



UN ÉCLAIRAGE RÉGIONAL
AUVERGNE RHÔNE-ALPES

L'état du mal-logement en France 2018

RAPPORT ANNUEL #23





23^e rapport sur le mal-logement ÉCLAIRAGE AUVERGNE RHÔNE-ALPES 2018

Rapport réalisé par :

_Pauline Portefaix, en stage à l'agence
_Vincent Amiot
_Vanessa Brossard
_Manuel Domergue
_Véronique Gilet
_François Guinet
_Anne-Claire Mejean-Vaucher
_Frédérique Mozer
_Michel Prost
_Michel Rouge

Création/réalisation

_Genaro Studio

Merci aux acteurs qui ont partagé des données et accepté de nourrir la réflexion :

Les services de la DREAL, de la DRDJSCS, de la DIHAL, les DDT des départements de l'Allier, de l'Ardèche, du Cantal, de la Loire et de l'Isère, les préfectures de l'Ain, de la Drôme, de la Savoie et de la Haute-Savoie, le SGAR Auvergne-Rhône-Alpes et les services de l'ANRU, l'association HALEM, l'ALPIL, le collectif de l'Amphi Z, l'ADIL 26, la MRIE & les collègues des programmes nationaux - Julia Faure, responsable du programme SOS Taudis et France Michel, responsable du programme Toits d'Abord.

Merci également à :

l'équipe de la Maison Rodolphe, aux membres du Conseil Des Usagers et tout particulièrement à Balla pour son témoignage.

L'agence FAP Auvergne Rhône-Alpes

_Carole Thiébaut-George, assistante
_Vanessa Brossard, Chargée de mission
_Véronique Gilet, Directrice régionale

Et les bénévoles de l'agence

_Vincent Amiot
_Florian Chambolle
_Sophie Davy
_Jean-François Deral
_Philippe Destailleur
_Pierre Drobecq
_Pierre-Dominique Guerin
_François Guinet
_Franck Heurtrey
_Dominique Higél
_Génaro Lopez
_Marie-Claude Oriol
_Julie Plozner
_Anne-Cécile Pollet
_Michel Prost
_Michel Rouge
_Philippe Royer
_Françoise Thoumelin



SOMMAIRE

<i>Édito</i>	4
--------------------	---

Chapitre 1 - Panorama régional : focus sur certaines politiques du logement	6
--	---

<i>1. Loi SRU et mixité sociale</i>	7
<i>2. Logements sociaux à très bas loyer</i>	10
<i>3. Les effets de la loi du marché et la question de l'habitat indigne</i>	13

Chapitre 2 - Données régionales logement	18
---	----

<i>Données de cadrage Auvergne-Rhône-Alpes</i>	19
<i>Quelques données sociodémographiques essentielles</i>	19

Première partie : le mal-logement dans la région	25
<i>1. L'absence de logement personnel</i>	25
<i>2. Les difficultés d'accès au logement</i>	31
<i>3. Les mauvaises conditions de logement</i>	34
<i>4. Les difficultés pour se maintenir dans le logement</i>	37

Deuxième partie : le suivi des politiques du logement dans les territoires	41
---	----

<i>Axe 1 : Produire suffisamment de logements accessibles partout où les besoins existent</i>	41
<i>Axe 2 : Réguler les marchés et maîtriser le coût du logement</i>	45
<i>Axe 3 : Plus de justice sociale et de solidarité</i>	52
<i>Axe 4 : Les territoires face aux besoins sociaux</i>	65



*Encart sur l'action
de la Fondation Abbé Pierre
en Auvergne Rhône-Alpes en 2017*

ÉDITO

Pour moi, l'important, c'est le contact humain. Je suis dehors depuis le 25 août et c'est long, c'est pas long. Mais, par expérience, je sais que rencontrer les gens, ce contact humain, c'est le plus important et c'est ce qui fait avancer mieux les choses (...) L'exemple que je prends à chaque fois, c'est ce que l'on dit : en haut, quand ils veulent aider, ils prennent leur téléphone et ils appellent untel ou untel : « est-ce que vous pouvez faire cela pour mon fils ? », « est-ce que vous pouvez faire cela pour telle connaissance ? », c'est cette action là que l'on ne retrouve pas en-bas. Nous qui sommes au plus bas, on attend toujours qu'on nous donne l'ordre de commencer à aider. Je pense que, chacun de nous, il faut que l'on se dise que l'on a peut-être une connaissance qui peut faire avancer le dossier de untel ou untel. Ne jamais penser que cela ne peut pas aider. Le plus petit geste peut être d'une importance capitale. Je parle en connaissance de cause, quand on a voulu que des personnes certifient que nous étions déjà en couple, c'était déjà difficile. Même ceux qui nous connaissaient d'avant, ils étaient sceptiques. Personne ne voulait s'engager. Si tout le monde réagit comme cela, si moi je dis « il a des problèmes, cela va s'arranger, mais pas avec moi » comment est-ce que cette personne là va finalement régler ses problèmes ? Par exemple, si je connais un restaurateur qui peut te faire une promesse d'embauche, on va essayer de voir. Demander, cela ne coûte rien. Si personne ne saute le pas, qui va aider ? Si on prend le cas de l'Abbé Pierre, il n'a pas attendu que les pouvoirs se bougent, c'est une personne qui a commencé, et les gens l'ont rejoint. On peut faire des dossiers comme cela, toute l'année, rien ne sera concret. Il faut que certains osent sauter le pas pour que les autres suivent. Si ceux qui sont en haut avaient déjà vu que nous avions commencé à nous entre-aider, ils seraient obligés de suivre parce qu'ils auront besoin de nous à un moment donné. Mais si on continue à attendre que les ordres viennent d'en haut, les ordres ne viendront pas."



Propos de Balla, lors de la rencontre des membres
du Conseil Des Usagers de la Maison Rodolphe de Lyon
à l'agence régionale de la FAP le 18 janvier 2018.



Recoller les temporalités

Les propos de Balla, en attente d'un toit depuis des mois avec sa compagne, sont forts et concrets pour chacun de nous et font résonner cette conviction chère à l'Abbé Pierre : si chacun attend que l'autre agisse, tout va rester immobile. Balla nous invite ainsi à **oser commencer, recommencer**.

Devant l'attente d'un toit, comptable en mois voire en années, la Fondation Abbé Pierre fait le constat que bon nombre de personnes tendent à se jeter comme elles le peuvent dans des solutions précaires pour négocier ce délai et répondre à leur besoin de toit dans un contexte de crise de l'accès au logement : habitat indigne, marchands de sommeil, refuges précaires dans la ville, colocations frauduleuses, etc.

C'est le fonctionnement des dispositifs de réponse, organisés sur la seule gestion de la pénurie, qui pèse : sur l'accès et le maintien des droits des personnes. Celui-ci génère des effets croissants de décrochage (des démarches, du recours ou maintien des droits, de l'attente d'un logement social, d'un hébergement, etc.) pour des personnes qui ne voient pas toujours où est leur place, comment être appuyé ni l'issue favorable dans le système tel qu'il se met en œuvre. C'est également la précarité des situations, des ressources qui font que les personnes décrochent car elles ne peuvent pas se projeter dans le système de réponse tel qu'il fonctionne.

La profusion législative en matière de logement depuis les années 2000 n'a pas permis de vaincre le mal-logement par une politique de l'offre adaptée, une politique de prévention ajustée et des logiques d'intervention rééquilibrées auprès des personnes. Bon nombre d'outils ont vu le jour améliorant la prise en compte de problématiques d'habitat, de situations de détresse. Toutefois, devant la multiplication des réorganisations que les collectivités doivent mettre en œuvre pour se conformer aux nouvelles obligations et face à la contraction des lignes budgétaires, **nous perdons le fil d'une vision intégrée en matière de politique du logement qui penserait ensemble logement et ressources, logement et sécurité de l'habitat, logement et santé, logement et citoyenneté, etc.**

Un sujet devenu prioritaire chasse l'autre (la précarité énergétique chasse la lutte contre l'habitat indigne, la nécessité de maintenir un niveau de construction chasse la question de l'offre abordable, la défense des frontières chasse la nécessité d'un accueil digne des migrants, etc.), quand c'est l'ensemble de ces fronts qui doivent être combattus concomitamment.

À l'heure où se prépare une nouvelle loi logement, le fossé se creuse entre le temps des institutions et le temps de la réponse concrète, celui qui permet aux personnes d'éviter le basculement ou le passage par la rue.

Et si on commençait par un logement ?

Logements trop chers, logements trop rares pour les plus modestes, recomposition de l'habitat indigne comme des formes de marchands de sommeil... Il devient urgent de modifier nos grilles de lecture.

Réussir le défi du logement d'abord pour repenser les politiques du logement, de l'hébergement, de l'offre comme de la prévention des ruptures mérite que tout le monde se mette autour de la table.

Mettre tout le monde autour de la table pour lever nos représentations sur la pauvreté et pour mettre en œuvre des actions aux interstices. C'est cela la lutte contre le mal-logement dans ce contexte politique et économique tendu.

Collectivement, nous avons besoin de répondre à ces défis en sortant des seuls principes du logement d'abord pour avancer vers l'opérationnalité des projets d'habitat concrets et des expérimentations.

Nous ne sommes pas à égalité de situation avec les mal-logés contraints, le plus souvent, à attendre des jours meilleurs.

Cette position de moyens et de leviers d'actions nous oblige.

Ne pas attendre des jours meilleurs, agir pour les faire advenir. Voilà notre responsabilité engagée devant et aux côtés des mal-logés.

Véronique GILET
Directrice régionale



CHAPITRE 1

Panorama régional : *focus sur certaines politiques du logement*

<i>1. Loi SRU et mixité sociale</i>	<i>7</i>
<i>2. Logements sociaux à très bas loyer</i>	<i>10</i>
<i>3. Les effets de la loi du marché et la question de l'habitat indigne</i>	<i>13</i>



Panorama régional : focus sur certaines politiques du logement

Cette année, nous avons choisi de ne pas dresser un panorama régional exhaustif de la situation économique et sociale, du marché du logement, du logement social et de l'hébergement tant il est vrai que d'une année sur l'autre les variations sont minimales, à fortiori après une année électorale comme celle que nous avons connue en 2017. Brièvement, on peut noter une légère amélioration de la situation économique et de l'emploi, une reprise de la construction avec une progression de 12 % du nombre des logements commencés (mais moins forte que sur l'ensemble de la France), des prix de l'immobilier toujours à la hausse dans les zones tendues (Lyon, Haute Savoie) et un tassement du nombre des logements sociaux financés (- 5 %). Pour l'essentiel, les observations que nous faisons il y a un an restent malheureusement d'actualité.



Nous avons choisi de faire une focale sur trois thématiques spécifiques relatives aux politiques publiques dans le domaine du logement :

- > Les modalités d'application de l'article 55 de la loi SRU, parce que celui-ci a été renforcé lors de la dernière législature et parce que l'année 2017 a été celle du bilan de la cinquième période triennale de son application.
- > La disparition progressive des logements locatifs sociaux à très bas loyers, qui sont ceux dont les ménages modestes ont le plus besoin.
- > Les effets pervers de la loi du marché en matière de logement, ses répercussions sur les plus déshérités de nos compatriotes et la question toujours d'actualité de l'habitat indigne.

1. LOI SRU ET MIXITÉ SOCIALE

La période triennale 2014-2016, dont le bilan a été dressé en 2017, est la première qui voit s'appliquer les dispositions introduites par les lois du 18 janvier 2013 et du 27 janvier 2017 (dite loi Égalité et citoyenneté) qui ont renforcé les dispositions de l'article 55 de la loi SRU. L'obligation du taux de logements sociaux à atteindre a été portée de 20 % à 25 %, l'ancien taux devenant l'exception soumise à certaines conditions. De ce fait, certaines communes qui avaient pu atteindre le taux de 20 % à la fin de la période triennale 2011-2013 se sont trouvées de nouveau assujetties. Par ailleurs, les communes doivent désormais se soumettre, en sus de l'objectif quantitatif, à un objectif qualitatif de répartition des logements sociaux réalisés entre les différentes catégories de logement - PLAI, PLUS et PLS* - ce qui est un progrès notable puisqu'il évite que certaines communes se libèrent de leurs obligations en réalisant principalement des logements PLS dont on sait qu'ils relèvent plus du

*Pour rappel, les plafonds de ressources du PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Insertion) s'élèvent à 11 167€ pour une personne seule et 21 769€ pour un couple avec deux enfants ; pour le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ils s'élèvent à 20 304€ pour une personne seule et 39 364€ pour un couple avec deux enfants ; et à 26 395€ et 51 173€ pour le PLS (Prêt Locatif Social).

logement intermédiaire que du logement social. Ces modifications qui s'ajoutent au changement de périmètre de la région intervenu en 2015, rendent la comparaison entre les deux dernières périodes triennales délicate.

En premier lieu, il faut faire le constat que la loi SRU est et reste un outil puissant de lutte contre la ségrégation sociale. Plus de la majorité des logements sociaux financés le sont désormais dans les communes déficitaires SRU (54 % France entière et 52 % dans notre région). Et globalement, le nombre des logements sociaux financés dans ces communes dépasse l'objectif global qui leur était assigné. Ces constats montrent, s'il en était besoin, l'efficacité du dispositif législatif. Mais ces résultats globaux masquent de fortes disparités entre les communes. Les mauvais élèves restent encore beaucoup trop nombreux puisque 44 % n'atteignent pas les objectifs qui leur étaient fixés (ce taux est le même en Auvergne-Rhône-Alpes que sur l'ensemble de la France).

D'autre part, force est de constater que les services de l'État ont tendance à faire souvent une application à minima de la loi. Dans son rapport du 21 octobre 2017 au ministre chargé du logement, la commission nationale chargée de suivre l'application de la loi dresse un constat assez sévère des propositions remontées par les préfets de région en matière de carencement. Il indique tout d'abord que le nombre des communes carençables a fortement augmenté par rapport à la période précédente, passant de 387 à 649 (c'est en partie l'effet du rehaussement du taux de 20 à 25 %), mais que la proportion des communes proposées à la carence a fortement diminué passant de 56 % en 2014 à 36 % en 2017. Il constate que très peu de communes sont carencées pour non-respect de l'objectif qualitatif (6 % seulement). Enfin, il regrette que le taux de majoration de la pénalité financière, possible désormais jusqu'à 400 %, ne soit utilisé qu'avec trop de timidité ; pour 90 % des communes concernées le taux de majoration appliqué est inférieur à 200 %.

Si on s'intéresse maintenant plus particulièrement à la situation en Auvergne-Rhône-Alpes (AURA), le nombre des communes concernées par le dernier bilan triennal est de 161, dont 14 en Auvergne et 147 en Rhône-Alpes. Sur ces 161 communes, plus d'un tiers (56, soit exactement 35 %) peuvent être classées dans la catégorie des bons, voire très bons élèves ; le taux de réalisation de leur objectif quantitatif est supérieur à 150 %. C'est en Haute-Savoie et dans la Drôme que ces très bons élèves sont les moins nombreux. Malheureusement, **le nombre des mauvais élèves est plus important que celui des très bons élèves** : 60 communes (sur 161, soit 37 %) n'ont pas atteint leur objectif quantitatif et 31 n'ont pas atteint leur objectif qualitatif (ce sont souvent les mêmes). Au total, ce sont 66 communes, soit 41 % des communes concernées, qui ont été entendues par les commissions départementales en vue d'un possible carencement. C'est tout de même beaucoup trop.

Or, sur ces 66 communes, seules 33, c'est-à-dire la moitié, sont finalement déclarées en état de carence. Cela signifie que pour la moitié des communes qui n'ont pas respecté leurs obligations, la commission départementale, et finalement le préfet et le préfet de région ont trouvé qu'il y avait des circonstances atténuantes et qu'il n'y avait pas lieu de leur appliquer les sanctions prévues par la loi. Certes, dans certains cas, cette appréciation est justifiée : c'est le cas pour les communes qui ont atteint leur objectif à plus de 90 %, pour les communes qui ont atteint leur objectif quantitatif mais pas leur objectif qualitatif qui a été connu tardivement alors que certaines opérations étaient déjà lancées, pour certaines



communes qui ont vu une opération de logement social retardée pour des raisons totalement indépendantes de leur volonté... Par contre, on peut vraiment s'interroger lorsqu'on constate qu'une demi-douzaine de communes de la région qui ont atteint leur objectif à moins de 50 %, ne sont pas déclarées en état de carence, y compris pour une commune qui affiche un taux de logement social de ... 1 % (c'est le cas de Vaulnaveys-le-Haut en Isère). Pourtant il est avéré que les sanctions prévues par la loi ont un effet persuasif. Sur les 22 communes qui avaient fait l'objet d'un arrêté de carence en 2014 pour non-respect de leurs obligations pour la précédente période triennale 2011-2013 (sur 43 carençables, soit un taux de 51 %, identique à celui de 2017), seules 6 font à nouveau l'objet d'une sanction.

S'agissant maintenant du niveau de la pénalité financière appliquée aux communes carencées, on ne peut que s'étonner que le barème arrêté par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement ne soit pas appliqué plus rigoureusement par les préfets. **La majoration du prélèvement retenue est, dans une dizaine de cas, nettement inférieure à ce qu'elle aurait dû être.** À titre d'exemples, la commune de Chabeuil dans la Drôme qui ne compte que 7 % de logements sociaux voit son prélèvement majoré de 100 % alors qu'il aurait dû l'être de 250 %, la commune de Sassenage dans l'Isère qui ne compte que 11 % de logements sociaux n'aura pas de majoration de son prélèvement alors qu'il aurait dû l'être de 100 %, la commune d'Oullins dans le Rhône voit son prélèvement majoré de 100 % au lieu de 250 %, etc. De là à penser que certains préfets font parfois preuve d'une mansuétude excessive, il n'y a qu'un pas que nous n'hésiterons pas à franchir.



Parfois les préfets ne carencent pas les communes qui s'engagent dans un contrat de mixité sociale (CUS), suffisant dans leur esprit à prouver la bonne volonté des maires. Or dans certains cas, ces CUS engagent les maires sur des perspectives inférieures à ce qu'exige la loi SRU. Si bien que les CUS au lieu d'être un outil pour respecter la loi, sont parfois détournés de leur objet pour devenir un moyen d'y déroger. On attend moins de complaisance et plus de fermeté, surtout lorsque les élus locaux font preuve d'une évidente mauvaise volonté. Certes, notre région n'est pas la dernière au palmarès des mauvais élèves de la loi SRU, mais une commune du Rhône, en l'occurrence Chazay-d'Azergues, figure tout de même en tête de la liste nationale des 30 communes multirécidivistes sur l'ensemble du territoire national, c'est-à-dire les communes qui systématiquement n'atteignent pas les objectifs qui leur sont fixés. De 2002 à 2016, soit au cours des cinq périodes triennales, cette commune n'a atteint les objectifs qui lui avaient été fixés qu'à 5 % !

D'autres communes détournent l'esprit de la loi en se contentant de réaliser des PLS, dont on a déjà dit qu'ils sont davantage des logements intermédiaires que des logements sociaux (le plafond de ressources pour un couple avec deux enfants est de 51 173 € pour le PLS). C'est le cas dans le Rhône de la commune de Chaponost dont toute la production de logements sociaux entre 2014 et 2016 a été réalisée en PLS, et qui malgré cela n'a pas été carencée, au motif que son objectif quantitatif était atteint à 96 %. Ce constat renforce le bien fondé d'avoir renforcé la loi par un objectif qualitatif. Encore faudrait-il que les communes qui s'en écartent de façon flagrante soient aussi sanctionnées.

Une vigilance particulière est aussi nécessaire au niveau des documents de planification et de programmation des communes. Il est indispensable que les programmes locaux de l'habitat (PLH) et les plans locaux d'urbanisme (PLU), de plus en plus souvent fondus dans un document unique

intercommunal (PLUH), soient des outils qui permettent d'atteindre les objectifs de la loi SRU. Or c'est loin d'être toujours le cas. À titre d'exemple, le projet de PLUH de la métropole de Lyon présenté récemment pour avis au CRHH, indiquait que le déficit total de logements sociaux dans les communes soumises à la loi SRU et toujours déficitaires, est encore de 25 000 (ce qui est considérable). La très grande majorité de ces communes sont situées dans l'ouest lyonnais, on ne s'en étonnera pas. Plus de la moitié des logements sociaux manquants sont situés dans ces communes. Or ce même document précise que sur les 4 000 logements locatifs sociaux que la métropole prévoit de réaliser chaque année, seulement 25 %, c'est-à-dire 1 000, seront réalisés dans le secteur ouest. Il y a là une incohérence difficilement acceptable.

Enfin, dernier point et pour nous le plus inquiétant, c'est le constat de l'évolution du taux de logement social dans les communes SRU déficitaires. On pourrait s'attendre à ce que, à quelques exceptions près, et à défaut d'atteindre dans les délais fixés par la loi le taux de 25 % (ou 20 %), ce taux progresse. Or c'est loin d'être le cas. **Sur les 161 communes concernées par le dernier bilan triennal, 40 (c'est-à-dire un quart) voient leur taux de logement social diminuer entre 2014 et 2016 !** On pourrait penser qu'il s'agit de communes qui ne remplissent pas leurs obligations, mais plus surprenant et plus inquiétant encore, les deux-tiers de ces 40 communes ont atteint ou dépassé l'objectif triennal qui leur avait été assigné. Ce constat vient très probablement du fait que dans certaines communes, la construction privée est si dynamique qu'elle annihile les efforts fait par ailleurs en matière de logement social. Mais il est alarmant. Car cela signifie que ces communes, au lieu de se rapprocher de l'objectif fixé par la loi, s'en éloignent. Dès lors, la question se pose de savoir si le dispositif législatif actuel peut être considéré comme totalement opérant et si l'objectif triennal, au lieu d'être fixé en nombre de logements sociaux à construire, n'aurait pas dû être arrêté en progression du taux de logements locatifs sociaux.

En résumé, il est à craindre que, malgré des résultats positifs incontestables que nous avons déjà soulignés, les objectifs fixés par la loi SRU en matière de répartition des logements sociaux ne soient pas atteints en 2025 dans un nombre significatif de communes. Pour y parvenir, si ce n'est pas déjà trop tard, il faut désormais que la loi soit appliquée de façon beaucoup plus stricte. C'est ce que nous attendons de la part des services de l'État. Cette loi a été promulguée en décembre 2000, il y a maintenant 17 ans. La prochaine période triennale de son application couvre les années 2017-2019. Ce sera la sixième. On est à 7 ans de l'échéance. La compréhension vis-à-vis des communes récalcitrantes dont on pouvait admettre qu'elle se justifie pendant les premières années doit cesser pour faire place à une application la plus rigoureuse possible. Devant le nombre de ménages mal logés en attente, la future loi logement en préparation, qui pourrait revenir sur certaines dispositions de la loi SRU, se doit de maintenir le cap.

2. LOGEMENTS SOCIAUX À TRÈS BAS LOYER

Au 1^{er} janvier 2018, la région AURA comptait 214 000 demandes actives de logement social pour 58 000 attributions en 2017, soit 3,7 demandes pour 1 attribution, autrement dit un délai d'attente moyen supérieur à trois ans et demi. À elles seules les demandes nouvelles enregistrées en 2017 au nombre de 161 000 représentent presque trois fois le nombre des attributions de l'année. Comme toujours, derrière cette moyenne se dissimulent des disparités



départementales importantes. Si la tension est relativement modérée dans les départements du Cantal (1,8 demandes actives pour 1 attribution) ou de la Loire (2,2 demandes pour 1 attribution), elle est très forte dans la Drôme (4 demandes pour 1 attribution) et encore plus dans le Rhône, département et métropole (5,1 demandes pour 1 attribution) et en Haute-Savoie (5,2 demandes pour 1 attribution). Quand on sait que les trois quarts des demandeurs ont des ressources inférieures au plafond PLAI (11 167 € pour une personne seule, 21 769 € pour un couple avec 2 enfants), on mesure combien il est important d'être en capacité de proposer à ces ménages des niveaux de loyer très bas.

Or il est clair que les logements locatifs sociaux neufs réalisés ces dernières années ne sont pas abordables pour les ménages dont les ressources sont situées sous le plafond PLAI. Pour illustrer cette affirmation, prenons un T4 PLUS de 80 m² livré à Lyon 9^e en 2017, correspondant aux besoins d'une famille de 4 personnes ; son loyer est de 527 € auxquels il faut ajouter 70 € de charges (hors chauffage), soit un total de 597 € par mois. Si on admet que le taux d'effort maximal admissible ne doit pas excéder 30 % (c'est ce taux qui est en général considéré comme limite par les commissions d'attribution à Lyon), le revenu du ménage devra être supérieur à 23 100 € par an, le revenu fiscal de référence faisant foi, c'est-à-dire que son revenu réel devra être supérieur à 25 600 €, soit supérieur au plafond PLAI. Moins d'un quart des demandeurs pourra donc y prétendre. Rappelons que les PLUS représentent les deux tiers de la production (hors PLS). Prenons maintenant un logement PLAI de type T2 de 43 m² livré à Lissieu, commune de la métropole de Lyon, correspondant à l'attente d'une personne seule. Son loyer est de 272 €, auxquels s'ajoutent 43 € de charges (hors chauffage), soit un total de 315 € par mois. Pour y prétendre, le demandeur devra afficher un revenu fiscal de référence supérieur à 12 600 €, soit un revenu réel de 14 000 €, niveau supérieur au plafond PLAI. Autrement dit un demandeur dont les ressources sont inférieures au plafond PLAI ne pourra pas se voir offrir ce logement théoriquement construit pour lui, il devra rechercher un logement plus petit, c'est-à-dire se contenter d'un T1. Encore s'agit-il dans ce cas d'un logement PLAI, dont les loyers sont les plus bas, et qui ne représente qu'un tiers de la production de ces dernières années. Ce constat résulte du fait que pour préserver leur équilibre financier, les bailleurs sociaux utilisent les marges locales qui leur permettent de majorer jusqu'à 15 % le loyer plafond réglementaire. De là résulte le fait que les logements PLAI eux-mêmes restent souvent inabordables pour les ménages les plus modestes, alors qu'ils sont censés être fait pour eux. On pourra, à juste titre, nous faire observer que dans les deux exemples présentés ci-dessus, on n'a pas pris en compte les effets potentiellement solvabilisateurs de l'APL, mais on sait qu'une personne seule au SMIC n'y est pas éligible donc dans le cas du candidat au logement T2 de Lissieu, rémunéré approximativement au SMIC, l'APL ne pourra venir aider le candidat. Par ailleurs cette aide est dans le collimateur du gouvernement compte tenu de son poids dans le budget de l'État et donc son avenir est aujourd'hui incertain. On voit, à travers le premier exemple, combien il est important qu'elle soit maintenue pour permettre aux plus modestes de pouvoir se loger convenablement.

Il est bien connu que dans l'ensemble du parc HLM, les loyers les plus bas, se trouvent dans les logements les plus anciens, ceux du parc des HBM (Habitation à Bon Marché) et surtout, parce qu'ils sont les plus nombreux, ceux réalisés dans les décennies 1960 et 1970. Sur l'ensemble de la région, ces logements sont loués en moyenne à 4,8 €/m² (entre 4,1 € dans l'Ardèche et 5,2 € en



Haute-Savoie). À l'inverse les logements sociaux livrés au cours des vingt dernières années ont des niveaux de loyer supérieurs de 30 % en moyenne à ceux du parc ancien, soit entre 5,3 et 6,8 € m² suivant les départements. **Or on assiste à une diminution progressive de cette offre de logement social à très bas loyer.** Il s'agit d'une part des effets des démolitions importantes réalisées dans le cadre du plan national de rénovation urbaine piloté par l'ANRU. Près de 20 000 logements sociaux ont été démolis en AURA depuis 2005, correspondant tous à des logements datant des années 1950 à 1980 à très bas niveau de loyer. Dans un premier temps, grâce à un produit fortement subventionné (le PLUSCD i.e. construction, démolition), une partie de la reconstitution de l'offre a pu offrir aux ménages relogés des niveaux de loyer sensiblement équivalents. Mais cette source de financement a disparu. D'autre part, les logements de cette époque qui n'ont pas été démolis ont presque tous fait (et font encore) l'objet de réhabilitations lourdes. Pendant ces trente dernières années, de nombreux programmes HLM ont été réhabilités à deux reprises, la première fois pour une remise à niveau et une seconde fois pour une réhabilitation thermique. Chacune de ces opérations s'est accompagnée d'une hausse significative des loyers (variable selon les cas de 10 à 30 %) qui a été loin d'être compensée par les économies de charges pour les locataires.



S'il est à ce jour difficile d'avoir une mesure précise de l'ampleur de ce phénomène, quelques chiffres permettent tout de même de le confirmer. Dans une étude publiée en 2015 par la métropole de Lyon, il apparaissait qu'entre 2013 et 2014, c'est-à-dire en une seule année, le nombre des logements sociaux dont les loyers étaient inférieurs à 6 €/m² avait diminué de 3 500 unités (pour mémoire la totalité du parc de logements locatifs sociaux de la métropole était de 148 000 unités). D'autre part, d'après le recensement du parc locatif social (RPLS) dont les chiffres provisoires peuvent être sujets à caution, du fait des difficultés à obtenir des bailleurs des données absolument fiables, le nombre des logements sociaux loués à des loyers inférieurs à 5 €/m² (chiffre certes arbitraire – entre 5 et 6 €/m², on reste dans la zone des bas loyers- mais qu'il paraît raisonnable de retenir pour pouvoir parler de très bas loyers en adéquation avec les ressources de la majorité des demandeurs) aurait diminué de 13 000 unités sur l'ensemble de la région entre 2014 et 2016, soit - 8 % de cette catégorie. Pour la seule métropole de Lyon la diminution serait pendant la même période de 4 170 unités, soit - 12 %. Ce chiffre semble cohérent avec le précédent. La réduction du volume du parc à très bas loyer serait sur la métropole de Lyon de l'ordre de 2 000 par an. **Si ce phénomène a été de la même ampleur pendant les dix dernières années, cela signifierait que le parc social à très bas loyer a été réduit d'environ 20 000 unités, soit de près de la moitié.**

Il serait urgent que les collectivités publiques, mais aussi les bailleurs sociaux, soient plus attentifs à ce phénomène, le mettent sous observation et prennent les dispositions utiles pour y remédier. **Car à quoi sert de prôner « le logement d'abord » si les logements financièrement accessibles aux ménages les plus modestes disparaissent progressivement ?**

Pour que l'offre nouvelle de logement social soit en meilleure adéquation avec le profil des demandeurs, il faudrait d'abord bien-sûr augmenter la production de PLAI. Celle-ci, qui avait fortement cru entre 2000 et 2010, a tendance à stagner depuis avec des hauts et des bas suivant les années aux alentours de 3 000 par an (pour ne compter que les logements ordinaires), soit un tiers de la production régionale totale de logement locatif social (hors PLS). Il faudrait porter cette propor-

tion à au moins 50 % dans un premier temps (rappel : les demandeurs de logement social relèvent pour 75 % d'entre eux du PLAI). **Mais aussi et surtout, il faudrait qu'une part significative des PLAI produits soit livrée avec des loyers de sortie inférieurs au plafond réglementaire.** Or depuis des années l'équilibre financier des organismes oblige les bailleurs sociaux à coller à ce plafond. L'État qui initialement subventionnait ces logements à hauteur de 20 %, ne les aide plus qu'à hauteur d'environ 5 à 6 %. Certaines collectivités se sont partiellement substituées à ce retrait progressif de l'État, mais les contraintes financières qu'elles connaissent aujourd'hui ne leur permettent pas souvent d'aller plus loin. Les bailleurs sociaux, de leur côté, ne peuvent pas augmenter indéfiniment leur fonds propres, car ce n'est pas aux locataires du parc existant de financer, via leurs loyers, la production nouvelle. La baisse des loyers qui va résulter de la loi de finance 2018 va d'ailleurs mécaniquement réduire les recettes des bailleurs et amputer leur capacité à financer la production. Il n'y aura pas de progrès possible sans une revalorisation des aides à la pierre. Rappelons que celles-ci se sont considérablement érodées au cours des dix dernières années. Pour la seule région Rhône-Alpes, les aides à la pierre de l'État sont passées de 60 millions d'euros en 2009 à 35 millions d'euros en 2017. Il est donc à craindre qu'il s'agisse d'un vœu pieux.

On ne s'étendra pas ici sur le parc privé où les logements abordables sont rares. Il s'agit souvent de logements vétustes, insalubres, mal isolés, voire précaires. Il fut un temps où les aides de l'ANAH aux propriétaires bailleurs permettaient, via le conventionnement, de produire du logement à vocation sociale. Jusqu'en 2009, trois à quatre mille logements de ce type étaient financés chaque année sur la seule région RA. Certes, parmi eux, les conventionnements très sociaux (niveau de loyer proche du PLAI) étaient très minoritaires. Mais cette source est aujourd'hui tarie car l'ANAH délaisse maintenant les propriétaires bailleurs au profit des propriétaires occupants. En 2017, le nombre des logements conventionnés dans notre région est tombé à 420, soit une nouvelle chute de 45 % par rapport à 2016.



3. LES EFFETS DE LA LOI DU MARCHÉ ET LA QUESTION DE L'HABITAT INDIGNE

Les partisans du libéralisme économique ont presque toujours combattu les dispositions tendant à réguler le marché du logement et à protéger les plus vulnérables, comme les locataires face aux propriétaires. Pour eux, il suffirait de laisser fonctionner librement le marché, c'est-à-dire la loi de l'offre et de la demande, pour assurer un toit à chacun. Comme si le logement était un produit de consommation comme un autre, et non un bien essentiel pour une vie digne, auquel chacun d'entre nous a droit. Force est de constater que des décennies de libéralisme n'ont pas permis de résoudre les crises du logement qui se sont succédées, que la Fondation évalue à 4 millions le nombre des personnes mal logées en France aujourd'hui, et que si le parc social n'existait pas, la situation serait encore beaucoup plus catastrophique. Essayons de montrer comment les lois du marché se retournent presque systématiquement contre les plus faibles et les plus modestes.

Tout d'abord, il n'y a pas un, mais autant de marchés immobiliers qu'il y a de bassins d'habitat. Grandes agglomérations, territoires périurbains, territoires ruraux ne fonctionnent pas de la même manière.

Le prix du logement ne dépend pas seulement du volume de l'offre, mais davantage de la pression de la demande sur l'offre ; là où il y a peu de candidats à l'achat, les prix sont faibles ; là où il y aura toujours plus de demandeurs que de logements, on aura beau construire plus, c'est-à-dire augmenter l'offre, les prix continueront de monter. C'est ce qu'on constate dans les secteurs attractifs comme l'agglomération lyonnaise, une partie de sa proche périphérie ou la Haute-Savoie, par exemple. Dans ces zones tendues, à chaque reprise de l'économie, l'ensemble du nombre des logements vendus augmente aussi vite que les prix. Ce phénomène a pu être observé à Lyon en 2017, comme dans les autres grandes agglomérations attractives. La reprise économique qui s'est traduite par une augmentation des mises en chantier et des ventes, s'est accompagnée par une nouvelle hausse des prix ; elle a été selon les notaires de 6 % portant le mètre carré moyen à 3 600 euros ; selon le baromètre LPI-SeLoger les prix moyens signés au 1^{er} octobre 2017 étaient en hausse de 7,4 % sur un an, hausse qui affecte tous les arrondissements et qui est même supérieure à 10 % dans le 1^{er}, le 3^e, le 6^{ie}, et le 7^e. Les prix médians dépassent désormais 5 400 €/m² dans le 2^e et le 6^e arrondissement.

Par contre, là où l'attractivité est faible, l'augmentation de l'offre fera baisser des prix déjà bas et accroîtra la vacance.

Les marchés du neuf et de l'ancien fonctionnent ensemble. C'est la même clientèle qui navigue entre l'un et l'autre en fonction de sa disponibilité et de son prix. Quand il y a beaucoup de demandes sur l'un, il y en a aussi beaucoup sur l'autre. Une action de régulation des prix limitée au neuf n'aura donc que très peu d'impact à court terme car le marché de l'ancien est beaucoup plus important en volume. Enfin, les taux d'intérêts restent un facteur déterminant de la solvabilité des acquéreurs et donc des prix.

Une autre idée communément répandue consiste à mettre l'essentiel des causes de la hausse des prix de l'immobilier sur la cherté des terrains. C'est très réducteur et c'est surtout omettre le fait que l'une alimente l'autre car c'est aussi la hausse des prix de l'immobilier qui tire vers le haut ceux du foncier. Les prix de l'immobilier sont fixés non pas par le coût de production de l'opération (celui-ci sert de référence basse, un prix de vente inférieur au prix de revient annule l'opération) mais par la capacité à trouver une clientèle prête à payer le prix affiché par le vendeur. Et le prix du foncier découle de ce que le promoteur est prêt à supporter pour équilibrer son opération et dégager la marge qu'il en attend.

S'agissant des loyers, la régulation est utile pour contrecarrer les excès, mais n'a que peu d'effets sur les prix du marché. En effet, le principal régulateur des loyers est la solvabilité des locataires potentiels. L'effet est direct, seuls la capacité et le choix de supporter une dépense logement très élevée parmi les autres dépenses d'un ménage peut contribuer à l'augmentation des loyers. Ce faisant, une part de plus en plus importante de la population accepte des efforts dans leur budget logement qui deviennent insupportables, ce qui les conduit à rejoindre la file d'attente des demandeurs de logement social, laquelle s'accroît d'autant, et justifie d'autant plus une politique d'encadrement des loyers, ce qui fragilise le modèle socio-économique des propriétaires. On a ainsi vu depuis le début des années 2000, une rentabilité locative brute (le loyer rapporté au prix d'achat du bien) diminuer de moitié à Lyon et dans les grandes agglomérations, sans qu'il en résulte une désaffectation des investisseurs. La carotte est ailleurs : fiscale à court terme, patrimoniale à plus long terme.



Dans les secteurs tendus, le premier impact des effets du marché est la ségrégation spatiale des classes sociales. La ségrégation socio-spatiale se nourrit de deux puissants moteurs : la hausse des prix de l'immobilier et le goût de l'entre soi des catégories favorisées. Le premier interdit les catégories modestes et moyennes de venir habiter dans les quartiers attractifs, le deuxième empêche les producteurs de logements à coûts maîtrisés de venir y travailler. Car les opérateurs sont suffisamment nombreux pour capter tout le foncier disponible. Ce faisant, ils déterminent des références de prix fonciers inabordables pour ceux qui voudraient construire, puis vendre moins cher. D'où l'importance des clauses de mixité sociale introduites progressivement dans les PLU (comme c'est le cas sur la métropole de Lyon) qui permettent aux opérateurs HLM de produire du logement social dans ces secteurs, soit en maîtrise d'ouvrage directe, soit en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement), via une péréquation du prix du foncier.

En dehors du logement social, dont la nécessité est fortement accrue par l'incapacité d'un nombre croissant des ménages à se loger dans le parc privé (on a vu précédemment que la demande de logement social est très forte dans les secteurs tendus comme Lyon et la Haute-Savoie, et que l'offre est très insuffisante pour satisfaire la demande), les espaces disponibles pour loger les ménages modestes, démunis ou ostracisés se réduisent aux patrimoines délaissés par ceux qui ont le choix : les taudis, les logements insalubres, les locaux impropres à l'habitation, les quartiers mal desservis par les transports en commun, les logements gérés par les marchands de sommeil et, ce qui représente beaucoup plus de logements, le bâti de faible confort et de qualité médiocre, notamment au plan énergétique. Lorsqu'une part de cette offre se trouve dans les quartiers attractifs, elle ne tarde pas à attirer l'appétit des promoteurs. Si sa valeur vénale est faible, la valeur marchande de ce qu'on produira à la place permet d'acheter au prix fort. Et c'est une offre, certes indigne, mais qui offre tout de même un espace de vie à des ménages pauvres dans un environnement attrayant, qui disparaît. L'histoire des meublés-garnis à Lyon et Villeurbanne depuis quarante ans illustre parfaitement ce raisonnement.

Lorsqu'une offre abordable se trouve dans des espaces moins valorisés, c'est souvent en grande masse, dans les ZUP et les ZAC réalisées dans les années 60 et 70 (aujourd'hui appelés quartiers prioritaires de la politique de la ville). C'est là qu'on trouve l'enjeu des copropriétés fragiles, voire dégradées et, plus généralement l'ensemble du bâti collectif ou individuel de cette époque, qui présente les plus faibles performances énergétiques. On peut remarquer que les opérations de renouvellement urbain des quartiers d'habitat social, lorsqu'elles comprennent des programmes d'accession, toujours sociale même si elle n'en porte pas le nom, attirent des ménages à revenus moyens ouverts à un environnement populaire. Notamment parce que c'est un des rares endroits pas trop éloigné du centre-ville où ils peuvent trouver des logements neufs à des prix compatibles avec leurs ressources. Pour certains d'entre eux, c'est une manière de revenir « par le haut » dans le quartier de leur enfance. Ce constat a été fait par exemple sur le quartier de la Duchère à Lyon.

Dans les secteurs détendus, zones rurales, centres bourgs et petites villes éloignées des métropoles, la demande est faible, la vacance plus forte et une part importante de la population est assignée à résidence. Le parc social est peu développé et le logement privé joue le rôle de parc social de fait. C'est le cas des villages et des centres anciens de la Drôme, de l'Ardèche, du Cantal ou de la

Haute-Loire. **C'est dans ces secteurs que se concentrent les situations d'habitat indigne et de précarité énergétique qui sont les principales manifestations du mal-logement. Depuis quelques années, une politique volontariste en faveur de l'amélioration de l'habitat, axée principalement sur la rénovation énergétique,** a été engagée. Elle a été amplifiée après le vote de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte. Le programme Habiter Mieux est l'outil principal qui décline cette politique. Même si les objectifs très ambitieux fixés au niveau national (100 000 logements par an) sont encore loin d'être atteints, cette politique monte en puissance et commence à porter ses fruits. Ainsi dans notre région, en 2017, ce sont plus de 6 000 logements qui ont été aidés au titre de ce programme. Il y en avait eu 4 800 en 2016. Depuis le lancement de ce programme en 2011, 31 000 logements ont été traités dans la région AURA.

L'efficacité thermique et les gains énergétiques de ces opérations est avérée puisque, selon une étude de l'ADIL 26, la moyenne du gain énergétique après travaux serait de 40 %. Bien évidemment, ce gain est d'autant plus important que la classe de départ est mauvaise. Ainsi, 30 % des logements initialement classés en G enregistrent un gain de plus de 50 %. Cette proportion tombe à 8 % pour les logements initialement classés en D. La très grande majorité des logements aidés par le programme Habiter Mieux sont de classes G ou F. Après travaux, 68 % des logements traités ont quitté ces catégories. Mais pour une partie d'entre eux (les 32 % restant) les travaux réalisés ne constituent qu'une première étape vers une réhabilitation énergétique complète, faute de moyens de la part des ménages. Alors que les logements classés initialement en D ne représentent que 12 % des dossiers financés, 56 % relèvent après travaux de la classe D, voire C ou B. Globalement ce programme remplit donc bien ses objectifs. Il vise une cible de logements dégradés à très dégradés qu'il amène à un niveau de qualité énergétique très supérieur à la moyenne nationale. Les travaux réalisés concernent principalement l'isolation, la ventilation et la mise en place d'un mode de chauffage adapté. Ces travaux d'assainissement du logement permettent, à minima, d'éviter sa dégradation et en ce sens constitue une vraie prévention contre l'insalubrité et le glissement vers l'habitat indigne. A contrario, pour des raisons essentiellement financières et réglementaires, certains travaux de remise à niveau sont renvoyés à des jours meilleurs (mise aux normes de l'électricité, assainissement non conforme, humidité, inadaptation de salle de bains, etc). **Cela impacte les ménages occupants, certes sortis de l'habitat indigne, mais qui continuent à vivre dans l'inconfort, voire dans un logement non conforme aux normes de décence avec des conséquences néfastes sur leur santé et leur budget.**

Mais en même temps qu'on observe ces résultats très satisfaisants, il semble que, parallèlement les situations d'habitat indigne les plus lourdes restent à l'écart, voire même sont de plus en plus délaissées par l'ANAH. Le bilan 2017 des financements accordés par l'ANAH au titre de la lutte contre l'habitat indigne (programme LHI) est à cet égard révélateur : 194 logements seulement financés en ARA, pour un objectif initial qui était de 632. L'année précédente n'était guère meilleure : 216 logements aidés pour un objectif de 702 en 2016. **La priorité accordée à la rénovation énergétique, aussi louable soit-elle, a conduit l'ANAH à délaisser la lutte contre l'habitat indigne, comme on a vu précédemment qu'elle a abandonné les propriétaires bailleurs.** Les opérateurs témoignent des difficultés

qu'ils rencontrent pour monter et boucler les dossiers correspondant. D'une part les opérations sont plus complexes, et donc nécessitent une ingénierie plus lourde et un travail d'accompagnement auprès des ménages peu ou pas rémunérés. D'autre part le bouclage des plans de financement relève souvent d'une équation sans solution, car il s'agit presque toujours de ménages à très faibles ressources, incapables de mobiliser des fonds propres et de rembourser un prêt. La FAP intervient parfois grâce à son programme SOS Taudis et au dispositif de microcrédit habitat, sous la réserve que l'aide au logement permette d'alléger significativement les mensualités. Sans cette dernière, le nombre des opérations qui resteront sans solution ne peut qu'augmenter. La suppression de l'APL accession va rendre impossible les opérations dont le bouclage était jusqu'à maintenant possible grâce à un microcrédit. Au passage, il y a là une illustration de l'effet néfaste de la discontinuité des politiques publiques.

Il n'est pas rare en effet de voir revenir des dossiers traités par le programme Habiter Mieux faute de moyens suffisants pour traiter l'ensemble des dégradations du logement, les ménages devant faire face à des difficultés accrues. Ces situations peuvent concerner aussi bien des logements individuels que des logements situés dans des copropriétés dégradées.

Les questions soulevées par ces constats restent donc entières : comment faire pour que la politique volontariste engagée depuis quelques années se traduise aussi en faveur des ménages les plus lourdement victimes de la dégradation de leur logement et qui cumulent des problèmes de performance thermique et d'autres détériorations rendant leur habitat indigne ? Comment mobiliser les collectivités locales pour mettre en place des moyens supplémentaires en particulier pour financer l'ingénierie nécessaire en amont quand il faut passer beaucoup de temps auprès des ménages pour les sortir de ces situations d'habitat indigne ? Comment réorienter les moyens financiers disponibles pour que les situations les plus critiques et les plus urgentes ne restent pas au bord du chemin ?

NOTA : POUR DAVANTAGE DE DONNÉES RELATIVES AUX SUJETS ÉVOQUÉS DANS CE CHAPITRE, AU MOINS POUR CERTAINS D'ENTRE EUX, ON POURRA UTILEMENT SE REPORTER AU TABLEAU DE BORD RÉGIONAL QUI SUIT.

CHAPITRE 2

Données régionales logement

<i>Données de cadrage Auvergne-Rhône-Alpes</i>	19
Quelques données sociodémographiques essentielles	19
Première partie : le mal-logement dans la région	25
1. L'absence de logement personnel	25
a) Les personnes sans domicile	25
b) Les personnes vivant en bidonvilles et squats	28
2. Les difficultés d'accès au logement	31
a) L'évolution de la demande HLM	31
b) La mobilité dans le parc locatif privé et public	32
c) Les difficultés d'accès à l'habitat pour les Gens du voyage	33
3. Les mauvaises conditions de logement	34
a) L'habitat indigne et le surpeuplement	34
4. Les difficultés pour se maintenir dans le logement	37
a) Le surendettement des ménages	37
b) Les ménages expulsés	38
Deuxième partie : le suivi des politiques du logement dans les territoires	41
Axe 1 : Produire suffisamment de logements accessibles partout où les besoins existent	41
a) La production de nouveaux logements est-elle suffisante et adaptée ?	41
Axe 2 : Réguler les marchés et maîtriser le coût du logement	45
a) Le coût du logement est-il régulé ?	45
b) La solvabilisation des ménages	49
Axe 3 : Plus de justice sociale et de solidarité	52
a) Les dispositifs d'aide à l'accès et au maintien dans le logement sont-ils suffisants ?	52
b) Quelle action de lutte contre l'habitat indigne ?	53
c) Les capacités d'accueil sont-elles adaptées aux besoins des plus démunis ?	60
d) Où en est la mise en œuvre du droit au logement ?	62
Axe 4 : Les territoires face aux besoins sociaux	65
a) L'article 55 de la loi SRU	65
b) Le renouvellement urbain dans la région	68

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. Les informations publiées ci-dessous sont parcellaires à différents niveaux, mais permettent de donner à voir certaines tendances locales, tout en montrant un état des lieux des données disponibles à l'échelle territoriale.

DONNÉES DE CADRAGE AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



Quelques données sociodémographiques essentielles

Le niveau de vie médian des habitants de la région Auvergne-Rhône-Alpes est plutôt élevé dans la mesure où la moitié des habitants de la région dispose de plus de 20 731 euros par an en 2016, classant la région en deuxième position derrière l'Île-de-France. Cependant, ce constat masque des disparités de revenu importantes au sein de la population qui ne bénéficie alors pas d'un égal accès aux richesses. Ainsi, le niveau de vie annuel des 10 % des habitants les plus aisés (neuvième décile) est supérieur à 38 300 euros. À l'autre extrémité, celui des 10 % d'habitants aux revenus les plus modestes (premier décile) ne dépasse pas 11 300 euros, soit un rapport de 3,4 entre hauts et bas revenus, qui est au-dessus de la moyenne nationale. Ce sont les espaces les plus ruraux qui enregistrent le revenu médian le plus faible (à l'exception de l'agglomération clermontoise, la majorité des territoires de l'ancienne région Auvergne ont un niveau de vie en-deçà de la médiane régionale).

TABLEAU 1 : DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES SUR LA POPULATION RÉGIONALE

Population au 1^{er} janvier 2018	
Estimation (*)	8 037 059
Part dans la population française	12,4 %
Densité de population (hts/km ²)	109
Économie	
PIB régional en 2014 (milliards €)	244
PIB 2014/habitant	31 104 €
Part dans le PIB de la France	11,4 %
Emploi et marché du travail (sept 2017)	
Demandeurs d'emploi inscrits A, B, C	642 980
Taux de chômage septembre 2017	8,4 %
Revenus en 2016	
Niveau de vie médian (**)	20 731 €
Taux de pauvreté monétaire (***)	13 %
Écart de revenu entre les 10 % des ménages les plus aisés et les 10 % les plus modestes	3,4

Sources : INSEE, dernières données disponibles au 15 janvier 2018 ; L'Observatoire des territoires du CGET, fiche d'analyse sur les inégalités de revenus, 2017.

(*) Nous nous référons 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).

À l'échelle des départements, l'évolution de la population est assez contrastée d'après les données INSEE avec seulement 5 départements qui ont connu une augmentation de leur population (Ain, Drôme, Isère, Rhône et Haute-Savoie).

La région compte 4 métropoles au 1er janvier 2018 : Lyon Métropole, Grenoble-Alpes-Métropole, Saint-Étienne Métropole et Clermont Auvergne Métropole. **Ces 4 EPCI regroupent à eux seuls 32 % de la population régionale sur 3 % de la superficie du territoire.**

LES CHIFFRES DU CHÔMAGE

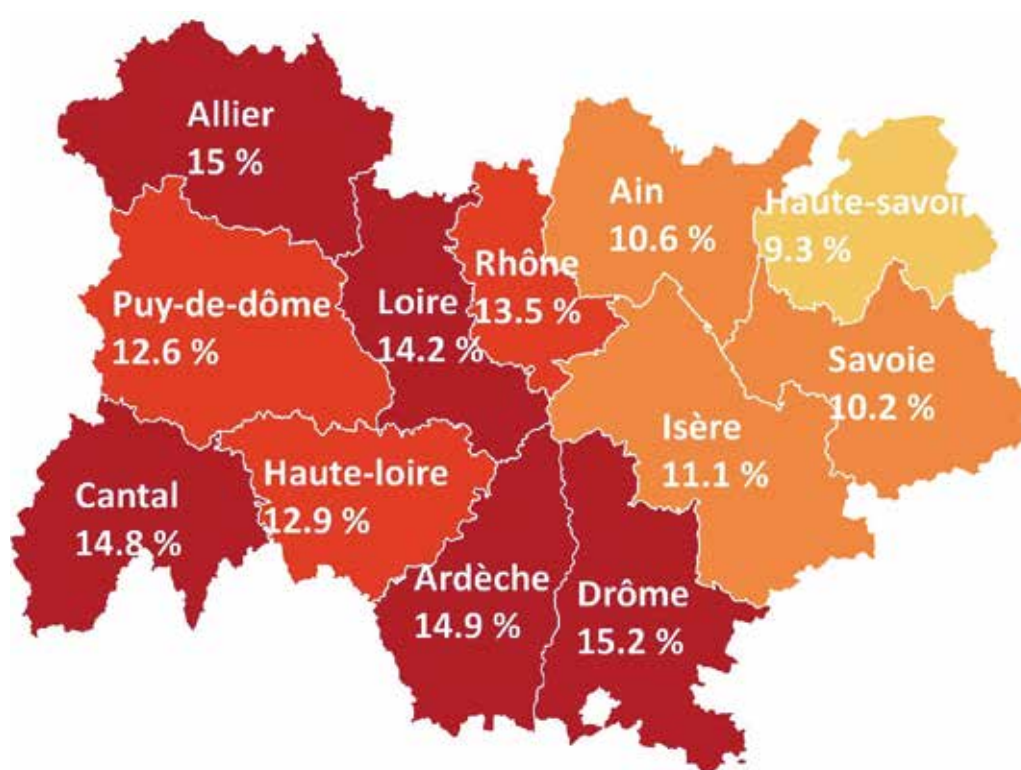
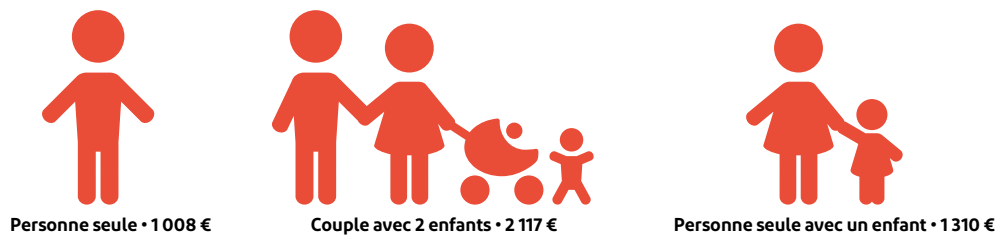
La région connaît dans ses 12 départements une évolution favorable du chômage par rapport à l'année précédente. Deux départements se situent toutefois au-dessus de la barre des 10 % (Ardèche, Drôme) et l'Allier en est très proche. Paradoxalement le Cantal connaît le taux de chômage le plus bas, vraisemblablement lié à l'âge de sa population. L'étude de la variation annuelle montre que le taux de chômage poursuit sa baisse dans l'ensemble des départements de notre région, comme c'était le cas l'année dernière.

TABEAU 2 : TAUX DE CHÔMAGE EN 2017

	Taux chômage 3 ^e trimestre 2017 (en %)	Variation annuelle (en %)
Ain	6,8	- 0,4
Allier	9,9	- 0,3
Ardèche	10,2	- 0,3
Cantal	5,7	- 0,5
Drôme	10,3	- 0,5
Isère	7,9	- 0,2
Loire	9,5	- 0,4
Haute-Loire	7,5	- 0,6
Puy-de-Dôme	8,1	- 0,3
Rhône	8,4	- 0,2
Savoie	7,2	- 0,4
Haute-Savoie	6,7	- 0,3
Région	8,1	- 0,3
France	9,2	0

Source : INSEE au 12/12/2017

LE TAUX DE PAUVRETÉ DANS LA RÉGION

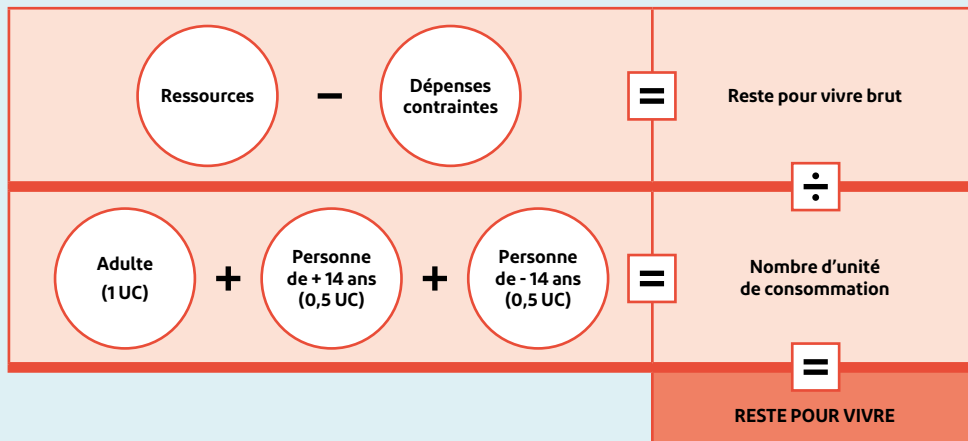


Source : MRE / INSEE, Filosofi 2013

Zoom sur les budgets des ménages en situation de pauvreté à partir de l'étude MRIE : "Reste pour vivre reste pour survivre".

Le reste pour vivre désigne les ressources dont le ménage dispose pour vivre quand il a payé toutes ses dépenses pré-engagées c'est-à-dire l'ensemble des dépenses réalisées dans le cadre d'un contrat difficilement renégociable à court terme (dépenses liées au logement, charges, combustibles, services de télécommunications, frais de cantine, assurances etc.). Il rend compte de l'argent encore disponible pour les autres dépenses : se nourrir, se vêtir, se soigner, se meubler, se distraire, etc. Cet indicateur est calculé en fonction des revenus du ménage et de ses dépenses contraintes.

CALCUL DU RESTE POUR VIVRE DES MÉNAGES



En 2016, une étude a été réalisée à ce propos par la MRIE et l'Union Départementale des CCAS Rhônalpins à partir d'une analyse des budgets des habitants ayant formulé une demande d'aide facultative auprès d'un CCAS. A partir d'une analyse du reste pour vivre dont les ménages disposent, il semble que six profils de situations de précarité se dégagent sur la région Auvergne-Rhône-Alpes.

RESTE POUR VIVRE MOYEN PAR CLASSE DE MÉNAGES

« Pauvreté intense, revenus d'assistance » Ménages dont le niveau de niveau est inférieur ou égal au seuil de pauvreté et dont les ressources proviennent des revenus d'assistance.	« Petit salaire, petite retraite » Ménages disposant de revenus liés à l'activité professionnelle (salaire, pensions de retraite, indemnités de chômage et/ou indemnités journalières).	« Handicap, pauvreté » Ménages dont les ressources proviennent des revenus d'assistance lié au handicap ou allocataires de la pension d'invalidité.
57 €/mois/UC	94 €/mois/UC	97 €/mois/UC
« Isolé, écrasé par les dépenses » Personne vivant seule (sans enfant ni conjoint), disposant de revenus liés à l'activité professionnelle écrasé par les dépenses contraintes (impôt, frais de transport, etc.).	« Senior, endetté » Seniors ou retraités en situation d'endettement.	« Famille précaire » Familles majoritairement monoparentales avec une mère entre 25 et 39 ans dont le statut familial leur assure d'autres revenus (Caf, pensions alimentaires perçues).
106 €/mois/UC	148 €/mois/UC	197 €/mois/UC

Source : RESTE POUR VIVRE, RESTE POUR SURVIVRE : QUEL(S) BUDGET(S) POUR LES MÉNAGES EN SITUATION DE PAUVRETÉ ?, Enquête menée en 2016 sur le « Reste pour vivre » des usagers de 111 Centres Communaux d'Action Sociale rhônalpins par Unions Départementales de Centres Communaux d'Action Sociale (UDCCAS) et la Mission Régionale d'Information sur l'Exclusion (MRIE) en 2013.

Au regard de cette catégorisation, deux éléments sont à souligner :

> **Premièrement la somme très restreinte des restes pour vivre révèle en creux les conditions de vie particulièrement difficiles de ces ménages mais surtout les arbitrages contraints entre certaines dépenses fondamentales qui en découlent.**

Comment se nourrir correctement, se vêtir, se distraire, se meubler, s'acquitter d'une dépense imprévue avec si peu chaque mois ? C'est pourtant un défi auquel font face ces personnes chaque mois.

> Deuxièmement, ces 6 profils de ménages précaires n'épuisent pas à eux seuls l'intégralité des situations de précarité. En effet, d'autres personnes, plus marginalisées, de passage sur la commune ou en situation irrégulière ne sont pas en lien avec les CCAS et n'ont donc pas pu faire l'objet de cette étude. Ainsi, si la situation dépeinte ici est déjà particulièrement dégradée, elle ne doit pas faire oublier ces personnes souvent plus vulnérables qui ne peuvent recourir au CCAS, et celles et ceux qui n'y recourent pas par choix ou absence d'information.

PREMIÈRE PARTIE : 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, et enfin 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 à une échelle régionale et/ou départementale, et de la précision de ces données.

1. L'ABSENCE DE LOGEMENT PERSONNEL

L'état de la statistique sur l'absence de logement personnel ne relate qu'une vision partielle de la réalité. Cette manifestation la plus criante du mal-logement est encore aujourd'hui renseignée par des données insuffisantes et trop parcellaires. Le dernier recensement des personnes sans domicile par l'INSEE date de 5 ans (l'enquête SD 2012) et donne un résultat national, sans déclinaison à l'échelle des territoires. Par ailleurs, le recensement de la population de 2013 apporte une estimation du nombre de personnes en « habitations mobiles, sans abris ou marinières », sans qu'il ne soit possible de distinguer les différents publics comptabilisés dans cette catégorie. Par ailleurs, l'enregistrement de la demande au 115 (qui ne se fait désormais plus que toutes les deux semaines, tant la demande a augmenté) ne permet pas de rendre compte de l'ensemble des personnes privées de logement personnel (en raison notamment d'un non-recours important). La nécessité d'une amélioration des modes de collecte pour appréhender ces populations de manière plus exhaustive et homogène sur l'ensemble des territoires se fait sentir.

a) Les personnes sans domicile

D'après les résultats du recensement de la population, on peut dire que la région AURA compte au minimum 13 680 personnes sans-abris ou vivant dans des habitations mobiles.

TABLEAU 3 : PERSONNES SANS ABRI, EN HABITATIONS MOBILES OU MARINIERS

	Nombre de personnes en habitations mobiles, sans abri ou mariniers
Ain	1 054
Allier	1 207
Ardèche	507
Cantal	423
Drôme	711
Isère	1 941
Loire	930
Haute-Loire	214
Puy-de-Dôme	2 830
Rhône	2 607
Savoie	388
Haute-Savoie	874
Région	13 686

Source : INSEE, RGP 2013.

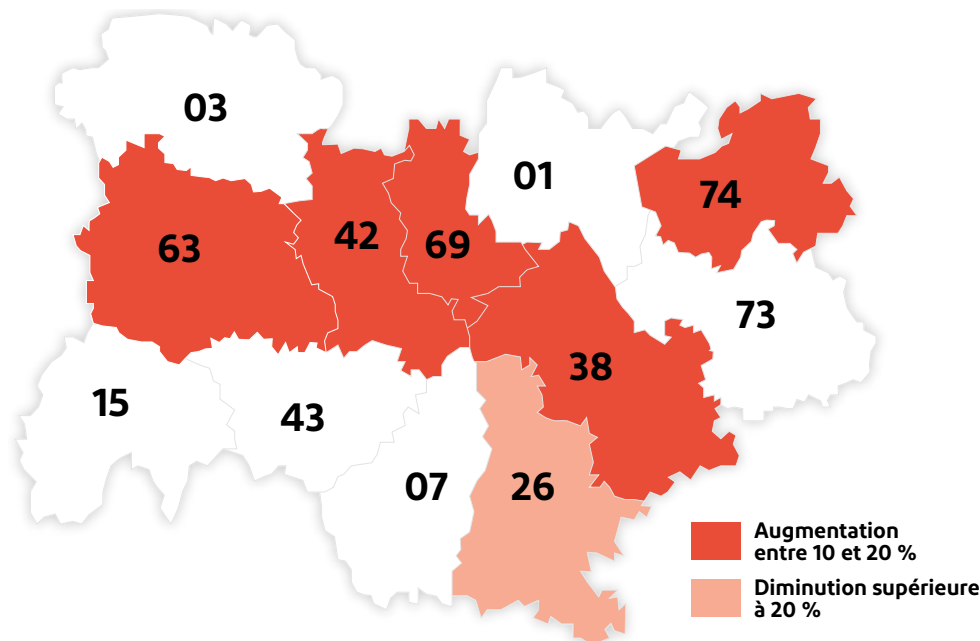
Sur l'agglomération lyonnaise, le dernier dénombrement inter associatif des personnes en absence de logement ou d'hébergement stable a été effectué en 2008 par le réseau "Personne dehors" et la MRIE. Le dénombrement s'est accompagné d'enquêtes qualitatives pour caractériser les besoins des personnes sans-abris. Sur la période de l'enquête - du 15 au 28 septembre 2008 - 1 038 personnes sans logement/hébergement fixe avaient été recensées, avec des motifs variés à l'origine de leur situation (problèmes administratifs, arrivée récente sur l'agglomération lyonnaise, rupture conjugale, rupture d'hébergement chez un tiers etc.) et une ancienneté marquée, puisque la moitié des ménages interrogés étaient dans cette situation depuis plus d'un an. Ce type de dénombrement est tout à fait complémentaire aux données recueillies par les dispositifs car leur saturation accroît le phénomène de non-recours et place nombre de sans-abris dans l'invisibilité.

LA DEMANDE AU 115

Entre l'hiver 2015-2016 et l'hiver 2016-2017, **sur les 6 départements de la région suivis par le baromètre 115, 5 enregistraient une hausse de 10 à 20 % du nombre de demandeurs différents d'hébergement**. Le département de la Drôme enregistrait une diminution du nombre de demandeurs différents d'hébergement supérieure à 20 %.

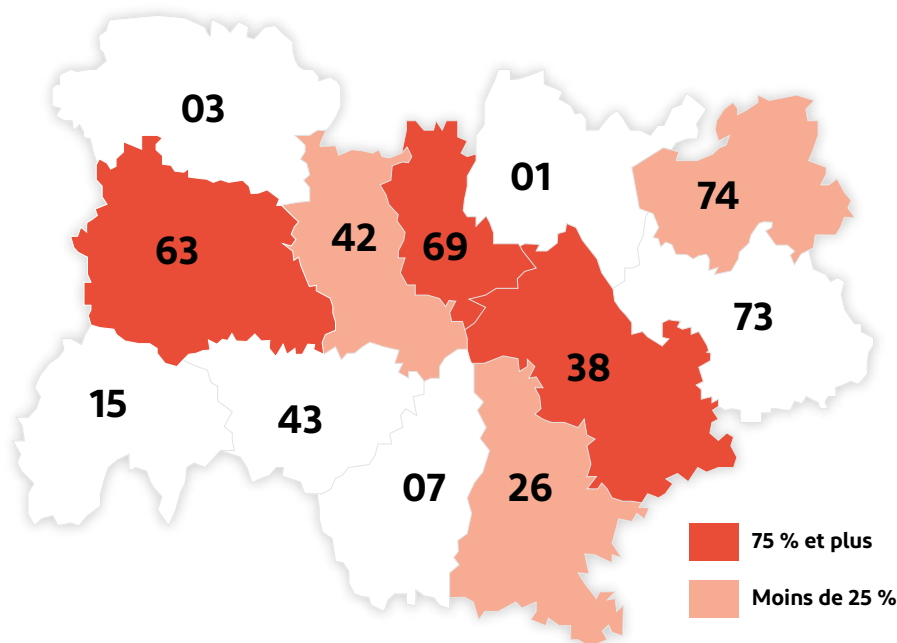
Dans le département du Rhône, 8 664 ménages différents ont appelé le 115 en 2017, ce qui représente 14 136 personnes dont 68 % étaient des adultes isolés. Dans ce même département les ménages doivent en moyenne appeler 9 fois le 115 pour avoir une réponse d'hébergement, qui peut correspondre à une mise à l'abri pour une nuit uniquement.

CARTE 1 : ÉVOLUTION DU NOMBRE DE DEMANDEURS DIFFÉRENTS PAR DÉPARTEMENT ENTRE L'HIVER 2015/2016 ET L'HIVER 2016/2017



Alors que la pénurie des places est une réalité pour l'ensemble du territoire, les départements du Rhône, de l'Isère et du Puy-de-Dôme se trouvent confrontés à une situation très critique puisque le taux de réponse négative, faute de place d'hébergement disponible est supérieur à 75 % (82 % pour le Rhône sur l'année 2017).

CARTE 2 : TAUX DE NON-ATTRIBUTION FAUTE DE PLACES DISPONIBLES PAR DÉPARTEMENT PENDANT L'HIVER 2016-2017



Source : Baromètre 115 FNARS, 2016-2017.

b) Les personnes vivant en bidonvilles et squats

Les données de la DIHAL sur le recensement métropolitain des bidonvilles (qui peuvent aussi être des grands squats) indiquent que 1 064 personnes en région Auvergne-Rhône-Alpes y vivent en avril 2017. Ces bidonvilles se répartissent en 82 sites sur 7 départements. En octobre 2016, la DIHAL en comptait 57, soit 25 nouveaux sites ont vu le jour en 7 mois. La moitié des sites recensés par la DIHAL se situent dans le département du Rhône (43 sites), sachant que le département de l'Isère compte également un nombre de sites élevé (19).

**TABLEAU 4 : ÉTAT DES LIEUX DES CAMPEMENTS, GRANDS SQUATS ET BIDONVILLES
DANS LA RÉGION**

	Nombre de sites	Évolution du nombre de sites entre octobre 2016 et avril 2017
Ain	5	NR
Rhône	43	+ 26
Isère	19	- 8
Loire	1	0
Haute-Savoie	3	+ 1
Puy-de-Dôme	4	+ 2
Drôme	7	+ 3
Région	82	+ 25
France	571	+ 32

Source : Enquête DIHAL, octobre 2016 et avril 2017.

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.).



Zoom - L'état des lieux des squats et bidonvilles dans l'agglomération lyonnaise

Une étude menée par l'Alpil sur l'agglomération lyonnaise en avril 2017 estimait que 150 ménages européens résidaient en bidonville. 17 sites ont été recensés, dont la taille varie de 2 à 52 ménages par site, certaines familles ayant connu différents lieux de vie au gré des ruptures dans leur parcours, des évacuations et des expulsions de terrains. Ce sont en effet presque 3 bidonvilles sur 4 qui ont été expulsés au cours de l'année 2017 sur l'agglomération. L'expulsion permanente de ces ménages ne fait qu'aggraver leur situation en entraînant des ruptures dans les relations et démarches engagées avec les acteurs associatifs pour favoriser l'accès aux droits de ces personnes (la scolarisation des enfants, l'accès aux soins, l'accès à l'hébergement ou au logement, etc.). À défaut d'une politique de résorption des bidonvilles, cette logique actuelle pérennise l'existence de ces formes d'habitat précaire aux dépens des personnes qui y vivent et de leurs conditions de vie.

**TABLEAU 5 : RECENSEMENT ASSOCIATIF DES BIDONVILLES
DANS L'AGGLOMÉRATION LYONNAISE**

	Nombre de sites	Nombre d'expulsions	Taux d'expulsion
Villeurbanne	8	5	
Lyon 1	1	1	
Lyon 2	1	0	
Lyon 3	2	2	
Lyon 4	2	2	
Lyon 9	3	2	
Total	17	12	70 %

Source : ALPIL, 2017.

Il en va de même pour les squats dont le taux d'expulsion s'élève à presque 70 % pour 19 sites et 247 ménages. Il s'agit pour la majorité d'appartements isolés, hormis dans le cas de réquisitions de bâtiments. La photographie dont nous disposons ici n'est que partielle puisqu'elle est établie à un temps t et à partir du suivi de deux acteurs de terrains.

**TABLEAU 6 : RECENSEMENT ASSOCIATIF DES SQUATS
DANS L'AGGLOMÉRATION LYONNAISE**

	Nombre de ménages	Nombre de sites	Nombre d'expulsions	Taux d'expulsion
Villeurbanne	154	6	3	
Lyon 1	6	1	1	
Lyon 3	15	1	1	
Lyon 7	18	6	5	
Lyon 8	1	1	1	
Lyon 9	40	4	2	
Total	247	19	13	68 %

Source : ALPIL, Collectif Amphi Z, 2017.

2. LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT

a) L'évolution de la demande HLM

En fin d'année 2017, la demande de logement social dans la région AURA est en hausse, avec une augmentation de plus de 8 % en moyenne par rapport au début d'année. Un tiers de ces demandes se situent dans le département du Rhône (près de 72 000), les autres départements les plus concernés étant l'Isère (près de 30 000 demandes) et la Haute-Savoie (près de 23 000 demandes).

Manifestement, il est beaucoup plus long d'obtenir un logement en Haute-Savoie que dans le Cantal. Nous notons surtout qu'il y a en file active, à l'échelle régionale, environ 3 fois plus de demandeurs (au 31/12 d'une année donnée) que de logements attribués sur cette même année, soit un délai théorique d'écoulement de la demande de près de 3 ans et demi : si on gelait la liste des demandeurs, il faudrait, au rythme actuel des attributions, 3 ans et demi pour traiter toutes les demandes. Or, en général, les ménages qui ont obtenu un logement en 2016 l'ont eu en moins d'un an. Cela peut interroger sur l'efficacité du système. Que se passe-t-il pour les autres ? Abandonnent-ils leur demande ? Trouvent-ils une solution par ailleurs ? Font-ils une nouvelle demande ?

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

	Demande active au 1 ^{er} janvier 2017	Demande active au 31 décembre 2017	Évolution de la demande active entre 01/01 et 31/12	Radiation pour attribution	Ancienneté moyenne de la demande (en mois) satisfaite en 2016
Ain	13 334	14 297	7,22 %	5 883	6
Allier	6 084	7 707	26,68 %	2 281	6
Ardèche	4 772	5 211	9,20 %	1 672	5
Cantal	1 592	1 889	18,66 %	1 057	4
Drôme	12 923	12 837	- 0,67 %	3 262	10
Isère	27 966	29 618	5,91 %	9 143	10
Loire	13 688	13 829	1,03 %	6 320	5
Haute-Loire	2 267	2 404	6,04 %	1 025	5
Puy-de-Dôme	15 662	19 268	23,02 %	4 987	9
Rhône	65 557	72 716	10,92 %	14 296	13
Savoie	11 148	11 545	3,56 %	3 669	10
Haute-Savoie	22 113	22 873	3,44 %	4 430	15
Région	197 106	214 194	+ 8,67 %	58 025	8

Source : DREAL, 2017.

b) La mobilité dans le parc locatif privé et public

La mobilité résidentielle des ménages est de plus en plus difficile et contrainte dans les zones les plus détendues de la région alors qu'on connaît ses effets collatéraux importants dans de multiples domaines (projets familiaux, liés à l'emploi...). Ainsi selon Clameur, on observe une forte inflexion dans le parc privé sur la période 2004-2017 : la part des ménages rhônalpins ayant emménagé dans un nouveau logement est passée de 33 % en 2004 à 27 % en 2017.

Alors que la mobilité dans le parc HLM est passée sous la barre des 10 % depuis plusieurs années au niveau national, la région Auvergne-Rhône-Alpes se maintient globalement à un niveau légèrement supérieur (10,5 %). Les départements les moins tendus enregistrent des taux de mobilité plus importants (comme le Cantal ou la Haute-Loire avec respectivement 15,7 % et 12,7 % de mobilité) ; en revanche, le Rhône et plus encore la Haute-Savoie sont confrontés à une faible rotation de leurs logements sociaux (avec respectivement 9,4 % et 7,9 %), ce qui complique d'autant l'accès à ces logements pour de nouveaux ménages aux ressources modestes.

TABLEAU 8 : MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ ET SOCIAL (EN %)

	Mobilité résidentielle dans le parc locatif privé (moyenne 1998-2017)	Mobilité dans le parc HLM en 2016
Ain	30.3	11.8
Allier	27.1	11.4
Ardèche	31.1	11.5
Cantal	27.1	15.7
Drôme	30.2	10.7
Isère	33.8	10.8
Loire	24.7	11.5
Haute-Loire	25.9	12.7
Puy-de-Dôme	32.2	11.5
Rhône	24.9	9.4
Savoie	28.1	10.8
Haute-Savoie	31.9	7.9
Auvergne	31.4	nd
Rhône-Alpes	27	nd
Nouvelle région AURA	nd	10.5

Source : Clameur, CGDD/RPLS, 2017.

c) Les difficultés d'accès à l'habitat pour les Gens du voyage

Dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, le nombre de ménages vivant en résidence mobile avec un ancrage territorial et un besoin en habitat adapté à leur mode de vie est estimé à 2 519 soit plus de 10 000 personnes.

TABEAU 9 : MÉNAGES VIVANT EN RÉSIDENCE MOBILE EN 2016

	Nombre de ménages concernés	Estimation du nombre de personnes concernées
Ain	150	Entre 500 et 750
Allier	184	Entre 920 et 1 150
Ardèche	80	Entre 320 et 400
Cantal	10	Entre 40 et 50
Drôme	63	Entre 252 et 315
Isère	290	Entre 1 160 et 1 450
Loire	272	Entre 1 088 et 1 360
Haute-Loire	70	Entre 280 et 350
Puy-de-Dôme	120	Environ 600
Rhône	700	Entre 2 800 et 3 500
Savoie	300	Entre 1 200 et 1 500
Haute-Savoie	280	Entre 1 120 et 1 400
Région	2 519	10 280 (estimation basse) 12 825 (estimation haute)

Source : FNASAT, Ancrage et besoins en habitat des occupants permanents de résidence mobile, 2016, p 37.

3. LES MAUVAISES CONDITIONS DE LOGEMENT

Le parc de logement 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.

a) L'habitat indigne et le surpeuplement

L'ampleur des phénomènes d'habitat indigne et de surpeuplement dans les territoires reste mal renseignée au niveau de la statistique publique. Pour les appréhender, au moins partiellement, l'étude des recours DALO déposés permet de recenser des situations auxquelles aucune réponse n'a été apportée en amont. Dans la région, 232 ménages ont ainsi déposé un recours DALO en 2017 au motif qu'ils vivent « dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux », et 1 162 ménages parce qu'ils habitent des logements sur-occupés ou non décents. Ils représentent respectivement 2.7 % et 4.3 % de l'ensemble des recours déposés dans la région.

La comparaison du taux de décisions favorables pour ces deux motifs au taux de décisions favorables pour l'ensemble des motifs des recours DALO, montre que pour la majorité des départements de la région, ce taux est inférieur voire très inférieur au taux de décisions favorables pour l'ensemble des motifs des recours DALO. Deux éléments permettent d'expliquer cette différence :

> Premièrement, cela signifie que ces deux motifs sont difficiles à faire reconnaître donc que les ménages ne sont pas reconnus prioritaires. A fortiori, la sur-occupation ou la non-décence du logement, n'est reconnue que si d'autres motifs sont associés: il faut également justifier de la présence d'un enfant mineur ou d'une personne handicapée dans le logement, en complément du constat de non-décence du logement ou de la preuve de sur-occupation.

> Deuxièmement, cette différence s'explique par la difficulté pour les ménages de qualifier leur situation car les critères qui constituent les motifs des recours sont complexes (le surpeuplement par exemple est apprécié selon les normes minimales de superficie définies par la CAF, avec un seuil fixé à 9 m² pour une personne, 16 m² pour deux personnes, plus 9 m² par personne supplémentaire).

TABLEAU 10 : RECOURS DALO AU MOTIF DE LOCAUX IMPROPRES À L'HABITATION, INSALUBRES OU DANGEREUX

	Recours reçus	Décisions favorables	Logement ou hébergement suite à l'offre	Taux de décisions favorables pour ces deux motifs	Taux de décisions favorables pour l'ensemble des recours DALO
Ain	7	4	3	57 %	83,3 %
Allier	1	1	0		
Ardèche	1	1	1	100 %	97,9 %
Cantal	0	0	0		
Drôme	7	1	0	14 %	29,4 %
Isère	20	8	0	40 %	30,6 %
Loire	3	0	0	0 %	37,8 %
Haute-Loire	0	0	0		
Puy-de-Dôme	12	7	2	58 %	45,0 %
Rhône	119	29	17	24 %	36,4 %
Savoie	10	3	1	30 %	49,7 %
Haute-Savoie	52	16	14	31 %	35,7 %
Région	232	70	38	30 %	37,0 %
France	8 365	2 033	1 626	24 %	32,7 %

Source : DREAL, 2017.

NB : Bien que les motifs ne concernent que les recours logement, les décisions favorables comprennent également les réorientations et donc la colonne logement/hébergement suite à offre comprend également les personnes réorientées qui ont été accueillies. Idem pour le tableau suivant.

TABLEAU 11 : RECOURS DALO AU MOTIF DE LOGEMENT NON DÉCENT OU SUR-OCCUPÉ, EN PRÉSENCE D'UNE PERSONNE HANDICAPÉE OU MINEURE¹

	Recours reçus	Décisions favorables	Logement ou hébergement suite à l'offre	Taux de décisions favorables pour ces deux motifs	Taux de décisions favorables pour l'ensemble des recours DALO
Ain	37	11	5	30 %	83,3 %
Allier	3	3	0		
Ardèche	9	7	2	78 %	97,9 %
Cantal	0	0	0		
Drôme	17	3	1	18 %	29,4 %
Isère	76	31	21	41 %	30,6 %
Loire	11	0	0	0 %	37,8 %
Haute-Loire	0	0	0		
Puy-de-Dôme	20	8	7	40 %	45,0 %
Rhône	678	140	88	21,0 %	36,4 %
Savoie	30	11	9	37 %	49,7 %
Haute-Savoie	281	93	89	33 %	35,7 %
Région	1 162	307	222	26 %	37,0 %
France	26 857	7 669	5 883	29 %	32,7 %

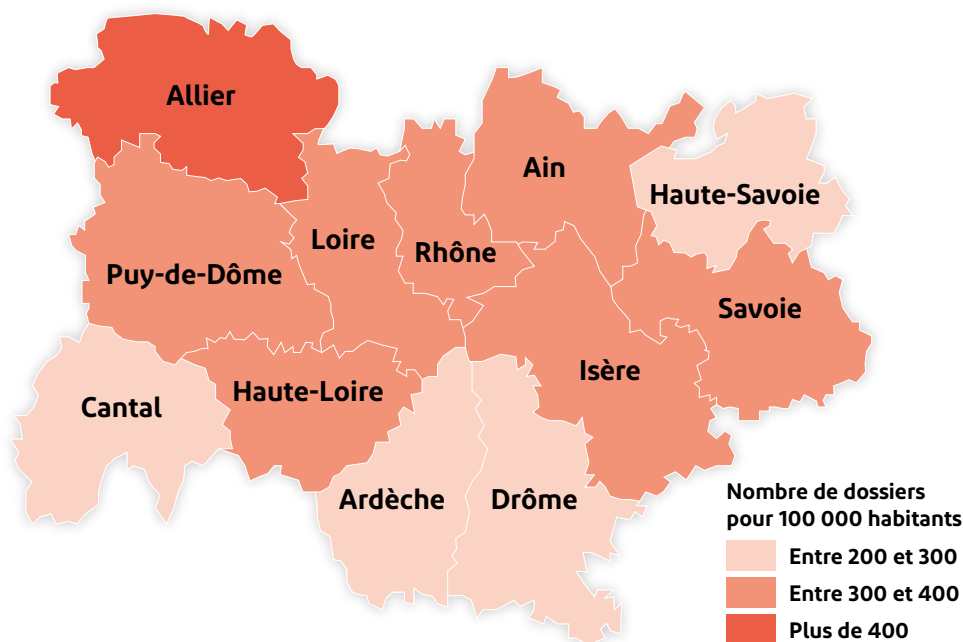
Source : DREAL, 2017.

¹ Ces deux motifs sont constitués par le cumul des critères « logement non-décent » et personne handicapée ou personne handicapée à charge ou enfant mineur ; « logement sur occupé » et personne handicapée ou personne handicapée à charge ou enfant mineur.

4. LES DIFFICULTÉS POUR SE MAINTENIR DANS LE LOGEMENT

a) Le surendettement des ménages

Les situations de surendettement peuvent conduire aux impayés de loyer et dans les cas les plus graves à l'expulsion du domicile. En Auvergne-Rhône-Alpes, 21 859 ménages ont dû déposer un dossier de surendettement en 2016. Le cas du département de l'Allier est particulièrement préoccupant car on compte 516 dossiers de surendettement déposés pour 100 000 ménages, alors que la moyenne régionale se situe à 341 dossiers et la moyenne nationale à 370 dossiers. Ce département enregistre une hausse importante de 15,2 % d'assignations pour impayés de loyers entre 2015 et 2016.



Source : Commissions départementales de la Banque de France, 2016.

LES DETTES LIÉES AU LOGEMENT DANS LE SURENDETTEMENT

Le loyer et les charges liées au logement pèsent dans l'endettement des ménages, et plus encore les emprunts immobiliers. Pour l'année 2016, la Banque de France estime le poids que les dettes immobilières représentent à plus du tiers de l'endettement global des ménages en moyenne dans la région, avec des proportions plus élevées dans des départements comme l'Ardèche (49 %) ou la Haute-Loire et l'Ain (43 %). Derrière ces chiffres on retrouve les situations des accédants à la propriété qui basculent dans la précarité économique.

b) Les ménages expulsés

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 ».

LES MÉNAGES ASSIGNÉS EN JUSTICE POUR IMPAYÉS DE LOYERS EN 2016

Entre 2015 et 2016, le nombre des assignations en justice pour impayés de loyer est en baisse dans 9 départements sur 12. Cela correspond à une tendance nationale (- 2 %), légèrement plus marquée dans la région AURA (- 3,3 %). Ce constat doit être toutefois nuancé car la tendance sur 5 ans reste celle d'une hausse (+ 5,7 % d'assignations en moyenne dans la région) avec des augmentations particulièrement fortes dans les départements de l'Ardèche (+ 27,8 %), l'Allier (+ 15,2 %) ou la Drôme (+ 10,4 %). Le département du Cantal se distingue tant par une hausse annuelle très forte (+ 25,6 %) que par une augmentation très forte sur la période 2012/2016 (+ 43 %). Sur cette période de 5 ans, le nombre des assignations est en constante hausse dans l'ensemble des départements.

TABEAU 12 : ASSIGNATIONS EN JUSTICE POUR IMPAYÉS DE LOYER

	2016	Évolution 2016/2015 (%)	Évolution de 2016/2012 (%)
Ain 1 058	1 058	- 0.9 ↘	+ 8.9 ↗
Allier	613	- 2.5 ↘	+ 15.2 ↗
Ardèche	478	- 1.8 ↘	+ 27.8 ↗
Cantal	196	+ 25.6 ↗	+ 43 ↗
Drôme	1 088	- 0.45 ↘	+ 10.4 ↗
Isère	2 758	+ 8.9 ↗	+ 3.6 ↗
Loire	1 680	- 6.4 ↘	+ 7.6 ↗
Haute-Loire	188	- 4 ↘	+ 3.9 ↗
Puy-de-Dôme	943	+ 3.5 ↗	+ 8.5 ↗
Rhône	5 016	- 6.1 ↘	+ 8.3 ↗
Savoie	722	- 2.9 ↘	+ 4.8 ↗
Haute-Savoie	1 793	- 3.8 ↘	+ 6.2 ↗
Région	16 533	- 3.3 ↘	+ 5.7 ↗
France	155 283	- 2 ↘	+ 5.2 ↗

Source : Ministère de la Justice, 2016.

LES DÉCISIONS D'EXPULSION POUR IMPAYÉS DE LOYER PAR DÉPARTEMENT EN 2016

En 2016, 13 990 ménages ont fait l'objet d'une décision d'expulsion dans la région AURA (soit 85 % des ménages assignés). **Tout comme pour les assignations**, sur la période 2012-2016, le nombre de décisions d'expulsions pour impayés de loyer est partout à la hausse. L'augmentation moyenne est de 14 % dans la région, mais atteint 31 % dans la Drôme et 37 % dans la Haute-Loire.

TABLEAU 13 : DÉCISIONS D'EXPULSION POUR IMPAYÉS DE LOYER EN 2016

Département et siège du TI	Expulsions pour impayés de loyers en 2016		Évolution des décisions 2012-2016 (%)
	Nombre de décisions	% de décisions d'expulsion ferme sans délai	
Ain	911	60	+ 6.2
Allier	498	76.5	+ 16.6
Ardèche	373	63.3	+ 26
Cantal	126	43.7	+ 27.3
Drôme	919	60.6	+ 31.3
Haute-Loire	164	58.5	+ 36.7
Isère	2210	66.3	+ 4.3
Loire	1392	60.3	+ 25.3
Puy-de-Dôme	791	67.1	+ 8.8
Rhône	4502	58.9	+ 11.8
Savoie	646	72.9	+ 29.5
Haute-Savoie	1458	71.7	+ 13.1
Région	13 990	NR	+ 14.4
France	123 359	61	+ 7.2

Source : Ministère de la Justice, 2016.

LES CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE RÉALISÉS DANS LA RÉGION

L'intervention de la force publique au terme d'une procédure d'expulsion locative a augmenté dans la région en 2016 avec 92 interventions effectives supplémentaires. Au terme de la procédure, 1 270 ménages ont ainsi fait l'objet d'une expulsion avec le concours de la force publique (CFP). Le nombre d'expulsions est particulièrement élevé dans les départements du Rhône et de l'Isère (avec respectivement 288 et 275 expulsions). Par ailleurs, deux départements se distinguent par une hausse prononcée des interventions entre 2015 et 2016 : la Haute-Savoie enregistre 95 interventions supplémentaires et 50 pour la Loire.

TABLEAU 14 : EXPULSIONS LOCATIVES AVEC DEMANDES DE CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE

	2015			2016			Évolution des interventions effectives entre 2015 et 2016 (en nombre)
	Demandes de concours	Concours accordés	Intervention effectives	Demandes de CFP	CFP accordés	Interventions effectives	
Ain	336	200	185	270	203	111	- 74
Allier	NR	NR	NR	183	113	51	+ 16.6
Ardèche	135	60	23	124	78	23	0
Cantal	26	10	6	19	3	3	- 3
Drôme	333	216	81	270	242	80	- 1
Isère	702	559	315	819	490	275	- 40
Loire	489	397	143	462	334	193	+ 50
Haute-Loire	42	29	13	65	30	11	- 2
Puy-de-Dôme	256	202	4	212	189	9	+ 5
Rhône	1 734	1 556	288	1 725	1 345	288	0
Savoie	135	126	66	265	195	77	+ 11
Haute-Savoie	207	153	54	546	235	149	+ 95
Région	4 395	3 508	1 178	4 960	3 457	1 270	+ 92

Source : DIHAL, 2016.

DEUXIÈME PARTIE : LE SUIVI DES POLITIQUES DU LOGEMENT DANS LES TERRITOIRES

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.

a) La production de nouveaux logements est-elle suffisante et adaptée ?



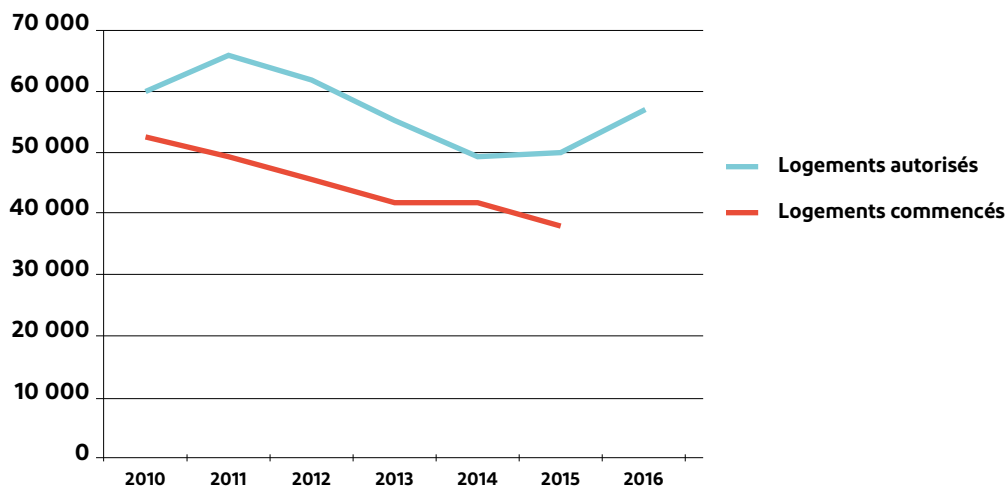
LA CONSTRUCTION GLOBALE

La production de logement sur l'ensemble de la région marque un repli durant la période 2011-2015 avec un recul très prononcé entre 2014 et 2015, années au cours desquelles les logements autorisés n'ont pas dépassé la barre symbolique de 50 000. La situation est inquiétante quand on sait que les experts locaux évaluent les besoins en logements neufs pour les seuls départements de Rhône-Alpes autour de 55 000 pour renouveler le stock et répondre aux besoins de l'accroissement du nombre de ménages à loger chaque année. Cette insuffisance de l'offre de logement met en tension l'ensemble des segments du marché et constitue une des causes principales de la crise durable à laquelle nous sommes confrontés, laquelle se répercute en bout de chaîne sur les ménages les plus démunis. La construction est en progression sur 2016 et 2017 mais les efforts devront être maintenus à ce niveau pendant de nombreuses années encore avant que le déficit cumulé ne soit compensé.

TABLEAU 15 : ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION SUR LA RÉGION ENTRE 2010 ET 2016

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Logements autorisés	59 765	64 614	61 380	54 797	48 958	49 698	57 388
Logements commencés	52 266	49 357	44 947	41 694	41 508	36 994	NR

Source : SOES, Sitadel



TABEAU 16 : DÉTAILS DE LA CONSTRUCTION NEUVE PAR DÉPARTEMENTS, À FIN SEPTEMBRE 2017

Dépt	Nombre de logements mis en chantier (à fin septembre)	Glissement en cumul annuel (en %)
Ain	4 000	+ 20,1 %
Allier	900	+ 18,1 %
Ardèche	1 800	+ 9,6 %
Cantal	600	+ 8,4 %
Drôme	2 700	- 6,2 %
Isère	8 400	+ 38,8 %
Loire	2 400	- 8,7 %
Haute-Loire	800	+ 12 %
Puy-de-Dôme	3 600	+ 8,5 %
Rhône	13 500	+ 7,6 %
Savoie	4 000	+ 1,9 %
Haute-Savoie	10 900	+ 16,8 %
Région	53 700	+ 12,4 %
France	404 000	+ 19,8 %

Source : SDES, Sit@del2 2017.

LE PARC LOCATIF SOCIAL

Le parc locatif social disponible est en augmentation régulière depuis 2012 sur la région et chacun de ses départements. Le département du Rhône représente près d'un tiers de la production régionale.

TABLEAU 17 : EVOLUTION DU PARC DISPONIBLE SUR LA RÉGION ENTRE 2012 ET 2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de logements du parc locatif social	513 841	520 729	527 391	535 943	545 087	554 503
Dont nombre de logements mis à la location	504 926	512 474	519 292	527 714	536 191	546 010

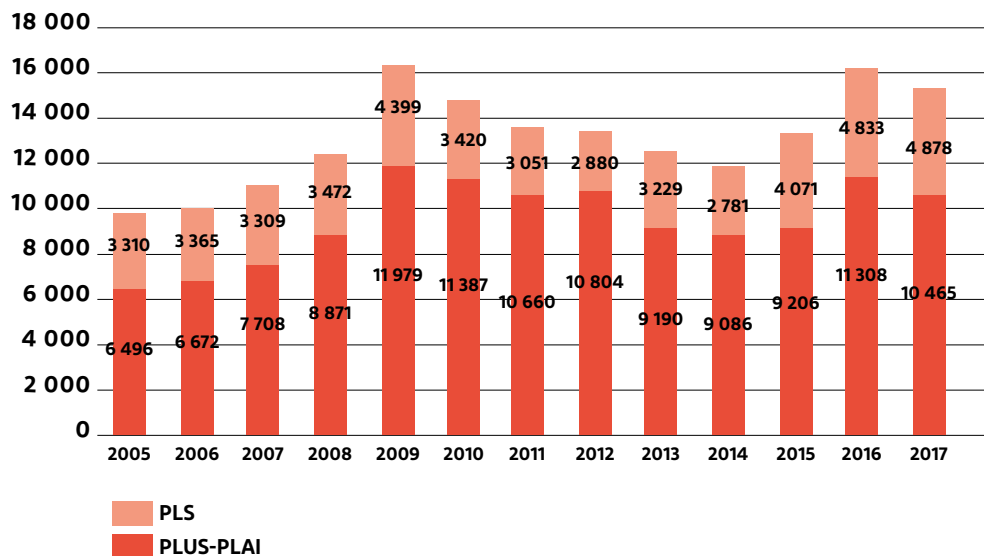
LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX FINANCÉS EN 2017

L'évolution des logements sociaux financés renseigne les décisions administratives de financement : un nombre, certes réduit, de ces logements ne verra pas le jour mais il reflète l'effort fourni d'année en année en faveur du logement social.

Le nombre de logements sociaux financés marque un recul sur l'année 2017, plus encore le nombre de logements véritablement sociaux (PLUS et PLAI) qui perdent 843 unités. Autre inquiétude, les départements enregistrent une diminution marquée, comme le département de l'Isère qui connaît une 3^e année de baisse consécutive (- 11,6 % en 3 ans).



TOTAL DE LOGEMENTS FINANCÉS



Source : DREAL 2017.

TABLEAU 18 : LE DÉTAIL DES FINANCEMENTS DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR DÉPARTEMENT

	Logements financés en 2017				2016
Département	Total	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS	Total
Ain	2 051	345	610	1 096	1 903
Allier	292	97	81	114	89
Ardèche	181	41	116	24	312
Cantal	263	31	66	166	79
Drôme	602	195	395	12	1 108
Isère dont Métropole Grenoble	1 969 1 136	626 389	934 452	409 295	2 079
Loire	518	161	341	16	908
Haute-Loire	206	24	88	94	58
Puy-de-Dôme	1 001	285	593	123	1 096
Rhône dont Métropole Lyon	5 233 4 173	1 251 1 043	1 953 1 474	2 029 1 656	5 196 3 900
Savoie	639	182	248	209	948
Haute-Savoie	2 388	713	1 089	586	2 365
Région	15 343	3 951	6 514	4 878	16 141

Source : DREAL 2017.

NB : Certaines opérations financées ne sont pas remontées dans la base de données nationale SISAL (système d'information pour le suivi des aides au logement) et n'ont pu y être intégrées. Les données présentées ici diffèrent donc de la base nationale car elles ont été confirmées par les territoires de gestion des aides à la pierre. De plus, il s'agit des logements locatifs sociaux financés hors ANRU.

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

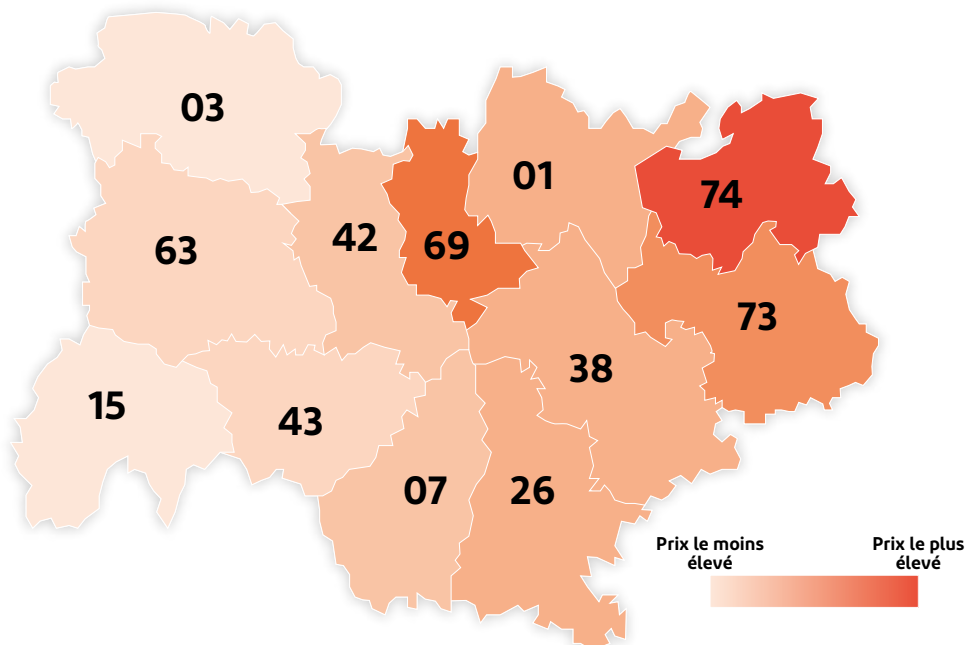
La progression des prix de l'immobilier et des loyers, qui s'est accélérée au cours de la décennie 2000, notamment dans les grandes villes, a considérablement aggravé la situation des ménages les plus modestes et fragilisé de nouvelles catégories de la population auparavant épargnées par la crise du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

a) Le coût du logement est-il régulé ?

LES PRIX DE L'IMMOBILIER

Les prix dans les logements anciens

Dans le logement ancien, on constate une évolution sur 5 ans inverse entre les maisons et les appartements. Pour les maisons, on constate plutôt une hausse des prix dans la plupart des départements (sauf la Haute-Loire, la Drôme, le Rhône et l'Ain). Pour les appartements, en revanche, les évolutions sont plus disparates avec de nombreuses baisses sur 5 ans, notamment dans les départements peu tendus à l'exception notoire de la Haute-Savoie (- 0,2 %) où les prix sont les plus élevés de toute la région (3 290 €/m²).



Source : PERVAL, Notaires de France (données collectées entre le 1/06/2017 et le 31/08/2017).

TABLEAU 19 : PRIX MÉDIANS DE L'IMMOBILIER DANS L'ANCIEN EN 2017, ET ÉVOLUTION SUR 5 ANS

	Maisons anciennes			Appartements anciens		
	Prix médian maison €	Évolution sur un an %	Évolution sur 5 ans	Prix médian appartement €/m²	Évolution sur un an %	Évolution sur 5 ans
Ain	1 800	- 2.4	0	1 890	+ 9.8	+ 1.6
Allier	980	+ 9.9	+ 1.2	960	- 7.2	- 4.9
Ardèche	1 580	- 0.4	+ 5.2	1 440	+ 7.1	- 3.8
Cantal	800	- 18.2	+ 7	1 020	+ 0.9	- 24.8
Drôme	1 840	+ 1	- 2.1	1 420	+ 3	- 4.6
Isère	1 950	+ 1.6	+ 2.6	2 100	- 0.2	- 6.7
Loire	1 510	+ 6.3	+ 0.3	940	- 3.5	- 23.6
Haute-Loire	1 120	- 2.6	- 4.5	1 070	+ 2.1	- 9.3
Puy-de-Dôme	1 520	- 1.9	3.3	1 740	+ 5.3	+ 6.7
Rhône	2 580	+ 2	0	2 920	+ 3	+ 1.5
Savoie	2 160	+ 5.5	+ 10.3	2 710	- 2.9	0.4
Haute-Savoie	3 140	- 3	+ 1.4	3 290	+ 0.5	- 0.2

Source : Notaires de France 2017.

Les volumes des ventes en région dans les logements neufs

Dans les logements neufs, on constate en Auvergne-Rhône-Alpes une légère baisse de la mise en vente d'appartements (- 2,7% sur une année). En revanche, la mise en vente de maisons individuelles est à la hausse (+ 3,4 %). Cependant, le chiffre concernant les maisons individuelles ne concerne que celles mises en vente par des promoteurs ; l'essentiel des mises sur le marché provient de maîtrise d'ouvrage individuelle.

TABLEAU 20 : MISE EN VENTE DE LOGEMENTS NEUFS (MAISONS ET APPARTEMENTS)

	Maisons individuelles neuves	Appartements neufs
Nombre de logements mis en vente	1 653	17 072
Evolution sur un an	+ 3,4 %	- 2,7 %

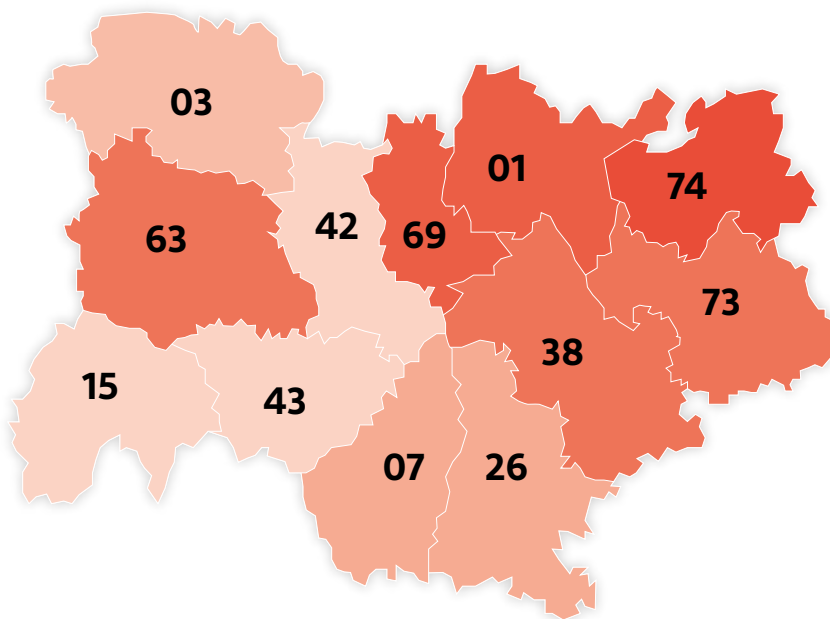
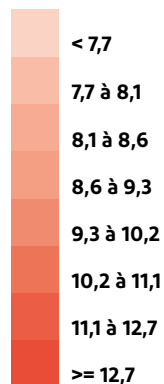
Source : SOeS – ECLN (données du 4^e trimestre 2016 au 3^e trimestre 2017).

LES NIVEAUX DE LOYERS DE MARCHÉ EN 2017

Les évolutions annuelles restent très disparates (comprises entre - 7 % et + 4,8 %) et demanderaient des études locales plus fines. Le niveau moyen de loyer se situe à 11,5 €/m² dans la région. Cependant, il varie pratiquement du simple au double entre des départements comme le Cantal, l'Allier, la Loire ou la Haute-Loire avec des prix autour de 7 €/m², alors que l'on trouve des chiffres supérieurs à 11 €/m² dans l'Ain, le Rhône ou la Haute-Savoie.

LOYERS DE MARCHÉ EN 2017 EN €/M²

Niveau (€/m²)
des loyers
de marché 2017



Source : Clameur, données arrêtées à août 2017.

TABLEAU 21 : LOYERS DE MARCHÉ EN 2017 ET VARIATION ANNUELLE 2000-2017

	Niveau de loyer en 2017 (€/m ²)	Variation 2017 (%)	Variation annuelle moyenne 2000-2017 (%)
Ain	11,3 €/m ²	- 0,8	3,6
Allier	7,7 €/m ²	3,8	1,7
Ardèche	8,4 €/m ²	0,7	2,6
Cantal	7,4 €/m ²	- 7,0	1,7
Drôme	8,5 €/m ²	0,2	0,6
Isère	10,7 €/m ²	- 0,2	2,3
Loire	7,6 €/m ²	- 0,8	2,2
Haute-Loire	7,0 €/m ²	4,8	2,1
Puy-de-Dôme	9,5 €/m ²	- 0,4	2,1
Rhône	12,1 €/m ²	0,4	2,5
Savoie	10,6 €/m ²	3,3	2,2
Haute-Savoie	13,1 €/m ²	0,0	2,2
Auvergne	9,1 €/m²	0,1	2,0
Rhône-Alpes	11,5 €/m²	0,2	2,4
France	12,5 €/m²	- 0,6	2,0

Source : Clameur, données arrêtées à août 2017.

b) La solvabilisation des ménages

TABEAU 22 : NOMBRE DE FOYERS ALLOCATAIRES D'UNE AIDE AU LOGEMENT EN 2017

	Ménages percevant une aide au logement accession	Ménages percevant une aide au logement location	Ensemble des allocataires (location + accession)
Ain	3 177	34 416	37 593
Allier	2 581	29 514	32 095
Ardèche	2 547	19 351	21 898
Cantal	902	9 270	10 172
Drôme	4 280	41 010	45 290
Isère	7 697	99 384	107 081
Loire	5 885	72 010	77 895
Haute-Loire	1 876	15 131	17 007
Puy-de-Dôme	4 128	60 054	64 182
Rhône	7 483	197 966	205 449
Savoie	1 650	29 652	31 302
Haute-Savoie	1 725	38 972	40 697
Région	43 931	646 730	690 661

Source : PER-CAF, juin 2017.



ZOOM : L'impact de la baisse des APL sur le reste-à-vivre des ménages

CONTEXTE

L'arrêté du 28 septembre 2017, relatif aux aides personnelles au logement et au seuil de versement de l'aide personnalisée au logement (APL), assorti du Décret n° 2017-1413 du 28 septembre 2017, prévoit une modification des règles de calcul des aides personnelles au logement et du seuil de versement des allocations logement. Le décret s'applique aux prestations dues à compter du 1^{er} octobre 2017. L'impact de cette baisse sur la solvabilisation des ménages est donc encore difficile à évaluer compte-tenu du faible recul dont nous disposons. Cependant, une analyse du budget des ménages en situation de vulnérabilité économique permet d'apprécier les premiers effets de cette baisse. Cette analyse a été menée par l'ALPIL, missionnée par l'agence FAP Auvergne Rhône-Alpes, pour mener cette observation sur une période donnée (octobre 2017 à janvier 2018) à partir de budgets de ménages accompagnés par l'association.

ANALYSE DU BUDGET DE QUATRE MÉNAGES

La baisse des APL est différenciée selon les situations de vie des ménages et se situe entre 3 et 5 €, ce qui est dû à la revalorisation de l'APL en fonction du niveau de loyer. Cette baisse accentue particulièrement la pression financière qui s'exerce sur les ménages aux revenus les plus modestes, et notamment les personnes seules ou les couples sans enfant bénéficiaires du RSA. Les ménages rencontrés dans cette situation témoignent d'un budget journalier contraint, « où le moindre euro compte » pour maintenir un équilibre financier qui ne tient qu'à un fil. L'impact de cette baisse se révèle alors significatif en combinant l'analyse objectivée du budget des ménages à leur récit de vie.

Monographie 1

Monsieur F, sous-locataire d'un logement de transition et bénéficiaire du RSA, dispose d'un budget resserré pour faire face au coût de la vie. Il dispose de 473 € de ressources mensuelles, correspondant au RSA versé, et complété par 252 € d'aides au logement. Le total de ses charges fixes s'élève à 630 € par mois, comprenant les charges liées au logement (loyer, fluides et assurance) et les charges incompressibles pour « sa recherche d'emploi » (téléphonie et assurance voiture). Chaque mois, **Monsieur F dispose donc de 219 € pour vivre, soit en moyenne 7 € par jour**. Dans ce budget, monsieur ne dispose d'aucun filet de sécurité financier en cas d'imprévu. En effet, sur ces 219 € restants, il consacre 160 € de son budget pour s'alimenter et 60 € pour les déplacements. Aucune marge de manœuvre n'est donc possible en cas d'imprévus économiques (frais de santé, habillement, remplacement mobilier, électroménager vétuste etc.). La baisse des APL de 5 € pour Monsieur F représente donc une contrainte supplémentaire dans une gestion serrée de son budget.

Monsieur F dispose donc de 219 € pour vivre, soit en moyenne 7 € par jour.

Monographie 2

Monsieur et Madame B (couple avec enfant) sont bénéficiaires du RSA couple et de la PAJE. Après déduction des charges fixes liées au logement (assurance, fluide, loyer) et des charges incompressibles (assurance voiture, téléphonie, abonnement transport), **le couple dispose d'un reste-à-vivre de 500 € par mois, soit 8 € par jour et par personne** pour l'alimentation, les vêtements ou la santé. Le couple ne dispose d'aucune marge de manœuvre pour les loisirs ou sorties et fait difficilement face aux imprévus de la vie. Le couple a budgété 400 € d'alimentation mensuelle (ce qui équivaut à 1 €50 par repas par personne) et 20 € pour les vêtements. Une fois ces montants de dépenses retirés, la famille dispose de 130 € supplémentaires en cas de coups durs ou d'imprévus. « Nous avons dû acheter un nouveau réfrigérateur car le nôtre, trop vieux, est tombé en panne. Nous avons dû économiser plus de 3 mois avant de pouvoir en acheter un d'occasion sur leboncoin en compressant notre budget alimentation » déclare Madame B.

Le couple dispose d'un reste-à-vivre de 500 € par mois, soit 8 € par jour et par personne.

Monographie 3

La baisse de 5 € des APL, certes substantielle, peut venir également s'ajouter à une situation liée au logement tendue pour des ménages qui font un effort financier très important pour payer leur loyer (jusqu'à 60 % de leur budget). C'est notamment le cas de ménages aux ressources fluctuantes, qui, suite à une dégradation de leur niveau de vie (séparation, décès, ou perte d'emploi), se retrouvent dans une situation financière extrêmement précaire sur une période plus ou moins longue, le temps de stabiliser leurs ressources ou d'accéder à un autre logement plus abordable. C'est le cas de **Madame Y**, qui réside dans le même logement depuis plus de 20 ans. Suite au décès de son mari, Madame Y tarde à percevoir l'ASPA, minimum retraite pour les personnes âgées.

Madame Y dispose donc d'un reste-à-vivre de 225 € par mois, soit 7€20 par jour.

Madame Y, dans l'attente de sa retraite, perçoit à ce jour 579 € de ressources mensuelles. De ce montant, elle rembourse un trop perçu CAF lié au versement d'une allocation adulte handicapée à laquelle elle ne peut plus prétendre (30 €/mois). Elle vit donc avec 549 € et paye un

loyer résiduel hors charge de 164 €. **Madame Y dispose donc d'un reste-à-vivre de 225 €** par mois pour vivre au quotidien, soit 7 €20 par jour. La fluctuation des ressources liées à un trop perçu CAF et le décès de son conjoint ne permettent pas une gestion budgétaire claire et lisible pour Madame Y. « *Je ne touche jamais la même chose, c'est tous les mois différent... alors je tire 200 € tous les mois, et je vis avec ça. Si il y a une baisse, tant pis, je ne le saurai pas, mais je ne peux pas vivre avec moins tous les mois* » déclare-t-elle. La baisse de 5 € des APL signifie pour Madame Y, le risque imminent d'un impayé de loyer.

Monographie 4

Madame H est locataire d'un logement privé dans le 3^{ème} arrondissement de Lyon avec ses deux enfants, la perte de son emploi et le départ de ses deux plus grands enfants majeurs l'astreignent depuis plus de 2 ans à un suivi budgétaire rigoureux. Madame H a connu une baisse successive de ses ressources et n'est plus en mesure de payer sereinement le loyer courant, avec un taux d'effort supérieur à 60 %. Dans l'attente d'accéder au parc social, la baisse des APL de 5 € est un effort supplémentaire important au quotidien. Actuellement au RSA, Madame H dispose donc, avec les aides au logement comprises, d'un total de 1304 € de ressources pour un loyer charges comprises de 968 €. Sur ces 336 € restant par mois, Madame dépense 50 € d'électricité, 29 € d'assurance et 34 € de communication par mois et **dispose donc de 223 € par mois pour vivre au quotidien avec ses 2 enfants, ce qui signifie 2 €50 par jour et par personne**. La baisse des APL de 5 € vient donc s'ajouter au goulot d'étranglement financier que vit la famille depuis sa perte d'emploi en 2013. D'un loyer qu'elle a d'ores et déjà du mal à assumer, 5 € représente un effort supplémentaire conséquent : « *Tout ce que je veux, c'est de ne pas être en impayé de loyers et c'est tous les jours un peu plus difficile... dans l'attente d'un autre logement moins cher, je ne sais pas combien de temps encore je vais pouvoir tenir.* » déclare Madame H.

Madame H dispose donc de 223 € par mois pour vivre au quotidien avec ses 2 enfants, ce qui signifie 2 €50 par jour et par personne.



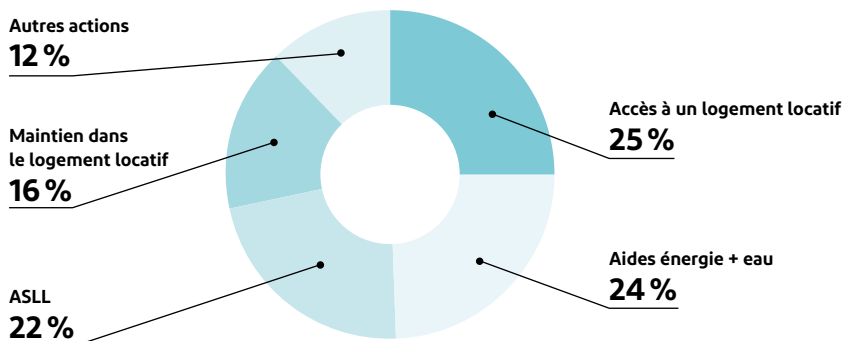
AXE 3 : PLUS DE JUSTICE SOCIALE ET DE SOLIDARITÉ

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 fragilisées par le logement en France, il y a urgence à agir, ce qui implique que la politique sociale du logement renforce les dispositifs de protection des ménages vulnérables.

a) Les dispositifs d'aide à l'accès et au maintien dans le logement sont-ils suffisants ?

LES DÉPENSES FSL DANS LA RÉGION PAR POSTE EN 2016

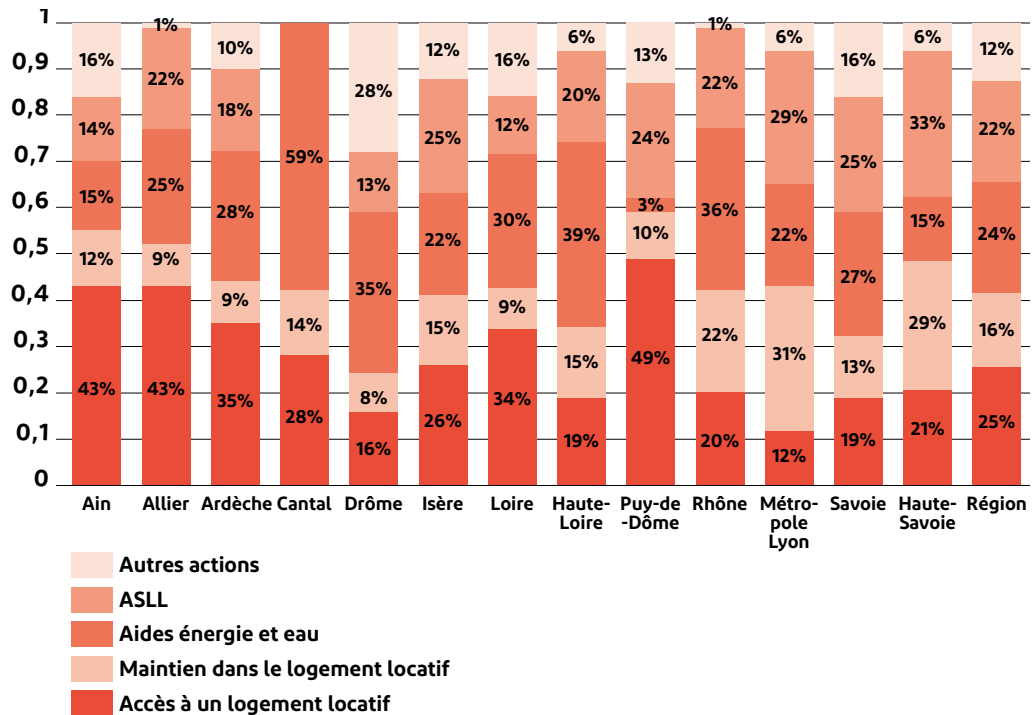
En 2016, le montant consacré au FSL est de 30,1 M€ (hors frais de fonctionnement de gestion), soit une baisse de 6% par rapport à 2015 où le budget s'élevait à 31,9 M€. Cette baisse d'enveloppe s'est en majorité répercutée sur les aides au maintien (- 22 % en volume).



Source : Enquête annuelle prévue par l'article L.16147 du CGCT, CRHH 2017.

LES DÉPENSES FSL PAR POSTES À L'ÉCHELLE DES DÉPARTEMENTS

En moyenne dans la région, les dépenses des Fonds de solidarité pour le logement (FSL) sont orientées vers trois postes principaux : les aides à l'accès au logement (25 %), les aides au paiement de l'énergie et de l'eau (24 %) et l'ASLL (22 %). Chaque département fait toutefois des choix différents en matière d'orientation de ses aides : le Puy-de-Dôme consacre ainsi près de la moitié de son budget aux aides à l'accès (49 %) et le Cantal² 59 % de ses dépenses aux aides à l'énergie et à l'eau.



Source : Enquête annuelle prévue par l'article L.16147 du CGCT, CRHH 2017.

² À noter que dans le Cantal, l'ASLL est internalisé avec un équivalent de 1,5 ETP (8 conseillères). Ce montant n'est pas valorisé financièrement dans le tableau.

b) Quelle action de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ?

Zoom Le programme Habiter Mieux en Rhône-Alpes d'après un bilan de l'ADIL 26 réalisé sur la période 2011-2017

Avec le programme Habiter Mieux, l'ANAH accorde aux ménages en situation de précarité énergétique une subvention assortie d'un accompagnement à la réalisation de travaux, conditionnée à une amélioration de la performance énergétique de leur logement d'au moins 25 % pour les propriétaires occupants et 35 % pour les propriétaires bailleurs et syndicats de copropriétaires.

La région Rhône-Alpes a enregistré en 6 ans (2011-2017) plus de 16 600 dossiers sur le programme Habiter Mieux.

NOMBRE DE DOSSIERS HABITER MIEUX DÉPOSÉS DU 01/01/2011 AU 01/01/2017

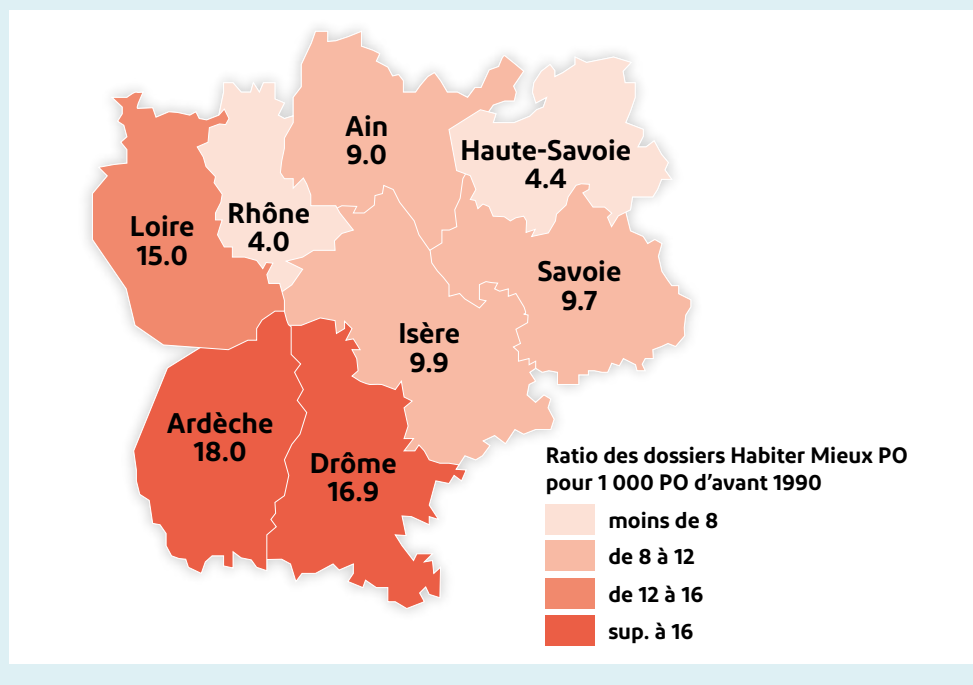
Rhône-Alpes	En 2016	Cumulé au 1 ^{er} janvier 2017	%
PO	2 395	13 375	80 %
PB	464	1 545	9 %
PB organismes agréés	0	6	0 %
Syndicat	342	1 694	10 %
Total	3 201	16 620	100 %

Source : ADIL 26, Rapport Habiter-Mieux en Rhône-Alpes, 2017.



LA RÉPARTITION DES DOSSIERS HABITER MIEUX PAR DÉPARTEMENTS

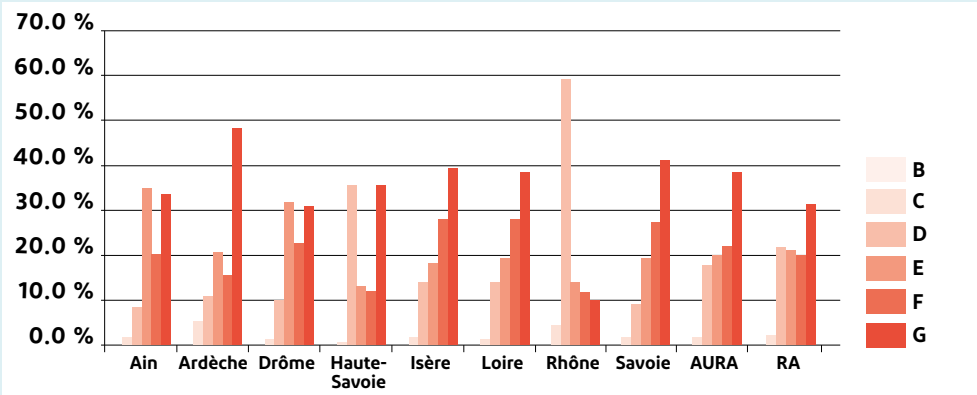
L'impact du programme a varié sensiblement d'un département à l'autre, mais il est le fait des contextes locaux, en particulier du gisement des bénéficiaires potentiels prioritairement touchés via ce programme, à savoir les propriétaires en résidences individuelles.



UN PARC DE MAUVAISE QUALITÉ THERMIQUE

Les logements subventionnés se situent en forte proportion au-delà de l'étiquette énergétique D avec une majorité de logements classés G.

ÉTIQUETTE ÉNERGIE DES LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS AVANT TRAVAUX



Source : ADIL 26, Rapport Habiter-Mieux en Rhône-Alpes, 2017.

QUELQUES INDICATEURS SUR LES TRAVAUX RÉALISÉS

3 projets sur 4 ont porté sur un bouquet de travaux. Le tri gagnant est le pack isolation/menuiseries/chauffage et le montant moyen des travaux est de l'ordre de 20 000 €.

RÉALISATIONS DU PROGRAMME PAR TYPE DE TRAVAUX

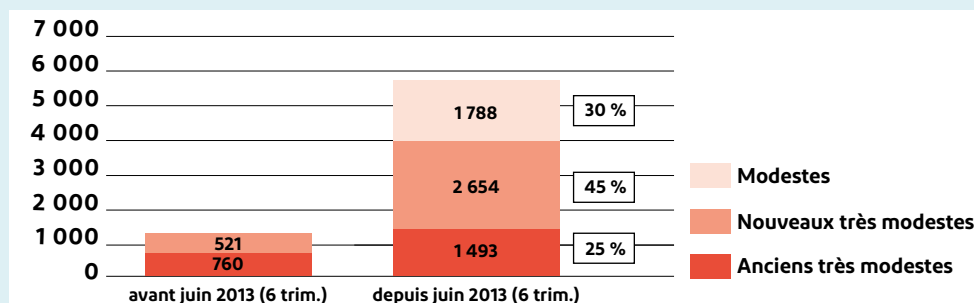
	Intervention sur le chauffage	ISOLATION			Menuiseries	Ventilation/Régulation	Énergies renouvelables
		Total	Dont isolation Murs	Dont isolation Toiture			
Ain	60 %	69 %	33 %	36 %	50 %	15 %	0 %
Ardèche	52 %	76 %	58 %	18 %	59 %	15 %	18 %
Drôme	62 %	90 %	20 %	43 %	67 %	30 %	4 %
Isère	41 %	90 %	50 %	35 %	42 %	15 %	2 %
Loire	62 %	68 %	9 %	33 %	60 %	18 %	0 %
Rhône	28 %	34 %	34 %	22 %	35 %	6 %	1 %
Savoie	46 %	73 %	31 %	38 %	50 %	10 %	15 %
Haute-Savoie	40 %	66 %	35 %	31 %	35 %	4 %	23 %
Total Rhône-Alpes	51 %	76 %	34 %	33 %	52 %	17 %	6 %

Source : ADIL 26, Rapport Habiter-Mieux en Rhône-Alpes, 2017.

L'EFFICACITÉ DU PROGRAMME POUR LES MÉNAGES TRÈS MODESTES

Les résultats régionaux sont révélateurs d'un impact social significatif pour les ménages les plus modestes, qui représentent 70 % des bénéficiaires du programme. Mais le seuil des ménages relevant de la catégorie « très modeste » est suffisamment élevé pour concerner des situations sociales très constatées. Par exemple une personne seule avec un enfant et 1 300 € de ressources mensuelles se trouve aidée au même niveau qu'un bénéficiaire du RSA. Les propriétaires dits « très sociaux » (correspondant au plafond très modestes pratiqué avant 2013) représentent 25 % des ménages, ce qui reste un bon chiffre.

ÉVOLUTION DES DOSSIERS « HABITER MIEUX » PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS EN RHÔNE-ALPES AVANT ET APRÈS JUIN 2013 À PARTIR DU 1^{ER} JANVIER 2012



Source : ADIL 26, Rapport Habiter-Mieux en Rhône-Alpes, 2017.

UN GAIN ÉNERGÉTIQUE MOYEN (ESCOMPTE) DE 40 %

Le dispositif s'est révélé très efficace pour les logements les plus énergivores. Les premiers éléments de bilan du programme indiquent en 2015 que 82 % du gain énergétique d'Habiter Mieux en Rhône-Alpes concerne des logements initialement classés F ou G.

LE GAIN ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS APRÈS TRAVAUX SELON L'ÉTIQUETTE INITIALE

	ISOLATION									
DPE	25-30 %	30-35 %	35-40 %	40-50 %	50-60 %	60-70 %	70 % et +	Total	Gain moyen en kWh	Pourcentage d'économie moyen en kWh/m²/an
B	100 %							100 %	24 kWh	28 %
C	44 %	32 %	10 %	5 %	5 %	2 %	2 %	100 %	60 kWh	34 %
D	42 %	19 %	18 %	13 %	5 %	1 %	2 %	100 %	78 kWh	35 %
E	36 %	17 %	14 %	17 %	11 %	3 %	3 %	100 %	120 kWh	38 %
F	33 %	18 %	12 %	18 %	10 %	5 %	4 %	100 %	160 kWh	39 %
G	24 %	15 %	11 %	19 %	13 %	9 %	8 %	100 %	285 kWh	44 %
Total	32 %	17 %	13 %	17 %	10 %	5 %	5 %	100 %	187 kWh	40 %

Source : ADIL 26, Rapport Habiter-Mieux en Rhône-Alpes, 2017.

L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DANS LE PARC PRIVÉ

Pour 2017, la région compte 9 230 dossiers aidés en amélioration de l'habitat parmi lesquels 6 365 ont bénéficié de travaux d'économie d'énergie. Seulement 194 dossiers de propriétaires occupants ont pu être aidés au titre de la lutte contre l'habitat indigne ou de logements classés très dégradés (ils étaient 216 en 2016 d'après les données ANAH).

Si l'on compare les résultats de l'ANAH avec l'année 2016, on observe que le nombre de logements de propriétaires bailleurs aidés a été quasiment divisé par 2 en passant de 774 en 2016 à 428 en 2017. L'une des principales causes avancées est la fin de la déduction fiscale en zone C. D'autres explications pointent l'absence de dispositifs programmés pour favoriser l'émergence de projets. En zone tendue, les plafonds de loyer ANAH sont pointés comme parfois trop éloignés des loyers de marché, ce qui freine l'intérêt des propriétaires.

TABLEAU 23 : NOMBRE DE LOGEMENTS AIDÉS DANS LE CADRE DE L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

	Aides aux propriétaires occupants	Aides aux syndicats de copropriété	Aides aux propriétaires bailleurs	Total des aides	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
CD AIN	495	0	36	531	350	12
CD ALLIER	772	0	36	808	566	11
ANAH ARDÈCHE	423	5	55	483	348	26
ANAH CANTAL	401	0	26	427	321	48
ANAH DRÔME	769	37	97	903	644	11
ANAH ISERE	392	0	9	401	230	3
CA Pays Voironnais	133	0	2	135	77	- 23.6
Métro Grenoble	88	83	7	178	163	
ANAH Loire	1 219	0	30	1 249	982	33
ANAH Haute-Loire	405	0	23	428	313	6
ANAH PUY-DE-DÔME	640	0	31	671	512	19
CA CLERMONT	253	0	21	274	203	2
ANAH Rhône	237	0	12	249	190	1
Métropole LYON	365	1 308	33	1 706	928	9
ANAH Savoie	262	0	4	266	142	
CA Chambéry	85	0	1	86	71	+ 1.5
ANAH Haute-Savoie	334	0	5	339	239	4
CA Annemasse	4 31	65	0	96	86	9
Auvergne-Rhône-Alpes	7 304	1 498	428	9 230	6 365	194
France	61 075	15 259	4 153	80 487	53 675	1 891

Source : DREAL, 2017.

ZOOM : Photographie des ménages aidés via le programme SOS Taudis pour boucler leur reste-à-charge lors d'opérations de sortie d'habitat indigne

Dans le cadre du programme SOS Taudis, la Fondation Abbé Pierre s'engage dans la lutte contre l'habitat indigne aux côtés des propriétaires occupants pauvres en les aidant à financer des travaux dans leur logement. En complément des aides publiques qui permettent de financer une partie importante des travaux de rénovation (aides ANAH, collectivité locales, caisse de retraite...) et des solutions d'emprunts éventuelles, la fondation apporte le complément financier nécessaire au bouclage de l'opération lorsque la marge financière du propriétaire est très faible voire nulle et qu'il ne dispose d'aucune épargne personnelle.

TABLEAU 24 : NOMBRE DE LOGEMENTS AIDÉS DANS LE CADRE DU PROGRAMME SOS TAUDIS

	Nombre de ménages aidés	Coût moyen des travaux engagés (en euros)	Montant moyen de l'aide aux travaux via SOS-Taudis
Ain	1	18 592	1 593
Ardèche	7	54 490	4 108
Drôme	41	56 598	5 753
Isère	6	29 251	3 566
Loire	4	14 088	6 186
Rhône	1	28 095	3 790
Savoie	1	21 201	5 247
Haute-Savoie	1	10 656	3 334
Total	66	232 971	41 603

Source : Programme SOS-Taudis de la Fondation-Abbé-Pierre, Bilan des aides aux travaux en Auvergne-Rhône-Alpes du programme SOS-Taudis de la Fondation-Abbé-Pierre sur la période 2014-2017.



c) Les capacités d'accueil sont-elles adaptées aux besoins des plus démunis ?

115/HÉBERGEMENT

TABEAU 25 : LES PLACES D'INSERTION ET D'HÉBERGEMENT EN 2017

	Ain	Allier	Ardèche	Cantal	Drôme	Isère	Loire	Haute-Loire	Puy-de-Dôme	Rhône	Savoie	Haute-Savoie	Région ARA
Hbgt pérenne	502	173	203	113	453	2 114	998	274	740	5 202	350	744	11 866
Hbgt hivernal	300	36	28	0	148	700	396	25	346	110	275	339	4 003
Total hbgt	802	209	231	113	601	2 814	1 394	299	1 086	6 612	625	1 083	15 869

RÉSIDENCES SOCIALES hors pension de famille (y/c FJT avec statut RS)	803	630	130	102	860	2 646	514	0	944	7 675	1 496	2 147	17 947
Maisons-relais PF	88	73	86	42	120	200	163	73	109	555	91	159	1 759
IML (mandat gestion / sous-location)	27	49	0	12	46	383	208	9	104	151	75	48	1 112
Total logt adapté	918	752	216	56	1 026	3 229	885	82	1 157	8 381	1 662	2 354	20 818

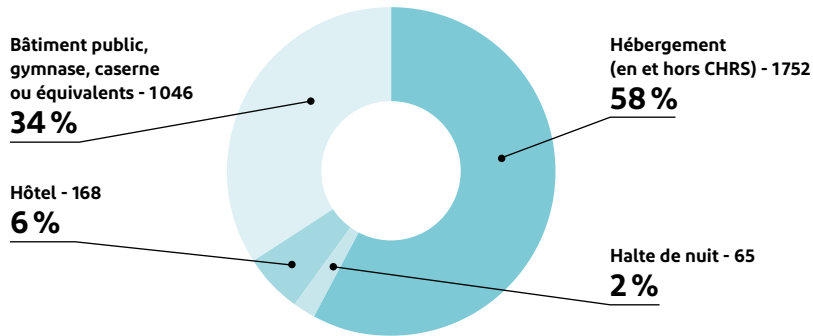
Source : FINESS et DRJSCS ARA, au 31 décembre 2017.

LE RENFORT HIVERNAL

Pour l'hiver 2017/2018, une capacité d'accueil de 3 031 places supplémentaires dans la région (contre 2 878 l'hiver précédent).

Plus de la moitié des places mobilisées sont localisées en CHRS ou structure d'hébergement et on ne peut que se réjouir de l'augmentation de cette proportion par rapport à 2016/2017 (286 places supplémentaires par rapport à l'an passé). L'ouverture de gymnases ou espaces fortement collectifs reste une option retenue trop souvent (plus de 1 000 places concernées au total). Les mises à l'hôtel ont été significativement réduites par rapport à la période antérieure (474 places en 2016/2017).

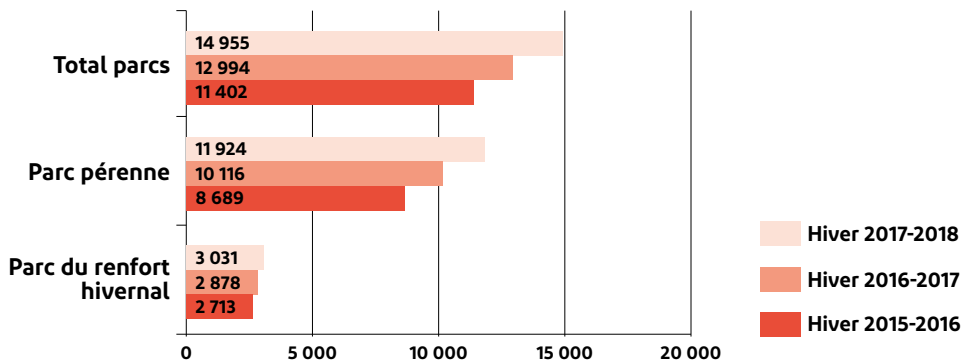
TYPLOGIE DES PLACES SUPPLÉMENTAIRES HIVERNALES EN RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



Source : DRDJSCS, CRHH fin 2017.

À la fin de la période hivernale, l'État a annoncé une fermeture progressive du dispositif et la non-pérennisation des places, ce qui signifie une remise à la rue des personnes hébergées en urgence.

ÉVOLUTION DES PARCS D'HÉBERGEMENT HIVERNAL ET PÉRENNE (EN NOMBRE DE PLACES POUR LA RÉGION)



Source : DRDJSCS, CRHH 2017.

NUITÉES HÔTELIÈRES

D'après la DGCS, la région AURA avait consommé plus de 1 000 nuitées hôtelières en 2016, soit une hausse de près de 50 % par rapport à l'année précédente. Le Rhône hébergeait en moyenne 650 personnes par nuit à l'hôtel en 2016 –soit une hausse de 39,5 % par rapport à 2015 (466 personnes en moyenne). Cette solution coûteuse mais surtout plus “flexible” est malheureusement trop souvent la seule option retenue pour des personnes entre deux mondes administratifs, dont on sait qu’elles accèdent de plus en plus difficilement aux autres dispositifs.

TABLEAU 26: CONSOMMATION HÔTELIÈRE EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES (2013-2016) ET % D'ÉVOLUTION 2015-16

	2013	2014	2015	2016	Évolution 2015-2016 (%)
Région AURA	1 094	554	715	1 066	49 %
France entière	25 496	32 300	37 962	42 646	12 %

Source : DGCS, 7^e copil réduction des nuitées hôtelières, 2017.

d) Où en est la mise en œuvre du droit au logement ?

La part des décisions favorables varie de façon significative selon les territoires ce qui tend à montrer que l'application du DALO connaît des disparités territoriales, constat corroboré par le bilan réalisé par le Comité départemental de suivi de la mise en œuvre du DALO dans son rapport 2014 - 2015.



TABLEAU 27: RECOURS LOGEMENT ET HÉBERGEMENT DANS LE CADRE DU DALO SUR L'ANNÉE 2017

	Ain	Allier	Ardèche	Cantal	Drôme	Isère	Loire	Haute-Loire	Puy-de-Dôme	Rhône	Savoie	Haute-Savoie	Région
Recours « logement » reçus	162	43	47	1	94	638	40	2	190	2 826	176	1 994	6 213
Décisions logement favorables	41	31	31	1	22	117	11	1	55	521	59	475	1 363
% de décisions favorables	25,5 %	72 %	66 %	100 %	23,5 %	18,5 %	27,5 %	50 %	29 %	18,5 %	33,5 %	24 %	22 %
Réorientations hébergement	8	1	2	0	3	12	3	0	21	6	20	103	179
Recours « hébergement » reçus	2	1	1	0	7	250	9	0	21	735	8	172	1 206
Décisions hébergement favorables	0	0	1		5	29	0		11	360	4	108	518
% de décisions favorables	0	0	100 %		71,5 %	11,5 %	0 %		52,5 %	49 %	50 %	63 %	43 %

Source : DREAL, 2018.

NB : la totalité des recours déposés en 2017 n'ayant pas été suivie d'une décision compte tenu des délais d'instruction des recours, le taux de décision favorable est calculé uniquement sur les décisions prises au 17/01/2018.

Dans la région AURA, un peu plus de 1 200 ménages ont pu être relogés suite à une offre reçue dans le cadre de la procédure DALO, soit un peu moins des deux tiers de l'ensemble des ménages ayant été déclarés prioritaires en 2016.

TABLEAU 28: LE RELOGEMENT DES MÉNAGES RECONNUS PRIORITAIRES EN 2016 (*)

	Ain	Allier	Ardèche	Cantal	Drôme	Isère	Loire	Haute-Loire	Puy-de-Dôme	Rhône	Savoie	Haute-Savoie	Région
Nombre de ménages priorités en 2016	27	20	10	0	10	199	14	1	58	1 045	53	493	1 930
Offres bailleur faites aux bénéficiaires	19	13	7	0	5	148	11	1	47	803	48	462	1 564
Ménages relogés suite offre	16	11	7	0	4	105	5	1	34	618	37	391	1 229
Bénéficiaires logés indépendamment de la mise en œuvre de la décision (parc privé non conventionné)	1	0	2	0	0	0	0	0	7	14	0	3	27

Source : DREAL, 2017.

(*) Ce sont les ménages pour lesquels la date de signature de bail est intervenue avant le jour dont sont datées les données (12/01/2018).

LE DROIT À L'HABITAT ET À LA MOBILITÉ POUR LES GENS DU VOYAGE

La mise en œuvre des politiques locales pour répondre aux besoins en habitat pour les Gens du voyage se traduit par la définition d'objectifs dans les Schémas Départementaux d'Accueil et d'Habitat des Gens du voyage qui prévoient notamment la création d'aires de passage. Au-delà de la limite que représentent ces aires en terme de durée de séjour et de réponses aux besoins de ces populations (*), il serait nécessaire de pouvoir connaître l'avancée des objectifs et prescriptions des schémas existants pour en mesurer l'efficacité.

TABLEAU 29: RATIO PLACES RÉALISÉES EN AIRES D'ACCUEIL PAR RAPPORT AUX PRESCRIPTIONS DES SCHÉMAS DÉPARTEMENTAUX

Départements concernés	Nombre de places réalisées
Ain	441
Allier	223
Ardèche	67
Cantal	160
Drôme	228
Isère	594
Loire	246
Haute-Loire	120
Puy-de-Dôme	427
Rhône	520
Savoie	116
Haute-Savoie	346

Ratio (%) places réalisées en aires d'accueil/prescription du schéma au 31/12/2016.

- 0 à 50
- 50 à 75
- 75 à 90
- 90 à 99
- 99 à 105

Source : Enquête DHUP auprès des DREAL 2016.

(*) Voir pour cela le rapport de la FNASAT sur *Les ancrages et besoins des habitants permanents de résidence mobile*, publié en 2017, qui révèle l'insuffisance des diagnostics sur lesquels reposent les Schémas Départementaux d'Accueil et d'Habitat des Gens du voyage et de leur prise en compte de la double nature qui sous-tend les modes de vie de ces populations avec d'un côté leur ancrage (le besoin d'un habitat pérenne en un lieu) et de l'autre leur itinérance.

AXE 4 : LES TERRITOIRES FACE AUX BESOINS SOCIAUX

Les inégalités dans le logement se reflètent aussi dans la liberté pour les ménages de choisir leur quartier, leur environnement, l'école de leurs enfants... Cette problématique est manifeste dans les quartiers de relégation, où le parc HLM est surreprésenté et où se concentrent les copropriétés dégradées.

a) L'article 55 de la loi SRU

Dans la région AURA, plus de 8 000 logements sociaux ont été financés en 2016 par les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, soit la moitié de l'ensemble de la production HLM de la région pour 2016.

TABLEAU 30 : LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS DANS LES COMMUNES SRU

	PLAI	PLUS	PLS	ANAH	Total LLS art. 55	% art.55 dans le total des LLS financés (hors ANAH)
Région	2 437	3 527	2 034	94	8 092	50,12 %

Source : DGALN, bilan des logements aidés, 2015.

Les données de bilan sur la loi SRU portant sur la période 2014-2016 montrent dans la région comme en France que cette loi est globalement efficace mais qu'elle souffre toujours de la mauvaise volonté de trop nombreuses communes récalcitrantes.

De nombreuses communes d'Auvergne-Rhône-Alpes soumises à la loi SRU dépassent leurs objectifs quantitatifs de réalisation mais 37% sont encore loin d'y parvenir (elles sont 45% en France).

**TABEAU 31: BILAN D'APPLICATION DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU,
POUR LA PÉRIODE 2014-2016**

	Nombre de communes soumises	Nombre de communes ayant atteint leur objectif (taux de réalisation > 100 %)	Nombre de communes n'ayant pas atteint leur objectif (taux de réalisation < 100 %)	Nombre de communes n'ayant pas atteint leur objectif qualitatif	Communes déclarées en carence
Ain	11	9	2	3	2
Allier	1	1	0	0	0
Ardèche	3	1	2	2	0
Cantal	2	2	0	0	0
Drôme	9	6	3	2	2
Isère	30	17	13 (dont 1 taux négatif)	5	7
Loire	7	5	2	0	0
Haute-Loire	1	1	0	0	0
Puy-de-Dôme	10	8	2	0	0
Rhône	38	29	17 (dont 3 taux négatifs)	6	12
Savoie	8	6	2	2	1
Haute-Savoie	33	16	17	11	9
Région	161	101	60	31	33

Source: CRHH à partir du bilan triennal 2014-2016

NB : Les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU sont celles dont la population est supérieure à 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France) et déficitaires en logement social, c'est-à-dire dont le taux de logements locatifs sociaux est inférieur à 25% ou 20%



Zoom sur les communes de notre région les plus défaillantes (Palmarès de la Fondation abbé Pierre d'après le bilan triennal 2014-2016)

> Parmi les 16 communes en France qui ont le moins respecté leur objectif triennal, **Chaponnay** est à la 4^e place.

Dép.	Commune	Population	Taux de LLS en 2016	Taux d'atteinte de l'objectif triennal
69	Chaponnay	3 869	7 %	- 24 %

> **Soucieu-en-Jarrest** est au 1^{er} rang des 10 communes françaises qui abusent le plus des PLS

Dép.	Commune	Population	Taux de LLS en 2016	Nbre de LLS agréés 2014-2016	Nbre de PLAI agréés	Nbre de PLS agréés
69	Soucieu-en-Jarrest	3 869	7 %	21	0	21

> Trois communes dans la région ont vu diminuer leur taux de HLM entre 2002 et 2016

Dép.	Commune	Population	Taux de LLS en 2016	Taux de LLS en 2002	Évolution du taux de LLS 2002-2016
74	St Pierre-en-Faucigny	5 932	9,1 %	11,3 %	- 2,2 %
69	Chazay d'Azergues	4 007	4,2 %	5,1 %	- 1 %
01	Thoiry	6 006	14 %	14,2 %	- 0,2 %

> **Chazay d'Azergues** figure parmi les 15 communes carencées 4 fois de suite qui ont atteint moins de 50 % de leur objectif 2014-2016. Sur les 5 périodes triennales, cette commune a atteint en moyenne 5 % des objectifs qui lui sont fixés.

Dép.	Commune	Population	Taux de LLS en 2016	Taux de réalisation de l'objectif 2014-2016
69	Chazay d'Azergues	4 007	4,2%	14%

b) Le renouvellement urbain dans la région

Le tableau ci-dessous présente les données relatives au Programme de renouvellement urbain (PRU) pour chaque département. Une nouvelle phase du PRU étant engagée cette année, un premier bilan de la phase précédente arrivée à son terme peut être fait (avec 98 à 100 % d'engagement). Au total, 20 000 logements auront fait l'objet d'une intervention, qu'il s'agisse de réhabilitation ou de résidentialisation (environ 7 500 chacune), de démolitions (3 000 logements concernés) ou de reconstruction (près de 2 000).

S'agissant du NPNRU, l'ensemble des protocoles de préfiguration est en cours et les dossiers de Grenoble Alpes Métropole et Cusset (Allier) sont passés devant le comité régional des co-financeurs (État/Région) pour la mise en œuvre des futures conventions partenariales.

**TABLEAU 32: MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME DE RÉNOVATION URBAINE
DANS LES DÉPARTEMENTS D'AURA**

Départements	Démolitions LLS		Reconstitution LLS		Réhabilitations LLS		Résidentialisation LLS		Total	
	Nbre logements	Subventions ANRU	Nbre logements	Subventions ANRU	Nbre logements	Subventions ANRU	Nbre logements	Subventions ANRU	Nbre logements	Subventions ANRU
Ain	348	6,38	348	8,65	844	2,53	844	2,83	2 384	20,4
Allier	1 769	21,46	827	20,27	3 458	7,07	2 798	6,36	8 852	55,16
Ardèche	204	2,86	152	1,13	304	0,77	363	0,52	1 023	5,29
Drôme	1 153	13,23	1 181	18,94	1 673	3,58	1 451	1,18	5 458	36,96
Isère	1 680	41,08	1 839	27,4	6 715	15,52	3 360	3,59	13 594	87,59
Loire	2 774	29,42	1 856	39,29	4 295	8,85	2 735	3,48	11 660	81,06
Haute-Loire	196	2,82	191	4,28	478	1,04	389	0,51	1 254	8,65
Puy-de-Dôme	1 072	10,39	957	15,8	3 582	11,2	4 335	8,91	9 946	46,30
Savoie	769	17,66	798	15,35	2 553	4,26	1 929	2,83	6 049	40,12
Haute-Savoie	148	2,85	148	4,31	312	1,04	237	82,38	845	8,29
Région	3 037	34,67	1 975	40,35	7 518	19,31	7 522	15,78	20 052	110,11
France	13 320	171,21	12 204	193,31	24 641	59,35	23 758	23,32	73 923	447,21

Source : ANRU, 2017.

NB : Les subventions ANRU sont exprimées en M€.





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 15 52

fondation-abbe-pierre.fr