

FONDATION
POUR LE **LOGEMENT**

Un combat en héritage

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

L'ÉTAT DU MAL-LOGEMENT EN FRANCE 2026

Rapport annuel #31



Rapport réalisé par :

- _Vincent Amiot
- _Vanessa Brossard
- _Juliette Brumelot
- _Lisa Lecossois
- _Dorine Leroux
- _Emma Pilato

Et avec le soutien de :

- _Edgard Aubisse
- _Clémence De Rosier
- _Manuel Domergue
- _Fantine Garnier-Collot
- _Frédérique Mozer

Création/réalisation :

- _Genaro Studio

Merci aux acteurs qui ont contribué à notre réflexion :

- _La DREETS, la DREAL, les DDETS de la Savoie, de la Drôme et du Rhône, le service habitat de la Métropole de Lyon
- _L'Observatoire des expulsions de lieux de vie informels
- _L'Observatoire du sans-domicilisme de la Métropole de Lyon
- _Le CCAS de Villeurbanne
- _Les associations ALPIL, la CSF Rhône et Métropole Lyon, Entraide et abri, Point d'Eau, Triangle, le Collectif Partage et Projets, l'observatoire de l'hébergement et du logement d'Un Toit pour Tous, la FAPIL AURA
- _Notaires de France
- _UrbaLyon
- _La MVS du Rhône
- _Le SIAO de l'Isère
- _Le SIAO de la Loire

Nos sincères remerciements aux élus qui ont accepté de nourrir nos réflexions sur le pouvoir d'agir depuis la fonction qu'ils occupaient au cours du mandat 2020-2026 :

- _Gaëtan Pauchet, Adjoint au logement de la Ville de Chambéry
- _Christian Bussat, Maire de la Ville de Dieulefit
- _Geneviève Morenas, Vice-présidente de la Communauté de Communes de Dieulefit-Bourdeaux en charge de la commission Défi climat-Habitat
- _Daniel Raphoz, Maire de la Ville de Ferney-Voltaire
- _Cécile Bayle, Adjointe en charge des solidarités et de l'écologie de la Ville Le Teil
- _Claudine Court, Vice-présidente de Loire Forez Agglomération déléguée à l'habitat et à la politique des centres-bourgs et du commerce
- _Raphael Castera, Maire de la Ville de Passy
- _Guillaume Lissy, Maire de la Ville de Seyssinet-Pariset
- _Roselyne Blin, Première adjointe au logement de la Ville de Seyssinet-Pariset
- _Hervé Coulmont, Maire de la Ville de Soyons
- _Jean-Michel Valla, Maire de la Ville de Saint-Marcel-lès-Valence
- _Ikrame Touri, Adjointe en charge des solidarités et de l'action sociale de la Ville de Saint-Genis-Laval
- _Françoise Charavin, Première adjointe au maire en charge de la politique santé de la Ville de Saint-Egrève
- _Cédric Van Styvendael, Maire de la Ville de Villeurbanne

Ainsi qu'aux techniciens des collectivités :

- _Clothilde Del Gaia, Coordinatrice du plan Logement d'Abord du Grand Chambéry
- _Vincent Pouyat, Responsable du CCAS de la Ville du Teil
- _Clélia Gimbert, Chargée de mission Habitat et Plan Climat Air Energie territorial (PCAET) de la Communauté de Communes Ardèche Rhône Coiron
- _Kevin Brun, Directeur du projet Action Cœur de ville de la Ville de Montbrison
- _Sandra Aury, Directrice des services de projets urbains et de l'habitat de Loire Forez Agglomération
- _Pauline Leclère, Collaboratrice du cabinet de la Ville de Villeurbanne

Et des remerciements chaleureux aux associations :

- _Un Toit pour Tous
- _SOLIHA Drôme
- _SOLIHA Loire-Puy-de-Dôme
- _SOLIHA Isère Savoie
- _ainsi qu'au Collectif Belledonne Solidaire pour leur contribution à la valorisation de projets mobilisant le pouvoir d'agir des élus

L'agence Auvergne-Rhône-Alpes de la Fondation pour le Logement :

- _Vanessa Brossard
- _Lisa Lecossois
- _Emma Pilato

Et les bénévoles de l'agence :

- _Dominique Alise
- _Vincent Amiot
- _Pierre Boulanger
- _Micael Broux
- _Juliette Brumelot
- _Pierre Drobecq
- _Didier Le Corre
- _Alice Le Roy
- _Genaro Lopez
- _Marie-Claude Oriol
- _Françoise Thoumelin
- _Jean-Marie Vieux
- _L'équipe street-reporters : David Charretton, Touatia Mechta et Eric Lang

Photo de couverture : © Pierre Faure

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : EN 2026, QUEL EST LE POUVOIR D'AGIR DES ÉLUS DES COMMUNES DANS LE DOMAINE DU LOGEMENT ET DE L'ACCUEIL DES PERSONNES LES PLUS EXCLUES ?	6
Introduction	7
Partie 1 - Portrait régional du mal-logement en Auvergne-Rhône-Alpes	14
1.1. L'agence témoin d'un déraillement de la situation du logement au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes	14
1.2. L'agence témoin d'une exclusion croissante des ménages du logement au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes	21
Partie 2 - Les élus communaux mobilisés pour accompagner les ménages les plus en difficulté face au logement sur leur territoire	25
2.1. Un rapport personnalisé aux ménages mal-logés : de l'accueil des habitants au déploiement de réponses sur-mesure d'accompagnement	25
2.2. Des élus qui vont au-devant de la précarité sociale dans leur commune	27
2.3. Des élus qui s'impliquent auprès des ménages exclus du logement	29
2.4. Des élus qui enrichissent la fonction intercommunale d'accueil et de priorisation des demandeurs de logements sociaux	31
2.5. Des élus qui interviennent en renfort de la politique du Logement d'Abord - L'exemple à Chambéry	33
Partie 3 - Les élus communaux mobilisent leurs compétences et leurs outils pour agir dans le domaine du logement sur leur territoire	36
3.1. Les élus communaux, principaux médiateurs pour réussir l'acceptation de la construction neuve et du logement social	36
3.2. La loi SRU : un outil fondamental pour légitimer le soutien à la production de logements sociaux dans les communes soumises	37
3.3. Les plans locaux d'urbanisme, des outils majeurs pour orienter et accompagner la production	39
3.4. La stratégie foncière : le nerf de la guerre	43
3.5. La régulation du marché devenue incontournable dans les zones tendues	46
3.6. Les élus communaux proactifs dans une politique de lutte contre l'habitat indigne	50
3.7. Répondre aux besoins spécifiques	52
QUELQUES EXPÉRIENCES REPRODUCTIBLES DE MOBILISATION DU POUVOIR D'AGIR	57
CHAPITRE 2 : TABLEAU DE BORD 2026 - LES DIFFICULTÉS DES MÉNAGES LIÉES AU LOGEMENT EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	60
1. La situation socio-économique des ménages dans la région	61
1.1. Une région toujours attractive mais dont la croissance démographique diminue	61
1.2. L'aggravation de la pauvreté dans la région	64
1.3. Le poids du logement dans les dépenses des ménages	65
2. Les difficultés des ménages pour se loger dans la région	67
2.1. Un accès à la propriété entravé	67
2.2. Dans le locatif privé, les niveaux de loyers augmentent, y compris dans les territoires détendus	72
2.3. La mobilisation insuffisante du parc privé à vocation sociale	76
2.4. Des conditions d'accès au logement social restreintes	78
3. Un maintien dans le logement de plus en plus difficile pour les ménages les plus fragiles	83
3.1. La mise en œuvre du droit au logement opposable dans la région	83
3.2. L'évolution des expulsions locatives	85
4. La situation des ménages exclus du logement	81
4.1. La connaissance des personnes exclues du logement à partir des demandes et capacités d'hébergement dans la région	91
4.2. Approche de la connaissance des ménages privés de logement depuis quelques points d'observations	93
5. Les politiques publiques visant à améliorer les conditions d'accès au logement	96
5.1. Une production de logements historiquement basse	96
5.2. Une production sociale en souffrance	99
5.3. La mise en œuvre du plan « Logement d'Abord » : des résultats en demi-teinte	103
5.4. La rénovation progresse dans le parc de logements vieillissant	110
5.4.1. L'amélioration du signalement des logements potentiellement indignes	110
5.4.2. Une forte augmentation des logements rénovés en 2025	113

Edito

4

À l'heure où les équipes municipales s'installent pour un nouveau mandat, l'agence de la Fondation pour le Logement s'adresse aux élus des villes dans la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Dans le contexte de crise profonde du logement et d'aggravation des précarités que traverse notre pays, les élus locaux sont en prise directe avec les habitants, avec les réalités du mal-logement et du sans-abrisme, avec les inégalités sociales et économiques. Les villes sont des espaces de proximité essentiels, et l'enjeu est de préserver des cohésions, de permettre aux habitants de participer pleinement à une communauté de vie, sans laisser personne de côté.

Nous évoluons dans une société de repli, dans laquelle composer des communs solidaires est certainement un défi majeur. Cette ambition est au cœur des choix politiques et les élus locaux peuvent en être les artisans en fédérant les habitants, les ressources et les énergies présentes sur les territoires.

Dans le système complexe du logement, les enjeux sont importants pour produire de la cohésion, prendre en compte les besoins des personnes et garantir l'accessibilité à un logement digne et soutenable pour toutes et tous. L'équipe de l'agence régionale se tient prête à contribuer, aux côtés des élus, à la fabrique de villes plus justes et solidaires en matière de logement.

Vanessa Brossard, Directrice régionale

5



CHAPITRE 1

EN 2026, QUEL EST LE POUVOIR D'AGIR DES ÉLUS
DES COMMUNES DANS LE DOMAINE DU LOGEMENT
ET DE L'ACCUEIL DES PERSONNES LES PLUS EXCLUES ?

Introduction	7
Partie 1 - Portrait régional du mal-logement en Auvergne-Rhône-Alpes	14
1.1. L'agence témoin d'un déraillement de la situation du logement au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes	14
Alerte 1 : Une chute vertigineuse du rythme de production globale et sociale de logement face à des besoins qui augmentent	14
Alerte 2 : Un volume d'attribution de logements sociaux en baisse et un allongement de la file d'attente	15
Alerte 3 : Une offre nouvelle de logements sociaux qui n'est pas en phase avec les capacités financières des ménages	15
Alerte 4 : Un coût du logement qui asphyxie les budgets des ménages les plus pauvres	16
Alerte 5 : Dans les zones rurales, des logements privés accessibles mais parfois mal entretenus	17
Alerte 6 : Des problématiques de vieillissement du parc social pouvant se répercuter sur les locataires	18
Alerte 7 : Des filets de protection des ménages globalement insuffisants	18
1.2. L'agence témoin d'une exclusion croissante des ménages du logement au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes	21
Alerte 1 : Des situations de privation de logement en forte progression dans les métropoles et en secteur rural	21
Alerte 2 : La saturation d'un système d'hébergement à bout de souffle	22
Alerte 3 : L'urgence sociale explose dans la région	24
Partie 2 - Les élus communaux mobilisés pour accompagner les ménages les plus en difficulté face au logement sur leur territoire	25
2.1. Un rapport personnalisé aux ménages mal-logés : de l'accueil des habitants au déploiement de réponses sur-mesure d'accompagnement	25
Le rôle-clé des permanences individuelles pour répondre aux questions des ménages	25
Dans les petites communes, une action dans la dentelle	26
2.2. Des élus qui vont au-devant de la précarité sociale dans leur commune	27
Des territoires engagés dans la lutte contre la pauvreté	27
Le déploiement d'actions à partir des CCAS	28
2.3. Des élus qui s'impliquent auprès des ménages exclus du logement	29
En accompagnant des solutions d'hébergement d'urgence	29
En donnant de la force aux initiatives citoyennes proposant des solutions d'habitat	30
2.4. Des élus qui enrichissent la fonction intercommunale d'accueil et de priorisation des demandeurs de logements sociaux	31
La commune premier guichet d'accueil au plus près des demandeurs dans un contexte de forte tension	31
Des organisations pertinentes pour traiter les demandes et préparer les attributions	32
2.5. Des élus qui interviennent en renfort de la politique du Logement d'Abord - L'exemple à Chambéry	33
Partie 3 - Les élus communaux mobilisent leurs compétences et leurs outils pour agir dans le domaine du logement sur leur territoire	36
3.1. Les élus communaux, principaux médiateurs pour réussir l'acceptation de la construction neuve et du logement social	36
3.2. La loi SRU : un outil fondamental pour légitimer le soutien à la production de logements sociaux dans les communes soumises	37
3.3. Les plans locaux d'urbanisme, des outils majeurs pour orienter et accompagner la production	39
3.4. La stratégie foncière : le nerf de la guerre	43
L'établissement public foncier (EPF), un outil majeur pour les communes	43
La mobilisation de la boîte à outils foncière par les communes	44
3.5. La régulation du marché devenue incontournable dans les zones tendues	46
L'encadrement des loyers - une démarche engagée dans les Métropoles de Lyon (Lyon et Villeurbanne) et de Grenoble et en perspective à Chambéry	46
La production de BRS	47
Être force de proposition afin de réguler davantage le marché	49
3.6. Les élus communaux proactifs dans une politique de lutte contre l'habitat indigne	50
L'amélioration de l'habitat ancien via des outils communaux et intercommunaux	50
Mobiliser les logements vacants de la commune	52
3.7. Répondre aux besoins spécifiques	52
Réaliser des logements sédentaires pour les personnes de la communauté des gens du voyage	52
Reloger des victimes d'un marchand de sommeil	52
Loger des personnes en situation de handicap psychique proche des services médico-sociaux et du centre-ville	53

EN 2026, QUEL EST LE POUVOIR
D'AGIR DES ÉLUS DES COMMUNES
DANS LE DOMAINE DU LOGEMENT
ET DE L'ACCUEIL DES PERSONNES
LES PLUS EXCLUES ?

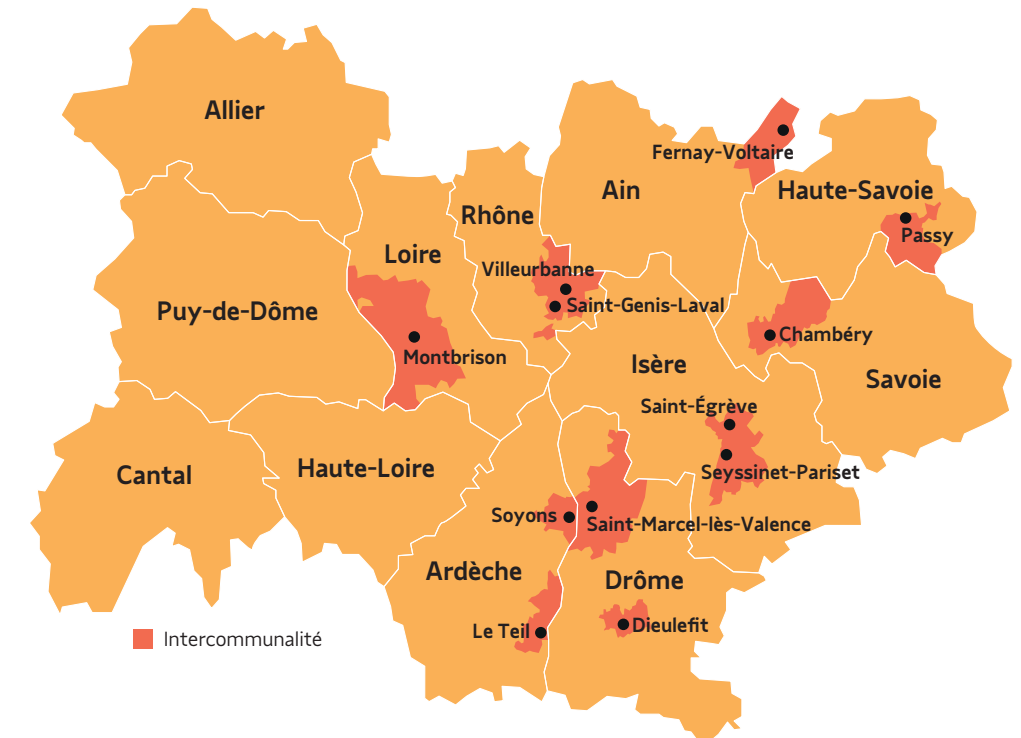
Introduction

À l'occasion des élections municipales, l'agence régionale Auvergne-Rhône-Alpes a souhaité aller à la rencontre des élus locaux engagés auprès des habitants logés dans leur commune et de celles et ceux qui vivent des difficultés.

Si les élus disposent d'un certain nombre de leviers pour agir face au mal-logement, leurs compétences s'exercent dans **un cadre complexe et partagé avec l'État, les intercommunalités et les départements tout en étant en première ligne face aux réalités vécues par leur population**. Les élus doivent expliquer, guider et répondre à de vastes sujets : l'augmentation des prix, les inégalités sociales, les conséquences du mal-logement sur le plan personnel et familial, les problèmes de qualité de vie, les tensions de voisinage, etc.

En tant qu'acteur témoin des difficultés rencontrées par les ménages dans le domaine du logement, la Fondation pour le Logement a souhaité entendre ces élus locaux pour recueillir leur vision des besoins sociaux, leur compréhension des problématiques de mal-logement et la manière dont ils s'en emparent pour apporter des réponses et faire avancer ces sujets éminemment centraux dans la vie des personnes.

UN REGARD PARTAGÉ AVEC LES ÉLUS DE 12 COMMUNES EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



CHAMBÉRY

Gaëtan Pauchet, Adjoint au Maire
en charge du logement

DIEULEFIT

Christian Bussat, Maire
Geneviève Morenas, 1^{re} Vice-présidente
de l'intercommunalité en charge de
la commission « Défi climat – Habitat »

FERNEY-VOLTAIRE

Daniel Raphoz, Maire

LE TEIL

Cécile Bayle, Adjointe au Maire en charge
des solidarités et de l'écologie

MONTBRISON

Claudine Court, Vice-présidente de Loire
Forez Agglomération déléguée à l'habitat et à
la politique des centres-bourgs et du commerce

PASSY

Raphael Castera, Maire

SEYSSINET-PARISSET

Guillaume Lissy, Maire
Roselyne Blin, 1^{re} Adjointe au Maire
en charge du logement

SAINT-ÉGRÈVE

Françoise Charavin, 1^{re} Adjointe au Maire
en charge de la politique de santé

SAINT-GENIS-LAVAL

Ikrame Touri, Adjointe au Maire en charge
des solidarités et de l'action sociale

SOYONS

Hervé Coulmont, Maire

SAINT-MARCEL-LÈS-VALENCE

Jean-Michel Valla, Maire

VILLEURBANNE

Cédric Van Styvendael, Maire

Quelle observation mettent-ils en place pour rendre davantage visibles les difficultés des personnes face au logement ? Comment améliorent-ils l'accueil social des personnes en détresse ? Comment facilitent-ils l'accès au logement des personnes les plus précaires ?

Comment agissent-ils sur la production et en régulation du marché pour s'adapter aux besoins de leur population ? Pour réguler les prix ? Pour prévenir le mal-logement ou l'endettement ?

Avec quels acteurs parviennent-ils à agir ? Comment trouvent-ils des relais dans le tissu local ? Quelle place donnent-ils aux initiatives associatives et citoyennes, aux organisations collectives portées par les personnes mal-logées ?

Ce chapitre thématique vise à rendre compte :

- Du regard de la Fondation pour le Logement sur **la crise du logement dans la région Auvergne-Rhône-Alpes et son évolution durant la période du mandat municipal**, en éclairant les difficultés que vivent les personnes et les réponses apportées dans le cadre des politiques publiques,
- De **l'expérience d'élus locaux engagés sur le logement dans douze villes de la région Auvergne-Rhône-Alpes**. Nous les remercions vivement pour leur accueil et leur confiance. Ces élus exercent dans des contextes très diversifiés mais ils partagent un engagement fort pour contribuer à la fabrique de territoires vivables pour leurs habitants. Les interviews réalisées n'ont pas cherché à établir une analyse fine des territoires mais plutôt à comprendre comment, au cours d'un mandat démarré en pleine période de pandémie, ils ont mobilisé des leviers d'action sur le logement et pris en compte les besoins des personnes les plus exclues. Ces échanges viennent nourrir **une vision engagée, soutenante et inspirante**.

Portrait de ces villes à travers quelques indicateurs socio-économiques

Nom de la commune	Nombre d'habitants	Taux d'évolution annuel de la population (2016 à 2022)	Taux de pauvreté* (2021)	Taux de chômage des 15 à 64 ans (2022)
Chambéry	60 251	0.3 %	19 %	12.3 %
Dieulefit	3 230	0.4 %	17 %	13 %
Ferney-Voltaire	11 530	3 %	23 %	12.6 %
Le Teil	8 812	0.5 %	22 %	13.7 %
Montbrison	16 098	0.6 %	14 %	11.7 %
Passy	10 852	0 %	9 %	7 %
Seyssinet-Pariset	11 784	- 0.3 %	10 %	8 %
Soyons	2 300	0.5 %	NC	8 %
Saint-Marcel-lès-Valence	6 214	0 %	11 %	8.8 %
Saint-Genis-Laval	21 329	- 0.2 %	10 %	9.8 %
Saint-Égrève	17 930	2 %	10 %	8.9 %
Villeurbanne	162 207	1.4 %	18 %	13 %

Source : INSEE, Observatoire des territoires.
*Proportion d'individus appartenant à des ménages dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60 % du revenu médian.

Portrait de ces villes à travers quelques données logement

Nom de la commune	Nombre de logements en 2022	Taux de logement social (2019, 2022, 2023)	Commune soumise à la loi SRU	Ensemble du parc social loué en 2025 (nombre de logements)	Nombre de logements sociaux mis en service durant le mandat (2020- 2025)	Loyer médian dans le parc locatif social en 2025 (€/m²)	Loyer moyen d'un appartement dans le parc locatif privé en 2025 (€/m²)
Chambéry	33 600	33,8 %	Oui	7 935	571	6.48	13.9
Dieulefit	2 293	6,6 %	Non	154	49	6.31	10.7
Ferney-Voltaire	4 711	28 %	Oui	1324	607	7.80	20.9
Le Teil	6 833	NC	Non	672	36	6.20	10.7
Montbrison	8 740	26.5 %	Oui	1491	200	5.59	10.7
Passy	6 183	NC	Non	689	62	6.15	15.1
Seyssinet-Pariset	6 136	13.9 %	Oui (Carencée)	620	135	7.66	14.3
Soyons	1 125	NC	Non	63	44	7.69	13.5
Saint-Genis-Laval	9 822	19 %	Oui (Carencée)	1 438	23	6.98	15.9
Saint-Marcel-lès-Valence	2 638	12,3 %	Oui (Carencée)	261	40	6.53	12.5
Saint-Égrève	8 636	24.7 %	Oui	1 590	390	7.38	14.7
Villeurbanne	91 641	28.6 %	Oui	17 915	2 574	7.55	16

Sources : INSEE, SITADEL, RPLS, Meilleurs agents.

Les principales compétences des villes en matière de lutte contre le mal-logement :

En France, les communes disposent de compétences en matière de logement, mais celles-ci s'exercent dans un cadre partagé avec l'État, les intercommunalités (EPCI) et les départements. Si la commune n'est pas l'acteur central — ce rôle revenant surtout à l'État et aux intercommunalités — elle conserve néanmoins des outils essentiels.

En résumé :

- **La commune** agit au plus près des habitants : elle porte les décisions urbanistiques (parmi lesquelles la construction de logements et la délivrance des permis de construire) et l'action sociale locale (à travers les centres communaux d'action sociale).
- **L'intercommunalité** détient la compétence en matière de logement, elle assure la cohérence territoriale et la planification (à travers le PLH, le PLU intercommunal lorsqu'ils sont en place). Elle pilote la politique d'attribution et d'accès au logement social – la gestion des règles d'attribution (le cadre légal avec des obligations de prioriser certains demandeurs par exemple), la coordination des bailleurs sociaux à travers des objectifs de mixité et la répartition des guichets d'accueil des demandeurs de logement social. Elle peut accélérer certaines politiques publiques (le Logement d'Abord, l'encadrement des loyers) et coordonne la lutte contre l'habitat indigne : le suivi des signalements, les orientations des actions de réhabilitation, la gestion des financements, la délivrance des arrêtés, etc. Dans la pratique, l'intercommunalité recherche l'adhésion des communes aux décisions qu'elle prend concernant leur territoire.
- **L'État** fixe les règles et le cadre légal en matière de logement (les conditions de production de logement social, les normes, les quotas), il définit les enveloppes financières structurantes des aides à la personne et à la pierre. Il est garant du droit au logement et a la compétence principale pour l'hébergement d'urgence, en particulier via le service national 115 et les obligations de mise à l'abri des personnes sans domicile.

1. En matière d'urbanisme et de planification

- La ville élabore le plan local d'urbanisme (PLU) sauf si cette compétence a été transférée à l'intercommunalité. Ce document fixe les règles de constructibilité et de mixité sociale et oriente le développement du logement.
- La ville délivre les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme avec ou sans l'appui technique de l'EPCI ou de l'État suivant l'organisation locale. Dans ce cadre, elle détient une capacité de discussion avec les promoteurs immobiliers ou les organismes HLM sur le contenu des projets de construction.
- La ville définit une politique foncière : elle a la possibilité d'utiliser le droit de préemption urbain pour acquérir des terrains ou des immeubles en vue de projets, de définir des secteurs de réserves foncières, d'organiser des cessions de terrain, de céder des tènements par baux emphytéotiques.

2. En matière de logement social

- La ville a l'obligation de disposer d'un certain nombre de logements sociaux dans le cadre de la loi SRU (au moins 20 % ou 25 % selon les territoires). En cas de non-respect répété des obligations, le préfet peut reprendre le droit de préemption et la délivrance des permis de construire.
- La ville participe au financement et à la mise en œuvre des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) portés à l'échelle intercommunale.
- Elle attribue une partie des logements sociaux en tant que réservataires en contrepartie d'une garantie d'emprunt et/ou d'une contribution au financement (le contingent communal du parc HLM). Elle peut enregistrer et instruire des demandes de logement social en articulation et participer aux commissions d'attribution des organismes pour les logements situés sur sa commune.

3. En matière de logement insalubre et d'habitat dégradé

- La ville peut prendre en compte des situations d'habitat précaire (cabanes, caravanes...).
- Le maire a un pouvoir de police en matière de salubrité et de sécurité des habitations (prises d'arrêtés de péril, de mise en sécurité des occupants, mise en demeure d'engager des travaux à l'encontre des propriétaires en cas d'infractions au règlement sanitaire et de décence).
- La ville peut mettre en place des dispositifs d'amélioration de l'habitat en lien avec les EPCI (OPAH, opérations de renouvellement urbain par exemple).

4. En matière d'aides et accompagnement des habitants

- La ville informe et oriente les habitants en matière de logement (permanences, guichet d'accueil).
- Par l'intermédiaire du Centre Communal d'action sociale (CCAS), elle a une obligation de prévention et d'action sociale de proximité : analyse des besoins sociaux, information des habitants sur leurs droits, domiciliation, aides financières facultatives.
- Elle peut contribuer au Fonds de Solidarité Logement (FSL) géré par le département ou la métropole.

5. En matière d'hébergement d'urgence et d'accueil des plus fragiles

Les communes n'ont pas d'obligation générale de créer des dispositifs d'hébergement mais elles peuvent soutenir des réponses par la mise à disposition de bâtiments communaux, le soutien financier aux associations pour des équipements en services, le financement complémentaire de solutions d'habitat.

6. En matière de régulation du coût du logement

La ville peut encadrer le développement des locations touristiques et saisonnières ou solliciter la mise en place de l'encadrement des loyers, ou développer le Bail Réel solidaire.

PARTIE 1 - Portrait régional du mal-logement
en Auvergne-Rhône-Alpes

1.1. L'agence témoin d'un déraillement de la situation du
logement au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes

Alerte 1 : Une chute vertigineuse du rythme de production globale
et sociale de logement face à des besoins qui augmentent

D'UN MANDAT COMMUNAL À L'AUTRE

Région AURA	2019	2025	Évolution
Logements neufs commencés	50 600	33 100	- 17 500
Logements sociaux et très sociaux financés (PLUS-PLAI)	10 374	7 824	- 2 550
Part des logements en VEFA dans la production globale de logements sociaux	44,7 %	50,1 %	+ 5 points

Source : SITADEL données arrêtées à fin décembre 2025, DREAL AURA, bilan des agréments 2019-2025 (source sisal et SIAP).

Malgré son attractivité, la région Auvergne-Rhône-Alpes traverse depuis quelques années une crise majeure dans la construction de logements, qui aggrave les tensions sur le marché de l'immobilier, et donc se répercute sur le niveau des prix dans le parc privé. **Les chiffres de la construction de logements se situent à un niveau historiquement bas.** Ce sont les plus bas des vingt-cinq dernières années. Dans les années 2006-2007, le nombre des logements mis en chantier était de 67 000, soit plus du double des chiffres de l'année 2025. Si on s'en tient à la dernière décennie, les chiffres de 2025 sont inférieurs de 36 % à ceux réalisés en moyenne entre 2019 et 2022. Or les besoins sont là pour faire face à l'augmentation de la population qui se poursuit, au desserrement des ménages qui continue et au renouvellement indispensable du parc très ancien et vétuste.

Depuis 2020, on assiste à un effondrement de la production de logements locatifs sociaux, hors PLS - le nombre moyen des logements sociaux financés entre 2016 et 2019 était de plus de 10 500 chaque année (PLUS et PLAI donc). En 2024 et 2025, ce chiffre est tombé à 6 500 puis 7 800, soit une chute de l'ordre de 32 % en tout.

La part des logements produits dans le cadre de Vente en l'état de futur achèvement (VEFA) qui représente 50 % de la production globale régionale de logements sociaux a sans doute permis de soutenir le volume de construction dans un contexte de ralentissement mais elle introduit une dépendance de la production de logements sociaux à la promotion privée. Cette tendance inquiète car les bailleurs sociaux risquent de perdre leur savoir-faire à produire en dehors de la promotion privée.

Alerte 2 : Un volume d'attribution de logements sociaux
en baisse et un allongement de la file d'attente

D'UN MANDAT COMMUNAL À L'AUTRE

Région AURA	2019	2025	Évolution
Nombre de demandeurs de logements sociaux	219 496	297 757	+ 78 261 (+ 36 %)
Nombre d'attributions de logements sociaux	56 112	49 493	- 6 619 (- 12 %)
Nombre de demandeurs pour une attribution	4	6	

Source : Ministère en charge du Logement DGALN/DHUP/DREAL AURA - Infocentre numéro unique SNE.

Cet effondrement de la production, auquel s'ajoute la diminution de la rotation dans le parc existant, se traduit mécaniquement par un allongement de la file d'attente des demandeurs d'un logement social. Ils étaient 297 000 au 1^{er} janvier 2026, soit 12 600 de plus qu'un an plus tôt, et 78 000 de plus qu'au 1^{er} janvier 2019. **En 6 ans le nombre des demandeurs a augmenté de 36 %. Car parallèlement le nombre des logements attribués diminue d'année en année.** Alors qu'il était de 56 000 en 2019, il est descendu en dessous de 50 000 en 2025. Pour ces ménages en attente, les délais s'allongent inexorablement. Plus d'un quart de ces demandes datent de plus de deux ans, presque deux fois plus qu'en 2019 et pour certaines beaucoup plus, notamment pour ceux qui recherchent un petit logement (personnes isolées). Alors qu'en 2019, il y avait une attribution pour 4 demandeurs, en 2025 ce ratio est d'une attribution pour 6 demandeurs.

Alerte 3 : Une offre nouvelle de logements sociaux
qui n'est pas en phase avec les capacités financières
des ménages

Région AURA	2025
Part des demandeurs aux revenus du plafond PLAI	64 %
Part des demandeurs aux revenus du plafond PLUS	26 %
Part des demandeurs aux revenus du plafond PLS	10 %

Source : Ministère en charge du Logement DGALN/DHUP/DREAL AURA - Infocentre numéro unique SNE.

Un autre élément vient exacerber cette situation. **Près des deux tiers des demandeurs de logement ont des revenus inférieurs au plafond requis pour accéder à un logement très social.** Or 30 % seulement des logements sociaux financés chaque année sont des logements très sociaux (PLAI). D'où des difficultés accrues pour les ménages les plus modestes et les plus précaires pour accéder à un logement social compatible avec leurs capacités financières.

Alerte 4 : Un coût du logement qui asphyxie les budgets des ménages les plus pauvres

Dans ce contexte de crise du logement très abordable, la capacité des ménages à faire face au coût de leur logement se dégrade. **Entre 2017 et 2024, les demandes de logement social pour ce motif «logement trop cher» ont augmenté de plus de 50 %** avec des progressions encore plus marquées dans les départements les plus tendus (Rhône, Ain, Haute-Savoie). Et les demandes liées à une procédure d'expulsions ont, quant à elles, augmenté de plus de 80 % sur la même période.

Cette pression est renforcée par la flambée des charges d'énergie, qui rappelons-le, ont augmenté de 63 % entre 2015 et 2025. Les budgets les plus contraints sont asphyxiés, dans le parc privé comme dans le parc social. Une étude conduite dans le Rhône par la Confédération syndicale des familles (CSF)¹ sur un échantillon d'une cinquantaine de résidences d'habitat social regroupant plus de 5 700 locataires de ce parc montrent que les charges de fluides ont augmenté en moyenne de 72 % entre 2019 et 2023, entraînant des régularisations très élevées (de plusieurs centaines à plusieurs milliers d'euros).

Un parc privé difficile d'accès et coûteux pour les plus modestes

D'UN MANDAT COMMUNAL À L'AUTRE

Métropole	2019	2024	Évolution
Loyer médian Métropole de Lyon	11,8 €/m²	12,7 €/m²	+ 7,6 %
Loyer médian Métropole de Grenoble	10,8 €/m²	11,4 €/m²	+ 5,5 %
Loyer médian Métropole de Clermont-Ferrand	8,9 €/m²	9,8 €/m²	+ 10,1 %

Source : Observatoires locaux des loyers (OLL), 2019 et 2024.

D'un mandat communal à l'autre, les loyers ont augmenté dans les grandes métropoles et sont hors de portée des capacités financières des ménages modestes, nettement au-delà de ceux du parc social. En 2025, le loyer moyen du parc social s'élève à 7 € du m² dans la Métropole de Lyon et Grenoble, et à 6 € du m² dans celle de Clermont-Ferrand.

1 - L'augmentation des charges d'énergie dans le logement social, quand le poids des charges accentue la précarité des familles, CSF, 2025.

Le ralentissement de la mobilisation du parc privé à vocation sociale

D'UN MANDAT COMMUNAL À L'AUTRE

Région AURA	2019	2025	Évolution
Stock des logements conventionnés sociaux	9 980	6 348	- 36 %
Stock des logements conventionnés très sociaux	1 077	702	- 35 %

Source : bilan annuel DREAL Auvergne-Rhône-Alpes au 01/01/2026 – période du 01/01 au 31/12/2025 inclus.

Le conventionnement avec l'ANAH, avec ou sans travaux, constitue un outil central pour développer une offre de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé. Or, à l'échelle régionale, le nombre de logements conventionnés sociaux et très sociaux poursuit sa baisse année après année, avec une accélération récente, en particulier pour les logements conventionnés sans travaux. Ce décrochage fragilise la capacité des territoires à maintenir un parc privé accessible et contribue à reporter les ménages modestes vers le parc HLM ou à défaut vers des logements inadaptés à leurs ressources.

Alerte 5 : Dans les zones rurales, des logements privés accessibles mais parfois mal entretenus

Dans les zones rurales, le parc locatif privé joue un rôle de parc social de fait, dans un contexte où le parc social a une place marginale². Mais les logements les plus abordables sont souvent des logements de mauvaise qualité, présentant un faible niveau de performance énergétique, des équipements inadaptés ou vétustes, parfois indignes. Dans ces territoires marqués par des taux de pauvreté importants, **la rareté de l'offre et le manque de petits logements contraignent les ménages à accepter des situations d'habitat finalement coûteuses et inadaptées, dont ils peinent ensuite à sortir.**

Le repérage de l'habitat indigne et dégradé demeure partiel, en raison de la sous-déclaration des situations, de l'hétérogénéité des désordres, de l'absence de consolidation régionale des données. Les dernières estimations disponibles sont anciennes car elles datent de 2013³. Elles estiment à 96 344 le nombre de logements du parc privé occupés par des ménages modestes, et potentiellement indignes en Auvergne-Rhône-Alpes, soit 2,9 % des résidences principales du parc privé dans les départements recensés.

Les volumes les plus importants concernent :

- Le Rhône, le Puy-de-Dôme et l'Isère (plus de 12 000 logements chacun) ;
- La Loire et la Drôme (entre 8 000 et 10 000 logements).

Selon les territoires, la part du locatif potentiellement indigne est variable (par rapport aux propriétaires occupants). Les départements du Rhône, de la Drôme et de la Loire sont ceux dans lesquels elle est majoritaire.

2 - Exploration menée en Sud-Ardèche, Éclairage régional AURA 2022, Fondation pour le Logement.

3 - CRHH 2019, Parc privé potentiellement indigne (PPPI) 2013.

Alerte 6 : Des problématiques de vieillissement du parc social pouvant se répercuter sur les locataires

Si les situations d'insalubrité restent exceptionnelles dans le parc social, celui-ci est confronté au vieillissement d'une partie de son patrimoine. Dans l'ensemble de la région, 19,5 % du patrimoine date de plus de 60 ans et ces taux sont supérieurs dans les métropoles de Clermont-Ferrand (20 %), de Grenoble (21 %), de Lyon (27 %) ou de Saint-Étienne (33 %)⁴. Une partie de ce parc bénéficie de rénovations mais **le rythme lent des réhabilitations et les financements publics ne permettent pas une prise en compte suffisante de ces réalités de parcs et de territoires.**

Depuis 2020⁵, les acteurs institutionnels et associatifs constatent une augmentation des signalements issus du parc social en lien avec déploiement de l'outil Signal Logement (anciennement Histologe). L'outil, accessible en ligne aux particuliers, a facilité les signalements par les habitants et les collectivités, entraînant mécaniquement une hausse des remontées. Dans la Métropole de Lyon par exemple, 57 % des 670 signalements enregistrés en 2023 concernaient le parc social. Les difficultés observées relèvent fréquemment de la performance énergétique, mais également du confort dans le logement et de la vétusté des installations. Contrairement au parc privé, les bailleurs sociaux apparaissent en majorité plus réactifs dans le traitement des dysfonctionnements ce qui permet d'éviter l'aggravation des désordres. Mais la diminution du nombre de gardiens ou encore la sous-traitance d'un certain nombre de services (petits travaux, relation clientèle) peuvent affaiblir le lien de proximité et le repérage précoce de désordres.

Alerte 7 : Des filets de protection des ménages globalement insuffisants

Prévention des expulsions d'un mandat communal à l'autre : une augmentation des assignations qui n'épargnent pas les territoires moins tendus

	Évolution des assignations entre 2019 et 2024	Évolution des commandements de quitter les lieux entre 2019 et 2024	Évolution des concours de la force publique accordés
Rhône (territoire tendu)	+ 4 %	- 16 %	+ 77 %
Drôme (zone plus détendue)	+ 13 %	+ 15 %	+ 22 %

Source : DEETS, 2019 et 2024.

Dans un contexte de durcissement du cadre législatif, marqué par l'adoption de la loi Kasbarian-Bergé du 27 juillet 2023, qui facilite et accélère les procédures d'expulsions, **la prévention est**

4 - Données du RPLS 2024.

5 - Parc social, miroir du mal-logement ? Éclairage régional AURA 2024, Fondation pour le Logement.

de plus en plus mise à l'épreuve. Au-delà des évolutions législatives récentes, la Fondation fait le constat⁶ d'une tension forte autour de la temporalité des dispositifs et de la place laissée aux ménages. Les procédures exigent une mobilisation rapide et des personnes visées par ces dispositifs souvent fragilisées par des parcours de vie instables, des difficultés économiques ou des ruptures administratives. Par ailleurs, la diversité des acteurs impliqués rend indispensable un renforcement de la coordination et du partage d'informations. Enfin la Fondation s'étonne que **lorsque l'expulsion est effective, les solutions de relogement sont souvent inexistantes.** Ainsi il convient aujourd'hui d'interroger l'ambition affichée de la prévention des expulsions au regard de la réalité des ruptures résidentielles observées sur les territoires.

Les Fonds de Solidarité logement (FSL) : des outils centraux de prévention des ruptures résidentielles insuffisamment protecteurs

En 2023, 15 % des budgets FSL en Auvergne-Rhône-Alpes, soit 4,5 millions d'euros, n'ont pas été consommés⁷. Ce chiffre illustre un paradoxe préoccupant : alors que les situations d'impayés et de précarité énergétique se multiplient, **une part significative des aides disponibles ne parvient pas jusqu'aux ménages concernés.** De plus, le fonctionnement des FSL pose des limites⁸ :

- Des plafonds de ressources très bas, qui excluent rapidement les ménages modestes en emploi.
- Des conditions paradoxales, comme l'exigence de reprise du paiement du loyer courant pendant plusieurs mois avant l'octroi d'une aide, souvent irréalistes pour des ménages déjà dans la dette.
- Le refus d'aide lorsque le loyer est jugé trop élevé, assorti d'une injonction au relogement, alors même que l'accès à un nouveau logement est quasi impossible, notamment en présence d'une dette locative.
- L'exclusion fréquente des dettes liées à un logement antérieur, notamment pour l'énergie, alors que les régularisations interviennent souvent après la sortie du logement.
- L'inéligibilité au FSL énergie pour les ménages du parc social en chauffage collectif.

Ces règles sont excluantes et fragilisent des ménages pourtant en difficulté. Dans le Rhône, la Fondation pour le Logement soutient aux côtés du bailleur social Est Métropole Habitat une expérimentation visant à démontrer l'enjeu d'une ouverture du FSL énergie pour les ménages du parc social en chauffage collectif.

6 - En 2023, l'association grenobloise Un Toit Pour Tous avec la participation de l'agence régionale de la Fondation pour le Logement, a engagé un travail sur la prévention des expulsions, en mobilisant un panel diversifié d'acteurs locaux (services départementaux, CCAS, ADIL 38, UDAF 38, Groupement des Possibles, DAL, huissier de justice, bailleurs sociaux). Ce travail collectif a mis en lumière des fragilités structurelles qui dépassent les seules évolutions législatives récentes.

7 - Éclairage régional sur le mal-logement en AURA, « Quand le logement aggrave la précarité socio-économique : comment éviter l'endettement ? », 2025.

8 - Analyse portée dans l'Éclairage régional 2025, à la suite de l'audition de représentants des FSL dans la Drôme, l'Ardèche et la Métropole de Lyon.

Le DALO d'un mandat communal à l'autre : un droit de plus en plus sollicité, mais de moins en moins effectif

Région AURA	2019	2025	Évolution
Nombre de demandes DALO % de décisions favorables	6 681 40 %	10 075 29 %	+ 51 % - 11 points
Nombre de demandes DAHO % de décisions favorables	1 466 59 %	1 683 48 %	+ 15 % - 11 points

Source : Ministère en charge du Logement - DGALN/DHUP/DREAL AURA - Infocentre Infodalo (univers complet) - données du 24/02/2026
éditées le 24/02/2026.

Alors même que les situations de mal-logement s'aggravent et que de plus en plus de ménages sollicitent le droit au logement, **la part des ménages priorités est en nette baisse, ce qui est contradictoire**. Plus inquiétant encore, les délais de mise en œuvre effective des décisions sont très majoritairement non respectés, ce qui interroge sur la capacité réelle du DALO de jouer son rôle de garant du droit au logement. En 2025, seuls deux départements respectent les délais réglementaires (la Haute-Loire et le Cantal). Dans le Rhône, le délai moyen de mise en œuvre atteint 358 jours, soit près d'un an, rendant de fait le droit reconnu largement théorique pour les ménages concernés.

L'arrêté préfectoral du 21 novembre 2024 qui dans le Rhône, allonge les délais au-delà desquels les demandeurs peuvent saisir la commission de médiation (jusqu'à 42 mois pour les primo-demandeurs et 48 mois pour les mutations), marque un tournant préoccupant. Pour des personnes ne relevant pas d'autres critères de priorisation mais vivant des situations de mal-logement avérées, cela signifie une attente prolongée, un risque de dégradation des situations et un découagement accru face à des démarches longues et incertaines.

1.2. L'agence témoin d'une exclusion croissante des ménages du logement au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes

Alerte 1 : Des situations de privation de logement en forte progression dans les métropoles et en secteur rural

L'exemple à Lyon

Ces difficultés croissantes se répercutent douloureusement vers ceux qui sont exclus du logement, en habitat précaire ou inadapté, hébergés temporairement, ou à la rue, tout particulièrement dans les grandes métropoles (Lyon, Grenoble, Saint-Étienne, Clermont-Ferrand). Dans la Métropole de Lyon, **l'Observatoire du sans-abrisme⁹ recensait en 2024, 12 143 ménages, soit 24 400 personnes exclues du logement**, des chiffres en progression de 16 % par rapport à 2019. La hausse est particulièrement forte pour les situations d'habitat précaire (+ 44 %) qui désignent des ménages hébergés chez des tiers, menacés d'expulsion, vivant en squat, en bidonville, en abris de fortune ou fuyant des violences conjugales ou intrafamiliales.

En 2024, 32 % des personnes sans-abri étaient mineures.

Des exclusions moins visibles mais également ancrées en dehors des métropoles

À côté des métropoles, l'agence régionale est alertée depuis 2017 par le développement de situations de mal-logement de personnes isolées dans des territoires plus ruraux. Ces alertes émanent d'acteurs associatifs ou bien de sollicitations directes par les personnes concernées qui s'adressent à l'agence. Ce sont **des situations d'abri ou d'habitat précaire sédentarisées, des gens qui ne sont ni strictement sans-abri, ni strictement dans l'habitat indigne et qui s'organisent après un ou plusieurs accidents de vie, la perte d'habitat et la recherche d'un point de chute**. La plupart du temps, les personnes s'organisent dans les marges des réponses existantes, soit car elles n'ont pas obtenu de solution, soit car elles s'en sont détournées. Le repérage de ces personnes est difficile, du fait du faible nombre d'acteurs présents dans les territoires ruraux et d'une coupure qui s'installe avec les services d'aide. À travers une exploration menée en 2022¹⁰, plusieurs de ces formes de vie en habitat informel ont pu être décrites en Ardèche, dans la Drôme ou le Puy-de-Dôme.

9 - Cet observatoire produit une enquête annuelle à partir d'un travail collaboratif entre le SIAO du Rhône, l'agence d'urbanisme UrbaLyon et le groupe de travail « connaissance » issu de la démarche Logement d'Abord (avec l'État, la Métropole de Lyon, la ville de Villeurbanne, des associations de terrain, la Fondation pour le Logement). La démarche est fondée sur les indicateurs de la grille ETHOS (produite par la Fédération européenne d'associations nationales travaillant avec les sans-abris - FEANTSA) qui distingue les situations de sans-abrisme, de non-logement, d'habitat précaire et d'habitat inadéquat. Actuellement, l'enquête restitue les besoins par le prisme des dispositifs institutionnels (IIS et SIAO) et n'apporte pas de visibilité sur les personnes qui ne sollicitent pas ces dispositifs.

10 - Exploration habitat(s) précaire(s) : Regards sur la situation de ménages invisibles en Auvergne-Rhône-Alpes, Agence AURA de la Fondation pour le Logement, 2022.

Les personnes vivent en caravanes, en abris bricolés, dans des bâtis en durs n'ayant pas le statut d'habitation (une grange, un cabanon pour animaux...), souvent à l'intersection de plusieurs angles morts des politiques publiques et dont l'installation est secrète, parfois tolérée par le voisinage ou les services municipaux. Les personnes vivant en habitat précaire rencontrent des problématiques concrètes et fondamentales — accès à l'eau, mode de chauffage, autorisation d'installation, éloignement de toute vie humaine, etc. — et la plupart des solutions d'habitat présentent des désordres importants (étanchéité, isolation, pas d'électricité, etc.).

Alerte 2 : La saturation d'un système d'hébergement à bout de souffle

D'UN MANDAT COMMUNAL À L'AUTRE

Région AURA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de places hébergement	17 550	19 048	19 414	NC	19 270	19 606	20 014

Source : DREETS, de 2019 à 2025.

Après une forte augmentation du parc entre 2019 et 2021, largement stimulée par la mise en place de dispositifs exceptionnels pendant la période Covid en particulier dans le Rhône (plus d'un millier de places supplémentaires), on observe depuis 2021 un ralentissement de la progression des capacités de places d'hébergement, malgré une légère augmentation du chiffre régional de 2025. Cette diminution traduit à la fois l'épuisement des moyens mobilisés pendant la crise sanitaire et les contraintes budgétaires actuelles, qui limitent la capacité à augmenter les places pour répondre à l'accroissement continu des besoins.

Par ailleurs, les chiffres relatifs aux capacités d'hébergement doivent être interprétés avec prudence. Au 31 décembre 2025, seules 39 % des places sont des places dites « fixes », tandis que 61 % relèvent de dispositifs variables (ouvertures saisonnières, mises à l'abri temporaires, dispositifs exceptionnels). Cette forte volatilité fragilise la continuité des parcours et rend le système particulièrement vulnérable aux arbitrages budgétaires et aux décisions de court terme. Dans les faits, les files d'attente s'allongent, les demandes non satisfaites s'accumulent, et les acteurs de terrain se trouvent contraints de mettre en place des critères de priorisation, malgré le principe d'accueil inconditionnel qui fonde l'hébergement d'urgence.

Des durées d'attente et de séjour qui s'allongent

Les données de séjour en hébergement atteignent des niveaux particulièrement préoccupants dans des territoires comme l'Isère ou la Métropole de Lyon.

Dans la Métropole de Lyon, l'Observatoire du sans-domicilisme indique que 73 % des séjours en hébergement d'urgence durent plus de 5 ans. L'expérimentation 200 %, menée à partir de la fin

de l'année 2024 sur le territoire de la Métropole de Lyon, a révélé certains blocages qui empêchent de nombreux ménages de quitter l'hébergement par l'accès au logement. Deux types d'obstacles à la sortie vers le logement ressortent de manière récurrente. **D'une part, un manque structurel d'offre adaptée** : des ménages dont les droits sont ouverts, dont les demandes sont actives et pour lesquels les dispositifs de priorisation sont mobilisés, mais qui se heurtent à l'insuffisance de logements disponibles correspondant à leur situation. **D'autre part, des blocages administratifs persistants : des ménages rencontrant des difficultés à accéder à leurs droits sociaux** (avis d'imposition, droits retraite par exemple), **des dossiers de séjour en attente de traitement** (pour des renouvellements de titre ou obtention de titre de plein droits avec des délais anormalement longs), **des difficultés d'accès à des structures médico-sociales** (pour des ménages en attente d'établissements spécialisés), autant de freins qui prolongent les durées d'hébergement.

Les obstacles à la sortie d'hébergement : l'éclairage de l'expérimentation 200 %

Portée conjointement par la Fondation pour le Logement, la Fédération des Acteurs de la Solidarité et cinq associations gestionnaires de structures d'hébergement d'urgence lyonnaises (Alynea, FNDSA, Le Mas, Habitat et Humanisme, la Fondation Armée du Salut), en lien étroit avec les services de l'État et la Métropole de Lyon, cette démarche visait à fluidifier le parc d'hébergement par la sortie vers le logement. L'objectif était de permettre à des ménages hébergés d'accéder à un logement, afin de libérer autant de places pour accueillir de nouveaux ménages sans solution. L'expérimentation s'est fondée sur un traitement collectif et approfondi des situations, à partir d'une connaissance fine des parcours, des droits et des besoins des ménages accueillis par les cinq associations, représentant au total 1 372 ménages et 3 861 places d'hébergement entre octobre 2023 et mars 2024.

En Isère, entre 2019 et 2023, les durées moyennes d'hébergement d'urgence pérenne ont doublé, passant de 11 mois à 21 mois. Lorsqu'on regarde plus précisément les durées d'hébergement pour des ménages accédant à un logement pérenne, le délai d'attente moyen est plus important encore et se situe à 34 mois.¹¹

Dans ce contexte, la saturation de l'hébergement est le symptôme d'un système à bout de souffle, pris en étau entre l'explosion des besoins, la pénurie de logements accessibles et des blocages administratifs persistants, au détriment des personnes les plus précaires, durablement maintenues dans l'urgence.

11 - Données provenant du rapport 2024 du SIAO de l'Isère. La durée moyenne de 34 mois concerne uniquement les sorties positives vers le logement autonome ordinaire/adapté. Elle n'intègre pas les sorties vers l'hébergement d'insertion, l'hébergement relevant de l'asile, ni les exclusions ou les départs volontaires.

Alerte 3 : L'urgence sociale explose dans la région

Regard depuis l'évolution de l'activité de quelques accueils de jour¹²

L'accueil individuel pratiqué par les accueils de jour permet de mesurer à quel point la situation s'est dégradée pour les personnes privées de logement.

À POINT D'EAU (GRENOBLE) :

	2019	2024	Évolution
Nombre de passages annuels	25 000	41 500	+ 67 % de fréquentation

Cette augmentation du public reçu s'accompagne de plusieurs tendances :

- Une diversification des profils de personnes, davantage de femmes, d'enfants et de familles.
- Un nombre toujours élevé de personnes sans logement, hébergées chez des tiers, en squat ou en habitat informel.
- Davantage de personnes bloquées dans leur situation administrative et dans un profond dénuement.
- Une intensification de la fréquentation quotidienne, qui peut dépasser 250 passages certains jours, contre 85 en moyenne en 2019.

AU BISTROT SOCIAL (SAINT-ÉTIENNE) :

	2019	2024	Évolution
Nombre moyen de passages quotidiens	70 à 85	Plus de 100	+ 29 % de fréquentation

- Une intensification de la précarité des personnes accueillies et des personnes n'ayant pas accès à l'hébergement.
- Des personnes dont les besoins primaires ne sont plus satisfaits : accès à l'eau, à l'hygiène, aux soins, à l'alimentation.

À L'ACCUEIL DE JOUR DU COLLECTIF PARTAGE ET PROJETS (CLERMONT-FERRAND) :

	2020	2024	Évolution
Nombre de passages annuels*	32 250	46 646	+ 45 % d'augmentation

- Une présence accrue de femmes* et une intensification des problématiques de santé mentale et d'addiction.

Dans ce contexte, les accueils de jour deviennent à la fois des lieux de ressources vitales (accès à l'eau, à l'hygiène, au soin, à l'écoute et aux droits) et des observatoires de parcours durablement bloqués, caractérisés par des sollicitations répétées du 115 restées sans réponse pendant de longs mois.

* Basé sur le nombre de petits-déjeuners et déjeuners consommés.

12 - Les accueils de jour sont des lieux qui rassemblent dans un même espace, différents services permettant aux personnes sans-domicile ou très mallogées de se poser, de trouver de la confiance et des perspectives. Selon le projet propre à chacune des structures, les accueils de jour apportent des réponses aux besoins de première nécessité (alimentaire, hygiène etc.), des actions collectives (activités culturelles, sportives), un accès aux droits sociaux, à la santé et au logement.

Partie 2 - Les élus communaux mobilisés pour accompagner les ménages les plus en difficulté face au logement sur leur territoire

Pour les personnes en difficulté pour se loger correctement ou parfois privées de logement, **la mairie est souvent la première porte d'entrée, un interlocuteur de proximité.** Cette place particulière des communes parmi les acteurs locaux met les élus face à une exigence de réponse aux ménages concernés. Celles et ceux que nous avons rencontrés témoignent qu'il est impossible de rester inactif et se mobilisent, trouvent des marges d'actions, souvent dans une logique de coopération avec l'État et les autres collectivités au regard de leurs responsabilités.

2.1. Un rapport personnalisé aux ménages mal-logés : de l'accueil des habitants au déploiement de réponses sur-mesure d'accompagnement

Le rôle-clé des permanences individuelles pour répondre aux questions des ménages

La proximité implique la construction d'un lien social avec les habitants, et plus particulièrement avec les personnes en difficulté. Un rapport personnalisé peut alors être mis en place par l'accueil et l'écoute afin d'apporter un accompagnement adapté à chacun. Les services de la mairie relevant de l'action sociale sont souvent les plus mobilisés dans cet accompagnement mais parfois, **les villes s'équipent de lieux spécifiquement dédiés au logement** dans lesquels les équipes techniques, voire les élus reçoivent individuellement les habitants.

Au cœur de l'intercommunalité de Grenoble-Alpes-Métropole, le Maire de **Seyssinet-Pariset (38)** adopte une posture où la commune est la porte d'entrée pour toutes les difficultés liées au logement, ce qui lui donne une vision des problèmes à traiter. **L'adjointe au logement reçoit les personnes individuellement dans ses permanences et prend la mesure des difficultés des personnes** rencontrées qui fragilisent leur rapport au logement : des situations de séparations qui conduisent à rechercher un logement social, des difficultés d'accessibilité de personnes âgées, des personnes modestes propriétaires de leurs biens dans des copropriétés fragiles qui n'ont pas assez de moyens financiers, des personnes fragiles qui n'arrivent plus à entretenir leur logement. Les situations sont parfois urgentes et l'adjointe peut être amenée à se mobiliser pour reloger au plus vite, en cas de violences intra-familiales notamment. Ces permanences mettent les élus au contact des besoins et c'est ainsi que les alertes de certains jeunes ont par exemple conduit à la réflexion sur la mise en place d'un conseil social pour les jeunes sur la question de la santé mentale.

À son arrivée à la municipalité en 2020, l'équipe de la ville de **Saint-Genis-Laval (69)** a fait le choix de mettre en place un service consacré au logement avec un agent dédié, dont le rôle est d'informer les habitants, de dialoguer avec les partenaires et d'assister aux commissions d'attributions des organismes de logements sociaux, permettant ainsi de porter certaines demandes prioritaires en accord avec l'adjointe en charge du logement. L'équipe municipale faisait face à de nombreuses sollicitations sur le logement auxquelles elle répond désormais. **Avec deux permanences par semaine, le service logement offre un interlocuteur unique pour les habitants.** L'élue ne peut pas accompagner directement les situations, c'est donc via l'agent qu'un accompagnement peut prendre place grâce à une explication de la situation des demandes de ces personnes. Le service logement permet également d'avoir une meilleure connaissance des besoins et de porter un regard sur les problématiques spécifiques (situations d'habitat indigne et d'incurie, adaptation des logements aux personnes âgées...). Cette approche donne lieu à une nouvelle structuration qui permettra de travailler en transversalité avec l'urbanisme, la mission inclusion, le pôle seniors et le CCAS.

Dans les petites communes, une action dans la dentelle

Dans certains territoires, comme c'est le cas à **Soyons (07)**, le maire n'hésite pas à aller au-devant de certaines situations de détresse. *“Accompagner les personnes en difficulté, sans les contraindre”* c'est ainsi qu'il décrit l'objectif de son accompagnement sur-mesure auprès d'une dame vivant dans un camping-car, domiciliée sur la commune. Ainsi, il explique lui avoir mis à disposition un terrain pour des actions de culture, l'avoir autorisé à vendre ses légumes et lui avoir donné des bons alimentaires. À partir de cette relation de confiance personnalisée, il a mis en place une médiation sociale avec l'association Entraide et Abri¹³ qui permet d'inscrire l'accompagnement dans la continuité.

Le maire se mobilise également pour résoudre la situation des occupants de jardins ouvriers installés dans des abris de fortune (cabanes ou caravanes) en zone inondable en bordure de Rhône. Ces terres agricoles situées entre la voie ferrée et le village ont été l'occasion au début de faire un jardin. Puis la mairie s'est rendu compte que les terrains étaient vendus plus chers que la normale et que des caravanes s'étaient installées sur les emplacements, avec des terrains agricoles mis en location et détournés de leur usage. **En lien avec l'association Entraide et Abri qui est allée à la rencontre des occupants, la mairie accompagne au cas par cas la résolution des situations d'habitation informelle** : une occupante a pu reprendre contact avec son fils dans un village voisin et la commune utilise son droit de réservation pour la reloger dans le cadre d'une opération de logements locatifs conduite par le bailleur départemental. En parallèle, la commune s'est organisée pour préempter en lien avec la SAFER et la communauté de communes des parcelles plus grandes à proximité pour les rendre à l'agriculture et procède au rachat progressif des jardins actuels, pour les mettre à la location à 1 €/m².

13 - L'association déploie dans la Vallée du Rhône depuis 2021 une intervention mobile depuis son accueil de jour à Tournon-sur-Rhône, qui permet d'aller au-devant de personnes installées en abri ou habitat précaire.

2.2. Des élus qui vont au-devant de la précarité sociale dans leur commune

Des territoires engagés dans la lutte contre la pauvreté

Les situations de mal-logement s'inscrivent dans une précarité plus large qui affecte l'ensemble des besoins du quotidien. L'exclusion du logement n'est pas un phénomène isolé : elle s'entremêle avec l'instabilité des ressources, les difficultés d'accès à l'emploi, les fragilités administratives, les problèmes de santé ou l'isolement social. Le logement apparaît ainsi à la fois comme un symptôme et comme un facteur aggravant d'une précarité multidimensionnelle. Dans un contexte de hausse des loyers, des charges et du coût de l'énergie, le poids du logement dans le budget des ménages s'alourdit, réduisant le reste à vivre et multipliant les arbitrages contraints entre dépenses essentielles. Ces tensions fragilisent les équilibres déjà précaires et accroissent les risques d'endettement, d'impayés et de perte du logement.

Face à cette montée des vulnérabilités, les élus locaux se trouvent en première ligne. **Au contact direct des habitants, ils repèrent les signaux faibles et, parfois au-delà de leurs compétences formelles, cherchent à prévenir l'aggravation des situations.** Leur rôle ne se limite pas au traitement du mal-logement : il consiste aussi à organiser des réponses, mobiliser les acteurs locaux et soutenir les publics invisibles. **Cette capacité à relier et à agir constitue une dimension essentielle de leur pouvoir d'agir.**

Dans la Drôme, c'est en soutenant financièrement un projet de sécurité sociale de l'alimentation portée par le *“Marché du lavoir”* que la mairie de **Dieulefit (26)** a su fédérer tous les bords politiques en se positionnant sur l'accès à une alimentation durable pour les plus fragiles et le soutien à l'agriculture de proximité. Le principe de ce marché hebdomadaire consiste à pratiquer des prix justes pour le producteur et solidaires pour l'usager : celui-ci paye plus ou moins en fonction de ses moyens (prix solidaire, juste ou rabaisé de 25 % pour les petits budgets).

La commune du **Teil (07)** a souhaité mettre en place le dispositif “Territoire zéro chômeurs”¹⁴ dès 2017 lors du premier appel à projet mais n'a pu être retenue comme territoire TZCLD qu'au second appel à projets en 2021 ce qui a permis de créer deux Entreprises à but d'emploi (EBE). Elle a pu élargir l'orientation des personnes éloignées de l'emploi également vers des entreprises classiques dans le cadre du dispositif ACCOR porté par le département et la création d'une entreprise d'insertion “REBOND”. **Au total plus de 100 emplois ont été créés dans les deux EBE** dans les domaines d'activité suivants : l'événementiel, la conciergerie, un bar ludique, les interventions scolaires, le maraîchage, les livraisons, l'entretien des vélos, la couture... Autant d'emplois qui sont pérennes sur le territoire, les salariés des EBE étant en CDI. La ville a mobilisé des moyens spécifiques pour accompagner ce dispositif TZCLD : un chargé de projet et un chargé

14 - L'initiative est née au sein du mouvement ATD Quart Monde et vise à lutter contre le chômage de longue durée avec une idée centrale : « personne n'est inemployable, il n'y a que des emplois manquants ». Ce dispositif s'est mis en place dans le cadre de la loi du 15/12/2020 à la suite d'un temps d'expérimentation. Dans les territoires volontaires, il consiste à identifier les personnes au chômage depuis plus d'un an, à créer des emplois utiles localement inexistant dans le secteur concurrentiel et à développer des Entreprises à but d'emploi qui vont embaucher ces personnes et répondre aux besoins du territoire. Ces emplois sont proposés en CDI, à temps choisi et payés au SMIC.

de mission. La mise en place d'un Comité local pour l'emploi (CLE) dans le cadre du dispositif TZCLD permet d'articuler à un réseau institutionnel solide.

Si l'impact du dispositif TZCLD pour résorber la précarité reste important, de nouvelles précarités apparaissent (une soixantaine de familles récemment arrivées sur le territoire) à un moment où il y a plus de difficultés pour trouver de nouveaux domaines d'emploi.

Le déploiement d'actions à partir des CCAS

Les CCAS jouent un rôle déterminant pour déployer des réponses ajustées au plus près des besoins des personnes vulnérables et ils sont dotés d'une obligation en termes d'analyse des besoins sociaux. Les moyens et l'implantation locale de ces équipements sont un enjeu fort ainsi que l'appui sur le tissu associatif local.

La commune de **Montbrison (42)** dotée d'un fort dynamisme commercial concentre la précarité dans son centre-ancien où sont surreprésentés des logements de petite taille (T1 et T2) convoités par les investisseurs. La commune a donc décidé de renforcer l'action du CCAS qui suit 4 000 demandes en file active, avec 200 nouvelles demandes par an et une tendance à la hausse. La commune constate que les situations à traiter deviennent de plus en plus complexes : violences intrafamiliales avec addictions (souvent qui s'entremêlent avec des problématiques d'habitat). C'est pourquoi elle a opté pour **une montée en compétence des agents pour qu'ils puissent les accompagner sur la durée**. La commune apporte son soutien à des associations qui accueillent les personnes les plus fragiles, au travers de travaux d'agrandissement des locaux de la Croix-Rouge, d'Emmaüs et du soutien à la création d'une ressourcerie. Ce maillage permet d'avoir une connaissance d'une partie des situations de détresse et permet d'aboutir à un accompagnement.

En tant que Président du CCAS, le Maire de **Passy (74)** a mis en place des moyens supplémentaires et embauché un travailleur social. Il constate ainsi la présence sur sa commune d'environ 50 personnes qui sont en rupture, notamment des jeunes sans logement vivant dans la forêt, dans des camping-cars. Il fait également part de la situation spécifique de retraités n'ayant pas d'économies et de la forte augmentation des besoins en aide alimentaire.

En Ardèche, la commune du **Teil (07)** a décidé de *"muscler"* son CCAS afin de traiter la précarité en lien avec le tissu associatif local. À la suite du séisme et compte tenu de l'éloignement des services d'action sociale du département, la commune a installé au sein du CCAS un lieu d'écoute en 2023. Ainsi, un soutien moral gratuit est proposé en lien avec une psychologue. L'élue en charge du CCAS est consciente que la posture d'accueil du CCAS permet d'avoir une vision de l'évolution de la précarité sur la commune. Depuis le début de mandat, le CCAS est passé de 160 familles à 230 familles accompagnées. En 2023, **le cadre de la domiciliation jugé trop complexe, a évolué, ce qui a nettement raccourci le délai d'activation, passant de plusieurs semaines à quelques jours seulement**. Le volume des domiciliations est passé de 60 domiciliations à 130 et reste stable depuis. Les personnes domiciliées au CCAS sont des travailleurs pauvres, des personnes sans emploi dans des situations administratives

complexes ou des personnes âgées. Ces personnes sont souvent hébergées par des tiers ou en centre d'hébergement, en attente de logement social. Ce sont aussi des personnes qui viennent d'arriver sur la commune ou qui sont en ruptures familiales.

À **Villeurbanne (69)**, les enjeux en matière d'urgence sociale sont importants. Les domiciliations au CCAS ont doublé en 7 ans, passant de 818 élections de domiciliation en 2017 à 1 675 en 2023. À cela s'ajoutent 2 900 domiciliations gérées directement par des associations. La ville recense chaque année entre 15 et 30 lieux de vie précaires (squats, bidonvilles, véhicules, tentes, caravanes) dont les occupants sont laissés seuls. Fin 2023, les lieux de vie précaires abritaient près de 700 personnes, dont plusieurs centaines d'enfants. La ville constate que ces deux dernières années, les expulsions sèches sont devenues la norme en cas d'opérations d'évacuation : alors qu'en 2021, 72 % des personnes étaient mises à l'abri, seulement 6 à 7 % des personnes expulsées ont pu être mises à l'abri en 2024. La convention partenariale signée avec les services de l'État qui visait à coordonner une logique de résorption entre les acteurs, n'est de fait plus appliquée. La ville encourage des pratiques d'hospitalité pour les personnes exclues du logement dans une commune qui a toujours été un territoire d'accueil. **La pratique de l'hospitalité cible « les personnes sans solutions » et elle a conduit à la structuration d'un service en 2021, « la mission hospitalité »** dont la fonction est d'animer une politique municipale de lutte contre le sans-abrisme. La mission hospitalité organise une veille en lien avec l'association ALPIL qui prend la forme d'une intervention mobile dans les sites d'habitat précaire. Cette veille permet de renforcer le repérage et la connaissance des situations, de faciliter l'accès aux droits, d'alerter les partenaires et de sécuriser les sites.

2.3. Des élus qui s'impliquent auprès des ménages exclus du logement

En accompagnant des solutions d'hébergement d'urgence

Des solutions d'hébergement sont développées ou facilitées par la ville de **Villeurbanne (69)** appuyée sur une mobilisation très large d'acteurs : 894 places d'hospitalité ont été créées à décembre 2025 au cours du mandat. Parmi ces réponses, on compte 700 places d'hébergement (accueillant près de 300 mineurs) qui mobilisent les financements de l'État et ceux de la Métropole de Lyon, au titre de leurs prérogatives – la protection de l'enfance, le BOP 177, le dispositif d'accueil des demandeurs d'asile. Au total, sept associations gèrent 15 dispositifs. Des solutions d'habitats intercalaires qui organisent l'accueil de personnes exclues des réponses d'hébergement se sont déployées dans une logique plus humanitaire et d'urgence en complément des places d'hébergement statutaires. Les places d'hospitalité répondent à une diversité de publics (personnes isolées sortant de situation de grande marginalité, femmes seules avec enfants, familles, jeunes sortant des prises en charge de l'aide à l'enfance). **Le rôle joué par la ville dans ces solutions est variable – parfois à l'initiative et au financement, parfois à la facilitation (identification des biens et mise à disposition, soutien politique, etc.)**. Enfin, le CCAS de Villeurbanne finance des nuitées d'hôtel, hors de toute compétence, le plus souvent pour des familles restées sans solution lors d'opération d'évacuation de squats et bidonvilles.

À **Chambéry (73)**, même si l'hébergement d'urgence n'est pas une compétence obligatoire, **la commune membre de l'ANVITA s'est impliquée dans le projet d'hébergement d'urgence "Bon accueil"** regroupant plusieurs centres d'hébergement (des anciens centres qui étaient vétustes et insuffisants) dans un seul et même lieu pour une totalité de 95 places. Une démarche partenariale réunissant la ville, l'ANAH, la communauté d'agglomération, le bailleur social Cristal Habitat, les services de l'État et l'association La Sasson, a permis de concevoir le projet. Cristal Habitat a endossé la maîtrise d'ouvrage et La Sasson se charge de l'accompagnement pluridisciplinaire des personnes accueillies au centre d'hébergement d'urgence. L'ANAH a rendu le projet possible grâce au financement de 50 % du montant des travaux de requalification, qui s'élevaient à 2,8 millions d'euros. L'intégration de la structure à la ville, à proximité des transports en commun, des services, des lieux de culture et de loisirs évite sa marginalisation et sa relégation. Le bâtiment, un ancien hôtel, a été remodelé en unités pouvant s'adapter à des besoins flexibles d'accueil de personnes seules ou de ménages, avec ou sans enfant. Le lieu dispose également d'une salle commune pour favoriser les rencontres, ainsi que d'un chenil ce qui rend possible l'hébergement des personnes accompagnées de leur animal de compagnie. Depuis son ouverture en novembre 2023, le centre Le Bon Accueil a hébergé 114 femmes, 94 enfants (dont 27 avaient moins de trois ans) et 62 hommes, soit un total de 270 personnes.

À leur échelle, les petites villes ou villes moyennes mobilisent parfois **des solutions de logements provisoires, sur leur propre parc, qui peuvent être confiés en gestion à des associations dont c'est le métier**. C'est le cas de la commune du **Teil (07)**, qui met à disposition de l'association Logement Vallée du Rhône une quinzaine de logements communaux.

En donnant de la force aux initiatives citoyennes proposant des solutions d'habitat

À **Seyssinet-Pariset (38)**, Le dispositif LASUR (Logement d'attente en réponse à des situations d'urgence) porté par l'association Un Toit Pour Tous et soutenu par la Métropole de Grenoble, fédère des collectifs de citoyens mobilisés pour la mise à disposition de logements en faveur de personnes en situation administrative bloquée, avec un parcours de migration. La commune de Seyssinet-Pariset a mis à disposition du dispositif 5 anciens logements d'instituteurs qui ont été rénovés.

À **Saint-Genis-Laval (69)**, un CADA (Centre d'accueil des demandeurs d'asile) prononce des fins de prise en charge pour des personnes lorsqu'elles reçoivent un refus d'obtention du statut de réfugié. Un élan de solidarité s'est mis en place il y a dix ans autour de la situation de ces personnes devenues habitantes de la ville, et l'association ANIMA s'est créée, appuyée par des dons de paroissiens (de l'ordre de 10 000 € par an). L'association loue des appartements aux particuliers et les met à disposition des familles sans solution. L'association est aujourd'hui rattachée à l'ACLAAM (Association Catholique pour l'Accueil et l'Accompagnement des Migrants) qui fédère et sert de

support à d'autres initiatives citoyennes similaires dans le Rhône et la Métropole. À son niveau, **la ville a mis à disposition de l'association ANIMA, deux logements inoccupés, bientôt trois**. Ces logements étaient vacants, inscrits dans un projet de long terme de démolition puis de reconstruction. L'accord entre la mairie et l'association prend la forme d'une convention d'occupation des logements avec un loyer symbolique (80 € pour un T5). La mairie intervient également pour prendre en charge la cantine des enfants via le CCAS.

La commune de **Dieulefit (26)** connaît une histoire longue d'accueil et d'hospitalité. La ville ne compte pas moins de 120 associations qui agissent de façon quasi-autonome et sont en attente d'un accompagnement plutôt politique vis-à-vis de la municipalité, parfois d'un coup de pouce pour démarrer, ou d'un appui pour trouver un local. **Le dispositif « Petites villes de demain » signé par l'État et le Département a permis de faire émerger et de renforcer plusieurs projets citoyens**. C'est le cas du projet porté par l'association Passerelle, mobilisée dans l'accompagnement des personnes migrantes et plus largement dans la sensibilisation à cette question des migrations. Passerelle développe un projet de maison d'accueil et a créé une coopérative citoyenne qui a levé les fonds indispensables à l'achat et la transformation d'une maison et ses annexes (près de 450 000 € récoltés au total). Le projet permettra de loger et venir en aide à une douzaine de personnes (soutien dans l'accès aux droits et plus largement l'intégration sociale et économique) mais également d'ouvrir un lieu culturel ouvert aux habitants du territoire.

2.4. Des élus qui enrichissent la fonction intercommunale d'accueil et de priorisation des demandeurs de logements sociaux

La commune premier guichet d'accueil au plus près des demandeurs dans un contexte de forte tension

"Facilitateur pour les ménages en difficulté dans le monde complexe du logement" c'est ainsi que l'adjoite au logement de la commune de **Seyssinet-Pariset (38)** qualifie son rôle. La commune fait office de Guichet d'accueil de la demande de logement social¹⁵ dans le cadre de la Commission Intercommunale pour le logement (CIL) et offre un niveau d'appui approfondi aux personnes en recherche. **Dans ses permanences d'élue, elle ne cesse d'expliquer la procédure d'attribution des logements sociaux aux ménages, puis elle accompagne leur dossier au bon endroit dans les rouages des systèmes de priorisation**. Si elle souligne des progrès comme

¹⁵ - Comme c'est le cas dans les grandes intercommunalités, la Métropole de Grenoble, a mis en place un système d'attribution commun qui associe l'ensemble des acteurs et organise l'accueil et l'information des demandeurs de logements sociaux. Pour cela, les communes se positionnent en tant que guichets selon deux niveaux : les guichets d'accueil pouvant informer et les guichets d'accueil pouvant informer, enregistrer et mettre à jour la demande. Ce sont alors les CCAS ou la mairie directement qui accueillent les demandeurs de logement social dont la demande est valable pour l'ensemble des communes de l'intercommunalité.

la visibilité des disponibilités des offres de logement PLAI et des PLUS via l'outil IMO WEB¹⁶ et la bonne coopération avec l'État, le Département et la Métropole, elle se montre plus critique sur l'embouteillage global du système. En effet la tension sur le logement social est importante à Seyssinet : 600 ménages sont demandeurs de logements sociaux (dont 170 veulent se maintenir dans la commune) pour un volume annuel de 40 attributions sur le parc social dans la ville avec seulement 10 réservations communales. Dans ce contexte, l'élue ne dispose pas d'une réelle prise sur les attributions et s'en remet à un cadre intercommunal dans lequel les refus de candidatures proposées par les réservataires restent fréquents.

Des organisations pertinentes pour traiter les demandes et préparer les attributions

Une articulation étroite a été mise en place entre la ville du **Teil (07)** et la Maison France Services implantée sur le territoire, avec **la mise à disposition de trois personnes du CCAS qui accueillent les personnes lors de permanences** : l'élue une fois toutes les deux semaines, la responsable du CCAS et un agent. C'est au sein de la Maison France Services que sont reçues et traitées les demandes de logement social, et un lien avec Soliha est établi pour les demandeurs du parc privé. La commune comptabilise une quarantaine d'attributions par an et travaille étroitement avec les bailleurs sociaux pour préparer les commissions d'attributions afin de réceptionner les propositions des bailleurs, puis réaliser une meilleure coordination et un appui des dossiers prioritaires.

Un travail spécifique est par ailleurs mené en direction de la politique d'attribution des 2 quartiers prioritaires dans le cadre de la politique de la ville dont l'image reste négative malgré des réhabilitations réalisées ces deux dernières années. Bien que les quartiers soient paisibles et offrent des logements peu chers intégrant le coût du chauffage dans les charges, les propositions de logement se heurtent à de nombreux refus, liés également aux contraintes de déplacements occasionnés par l'emplacement géographique de ces grands ensembles. La politique d'attribution a permis le relogement de 41 personnes en lien avec les bailleurs sociaux en respectant la règle de répartition entre QPV, ville et hors ville.

La commune de **Saint-Égrève (38)**, commune attractive inscrite dans une dynamique de construction de logements sociaux (70 réalisés par an pour un objectif de 56 sur le PLH 2017-2023) doit faire face à **un enjeu majeur vis-à-vis de la population : tenir une mixité sociale tout en accueillant un nombre importants d'habitants venus d'autres communes**

16 - Le système intercommunal de gestion de la demande et d'attribution des logements sociaux impliquant la métropole de Grenoble, l'État, les 49 communes du territoire, les bailleurs sociaux et action logement. Dans ce cadre, un système de cotation de la demande enregistrée (système à point qui permet de prioriser les demandeurs de manière équitable) a été mis en place. Il constitue le cadre métropolitain d'examen des candidatures commun à tous les bailleurs sociaux dans le cadre des commissions d'attribution. L'offre de logements sociaux, les dossiers des candidats et les priorisations sont visibles par toutes les communes disposant de droits de réservation via IMO WEB, une plateforme dématérialisée animée par Grenoble-Alpes Métropole. Les communes peuvent proposer des candidats sur les logements disponibles proportionnellement à leur droit de réservation.

de la métropole. La commune souligne son adhésion au système d'attribution mutualisé à l'échelle intercommunale qui permet d'organiser un travail coordonné entre les réservataires pour le choix des candidats avec l'appui du système de cotation, et de fluidifier le parcours des ménages sur la métropole. Elle s'interroge cependant sur l'émergence d'une inquiétude de sa population d'accueillir en nombre des habitants d'autres communes, qui se traduit parfois par des difficultés de cohabitation dans certains quartiers entre nouveaux Saint-Égrévois et anciens.

Cette commune interroge clairement le risque politique et la tension d'une commune qui joue à plein le jeu de la production de logements sociaux sans avoir totalement la main sur la gestion de la mixité sociale sur son territoire dans le cadre d'un système vertueux mais complexe à l'échelle intercommunale.

2.5. Des élus qui interviennent en renfort de la politique du Logement d'Abord L'exemple à Chambéry

La ville de **Chambéry (73)** accompagne politiquement la démarche Logement d'Abord portée depuis 2021 par l'agglomération de Chambéry. **Bien que la ville ne soit pas signataire de l'appel à projets ni au financement direct, elle soutient des coopérations institutionnelles solides.** Il faut dire que l'alignement politique est idéal, le maire de la ville étant également le président de l'Agglomération, fortement impliqué dans le domaine du logement. La ville de Chambéry qui concentre les besoins en logement des populations les plus précaires sur le territoire intercommunal, est au cœur de la démarche, et apporte des moyens supplémentaires en ingénierie de projet et en intervention sociale grâce à la forte implication de son service logement et du CCAS. Ayant conservé sa compétence, comme les autres communes de l'agglomération, en matière d'attribution de logement et de gestion du contingent de logements sociaux, le service logement de la ville de Chambéry accueille les demandeurs physiquement et dispose d'un CCAS bien développé (ce qui n'est pas le cas au niveau de l'agglomération). Les agents du service logement et du CCAS sont des collaborateurs privilégiés pour repérer le public, orienter vers les réponses du Logement d'Abord et travaillent en partenariat avec l'agglomération sur les questions d'animation et de formations mises en place dans le cadre de la démarche.

Au bilan donc, cette coopération optimisée entre la commune de Chambéry et le Grand Chambéry s'avère très positive en termes de résultats de la politique du Logement d'Abord et de signal donné aux autres communes de l'agglomération.

L'expérimentation Logement d'Abord du Grand Chambéry rassemble une diversité d'actions avec plusieurs projets phares comme la création d'une commission SIAO Bailleurs, destinée à accélérer des accès directs au logement de personnes visées par le Logement d'Abord (personnes sans-domicile, hébergées sur des durées longues en premier chef). Un lien de proximité et de confiance a été créé entre les bailleurs et le SIAO. La dynamique est une réussite puisque 80 % des personnes se maintiennent à domicile après leur entrée en logement. Aujourd'hui, cette expérimentation fonctionne car elle est réalisée à petite échelle, chaque entrée en logement est pensée dans une logique la plus ajustée possible aux besoins de la personne. Autre projet pilote, le « Conseil logement jeunes », un guichet d'information intercommunal confié à la FOL 73 (association d'éducation populaire) proposant des permanences d'accueil, d'information et d'orientation sur le logement pour les jeunes de 16 à 30 ans dans plusieurs lieux de l'agglomération. Ce lieu a permis d'identifier 32 % de publics sortant de l'aide à l'enfance, rencontrant des difficultés pour se loger.



Ce que nous retenons

Les élus rencontrés participent à la reconnaissance des situations de précarité existante sur leur territoire. **Attentifs à ce que vivent les personnes en difficulté, ils ont conscience qu'ils sont un maillon déterminant de la cohésion sociale et "du bien vivre ensemble."**

Ils renforcent et inventent des formes d'accueils et de rencontres « sur-mesure » pour les personnes les plus vulnérables face au logement car elles sont essentielles pour appréhender les besoins, pour détecter les signaux faibles et rester au contact de leur population. Agissant au-delà des difficultés liées au logement, ils soutiennent des actions plus larges de lutte contre la pauvreté et les injustices et répondent à différents besoins : l'alimentation, la santé, l'emploi - à la mesure de leurs capacités, depuis leur CCAS ou en s'appuyant sur le tissu associatif local.

Ce sont aussi eux qui peuvent mettre en place des manières de guider les demandeurs de logements sociaux dans le moment de l'attente. La complexité du système d'attribution du logement social suppose de faire de la pédagogie et d'améliorer l'accès aux droits des demandeurs.

Les élus communaux peuvent contribuer à l'accélération des politiques publiques menées à l'échelle intercommunale. **Dès lors qu'ils affichent une volonté politique concernant l'accueil des personnes les plus exclues et le traitement du mal-logement, ils sont des relais essentiels** pour donner de la force et de l'opérationnalité aux dispositifs portés par les EPCI dans le cadre de leur compétence sur le logement.

Les élus communaux savent aussi composer en dehors de leurs strictes compétences. Concernant l'hébergement d'urgence (compétence de l'État), face à l'embolisation du système, les communes rencontrées se sont pour certaines impliquées à leur échelle dans la mise en place de solutions sur leur territoire par l'achat de fonciers ou par la mobilisation de sites vacants pour des acteurs associatifs ou citoyens.

Au regard de ces éléments, les élus communaux sont essentiels en proximité des ménages et des acteurs locaux pour fabriquer des dispositifs d'aide et des systèmes de confiance.

Partie 3 - Les élus communaux mobilisent leurs compétences et leurs outils pour agir dans le domaine du logement sur leur territoire

3.1. Les élus communaux, principaux médiateurs pour réussir l'acceptation de la construction neuve et du logement social

À **Saint-Marcel-lès-Valence (26)**, commune péri-urbaine située près de la gare TGV, le maire s'est attaché à prendre en compte les besoins spécifiques de sa population dans les programmes neufs et notamment :

- Les familles nombreuses ou recomposées en promouvant la construction de T3/T4 et de logements en accession sociale ;
- Les personnes âgées aujourd'hui seules avec des grandes maisons, à la recherche de logements accessibles à proximité des services ;
- Les personnes plus modestes demandeuses de logements sociaux : actuellement il y a entre 2 et 4 demandes de logements pour une attribution.

Il a par ailleurs cherché à faire tomber les représentations négatives du logement social sur la commune dotée d'une barre de 70 logements sociaux en entrée de ville, en travaillant sur des formes urbaines plus attractives et s'attachant à trouver une harmonie entre divers types d'offres qui cohabitent : logement social, logement privé, accession avec des formes de bâtis comprenant 2 voire 3 niveaux en plus du rez-de-chaussée. Il souligne que « pour la population, le logement social est synonyme d'immigration et cette politique municipale qui favorise le logement social peut impacter les prochaines élections, dans une commune ayant voté à 50 % pour l'extrême-droite aux dernières élections ».

À **Chambéry (73)**, l'adjoint au logement dit « faire de la pédagogie pour mobiliser sur l'acceptation de l'autre et nourrir le lien qui permet d'accorder les vécus, de gérer les frustrations et générer la cohésion sociale ». Dans le domaine de la production de logements, le maire est attendu par la population sur les questions de logements par son rôle de proximité. « Si produire des logements en ZAC sur un foncier maîtrisé permet d'éviter les problèmes de voisinage, ce n'est pas le cas des opérations en diffus qui s'insèrent dans des tissus habités et se heurtent aux refus d'avoir une construction en face de chez soi. Lors des réunions publiques ceux qui se déplacent sont ceux qui refusent le projet (alors même qu'ils ont déjà le droit à la ville) et le rôle de l' élu est de faire accepter le projet en montrant que l'intérêt général se résout par la conciliation ».

À **Seyssinet-Pariset (38)**, un enjeu pour le maire est également de lever l'inacceptabilité sociale de la production HLM. Dans une commune qui n'a pas construit depuis longtemps, qui est astreinte à la SRU, les projets sont difficilement acceptés par les voisins et font l'objet de recours quasi-systématiques au stade du permis de construire. Et lorsque les procédures sont passées, les promoteurs se trouvent bloqués car les conditions financières ont entretemps changé (du fait de la hausse des coûts de construction et de matériaux) et ils sollicitent la commune pour

des subventions publiques complémentaires. Le maire souligne que les recours sont majoritairement faits par un type de population amalgamant logement social et délinquance. Selon lui, la commune doit faire face à un changement d'époque dans la perception de la production de logement, dans l'acceptation de nouveaux quartiers, des enjeux de densification et tout simplement que la ville change.

À **Saint-Égrève (38)**, la municipalité s'est fortement engagée dans la production de logements sociaux, ce qui a abouti à la réalisation de 125 % de l'objectif du PLH et un taux de 24,7 % de logements sociaux. Mais elle se heurte à une résistance de la population restée attachée à l'image d'une « ville à la campagne » et doit gérer des pétitions d'habitants refusant d'avoir du logement social à proximité de leur copropriété.

Sur la commune de **Ferney-Voltaire (01)**, le maire, également vice-président au logement, à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire du Pays de Gex, a œuvré avec force et détermination pour rattraper le retard de la ville sur la loi SRU, affichant désormais un taux à 28 %. « Mais cela a demandé un effort monstrueux » explique-t-il, avec d'un côté les règles à tenir (la loi SRU, le ZAN) et de l'autre, sa population pouvant se montrer réfractaire à la densification, craintive face à la pauvreté et pouvant tout simplement refuser d'accueillir de nouveaux habitants. Il faut trouver de la logique car pour l' élu, il est hors de question de cantonner les personnes les plus modestes dans des zones de relégation. **Chaque dossier, chaque opération nécessite d'identifier le bon emplacement, d'anticiper les inquiétudes du voisinage et de faire de la pédagogie en proximité.**

3.2. La loi SRU : un outil fondamental pour légitimer le soutien à la production de logements sociaux dans les communes soumises

Sur la commune de **Saint-Marcel-lès-Valence (26)**, la loi SRU a permis de légitimer une **modification significative du PLU en faveur du logement social**. Dès le début du mandat, le maire de cette commune attractive où le foncier est devenu cher, a été confronté au refus des promoteurs de faire du logement social, considérant qu'ils peuvent obtenir une meilleure rentabilité. À ce titre, il considère que « pour produire du logement social, les règles nationales sont forcément un avantage ». À l'occasion de la refonte du PLU, le maire a donc organisé sa mise en conformité avec les objectifs SRU en inscrivant un objectif de 50 % de logements sociaux produits pour chaque nouvelle construction même sur les dents creuses, comprenant du locatif et des logements en Bail Réel Solidaire (BRS). La part dédiée aux logements privés est orientée vers l'accession à la propriété, plus marginalement vers de l'investissement locatif. Le PLU a été voté à l'unanimité.

Sur la commune de **Seyssinet-Pariset (38)**, commune astreinte à la loi SRU, les nouveaux élus en place depuis un seul mandat font « feu de tout bois » pour produire dans un contexte très contraignant. La commune a été carencée sur les deux périodes triennales du PLH précédent

(2017/2019 puis 2020/2022), à juste titre puisque seulement 24 logements locatifs sociaux ont été produits entre 2017 et 2022. L'équipe municipale a hérité d'une astreinte de 480 000 euros pour un budget de 12 millions d'euros. Elle se positionne sans ambiguïté sur la nécessité de produire davantage mais le rattrapage à faire est conséquent. Comme l'explique le maire, « *l'astreinte SRU est une injonction pas simple* » qui crée une obligation de produire dans un écosystème contraint et avec de nombreux obstacles. Outre l'acceptation difficile des habitants, les équilibres financiers des opérations sont périlleux (il pointe les financements insuffisants, le coût du foncier qui n'est pas compensé par la neutralisation de l'astreinte SRU lorsque la mairie se porte acquéreuse¹⁷) et certains outils d'aide à la production sont mis sous tutelle de l'intercommunalité (comme le droit de préemption urbain renforcé), ce qui peut freiner la capacité d'action de la ville.

La méthode retenue par la municipalité consiste à porter une vision d'ensemble d'aménagement de la commune (orientée vers une ville accessible, vertueuse énergétiquement) et miser sur des petites opérations de rénovation urbaine pour saisir tous les projets par le biais de la mixité et permettre une bonne intégration des nouveaux logements dans leur environnement. La ville explique qu'elle approche la mixité sous deux angles : sociale et générationnelle. Dans le dialogue local, la ville est attachée à la tenue d'une bonne coopération avec les services de l'État sur les contraintes liées à la production (la faible disponibilité de foncier, les zones d'exposition aux risques, etc.) et mène un travail rapproché avec les promoteurs. De manière plus opérationnelle, elle utilise son droit de préemption urbain¹⁸ (sachant que le droit de préemption renforcé est à la main de l'intercommunalité du fait de la carence SRU), met à disposition du patrimoine communal et collabore avec l'Établissement public foncier (EPF) pour du portage avec minoration foncière¹⁹.

17 - L'astreinte SRU (indemnité dont s'acquitte la mairie lorsqu'elle n'atteint pas ses objectifs) est neutralisée par les participations financières de la ville aux opérations, à hauteur des dépenses réalisées.

18 - Le droit de préemption urbain permet à la commune (ou l'intercommunalité) de préempter des biens immobiliers dans certaines zones définies par le PLU. Il s'applique aux ventes de maisons, d'appartements, de terrains constructibles et d'immeubles entiers mais n'est pas applicable si le bien est récent (inférieur à 4 ans), s'il concerne des cessions de parts de SCI (sauf exception) ou dans le cas de certaines ventes de logements en copropriété. Le DPU renforcé permet d'élargir le périmètre d'application du DPU.

19 - En contrepartie d'un objectif d'intérêt général, le prix de revente du bien à la collectivité est inférieur au prix d'acquisition initiale par l'EPF.

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain

L'article 55 de la loi SRU de décembre 2000 impose aux communes de plus de 3 500 habitants, situées dans une agglomération ou une intercommunalité de plus de 50 000 habitants, comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, un taux de 25 % de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales (dans les zones moins tendues, ce taux peut être abaissé à 20 %).

Chaque commune qui n'a pas atteint ce taux se voit notifier tous les trois ans un objectif quantitatif de logements sociaux à réaliser pour rattraper son retard. Les communes sont également soumises à un objectif qualitatif entre les différentes catégories de logement, à savoir réaliser au moins 30 % de logements très sociaux (PLAI) et au plus 30 % de logements peu sociaux (PLS). À la fin de la période triennale, le préfet effectue un bilan en prenant en compte la bonne ou la mauvaise volonté de chaque commune qui n'a pas atteint ses objectifs, et peut décider de carencer la commune. Cette carence permet de majorer la pénalité financière due par la commune défaillante et même la reprise par l'État de certaines compétences d'urbanisme comme le permis de construire et le droit de préemption urbain.

3.3. Les plans locaux d'urbanisme, des outils majeurs pour orienter et accompagner la production

À Saint-Égrève (38), une règle de mixité sociale inscrite dans le PLU intercommunal (PLUI) a permis à la commune de dépasser les objectifs de production du PLH sur la période 2017-2023 : toute opération de plus de 3 logements doit inclure au moins 35 % de logements sociaux dont 40 % de PLAI. 70 logements sociaux ont été produits par an pour un objectif initial de 56 (soit 125 % de réalisation de l'objectif). Le PLUI a également permis d'inscrire des emplacements réservés pour la création de logements sociaux, lors d'une modification du document adoptée en 2019.

À Soyons (07), le maire souligne que le village étant attractif, il y a un fort investissement par des bailleurs peu scrupuleux dans des maisons de rues pour en faire du locatif. Les maisons sont transformées en plusieurs appartements sans que le bien ne s'y prête (jusque quatre appartements par maison) et y sont logées sans confort des populations captives. Pour y remédier, la mairie bloque les situations sur le plan urbanistique en intégrant au PLU l'obligation de fournir des garages pour chaque mise en location, ce qui freine ces investisseurs. Cette règle sera réinscrite au prochain PLUIH à l'horizon 2026. Le maire de la commune souligne que le PLUIH est un outil majeur pour encadrer la production et identifier précisément des zones où construire des logements, dans une logique de mutualisation entre les communes de l'EPCI.



À **Villeurbanne (69)**, la déclinaison communale du PLUIH permet d'inciter à la production de grands logements. Une Servitude de Taille Minimale de Logements (STML) prévoit, dès la création de deux logements ou plus, de garantir que 80 % de la surface de plancher du programme soit composée de T2 et plus. **Cette règle oriente la production de grands logements et permet d'avoir des superficies correctes pour les ménages dans des zones prédéterminées.** Indirectement, elle permet de lutter contre la division des logements, générée par les logiques de profits.

À **Passy (74)**, dans un contexte de bonne acceptation du logement social qui permet aussi de loger les salariés, le PLU récent a fait évoluer le taux de logements sociaux vers 35 % à partir de 10 logements et de 500 m² construits. Le maire souligne l'intérêt d'introduire dans le PLU des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et en a créé deux dans le document en vigueur. En revanche, ce PLU incitatif se heurte à une difficulté, la mobilisation des bailleurs sociaux sur certaines opérations plus petites et moins rentables alors que la ville s'efforce de privilégier ce type d'opérations qui sont mieux acceptées par la population. Il envisage d'augmenter son aide financière de soutien à la production de logements sociaux pour inciter les organismes à se positionner sur ces projets.

Sur la commune de **Ferney-Voltaire (01)**, les règles de construction ont été revues pour rattraper le retard SRU. Le PLU impose 25 % de logements sociaux pour toute nouvelle production et une limitation des logements PLS à 10 %. Le maire explique que ce taux de 25 % a été pensé en intelligence pour éviter un désengagement des opérateurs qui ne viennent plus si les obligations sont plus importantes. La commune a également mobilisé les outils d'investissement locatifs Loc'Avantages mais n'est pas satisfaite des conditions actuelles d'engagement des propriétaires (6 ans avant que les biens ne repartent dans le marché locatif privé) qui font de ce segment du parc privé à vocation sociale, une offre très volatile.

Le Plan local d'urbanisme (PLU)

Le PLU exprime le projet d'aménagement du territoire, à l'échelle communale ou intercommunale, par la définition de conditions d'aménagement et d'utilisation des sols sur le territoire. Lorsque le PLU est intercommunal (PLUI), il s'élabore en concertation avec les communes, même si l'EPCI conserve la responsabilité du document. Il comprend un diagnostic, un document d'orientation, sous la forme du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), et un programme d'actions territorialisées. Ce dernier aspect est la déclinaison opérationnelle du PADD. Il est constitué d'un règlement écrit, d'un règlement graphique et des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP viennent préciser les principes d'aménagement sur des espaces qui présentent des enjeux particuliers. Lorsqu'il est intercommunal, le PLU peut également tenir lieu de PLH dont les attendus sont alors inclus.

Ainsi, le PLU met en place les règles d'urbanisme sur le territoire et il active des outils fonciers, au travers des Emplacements Réservés (ER) et en détenant le Droit de Préemption Urbain (DPU). Ces moyens opérationnels sont centraux pour agir sur le droit au logement, par exemple en fixant des règles de mixité sociale dans les objectifs de production de logements ou en dédiant des emplacements réservés à la production de logements sociaux.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), second outil majeur pour guider la politique locale en faveur du logement pour tous

58 % des communes de la région sont couvertes par ce document de planification en Auvergne-Rhône-Alpes

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est le principal outil à la fois stratégique et opérationnel, à la disposition des élus locaux pour agir concrètement sur la politique locale en faveur du droit au logement pour tous. Rappelons que le PLH, défini pour une durée de six ans, est élaboré au niveau de l'intercommunalité (communauté de communes, communauté d'agglomération, métropole) presque toujours compétente en matière d'habitat, et que ce document est obligatoire pour tous les EPCI (Établissements Publics de Coopération Intercommunale) de plus de 30 000 habitants et comprenant une commune de plus de 10 000 habitants, facultatif en dessous de ce seuil. Lorsque l'EPCI s'est doté d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), le PLH peut être intégré au PLUI - qui devient alors un PLUIH -, eu égard aux liens qui existent entre les options d'aménagement et les règles d'urbanisme du territoire avec la politique de l'habitat.

Dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, à décembre 2025, 63 EPCI étaient dotés d'un PLH ou d'un PLUIH exécutoire et 24 EPCI avaient engagé l'élaboration d'un tel document. Au total, ce sont donc 87 EPCI (sur un total de 164 soit 53 %) qui sont ou vont être prochainement dotés d'un tel document. L'élaboration de ce document était obligatoire pour 43 PLH, tandis que 44 PLH étaient volontaires. 86 % de la population régionale est (ou va être bientôt) couverte par des PLH, ce qui correspond à 58 % des communes.

C'est pourquoi il nous a semblé utile de nous pencher sur un échantillon de PLH (ou PLUIH) de la région, en particulier sur l'effort budgétaire prévu par les EPCI pour accompagner la mise en œuvre des objectifs et des actions prévus par le PLH (ou le PLUIH). Nous avons sélectionné une dizaine de tels documents exécutoires, appartenant à sept départements différents, de tailles très diverses, allant de 5 à 87 communes, et de 10 000 à 450 000 habitants pour couvrir des situations et des contextes très différents. Sans prétendre toutefois que notre échantillon soit parfaitement représentatif.

Voici ce qui ressort de nos investigations :

- 1) L'effort financier global correspondant aux sommes projetées par les collectivités en faveur de la politique du logement dans le PLH se situe presque toujours (dans sept cas sur dix) entre 20 et 30 €/hab./an. Mais dans la plus petite des intercommunalités observées, il n'est que de 6,40 €/hab./an. Alors que pour deux EPCI de plus de 100 000 habitants l'effort consenti est beaucoup plus important que la moyenne (67 et 80 €/hab./an). Globalement l'effort budgétaire consenti en faveur du logement est plus important dans les gros EPCI que dans les petits.

2) Dans neuf cas sur dix, quatre rubriques représentent ensemble 80 % ou plus du budget total du PLH (ou du PLUIH). Il s'agit de l'aide à la production de logements sociaux, de l'aide à l'amélioration des logements privés, des aides au logement au profit de populations spécifiques (jeunes, personnes âgées, gens du voyage, travailleurs saisonniers, etc.) et de l'action foncière.

Si l'on examine un peu plus en détail ces quatre postes :

- **L'aide à la production de logements sociaux** : elle est dans cinq cas sur dix le principal poste budgétaire du PLH avec plus de 40 % du budget qui est consacré à ce poste. C'est notamment le cas lorsque l'EPCI comprend des communes qui ne remplissent toujours pas leurs obligations vis-à-vis de la loi SRU. Quatre EPCI sur dix ont consacré moins de 20 % de leur effort financier à la production de logements sociaux. Ces chiffres montrent que, globalement, **les élus locaux ont compris qu'il n'était plus possible de réaliser des logements sociaux sans pallier l'affaîssement des subventions accordées par le Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP)** depuis de nombreuses années, les fonds propres mobilisés par les bailleurs sociaux n'étant pas inépuisables. En revanche, on ne peut que regretter que ces aides ne soient pas toujours ciblées prioritairement sur les PLAI qui sont les logements qui en ont le plus besoin et qui répondent le mieux au profil de la grande majorité des demandeurs en attente d'un logement social.
- **L'aide à la rénovation des logements privés** : la part du budget total consacré à ces aides est très variable d'un EPCI à l'autre ; elle varie de 9,5 % pour un EPCI qui porte l'essentiel de son effort financier à la production de logements sociaux (63 %) jusqu'à 73 % pour un EPCI qui fait le choix inverse. La moitié des PLH examinés consacrent entre 40 et 50 % de leur effort financier à cette rubrique. Il faut préciser qu'elle regroupe des actions très variables comme l'aide à la rénovation énergétique des "passoires thermiques" ou la lutte contre l'habitat indigne dont les enjeux et les besoins peuvent être variables d'un territoire à l'autre. Globalement, on constate que les OPAH encouragent les collectivités à investir assez fortement ce thème.
- **L'aide aux logements de ménages particuliers** : comme déjà dit, il peut s'agir d'actions en faveur du logement des jeunes, des personnes âgées, des travailleurs saisonniers, des gens du voyage, des ménages sans logement. Les besoins sont très variables d'un territoire à l'autre. La part du budget total consacré à cette rubrique varie entre 1 et 55 %. Pour six EPCI sur dix, l'effort financier consacré au logement de ces populations spécifiques est inférieur à 10 % du budget total. Dans quelques cas, l'obligation qui est faite à l'EPCI de réaliser une aire d'accueil des gens du voyage pour se mettre en conformité avec le plan départemental, augmente significativement le montant qui y est consacré. Mais globalement, **force est de constater que la plupart des territoires n'agissent pas assez pour ces catégories de population, dont les besoins sont au cœur du droit pour tous à un logement décent et adapté à leur besoin**. En particulier, les besoins en hébergement ou en logement d'urgence en faveur des personnes victimes d'accident de la vie sont souvent oubliés.

- **L'action foncière** : c'est le poste sur lequel on constate les plus grandes différences d'un EPCI à l'autre. **La part du budget total qui lui est consacrée varie de 0 à 61 %**. Sur les dix PLH analysés, huit y consacrent moins de 10 % de leur effort financier, dont trois aucun crédit. À deux exceptions près, les EPCI n'ont pas intégré que la politique foncière était la base de toute politique efficace en faveur du logement, compte tenu de la hausse très importante des prix du foncier et de la raréfaction des terrains urbanisables. Une utilisation plus systématique du droit de préemption urbain et une plus grande mobilisation des établissements publics fonciers devrait être à l'avenir au cœur du pouvoir d'agir des élus locaux.

3.4. La stratégie foncière : le nerf de la guerre

L'Établissement Public Foncier (EPF), un outil majeur pour les communes

Plusieurs communes rhônalpines s'appuient sur l'EPORA (Établissement public foncier de l'ouest Rhône-Alpes). L'outil a permis à la commune de **Saint-Marcel-lès-Valence (26)** d'organiser le portage des tènements et la mise en œuvre des travaux de dépollution sur le centre-ville tout en atteignant un quasi-équilibre financier.

La commune de **Soyons (07)**, disposant de très peu de foncier disponible et de terrains prédestinés au logement du fait des contraintes environnementales, a pu s'appuyer sur l'EPORA pour préempter des terrains artisanaux à vocation économique ainsi qu'un immeuble insalubre du centre-ville où le tarif de mise en vente a pu être réajusté après l'intervention d'un juge (suite à une procédure d'expropriation).

La ville de **Dieulefit (26)** a pu réaliser trois opérations en s'appuyant sur l'EPORA : l'une sur un ancien garage occupé provisoirement par les Restaurants du Cœur, l'une sur une ancienne pharmacie, et enfin pour la mise en place d'une Maison France Services. L'EPORA a également permis la maîtrise foncière d'un terrain pour la réalisation de 16 logements avec un promoteur immobilier qui a cédé la moitié des logements à un bailleur social.

Les Établissements Publics Fonciers (EPF)

Un EPF est un outil public pour maîtriser le foncier au service des collectivités créée par l'État à l'échelle régionale (comme l'EPORA) ou par les collectivités à l'échelle intercommunale (comme l'EPFLRG sur la Métropole de Grenoble).

Sa mission est d'acquérir, porter, gérer, et remettre sur le marché foncier pour réaliser des projets d'intérêt général (logements sociaux, équipements publics, lutte contre l'habitat indigne, recyclage de friches notamment).

Concrètement, un EPF achète du foncier stratégique (terrains, immeubles, friches industrielles, biens dégradés) à la place de la commune qui peut lui déléguer son Droit de Préemption (DPU), porte le foncier le temps de monter le projet (de 5 à 15 ans) - il avance l'argent, paye les taxes, les études, la démolition, gère les contraintes (dépollution, occupation) - et rétrocède le foncier à la commune, ou un aménageur, ou un bailleur social à un prix compatible avec l'intérêt général.

L'EPF est financé par la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) payée par les ménages dans la limite de 20 €/habitant/an, par les reventes de foncier et parfois par des subventions publiques.

44

La mobilisation de la boîte à outils foncière par les communes

Chambéry (73) mobilise toute la boîte à outils foncière pour produire du logement social dans un marché attractif et tendu. « *Qui ne maîtrise pas son sol, ne maîtrise pas son destin (...), la matière première de l'aménagement urbain* » dit l'adjoint au logement. Et cela, d'autant plus sur un territoire attractif où, **depuis le COVID, le prix du foncier a augmenté de 40%, ce qui a eu un impact sur les prix de vente des biens immobiliers de l'ordre de 20 à 50%**. De ce fait, les bailleurs sociaux ont été mis dans l'impossibilité de s'aligner face à la surenchère des promoteurs nationaux qui ont fait du foncier un produit de marché financiarisé, cassant les valeurs foncières et orientant les programmes vers des petits logements. La commune de Chambéry a choisi comme stratégie de mobiliser l'ensemble des outils réglementaires tout en s'appuyant sur l'EPORA : le droit de préemption urbain et le droit d'expropriation, l'Opération de Restauration Immobilière²⁰ (ORI) avec un budget propre à la commune et l'achat de logements par les bailleurs sociaux dans les copropriétés en difficultés traitées au sein de l'OPAH en place sur le territoire. Enfin, pour réaliser du logement abordable, face au manque de capacité à acheter des terrains, la commune continue d'être volontariste et cherche à être innovante, en challengeant les bilans des promoteurs par des normes contribuant à la production de logement abordable (par exemple, la sortie de loyers économes avec une norme de neutralité carbone).

L'introduction d'une règle de 35 % de logements sociaux dans toute opération de plus de 3 logements à **Saint-Égrève (38)** a abouti à la généralisation d'une production de logements

20 - C'est une procédure d'aménagement prévue par le code de l'urbanisme qui permet à une collectivité d'imposer la réalisation de travaux de réhabilitation lourde sur des immeubles dégradés afin de lutter contre l'habitat indigne.

sociaux au sein d'opérations portées par des promoteurs créant des surfaces pour un bailleur social dans le cadre de Ventes en l'État de Futur Achèvement (VEFA). Ceci interroge la commune sur **l'enjeu d'un retour à la maîtrise du logement social grâce à une maîtrise foncière directe permettant de réintroduire une maîtrise d'ouvrage de bailleurs sociaux pour certaines opérations**. C'est pourquoi elle envisage d'introduire dans le cadre du PLUI des emplacements réservés de 100 % de logements sociaux dans lesquels elle pourrait faire plus de PLAI. Elle réalise également par ailleurs des opérations d'achat de logements existants en lien avec l'association Un Toit Pour Tous, opérateur MOI²¹. L'utilisation du droit de préemption reste marginale (sur 6 ans de mandat, ce levier n'a été activé qu'une seule fois pour la réalisation d'une petite opération de 19 logements sociaux) car elle se heurte, outre à l'opposition politique, à la perte de moyens financiers pour la commune suite à la suppression de la taxe d'habitation.

La ville de **Villeurbanne (69)** explique que la nouvelle règle inscrite dans le PLU-H de la Métropole de Lyon instaure un bonus de constructibilité pour des projets exemplaires sur le plan environnemental. Concrètement, les constructeurs peuvent déroger aux règles classiques de hauteur (jusqu'à 20 % supplémentaires/un étage de plus) si le projet est très performant énergétiquement, s'il intègre des énergies renouvelables ou présente une exemplarité environnementale globale et offre les conditions d'une bonne insertion urbaine et architecturale. Le surcoût écologique est compensé par davantage de droits à construire et permet de densifier la ville. Indirectement, cette nouvelle règle tempère ainsi l'augmentation des prix du foncier à des valeurs délirantes.

45

Une stratégie de maîtrise du foncier articulée avec l'EPCI dans le cadre de la rénovation du centre-ville - L'exemple de Montbrison (42)

La ville de Montbrison est appuyée par l'EPCI pour la maîtrise foncière et les enjeux sont concentrés vers le centre-ville du fait de son attractivité. L'EPCI s'est doté d'un service apportant des moyens en ingénierie précieux pour la ville. Des îlots de portage foncier sont identifiés et la ville peut s'appuyer sur EPORA pour apporter une aide au déficit foncier.

Le renouvellement urbain du centre-ville est un chantier important et la ville s'appuie sur le dispositif OPAH-RU Cœur de ville, signé pour la période 2023-2027 qui mobilise des dotations financières de l'État (ANAH), de Loire Forez Agglomération, du Département de la Loire et de la ville. L'OPAH-RU a ciblé les 3 îlots les plus compliqués à Montbrison en termes de vacance et de bâti dégradé. Le dispositif prévoit le lancement de Déclarations d'Utilité Publique (DUP)²², levier déterminant pour débloquer les rénovations urbaines en maîtrisant le foncier. **Cet outil coercitif a pu poser des questions auprès des habitants et le portage politique du maire est essentiel**, à la fois pour engager le dispositif dans la ville et communiquer auprès de sa population, rassurer, expliquer et affirmer l'intérêt du projet.

21 - Les opérateurs MOI (Maîtrise d'Ouvrage et d'Insertion) sont des organismes agréés par l'État pour produire des logements très sociaux destinés à des ménages en grande difficulté.

22 - La DUP est une décision administrative par laquelle l'État reconnaît qu'un projet présente un intérêt général suffisant pour justifier si nécessaire le recours à l'expropriation.

3.5. La régulation du marché devenue incontournable dans les zones tendues

L'encadrement des loyers - Une démarche engagée dans les Métropoles de Lyon (Lyon et Villeurbanne) et de Grenoble et en perspective à Chambéry

Villeurbanne (69) a souhaité expérimenter à l'échelle de sa ville l'encadrement des loyers, aux côtés de la Ville de Lyon, dispositif coordonné par la Métropole. D'après le maire, l'encadrement a joué un rôle de régulation et freine l'emballement des loyers à la relocation, il souhaite pérenniser le dispositif si la loi le permet.

Le suivi du dispositif par les services de la métropole montre que les Villeurbannais s'approprient de mieux en mieux l'encadrement des loyers : les tests de niveaux de loyers effectués par les particuliers sur le simulateur en ligne ont plus que triplé, passant de 26 000 en 2021 à près de 85 000 en 2025. Si les saisines directes par les locataires de la commission en charge du traitement des litiges restent quasi-inexistantes, les procédures administratives enclenchées par l'État pour régulariser des situations abusives montrent que l'encadrement est concrètement efficace pour les locataires (115 procédures recensées depuis le lancement de l'encadrement en 2021).

Une partie du territoire de **Saint-Égrève (38)** incluant un secteur en politique de la ville, est soumise à l'encadrement des loyers depuis que la Métropole de Grenoble a rejoint l'expérimentation en décembre 2025, mais l'élue observe que le caractère récent du dispositif fait que beaucoup d'habitants ne sont pas encore au courant de sa mise en place.

L'encadrement des loyers est un dispositif expérimental arrivant à échéance en novembre 2026²³, mis en œuvre dans 72 communes françaises dont Villeurbanne et Lyon, ainsi que 21 communes de Grenoble Alpes Métropole (dont 13 en entier, 8 partiellement selon la tension du marché) depuis janvier 2025.

Le dispositif a été créé pour éviter l'augmentation extravagante des loyers à la relocation dans les territoires où le marché immobilier est particulièrement tendu. Il détermine des loyers de référence, proches du loyer médian de logements comparables (selon des critères de quartier, d'année de construction, de nombre de pièces et de type de bail) et impose à tous les baux signés après l'entrée en vigueur de l'encadrement, un dépassement maximal de 20 % de ce loyer de référence.

23 - Avec cependant une proposition de loi adoptée en première lecture à l'assemblée nationale en décembre 2025 qui permettrait si elle était votée, de pérenniser, renforcer et élargir le dispositif.

À **Lyon et Villeurbanne**, l'encadrement des loyers s'applique depuis le 1^{er} novembre 2021. D'après les résultats du baromètre mis en place par la Fondation pour le Logement²⁴, le dispositif est de mieux en mieux respecté puisque 24 % des loyers contrôlés sont au-dessus des plafonds légaux contre 36 % en 2022, quelques mois après sa mise en place.

Depuis la mise en place du dispositif, 6 500 demandes d'informations sur le dispositif ont été réceptionnées par les interfaces existantes (ADIL et Maisons de la Métropole) d'après la métropole²⁵. Ces demandes proviennent principalement de locataires (environ 70 % des demandes en 2024), de propriétaires (environ 25 % des demandes en 2024), et enfin d'agences immobilières. À fin novembre 2025, plus de 496 signalements ont été instruits par les services de l'État, avec une forte augmentation enregistrée depuis 2022. Parmi eux, **321 situations ont été régularisées, pour un montant de trop perçus restitués aux locataires de 768 872 euros au total, équivalant en moyenne à 2 400 euros par locataire**. Les locataires sont donc en première ligne pour détecter puis signaler les dépassements. La DDPP (Direction Départementale de la Protection des Populations) peut de son côté effectuer des contrôles ponctuels, notamment sur la base de signalements. Le bilan chiffré fait état de 36 agences immobilières contrôlées par la DDPP en 2023 pour douze injonctions de mise en conformité – toutes respectées et réglées à l'amiable – et de quinze agences visées pour sept injonctions entre janvier et août 2024.

Dans la métropole grenobloise, les premiers résultats connus sont à prendre avec précaution, en raison de la mise en œuvre récente, début 2025. D'après le baromètre de notre Fondation les premiers résultats sont mitigés : 45 % des annonces locatives analysées (seulement 416) sont non-conformes et affichent un dépassement moyen de loyer de 163 euros par mois.

La production de BRS

Villeurbanne (69) produit des logements en accession sociale via le Bail Réel Solidaire (BRS). Pour le maire, cet outil permet de répondre aux besoins en logement des classes moyennes, souvent oubliées des politiques publiques. Cette catégorie de logement suscite particulièrement l'intérêt de populations jeunes avec enfants qui peuvent continuer à habiter en ville avec un projet orienté vers l'accession. L'outil Office Foncier Solidaire (OFS) monte en charge, plusieurs OFS ont été créés (une dizaine d'OFS dans la région disposent d'un agrément pouvant couvrir le territoire de la métropole) et les programmes lancés vont sortir des volumes significatifs. Le BRS représente 25 % des objectifs de productions de logements familiaux.

24 - Ce baromètre de suivi du respect de l'encadrement des loyers s'appuie sur l'analyse d'une extension informatique, renseignée par les particuliers qui peuvent tester si une annonce est ou non conforme à la loi en donnant automatiquement une estimation du loyer qui devrait être pratiqué.

25 - Rapport de la Métropole de Lyon sur les premiers résultats de l'expérimentation, juin 2025.

Le Maire de **Ferney-Voltaire (01)** a également porté du BRS mais il explique que l'augmentation du livret A entre 2023 et 2025 est un vrai problème car elle a eu pour effet d'augmenter le montant des redevances pour les ménages, de même que la hausse du coût des matériaux s'est répercutée sur les prestations des logements, pouvant impacter le coût des charges.

Le Bail Réel Solidaire (BRS) : une accession sociale sous conditions

Le Bail Réel Solidaire (BRS) repose sur un principe simple en apparence : dissocier le foncier du bâti. Le ménage achète le logement, mais pas le terrain, qui demeure propriété d'un Office Foncier Solidaire (OFS), qui bénéficie d'aides de la sphère publique (prêts aidés de la banque des territoires, concours d'Action Logement). En contrepartie, l'accédant verse une redevance mensuelle pour l'usage du sol. L'objectif affiché est double : **rendre l'accession à la propriété possible dans les zones tendues et maintenir le foncier dans la sphère publique sur le long terme**. En retirant le coût du terrain (entre 15 et 30 % du prix d'un logement), le BRS permet un prix d'achat inférieur à celui du marché libre. Les logements sont comptabilisés au titre de la loi SRU. Le BRS complète d'autres produits d'accession sociale, comme le Prêt Social Location-Accession (PSLA).

Un outil en expansion dont l'impact reste encore marginal

En Auvergne-Rhône-Alpes, d'après les chiffres fournis par la DREAL, 34 OFS sont agréés au 1^{er} janvier 2025 - la région la plus dotée de France. La moitié des OFS agréés n'avaient pas encore livré de logements au 1^{er} janvier 2025, mais la plupart des organismes ont des projets en développement ou des commercialisations en cours. Au 1^{er} janvier 2025 toujours, 723 BRS ont été livrés depuis la mise en place du dispositif en 2021. La grande majorité de cette production émane de l'année 2024 au cours de laquelle 478 BRS ont été livrés (on comptabilise 149 livraisons en 2023 et 86 en 2022). Ces chiffres restent en-deçà du niveau de production en PSLA (Prêts sociaux à la location accession) dont le nombre d'agréments est double en 2024.

Le principal intérêt structurel du BRS réside dans la mise à l'abri durable du foncier dans la sphère publique et dans son caractère anti-spéculatif. Cependant, le dispositif n'agit pas sur la formation des prix du foncier en amont : il en atténue les effets pour certains ménages sans annuler la dynamique inflationniste passée. Avec des plafonds d'accès de l'ordre de 38 000 € par an pour une personne seule, le BRS constitue un outil de mixité sociale et de réponse aux classes moyennes exclues des marchés en tension (des études nationales montrent que le dispositif peut concerner des ménages proches des déciles supérieurs de revenus parmi les classes moyennes) mais **il demeure inaccessible aux ménages les plus modestes, qui restent principalement dépendants de l'offre locative sociale**. C'est pourquoi **il ne peut se substituer à une politique foncière plus ambitieuse (réserves foncières, encadrement, maîtrise publique)**.

Dès lors, plusieurs points de vigilance émergent :

- Un risque de substitution au logement social, notamment dans les communes soumises à la loi SRU ;
- Un risque de transformation de logements sociaux déjà conventionnés en BRS, avec perte potentielle d'offre locative sociale pérenne ;
- Une sélection des ménages variable selon les OFS, sans harmonisation régionale.

Si le BRS ne saurait devenir l'alpha et l'oméga des politiques du logement, il reste un outil intéressant pour réguler et sécuriser une part du marché. Actuellement, le nombre total de logements livrés reste trop faible pour avoir un effet mesurable sur le marché de l'accession sociale.

Être force de proposition afin de réguler davantage le marché

Le maire de **Villeurbanne (69)** est favorable à l'instauration d'un loyer unique comme c'est pratiqué dans la métropole de Rennes, fixé à partir de la typologie des logements pour faciliter la mobilité dans le parc social. En effet, **le loyer reste central dans les attributions des logements et ce loyer unique permettrait de lutter contre l'assignation à résidence** (les mutations hors de certains quartiers sont rendues difficiles du fait des écarts de loyers) et de résoudre certaines situations paradoxales (comme les ménages bloqués dans un logement trop grand avec un loyer très bas).

L'expérimentation d'un loyer unique à Rennes

Sur le territoire de la Métropole de Rennes, une expérimentation est appliquée depuis juillet 2018 en lien avec les bailleurs sociaux, le dispositif de loyer unique HLM (inscrit dans la loi Égalité et citoyenneté de 2017). Ce loyer, fixé en fonction de la typologie du logement et de l'APL, ne s'applique que pour les locataires entrants ou en mutation, n'impactant pas les locataires en place. Il vise à garantir plus d'égalité dans l'accès au logement et à renforcer la mixité sociale.

Le maire de **Ferney-Voltaire (01)** est favorable à une régulation de la valeur du foncier. Dans sa commune, la rareté et le coût du foncier sont une forte contrainte pour pouvoir répondre à la demande de logements sociaux et cet effet est renforcé par le zonage A bis²⁶ appliqué dans la commune. Ce zonage détermine le plafond de revenus des locataires du parc HLM et fait augmenter mécaniquement les loyers des logements sociaux, en particulier les PLS et PLUS dont

26 - Le zonage classe les communes selon la tension du marché immobilier et le zonage A bis correspond aux marchés très tendus, comme Paris et ses communes limitrophes. Il détermine le plafond des loyers de chaque catégorie du logement social, les plafonds de revenus des ménages pouvant y prétendre et le niveau des aides publiques.

les niveaux de loyer sont plus élevés que dans les zones détendues. De ce fait, il est encore plus difficile pour les plus pauvres d'accéder à un logement social, devenant exclus par saturation. Et pourtant, 55 % des demandeurs en attente se situent sous les plafonds de ressources PLAI. Cette problématique majeure témoigne de l'importance de la mise en place d'une régulation du foncier.

3.6. Les élus communaux proactifs dans une politique de lutte contre l'habitat indigne

L'amélioration de l'habitat ancien via des outils communaux et intercommunaux

À Soyons (07), le maire a utilisé son pouvoir de police afin de prévenir la dégradation d'un ancien hôtel touristique dégradé transformé en accueil des saisonniers. L'hôtel de 50 chambres situé en entrée de ville a été transformé en logements touristiques de 15 m² loués en bail précaire (avec des baux à la journée ou à la semaine) à 500 €/mois pour accueillir les saisonniers avec le label "logement touristique". Suite à des plaintes par les saisonniers sur l'état de ces logements (problèmes de ventilation, punaises de lit, cafards, défaut de sécurisation incendie...), des discussions ont été engagées avec le propriétaire et un signalement a été fait sur Signal Logement. Une interpellation a également été faite à cause du manque de sécurité incendie. Après deux ans de pression, une visite inopinée a été réalisée avec la police, Urbanis et l'État pour pouvoir voir l'état des lieux. Encore considéré comme un hôtel, le maire a pu jouer sur l'aspect obligatoire d'une sécurité dans les logements du fait de la réglementation hôtelière afin de mettre en place une procédure à l'encontre du propriétaire.

Sur la commune de Dieulefit, l'ancienneté du parc de logements est un enjeu majeur de la politique locale de l'habitat, faisant office de priorité pour la municipalité. Cette vétusté se manifeste par des problématiques d'isolation, de difficultés d'accès, d'humidité et d'entretien des logements. Pour y faire face, un dispositif d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est mis en place depuis janvier 2024 sur l'intercommunalité afin d'aider financièrement les propriétaires à réaliser des travaux. Au travers de ce dispositif, des immeubles ont été identifiés afin de mobiliser les propriétaires occupants par un travail de pastillage et d'accompagnement réalisé par SOLIHA.

La commune apporte une aide complémentaire pour différents types de travaux relatifs à l'accessibilité des logements, aux économies d'énergie et à l'amélioration des façades.

Néanmoins, ce dispositif reste lourd et peu lisible pour les propriétaires du fait de sa complexité et des évolutions fréquentes des politiques nationales d'amélioration du parc privé.

Sur la commune de Montbrison (42), l'adossement au dispositif de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) de l'EPCI permet de traiter le parc privé, social de fait. Dans le cadre de la commission LHI, l'intercommunalité vient accompagner les maires des 84 communes de l'agglomération afin qu'ils se saisissent de leur pouvoir de police par l'application du manquement au Règlement Sanitaire de Décence (RSD) et prennent des arrêtés. Les dossiers propres à chaque commune remontés via l'outil Signal Logement vers la commission LHI sont étudiés dans le cadre de réunions sectorisées (3 secteurs géographiques) en présence de l'EPCI, la CAF, ADIL, l'ARS, la DDT, les associations, les assistantes sociales du Département. De plus, une organisation spécifique a été mise en place - une personne est dédiée à l'accompagnement, ce qui permet de faire des visites de logement avec la police en présence d'agents municipaux. Au total une vingtaine de situations sont traitées par an à l'échelle intercommunale dans le cadre de ce dispositif.

Sur la commune du Teil (07), le maillage avec la communauté de communes Ardèche Rhône Coiron permet de traiter l'habitat indigne. Ce partenariat prend place au travers de l'OPAH qui a permis d'encourager les réhabilitations de biens appartenant aux propriétaires occupants et bailleurs après le séisme, et du permis de louer. Mis en place en 2021 dans le centre historique de la ville pour lutter contre la mise en location de biens dégradés, il est devenu obligatoire avant toute mise en location ou relocation par son propriétaire qui, à défaut, s'expose à une amende. Le service habitat de la communauté de communes instruit la demande d'autorisation et dispose d'un mois pour apporter une réponse. Le dispositif permet de visiter chaque logement afin de s'assurer de sa conformité aux normes de décence et d'hygiène. Les visites sont réalisées par la chargée de mission habitat de l'intercommunalité avec parfois l'appui de SOLIHA Ardèche ou d'un électricien professionnel selon le niveau d'expertise nécessaire. Les adresses du permis de louer sont croisées avec les signalements de la plateforme Signal Logement, ce qui permet d'assurer une veille locale.

Le permis de louer s'inscrit dans un travail conjoint entre l'intercommunalité et la mairie du Teil. La communication faite par la mairie (flyers, site internet et liens avec les agences immobilières), permet d'informer les propriétaires concernés de l'existence du dispositif. Des groupes de vigilance associent le service urbanisme de la ville, la police municipale et les médiateurs de la mairie, afin de faire remonter les situations problématiques au fur et à mesure. Depuis la mise en place du dispositif, 162 logements ont pu être visités. Ces visites aboutissent à une réponse de l'intercommunalité sous un mois, donnant lieu à 103 avis favorables de mise en location, 22 favorables avec réserves, 14 accords tacites et 23 refus de mise en location. Après un démarrage difficile lié au manque d'ingénierie pour réaliser les visites (aboutissant à des accords tacites donnés aux propriétaires contraires à l'objectif visé), le dispositif a fonctionné plus efficacement en 2025.

Mobiliser les logements vacants de la commune

La commune de **Dieulefit (26)** porte **une action de remise sur le marché des logements vacants par la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)**, qui permet d'inciter à transformer les logements vacants pour les remettre sur le marché. En effet, depuis un décret national d'août 2023, une commune située dans un EPCI doté d'un PLH peut décider d'instaurer cette taxe si elle n'est pas concernée par la taxe sur les logements vacants. Cette mesure s'applique pour les propriétaires ou usufruitiers d'un logement à usage d'habitation non meublé vacant depuis plus de 2 ans.

La commune de **Chambéry (73)** mobilise également la vacance au travers de l'OPAH. L'OPAH est un très bon outil de diagnostic de la vacance mobilisable en appui des visites d'immeubles permettant de repérer les logements dans un état technique dégradé demandant une forte requalification avec un coût des travaux élevé dépassant la valeur vénale du bien. **Les propriétaires sont aidés à mobiliser des aides au titre du déficit foncier** (la valeur du bien se déprécie, en même temps que la capacité des ménages à effectuer les travaux se déprécie). Une autre piste consiste à intervenir dans le cadre de l'OPAH-CD (copropriétés dégradées) en achetant leurs logements à des propriétaires pauvres afin d'enrayer la dépréciation de la valeur des biens et la spirale des difficultés.

3.7. Répondre aux besoins spécifiques

Réaliser des logements sédentaires pour les personnes de la communauté des gens du voyage

La commune de **Saint-Marcel-lès-Valence (26)** intervient sur son territoire pour produire des solutions d'habitat spécifique. Ainsi, la mairie a acheté le terrain sur lequel était installé un groupe familial de personnes issues de la communauté des gens du voyage, un terrain proche de la gare TGV, pour un montant de 200 000 € afin de le mettre à disposition de SOLIHA. L'association a réalisé 8 logements sédentaires et en assure la gestion. Comme ces logements sont comptabilisés en tant que logements sociaux, la pénalité SRU de la commune a pu être réduite.

Reloger des victimes d'un marchand de sommeil

Saint-Égrève (38) fait partie des 10 communes de Grenoble Alpes Métropole ayant mobilisé des logements pour trouver des solutions à plusieurs dizaines de personnes, victimes d'un marchand de sommeil et expulsées du quartier de la Villeneuve en novembre dernier, par le bailleur social, propriétaire des logements occupés. La situation reste insatisfaisante, l'ensemble des occupants n'ayant pas encore été relogés à ce jour. Mais cette coopération entre communes et intercommunalité apparaît utile à renforcer : le portage des logements est assuré par l'EPFL en lien avec la métropole qui a pris en charge une partie des travaux en complément de l'EPFL grâce à la mise en place d'un fonds de solidarité, les communes se chargeant d'assurer l'accompagnement des ménages.

Loger des personnes en situation de handicap psychique proches des services médico-sociaux et du centre-ville

La ville de **Ferney-Voltaire (01)** travaille en lien avec l'association Alpha3A à un projet de résidence accueil, lieu de vie semi-communautaire comprenant des parties communes et des logements privatifs monté en PLAI adaptés, qui permettra de loger 25 personnes en situation de handicap psychique. Soucieuse de permettre une bonne intégration des personnes dans le tissu social et d'implanter le projet à proximité des services médico-sociaux avec lesquels elles sont en contact, la ville a identifié un terrain idéalement situé dans le centre-ville.



Ce que nous retenons

Pour agir sur le logement, que ce soit en termes de production d'offre accessible ou de régulation du marché, les élus communaux s'approprient le "couteau suisse" de leurs compétences directes et s'appuient sur **le cadre solide de la loi SRU pour légitimer la production du logement social**.

Ils s'emparent de leur pouvoir foncier (droit de préemption, portage via un EPF, etc.) et de leur pouvoir d'urbanisme dans l'élaboration de leur plan local d'urbanisme qu'il soit communal ou intercommunal en introduisant **des règles de mixité fines dans les programmes** (sur le type de produits, la taille des logements, la localisation des secteurs constructibles).

Dans les zones les plus tendues, ils affichent une volonté de maîtriser les prix en privilégiant les résidences principales et envoient des messages clairs aux promoteurs, et aux propriétaires de la commune en mobilisant **les bons outils de régulation** (encadrement des loyers dans le parc existant, fiscalité sur la vacance et les résidences secondaires, maîtrise de l'expansion des locations touristiques) en développant le Bail Réel Solidaire (BRS) dans les logements neufs, et la mobilisation de la vacance.

Pour l' élu communal « bâtisseur », **l'enjeu est de faire tomber les représentations négatives sur le logement social** pour limiter les recours et continuer à maîtriser la qualité des opérations privées et sociales, à l'heure où la généralisation des règles de mixité dans les PLU ont abouti à une forme d'interdépendance entre le marché et le logement social.

C'est donc tout un art et le défi des communes batisseuses qui, avec agilité, s'impliquent dans les négociations avec les promoteurs et bailleurs sociaux pour aboutir à **des formes urbaines acceptables** pour leurs populations les plus aisées dans un contexte où l'acceptation de l'autre n'est pas toujours au rendez-vous.



Conclusion

Mise en perspective du pouvoir d'agir des élus des communes dans le domaine du logement et de l'accueil des personnes les plus exclues

Les élus communaux sont les maillons essentiels pour agir auprès de leurs concitoyens qui sont de plus en plus nombreux à rejoindre la catégorie des mal-logés voire des non logés. L'efficacité de leur action repose sur de multiples exigences, comme **la coopération** pour mobiliser les compétences qui les entourent, **l'expertise** pour appréhender les mécanismes du logement et s'emparer des bons outils, sans oublier **la détermination politique et l'engagement en matière de justice sociale**.

Nous avons identifié plusieurs zones de tension pouvant interroger leur stratégie politique :

- Les élus « bâtisseurs » ont à cœur de **ne pas être dépossédés de la maîtrise de la production de logements sociaux** ni « empêchés » par le rejet du logement social ;
- Les communes attractives témoins de l'augmentation des prix sont à la recherche d'outils de régulation adaptés dans leur PLU pour **encadrer au plus fin ce qui impacte les prix** (densité, taille des logements, parkings, etc.) ;
- L'articulation avec l'échelle intercommunale qui dispose de la compétence logement semble un acquis et nombreux sont les élus communaux qui s'inscrivent a priori dans une coopération optimisée mais la mutualisation des systèmes d'attribution des logements sociaux très administrée à l'échelon intercommunal demande une vigilance des élus pour ne pas perdre le lien avec les habitants et **faire vivre la mixité à l'échelle de la ville**.

De manière générale nous avons rencontré des élus conscients des limites de l'État pour faire face à l'urgence sociale et attachés dans de nombreux cas à **faire de leur commune un territoire « accueillant »**, en encourageant des initiatives associatives, citoyennes et collectives qui permettent la création de réponses alternatives au logement pour accueillir les plus exclus (personnes ayant un parcours d'exil en attente de titre de séjour, personnes expulsées d'un précédent logement notamment).

À partir de son expérience et dans la perspective des nouveaux mandats communaux, la Fondation pour le Logement recommande aux élus qui vont prendre leurs fonctions d'exercer pleinement leurs missions dans une perspective de justice sociale, en examinant les mesures suivantes :

- **Pour améliorer l'accès des personnes mal-logées à un logement adapté à leurs besoins**
 - > Consolider les circuits d'accueil et d'accompagnement de proximité des ménages les plus fragiles pour connaître les besoins et garantir une meilleure appropriation

des droits et un accès au logement des personnes (dispositifs d'aller-vers, permanences individuelles...) ;

Exemple : Les permanences organisées par des élus à Saint-Genis-Laval et Seyssinet-Pariset (p. 23)

- > Mettre en place des outils de prévention des situations d'expulsion des ménages en difficulté ;

Exemple : L'Espace Information Logement dans l'agglomération de Valence Romans (p. 55)

- > Porter l'enjeu de la mobilité dans le parc social et accompagner la résolution de certaines problématiques de personnes occupant un logement trop cher, en suroccupation ou sous-occupation ;

Exemple : L'instauration d'un loyer unique à Rennes (p. 47)

- > Être un ambassadeur du logement social auprès de la population pour faire tomber les représentations négatives, travailler le dialogue avec les habitants pour réussir l'acceptation des programmes ;

Exemple : Pédagogie et cohabitation harmonieuse de différents types d'offres à Saint-Marcel-lès-Valence (p. 35)

- > Soutenir la production d'une offre à bas niveaux de loyers et de charges en adaptant la programmation aux profils des demandeurs de logements sociaux et en prenant en compte les besoins en habitats spécifiques (programmes adaptés pour la sédentarisation des gens du voyage, offre en pension de famille, etc.) ;

Exemple : Opérations d'achat de logements existants en lien avec un opérateur MOI à Saint-Égrève (p. 42-43),

- > Orienter des logements disponibles vers un usage de résidence principale en luttant de manière opérationnelle contre la vacance mais aussi en régulant le nombre de meublés de tourisme et de résidences secondaires avec les outils mobilisables (fiscalité, action foncière, etc.) ;

Exemple : Application d'une taxe pour désinciter à la vacance à Dieulefit (p. 50)

- > Approfondir l'usage des outils de régulation des prix existants (encadrement des loyers, maîtrise du foncier, BRS, règles des PLU, etc.). Même si à ce jour leur impact sur le niveau des prix reste modeste, ces régulations donnent des signaux à ceux qui font le marché de l'immobilier et rappellent la priorité des villes pour l'habitat abordable ;

Exemple : l'encadrement des loyers à Lyon, Villeurbanne et à Grenoble (p. 44-45), les emplacements réservés 100 % de logements sociaux dans le PLUI pour encourager la production par les bailleurs sociaux à Saint-Égrève (p. 42-43)

- > Prévenir et traiter la constitution des poches de précarité de l'habitat en identifiant et en empêchant les pratiques abusives des propriétaires (lutte contre les marchands de sommeil, accompagnement à l'accès aux droits des locataires).

Exemple : Le permis de louer au Teil (p. 49)

- Pour faire de la ville un territoire accueillant

- > Œuvrer pour garantir aux personnes sans-abri et en habitat précaire un accès digne à l'eau, à l'alimentation, aux soins, à une domiciliation mais aussi aux activités sportives, culturelles et citoyennes, et soutenir l'implantation d'équipement de services (accueils de jours, services de bagagerie, points d'accès aux droits) ;
Exemple : le CCAS musclé au Teil et l'amélioration de l'accès à une domiciliation (p. 26)
- > Soutenir les ménages en situation de précarité dans leurs autres dépenses contraintes (alimentation, mobilité, etc.) alors que le logement pèse de plus en plus lourd dans leur budget ;
Exemple : Sécurité sociale de l'alimentation à Dieulefit (p. 25)
- > Refuser toute politique de stigmatisation (interdictions de mendicité, mobilier urbain dissuasif, expulsion sans solution) et ouvrir des espaces d'expression pour prendre en compte le point de vue des personnes mal-logées et en précarité dans les solutions qui les concernent ;
Exemple : la mission hospitalité à Villeurbanne (p. 27)
- > Porter des objectifs ambitieux de mixité sociale dans les programmes de production de logements pour sortir de la logique de la relégation urbaine ;
Exemple : les règles de mixité limitant la production de PLS à Ferney-Voltaire (p. 38), l'obligation d'introduire 40 % de PLAI dans les opérations de logement social à Saint-Égrève (p. 37)
- > Face à la crise sociale grave du logement et la défaillance durable des réponses institutionnelles, encourager des initiatives citoyennes voire impulser des réponses permettant un accueil digne et durable des personnes privées de logement.
Exemple : le projet LASUR dans la Métropole de Grenoble (p. 56)

Si les élus locaux sont des maillons essentiels de la politique du logement, il est indispensable que l'État ne se désengage pas de ses missions et prenne sa part dans les solutions à apporter à la crise dans les territoires.

QUELQUES EXPÉRIENCES REPRODUCTIBLES DE MOBILISATION DU POUVOIR D'AGIR



Agir pour accueillir et accompagner des ménages en difficulté d'accès au logement grâce à un guichet unique

Dans l'agglomération de Valence & Romans, un Espace Information Logement géré par SOLIHA Drôme

Dans l'agglomération de Valence Romans, SOLIHA Drôme a créé fin 2017 un Espace Information Logement (EIL) afin de répondre par une présence appropriée à des besoins identifiés par l'ensemble des partenaires : situations de mal-logement, décohabitations, ou encore recherches rapides de solutions dans le cadre d'un emploi ou d'une formation.

Cinq conseillers accueillent les personnes cinq jours par semaine, dans des permanences situées au sein des Maisons de l'habitat Valence Romans Agglo, dans les centres-villes de Valence et de Romans. Ils réalisent une évaluation globale des besoins, des capacités et des contraintes des personnes, puis les orientent vers les solutions disponibles sur le territoire. Ils mobilisent également les dispositifs d'aide existants : accès prioritaires, aides financières, garanties locatives et besoins en accompagnement.

Entre 2018 et 2025, 9 223 personnes ont été conseillées et 4 986 accompagnées.

En tant que guichet unique, l'EIL s'inscrit dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) et dans la Conférence Intercommunale du Logement. Reconnu pour sa pertinence, il suscite l'intérêt d'autres territoires : la communauté d'agglomération Montélimar Agglomération expérimentera en 2026 un EIL dédié aux jeunes, en partenariat avec SOLIHA Drôme et la CAF.

L'EIL est financé par Valence Romans Agglo, la CAF et le Fonds social européen, il favorise la mobilité des habitants des quartiers populaires et facilite les parcours résidentiels des personnes entre les villes-centres, les bourgs-relais et les communes rurales.

QUELQUES EXPÉRIENCES REPRODUCTIBLES DE MOBILISATION DU POUVOIR D'AGIR



Agir pour renforcer les initiatives citoyennes et loger les plus exclus

Dans la Métropole de Grenoble et ses environs, le dispositif citoyen LASUR coordonné par Un Toit Pour Tous

Depuis 2016, l'association Un Toit Pour Tous développe en lien avec 25 collectifs citoyens dans le département de l'Isère, des solutions d'accueil en appartements pour des ménages avec un parcours de migration et en situation administrative bloquée. L'action fédère aujourd'hui près de 300 citoyens, et permet de loger en continu 40 ménages. L'initiative collective a permis de loger, depuis son démarrage, 325 personnes (dont un peu moins de la moitié sont des enfants).



Depuis 2020, le projet bénéficie du soutien de la Métropole de Grenoble. Le soutien complémentaire apporté par le CCAS de Grenoble en 2023 a permis d' étoffer le dispositif de 4 appartements supplémentaires.

bit.ly/4dEXko5

58



Agir pour lutter contre l'habitat indigne

Dans la Loire, l'aide apportée à un propriétaire occupant démunie accompagné dans son projet par SOLIHA Loire Puy-de-Dôme

Monsieur O., propriétaire occupant très âgé, vivait seul dans un logement devenu inhabitable d'une petite commune de la Loire. Ses revenus très modestes (une pension vieillesse de l'ordre de 1250 €) ne lui permettaient pas de financer des travaux lourds, il risquait de perdre son domicile.

Le logement, une maison individuelle en pisé antérieure à 1948, était classé insalubre et déficient sur le plan énergétique, avec de multiples désordres : installation électrique anarchique et ancienne, problèmes de sécurité (escaliers impraticables), réseau d'eau usé et salle de bain non fonctionnelle, infiltrations d'eau pluviales dans la cave attenante, isolation et chauffage inadaptés, etc.

Le projet de travaux, d'un montant de 34 000 € a permis la création d'une unité de vie et a bénéficié du soutien financier de l'ANAH, de l'agglomération de Loire Forez, de l'APICIL et de la Fondation pour le Logement ainsi qu'un prêt PROCIVIS remboursé par le propriétaire avec des petites échéances adaptées à sa situation économique.



Le signalement et la prise d'un arrêté de mise en sécurité par la commune ont permis la mobilisation de l'ensemble des partenaires.

bit.ly/4cE3dkd



Agir pour produire du logement très abordable

Une opération en Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) portée par SOLIHA Isère Savoie et SOLIHA BLI AURA

La MOI consiste à produire des logements très sociaux de façon diffuse dans les centres anciens des grandes villes et les cœurs de bourg. Contrairement aux organismes HLM classiques dont c'est moins la spécificité, c'est une production qui se fait le plus souvent à l'unité ou en petits collectifs, permettant aux familles les plus modestes d'habiter dans des bassins d'emploi actifs et en proximité de tous les services publics locaux.

Le tènement immobilier « Anciens hospices » situé en plein cœur de Saint-Albin-de-Vaulserre est la propriété de la commune depuis plus de 15 ans. Le bien a été successivement un hospice, une agence postale, une salle de spectacle, des logements avant d'être vacant depuis plus de 10 ans. En 2020, l'équipe municipale a souhaité relancer un projet autour du bâtiment en bon état structurel mais dans un état intérieur vétuste et dégradé, et s'est tournée vers SOLIHA Isère Savoie. Après une phase d'étude d'opportunité technique et financière, le bien a été confié à SOLIHA BLI Auvergne-Rhône-Alpes (structure membre du mouvement SOLIHA agréée par l'État, qui assure le portage des opérations MOI) dans le cadre d'un bail à réhabilitation permettant de produire 5 logements (du T2 au T4) PLAI à 5,50 €/m² en réalisant des travaux d'économie d'énergie, respectueux du patrimoine en secteur sauvegardé en lien avec l'ABF (Architectes des bâtiments de France) et les services de l'État.

Le coût d'investissement de l'opération s'élève à un peu plus de 624 000 € et le projet bénéficie des financements de l'État, de la région, du département, de l'intercommunalité, de la Fondation pour le Logement et de mécénat d'entreprise (GROUPAMA).

59

CHAPITRE 2

TABLEAU DE BORD 2026 - LES DIFFICULTÉS DES MÉNAGES LIÉES AU LOGEMENT EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

1. La situation socio-économique des ménages dans la région 61

1.1. Une région toujours attractive mais dont la croissance démographique diminue 61

1.2. L'aggravation de la pauvreté dans la région 64

1.3. Le poids du logement dans les dépenses des ménages 65

 ZOOM : La flambée des charges énergétiques dans le parc social – Une enquête de la CSF 69 soutenue par la Fondation pour le Logement 66

2. Les difficultés des ménages pour se loger dans la région 67

2.1. Un accès à la propriété entravé 67

 L'explosion des prix immobiliers : l'achat dans l'ancien 68

 L'explosion des prix immobiliers : l'achat dans le neuf 70

2.2. Dans le locatif privé, les niveaux de loyers augmentent, y compris dans les territoires détendus 72

 ZOOM : L'évolution des loyers de trois métropoles de la région 74

2.3. La mobilisation insuffisante du parc privé à vocation sociale 76

2.4. Des conditions d'accès au logement social restreintes 78

 La hausse préoccupante des loyers du logement social 78

 La faible mobilité des locataires du parc social 79

 La dégradation continue des conditions d'accès au parc social 80

3. Un maintien dans le logement de plus en plus difficile pour les ménages les plus fragiles 83

3.1. La mise en œuvre du droit au logement opposable dans la région 83

 Les délais de mise en application non respectés dans certains départements 85

3.2. L'évolution des expulsions locatives 86

 ZOOM : Les ménages confrontés à un congé locatif dans la Métropole de Lyon – Premiers résultats d'étude menée par l'ALPIL (Association Lyonnaise pour l'Insertion par le Logement), février 2026 89

4. La situation des ménages exclus du logement 91

4.1. La connaissance des personnes exclues du logement à partir des demandes et capacités d'hébergement dans la région 91

4.2. Approche de la connaissance des ménages privés de logement depuis quelques points d'observations 93

 L'observatoire des expulsions des lieux de vie informels dans la région et trois départements 93

 L'observatoire des personnes sans-abri et exclues du logement dans la Métropole de Lyon en 2024 94

 L'observation des lieux de vie précaires à Villeurbanne (Métropole de Lyon) 95

5. Les politiques publiques visant à améliorer les conditions d'accès au logement 96

5.1. Une production de logements historiquement basse 96

 Un effondrement de la production : une faible reprise sur l'année 2025 96

 Un effondrement de la production : la moyenne de logements commencés entre 2020 et 2025 est inférieure de 17 % à la moyenne entre 2014 et 2019 98

5.2. Une production sociale en souffrance 99

 Le redressement de la production de logements sociaux en 2025 : un résultat en trompe l'œil 99

 L'évolution du stock de logements sociaux : une hausse de 7% entre 2019 et 2025 102

5.3. La mise en œuvre du Plan « Logement d'Abord » : des résultats en demi-teinte 103

 Les places en pensions de famille 104

 Les places en intermédiation locative 105

 Les places disponibles par département en pensions de famille et intermédiation locative 106

 Une production très insuffisante de logements locatifs sociaux très abordables 107

 ZOOM : les attributions de logement social aux publics du Logement d'Abord dans les territoires de mise en œuvre accélérée de la région 109

5.4. La rénovation progresse dans le parc de logements vieillissant 110

5.4.1. L'amélioration du signalement des logements potentiellement indignes 110

 Les signalements sur la plateforme Signal Logement 110

 Les enjeux de rénovation énergétique 111

5.4.2. Une forte augmentation des logements rénovés en 2025 113

 La rénovation du parc locatif 113

 La rénovation énergétique du parc privé 114

 La totalité des subventions de l'Anah 115

TABLEAU DE BORD 2026
LES DIFFICULTÉS DES MÉNAGES LIÉES AU LOGEMENT EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

1. La situation socio-économique des ménages dans la région

1.1. Une région toujours attractive mais dont la croissance démographique diminue

Au 1^{er} janvier 2025, notre région comptait, selon l'INSEE, 8 260 000 habitants, presque 1 million de plus qu'au 1^{er} janvier 2010. Mais la croissance s'est progressivement ralentie. La population a augmenté de 3,9 % entre 2010 et 2015, de 2,6 % entre 2015 et 2020 et seulement de 2,2 % entre 2020 et 2025. Cette croissance est très inégale suivant les départements. Elle est beaucoup plus forte que la moyenne régionale dans l'Ain et surtout en Haute-Savoie. En revanche, la population diminue dans l'Allier et le Cantal, malgré un solde migratoire positif. Le solde migratoire est celui qui a contribué le plus à la croissance de la population régionale sur ces dix dernières années.

ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION ENTRE 2016 ET 2022 PAR DÉPARTEMENT

Département	Évolution annuelle de la population 2017-2023 (en %)	Évolution annuelle de la population due au solde naturel 2017-2023	Évolution annuelle de la population due au solde migratoire 2017-2023
Ain	0,9	0,2	0,7
Allier	- 0,2	- 0,5	0,3
Ardèche	0,4	- 0,3	0,8
Cantal	- 0,1	- 0,8	0,7
Drôme	0,4	0,0	0,3
Isère	0,5	0,3	0,2
Loire	0,2	0,0	0,2
Haute-Loire	0,1	- 0,3	0,4
Puy-de-Dôme	0,3	- 0,1	0,3
Rhône	0,6	0,6	0,1
Savoie	0,7	0,1	0,6
Haute-Savoie	1,1	0,4	0,6
Région	0,5	0,2	0,3

Source : INSEE, recensement de la population.
Lecture : La population de l'Allier a augmenté de 0,9 % par an entre 2017 et 2023, portée par le solde naturel (contribution de 0,2 % par an) et par le solde migratoire (contribution de 0,7 % par an).

Le vieillissement de la population est inégal selon les départements de la région. Le Rhône, la Haute-Savoie et l'Ain sont les trois départements où l'indice de vieillissement (la part des personnes de plus de 65 ans par rapport à celle des jeunes de moins de 20 ans) est le plus faible. Il reste moyen dans la Drôme, dans la Loire, la Savoie et le Puy-de-Dôme, tandis que la population âgée dépasse celle des jeunes dans l'Allier, en Ardèche, dans le Cantal et la Haute-Loire.

INDICE DE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION PAR DÉPARTEMENT EN 2022

Département	Indice de vieillissement en 2022
Ain	74,0
Allier	141,8
Ardèche	121,6
Cantal	159,4
Drôme	97,7
Isère	77,3
Loire	96,2
Haute-Loire	117,5
Puy-de-Dôme	101,2
Rhône	69,3
Savoie	95,6
Haute-Savoie	72,8
Région	86,4

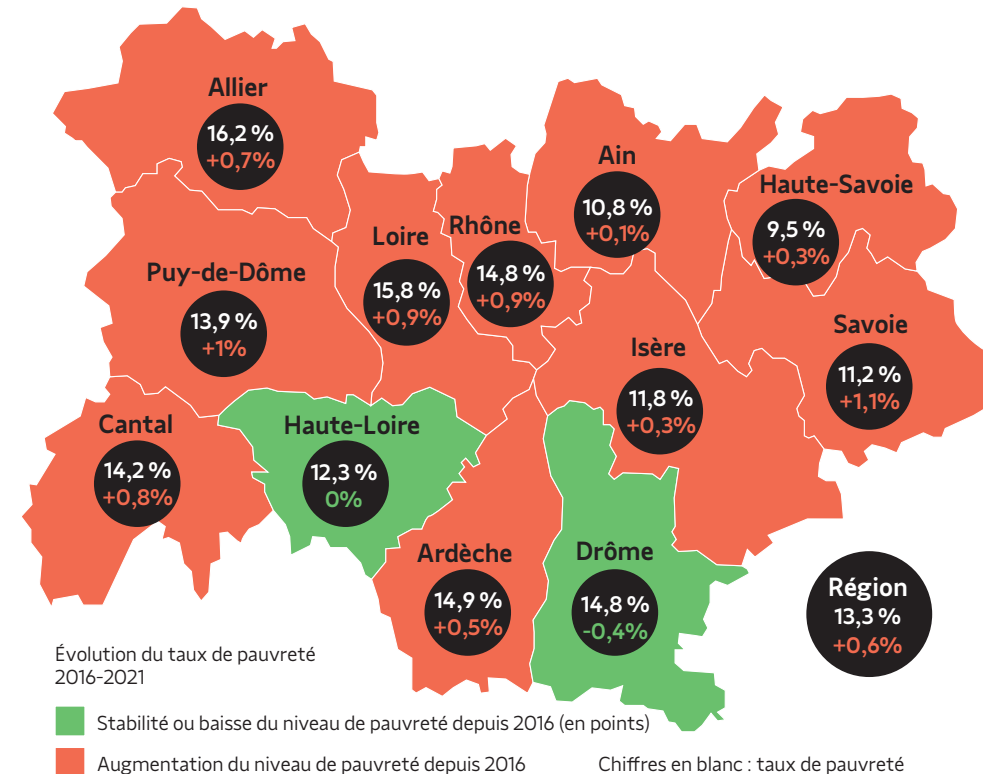
Source : Insee, recensement de la population.
L'indice de vieillissement est un indicateur démographique qui mesure le rapport entre les personnes âgées et les jeunes d'une population. Il correspond au nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans.

1.2. L'aggravation de la pauvreté dans la région

La précarisation dans la région est grandissante. Les taux de pauvreté ont augmenté dans l'ensemble des départements entre 2016 et 2021 à deux exceptions près, la Haute-Loire et la Drôme. La hausse est particulièrement marquée dans les départements du Cantal, de la Loire, du Rhône, du Puy-de-Dôme et de la Savoie.

Au niveau régional, le taux de pauvreté se situe à 13,3 % et a progressé de 0,6 points de pourcentage. Mais les disparités territoriales sont importantes avec des écarts pouvant atteindre 7 points entre le taux de pauvreté de l'Allier et celui de la Haute-Savoie. Les départements de l'Allier, de l'Ardèche, du Cantal, de la Drôme, de la Loire, du Puy-de-Dôme et du Rhône sont supérieurs à la moyenne régionale.

TAUX DE PAUVRETÉ PAR DÉPARTEMENT ENTRE 2016 ET 2021

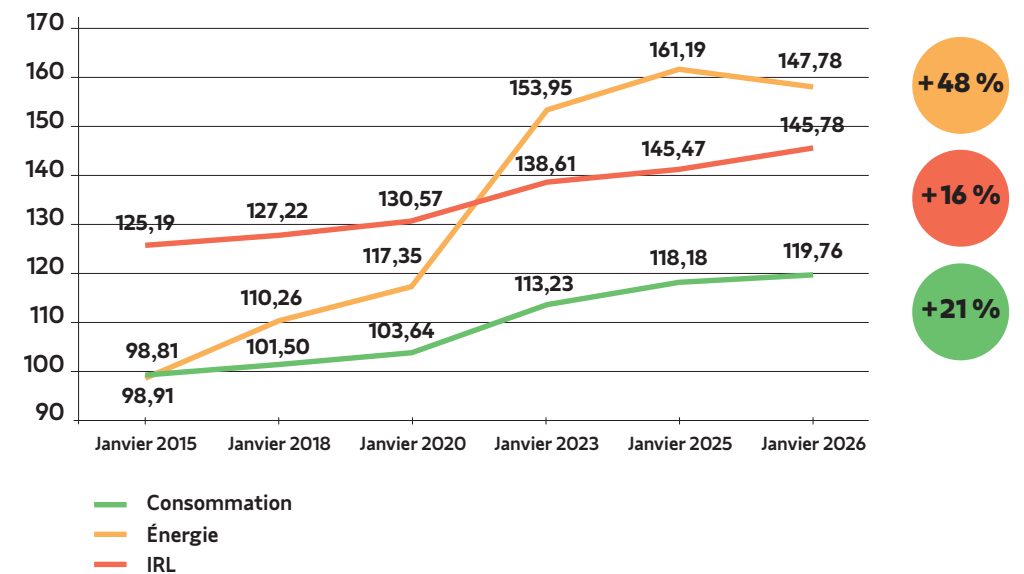


Le seuil de pauvreté est fixé à 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine.
Source : Insee, fichier localisé social et fiscal (Filosophi).

1.3. Le poids du logement dans les dépenses des ménages

L'effort financier des ménages pour le logement n'a pas de perspectives de diminution. De 2015 à aujourd'hui, les indices des prix à la consommation¹, de l'énergie et de référence des loyers² (IRL) ont connu une augmentation très nette. Cependant, ces indices n'ont pas augmenté de la même manière. Ces onze dernières années (janvier 2015 à janvier 2026), l'indice des prix à la consommation a augmenté de 21 %, celui de l'énergie de près de 48 % et celui de l'IRL de plus de 16 %.

ÉVOLUTION DES INDICES DE PRIX À LA CONSOMMATION ENTRE 2015 ET 2025



Indice des prix à la consommation (ensemble hors tabac) - base 100 données 2015.
Indice des prix à la consommation d'énergie - base 100 données 2015.
Indice de référence des loyers - base 100 données 1998.
Source : INSEE.

1 - Instrument de mesure de l'inflation

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



Zoom

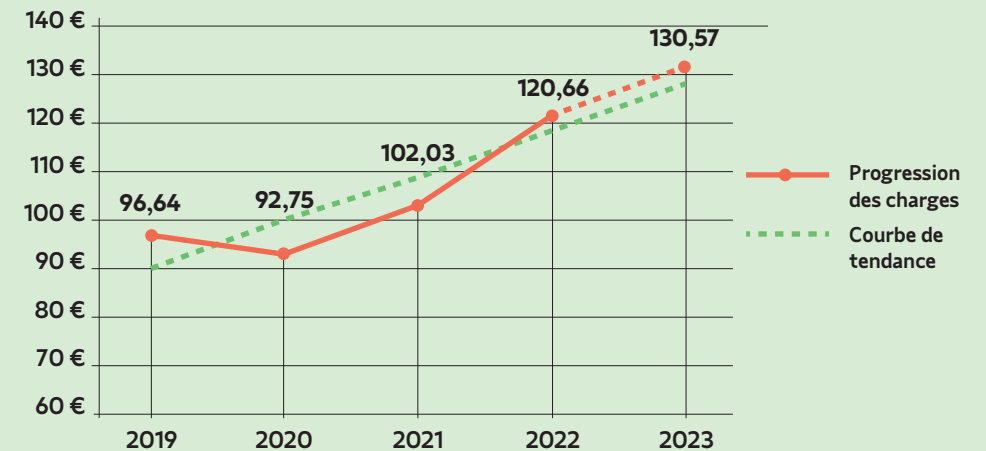
La flambée des charges énergétiques dans le parc social – une enquête de la CSF 69 soutenue par la Fondation pour le Logement

Alertée par la hausse des factures de charges de nombreux locataires bénéficiant du chauffage collectif très répandu dans le parc locatif social, la CSF a initié un travail de recherche afin d'objectiver les choses sur la période 2019-2023. Pour cela, un observatoire des charges par poste (dont celui de l'énergie) a été mis en place. Il se base sur les états de dépenses de 50 résidences HLM de la Métropole de Lyon et du Rhône (dont 44 résidences au chauffage collectif et 6 résidences en chauffage individuel). Les résultats de l'étude ont mis en avant le niveau record de l'évolution du montant des charges imputées aux locataires.

Entre 2019 et 2023, le montant annuel moyen des charges locatives par résidence a augmenté de 30 %, du fait principalement du poste des charges d'énergie qui lui a véritablement flambé : le montant annuel moyen des charges de chauffage par résidence a progressé de 78 % sur cette période 2019-2023, du fait d'effets cumulés - l'ouverture au marché concurrentiel de l'énergie pour les bailleurs sociaux ainsi que la crise de l'énergie liée au conflit ukrainien (les mesures de protection tarifaires du gouvernement ont amorti le choc mais de manière temporaire) ont accentué la tension sur les prix.

Par locataire, les charges mensuelles ont ainsi progressé à un niveau moyen de + 8 % par an, pour atteindre une progression totale de + 35 % entre 2019 et 2023. Elles s'élevaient à 130,40 € par mois en moyenne en 2023, alors qu'elles étaient à 96,64 € par mois en 2019. Les charges de chauffage contribuent majoritairement à cette hausse, avec une hausse de + 72,44 % entre 2019 et 2023 (équivalent à une hausse moyenne de 32 € par mois sur la période). Le système de provisions mis en place par les bailleurs a entraîné des régularisations annuelles parfois astronomiques (pouvant atteindre jusqu'à 1600 € dans les cas les plus extrêmes) sans que les locataires n'aient pu anticiper les choses - le système de chauffage collectif ne leur permet pas ni la maîtrise ni l'information sur leur consommation.

OBSERVATOIRE DE L'ÉVOLUTION MOYENNE PAR LOCATAIRE DES CHARGES MENSUELLES



Source : Enquête CSF sur le coût du logement.

Lecture : En 2019, les charges totales par logement s'élevaient en moyenne à 96,64 €/mois, alors qu'elles étaient en 2023, à 130,57 €/mois, soit + 35,11 % en 4 ans.

Au sortir de l'étude, la CSF formule plusieurs préconisations aux côtés de la Fondation pour le Logement pour un encadrement des charges plus juste, comme la négociation de contrats groupés auprès des fournisseurs, l'accès des locataires au suivi de leur consommation, des modes de facturation des régularisations plus adaptés ainsi que l'accès au FSL énergie pour les ménages ayant un abonnement collectif. Cette nouvelle disposition est mise à l'agenda du Fond de Solidarité Logement (FSL) dans la Métropole de Lyon pour 2027.

2. Les difficultés des ménages pour se loger dans la région

2.1. Un accès à la propriété entravé

Devenir propriétaire est une étape de plus en plus difficile pour les ménages vivant dans la région. Le marché immobilier est de plus en plus tendu, disposant de moins de biens immobiliers à la vente et dont le prix a augmenté significativement jusqu'à ces deux dernières années. Cette tension prégnante de l'accession à la propriété bloque les parcours résidentiels de nombreux ménages qui se reportent sur le parc locatif privé et social.

L'explosion des prix immobiliers : l'achat dans l'ancien

Entre 2019 et 2025, le prix médian des ventes immobilières dans l'ancien augmente dans l'ensemble des départements. Le prix médian des appartements a augmenté de 39 % en Savoie, de 26 % en Loire, de 33 % dans l'Ain, de 31 % en Haute-Loire, et de 24 % en Haute-Savoie. Quant au prix médian des maisons, celui-ci a augmenté de 31 % en Savoie, de 27 % en Haute-Savoie, et de 23 % dans la Loire, même si dans l'ensemble, l'évolution du prix médian est nettement moins élevée pour les maisons que pour les appartements.

On note un ralentissement voire une diminution des valeurs immobilières au cours de l'année 2025 qui confirme la tendance de 2024³. Entre décembre 2024 et novembre 2025, le prix médian au m² des ventes d'appartement dans l'ancien diminue dans l'Allier (- 4,6 %), le Rhône (- 0,3 %) et la Savoie (- 0,9 %). Il continue d'augmenter ailleurs mais à des niveaux moins importants. Celui des ventes de maisons anciennes est quasiment stabilisé dans l'Ain (0,2 %), en Ardèche (0,5 %), en Isère (0,8 %) ou dans le Rhône (- 0,3 %) et là encore, les augmentations sont moins importantes. Mais ces tendances ne suffisent pas à compenser l'augmentation des prix depuis 2019.

PRIX MÉDIAN DES VENTES DANS L'ANCIEN EN 2019 ET 2025 PAR DÉPARTEMENT

Départements	Appartements anciens			Maisons anciennes		
	Prix médian par m² en 2025	Évolution entre 2019 et 2025	Évolution sur 1 an	Prix médian par m² en 2025	Évolution entre 2019 et 2025	Évolution sur 1 an
Ain	2 600 €/m²	33 %	5,40 %	254 000 €	23 %	0,20 %
Allier	1 220 €/m²	14 %	- 4,60 %	110 000 €	17 %	10 %
Ardèche	1 470 €/m²	2 %	1,30 %	186 000 €	17 %	0,50 %
Cantal	1 380 €/m²	19 %	4,80 %	118 800 €	13 %	11 %
Drôme	1 770 €/m²	20 %	2,70 %	235 000 €	18 %	2,30 %
Isère	2 430 €/m²	17 %	0,30 %	266 100 €	20 %	0,80 %
Loire	1 230 €/m²	26 %	2,60 %	196 000 €	23 %	2,60 %
Haute-Loire	1 430 €/m²	31 %	4,10 %	138 800 €	21 %	3,20 %
Puy-de-Dôme	2 040 €/m²	20 %	2,30 %	163 000 €	- 1 %	5,10 %
Rhône	3 680 €/m²	13 %	- 0,30 %	350 400 €	13 %	- 0,30 %
Savoie	3 780 €/m²	39 %	- 0,90 %	311 800 €	31 %	3,50 %
Haute-Savoie	4 340 €/m²	24 %	1,50 %	460 800 €	27 %	1,40 %
Région	2 990 €/m²	18 %	+ 1,5 %	233 800 €	9 %	+ 3,1 %

Source : Notaires de France, données arrêtées à fin décembre 2025.

3 - Cf. Tableau de bord de l'éclairage régional sur le mal-logement en AURA en 2025.

En 2025, on observe des variations des valeurs immobilières des logements dans l'ancien selon les villes. Les villes ayant les prix de ventes les plus chers sont Lyon et sa métropole, Annecy et dans une moindre mesure Chambéry. Les villes ayant les prix de vente les moins chers sont Saint-Étienne et Privas.

Dans l'ensemble, les principales villes régionales ont vu augmenter le prix médian des appartements dans l'ancien entre 2019 et 2025. Certaines hausses sont très accentuées comme c'est le cas pour Montélimar qui voit les valeurs immobilières augmenter de 40 % (le prix médian des appartements a augmenté de 500 €/m² par rapport à 2019). Tout comme dans les départements de la région, cette tendance s'inverse entre 2024 et 2025 et les valeurs augmentent peu, voire diminuent (à Lyon, Aubenas et Privas).

PRIX MÉDIAN AU M² DES VENTES DES APPARTEMENTS ANCIENS EN 2019 ET 2025 DANS QUELQUES VILLES

Villes	Appartements anciens		
	Prix médian en 2025	Évolution sur 1 an	Évolution entre 2019 et 2025
Bourg-en-Bresse	1 770 €/m²	4,20 %	26 %
Privas	1 190 €/m²	- 7,60 %	NC
Aubenas	1 530 €/m²	- 3,30 %	19 %
Valence	1 880 €/m²	0,70 %	21 %
Montélimar	1 780 €/m²	7,30 %	40 %
Grenoble	2 410 €/m²	0,20 %	11 %
Saint-Étienne	1 150 €/m²	0,50 %	24 %
Clermont-Ferrand	2 060 €/m²	2,90 %	21 %
Lyon	4 420 €/m²	- 1,10 %	2 %
Métropole de Lyon	3 810 €/m²	- 0,10 %	13 %
Chambéry	2 820 €/m²	3,20 %	29 %
Annecy	5 130 €/m²	1,00 %	28 %

Source : Notaires de France, données arrêtées à fin décembre 2025.

L'explosion des prix immobiliers : l'achat dans le neuf

Comme dans l'ancien, les valeurs immobilières des logements neufs ont globalement augmenté entre 2019 et 2024⁴ mais cette tendance s'infléchit depuis 2023.

Dans le neuf, le prix médian des appartements a augmenté de 3 % entre 2019 et 2024 et celui des maisons de 13 %. Entre 2023 et 2024, la diminution des prix est de 4 % pour les appartements et de 2 % pour les maisons.

Cependant, il existe de fortes disparités entre les territoires. En effet, en 2024, les prix de ventes des logements sont les plus élevés dans les deux Savoie et le Rhône tandis qu'ils sont les plus bas dans l'Allier, le Cantal et la Haute-Loire.

Par ailleurs l'évolution des prix marque des écarts significatifs selon les départements sur la période 2019-2024. En Isère, dans le Cantal et dans le Rhône, l'augmentation des prix médians des appartements est inférieure à 10 % alors qu'elle est très significative (au-delà de 20 %) dans les départements de l'Allier, l'Ardèche ou la Savoie. Pour les maisons, la hausse est significative dans de nombreux départements hormis l'Allier, le Puy-de-Dôme et le Rhône.

PRIX MÉDIAN DES VENTES DANS LE NEUF EN 2019 ET 2024 PAR DÉPARTEMENT

Départements	Appartements neufs			Maisons neuves		
	Prix médian en 2024	Évolution 2023-2024	Évolution 2019-2024	Prix médian en 2024	Évolution 2023-2024	Évolution 2019-2024
Ain	164 400 €	- 2 %	0 %	255 000 €	- 2 %	20 %
Allier	66 050 €	- 1 %	21 %	102 000 €	2 %	10 %
Ardèche	100 000 €	3 %	25 %	192 050 €	1 %	20 %
Cantal	71 125 €	- 5 %	8 %	111 800 €	4 %	17 %
Drôme	117 050 €	2 %	16 %	237 659 €	- 3 %	19 %
Isère	138 780 €	- 4 %	8 %	268 565 €	- 4 %	19 %
Loire	77 000 €	- 5 %	14 %	198 550 €	- 1 %	19 %
Haute-Loire	92 000 €	- 1 %	19 %	135 500 €	2 %	20 %
Puy-de-Dôme	109 700 €	- 2 %	17 %	160 000 €	0 %	7 %
Rhône	208 900 €	- 5 %	5 %	360 000 €	- 6 %	13 %
Savoie	169 500 €	1 %	23 %	307 500 €	- 1 %	28 %
Haute-Savoie	228 305 €	- 1 %	11 %	460 000 €	- 2 %	21 %
Région	160 000 €	- 4 %	3 %	230 000 €	- 2 %	13 %

Source : Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise (Urba Lyon), Exploitation statistique des données DV3F, 2024.

4 - Ce sont les dernières données à notre disposition.

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

Néanmoins, ces villes où les valeurs immobilières sont plus basses connaissent des hausses de prix d'achat plus importantes entre 2019 et 2024 comme Privas (+ 51 %) et Aubenas (+ 38 %). À l'inverse, Lyon enregistre une baisse du prix médian des ventes d'appartements neufs (- 1 %).

Entre 2023 et 2024, les niveaux de prix marquent un ralentissement ou sont à la baisse hormis à Privas où la hausse se poursuit.

PRIX MÉDIAN DES VENTES DANS LE NEUF DANS QUELQUES VILLES EN 2019 ET 2024

Villes	Appartements neufs		
	Prix médian en 2024	Évolution 2023-2024	Évolution 2019-2024
Bourg-en-Bresse	115 000 €	- 4 %	22 %
Aubenas	98 000 €	0 %	38 %
Privas	89 330 €	18 %	51 %
Montélimar	100 100 €	- 5 %	0 %
Valence	122 000 €	2 %	22 %
Grenoble	129 000 €	- 7 %	8 %
Saint-Étienne	68 000 €	- 7 %	18 %
Clermont-Ferrand	110 000 €	- 3 %	18 %
Lyon	240 190 €	- 9 %	- 1 %
Chambéry	165 000 €	- 2 %	20 %
Annecy	281 500 €	- 6 %	14 %

Source : Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise (Urba Lyon), Exploitation statistique des données DV3F, 2024.

2.2. Dans le locatif privé, les niveaux de loyers augmentent, y compris dans les territoires détendus.

Dans la région, les niveaux de loyer du parc locatif privé sont compris dans une fourchette de 10,4 €/m² dans le Cantal et 17,30 €/m² en Haute-Savoie.

Sur 5 ans, les loyers ont augmenté dans l'ensemble des départements hormis le Rhône (- 5,6 %). La hausse est la plus importante dans l'Allier, l'Ardèche, le Cantal, la Haute-Loire et la Savoie. La hausse, bien que moins forte, s'observe également ces deux dernières années dans l'ensemble des départements sauf la Savoie.

Certes, l'échelle départementale englobe des villes de tailles variées qui ne sont pas toujours comparables, mais elle permet de saisir la tendance qui s'observe sur ces dernières années dans la région, à savoir une constante augmentation des loyers y compris dans des territoires moins tendus.

ÉVOLUTION DES NIVEAUX DE LOYER DU PARC LOCATIF PRIVÉ PAR DÉPARTEMENT

Départements	Loyer moyen d'un appartement	Évolution sur 2 ans du prix de l'immobilier des appartements	Évolution sur 5 ans du prix de l'immobilier des appartements
Ain	14,6 €/m²	+ 10,5 %	+ 18,3 %
Allier	11,5 €/m²	+ 16,8 %	+ 30,0 %
Ardèche	10,9 €/m²	+ 10,8 %	+ 21,8 %
Cantal	10,4 €/m²	+ 12,2 %	+ 23 %
Drôme	12 €/m²	+ 2,2 %	+ 14,6 %
Isère	13,9 €/m²	+ 2,1 %	+ 8,6 %
Loire	11,6 €/m²	+ 7,9 %	+ 14,3 %
Haute-Loire	10,4 €/m²	+ 11,7 %	+ 21,9 %
Puy-de-Dôme	12,2 €/m²	+ 0,5 %	+ 5,4 %
Rhône	16,2 €/m²	+ 0,2 %	- 5,6 %
Savoie	14,7 €/m²	- 0,6 %	+ 21,6 %
Haute-Savoie	17,3 €/m²	+ 2,4 %	+ 13,7 %

Source : Meilleurs Agents, estimation de prix au 1^{er} mars 2026. Prix exprimés en euros net vendeur (hors frais d'agence et notaires) à partir de la base des données de transaction communiquées par les agences partenaires, d'annonces immobilières et de données éco-socio-démographiques.

Les villes présentent des loyers moyens très variables selon les territoires. Ces cinq dernières années, les loyers augmentent dans toutes les villes hormis Villeurbanne.

Ces deux dernières années, les loyers marquent un fléchissement à Bourg-en-Bresse, Montluçon, et Roanne et une augmentation moins marquée dans les autres villes sauf Villeurbanne où la tendance s'est inversée.

ÉVOLUTION DES NIVEAUX DE LOYER DU PARC LOCATIF PRIVÉ DANS QUELQUES VILLES

Ville	Loyer moyen d'un appartement	Évolution sur 2 ans du prix de l'immobilier des appartements	Évolution sur 5 ans du prix de l'immobilier des appartements
Saint-Étienne (42)	11,9 €/m²	+ 4,4 %	+ 12,8 %
Villeurbanne (69)	16,0 €/m²	+ 3,4 %	- 4,7 %
Clermont-Ferrand (63)	12,6 €/m²	+ 3,7 %	+ 9,3 %
Valence (26)	12,9 €/m²	+ 2 %	+ 15,5 %
Chambéry (73)	13,9 €/m²	+ 1 %	+ 19,9 %
Annecy (74)	18,2 €/m²	+ 6,6 %	+ 15,3 %
Bourg-en-Bresse (01)	12,3 €/m²	- 1,1 %	+ 6,1 %
Montluçon (03)	10,0 €/m²	- 1,8 %	+ 10,7 %
Montélimar (26)	11,7 €/m²	+ 6,3 %	+ 23,6 %
Roanne (42)	11,6 €/m²	- 3,4 %	+ 15,8 %

Source : Meilleurs Agents, estimation de prix au 1^{er} janvier 2026. Prix exprimés en euros net vendeur (hors frais d'agence et notaires) à partir de la base des données de transaction communiquées par les agences partenaires, d'annonces immobilières et de données éco-socio-démographiques.



Zoom

L'évolution des loyers de trois métropoles de la région

Sur la Métropole de Lyon :

Le loyer médian dans le parc locatif privé de la Métropole de Lyon a augmenté de 7,6 %, au cours de la période 2019-2024⁵. Cette hausse est plus nette pour les loyers à la relocation qui ont augmenté de 14 % sur la même période, du fait de la revalorisation de l'Indice de Référence des Loyers dont l'évolution est significative.

Dans les villes-centre de la Métropole (Lyon et Villeurbanne), le loyer médian se situe à 13,6 €/m² en 2024 tandis qu'il se situe à 11,6 €/m² dans les villes périphériques. La progression entre 2019 et 2024 a également été plus forte pour le centre (+ 1 €/m²) que pour la périphérie (+ 0,5 €/m²).

Les petites surfaces restent les plus chères pour les locataires, avec un loyer médian à 16,9 €/m² pour les logements d'une pièce, le mètre carré étant presque 3 € plus élevé que le loyer médian métropolitain.

Enfin, les charges liées au logement atteignent 8,9 % de la dépense locative moyenne contre 7,7 % en 2021, marquant une augmentation de 15,6 % sur ces trois dernières années.

Année	2019	2024	Évolution 2019-2024
Loyer médian	11,8 €/m²	12,7 €/m²	+ 7,6 %
Loyer mensuel médian	650 €	703 €	+ 8,15 %

Source : Observatoire locaux des loyers (OLL), données 2019 et 2024.

Loyer médian	2019	2024	Évolution 2019-2024
Centre	12,6 €/m²	13,6 €/m²	+ 7,9 %
Périphérie	11,1 €/m²	11,6 €/m²	+ 4,5 %
Maison	10,3 €/m²	11,1 €/m²	+ 7,7 %
Appartement	11,9 €/m²	12,9 €/m²	+ 8,4 %
Locataire de moins d'un an	12,1 €/m²	13,8 €/m²	+ 14 %
Locataire d'un an et plus	11,7 €/m²	12,4 €/m²	+ 6 %

Source : Observatoire locaux des loyers (OLL), données 2019 et 2024.

Loyer médian selon le nombre de pièces	2019	Surface moyenne	2024	Surface moyenne	Évolution 2019-2024
1 pièce	15,7 €/m²	29 m²	16,9 €/m²	31 m²	+ 7,6 %
2 pièces	12,9 €/m²	46 m²	14 €/m²	47 m²	+ 8,5 %
3 pièces	10,9 €/m²	68 m²	11,9 €/m²	68 m²	+ 9,2 %
4 pièces et plus	10,4 €/m²	99 m²	11 €/m²	95 m²	+ 5,7 %

Source : Observatoire locaux des loyers (OLL), données 2019 et 2024.

5 - NB : L'échantillon varie fortement d'une année à l'autre et cette comparaison peut être inexacte.

Sur la métropole de Grenoble :

Dans le parc locatif privé de la métropole grenobloise, le loyer médian a subi une hausse de 5,5 % entre 2019 et 2024 pour atteindre 11,4 €/m².

Le loyer médian à la relocation a diminué de 18 % sur la période 2019 à 2024, une diminution de 0,5 €/m² antérieure à l'encadrement des loyers. Ces locataires ayant emménagé il y a moins d'un an, constituent près d'un tiers des locataires. Malgré cela, leur loyer reste supérieur au loyer médian sur la métropole.

Ces mêmes locataires occupent souvent des petites typologies. Les logements de petites tailles présentent des loyers en faible augmentation entre 2019 et 2024 (+ 2,7 %) mais restent supérieurs de 3 €/m² au loyer médian.

Année	2019	2024	Évolution 2019-2024
Loyer médian	10,8 €/m²	11,4 €/m²	+ 5,5 %
Loyer mensuel médian	600 €	646 €	+ 7,6 %

Source : Observatoire locaux des loyers (OLL), données 2019 et 2024.

Loyer médian	2019	2024	Évolution 2019-2024
Centre	11,3 €/m²	11,8 €/m²	+ 4,4 %
Périphérie	10,4 €/m²	11 €/m²	+ 5,7 %
Maison	10 €/m²	10,7 €/m²	+ 7 %
Appartement	10,9 €/m²	11,4 €/m²	+ 4,6 %
Locataire de moins d'un an	14,5 €/m²	11,8 €/m²	- 18,6 %
Locataire d'un an et plus	10,7 €/m²	11,2 €/m²	+ 4,7 %

Source : Observatoire locaux des loyers (OLL), données 2019 et 2024.

Loyer médian selon le nombre de pièces	2019	Surface moyenne	2024	Surface moyenne	Evolution 2019-2024
1 pièce	14,5 €/m²	28 m²	14,9 €/m²	29 m²	+ 2,7 %
2 pièces	11,8 €/m²	46 m²	12,5 €/m²	46 m²	+ 6 %
3 pièces	10,2 €/m²	65 m²	10,8 €/m²	66 m²	+ 5,8 %
4 pièces et plus	9,4 €/m²	93 m²	10,1 €/m²	94 m²	+ 7,4 %

Source : Observatoire locaux des loyers (OLL), données 2019 et 2024.

Sur la Métropole de Clermont-Ferrand :

Quoique toujours inférieur aux loyers médians des Métropoles de Lyon et de Grenoble, le loyer médian du parc locatif privé de la Métropole de Clermont-Ferrand a subi la plus forte hausse entre 2019 et 2024 parmi les trois métropoles que nous avons analysées. Il a augmenté de 10 % ce qui correspond à + 0,9 €/m² sur la période. Cette évolution est notamment marquée pour les appartements, dont le loyer médian a augmenté de 11 %, une hausse de 1 €/m², pour atteindre 10,1 €/m² en 2024.

Année	2019	2024	Évolution 2019-2024
Loyer médian	8,9 €/m²	9,8 €/m²	+ 10,1 %
Loyer mensuel médian	500 €	540 €	+ 8 %

Source : Observatoire locaux des loyers (OLL), données 2019 et 2024.

Loyer médian	2019	2024	Évolution 2019-2024
Maison	8 €/m²	8,5 €/m²	+ 6,25 %
Appartement	9,1 €/m²	10,1 €/m²	+ 11 %
Loyer médian : moins de 1 an	9,4 €/m²	10,3 €/m²	+ 9,5 %
Loyer médian : 1 an et plus	8,6 €/m²	9,5 €/m²	+ 10,4 %

Source : Observatoire locaux des loyers (OLL), données 2019 et 2024.

Loyer médian selon le nombre de pièces	2019	Surface moyenne	2024	Surface moyenne	Évolution 2019-2024
1 pièce	12,7 €/m²	27 m²	13,9 €/m²	27 m²	+ 9,4 %
2 pièces	9,9 €/m²	45 m²	10,8 €/m²	44 m²	+ 9,1 %
3 pièces	8,4 €/m²	66 m²	9,1 €/m²	66 m²	+ 8,3 %
4 pièces et plus	7,5 €/m²	100 m²	8,3 €/m²	98 m²	+ 10,6 %

Source : Observatoire locaux des loyers (OLL), données 2019 et 2024.

2.3. La mobilisation insuffisante du parc privé à vocation sociale

Le nombre annuel de logements conventionnés par l’ANAH maintient la légère progression positive qui avait commencé en 2024. En effet, le nombre total de conventionnements se stabilise entre 2024 et 2025, un niveau plus élevé que la baisse record de 2023 mais permettant de se rapprocher uniquement de moitié du flux de conventionnement annuel de 2017.

Le stock de logements conventionnés par l’ANAH continue de se réduire d’année en année depuis dix ans. Il est de 8 350 logements au 31/12/2025, soit deux fois moins qu’il y en avait en 2016. Pourtant, le nombre des nouveaux conventionnements, après avoir fortement chuté en 2022 et 2023, reste stable autour de 500 par an.

ÉVOLUTION RÉGIONALE DU FLUX DES CONVENTIONNEMENTS ANNUELS

	Logements intermédiaires (LI)	Logements conventionnés sociaux (LCS)	Logements conventionnés très sociaux (LCTS)	Total des conventionnements
2017	111	925	53	1 089
2018	96	864	69	1 029
2019	97	709	24	830
2020	60	602	19	681
2021	88	772	45	905
2022	101	523	45	669
2023*	98	336	29	463
2024*	199	344	35	578
2025*	215	328	32	575

Source : bilan annuel DREAL Auvergne-Rhône-Alpes au 01/01/2026 - période du 01/01 au 31/12/2025 inclus.

* Les chiffres relatifs aux années 2023, 2024 et 2205 sont relatifs au dispositif Loc'Avantages. Ils ne sont donc pas totalement comparables aux chiffres des années précédentes.

ÉVOLUTION RÉGIONALE DU STOCK DES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS PAR L'ANAH

Année	Conventionnement sans travaux				Conventionnement avec travaux				Total des conventionnements
	LI	LCS	LCTS	Total sans travaux	LI	LCS	LCTS	Total avec travaux	
2016	2 022	3 770	177	5 969	1 668	7 454	1 225	10 347	16 316
2017	1 834	4 021	186	6 041	1 257	6 862	1 133	9 256	15 297
2018	1 658	4 216	178	6 052	877	6 195	1 012	8 084	14 136
2019	1 456	4 422	186	6 064	635	5 558	891	7 084	13 148
2020	1 214	4 418	190	5 822	469	5 190	759	6 418	12 240
2021	1 049	4 275	187	5 511	396	4 853	674	5 923	11 434
2022	974	4 195	193	5 362	371	4 624	605	5 600	10 962
2023	977	4 045	224	5 246	339	4 539	580	5 458	10 704
2024	876	3 421	239	4 536	404	4 139	527	5 070	9 606
2025	741	2 669	244	3 654	553	3 679	458	4 690	8 344

Source : bilan annuel DREAL Auvergne-Rhône-Alpes au 01/01/2026 - période du 01/01 au 31/12/2025 inclus.

2.4. Des conditions d'accès au logement social restreintes

La hausse préoccupante des loyers du logement social

Entre 2019 et 2025, le loyer moyen⁶ par m² a augmenté de 17 % en moyenne à l'échelle de la région. Cette hausse des loyers est visible dans les grandes villes et particulièrement forte à Bourg-en-Bresse (+ 21%), Chambéry (+ 23 %), Montélimar (+ 21%), Grenoble (+ 18 %) et Clermont-Ferrand (+ 18 %).

Dans la région, en 2025, le loyer moyen d'accès à un logement très social (PLAI) est de 6,26 €/m², représentant le seul type de logement social dont le loyer est inférieur au loyer moyen de la région qui se situe à 6,63 €/m² toutes catégories confondues. Par rapport à 2019, année à laquelle il était de 5,36 €/m², ce loyer moyen a augmenté de 0,90 €/m². Cette hausse de 17 % du loyer moyen est supérieure à l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) de l'INSEE, qui a progressé de 12 % sur cette période.

De plus, cette hausse des loyers est la plus importante pour les logements sociaux PLS (+ 1,37 €/m²) entre 2019 et 2025, pour atteindre un loyer moyen de 9,27 €/m², équivalent au logement intermédiaire PLI, dont le loyer moyen est de 9,26 €/m².

LOYER MOYEN DU LOGEMENT SOCIAL PAR TYPE DE FINANCEMENT EN 2019 ET 2025 DANS LA RÉGION

	PLAI	PLUS avant 1977*	PLUS après 1977*	PLS	Parc social complet	PLI
Loyer moyen en 2019	5,36 €/m ²	4,81 €/m ²	6,08 €/m ²	7,90 €/m ²	5,65 €/m ²	8,84 €/m ²
Loyer moyen en 2025	6,26 €/m ²	5,66 €/m ²	6,98 €/m ²	9,27 €/m ²	6,63 €/m ²	9,26 €/m ²
Évolution 2019-2025	17 %	18 %	15 %	17 %	17 %	5 %

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2025.
*Les logements PLUS après 1977 sont comptabilisés à part, étant plus récents ou ayant été lourdement réhabilités.

6 - Cette source de données (RPLS) donne une indication du loyer moyen uniquement.

LOYER MOYEN DU LOGEMENT SOCIAL AU 1^{ER} JANVIER 2019 ET 2025 DANS QUELQUES VILLES

Ville	Loyer moyen en 2019	Loyer moyen en 2025	Évolution entre 2019 et 2025
Annecy	6,39 €/m ²	7,41 €/m ²	16 %
Annemasse	6,22 €/m ²	7,22 €/m ²	16 %
Bourg-en-Bresse	5,26 €/m ²	6,36 €/m ²	21 %
Chambéry	5,28 €/m ²	6,48 €/m ²	23 %
Le Puy-en-Velay	5,24 €/m ²	6,01 €/m ²	15 %
Montélimar	4,75 €/m ²	5,76 €/m ²	21 %
Privas	4,97 €/m ²	5,64 €/m ²	14 %
Clermont-Ferrand	5,25 €/m ²	6,18 €/m ²	18 %
Grenoble	5,79 €/m ²	6,83 €/m ²	18 %
Saint-Étienne	5,10 €/m ²	5,87 €/m ²	15 %
Valence	5,43 €/m ²	6,32 €/m ²	16 %
Aurillac	5,16 €/m ²	5,99 €/m ²	16 %
Métropole de Lyon	6,04 €/m ²	7,06 €/m ²	17 %

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2025.

La faible mobilité des locataires du parc social

Au niveau de la région, le taux de mobilité dans le parc locatif social a fortement diminué entre 2019 et 2025, diminuant de deux points de pourcentage pour atteindre un taux de mobilité de 8 % au 1^{er} janvier 2025. Ce taux de mobilité a particulièrement diminué dans les départements de la Haute-Loire, de la Savoie et de la Loire. De ce fait, de moins en moins de nouveaux demandeurs peuvent accéder au parc social. C'est dans la Métropole de Lyon et dans le Rhône que le taux de mobilité dans le parc social est le plus faible.

Par ailleurs, la vacance structurelle (supérieure à trois mois pour le parc social) a diminué dans l'ensemble des départements entre 2019 et 2025, avec une baisse de 30 % à l'échelle de la région. Au cours de cette période, le taux de vacance structurelle atteint des niveaux historiquement bas.

VACANCE ET MOBILITÉ DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL AU 1^{ER} JANVIER 2019 ET 2025 PAR DÉPARTEMENT

Départements	Taux de vacance structurelle (supérieure à 3 mois)			Taux de mobilité		
	Au 1 ^{er} janvier 2019	Au 1 ^{er} janvier 2025	Évolution en points de pourcentage entre 2019 et 2025	Au 1 ^{er} janvier 2019	Au 1 ^{er} janvier 2025	Évolution en points de pourcentage entre 2019 et 2025
Ain	1,2 %	1 %	- 0,16	11,4 %	8,8 %	- 2,6
Allier	4,1 %	4,1 %	- 0,02	12,1 %	10,6 %	- 1,5
Ardèche	3 %	1,8 %	- 1,2	11,8 %	9,4 %	- 2,4
Cantal	2,2 %	1,7 %	- 0,5	15,6 %	12,2 %	- 3,4
Drôme	1,2 %	0,7 %	- 0,5	10 %	8,2 %	- 1,8
Isère	1,2 %	0,9 %	- 0,3	11,3 %	8,5 %	- 2,8
Loire	4,7 %	2,5 %	- 2,2	11 %	9,5 %	- 1,5
Haute-Loire	5,2 %	1,8 %	- 3,4	17,2 %	11,4 %	- 5,8
Puy-de-Dôme	1,3 %	1,1 %	- 0,2	10,7 %	8,7 %	- 2
Rhône	0,7 %	1,7 %	1	8,2 %	7,6 %	- 0,6
Métropole de Lyon	0,7 %	0,6 %	- 0,1	8,2 %	6,4 %	- 1,8
Savoie	2 %	0,8 %	- 1,2	10,6 %	7,4 %	- 3,2
Haute-Savoie	0,3 %	0,4 %	0,1	8,5 %	6,8 %	- 1,7
Région	1,64 %	1,11 %	- 0,53	10,13 %	8 %	- 2,13

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2025.

La dégradation continue des conditions d'accès au parc social

Depuis deux décennies, le nombre de demandeurs d'un logement social ne cesse d'augmenter. C'est encore le cas en 2025. Au 1^{er} janvier, on comptait 285 000 demandeurs. Au 31 décembre on frôle les 300 000 en un an (297 757 exactement). Il y a donc 23 000 demandeurs en attente de plus entre le début et la fin d'année 2025, soit une augmentation de 4,4 %. Sur les six dernières années, soit la durée de la mandature municipale, l'augmentation est encore plus vertigineuse : il y a aujourd'hui 78 000 demandeurs de plus qu'au 1^{er} janvier 2020, soit une augmentation de 36 %.

Dans le même temps, le nombre annuel des attributions stagne, voir diminue : 56 112 attributions en 2019, 49 862 en 2024, 49 493 en 2025. Le nombre des attributions a diminué de 7 000 entre 2019 et 2025, soit - 12 %.

Cette situation de grande tension sur le logement social se constate aussi en observant l'indice de pression, c'est-à-dire le nombre d'attributions rapporté au nombre de demandeurs. Sur l'ensemble de la région, il était de 3,9 au 1^{er} janvier 2020. Il est aujourd'hui de 6, c'est-à-dire une attribution pour six demandeurs. Sans surprise, c'est sur les territoires tendus (Rhône et Haute-Savoie) qu'il est le plus élevé, avec une attribution pour plus de 10 demandeurs sur la Métropole de Lyon. Mais cet indice progresse dans tous les départements, y compris dans les départements où le marché du logement est le plus détendu.

Malheureusement, il est inévitable que la situation continue à se détériorer dans les années qui viennent, compte tenu de la chute très importante que connaît la production de l'offre nouvelle de logements sociaux depuis 2020 et de la diminution de la mobilité dans le parc existant.

L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2020 ET LE 1^{ER} JANVIER 2026 PAR DÉPARTEMENT

Départements	Demandes actives au 1 ^{er} janvier 2026	Évolution des demandes actives entre 2025 et 2026	Évolution des demandes actives entre 2020 et 2026	Radiations pour attribution au cours de l'année 2025	Indice de pression au 01/01/2026*	Indice de pression au 01/01/2020*
Ain	22 791	6 %	54 %	4 913	4,6	2,4
Allier	7 050	0 %	24 %	2 052	3,4	2,5
Ardèche	7 398	6 %	36 %	1 716	4,3	3,3
Cantal	2 207	-3 %	30 %	893	2,5	1,7
Drôme	17 843	7 %	35 %	2 656	6,7	4,6
Isère	40 880	5 %	28 %	8 004	5,1	3,7
Loire	19 934	4 %	36 %	5 674	3,5	2,3
Haute-Loire	3 061	-5 %	72 %	867	3,5	1,9
Puy-de-Dôme	17 261	1 %	20 %	4 424	3,9	2,9
Rhône	104 421	4 %	32 %	10 833	9,6	6,2
Savoie	15 946	5 %	33 %	2 794	5,7	3,4
Haute-Savoie	38 965	6 %	58 %	4 667	8,3	4,9
Région	297 757	4 %	36 %	49 493	6,0	3,9

Source : Traitement de la Fondation pour le Logement à partir des données du Ministère en charge du Logement DGALN/DHUP/DREAL AURA - Infocentre numéro unique SNE. Données éditées le 26/02/2026.

* Cet indice est un indicateur théorique calculé par la Fondation pour le Logement à partir du ratio de demandes actives au 1^{er} janvier de l'année 2019 et 2025 par rapport au nombre de radiations pour attribution au cours de l'année précédente.

Le nombre des radiations pour attribution représente moins de 30 % du nombre total des radiations. Il est aussi inquiétant de constater que le nombre des radiations pour abandon a été multiplié par 2,5 entre 2019 et 2025. S’il est impossible de connaître précisément le motif de ces abandons, il est à craindre qu’une part des demandeurs se décourage du fait de l’attente trop longue sans voir leur demande aboutir.

LES MOTIFS DE RADIATION DES DEMANDEURS EN 2019 ET 2025 PAR DÉPARTEMENT

Départements	Radiations pour abandon en 2025	Évolution 2019-2025	Radiations pour non-renouvellement en 2025	Évolution 2019-2025	Radiations pour attribution en 2025	Évolution 2019-2025	Total des radiations en 2025
Ain	1424	355 %	8 068	0 %	4 913	- 19 %	14 410
Allier	445	- 6 %	3 738	23 %	2 052	- 10 %	6 235
Ardèche	556	209 %	3 135	- 4 %	1 716	3 %	5 407
Cantal	151	40 %	1 255	29 %	893	- 9 %	2 300
Drôme	834	114 %	6 028	- 11 %	2 656	- 7 %	9 520
Isère	1 836	163 %	12 692	- 6 %	8 004	- 8 %	22 535
Loire	1 162	216 %	8 164	- 5 %	5 674	- 11 %	15 004
Haute-Loire	306	- 23 %	1 932	63 %	867	- 8 %	3 110
Puy-de-Dôme	586	- 2 %	8 177	24 %	4 424	- 10 %	13 187
Rhône*	3 330	262 %	26 381	- 12 %	10 833	- 15 %	40 552
Savoie	955	94 %	5 375	- 4 %	2 794	- 21 %	9 124
Haute-Savoie	1 887	398 %	10 645	13 %	4 667	- 7 %	17 203
Région	13 472	154 %	95 590	- 1 %	49 493	- 12 %	158 587

Source : Traitement de la Fondation pour le Logement à partir des données du Ministère en charge du Logement DGALN/DHUP/DREAL AURA - Infocentre numéro unique SNE. Données éditées le 26/02/2026.

Les délais d’attente pour les demandeurs s’allongent inexorablement. Les demandes en attente depuis plus de deux ans ont presque doublé entre 2019 et 2025 (43 500 en 2019, 84 500 en 2025). Ce sont aujourd’hui 28 % des demandes qui datent de plus de deux ans, contre 20 % en 2019. La part des demandeurs en attente anormalement longue est particulièrement élevée dans le Rhône où 39 % des demandes datent de plus de deux ans. Par rapport à 2019, cette part des délais anormalement long augmente dans tous les départements sauf dans le Puy-de-Dôme où elle est stable.

LES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL DEPUIS PLUS DE 2 ANS EN 2019 ET 2025 PAR DÉPARTEMENT

Départements	En 2019			En 2025			Évolution en points de pourcentage de la part des demandes de plus de deux ans entre 2019 et 2025
	Demandes de plus de 2 ans	Total des demandeurs	Part des demandes depuis 2 ans et plus	Demandes de plus de 2 ans	Total des demandeurs	Part des demandes depuis 2 ans et plus	
Ain	1 621	14 759	11 %	4 649	22 775	20 %	+ 9
Allier	390	5 694	7 %	682	7 014	10 %	+ 3
Ardèche	539	5 438	10 %	1 200	7 381	16 %	+ 6
Cantal	86	1 686	5 %	199	2 183	9 %	+ 4
Drôme	2 209	13 185	17 %	4 049	17 824	23 %	+ 6
Isère	6 509	32 032	20 %	11 506	40 856	28 %	+ 8
Loire	1 421	14 658	10 %	3 231	19 927	16 %	+ 6
Haute-Loire	103	1 777	6 %	236	3 044	8 %	+ 2
Puy-de-Dôme	2 160	14 285	15 %	2 236	17 097	13 %	- 2
Rhône	20 728	78 991	26 %	40 312	104 252	39 %	+ 13
Savoie	2 041	11 945	17 %	3 965	15 942	25 %	+ 8
Haute-Savoie	5 768	24 654	23 %	12 243	38 921	31 %	+ 8
Région	43 575	219 104	20 %	84 508	297 216	28 %	+ 8

Source : Traitement de la Fondation pour le Logement à partir des données du Ministère en charge du Logement DGALN/DHUP/DREAL AURA - Infocentre numéro unique SNE. Données éditées le 13/02/2026.

3. Un maintien dans le logement de plus en plus difficile pour les ménages les plus fragiles

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

Le nombre des recours afin d’être reconnu prioritaire pour l’attribution d’un logement en application de la loi du 5 mars 2007 s’est stabilisé en 2025, alors qu’il n’avait cessé de croître depuis 2016. Il a même un peu diminué dans l’Ain, l’Ardèche et le Rhône pendant qu’il augmentait dans l’Isère, la Loire et la Savoie. Depuis 2019, le nombre total de recours s’est néanmoins accru de plus de 50 %. Ils ont explosé dans l’Allier, l’Ardèche, la Drôme, la Loire et la Savoie où le nombre des recours était très faible il y a quelques années.

Pendant ce temps, le nombre des dossiers faisant l’objet de décisions favorables de la part des commissions départementales qui statuent sur ces recours a fortement diminué. Il était de 40 % en 2019, il n’est plus que de 29 % en 2025. Les commissions départementales – qui statuent sur

le caractère prioritaire des demandes - de l’Ain, de l’Ardèche, de la Savoie et de la Haute-Savoie affichent un taux de décisions favorables à peine supérieur à 20 %.

Globalement les trois départements du Rhône, de la Haute-Savoie et de l’Isère représentent 81 % des recours enregistrés dans l’ensemble de la région. Cette proportion est stable depuis plusieurs années.

LES RECOURS LOGEMENT DANS LE CADRE DU DALO EN 2019 ET 2025 PAR DÉPARTEMENT

Départements	2019		2025			Évolution entre 2019 et 2025	
	Recours logement reçus	Pourcentage de décisions favorables*	Recours logement reçus	Pourcentage de décisions favorables*	Pourcentage de rejets explicites	Évolution du nombre de recours logements	Évolution en points de pourcentage des décisions favorables
Ain	173	25,50 %	265	24,2 %	60,7 %	53 %	- 1,3
Allier	37	76,70 %	78	47,9 %	40,8 %	111 %	- 28,8
Ardèche	18	77,80 %	73	23,5 %	67,6 %	306 %	- 54,3
Cantal	1	0 %	11	54,5 %	27,3 %	1000 %	+ 54,5
Drôme	90	56,30 %	350	36 %	55,7 %	289 %	- 20,3
Isère	664	50,30 %	854	42,7 %	40,4 %	29 %	- 7,6
Loire	56	50 %	413	39,1 %	45,8 %	638 %	- 10,9
Haute-Loire	1	0 %	4	75 %	25 %	300 %	+ 75
Puy-de-Dôme	207	34,60 %	221	28,5 %	58,4 %	7 %	- 6,1
Rhône	3 065	42,30 %	4 791	28,7 %	68,4 %	56 %	- 13,6
Savoie	226	42 %	524	21,8 %	71,4 %	132 %	- 20,2
Haute-Savoie	2 143	34,60 %	2 491	22,8 %	64,7 %	16 %	- 11,8
Région	6 681	40,40 %	10 075	29 %	63,8 %	51 %	- 11,4

Source : Ministère en charge du Logement - DGALN/DHUP/DREAL AURA - Infocentre Infodalo (univers complet) - données éditées le 24/02/2026.
* Pourcentage du nombre de décisions favorables (demandes prioritisées ainsi que les réorientations vers l’hébergement) par rapport au nombre de recours logements avec décision

Le nombre des recours hébergement est inférieur en 2025 à ce qu’il était en 2024. Il n’est supérieur que de 15 % à ce qu’il était en 2019, mais de 49 % à ce qu’il était en 2017.

En 2025, le nombre des recours a explosé dans la Drôme. Quant au Rhône et à l’Isère, ils représentent 85 % des recours hébergement dans la région, comme cela était déjà le cas en 2019 où les deux départements représentaient 89 % de ces recours. Le taux moyen de décisions favorables est en baisse depuis 2019 (baisse de 12 points de pourcentage à l’échelle de la région) avec des tendances plus significatives dans la Drôme (- 17 points), le Rhône (- 19 points) et la Savoie (- 55 points).

LES RECOURS HÉBERGEMENT DANS LE CADRE DU DALO EN 2019 ET 2025 PAR DÉPARTEMENT

Départements	2019		2025			Évolution entre 2019 et 2025	
	Recours hébergement reçus	Pourcentage de décisions favorables	Recours hébergement reçus	Pourcentage de décisions favorables	Pourcentage de rejets explicites	Évolution du nombre de recours hébergement	Évolution en points de pourcentage des décisions favorables
Ain	5	40 %	6	0 %	50 %	20 %	- 40
Allier	0	/	3	33,3 %	66,7 %	/	/
Ardèche	0	/	7	57,1 %	28,6 %	/	/
Cantal	0	/	0	0 %	0 %	/	/
Drôme	9	88,5 %	80	71,3 %	28,8 %	789 %	- 17
Isère	325	44,9 %	384	51,8 %	29,6 %	18 %	+ 7
Loire	0	/	59	67,2 %	19 %	/	/
Haute-Loire	0	/	0	0 %	0 %	/	/
Puy-de-Dôme	8	12,5 %	15	46,7 %	33,3 %	88 %	+ 34
Rhône	980	62,3 %	1056	43,6 %	53,2 %	8 %	- 19
Savoie	11	54,5 %	10	0 %	100 %	- 9 %	- 55
Haute-Savoie	128	68,9 %	63	55,6 %	37 %	- 51 %	- 3
Région	1 466	59,1 %	1 683	47,6 %	45,3 %	15 %	- 12

Source : Ministère en charge du Logement - DGALN/DHUP/DREAL AURA - Infocentre Infodalo (univers complet) - données éditées le 24/02/2026.

Les délais de mise en application non respectés dans certains départements

La loi fixe à 90 jours le délai maximum d’instruction des recours. Si globalement ce délai est à peu près respecté, force est de constater qu’il continue à être largement dépassé dans l’Isère et dans la Haute-Savoie.

Par contre, le délai moyen de mise en œuvre des décisions, qui est lui aussi légalement de 90 jours au maximum - sauf pour le Rhône, l’Isère et la Loire où il est de 180 jours - n’est respecté dans aucun département, exception faite pour le Cantal et la Haute-Loire où, il est vrai, le nombre des recours est extrêmement faible. En outre, ce délai augmente d’année en année dans les départements de l’Ain, de l’Ardèche, de l’Isère, de la Loire, de la Haute-Savoie et surtout du Rhône où les demandeurs pour lesquels la commission a statué favorablement doivent attendre désormais un an en moyenne avant d’obtenir satisfaction.

LES DÉLAIS D'INSTRUCTION DES RECOURS LOGEMENT DANS LE CADRE DU DALO EN 2019 ET 2025
PAR DÉPARTEMENT

Départements	2019		2025	
	Délai moyen d'instruction et de décision hors délai de suspension (en jours) en 2019	Délai moyen de mise en œuvre des décisions logement (en jours) en 2019	Délai moyen d'instruction et de décision hors délai de suspension (en jours) en 2025	Délai moyen de mise en œuvre des décisions logement (en jours) en 2025
Ain	70,1	80,5	75,3	153,6
Allier	4,7	95,2	44,5	102,5
Ardèche	38,4	54,4	45,0	143,0
Cantal	0	0	40,1	40,7
Drôme	51	92,8	60,9	177,5
Isère	101,8	89,8	138,5	200,0
Loire	48,1	80,5	70,0	271,6
Haute-Loire	0	0	60,4	68,0
Puy-de-Dôme	52,5	87,5	40,9	105,8
Rhône	86,9	170,4	73,9	358,5
Savoie	39,8	105,9	68,0	103,4
Haute-Savoie	91,4	157,6	155,1	271,1
Région	NC	NC	95,0	297,4

Source : Ministère en charge du Logement - DGALN/DHUP/DREAL AURA - Infocentre Infodalo (univers complet) - données éditées le 24/02/2026.

3.2. L'évolution des expulsions locatives

Les DDETS (Directions départementales de l'emploi, du travail et des solidarités) du Rhône, de la Savoie et de la Drôme ont partagé des éléments de suivi à l'échelle de leurs départements qui permettent d'apprécier les évolutions plus locales entre 2019 et 2025.

Dans le Rhône

Le nombre d'assignations a progressé de 3 % entre 2019 et 2025, malgré une diminution constatée durant la pandémie (2020, 2021 et 2022). Les commandements sont moins nombreux en 2025 qu'en 2019 (- 13 %) mais là encore, la période de la pandémie avait permis de diminuer nettement le volume de ménages concernés, qui est reparti à la hausse depuis 2021. Le nombre de concours accordés marque une augmentation très inquiétante, de 77 % entre 2019 et 2024.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MENAGES EN PROCÉDURE D'EXPULSIONS LOCATIVES DANS LE RHÔNE
ENTRE 2019 ET 2025

Rhône	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Évolution entre 2019 et 2025
Assignations	4 586	3 468	4 091	4 246	4 655	4 772	47 19	3 %
Commandement de quitter les lieux	3 072	1 810	2 486	2 405	2 450	2 574	2 666	- 13 %
Demandes de concours de la Force Publique accordés	927	734	741	953	1 344	1 641	DNC*	DNC*

Source : DDETS Rhône, 2025.
*Données non connues à ce jour.

Dans la Savoie

Le nombre d'assignations a progressé de 4 % entre 2019 et 2025 et comme dans le Rhône, les commandements de quitter les lieux sont en baisse, de 14 % dans le département. Le volume de ménages concernés par un concours de la force publique a peu évolué entre 2019 et 2025 alternant à la hausse ou à la baisse selon les années mais la part des concours accordés a progressé de 51 %, avec une augmentation constante depuis 2022.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES EN PROCÉDURE D'EXPULSIONS LOCATIVES EN SAVOIE
ENTRE 2019 ET 2025

Savoie	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Évolution entre 2019 et 2025
Assignations	646	527	474	550	665	725	674	4 %
Commandement de quitter les lieux	378	305	298	283	374	412	326	- 14 %
Demandes de concours de la Force Publique	252	205	217	179	216	269	255	1 %
Octrois de la force publique	114	87	130	131	140	163	172	51 %

Source : DDETS Savoie, 2025.

Dans la Drôme

Le nombre de ménages à chaque étape de la procédure est en augmentation. Les assignations progressent de 13 % entre 2019 et 2025, les commandements de quitter les lieux de 9 %, les concours demandés de 15 % et les concours accordés de 22 %.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES EN PROCÉDURE D'EXPULSIONS LOCATIVES DANS LA DRÔME ENTRE 2019 ET 2025

Drôme	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Évolution entre 2019 et 2025
Assignations	1181	970	922	1118	1253	1401	1331	13 %
Commandement de quitter les lieux	691	488	538	594	695	796	751	9 %
Concours de la force publique demandés	429	382	443	385	499	576	494	15 %
Concours de la force publique accordés	255	178	202	146	253	312	310	22 %

Source : DDETS Drôme, 2025.



Zoom
Les ménages confrontés à un congé locatif dans la Métropole de Lyon – Premiers résultats d'étude menée par l'ALPIL (Association Lyonnaise pour l'Insertion par le Logement), février 2026.

Face à la croissance des sollicitations provenant de ménages confrontés à un congé locatif et son impact sur la vie de personnes devant quitter brutalement leur logement, l'ALPIL a souhaité approfondir son observation sur le sujet.

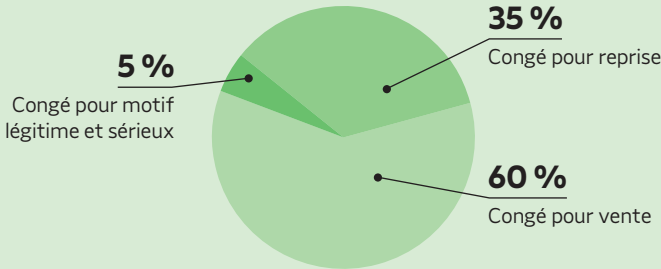
Entre 2020 et 2023, l'association recense 468 ménages, suivis dans différentes missions (permanences à la Maison de l'habitat, permanences dédiées à la prévention des expulsions au tribunal, mission de lutte contre l'habitat indigne ayant reçu un congé locatif.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PERSONNES RENCONTRÉES AYANT REÇU UN CONGÉ LOCATIF

Nombre de personnes concernées par un congé locatif ayant consulté l'Alpil :



MOTIFS DES CONGÉS SIGNIFIÉS AUX LOCATAIRES



Congé pour vente : décision du propriétaire de vendre son logement (vente dans laquelle le locataire dispose d'un droit de préemption sur l'achat sous un délai de deux mois)
Congé pour reprise : volonté du propriétaire d'habiter dans le logement ou d'y loger un parent proche
Congé pour motif légitime et sérieux : invocation d'un manquement contractuel du locataire ou d'une circonstance extérieure au locataire (rénovation du logement, expropriation...).

Les principaux éléments de profils des ménages

Ces congés locatifs concernent en majorité des familles, puis des personnes seules. Ils vivent dans des logements de taille moyenne (31 %) et des petits logements (49 %) dont la durée d'occupation varie fortement. Une part importante des ménages vivent dans des logements indignes (20 %). Des entretiens réalisés dans le cadre de l'étude ont permis de mettre en avant le caractère violent de la procédure, ressenti par les personnes. De plus, l'impact du congé locatif pour les ménages est aggravé par d'autres formes de précarité : 26 % des ménages déclarent vivre de ressources salariées précaires, 22 % vivent de minimas sociaux tandis que 11 % sont en dette de loyers.

La difficulté des démarches de relogement

32 % des ménages ont déjà une demande de logement social en cours au moment de la réception du congé, avec une ancienneté moyenne de 3 ans. Mais l'accès au logement social sur la métropole étant de plus en plus saturé, les ménages se voient donc contraints d'entrer dans la phase contentieuse, dans l'attente d'une solution de relogement. 28 % des ménages déposent une demande de reconnaissance DALO. Parmi ces demandes, 74 % se voient accorder le statut prioritaire.

Des congés non conformes ou abusifs

L'ALPIL observe une récurrence de congés non-conformes, abusifs ou frauduleux. Dans 18 % des cas où les ménages sont reçus au stade de la réception du congé, le document n'est pas valide en raison de la forme ou du délai. Entre février et juin 2024, l'ALPIL a vérifié 19 adresses de logements anciennement occupés par des ménages partis à la suite d'un congé locatif. Sur 7 adresses faisant l'objet d'un congé pour reprise, 3 logements ont été reloués et 2 restaient vacants 1 an après l'expulsion – dont 1 en cours de travaux pour une potentielle remise en location. Sur 6 adresses faisant l'objet d'un congé pour vente, 2 logements n'ont pas été vendus mais remis à la location. Les 6 autres adresses concernent des congés pour motif légitime et sérieux (5 cas de figure) ainsi qu'un congé négocié d'un commun accord avec le locataire. Ces logements ont été remis à la location (3) ou restaient vacants (3) parfois plusieurs années après le congé.

4. La situation des ménages exclus du logement

En l'absence de données statistiques suffisantes à l'échelle régionale qui n'éclairent que très partiellement les situations de non-logement, notre regard est nourri d'observations locales dans plusieurs territoires de la région qui complètent la base statistique existante sur le sujet.

4.1. La connaissance des personnes exclues du logement à partir des demandes et capacités d'hébergement dans la région

L'évolution des demandes d'hébergement dans la région

En 2025, les personnes en demande d'un hébergement au SIAO sont moins nombreuses qu'en 2019 et ce dans l'ensemble des départements, hormis la Drôme. Ces données mériteraient d'être complétées par la part des demandes satisfaites mais les chiffres ne sont pas consolidés par les services de l'État à l'échelle régionale. En effet, les faibles probabilités d'obtenir une solution peuvent expliquer que le dispositif est moins sollicité.

Les départements enregistrant le plus de demandes sont le Rhône et l'Isère, en sachant qu'une demande peut être soumise dans plusieurs départements.

NOMBRE DE PERSONNES DISTINCTES AYANT FAIT UNE DEMANDE D'HÉBERGEMENT D'URGENCE ET D'INSERTION EN 2024 ET 2025 PAR DÉPARTEMENT

Départements	Demandes en 2023	Demandes en 2024	Demandes en 2025	Évolution entre 2024 et 2025
Ain	4 853	3 914	3 938	1 %
Allier	2 091	2 249	2 206	- 2 %
Ardèche	1 518	2 336	2 211	- 5 %
Cantal	679	981	955	- 3 %
Drôme	4 429	4 373	4 368	0 %
Isère	10 342	9 921	9 710	- 2 %
Loire	6 314	6 279	5 919	- 6 %
Haute-Loire	1 062	1 441	1 395	- 3 %
Puy-de-Dôme	6 989	5 829	5 903	1 %
Rhône	26 019	23 860	22 513	- 6 %
Savoie	3 158	3 371	3 319	- 2 %
Haute-Savoie	9 815	8 528	7 962	- 7 %

Source : DREETS 2025.
* Les pratiques de saisies sont différentes selon les départements, et sont à prendre avec précaution.
NB : Calculs réalisés à partir d'extractions départementales des SI SIAO 115 et insertion. Des personnes peuvent avoir fait des demandes dans plusieurs départements.

L'évolution des capacités d'hébergement dans la région

Le total des places d'hébergement ouvertes au 1^{er} janvier 2025 est supérieur de près de 2500 places à ce qu'il était six ans plus tôt, soit une progression de 14 %. Cette progression est inégale selon les départements et deux départements (l'Allier et la Haute-Loire) voient leurs places diminuer. Le Rhône est le territoire le plus doté et représente 42 % des capacités de la région en 2025. C'est aussi le territoire qui enregistre plus de demandes.

LES PLACES D'HÉBERGEMENT EXISTANTES AU 31.12.2019 ET AU 31.12.2025 PAR DÉPARTEMENT

Départements	Parc au 31.12.2019	Parc au 31.12.2025	Places fixes au 31.12.2025*	Places variables au 31.12.2025**	Évolution du parc entre 2019 et 2025
Ain	851	1 003	408	595	18 %
Allier	430	416	152	264	-3 %
Ardèche	263	265	220	45	1 %
Cantal	84	95	62	33	13 %
Drôme	682	807	350	457	18 %
Isère	3 081	3 512	1 751	1 761	14 %
Loire	1 428	1 608	656	952	13 %
Haute-Loire	261	240	132	108	-8 %
Puy-de-Dôme	1 489	1 663	315	1 348	12 %
Rhône	7 299	8 482	2 661	5 821	16 %
Savoie	504	594	416	178	18 %
Haute-Savoie	1 179	1 329	703	626	13 %
Région	17 550	20 014	7 826	12 188	14 %

* Places ayant vocation à perdurer telles que les places en CHRS autorisées sur 15 ans, places en RHVS, places HUAS, places d'hébergement d'urgence dédiées aux femmes victimes de violence, places d'hébergement d'urgence dédiées aux femmes sortant de maternité.
** Places pour lesquelles une action est possible (variation de la volumétrie en vue d'atteindre la cible).
Source : DREETS 2025.

4.2. Approche de la connaissance des ménages privés de logement depuis quelques points d'observations

L'observatoire des expulsions des lieux de vie informels dans la région et trois départements

L'observatoire est animé par huit associations nationales⁷. Cette collecte se base sur les signalements effectués par des contributeurs salariés ou bénévoles des associations partenaires, des professionnels du médico-social, des citoyens lambdas au travers d'un questionnaire. Elle se base également sur une veille médiatique quotidienne, le recensement des décisions de justice, le recueil des actes administratifs et l'analyse des communications faites par les pouvoirs publics.

Ce recensement non exhaustif permet de témoigner d'un nombre minimal d'expulsions d'année en année entre 2019 et 2025, tandis que la capacité de recensement de l'observatoire s'améliore. Sur cette période, on observe notamment un écart du nombre d'expulsions recensées sur l'année 2020, année au cours de laquelle il n'y a pas eu de situations d'expulsions en raison de la crise sanitaire. De plus, en 2022, le contributeur principal de l'observatoire n'a pas été en mesure de suivre la situation ce qui a impacté le recensement global. Si l'on occulte ces années 2020 et 2022, le nombre de personnes expulsées recensées se situe en moyenne autour de 2 500 personnes par année.

LES EXPULSIONS COLLECTIVES DES LIEUX DE VIE INFORMELS OBSERVÉES ENTRE 2019 ET 2025 DANS LA RÉGION

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de sites expulsés	50	8	36	7	50	71	72
Nombre de personnes expulsées	3 362	376	1 451	354	2 473	2 740	3 203
Dont le nombre minimum de mineurs recensés	188	74	167	156	270	760	401

Source : Observatoire des expulsions des lieux de vie informels, mars 2026

Les départements de l'Isère, du Rhône et de la Haute-Savoie disposent de données plus complètes sur l'expulsion des lieux de vie informels, notamment grâce aux contributeurs de l'observatoire et à la médiatisation de ces expulsions. Les expulsions dans ces trois départements entre 2019 et 2025 représentent 87 % du total des expulsions recensées par l'observatoire dans la région.

7 - Médecins du Monde, Collectif National Droits de l'Homme Romeurope, Fédération Nationale des Associations Solidaires d'Action avec les Tsiganes et les gens du voyage (Fnasat), La Ligue des Droits de l'Homme, Fondation pour le Logement, Plateforme des Soutiens aux Migrant.e.s, Human Rights Observer, Association Nationale des Gens du Voyage Citoyens (ANGVC).

Dans le Rhône, au sein duquel se situe le principal contributeur, les expulsions sont légèrement en baisse en 2025 par rapport au pic de l’année 2024. Cette évolution est liée entre autres à la mise en place sur la Métropole de Lyon de solutions de conventionnement ou de relogement sur plusieurs sites vacants impliquant les collectivités. Les acteurs observent également une démultiplication des occupations de petites tailles, plus difficiles à suivre.

LES EXPULSIONS COLLECTIVES DES LIEUX DE VIE INFORMELS OBSERVÉES ENTRE 2019 ET 2025
DANS TROIS DÉPARTEMENTS

		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Isère	Sites	8	4	16	1	3	5	3
	Personnes expulsées	342	111	505	108	98	25	35
Rhône	Sites	34	3	18	4	31	43	35
	Personnes expulsées	2 501	235	761	216	1 034	1 019	1 506
Haute-Savoie	Sites	2	1	2	2	12	12	16
	Personnes expulsées	270	28	185	30	1 196	416	326

Source : Observatoire des expulsions des lieux de vie informels, mars 2026.

L’observatoire des personnes sans-abri et exclues du logement
dans la Métropole de Lyon en 2024⁸

Dans la Métropole de Lyon, le niveau d’exclusion liée au logement est élevé, atteignant 12 143 ménages concernés, soit plus de 24 000 personnes, en 2024. On compte 1 673 ménages de plus qu’en 2019, c’est-à-dire une hausse de 16 %. En 2024, ces ménages sont notamment des personnes seules (57 %) et des personnes entre 20 et 49 ans (33 %). Environ 8 000 mineurs sont recensés parmi les 24 000 personnes exclues du logement.

Entre 2019 et 2024, le nombre de personnes sans-abris, regroupant les personnes vivant dans la rue et les personnes mises à l’abri temporairement, a fortement diminué (- 35,3 %). Cette décroissance s’explique par l’augmentation du non-recours au 115 du fait de sa saturation face à l’insuffisance de l’offre. La hausse des domiciliations administratives pour cause d’errance (+ 74 %) témoigne de la progression du sans-domicilisme sur le territoire.

8 - Cet observatoire produit une enquête annuelle à partir d’un travail collaboratif entre le SIAO du Rhône, l’agence d’urbanisme UrbaLyon et le groupe de travail « connaissance » issu de la démarche Logement d’abord (avec l’État, la Métropole de Lyon, la ville de Villeurbanne, des associations de terrain, la Fondation pour le Logement). La démarche est fondée sur les indicateurs de la grille ETHOS (produite par la Fédération Européenne d’Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abris - FEANTSA) qui distingue les situations de sans-abrisme, de non-logement, d’habitat précaire et d’habitat inadéquat. Actuellement, l’enquête restitue les besoins par le prisme des dispositifs institutionnels (115 et SIAO) et n’apporte pas de visibilité sur les personnes qui ne sollicitent pas ces dispositifs.

Le nombre des personnes sans logement, regroupant les ménages hébergés dans le parc d’Accueil-Hébergement d’Insertion (AHI), les ménages hébergés dans le dispositif national d’asile, et les ménages sortant d’institutions, est en hausse depuis 2019 (soit 2 245 personnes supplémentaires).

Enfin, les personnes en habitat précaire et inadéquat ont augmenté de 44,3 % depuis 2019 (2 323 personnes supplémentaires). Cette catégorie regroupe plusieurs types de situations, toutes en augmentation : les personnes hébergées chez des tiers (+ 39 %), les personnes vivant dans des squats et habitats de fortune (+ 49 %), les personnes menacées d’expulsion (+ 40 %), les personnes victimes de violences conjugales ou intrafamiliales (+ 122 %).

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Sans-abri	3 100 personnes	2 900 personnes	1 700 personnes	2 826 personnes	1 388 personnes	2 354 personnes
Sans logement	9 500 personnes	9 600 personnes	11 630 personnes	12 017 personnes	12 773 personnes	11 745 personnes
En logement précaire ou inadéquat	8 000 personnes	9 950 personnes	8 460 personnes	9 975 personnes	11 210 personnes	10 323 personnes
TOTAL	20 600 personnes	22 050 personnes	21 790 personnes	24 818 personnes	25 371 personnes	24 422 personnes

* Ruptures statistiques.
Source : Rapport annuel d’observation du sans-abrisme et de l’exclusion liée au logement dans la Métropole de Lyon, novembre 2025, à partir des données du SI SIAO (115 et insertion), de l’OFII, et du Forum réfugiés-Cosi.

L’observation des lieux de vie précaires à Villeurbanne

La ville de Villeurbanne, grâce à la mise en place en 2020 d’une veille sur le sans-abrisme depuis le CCAS, recense 66 lieux de vie précaires entre 2019 et 2025 occupés par 1 150 personnes à minima. Ces lieux de vie précaires regroupent des occupations dans des bâtis vacants, majoritaires, et des abris de fortune (cabanes, caravanes, bidonvilles et voitures). Parmi ces sites recensés, 23 sont toujours existants et la durée de vie moyenne de ces habitats précaires est de 4 ans. 45 lieux ont été expulsés sur la période avec une durée de vie moyenne de 2 ans.

La mise en place de la veille par le CCAS permet également de signaler les situations auprès de la MVS, de l’État et de la métropole en vue d’améliorer les prises en charge des personnes qui n’ont d’autres choix que d’occuper des biens vacants faute de solutions alternatives.

LE RECENSEMENT DE NOUVEAUX LIEUX DE VIE PRÉCAIRES EXISTANTS À VILLEURBANNE DE 2019 À 2025

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de nouveaux sites recensés par année	21*	11	9	12	7	4	2*
Nombre d'habitants	345	126	105	245	123	183	23
Dont les occupations de bâtis	17	5	6	10	5	1	0
Dont les sites de cabanes, bidonvilles voitures et caravanes	4	6	3	1	2	3	2
Dont les sites de caravanes	1	5	2	0	0	1	1
Nombre de sites expulsés	16	10	6	4	4	3	0
Durée de vie moyenne des sites expulsés	2,8 ans	2,2 ans	1,8 an	1,6 an	1,25 an	1 an	/

Source : Mission Hospitalité et lutte contre le sans-abrisme, Ville de Villeurbanne, 2026.
* L'année 2019 comprend également deux sites existants depuis 2018. L'année 2025 comprend un site existant depuis début 2026.
NB : Le nombre d'habitants de deux lieux n'ont pas pu être renseignés et ne sont pas inclus dans le total du nombre d'habitants.

5. Les politiques publiques visant à améliorer les conditions d'accès au logement

5.1. Une production de logements historiquement basse

Un effondrement de la production : une faible reprise sur l'année 2025

Le volume de la production de logements neufs est un indicateur important de l'efficacité de la politique de l'habitat. Il s'agit de répondre aux besoins qui résultent de l'augmentation de la population, du renouvellement urbain et de la diminution tendancielle de la taille des ménages. Cet indicateur n'est pas suffisant car les nouveaux logements construits doivent aussi correspondre aux besoins des habitants (gamme des prix, localisation...).

Les chiffres de la construction neuve se maintiennent à des niveaux remarquablement faibles depuis quelques années. Sur la période du mandat municipal de 2020 à 2025, le nombre de logements autorisés est en baisse de 9,5 % par rapport au nombre de logements autorisés durant le mandat municipal 2014 à 2019. Quant aux logements commencés, ils sont en baisse de 17,5 % en 2020-2025 par rapport au niveau de la production durant la période de 2014 à 2019. Plus inquiétant encore, le nombre de logements commencés depuis 2023 dépasse tout juste 30 000 par an, alors que sur la décennie précédente, il se situait autour de 50 000, pouvant aller jusqu'à 60 000 pour certaines années, d'où une chute d'environ 40 % par rapport à cette période.

Depuis 2021, le nombre de logements autorisés et commencés à l'échelle de la région a diminué continuellement jusqu'à l'année dernière pour atteindre un niveau historiquement bas. Le niveau de production commence à se relancer en 2025, affichant le plus grand nombre de logements autorisés enregistrés depuis 2022. Cependant, cette augmentation récente de la production n'est

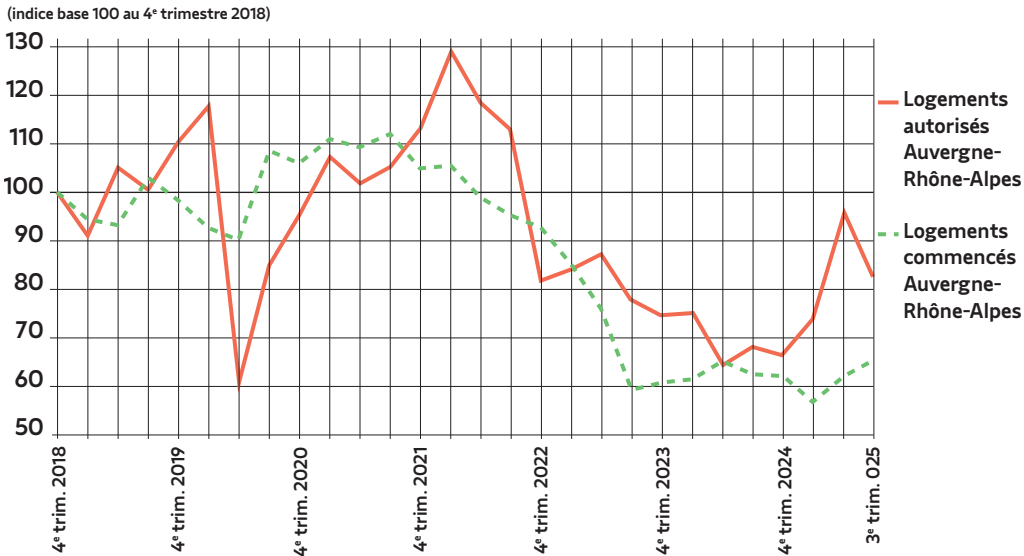
pas encore visible sur le nombre de logements commencés, qui marque uniquement une faible hausse à la fin d'année 2025 alors même que le nombre de logements autorisés commence déjà à diminuer au dernier trimestre.

LE NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER ET AUTORISÉS DANS LA RÉGION

Total régional	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Logements autorisés sur les 12 derniers mois au 31 décembre	54 000	55 200	64 800	69 400	63 200	64 400	56 400	67 600	69 400	51 400	42 700	52 200
Logements autorisés	371 000						336 200					
Logements commencés	48 200	46 300	52 100	60 000	54 000	50 600	51 000	56 700	50 700	34 400	32 000	33 100
Logements commencés	311 200						257 900					

Source : SDES-DREAL, SITADEL, données arrêtées à fin décembre 2025.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PRODUITS ENTRE 2018 ET 2025 DANS LA RÉGION



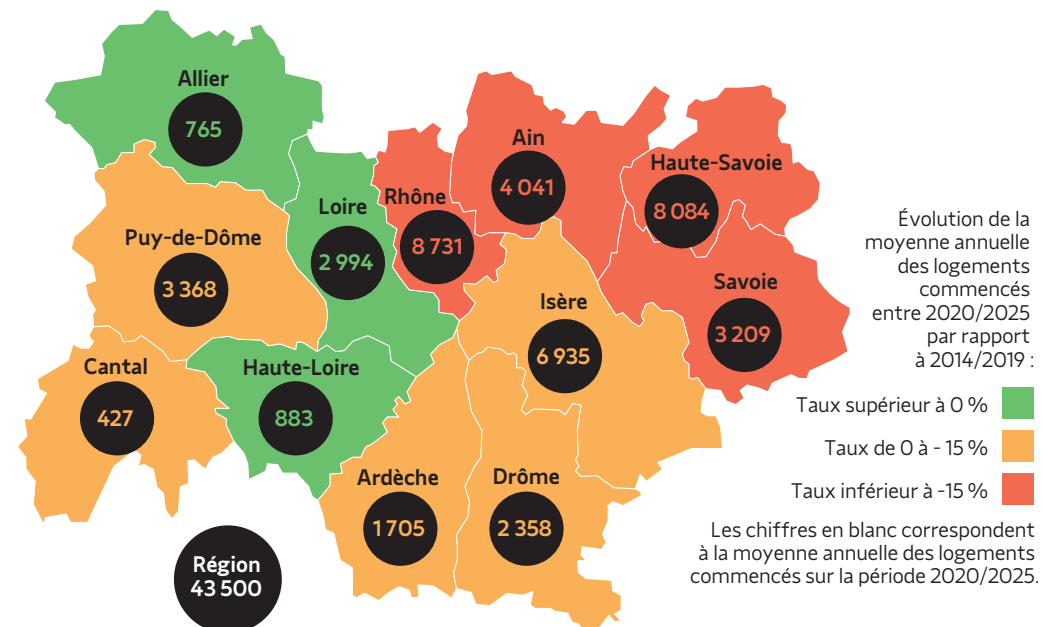
Source : Tableau de bord de la conjoncture en Auvergne-Rhône-Alpes de l'INSEE à partir des données SDES, Sitadel, Indice de base 100 au 4^e trimestre 2018.

Un effondrement de la production : la moyenne de logements commencés entre 2020 et 2025 est inférieure de 17 % à la moyenne entre 2014 et 2019

Cette baisse de la production est visible en rétrospective sur les cinq dernières années. Entre 2020 et 2025, la moyenne annuelle était de 43 500 logements commencés, un niveau bien inférieur à la période 2014-2019 au cours de laquelle la moyenne de mise en chantier était de 51 800 logements par an. Cette baisse de 17 % est particulièrement forte dans le Rhône (- 34 %), la Savoie (- 17 %), la Haute-Savoie (- 16 %) et l'Ain (- 14 %). Seuls les départements de la Loire, la Haute-Loire et l'Allier ont maintenu une progression positive depuis 2020 par rapport à la période précédente : l'évolution de leur moyenne de production était respectivement de 13,7 %, 4,5 % et 4,9 %.

Malgré une année 2025 meilleure, les répercussions de la crise immobilière de 2023 perdurent, avec un niveau de production qui n'a pas encore retrouvé l'état précédant la crise. En effet, depuis trois ans, le nombre de mises en chantier a chuté de presque 40 %, avec une moyenne de 32 800 logements commencés par an entre 2023 et 2025, alors que cette moyenne était de 52 800 logements commencés par an entre 2020 et 2022. Quant aux logements autorisés, leur nombre reste inférieur au niveau avant la crise.

L'ÉVOLUTION DES LOGEMENTS COMMENCÉS PAR DÉPARTEMENT À PARTIR DE LA MOYENNE ANNUELLE ENTRE 2020/2025 PAR RAPPORT À 2014/2019



Source : Traitement de la Fondation pour le Logement des données mensuelles départementales du SDES-DREAL, Sitadel, 2025.

5.2. Une production sociale en souffrance

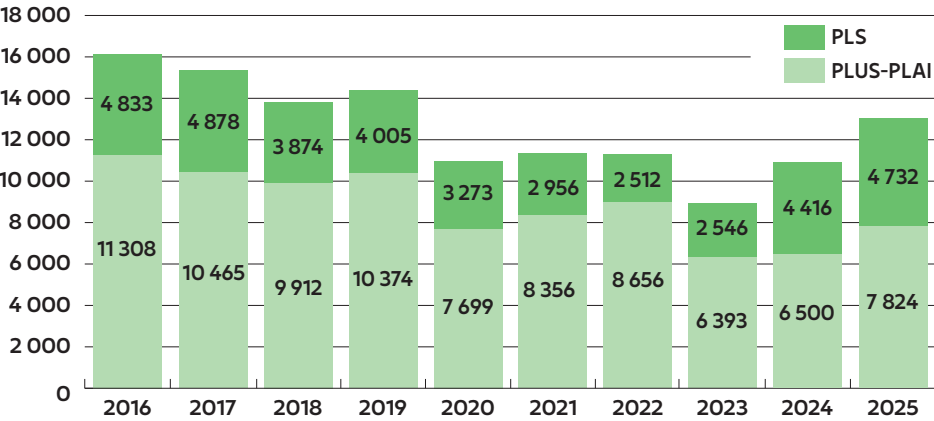
Le redressement de la production de logements sociaux en 2025 : un résultat en trompe l'œil

Pour la première fois depuis 2020, le nombre des logements sociaux agréés augmente sensiblement en 2025. Il est de 18 % supérieur au score moyen des années 2020 à 2024. Mais ce résultat est un peu en trompe l'œil. En effet, d'une part on reste très en dessous du nombre des logements agréés entre 2016 et 2019 qui était d'environ 15 000 par an. D'autre part, ce résultat est obtenu par un nombre de PLS supérieur de plus de 50 % à l'objectif visé en début d'année. Sur l'ensemble PLUS et PLAI, l'objectif de début d'année n'est pas atteint (à 87 % seulement). Alors que plus des deux tiers des demandeurs de logement social sont éligibles au PLAI, les PLAI agréés en 2025 ne représentent que 29 % du total des logements agréés. Tout de même, les PLAI agréés progressent de 10 % par rapport au score des années 2023 et 2024.

La situation sur la Métropole de Lyon est particulièrement alarmante. Pour la seconde année, le territoire est mobilisé sur la reconstitution de l'offre ANRU. De ce fait, le nombre des PLAI agréés en 2025 est inférieur à 300 (moins de 10 % du total des agréments). Ce résultat est très éloigné des niveaux de production entre 2016 et 2019 où la production annuelle était régulièrement supérieure à 1000 unités par an. Cette situation est exacerbée par la très forte tension qui existe sur le logement social sur ce territoire, où à peine 1 demandeur sur 10 voit sa demande satisfaite chaque année. En tenant compte des ventes HLM et des démolitions, il n'y aura pratiquement aucune offre nouvelle en logement très social dans les années qui viennent. A contrario, un satisfecit doit être décerné aux départements de l'Allier et de la Savoie, dont plus de 50 % des LLS agréés en 2025 sont des PLAI.

La part très importante de logements sociaux réalisés dans le cadre de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) reste préoccupante. Et ceci d'autant plus qu'après avoir un peu reculé en 2024 par rapport aux années précédentes, elle est repartie fortement à la hausse en 2025 avec un taux global sur l'ensemble de la région supérieur à 50 %, soit 9 points de plus qu'en 2024 et 20 points de plus qu'il y a dix ans. Le taux de VEFA est anormalement élevé en Haute-Savoie, dans l'Ain, l'Allier, l'Isère, la Loire, la Haute-Loire, le Rhône et la Métropole de Clermont-Ferrand. Presque tous les territoires, même les plus détendus où le prix du foncier reste abordable, sont désormais concernés par cette hausse de la part de la VEFA dans la production.

ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION RÉGIONALE DE LOGEMENT SOCIAL DEPUIS 2016



Source : DREAL, 2025.
PLS : logements financés par le Prêt Locatif Social.
PLUS: logements financés par le Prêt Locatif à Usage Social.
PLAI: logements financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration.

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AGRÉÉS ET FINANCÉS EN 2025 DANS LA RÉGION

	PLAI	PLUS	PLS	Total LLS
Agréés 2025 (hors ANRU)	3 651	4 173	4 732	12 556
Objectifs CRHH	3 955	5 179	2 986	12 120
Taux d'atteinte objectif	92 %	80 %	152 %	102 %

Source : DREAL, bilan des agréments 2016-2022 (source sisal) et 2023-2025 (source SIAP).

LE DÉTAIL DES FINANCEMENTS DE LOGEMENTS SOCIAUX EN 2025 PAR DÉPARTEMENT*

Départements	Logements financés en 2025					Rappel 2024	Total de logements financés entre 2019 et 2025
	Total	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS	Taux de VEFA	Total	
Ain	1044	312	472	220	55,1%	988	6 810
Allier	315	153	85	77	50,2 %	177	1 470
Ardèche	279	72	140	67	28,7 %	323	2 050
Cantal	150	48	31	71	11,3 %	81	672
Drôme	505	173	239	93	8,3 %	783	4 155
Isère	1707	598	604	505	54,7 %	1210	10 920
Dont Grenoble Alpes Métropole	803	244	145	414	74,4 %	417	4 911
Loire	818	256	352	197	57,4 %	824	4 952
Haute-Loire	13	2	5	6	76,9 %	98	763
Puy-de-Dôme	1234	415	350	469	45,5 %	1024	7 124
Dont Clermont-Ferrand	711	248	159	304	61,9 %	794	5 035
Rhône	636	188	245	203	63,8 %	524	4 585
Métropole de Lyon	3 144	299	763	2 082	54,2 %	2 461	19 345
Savoie	881	473	238	170	30,3 %	667	3 600
Dont Grand Chambéry	393	253	106	34	9,7 %	416	2 201
Haute-Savoie	1883	662	649	572	58 %	1756	13 798
Région	12 556	3 651	4 173	4 732	50,1%	10 916	80 244

* Données historisées à chaque fin de gestion.
Source : DREAL, bilan des agréments 2016-2022 (source sisal) et 2023-2025 (source SIAP).

L'évolution du stock de logements sociaux : une hausse de 7 % entre 2019 et 2025

Les mouvements du parc social (mises en service, démolitions, ventes, etc.) permettent de suivre l'évolution du stock de logements sociaux. Entre 2019 et 2024, on comptabilise en moyenne 9 400 mises en service dans le parc social régional chaque année. En parallèle, 1650 logements sociaux ont été démolis chaque année et 1600 autres ont été vendus. Le parc de logement social n'a progressé alors que de 5 600 logements sociaux annuellement, soit une progression de 7 % entre 2019 et 2024.

LES MOUVEMENTS (MISES EN SERVICE ET SORTIES) OPÉRÉS CHAQUE ANNÉE ENTRE 2019 ET 2024 DANS LA RÉGION

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Moyenne annuelle
Mises en services	9 216	9 457	10 435	9 517	8 634	9 107	9 394,3
Démolitions	1 795	1 194	1 989	1 455	1 887	1 604	1 654,0
Ventes	1 641	1 484	1 896	1 673	1 645	1 535	1 645,7
Autres motifs de sorties*	801	630	410	560	171	561	522,2
Solde des entrées par rapport aux sorties	4 979	6 149	6 140	5 829	4 931	5 407	5 572,5

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2025.
* Les autres motifs de sorties représentent les changements d'usage et les logements restructurés.

Sur l'année 2024, 9 107 logements ont été mis en service dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, un volume supérieur à l'année 2023 mais le deuxième niveau annuel le plus faible sur la période 2019-2024. La mise en service de nouveaux logements sociaux a été la plus importante dans les départements de la Haute-Savoie, de l'Isère, du Rhône et de l'Ain.

Les sorties du parc social de logements s'expliquent tout d'abord par le nombre de logements démolis. 1 604 logements sociaux ont été démolis sur l'année 2024, notamment dans la Métropole de Lyon, la Haute-Savoie, le Puy-de-Dôme, l'Allier et la Loire, représentant environ 0,3 % de la totalité du parc social. C'est un volume deux fois supérieur à l'année 2019. Enfin, 1 535 logements ont été vendus sur l'année 2024 tandis que 561 logements ont changé d'usage ou ont été restructurés.

Au global, sur la période 2019 et 2025, le nombre de logements sociaux actifs a augmenté dans la majorité des départements de la région, à l'exception de l'Allier, du Cantal et de la Haute-Loire. Au total, 56 400 logements environ ont été mis en service sur ces six années dans la région, tandis que presque 10 000 logements sociaux ont été démolis et autant ont été vendus.

LES MOUVEMENTS (MISES EN SERVICE ET SORTIES) OPÉRÉS ENTRE 2019 ET 2025 PAR DÉPARTEMENT

Départements	Logements sociaux au 1 ^{er} janvier 2019	Logements sociaux au 1 ^{er} janvier 2025	Total des logements sociaux mis en service entre le 1 ^{er} janvier 2019 et le 1 ^{er} janvier 2025	Total des sorties du parc de logement social entre le 1 ^{er} janvier 2019 et le 1 ^{er} janvier 2025*
Ain	45 733	50 027	5 541	1 330
Allier	20 360	19 735	526	1 234
Ardèche	13 600	14 420	1 184	433
Cantal	6 194	6 108	288	420
Drôme	28 558	30 916	3 440	1 248
Isère	89 565	95 287	8 539	3 188
Loire	59 918	60 311	3 159	2 655
Haute-Loire	8 102	8 080	392	620
Puy-de-Dôme	42 579	45 652	3 701	2 218
Rhône	22 941	25 957	4 295	1 349
Métropole de Lyon	150 741	161 000	13 431	6 181
Savoie	34 405	35 796	2 617	1 174
Haute-Savoie	47 657	56 919	9 255	881
Région	570 353	610 208	56 368	22 931

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2025.
* Les sorties du parc social comprennent les démolitions, les ventes et les changements d'usage ou les restructurations.
NB : Les mouvements de mises en services et de sorties du parc social sont des estimations qui ne comprennent pas les rattrapages et omissions, tandis qu'elles sont comprises dans le stock de logements sociaux au 1^{er} janvier 2019 et 2025.

5.3. La mise en œuvre du Plan Logement d'Abord : des résultats en demi-teinte

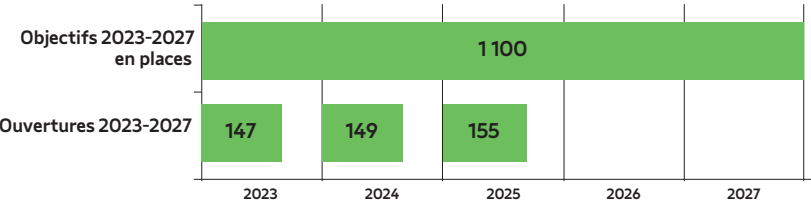
La politique du Logement d'Abord a été mise en place en 2018. Après un premier plan qui s'est achevé en 2022, une deuxième étape est en cours avec le plan 2023-2027. Au bout de 8 ans, un premier bilan peut être esquissé. Les résultats relatifs aux nombres de places en IML sont satisfaisants puisque presque chaque année les objectifs fixés au niveau national ont été dépassés. Si la relance de l'augmentation du nombre des pensions de famille a permis de doubler le nombre de places en 8 ans, les objectifs n'ont pas été atteints : 76 % des objectifs sur le premier plan 2018-2022 et un objectif de créations de 1100 nouvelles places entre 2023 et 2027 dont l'atteinte reste incertaine au vu des résultats des trois premières années du deuxième plan. Enfin, le nombre des PLAI adaptés financés chaque année, destinés également au public visé par cette politique, reste très loin des objectifs attendus.

Les places en pensions de famille

Dans le cadre du plan Logement d’Abord 2023-2027, un total de 1100 nouvelles places en pensions de famille doivent ouvrir dans la région. Au bout de trois années, 451 places ont été ouvertes, soit 41 % de l’objectif. 649 places doivent encore être créées d’ici 2027, c’est-à-dire sur les deux prochaines années. L’atteinte de l’objectif de 1100 semble être compromis, le volume restant à produire en deux ans étant presque deux fois supérieur au volume produit en trois ans. En 2025, 155 places supplémentaires ont été créées, soit 56 % de l’objectif fixé pour l’année. Le nombre de places ouvertes est ainsi légèrement plus élevé que les deux années précédentes et il se concentre dans six départements, notamment dans le Rhône, la Savoie et le Puy-de-Dôme.

Pour rappel, le plan de développement des pensions de famille du Logement d’Abord 2017-2022 a permis de créer 757 places, augmentant de 48 % le nombre de places existantes au 1^{er} janvier 2017. Le plan avait alors réalisé 76 % de l’objectif de 996 places créées.

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



Source : DREETS 2025.

ÉVOLUTION DES CAPACITÉS EN PENSIONS DE FAMILLE PAR DÉPARTEMENT

Départements	Existant au 31/12/2024	Objectifs 2025	Places ouvertes en 2023	Places ouvertes en 2024	Places ouvertes en 2025
Ain	188	0	23	26	0
Allier	109	17	0	0	0
Ardèche	120	6	0	0	23
Cantal	45	41	0	0	12
Drôme	168	0	24	0	0
Isère	314	25	0	27	0
Loire	242	29	0	25	0
Haute-Loire	73	20	0	0	20
Puy-de-Dôme	205	32	25	0	25
Rhône	791	25	58	66	50
Savoie	156	4	10	5	25
Haute-Savoie	197	76	3	0	0
Région	2 608	275	147	149	155

Source : DREETS 2025.

Les places en intermédiation locative

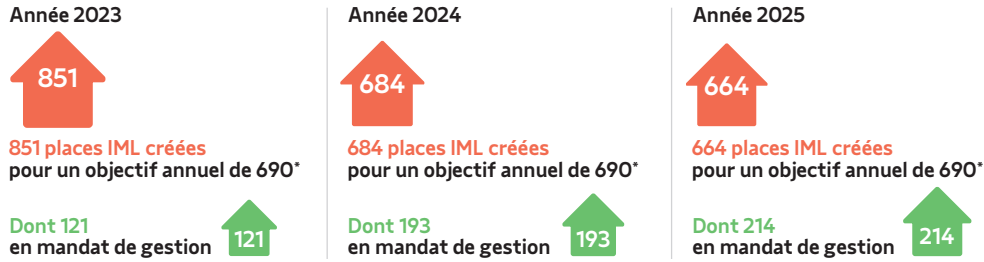
Dans le cadre du deuxième plan Logement d’Abord, l’objectif fixé est l’ouverture de 3 450 nouvelles places à l’échelle régionale en intermédiation locative d’ici 2027, et en orientant prioritairement vers le développement du mandat de gestion.

En 2025, 664 places ont été créées, portant le nombre total de places créées depuis 2023 à 2 199 places, soit 64 % de l’objectif. Le département du Rhône est celui qui contribue le plus à la création de places, avec un total de 508 places créés entre 2023 et 2025, alors qu’il représentait déjà un tiers des nouvelles places entre 2018 et 2022.

Les places en mandat de gestion, encore insuffisantes, continuent de progresser vis-à-vis du total de l’intermédiation locative produite, représentant 30 % des places créés en 2025, alors qu’il n’y en avait que 16 % parmi les places créées entre 2018 et 2022.

Pour rappel, le plan de développement de l’intermédiation locative du Logement d’Abord 2017-2023 avait permis de créer plus de 1 050 places par année entre 2019 et 2022, témoignant de la chute du nombre de places créées ainsi que des objectifs.

ÉTAT D’AVANCEMENT DU PLAN DE DÉVELOPPEMENT 2023-2027 DE L’INTERMÉDIATION LOCATIVE



Source : DREETS 2025.

* L’objectif annuel de 690 places pour les années 2023 à 2025 correspond à un cinquième de l’objectif global de 3 50 places sur la période 2023-2027.

ÉVOLUTION DES CRÉATIONS DE PLACES EN INTERMÉDIATION LOCATIVE PAR DÉPARTEMENT

Départements	Réalisations 2025	Dont places en mandat de gestion	Total des réalisations 2023 à 2025	Places en mandat de gestion dans la totalité des réalisations 2023 à 2025
Ain	150	139	312	267
Allier	0	0	13	0
Ardèche	38	10	61	10
Cantal	1	0	47	0
Drôme	100	0	245	0
Isère	16	0	167	21
Loire	71	13	240	41
Haute-Loire	8	8	78	71
Puy-de-Dôme	100	24	270	61
Rhône	94	0	508	0
Savoie	28	3	156	34
Haute-Savoie	58	17	102	23
Région	664	214	2199	528

Source : DREETS 2025.
Nb. Ces données apportent une photographie de l'ensemble des places créées depuis le démarrage du dispositif mais ne renseignent pas les stocks disponibles.

Les places disponibles par département en pensions de famille et intermédiation locative

Entre 2019 et 2025, les places disponibles ont fortement augmenté sur l'ensemble de la région. Le volume de place en pensions de famille a augmenté de 139 % sur cette période, notamment grâce à l'ouverture de places dans le Rhône et dans l'Isère. Les places en intermédiation locative ont plus que doublé sur la période. Les places en mandat de gestion ont notamment augmenté dans les départements de l'Ain, de la Loire, du Puy-de-Dôme et de la Savoie. Les places en sous-location ont davantage augmenté dans l'Allier, la Drôme, la Loire, le Puy-de-Dôme et l'Isère.

STOCK DES PLACES DISPONIBLES EN LOGEMENTS ADAPTÉS AU 31/12/2019 ET AU 31/12/2025 PAR DÉPARTEMENT

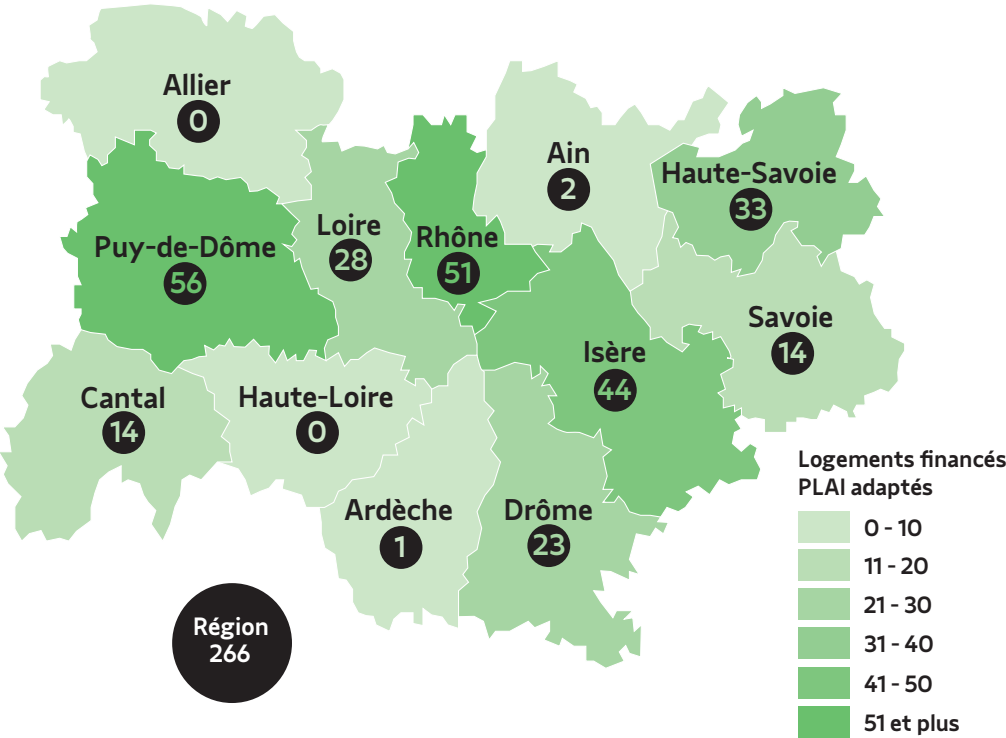
Départements	Pensions de famille en 2019	Pensions de famille en 2025	IML mandat gestion en 2019	IML mandat gestion en 2025	IML sous-location en 2019	IML sous-location en 2025
Ain	88	188	100	276	50	387
Allier	73	109	0	0	107	287
Ardèche	102	143	7	14	16	115
Cantal	42	57	32	30	24	90
Drôme	120	168	64	48	134	510
Isère	235	314	82	169	468	804
Loire	197	242	89	177	331	893
Haute-Loire	73	93	45	108	9	16
Puy-de-Dôme	109	230	0	205	388	865
Rhône	627	841	162	182	889	2323
Savoie	120	181	51	157	145	415
Haute-Savoie	195	197	87	89	123	273
Région	1981	2 763	629	1455	2 684	6 978

Source : DREETS 2025.

Une production très insuffisante de logements locatifs sociaux très abordables

La production de PLAI, et plus particulièrement de PLAI adaptés, était également un des axes de la politique du Logement d'Abord. Ce sont en effet les logements sociaux les plus abordables et donc dédiés aux publics les plus fragiles et les plus modestes. Il est donc tout à fait regrettable de constater que la production reste atone. Après avoir lentement progressé jusqu'en 2023, les agréments en PLAI adaptés ne représentent plus que 2 % du nombre total des agréments en 2025. On est loin de l'objectif national qui est de 4 %, objectif pourtant bien modeste et insuffisant pour répondre aux besoins. Sur les 266 agréments enregistrés en 2025, plus de la moitié portent sur l'offre en pensions de familles.

LES LOGEMENTS FINANCÉS EN PLAI ADAPTÉS EN 2025 PAR DÉPARTEMENT



Source : DREAL, bilan des agréments 2016-2022 (source sisal) et 2023-2025 (source SIAP).

ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION RÉGIONALE DE PLAI ADAPTÉ DEPUIS 2018

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de logements financés	88	95	284	243	392	394	269	266

Source : DREAL, bilan des agréments 2016-2022 (source sisal) et 2023-2025 (source SIAP).



Zoom

Les attributions de logement social aux publics du Logement d'Abord dans les territoires de mise en œuvre accélérée de la région

Entre 2019 et 2025, la part des personnes sans-abri ou en habitat de fortune parmi les accédants au logement social a progressé dans la majeure partie des territoires de mise en œuvre accélérée du logement d'abord. Cela est particulièrement vrai dans la Métropole de Lyon : cette catégorie de demandeurs représentait 3 % des ménages accédants au logement social en 2019, elle représente 7 % des accédants en 2025.

La progression est plus faible (1 point d'augmentation en pourcentage) pour les métropoles de Grenoble et de Clermont-Ferrand et pour l'agglomération de Chambéry. En revanche, dans l'agglomération de Montluçon, on n'observe pas d'évolution.

PART DES PUBLICS EXCLUS DU LOGEMENT PARMI L'ENSEMBLE DES MÉNAGES ACCÉDANT À UN LOGEMENT SOCIAL EN 2019 ET 2025

	2019			2025		
	Sans-abri ou habitat de fortune*	Hébergé en habitat temporaire**	Hébergé chez des particuliers***	Sans-abri ou habitat de fortune*	Hébergé en habitat temporaire**	Hébergé chez des particuliers***
CA Montluçon Communauté	1 %	8 %	34 %	1 %	7 %	38 %
Grenoble-Alpes-Métropole	4 %	16 %	19 %	5 %	13 %	23 %
Clermont Auvergne Métropole	1 %	7 %	27 %	2 %	10 %	27 %
Métropole de Lyon	3 %	20 %	23 %	7 %	18 %	21 %
CA du Grand Chambéry	1 %	18 %	24 %	2 %	17 %	28 %

Source : Ratio entre la demande satisfaite d'une catégorie de situation par rapport à la totalité des demandes satisfaites, à partir des données ministère en charge du Logement DGALN/DHUP - infocentre numéro Unique SNE données au 20/02/2026.

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

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

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

5.4. La rénovation progresse dans le parc de logements vieillissant

Le parc de logements se dégrade d’année en année, nécessitant une forte intervention des pouvoirs publics afin d’identifier ces logements indignes, dégradés ou énergivores puis d’intervenir au travers de travaux d’amélioration.

5.4.1. L’amélioration du signalement des logements potentiellement indignes

Les signalements sur la plateforme Signal Logement

Déployée en 2023 (sous le nom Histologe), la plateforme numérique Signal Logement est un service public sous autorité du ministère de la transition écologique. Elle représente une interface unique pour les usagers permettant de signaler un ou plusieurs désordres du logement dans le parc public comme dans le parc privé. Elle permet d’orienter les demandes vers les services compétents (services de l’État dans le département, ARS, Mairie et Service communal d’hygiène et de santé, CAF, bailleur social…) et d’enclencher un travail coordonné pour constater les désordres et enclencher si nécessaire les possibilités d’intervention.

Dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, la plateforme couvre presque l’entièreté du territoire. En novembre 2025, le département du Cantal a rejoint la mise en œuvre de cet outil. Seul le territoire de la Haute-Savoie ne disposait pas encore de la plateforme au 1^{er} février 2026*.

Depuis la mise en place de la plateforme, le nombre de signalements dans les départements ne fait qu’augmenter avec l’amélioration de sa connaissance par le grand public et les acteurs du logement. De nombreux signalements sont en cours de traitement et ne permettent pas encore de savoir quelle sera leur issue. Plus de 50 % des signalements réalisés dans les départements de l’Ain, de l’Ardèche, de la Haute-Loire, du Puy-de-Dôme, du Rhône et de la Savoie affichent un statut fermé.

Dans les départements ayant mis en place la plateforme il y a plus de deux ans, 16 % de signalements en moyenne donnent lieu à la réalisation de travaux. Le motif de départ de l’occupant représente en moyenne 18 % des signalements fermés dans les mêmes départements.

*En raison d’un problème de déploiement lié aux moyens humains pour assurer le suivi du logiciel, qui est un prochain chantier de la DDT.

LE NOMBRE DE SIGNALEMENTS SUR LA PLATEFORME SIGNAL LOGEMENT PAR DÉPARTEMENT

Départements	Date de mise en œuvre de l'outil	Nombre de signalements au total	Nombre de signalements avec le statut fermé	Travaux faits ou en cours des signalements avec le statut fermé	Départ occupant des signalements avec le statut fermé
Ain	Octobre 2022	1 322	750	350	168
Allier	Juillet 2024	69	6	2	0
Ardèche	Février 2023	534	313	62	145
Cantal	Novembre 2025	23	1	0	0
Drôme	Mai 2024	82	17	6	7
Isère	Octobre 2022	2 027	825	164	316
Loire	Septembre 2024	570	201	57	82
Haute-Loire	Octobre 2022	273	160	45	85
Puy-de-Dôme	Juin 2022	1 298	723	227	283
Rhône	Décembre 2022	4 074	2 177	573	226
Savoie	Février 2023	1 034	658	198	128

Source : Plateforme Signal Logement, Statistiques en ligne au 1^{er} février 2026.

Les enjeux de rénovation énergétique

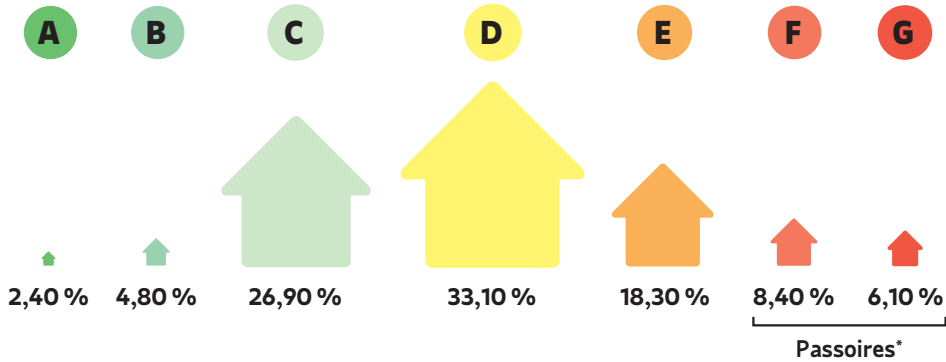
Parmi les 3,8 millions de résidences principales dans la région, 14,4 % des logements sont des passoires énergétiques en 2025. Ce sont des logements classés F ou G en termes de performance énergétique. Au regard de 2018, le taux de passoires énergétiques a nettement diminué, témoignant d’une baisse de plus de 5 points, puisque ce taux était de 20 % cette année-là.

Sur cette année 2025, le taux de passoires énergétiques est beaucoup plus élevé pour le parc locatif privé, se situant à 15,30 %, que pour le parc locatif social où le taux est alors de 4,23 %⁹. Au global, plus de la moitié des résidences principales sont classées sous un DPE C et D.

La part des passoires énergétiques dans la région est supérieure à la moyenne nationale : les logements de catégorie F sont plus nombreux en Auvergne-Rhône-Alpes (+ 0,5 points de pourcentage) tout comme les logements de catégorie G (+ 1,3 points de pourcentage).

9 - Cette comparaison n’est pas basée sur les mêmes sources de données.

CLASSE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2018 ET 2025



Région	A	B	C	D	E	F	G	Passoires*	Dont les passoires dans le parc locatif privé	Dont les passoires dans le parc locatif social
Nombre en 2025	92 000	184 000	1 030 000	1 266 000	701 000	320 000	232 000	552 000	157 000	22 000
Taux (en %) en 2025	2,40 %	4,80 %	26,90 %	33,10 %	18,30 %	8,40 %	6,10 %	14,40 %	15,30 %	4,23 %
Nombre en 2018	45 000	184 000	629 000	1 069 000	826 000	394 000	318 000	711 000	NC	NC
Taux (en %) en 2018	1,30 %	5,30 %	18,20 %	30,90 %	23,80 %	11,40 %	9,20 %	20,50 %	NC	NC

Sources :
2025 : Fidéli 2022 ; base des DPE octobre 2024-mars 2025 de l'Ademe. Calculs SDES.
2018 : Fidéli 2018, base des DPE 2017 et 2018 de l'Ademe, modèle Enerter (année 2015).
Les données sur le parc locatif social, proviennent du RPLS au 1er janvier 2025.
* Total des logements classés F ou G.
** Logements dont la consommation d'énergie finale est supérieure à 450 kWh/m²/an.

5.4.2. Une forte augmentation des logements rénovés en 2025

L'année 2025 a connu une hausse importante de logements rénovés au travers des aides de l'ANAH, notamment par l'ouverture plus large des travaux d'amélioration et des plafonds de ressources compris dans les aides. Cependant, l'année a également été perturbée par l'interruption de la plateforme de dépôt des demandes. Le recentrage des aides après sa réouverture a réduit le nombre de ménages pouvant être aidés.

La rénovation du parc locatif

La réhabilitation des logements détenus par les propriétaires bailleurs a été plus importante cette année 2025. Le nombre d'aides apportées aux propriétaires bailleurs par l'ANAH atteint presque 800, un chiffre supérieur de 92 % par rapport à l'année 2024 où le nombre de logements était de 403. Cette très forte hausse peut s'expliquer par l'élargissement de l'ouverture des aides et par la faible rénovation sur les précédentes années. Cette hausse est particulièrement marquée dans les départements de l'Isère, de la Haute-Loire, de l'Allier, de la Haute-Savoie, ainsi que dans la Métropole de Lyon mais les résultats sont plus faibles en Savoie, en Haute-Savoie et à Grenoble-Alpes-Métropole.

Entre 2020 et 2025, la moyenne de rénovation se situait à environ 500 logements par an de propriétaires bailleurs. Elle a été particulièrement élevée dans les départements de la Drôme (moyenne de 81 aides par an), du Puy-de-Dôme (moyenne de 71 aides par an), de l'Ardèche (moyenne de 64 aides par an), de l'Ain (moyenne de 57 aides par an), du Cantal (moyenne de 57 aides par an) et de la Loire (moyenne de 51 aides par an). Sur cette période, 3 330 aides au total ont été octroyées dans la région, dont près du tiers sur les seuls départements de la Drôme (483) et du Puy-de-Dôme (428).

AIDES APPORTÉES AUX PROPRIÉTAIRES BAILLEURS PAR DÉPARTEMENT*

Départements	Nombre de logements aidés en 2025	Nombre de logements aidés en 2024	Évolution 2024-2025	Moyenne annuelle du nombre de logements aidés entre 2020 et 2025
Ain	49	65	- 25 %	57
Allier	41	14	193 %	36
Ardèche	91	38	140 %	64
Cantal	70	58	21 %	57
Drôme	60	54	11 %	81
Isère	58	9	620 %	25
Dont CA Pays Voironnais	2	0	- 100 %	3
Dont Grenoble Alpes Métropole	9	4	125 %	4
Loire	118	53	123 %	51
Haute-Loire	55	12	358 %	21
Puy-de-Dôme	126	58	113 %	71
Dont Clermont Auvergne Métropole	13	5	160 %	10
Rhône	96	26	193 %	39
Dont Métropole de Lyon	55	12	358 %	21
Savoie	7	10	50 %	26
Dont Grand Chambéry	1	6	- 83 %	3
Haute-Savoie	16	6	167 %	16
Dont CA Annemasse	0	0	/	0
Région	776	403	92 %	551

Source : bilan annuel DREAL Auvergne-Rhône-Alpes au 01/01/2026 – période du 01/01 au 31/12/2025 inclus.
* Les données n'incluent pas les aides apportées pour la sortie de vacance.

La rénovation énergétique du parc privé

Le nombre de logements aidés par l'ANAH dans le cadre de la rénovation énergétique n'atteint pas 30 000 dossiers en 2025. Ce niveau de 27 541 logements est inférieur de 18 % à 2024, où 33 474 logements avaient été aidés. En effet, bien qu'élevé, ce nombre a fortement diminué notamment suite à la suspension de Ma Prime Rénov' pendant plus de trois mois au cours de l'année. Même après sa réouverture, les modalités d'octroi des aides ont été fortement restreintes réduisant grandement le nombre de logements qui ont pu être aidés.

La rénovation énergétique d'ampleur pour les propriétaires occupants atteint 7 117 logements en 2025. Parmi ces dossiers, 4 885 aides ont été distribuées à des propriétaires occupants modestes ou très modestes. Le coût moyen de ces aides s'élevait à 46 500 €, en hausse sensible par rapport aux années précédentes.

Le reste des aides octroyées par Ma Prime Rénov' concerne notamment les dossiers de rénovations par geste. Ces rénovations ciblées ont aidé environ 20 400 logements de propriétaires ayant tous types de ressources.

NOMBRE DE LOGEMENTS AYANT REÇUS UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN 2025 DANS LA RÉGION

	Nombre de dossiers MPR Rénovations d'ampleur engagées pour les propriétaires aux revenus modestes et très modestes	Nombre de dossiers MPR Rénovations d'ampleur engagées pour les propriétaires aux revenus intermédiaires et supérieurs	Total du nombre de dossiers Ma Prime Rénov' Rénovations d'ampleur	Total du nombre de dossiers Ma Prime Rénov'*
Région	4 885	2 232	7 117	27 541

Source : bilan annuel DREAL Auvergne-Rhône-Alpes au 01/01/2026 – période du 01/01 au 31/12/2025 inclus.
* Ce total n'inclue pas les dossiers Ma Prime Rénov' Copropriétés.

La totalité des subventions de l'ANAH

L'ensemble des subventions de l'ANAH en Auvergne-Rhône-Alpes ont permis d'aider 46 236 logements en 2025. Ces aides étaient en très grande majorité des aides octroyées dans le cadre d'une rénovation énergétique (Ma Prime Rénov'). Seulement 2 220 aides ont été à destination de propriétaires bailleurs.

Sans prendre en compte le nombre de dossiers Ma Prime Rénov' instruits nationalement, les logements aidés au titre d'une rénovation énergétique se situaient majoritairement dans les départements de la Loire, de l'Ain, du Puy-de-Dôme, de l'Allier et du Rhône.

La rénovation énergétique des copropriétés a augmenté en 2025. Cette hausse de 54 % permet de dépasser la barre des 10 000 logements aidés en 2025. Cette augmentation a été particulièrement élevée dans plusieurs départements : en Haute-Savoie (+ 339 %), en Haute-Loire (+ 200 %), en Isère (+ 220 %), et en Ardèche (+ 224 %).

TOTAL DES LOGEMENTS AYANT REÇU UNE SUBVENTION DE L'ANAH EN 2025 PAR DÉPARTEMENT

Départements	Propriétaires Occupants LHI/Taudis	MPR Parcours Accom- pagné	Propriétaires Occupants Autonomie	Proprié- taires Bailleurs	MPR Copro. Énergie + fragiles	Copro. En difficulté (nb logts)	MPR auprès de PO instruits au national	MPR auprès des PB instruits au national
Ain	3	428	396	49	314	0		
Allier	5	369	467	41	0	0		
Ardèche	31	299	270	91	334	200		
Cantal	69	241	317	70	21	0		
Drôme	15	336	484	60	831	360		
Isère	12	617	635	47	678	543		
Loire	29	725	721	118	390	40		
Haute-Loire	6	237	346	55	18	0		
Puy-de-Dôme	39	585	502	126	919	90		
Rhône	10	689	530	96	3 684	365		
Dont Métropole de Lyon	2	167	271	55	3 648	365		
Savoie	2	201	318	7	567	62		
Haute-Savoie	1	158	266	16	2 834	195		
Région	222	4 885	5 252	776	10 590	1 855	21 412	12 44

Source : bilan annuel DREAL Auvergne-Rhône-Alpes au 01/01/2026 – période du 01/01 au 31/12/2025 inclus.

Au total, notre région aura bénéficié de 454,8 millions d’euros de la part de l’ANAH, soit 13,3 % des crédits engagés au niveau national. Ce chiffre est en hausse de 43 % par rapport à 2024. Il faut espérer que cet effort pourra se maintenir dans les années qui viennent, car le nombre des passoires thermiques qui restent à traiter est considérable, et le stock des dossiers d’ores et déjà déposés, mais n’ayant pas pu être financés est très important.



Un combat en héritage

DÉLÉGATION GÉNÉRALE

3, rue de Romainville. 75019 PARIS

Téléphone 01 55 56 37 00

Télécopie 01 55 56 37 01

AGENCE RÉGIONALE AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

283, rue de Créqui. 69007 Lyon

Téléphone 04 37 65 16 52

Email auvergne.rhone.alpes@fondationpourlelogement.fr

fondationpourlelogement.fr