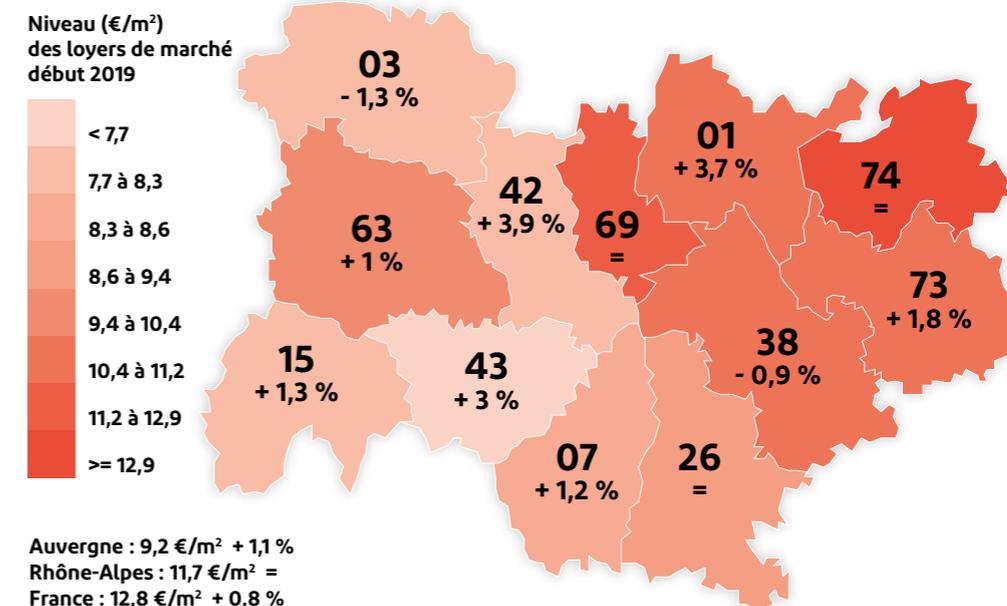
|  | Maisons individuelles neuves | Appartements neufs           |
|--|------------------------------|------------------------------|
| <b>Nombre de logements mis en vente</b>  | <b>1 293</b>                 | <b>3 843</b>                 |
| Évolution sur un an (%)                  | -16,1                        | -2,2                         |
| <b>Niveau moyen des prix (€)</b>         | <b>308 665</b>               | <b>4 250 €/m<sup>2</sup></b> |
| Évolution sur un an (%)                  | +0,5                         | +5,9                         |
| <b>Réservations (compromis de vente)</b> | <b>362</b>                   | <b>4 180</b>                 |
| Évolution sur un an (%)                  | 0                            | +1,3                         |
| <b>Stocks</b>                            | <b>1 410</b>                 | <b>16 340</b>                |
| Évolution sur un an (%)                  | -7                           | -1,6                         |

Source : SDES-DREAL ECLN, données du 4<sup>e</sup> trimestre 2019 et évolution rapportée au 4<sup>e</sup> trimestre 2018.

À noter que ces données comptabilisent uniquement les opérations de promotion immobilière.

## 1.2 Les niveaux de loyer de marché

**LOYERS DE MARCHÉ DÉBUT 2019 ET VARIATIONS ANNUELLES**



Source : Clameur, données arrêtées à février 2019.

**TABLEAU 22 : L'ÉVOLUTION DES NIVEAUX DE LOYERS DANS CERTAINES VILLES DE LA RÉGION**

|                 | Niveaux de loyers en 2008 (€/m <sup>2</sup> ) | Niveaux de loyers en 2018 (€/m <sup>2</sup> ) | Évolution sur 10 ans (%) |
|-----------------|---|---|--------------------------|
| Grenoble        | 12,5 €/m <sup>2</sup>                         | 12,4 €/m <sup>2</sup>                         | -0,8                     |
| Annecy          | 11,8 €/m <sup>2</sup>                         | 14,5 €/m <sup>2</sup>                         | +22,8                    |
| Lyon            | 11,1 €/m <sup>2</sup>                         | 13,3 €/m <sup>2</sup>                         | +19,8                    |
| Chambéry        | 10,8 €/m <sup>2</sup>                         | 12,1 €/m <sup>2</sup>                         | +12                      |
| Vienne          | 8,5 €/m <sup>2</sup>                          | 9,4 €/m <sup>2</sup>                          | +10,6                    |
| Valence         | 8 €/m <sup>2</sup>                            | 9,3 €/m <sup>2</sup>                          | +16,2                    |
| Bourg-en-Bresse | 8 €/m <sup>2</sup>                            | 9,4 €/m <sup>2</sup>                          | +17,5                    |
| Saint-Étienne   | 7,2 €/m <sup>2</sup>                          | 8 €/m <sup>2</sup>                            | +11,1                    |
| Aix-les-Bains   | 8,6 €/m <sup>2</sup>                          | 11,6 €/m <sup>2</sup>                         | +34,8                    |
| Annonay         | 7 €/m <sup>2</sup>                            | 7,4 €/m <sup>2</sup>                          | +5,7                     |

**ZOOM**

**La solvabilisation des ménages isolés dans le parc locatif privé**

**TABLEAU 23 : SITUATION VIS-À-VIS DU MARCHÉ LOCATIF LIBRE DANS LES VILLES TENDUES DE LA RÉGION**

|   | Revenus | Loyers supportables (33 % de taux d'effort) | Types de logement | Clermont-Ferrand | Grenoble       | Annecy         | Lyon           | Chambéry       | Valence        |
|---|---------|---|-------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Prix moyen du m<sup>2</sup> pour un T2 en location<sup>6</sup></b> |         |   |                   | 12,3 €           | 13,9 €         | 18,6 €         | 18,2 €         | 13,6 €         | 11,2 €         |
| <b>Loyer moyen pour un T2 en location</b>                             |         |   |                   | 516 €            | 583 €          | 781 €          | 764 €          | 571 €          | 470 €          |
| Famille mono-parentale, au SMIC, 1 enfant <sup>7</sup>                | 1437 €  | 474 €                                       | T2                | accessible       | non accessible | non accessible | non accessible | non accessible | accessible     |
| Famille mono-parentale, au RSA, 1 enfant                              | 1059 €  | 349 €                                       | T2                | non accessible   | non accessible | non accessible | non accessible | non accessible | accessible     |
| <b>Prix moyen du m<sup>2</sup> pour un T1 en location</b>             |         |   |                   | 14,5 €           | 17,6 €         | 20,8 €         | 20,4 €         | 16,7 €         | 14,6 €         |
| <b>Loyer moyen pour un T1 en location</b>                             |         |   |                   | 391 €            | 475 €          | 561 €          | 551 €          | 450 €          | 394 €          |
| Personne âgée à la retraite / Isolé en emploi (1,3 SMIC)              | 1496 €  | 494 €                                       | T1                | accessible       | accessible     | non accessible | non accessible | accessible     | accessible     |
| Personne seule au SMIC  | 1321 €  | 436 €                                       | T1                | accessible       | non accessible | non accessible | non accessible | non accessible | accessible     |
| Jeune en alternance   | 1028 €  | 339 €                                       | T1                | accessible       | non accessible | non accessible | non accessible | non accessible | non accessible |
| Personne âgée au minimum vieillesse                                   | 868 €   | 287 €                                       | T1                | non accessible   | non accessible | non accessible | non accessible | non accessible | non accessible |
| Personne seule au RSA   | 551 €   | 182 €                                       | T1                | non accessible   | non accessible | non accessible | non accessible | non accessible | non accessible |

Une simulation a été réalisée par l'agence Auvergne Rhône-Alpes de la Fondation Abbé Pierre afin de mesurer les possibilités d'accès au parc locatif privé (T1 et T2) pour des ménages de petite taille, dans 6 villes tendues de la région (Clermont-Ferrand, Grenoble, Annecy, Lyon, Chambéry et Valence). Elle révèle tout d'abord que les familles monoparentales au Smic avec 1 enfant ne peuvent accéder à un T2 qu'à Valence et Clermont-Ferrand (en considérant un taux d'effort supportable de 33 %). Quant aux familles monoparentales avec 1 enfant au RSA, elles ne peuvent accéder à un T2 en location qu'à Valence.

La location d'un T1 dans le parc privé est également très compliquée pour les profils de ménages enquêtés. Les personnes âgées disposant du minimum vieillesse ou les personnes seules au RSA ne peuvent par exemple louer un T1 dans aucune de ces villes. Les personnes âgées à la retraite ou les personnes isolées en emploi (1,3 Smic) peuvent louer un T1 à Clermont-Ferrand, Grenoble, Chambéry et Valence. Les personnes seules au Smic, elles, le peuvent uniquement à Clermont-Ferrand et Valence, et une personne jeune en alternance le peut seulement à Clermont-Ferrand.

À Lyon et Annecy, les deux villes les plus tendues de la région, aucun des profils de petits ménages enquêtés ne peut accéder à un logement T1 ou T2 dans le parc privé (avec un loyer correspondant à 33 % du taux d'effort).

6 - Les prix moyens au m<sup>2</sup> et les loyers moyens pour les deux types de logement sont des estimations qui se basent sur les annonces publiées sur des sites immobiliers (seloger.com et meilleursagents.com). Les T2 correspondent à une surface de 42 m<sup>2</sup> et les T1 à 27m<sup>2</sup>.

7 - Les ressources n'incluent pas les aides au logement mais elles sont intégrées dans la simulation des loyers supportables.

**TABLEAU 24 : SITUATION VIS-À-VIS DU MARCHÉ LOCATIF LIBRE  
(EN TENANT COMPTE DES AIDES AU LOGEMENT) DANS LES VILLES DÉTENDUES**

|   | Revenus | Loyers supportables (33 % de taux d'effort) | Types de logement | Bourg-en-Bresse | Saint-Étienne  | Annonay        | Moulins        | Aurillac       | Le Puy-en-Velay |
|---|---------|---|-------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| <b>Prix moyen du m<sup>2</sup> pour un T2 en location</b> |         |   |                   | 10,1 €          | 9,6 €          | 8 €            | 9,7 €          | 9,7 €          | 8,3 €           |
| <b>Loyer moyen pour un T2 en location</b>                 |         |   |                   | 424 €           | 403 €          | 336 €          | 407 €          | 407 €          | 349 €           |
| Famille monoparentale, au SMIC, 1 enfant                  | 1 437 € | 474 €                                       | T2                | accessible      | accessible     | accessible     | accessible     | accessible     | accessible      |
| Famille monoparentale, au RSA, 1 enfant                   | 1 059 € | 349 €                                       | T2                | accessible      | accessible     | accessible     | accessible     | accessible     | accessible      |
| <b>Prix moyen du m<sup>2</sup> pour un T1 en location</b> |         |   |                   | 12,5 €          | 12,6 €         | 11,6 €         | 11,5 €         | 10,6 €         | 10,6 €          |
| <b>Loyer moyen pour un T1 en location</b>                 |         |   |                   | 337 €           | 340 €          | 313 €          | 310 €          | 286 €          | 286 €           |
| Personne âgée à la retraite / Isolée en emploi (1,3 SMIC) | 1 496 € | 494 €                                       | T1                | accessible      | accessible     | accessible     | accessible     | accessible     | accessible      |
| Personne seule au SMIC                                    | 1 321 € | 436 €                                       | T1                | accessible      | accessible     | accessible     | accessible     | accessible     | accessible      |
| Jeune en alternance                                       | 1 028 € | 339 €                                       | T1                | accessible      | accessible     | accessible     | accessible     | accessible     | accessible      |
| Personne âgée au minimum vieillesse                       | 868 €   | 287 €                                       | T1                | non accessible  | non accessible | accessible     | accessible     | accessible     | accessible      |
| Personne seule au RSA                                     | 551 €   | 182 €                                       | T1                | non accessible  | non accessible | non accessible | non accessible | non accessible | non accessible  |

Une autre simulation a été réalisée dans 6 villes détendues de la région (Bourg-en-Bresse, Saint-Étienne, Annonay, Moulins, Aurillac, Le Puy-en-Velay) qui présentent des niveaux de loyer moins élevés dans le parc privé. L'accès à un T2 y est ainsi possible pour les familles monoparentales avec un enfant, qu'elles soient en emploi ou au RSA.

Les personnes âgées au minimum vieillesse peuvent accéder à un T1 du parc privé à Aurillac, Le Puy-en-Velay, Moulins et Annonay, ces 4 villes étant les plus accessibles de la région en termes de prix du marché ; ce n'est pas le cas à Bourg-en-Bresse et à Saint-Étienne.

Pour les personnes seules au RSA en revanche, il demeure impossible d'accéder à un T1 dans ces six villes pourtant faiblement tendues.

Saint-Étienne demeure la ville-centre d'une métropole la plus accessible de la région.

### AXE 3 : PLUS DE JUSTICE SOCIALE ET DE SOLIDARITÉ

Produire autant de logements adaptés aux besoins et en réduire le coût sont des actions indispensables, mais elles risquent de ne produire leurs effets qu'à moyen ou long terme et de ne pas être suffisantes pour garantir dès maintenant le droit au logement. Or, pour 4 millions de personnes mal-logées et 12 millions de personnes fragilisées par le logement, il y a urgence à agir. Ce qui implique que la politique sociale du logement renforce les dispositifs de protection des ménages vulnérables.

#### 1. QUELLE ACTION DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ?

##### 1.1 L'amélioration de l'habitat dans le parc privé

Le nombre des logements aidés par l'ANAH en 2019 a connu une forte progression par rapport à 2018 : 18 425 contre 12 694. Mais ce chiffre est en trompe l'œil dans la mesure où il résulte d'une explosion du dispositif « Habiter mieux agilité » qui concerne des travaux légers d'amélioration énergétique (changements de chaudière par exemple) et non des rénovations complètes. Au titre de ce programme, 1 040 dossiers avaient été financés en 2018 ; 7 fois plus en 2019 (avec 7 985 logements financés).

Par contre, le nombre des propriétaires bailleurs aidés continue de se réduire. De 525 logements aidés en 2018, on est tombé à 493 en 2019. Enfin, seulement 176 logements indignes ou très dégradés ont été aidés en 2019 dans notre région.

82

**TABLEAU 25 : NOMBRE DE LOGEMENTS AIDÉS DANS LE CADRE DE L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ**

|                             | Aides aux propriétaires occupants | Aide aux copropriétés fragiles et en difficulté | Aides aux propriétaires bailleurs | Total des logements aidés | Dont nombre de dossiers ayant bénéficié de travaux d'économie d'énergie | Dont nombre de dossiers propriétaires occupants aidés au titre de la LHI/Très dégradé |
|-----------------------------|-----------------------------------|---|-----------------------------------|---------------------------|---|---|
| AIN                         | 963                               | 0   | 81                                | 1 044                     | 816   | 15  |
| ALLIER                      | 1 686                             | 0   | 55                                | 1 741                     | 1 421   | 4   |
| ARDÈCHE                     | 1 145                             | 6   | 52                                | 1 203                     | 1 003   | 21  |
| CANTAL                      | 714                               | 0   | 11                                | 725                       | 512   | 38  |
| DRÔME                       | 1 072                             | 18  | 77                                | 1 167                     | 915   | 8   |
| ISÈRE                       | 2 318                             | 23  | 20                                | 2 361                     | 1 896   | 8   |
| Dont CA Pays Voironnais     | 158                               | 0   | 2                                 | 160                       | 133   | 2   |
| Dont Métro Grenoble         | 522                               | 23  | 5                                 | 550                       | 399   | 1   |
| LOIRE                       | 2 493                             | 6   | 59                                | 2 558                     | 2 207   | 46  |
| HAUTE-LOIRE                 | 971                               | 0   | 22                                | 993                       | 790   | 6   |
| PUY-DE-DÔME                 | 1 854                             | 60  | 45                                | 1 959                     | 1 588   | 15  |
| Dont CA Clermont-Ferrand    | 594                               | 60  | 16                                | 670                       | 512   | 1   |
| RHÔNE                       | 700                               | 0   | 12                                | 712                       | 638   | 1   |
| MÉTROPOLE LYON              | 1 050                             | 1 069   | 19                                | 2 138                     | 1 324   | 0   |
| SAVOIE                      | 655                               | 141   | 18                                | 814                       | 504   | 5   |
| Dont CA Chambéry            | 151                               | 141   | 5                                 | 297                       | 131   | 4   |
| HAUTE-SAVOIE                | 528                               | 460   | 22                                | 1 010                     | 839   | 9   |
| Dont CA Annemasse           | 36                                | 0   | 0                                 | 36                        | 29  | 1   |
| <b>Auvergne-Rhône-Alpes</b> | <b>16 149</b>                     | <b>1 783</b>                                    | <b>493</b>                        | <b>18 425</b>             | <b>14 453</b>   | <b>176</b>  |
| <b>France</b>               | <b>128 736</b>                    | <b>23 060</b>                                   | <b>3 969</b>                      | <b>155 765</b>            | <b>116 995</b>  | <b>1 755</b>  |

Source : DREAL, 2019.

Ces données extraites de l'infocentre Anah sont arrêtées au 7 janvier pour le bilan 2019, et au 29 janvier pour le conventionnement et ne sont pas encore totalement stabilisées.

83

## SÉISME AU TEIL

### Un évènement amplificateur des enjeux de lutte contre l'habitat dégradé sur le territoire

Le séisme qu'a connu le Sud-Ardèche le 11 novembre 2019 a produit des dégâts importants sur une quinzaine de communes situées principalement autour de la commune du Teil où était localisé l'épicentre du phénomène.

Une expertise a été demandée pour près de 1 800 bâtiments. D'après un premier état des lieux, 30 % d'entre eux étaient affectés par des désordres importants et d'autres se trouvaient plus légèrement touchés. L'accès est interdit aux bâtiments les plus sinistrés. Certains seront voués à la démolition, d'autres nécessiteront des travaux de grande ampleur.

Aujourd'hui, 1 100 personnes (soit 480 ménages) ont trouvé un abri temporaire grâce à l'entraide, la mobilisation de différents hébergeurs (bailleurs sociaux, gîtes, campings, hôtels, etc.) et l'appui des services de l'État, du Département et des collectivités.

La ville du Teil, principalement touchée, connaît par ailleurs des problématiques sociales et économiques importantes avec un taux de pauvreté approchant les 23 %.

Dans ce contexte et compte tenu des travaux nécessaires pour remettre en état les habitations et de leur durée, l'État a engagé une mission de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) dédiées au relogement et à l'accompagnement des ménages sinistrés.

84

## 2. LES CAPACITÉS D'ACCUEIL POUR LES PLUS DÉMUNIS DANS LA RÉGION

**TABLEAU 26 : LES PLACES D'INSERTION ET D'HÉBERGEMENT À FIN 2019**

|                   | Ain        | Allier     | Ardèche    | Cantal    | Drôme      | Isère        | Loire        | Haute-Loire | Puy-de-Dôme  | Rhône        | Savoie     | Haute-Savoie | Région ARA    |
|-------------------|------------|------------|------------|-----------|------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|------------|--------------|---------------|
| Hbgt pérenne      | 703        | 324        | 236        | 84        | 574        | 2 584        | 1 038        | 259         | 1 026        | 6 003        | 375        | 871          | 14 076        |
| Hbgt hivernal     | 148        | 106        | 27         | 0         | 108        | 497          | 390          | 2           | 463          | 1 296        | 129        | 308          | 3 474         |
| <b>Total hbgt</b> | <b>851</b> | <b>430</b> | <b>263</b> | <b>84</b> | <b>682</b> | <b>3 081</b> | <b>1 428</b> | <b>261</b>  | <b>1 489</b> | <b>7 299</b> | <b>504</b> | <b>1 179</b> | <b>17 550</b> |

|                          |              |            |            |            |            |              |              |            |              |              |              |              |               |
|--------------------------|--------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Rési-dences sociales     | 898          | 601        | 5          | 133        | 558        | 2 652        | 514          | 0          | 1 010        | 7 255        | 1 307        | 2 606        | 17 539        |
| Maisons-relais PF        | 88           | 73         | 102        | 42         | 120        | 235          | 197          | 73         | 109          | 627          | 120          | 195          | 1 981         |
| IML mandat gestion       | 10           | 0          | 7          | 32         | 64         | 82           | 89           | 45         | 0            | 162          | 51           | 87           | 629           |
| IML sous-location        | 50           | 107        | 16         | 24         | 134        | 468          | 331          | 9          | 388          | 889          | 145          | 123          | 2 684         |
| <b>Total logt adapté</b> | <b>1 046</b> | <b>781</b> | <b>130</b> | <b>231</b> | <b>876</b> | <b>3 437</b> | <b>1 131</b> | <b>127</b> | <b>1 507</b> | <b>8 933</b> | <b>1 623</b> | <b>3 011</b> | <b>22 833</b> |

Source : FINESS et Enquête AHI DRJSCS ARA au 31/12/19.

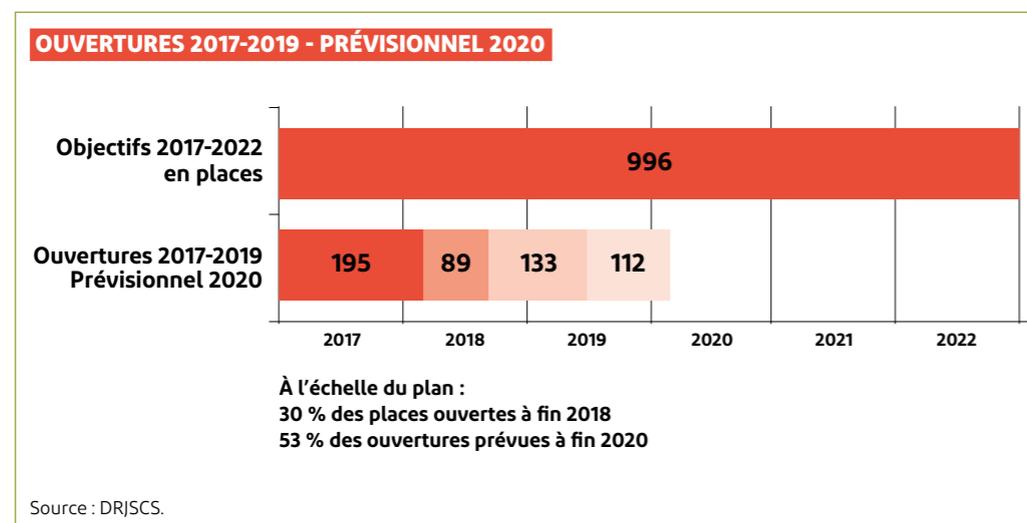
Le nombre de places en résidences sociales ne comprend pas les pensions de familles mais inclue les places en FJT ayant le statut RS.

Les places IML (mandats de gestion et sous-location) désignent le nombre total de place créées.

85

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

Le plan de développement 2017-2022 des pensions de familles, qui est un des fers de lance de la politique du « Logement d'Abord », prévoit l'ouverture de 996 places supplémentaires dans la région avant le 31 décembre 2022, soit une augmentation de 60 % des places disponibles en 2017. 133 places nouvelles ont été ouvertes en 2019, qui s'ajoutent aux 284 places ouvertes lors des deux années précédentes, ce qui porte à 417 le total des nouvelles places à la fin de la troisième année du plan, soit un taux de réalisation de 42 %, presque satisfaisant. Mais les prévisions d'ouverture de nouvelles places en 2020 ne sont que de 112, ce qui porterait le taux d'exécution du plan à 53 % à la fin de la quatrième année. Il y a donc une réelle interrogation sur la capacité des opérateurs à atteindre l'objectif fixé dans les délais. Les retards constatés se situent principalement dans les départements de l'Isère et du Puy-de-Dôme.



**TABEAU 27 : ÉVOLUTION DES CAPACITÉS EN PENSIONS DE FAMILLE PAR DÉPARTEMENT**

|                       | Existant au 31/12/2016 | Objectifs 2017/2022 | Places ouvertes en 2017 | Places ouvertes en 2018 | Places ouvertes en 2019 | Places qui resteront à ouvrir de 2020 à 2022 |
|-----------------------|------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--|
| Ain                   | 88                     | 51                  | 0                       | 0                       | 0                       | 51   |
| Allier                | 73                     | 61                  | 0                       | 0                       | 0                       | 61   |
| Ardèche               | 78                     | 41                  | 8                       | 13                      | 3                       | 17   |
| Cantal                | 42                     | 6                   | 0                       | 0                       | 0                       | 6  |
| Drôme                 | 107                    | 56                  | 13                      | 0                       | 0                       | 43   |
| Isère                 | 200                    | 203                 | 0                       | 22                      | 13                      | 168  |
| Loire                 | 163                    | 82                  | 0                       | 25                      | 9                       | 48   |
| Haute-Loire           | 65                     | 8                   | 8                       | 0                       | 0                       | 0  |
| Puy-de-Dôme           | 91                     | 145                 | 18                      | 0                       | 0                       | 127  |
| Rhône                 | 433                    | 252                 | 122                     | 25                      | 47                      | 58   |
| Savoie                | 91                     | 29                  | 0                       | 4                       | 25                      | 0  |
| Haute-Savoie          | 133                    | 62                  | 26                      | 0                       | 36                      | 0  |
| <b>Total régional</b> | <b>1564</b>            | <b>996</b>          | <b>195</b>              | <b>89</b>               | <b>133</b>              | <b>579</b>                                   |



## ZOOM

### Les pensions de famille face aux enjeux du vieillissement

Cette démarche de recherche-action participative a été menée entre novembre 2018 et octobre 2019, portée par le Relais Ozanam et l'Oiseau Bleu, sur les enjeux du vieillissement en pension de famille en Isère. L'étude, associant à la fois des personnes vivant en pension de famille, des professionnels y travaillant, une chercheuse et une formatrice en travail social est née d'un double constat : **les résidents de pension de famille ayant intégré le fait qu'il s'agit de logement pérenne, envisagent d'y rester et d'y finir leurs jours ; en revanche, les professionnels et associations ne se sentent pas outillés pour accompagner cette demande.** Effectivement, dans l'une des pensions de famille ayant fait l'objet de l'étude, 56 % des résidents ont plus de 56 ans et le doyen est âgé de 72 ans.

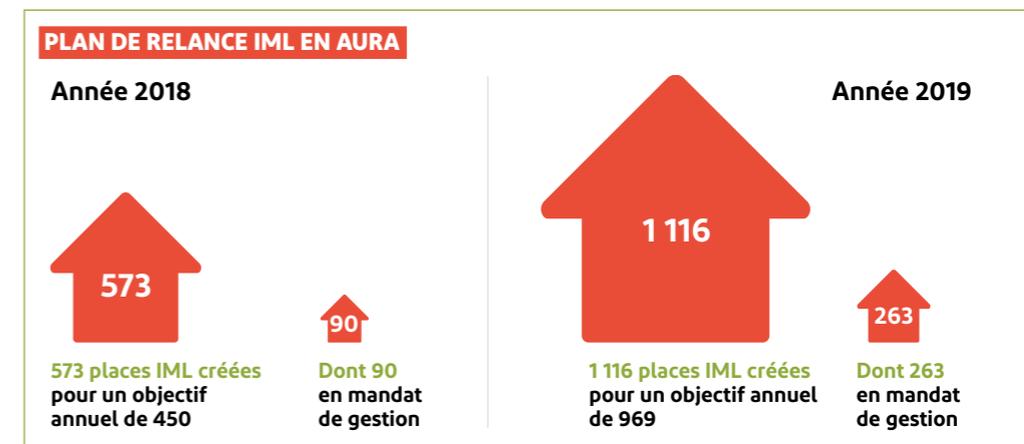
En questionnant cette ambivalence, **le groupe a cherché à établir des pistes d'action pour permettre le vieillissement des personnes tout en conservant leur autonomie, et garantir un accompagnement à la fin de vie.**

4 pistes d'action se dégagent :

- > **L'adaptation du cadre des pensions de famille à l'évolution du public accueilli et aux enjeux du vieillissement : meilleure adaptation des structures existantes et nouveaux projets** (mobilité réduite, présence d'ascenseurs obligatoire, etc.) pour éviter un départ contraint du logement. 84 % des personnes interrogées dans le cadre de l'enquête n'envisagent pas le départ, alors que les professionnels interrogés sont seulement 18 % à penser que la pension de famille est adaptée au vieillissement.
- > **La prise de conscience du vieillissement du public accueilli en pension de famille et des spécificités liées aux parcours de précarité des personnes :** les personnes présentent un vieillissement plus précoce du fait des parcours de vie. Les enjeux liés au vieillissement peuvent donc arriver plus tôt, dès 60 ans, d'où **la nécessité de ne plus seulement se baser sur l'âge de la personne mais d'intégrer d'autres critères de vieillissement au plus près des situations** (l'isolement par exemple comme dimension constitutive du vieillissement des personnes). Une réflexion est à mener sur le développement de métiers hybrides intégrant la prise en charge des troubles de santé voire la fin de vie.
- > **L'adaptation de l'accompagnement des personnes pour qu'elles puissent vieillir en pension de famille, voire y finir leurs jours :** réactualisation du rôle et de la fonction des hôtes en pension de famille dans l'accompagnement des personnes, appui de psychologues en cas de décès pour créer des espaces d'écoute pour les professionnels et les résidents, intégration des questions de directives anticipées et personnes de confiance au sein des projets de service.
- > **La formation des professionnels au vieillissement** (79 % des professionnels interrogés ne se sentent pas suffisamment formés aux enjeux du vieillissement et de la fin de vie).



### L'ÉTAT D'AVANCEMENT DU PLAN DE RELANCE DE L'INTERMÉDIATION LOCATIVE



**TABLEAU 28 : ÉVOLUTION DES CRÉATIONS DE PLACES EN INTERMÉDIATION LOCATIVE PAR DÉPARTEMENTS**

| Départements  | Objectifs 2018 | Réalisations 2018 | Dont places en MG | Objectifs 2019 | Réalisations 2019 | Dont places en MG |
|---------------|----------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Ain           | 38             | 23                | 0                 | 83             | 10                | 10                |
| Allier        | 23             | 23                | 0                 | 46             | 46                | 0                 |
| Ardèche       | 16             | 10                | 0                 | 36             | 13                | 7                 |
| Cantal        | 9              | 9                 | 9                 | 19             | 23                | 11                |
| Drôme         | 29             | 31                | 14                | 60             | 142               | 50                |
| Isère         | 69             | 43                | 0                 | 147            | 70                | 13                |
| Loire         | 46             | 96                | 13                | 102            | 116               | 16                |
| Haute-Loire   | 11             | 12                | 12                | 23             | 30                | 30                |
| Puy-de-Dôme   | 37             | 92                | 0                 | 79             | 96                | 0                 |
| Rhône         | 108            | 161               | 3                 | 234            | 358               | 27                |
| Savoie        | 25             | 48                | 20                | 54             | 61                | 31                |
| Haute-Savoie  | 39             | 25                | 19                | 86             | 151               | 68                |
| <b>Région</b> | <b>450</b>     | <b>573</b>        | <b>90</b>         | <b>969</b>     | <b>1 116</b>      | <b>263</b>        |

Source : DRJSCS 2019.

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



### 3. OÙ EN EST LA MISE EN ŒUVRE DU DROIT AU LOGEMENT ?

Bien qu'ils ne représentent que 7 % des recours déposés au niveau national, les recours DALO reçus en 2019 dans la région concernant le logement sont en progression de 9 % par rapport à l'année précédente. Cette forte augmentation est due essentiellement au département du Rhône où ils progressent de 27 % (+ 650 recours). Dans les autres départements, le nombre des recours reçus est relativement stable, voire en légère régression. Le taux de décisions favorables prononcées par les commissions départementales de médiation s'améliore sensiblement. Il était de 22 % en 2017, de 29 % en 2018 et s'établit à 40 % en 2019.

S'agissant des recours hébergement, l'augmentation en un an est beaucoup plus importante (+ 23 %). Les départements du Rhône, de l'Isère et de la Haute-Savoie représentent 98 % des recours déposés dans la région. C'est dans le Rhône (+ 25 %) et surtout dans l'Isère (+ 46 %) que la progression des recours reçus est la plus importante. En Haute-Savoie par contre, on observe un recul de 20 % entre 2018 et 2019. Comme en ce qui concerne le logement, le taux des décisions favorables est en amélioration. Il était de 43 % en 2017, de 53 % en 2018. Il est de 59 % en 2019.

**TABLEAU 29 : RECOURS LOGEMENT ET HÉBERGEMENT DANS LE CADRE DU DALO SUR L'ANNÉE 2019**

|  | Ain        | Allier     | Ardèche    | Cantal | Drôme      | Isère       | Loire    | Haute-Loire | Puy-de-Dôme | Rhône       | Savoie    | Haute-Savoie | Région        |
|--|------------|------------|------------|--------|------------|-------------|----------|-------------|-------------|-------------|-----------|--------------|---------------|
| Recours « logement » reçus                                 | 173        | 37         | 18         | 1      | 87         | 700         | 46       | 0           | 195         | 2 416       | 209       | 2 222        | 6 130         |
| Décisions logement favorables % de décisions favorables    | 35<br>25,5 | 21<br>76,7 | 14<br>77,8 | 0      | 35<br>56,3 | 252<br>50,3 | 25<br>50 | 0           | 47<br>34,6  | 996<br>42,3 | 73<br>42  | 612<br>34,6  | 2 110<br>40,4 |
| Réorientations hébergement                                 | 3          | 2          | 0          | 0      | 14         | 14          | 1        | 0           | 15          | 24          | 22        | 12           | 107           |
| Recours « hébergement » reçus                              | 5          | 0          | 0          | 0      | 9          | 325         | 0        | 0           | 8           | 980         | 11        | 128          | 1 466         |
| Décisions hébergement favorables % de décisions favorables | 2<br>40    | 0          | 0          | 0      | 7<br>88,5  | 124<br>44,9 | 0        | 0           | 1<br>12,5   | 599<br>62,3 | 6<br>54,5 | 82<br>68,9   | 821<br>59,1   |

Source : DREAL, 2019.

NB : la totalité des recours déposés en 2019 n'ayant pas été suivis d'une décision compte tenu des délais d'instruction des recours, le taux de décisions favorables est calculé uniquement sur les décisions prises au 31/01/2020.

**TABLEAU 30 : DÉLAIS MOYENS D'INSTRUCTION DES RECOURS ET DE MISE EN ŒUVRE DES DÉCISIONS LOGEMENT**

| Département  | Délai moyen d'instruction des recours logement (en jours) | Délai moyen de mise en œuvre des décisions logement (en jours) |
|--------------|---|--|
| Ain          | 70,1  | 80,5   |
| Allier       | 4,7   | 95,2   |
| Ardèche      | 38,4  | 54,4   |
| Cantal       | 0   | 0  |
| Drôme        | 51  | 92,8   |
| Isère        | 101,8   | 89,8   |
| Loire        | 48,1  | 80,5   |
| Haute-Loire  | 0   | 0  |
| Puy-de-Dôme  | 52,5  | 87,5   |
| Rhône        | 86,9  | 170,4  |
| Savoie       | 39,8  | 105,9  |
| Haute-Savoie | 91,4  | 157,6  |

Source : infodalo DEL1/Données du 06/02/2020.

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

Dans les faits, on remarque que l'Isère a un délai moyen d'instruction supérieur de plus de 10 jours au délai de 90 jours prévu par la loi.

Concernant les délais de mise en œuvre des décisions logement, 4 départements dépassent les délais légaux : l'Allier, la Drôme, la Savoie et particulièrement la Haute-Savoie où le délai de mise en œuvre est supérieur de plus de 60 jours au délai légal.

**TABLEAU 31 : LE RELOGEMENT DES MÉNAGES RECONNUS PRIORITAIRES  
POUR UN LOGEMENT EN 2018 (\*)**

|  | Ain       | Allier    | Ardèche  | Cantal   | Drôme     | Isère     | Loire    | Haute-Loire | Puy-de-Dôme | Rhône      | Savoie    | Haute-Savoie | Région       |
|--|-----------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|----------|-------------|-------------|------------|-----------|--------------|--------------|
| Nombre de ménages priorités en 2018      | 45        | 42        | 16       | 0        | 28        | 254       | 14       | 0           | 62          | 1124       | 68        | 689          | 2 342        |
| Offres bailleur faites aux bénéficiaires | 35        | 14        | 11       | 0        | 20        | 197       | 9        | 0           | 49          | 729        | 62        | 544          | 1 670        |
| <b>Ménages relogés suite offre</b>       | <b>27</b> | <b>14</b> | <b>9</b> | <b>0</b> | <b>11</b> | <b>86</b> | <b>5</b> | <b>0</b>    | <b>31</b>   | <b>517</b> | <b>41</b> | <b>487</b>   | <b>1 228</b> |
| Taux de relogement (%)**                 | 60        | 33        | 56       |          | 39        | 34        | 36       |             | 50          | 46         | 60        | 71           | 52           |

Source : DREAL, 2019.

(\*) Ce sont les ménages pour lesquels la date de signature est intervenue avant le jour d'extraction des données (31/01/2020).

\*\* Le taux de relogement désigne le pourcentage de ménages relogés suite à une offre par rapport au nombre de ménages priorités en 2018.



## ZOOM

### L'effectivité du DALO sur les territoires

#### Suivi de cohorte des requérants DALO dans le Rhône depuis la permanence ALPIL

En 2019, l'association lyonnaise ALPIL a accompagné 521 ménages dans leur recours au DALO qui ont été étudiés par la Commission de médiation du Rhône, dont la moitié en vue d'un hébergement (49,5 %) et l'autre moitié en vue d'un logement (50,5 %). Une hausse de 10% du nombre de recours accompagnés par l'association s'observe en 2019 et concerne particulièrement les recours hébergement.

#### UNE MAJORITÉ DES MÉNAGES RECONNUS PRIORITAIRES

60 % des recours accompagnés en vue d'un logement et 70 % des recours accompagnés en vue d'un hébergement ont fait l'objet d'une décision favorable. La proportion de ménages reconnus prioritaires est en hausse par rapport à l'année précédente.

Cette année, l'ALPIL a choisi de s'intéresser au relogement des ménages accompagnés par l'association qui ont été reconnus prioritaires au titre du DALO logement en 2018.

#### LE RELOGEMENT EN HAUSSE DES MÉNAGES RECONNUS PRIORITAIRES AU DALO LOGEMENT EN 2018

Parmi les 215 ménages concernés, 117 ont renseigné l'ALPIL sur les suites données à leur recours : ils sont 65 ménages à avoir reçu une proposition de relogement et signé un bail.

##### > Des ménages relogés globalement satisfaits

71 % des ménages qui ont signé un bail se déclarent satisfaits de leur relogement.

Pour les 29 % de ménages ayant signé un bail qui se déclarent insatisfaits :

- Les deux tiers critiquent l'environnement ou la localisation du logement ; un tiers critique le logement lui-même ;
- 42 % ont l'intention de déposer une demande de mutation pour obtenir une solution plus adaptée ;
- 10 % ont déposé une demande de mutation.

#### POUR LES LOGEMENTS DE TRANSITION : UN BILAN PLUS MITIGÉ

Parmi les 80 ménages reconnus prioritaires DALO pour un logement de transition, 38 ont répondu à la sollicitation de l'Alpil sur les suites données à leur recours. Une majorité d'entre eux (21 ménages) a reçu une proposition de relogement mais seulement 15 ménages sont finalement entrés dans un logement de transition. 6 ménages n'ont pas signé de contrat malgré une proposition (et parmi eux, 3 ont repris des démarches).

Parmi les 17 ménages qui n'ont pas reçu de proposition, 4 ménages ont vu leurs conditions d'hébergement se détériorer notamment par la perte de leur hébergement.

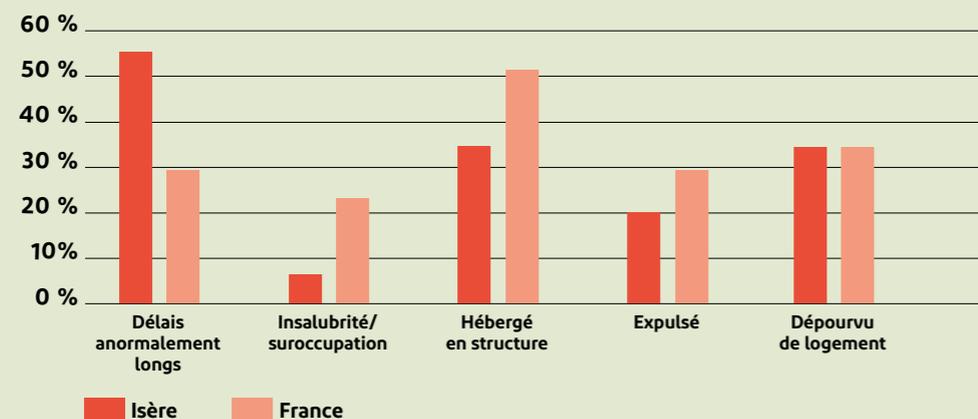
## Le DALO en Isère

Le Comité de suivi DALO de l'association Un Toit Pour Tous propose une évaluation des 10 ans d'application de la loi dans le département sur la période 2008-2017. Sur la période en moyenne, 941 recours par an ont été effectués, dont 777 (83 %) au titre du logement et 164 (17 %) au titre de l'hébergement. Entre 2008 et 2017, les évolutions suivantes s'observent :

- Une diminution constante du nombre de recours annuels au titre du logement, qui sont passés de 715 en 2008 à 642 en 2017 ;
- Une augmentation des recours au titre de l'hébergement passant de 64 en 2008 à 250 en 2017 ;
- Un taux de décisions favorables en constante diminution : le taux de décisions favorables logement passant de 43 % en 2008 à 27 % en 2017 et le taux de décisions favorables hébergement de 73 % à 12 % sur la même période.

**Un profil de décisions favorables orienté majoritairement vers les délais anormalement long et plus marginalement vers des motifs d'insalubrité et des situations d'expulsion du logement.**

### TAUX DE DÉCISIONS FAVORABLES PAR MOTIF DE RECOURS EN 2016



En 2018, 923 recours DALO ont été effectués et seulement 35 % des ménages ont été reconnus prioritaires.

## AXE 4 : LES TERRITOIRES FACE AUX BESOINS SOCIAUX

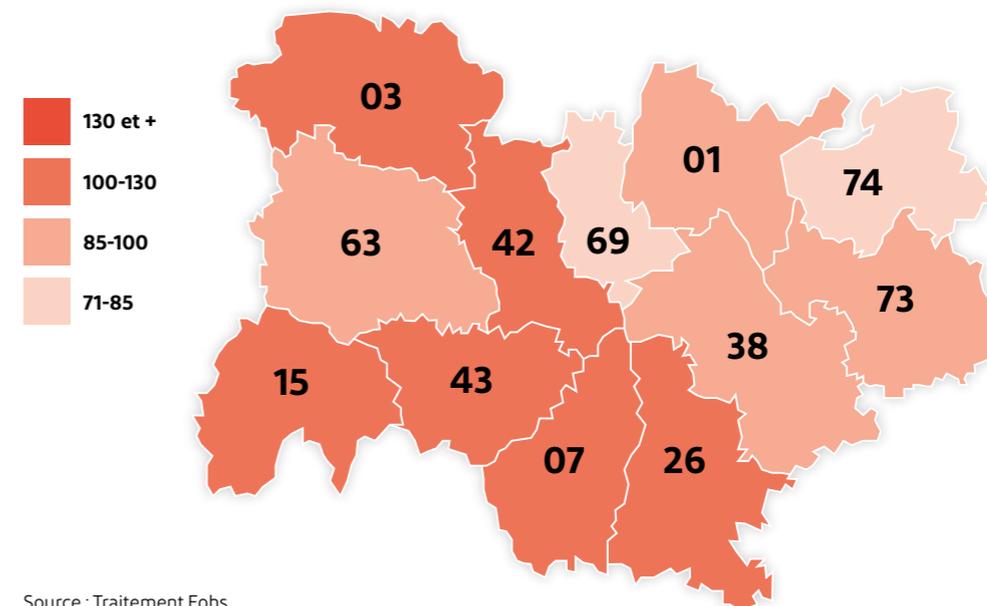
### LES SITUATIONS D'HABITAT DES VILLES MOYENNES EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

L'Observatoire de l'Habitat des Villes de France analyse tous les deux ans les situations de l'habitat des villes moyennes (de plus de 10 000 habitants). En 2019, l'analyse couvre 900 communes dont les situations sont comparées aux 16 villes centres des Métropoles observées à travers la construction de 3 indicateurs :

- > **L'indice de "Vigilance Habitat" de logements (VH)** : taux de vacance en 2014, nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants rapporté au taux de vacance, part du parc de logements construits avant 1949, part des logements en sections cadastrales 7 et 8 (logements de qualité médiocre voire très médiocre), la pression de la demande ;
- > **L'indice de "Fragilité socio-économique" (VS)** : indice de jeunesse, part de familles monoparentales, part des actifs en emploi dans la population âgée de 15 à 64 ans, part des bénéficiaires des minima sociaux, part des foyers fiscaux imposés en 2011, part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 30% des plafonds HLM ;
- > **L'indice de "Vigilance Globale" (VG)** construit à partir de ces 2 indicateurs.

La référence nationale est l'indice 100 : plus les indices des territoires sont élevés, plus la vigilance doit être importante. Si la région AURA se situe parmi les 4 régions "préservées" avec un indice global se situant autour de 90, de fortes disparités existent en fonction des départements :

### INDICE DE VIGILANCE GLOBALE - PAR DÉPARTEMENT



Source : Traitement Eohs.







*Être humain !*



**DÉLÉGATION GÉNÉRALE**

3, rue de Romainville. 75019 PARIS

**Téléphone** 01 55 56 37 00

**Télécopie** 01 55 56 37 01

**AGENCE RÉGIONALE AUVERGNE-RHÔNE-ALPES**

283, rue de Créqui. 69007 Lyon

**Téléphone** 04 37 65 16 52

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