



UN ÉCLAIRAGE RÉGIONAL
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

L'état du mal-logement

en France 2022

RAPPORT ANNUEL #27





Rapport réalisé par

- _Vincent Amiot
- _Juliette Brumelot
- _Vanessa Brossard
- _Véronique Gilet
- _Michel Rouge
- _Marion Pelamatti

Avec le concours de

- _Loïc Bonneval, chercheur
au centre Max Weber-Université Lyon 2

Et avec le soutien de

- _Manuel Domergue
- _Pauline Portefaix
- _Anne-Claire Mejean-Vaucher

Création/réalisation

- _Genaro Studio

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

Les institutions : La DREAL, la DREETS, Notaires de France, Cecim, AURA HLM et les acteurs institutionnels Sud-Ardèche : Service habitat du Conseil Départemental, DDEETS, CCAPEX et DDT de l'Ardèche.

Les associations : Maison de l'Habitat Alpil, ADIL du Rhône, Centre de Ressources Itinérant autour du Logement (CRIL)/Foyer de l'oiseau Bleu, ADIL 26, SOLIHA 26, SIAO du Rhône/ Métropole de Lyon, SIAO de la Loire et de l'Isère.

Les acteurs du logement en Sud Ardèche : Agence Immo des Vans, Camping de la Rosière, SCI Dumas, Ardèche Drôme Location sociale (ADLS), SOLIHA 07.

**L'agence Fondation Abbé Pierre
Auvergne-Rhône-Alpes**

- _Vanessa Brossard
- _Véronique Gilet
- _Marion Pelamatti

Et les bénévoles de l'agence

- _Dominique Alise
- _Vincent Amiot
- _Juliette Brumelot
- _Sophie Davy
- _Pierre Drobecq
- _Génaro Lopez
- _Marie-Claude Oriol
- _Michel Rouge
- _Françoise Thoumelin
- _Jean-Marie Vieux
- _Chloé Bistuer
- _Jean-Pierre Aldeguer
- _Jocelyne Roux-Levrat
- _Pierre Delivet

Photo de couverture : © Sébastien Godefroy

SOMMAIRE

**Chapitre 1 - À Lyon comme en Ardèche,
une exploration des difficultés rencontrées par les ménages
face au coût du logement dans le parc locatif privé 6**

EXPLORATION N° 1 - PRIX DES LOGEMENTS, TAUX D'EFFORT ET RÉGULATION DES MARCHÉS. REGARD SUR L'AGGLOMÉRATION LYONNAISE.....	10
1 - Contexte de l'étude	10
2 - L'exploration menée par Loïc Bonneval.	10
3 - Conclusion/synthèse des enseignements de cette étude et perspectives	17

EXPLORATION N° 2 - LA DIFFICULTÉ DES MÉNAGES PAUVRES POUR FAIRE FACE AU PRIX DE LEUR LOGEMENT EN MARCHÉ DÉTENDU DANS LE SUD-ARDÈCHE	19
1 - Contexte de l'exploration	19
2 - La fragilité des ménages menacés d'expulsion : ce que nous enseigne l'action locale du CRIL	21
3 - Un parc locatif privé majoritaire sur les quatre EPCI par rapport au parc social.....	23
4 - Le parc privé bas de gamme joue une fonction de parc social de fait.....	27
5 - Des outils de régulation à faible impact pour les locataires.....	30
6 - Comment agir sur ce territoire du Sud Ardèche, face aux difficultés des ménages ?	35

**Chapitre 2 - L'évolution des marchés du logement
en Auvergne-Rhône-Alpes38**

1 - Des marchés qui échappent à toute régulation quels que soient les territoires	39
1.1. La construction neuve patine et n'est pas à la hauteur des enjeux	39
1.2. La production de logements sociaux est en baisse.....	41
1.3. L'évolution des marchés de l'immobilier, aux prises avec la pandémie.....	45
1.4. La hausse des loyers et la disparition du parc à bas loyer.....	48
2. Les effets de la dérégulation des marchés pour les ménages dans le parc privé	51
2.1. Pour les plus précaires, le budget consacré au logement explose	51
2.2. Les ménages se reportent vers un parc social qui est à saturation	53
2.3. L'aggravation des problématiques d'expulsions locatives	55
3. Des outils qui offrent des solutions de micro régulation dans le rapprochement de l'offre/demande	57
3.1. Maintenir un parc locatif privé abordable et de qualité grâce au conventionnement intermédiaire, social et très social	57
3.2. Garantir une réponse aux besoins sociaux dans l'ensemble des territoires de la région : la mise en œuvre de la loi SRU entre 2014 et 2020.....	59
3.3. Mettre en œuvre la politique du logement d'abord et lutter contre le sans-abrisme.....	62

Infographie régionale	
Les données-clés pour 2022	66





“*Ce n’est pas à nos gouvernements de nous dire comment être solidaires. C’est à nous de leur montrer la société que nous voulons : ils comprendront.”*

Abbé Pierre



CHAPITRE 1

À Lyon comme en Ardèche, une exploration des difficultés rencontrées par les ménages face au coût du logement dans le parc locatif privé

Des alertes constantes sur le sujet du parc privé de la part des acteurs associatifs.....	7
Un poste d'observation depuis nos aides financières de détresse.....	7
Le fonds d'urgence Fondation Abbé Pierre et son volet en soutien aux locataires du parc privé.....	8

EXPLORATION N° 1

PRIX DES LOGEMENTS, TAUX D'EFFORT ET RÉGULATION DES MARCHÉS. REGARD SUR L'AGGLOMÉRATION LYONNAISE.....

1 - Contexte de l'étude.....	10
2 - L'exploration menée par Loïc Bonneval.....	10
3 - Conclusion/synthèse des enseignements de cette étude et perspectives.....	17

EXPLORATION N° 2

LES DIFFICULTÉS DES MÉNAGES PAUVRES POUR FAIRE FACE AU PRIX DE LEUR LOGEMENT EN MARCHÉ DÉTENDU DANS LE SUD-ARDECHE.....

1 - Contexte de l'exploration.....	19
2 - La fragilité des ménages menacés d'expulsion : ce que nous enseigne l'action locale du CRIL.....	21
3 - Un parc locatif privé majoritaire sur les quatre EPCI par rapport au parc social.....	23
4 - Le parc privé bas de gamme joue une fonction de parc social de fait.....	27
5 - Des outils de régulation à faible impact pour les locataires.....	30
6 - Comment agir sur ce territoire du Sud Ardèche, face aux difficultés des ménages ?.....	35

À Lyon comme en Ardèche, une exploration des difficultés rencontrées par les ménages face au coût du logement dans le parc locatif privé

Des alertes constantes sur le sujet du parc privé de la part des acteurs associatifs

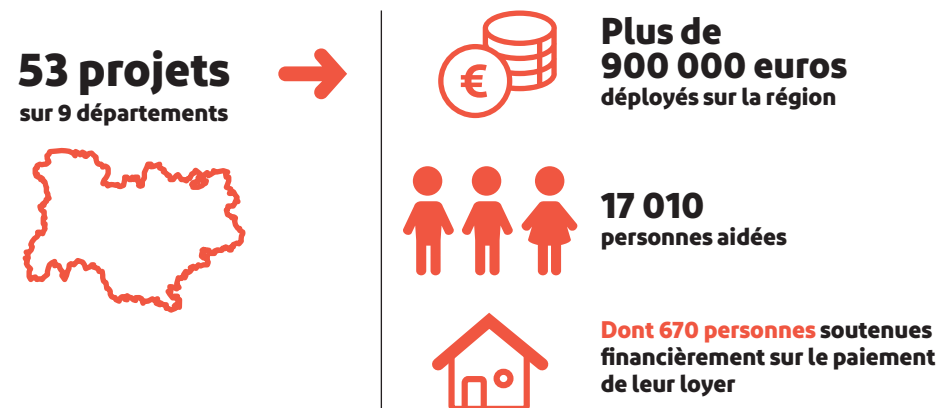
Depuis la création de l'agence régionale en 2009, la Fondation Abbé Pierre est régulièrement interpellée par les acteurs associatifs partenaires proposant un accueil des personnes, au sujet des difficultés rencontrées par des ménages locataires du parc privé. Ces inquiétudes portent sur des zones tendues, comme l'agglomération lyonnaise, mais aussi sur des communes ou EPCI en Drôme ou Ardèche moins tendus où le développement touristique et l'état dégradé du parc privé affectent les possibilités d'accès au logement pour les ménages modestes et très modestes. Ces acteurs nous interpellent sur des difficultés de personnes, liées soit à des ruptures ou baisses de leurs ressources, soit à des phénomènes extérieurs occasionnant une hausse de loyer brutale ou des factures énergétiques exorbitantes, sans qu'ils fassent l'objet jusqu'ici d'un suivi et d'une régulation adaptée de la part des politiques publiques locales : problématiques de logement trop cher, congés vente ou reprise, sorties de conventionnements ANAH, changement d'usage de la location immobilière à la location touristique.

Un poste d'observation depuis nos aides financières de détresse

Les aides de détresse de la Fondation Abbé Pierre permettent d'une part d'apporter une aide financière pour régler une facture d'énergie ou des impayés de loyer, en complément des dispositifs existants, mais également d'observer les difficultés des locataires du parc privé, (à travers notamment leur disparition progressive du public sollicitant nos aides sur les 5 dernières années). Nous constatons que ces difficultés se sont intensifiées ces dernières années et ne concernent plus seulement des publics aux ressources très modestes, mais aussi modestes, voire des ménages plus solvables issus des classes moyennes notamment dans la Métropole de Lyon qui sont moins enclins à solliciter l'action sociale de secteur et ses dispositifs de soutien.

Le fonds d'urgence COVID Fondation Abbé Pierre et son volet en soutien aux locataires du parc privé

Dès les premières semaines de la crise sanitaire en 2020, la Fondation Abbé Pierre a engagé un appel à dons national pour aider les personnes mal-logées et en particulier celles connaissant les situations parmi les plus extrêmes (sans-abris, occupants de squats, d'un habitat indigne, etc.) à faire face au quotidien (apport en chèques-services pour permettre l'achat de produits alimentaires et d'hygiène, prise en charge d'hébergement, achat d'équipement pour permettre aux enfants de poursuivre leur scolarité à distance, prise en charge de loyers, etc.). Le fonds d'urgence a également permis d'aider le secteur associatif voire institutionnel à continuer d'agir auprès des plus fragiles (financement de maraudes en zones tendues comme en secteur rural, de distributions alimentaires et de produits d'hygiène en squats/bidonvilles, etc.).



Plus spécifiquement sur Lyon et en Ardèche, et en partenariat avec des acteurs de terrain et/ou institutionnels (Alpil pour la Métropole de Lyon et la DEETS 07/UDAF), **nous avons apporté une aide directe au paiement du résiduel de loyer à 72 ménages majoritairement dans le parc privé (49 situations de ménages de la Métropole de Lyon et 23 en Ardèche) pour des périodes allant de 3 à 7 mois.**

Ces aides sont intervenues sur deux territoires contrastés en termes de prix de marché tout en renvoyant à des ménages connaissant des difficultés similaires de paiement des loyers dans le contexte de crise sanitaire. À cette occasion, en ce qui concerne l'appui **sur la Métropole de Lyon**, nous avons pu appréhender la situation de ménages locataires du parc privé **subissant des taux d'effort insoutenables allant de 70 % jusqu'à 96 %**, avec des problématiques de logement trop cher et dont les perspectives de relogement étaient reportées. Ces ménages n'étaient pas encore endettés, ou avaient contracté une dette du fait de la baisse ou de l'arrêt des ressources ou des droits sociaux. L'aide de la Fondation Abbé Pierre a permis à ces ménages loin des radars institutionnels de souffler temporairement.

En ce qui concerne l'Ardèche, le bilan de l'action de soutien aux personnes donne à voir des situations **de personnes plus isolées voire en rupture avec les dispositifs institutionnels de soutien, avec un taux d'effort moindre (de 30 à 50 %) mais un budget très**

serré (du fait de petites ressources) que l'arrêt de l'activité professionnelle - déclarée ou non - est venue faire basculer dans l'endettement. Dans cette configuration, l'aide de la Fondation Abbé Pierre a permis d'intervenir très tôt pour des ménages ne relevant pas ou pas encore des aides institutionnelles (FSL notamment) et de résoudre les dettes/éviter l'expulsion, voire soutenir les efforts des ménages en générant une ressource financière ponctuelle, dégageant du règlement du loyer pour assurer d'autres frais sur la période.

On constate donc, via notre poste d'observation, une intensification des difficultés des ménages locataires du parc privé et dans le même temps, on ne sait pas grand-chose des évolutions des loyers dans le parc locatif privé à part des mouvements très nets (pas massifs mais réguliers sur les territoires) vers des procédés autorisant une hausse brutale des loyers sans régulation opérationnelle : congés pour vente, sorties de conventionnement etc.

Devant ces évolutions ante covid et à la croisée de l'effort financier pour se loger autant que les niveaux de loyers proposés aux personnes dans le parc privé, **l'agence régionale de la Fondation Abbé Pierre a souhaité renouveler son expertise sur les difficultés rencontrées par les ménages dans le parc privé.** La connaissance produite sur le sujet des niveaux de loyers dans le parc privé et de leur évolution et impacts, étant le plus souvent diffuse ou difficile à consolider, la Fondation Abbé Pierre a fait le choix méthodologique de partir de **l'action et des données produites par deux associations partenaires en matière notamment d'accompagnement des ménages locataires en difficultés dans le parc privé (Maison de l'Habitat à Lyon et CRIL dans le Sud-Ardèche).**

L'éclairage régional repose ainsi sur deux explorations menées sur l'année 2021 :



- **Une première sur une analyse de la situation de ménages rencontrant une problématique de logement trop cher/ impayés dans le parc privé, en s'appuyant sur l'évolution des taux d'efforts de ces ménages sur une période d'observation donnée (2007-2020).** Cette période se caractérise par une envolée des prix à la vente avec des effets notables sur les niveaux de loyers. Avec le concours de Loïc Bonneval, chercheur en sociologie au Centre Max Weber à l'Université Lumière Lyon 2 et en partenariat avec la Maison de l'habitat de l'Alpil, ce dernier a interrogé pour nous les données à partir de la question suivante : est-ce que les revenus sont la seule raison des difficultés d'accès au parc privé rencontrées par les ménages modestes ?



- **Une seconde menée par l'agence régionale de la Fondation Abbé Pierre auprès des acteurs locaux en Sud Ardèche sur les difficultés que rencontrent les ménages à très bas revenus à faire face aux prix des logements, malgré un marché détendu mais touché par les effets du développement touristique sur le parc privé à bas loyer.**

La Fondation Abbé Pierre est bien entendu dans son rôle d'interpeller, de soutenir des dynamiques nationales. Elle l'est également pour apporter son concours pour améliorer concrètement la situation des personnes en difficulté et ainsi envisager des expérimentations, des solutions à des difficultés plus structurelles aux côtés d'institutions volontaires. Cette exploration constitue donc pour la Fondation Abbé Pierre, après une première intervention en matière d'aides financières aux ménages, une seconde étape pour agir autrement sur ce sujet du parc privé avec les acteurs au plus près des territoires.

EXPLORATION N°1

PRIX DES LOGEMENTS, TAUX D'EFFORT ET RÉGULATION DES MARCHÉS. REGARD SUR L'AGGLOMÉRATION LYONNAISE

1 - Contexte de l'étude

Il s'agissait pour l'agence régionale de faire le point sur les facteurs de hausse des prix à l'achat et à la location pour nourrir une réflexion à la fois sur les conséquences pour les ménages et sur les mécanismes auxquels il conviendrait d'être plus attentifs à travers des outils de régulation sur un territoire : la métropole de Lyon. Cette étude s'organise en deux temps : une présentation de l'évolution des marchés du logement dans l'agglomération lyonnaise au regard de celle des revenus, puis un focus sur les locataires les plus modestes à propos desquels les bénéfices d'un éventuel encadrement des loyers sont souvent discutés. Ce focus s'appuie sur les données d'observation de la Maison de l'habitat (MDH) tenue par l'Alpil, que nous remercions vivement ici. Nous vous présentons ci-après le travail réalisé par Loïc Bonneval.

2 - L'exploration menée par Loïc Bonneval

(données-clés, analyse des données des locataires et enseignements)

2.1. Prix et loyers dans l'agglomération lyonnaise : données-clés de l'étude

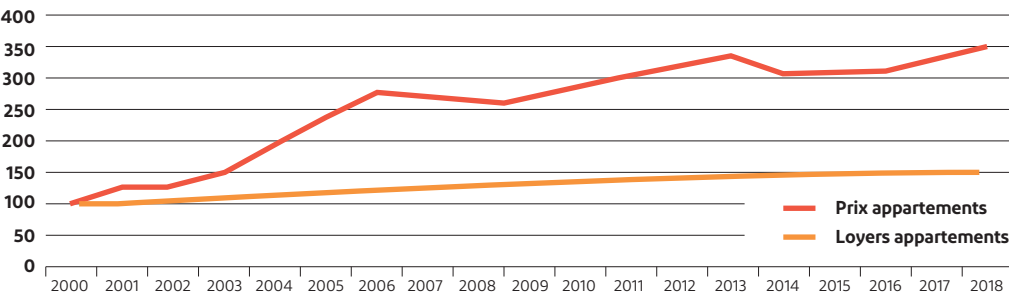
DONNÉE 1

Selon l'INSEE, entre 2007 et 2017, les prix à la vente ont augmenté d'environ 30 %, alors que le revenu médian n'a accru que de 17 %.

DONNÉE 2

ÉVOLUTION DES PRIX ET DES LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS DANS LE GRAND LYON ENTRE 2000 ET 2018

INDICE 100 EN 1999 (PRIX COURANTS)



Données : base PERVAL et OLAP données 2013 à 2020.

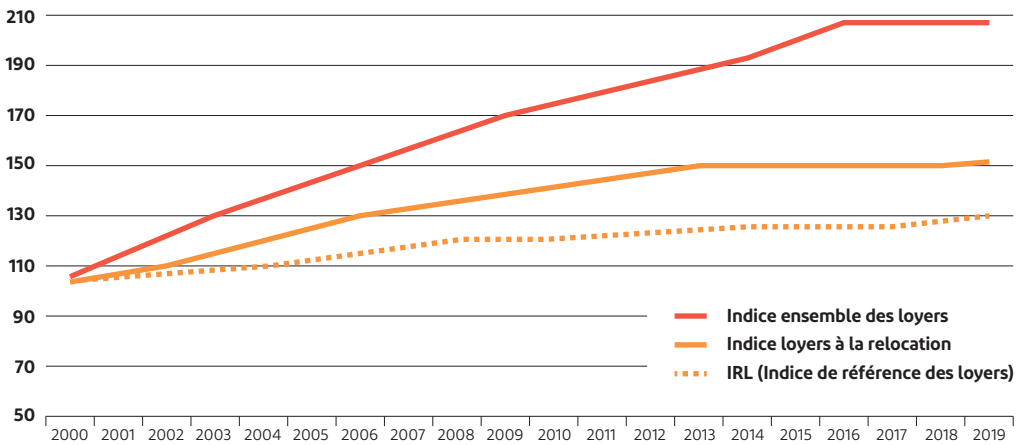
Entre 2007 et 2019 les loyers ont augmenté de 15 %, suivant le revenu médian des ménages (+17 % également). Ils ont peu augmenté depuis 2015.

Données : INSEE Unité urbaine de Lyon, 2020

DONNÉE 3 - LES LOYERS SONT-ILS RAISONNABLES ?

INDICE DE L'ENSEMBLE DES LOYERS ET DES LOYERS À LA RELOCATION

INDICE 100 EN 1999



Données : INSEE

Une évolution de marché marquante depuis 2000 avec un doublement des loyers à la relocation.

2.2. La pression du marché sur les locataires modestes

Entre 2007 et 2017, le revenu du 1^{er} décile (les 10 % les moins riches) n'a augmenté que de 7 %¹, soit moins de la moitié des hausses des loyers (17 %). L'appréciation selon laquelle les loyers suivent les revenus est donc à nuancer : les loyers ont plutôt accompagné les revenus des catégories moyennes que ceux des plus modestes. Qu'ils soient restés dans leur logement ou aient déménagé, ces ménages ont donc été plus fortement affectés par la croissance des loyers que les catégories sociales plus aisées.

On voit donc bien ici de quelle façon l'absence d'un « parc social de fait » fait peser une pression particulière sur les plus modestes. De ce point de vue, **un encadrement agissant même sur de faibles hausses de loyers peut avoir un effet sur la possibilité des moins fortunés de se maintenir ou d'accéder à un logement dans le secteur privé.**

C'est pour cette raison que la suite de cette étude porte plus spécifiquement sur les ménages mis en difficulté par le niveau des loyers, en s'appuyant sur les données de l'observatoire de la Maison de l'habitat (MDH) de l'ALPIL. Une question importante pour une politique des loyers consiste à se demander si les difficultés rencontrées par les locataires sont plutôt imputables à une dégradation de leur situation, notamment après la crise de 2008, ou à la tendance haussière des loyers. Il est difficile de faire la part des choses. Néanmoins, un certain nombre de facteurs conduisent à privilégier la deuxième explication, même si la hausse des loyers a été plus forte avant 2010 qu'après. C'est dans cette perspective que vont être analysées les données de la MDH.

1- Source INSEE : Dossier complet de l'unité urbaine de Lyon, 2020

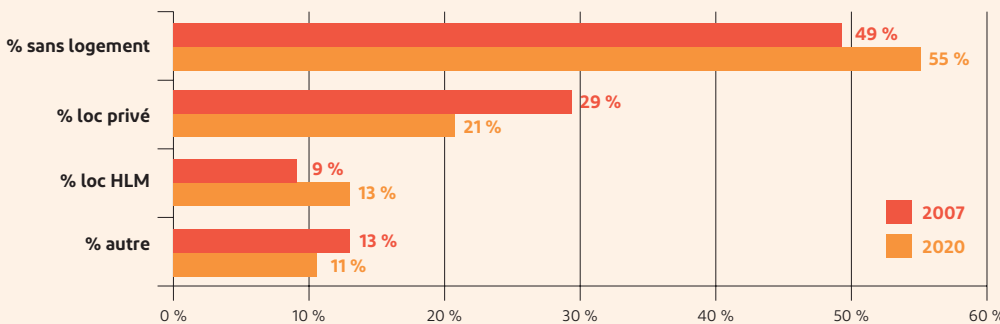
Les locataires mis en difficulté par les hausses de loyers à partir de l'analyse des données du fichier d'accueil des ménages en difficultés de logement de la Maison de l'habitat (MDH)

La MDH constitue un bon point d'observation des situations de mal-logement dans la Métropole de Lyon. Dans un domaine caractérisé par un grand nombre de dispositifs fonctionnant souvent en silos, la MDH accueille des demandeurs dans des situations très diverses allant du sans-abrisme aux difficultés de paiement des loyers. Sans apporter un recensement exhaustif des problèmes liés à la cherté du logement, les observations qu'elle permet de réaliser, renseignent sur la nature des difficultés rencontrées par les ménages concernés.

Un matériau qui concerne plus de 600 ménages locataires en 2007 et en 2020

La MDH accueille des demandes très variées, ce qui, sans prétendre à l'exhaustivité, en fait un point d'observation pertinent de la diversité des formes de mal-logement. Elle recense environ 1 700 nouvelles demandes chaque année même si le nombre de demandes traitées chaque année est en réalité bien plus élevé (autour de 4 000 ménages accueillis) : les ménages sont en effet engagés dans des parcours longs de résolution des problèmes de logement et ceux arrivés une année donnée doivent souvent être suivis plusieurs mois de telle sorte qu'ils apparaissent dans les fichiers des années suivantes. Nous nous sommes ici limités aux ménages locataires arrivés dans l'année, en comparant 2007 et 2020. Les régularités observées d'une année sur l'autre montrent que l'on a bien affaire à des phénomènes structurels et non à des évolutions erratiques. L'échantillon comporte ainsi 1 630 personnes en 2007 et 613 ménages locataires (dont 453 locataires du privé et 160 du parc HLM) et 1 873 en 2020 soient 694 ménages locataires (dont 394 locataires du privé et 300 du parc social). Ces chiffres sont suffisamment importants pour que les tendances aient un sens et puissent être interprétés, mais pas pour décomposer en catégories plus fines que celles traitées ici.

TABLEAU 1 : SITUATIONS DE LOGEMENT DES PERSONNES SOLLICITANT LA MDH EN 2007 ET 2020



En 2007, N=1630 (dont 613 locataires) ; En 2020 N=1873 (dont 694 locataires).

Même si toutes les catégories de ménages sollicitant la Maison de l'habitat peuvent être confrontées aux difficultés dues au niveau des loyers, nous nous focaliserons ici sur les locataires, du privé comme du social.

L'année 2020 est évidemment particulière avec le premier confinement et la conjonction de difficultés sociales et de mesures de protection (mais pas de moratoire des loyers), comme le retard de la fin de la trêve hivernale. Néanmoins, cela se traduit surtout par un effet de calendrier (pic de sollicitations en juin après une baisse en mars-avril) et non par une évolution massive du nombre de nouvelles demandes : 1 893 contre 1 700 en moyenne les années précédentes. Il est donc pertinent de comparer cette année à une autre. On peut penser qu'une partie des conséquences de la crise est retardée du fait des mesures de protection et se fera sentir surtout quand ces dernières s'arrêteront.

On peut voir (tableau 1) que les locataires représentent un bon tiers des demandeurs (38 % en 2007, 33 % en 2020), alors que les personnes sans logement en constituent un peu plus de la moitié. Entre 2007 et 2020, la principale évolution concernant les locataires est la hausse de la part des locataires du parc social, sur lesquels nous revenons un peu plus loin.

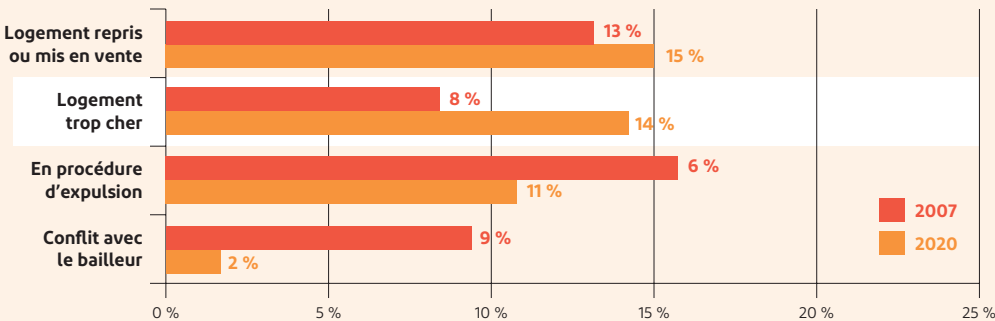
Locataires du privé et HLM ont des profils sociodémographiques assez proches : il s'agit de familles de travailleurs pauvres et/ou précaires, souvent dépendants des aides sociales, et notamment des aides au logement, en dépit de leur activité professionnelle rémunérée. Ils se composent pour les deux tiers de ménages avec enfants (40 % de couples avec enfants et 28 % de familles monoparentales), le tiers restant étant surtout composé de personnes seules (27 %) et de couples sans enfants (5 %). Depuis 2007, c'est surtout la progression de la part des couples avec enfants (de 28 % à 40 %), relativement à celle des personnes seules, qui est notable. Il s'agit majoritairement d'actifs, en emploi (23 % en CDI à temps plein, 20 % dans des formes d'emploi plus précaires), ou en recherche d'emploi (12 % au chômage, 14 % d'allocataires du RSA). On compte également 8 % de retraités, 14 % de bénéficiaires d'une allocation adulte handicapé ou d'une pension d'invalidité, et 9 % vivant d'autres prestations sociales, notamment les prestations familiales. Cette répartition a peu évolué par rapport à 2007. En termes de revenus, ils se situent souvent à la lisière du seuil de pauvreté : le revenu disponible par UC s'élève à 11 808 euros par an pour les locataires du parc privé et à 10 824 euros pour les locataires HLM, soit entre 900 et 1 000 euros par mois pour une personne.

Locataires du privé

Les locataires du privé qui s'adressent à la MDH, le font souvent pour des raisons liées à leur situation personnelle (séparation, violences conjugales, etc.) ou résidentielle (logement insalubre, surpeuplé, etc.) ; mais une part importante met prioritairement en avant des motifs liés à la situation locative (46 % en 2007, 42 % en 2020) : cette proportion est déjà en soi un indicateur de difficultés liées aux rapports de location et aux prix des loyers. Par ailleurs, la plupart, quel que soit leur motif principal pour s'adresser à la MDH, ont des budgets très fortement affectés par le loyer : leur taux d'effort moyen est de 50 %, même en comptant l'aide au logement (sans laquelle il s'approche des 60 %), très loin des 33 % couramment admis comme seuil maximal. Leur taux moyen atteint même des niveaux insoutenables pour plusieurs catégories de demandeurs (tableau 2). Leur situation se complique souvent d'impayés et de dettes locatives. Beaucoup ont fait une demande de logement social, depuis parfois plusieurs années.

Les informations que recueille la MDH ne permettent de saisir qu'imparfaitement la façon dont les ménages font face à ce poids très lourd du coût du logement (quelles dépenses sont sacrifiées, ou à l'inverse prioritaires au détriment du paiement du loyer et au prix d'un alourdissement des dettes locatives) ; mais elles le laissent voir à travers la multiplication de problèmes locatifs : il n'est pas rare que cela conduise à des coupures (téléphone, électricité...), à une absence d'entretien. Les informations recueillies font également état de la pression qui s'exerce sur les ménages concernés, sous forme légale, avec le lancement de procédures d'expulsion, ou non (menaces, insultes...). Le traitement de ces situations semble moins balisé que pour d'autres cas de mal-logement : les ménages concernés peuvent être accompagnés par de l'information et du conseil, mais leur situation donne moins lieu que d'autres à un portage dans des dispositifs ou même à un accompagnement juridique.

TABLEAU 2 : MOTIFS DE DEMANDE LIÉS À LA SITUATION LOCATIVE DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ EN 2007 ET 2020



Les motifs liés à la situation locative ont légèrement évolué entre 2007 et 2020 : on compte moins d'expulsions et de conflits avec le bailleur et un peu plus de logements repris (notamment pour être mis en vente) ou trop chers. Même légère, cette évolution suggère un **effet des logiques de marché, avec une intensification des congés pour vente et des pressions à la hausse sur les loyers** : s'il n'y a pas d'explosion des congés pour vente, ils sont le signe de l'effet continu des tensions sur le marché, bien que peu visible (car donnant lieu à peu d'alertes ou de contre-verse). D'ailleurs, les loyers des locataires du parc privé qui contactent la MDH ont augmenté en moyenne de 21 % entre 2007 et 2020, soit une hausse supérieure à celle de l'ensemble des loyers sur l'agglomération lyonnaise. Le revenu des locataires du parc privé va dans le même sens : leur revenu disponible moyen par UC s'élève en 2007 à 8 928 euros (environ 15 % en-dessous du seuil du premier décile de revenus) et passe à 11 808 euros en 2020 (soit légèrement au-dessus du seuil du premier décile). Entre 2007 et 2020, l'alourdissement du budget logement ne semble pas être dû à un appauvrissement des ménages concernés, ces derniers étant de moins en moins cantonnés aux fractions des plus pauvres, même s'ils restent modestes.

TABLEAU 3 : LOYER ET TAUX D'EFFORT DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ EN FONCTION DU MOTIF DE DEMANDE EN 2007 (N=453)

	Taux d'effort hors aide au logement	Taux d'effort compte tenu des aides au logement	Loyer mensuel moyen
Conflit avec le bailleur	61 %	52 %	872
En procédure d'expulsion	65 %	56 %	735
Logement repris ou mis en vente	44 %	35 %	362
Logement trop cher	74 %	59 %	613
Tous motifs de demande	59 %	49 %	520

TABLEAU 4 : LOYER ET TAUX D'EFFORT DES LOCATAIRES DU PRIVÉ EN FONCTION DU MOTIF DE DEMANDE EN 2020 (N=394)

	Taux d'effort hors aide au logement	Taux d'effort compte tenu des aides au logement	Loyer mensuel moyen
Conflit avec le bailleur	46 %	38 %	639
En procédure d'expulsion	68 %	57 %	631
Logement repris ou mis en vente	54 %	48 %	706
Logement trop cher	85 %	72 %	723
Tous motifs de demande	58 %	50 %	633

Les configurations correspondant aux différents motifs de demandes témoignent également de cette transformation. En 2007, les conflits et expulsions portent sur les locataires ayant les loyers les plus élevés et les taux d'effort les plus importants. C'est l'inverse en 2020. **En particulier, les reprises de logement se font pour des loyers deux fois plus élevés qu'en 2007, témoignant d'une remise sur le marché de logements dont les loyers sont déjà assez proches du niveau moyen.**

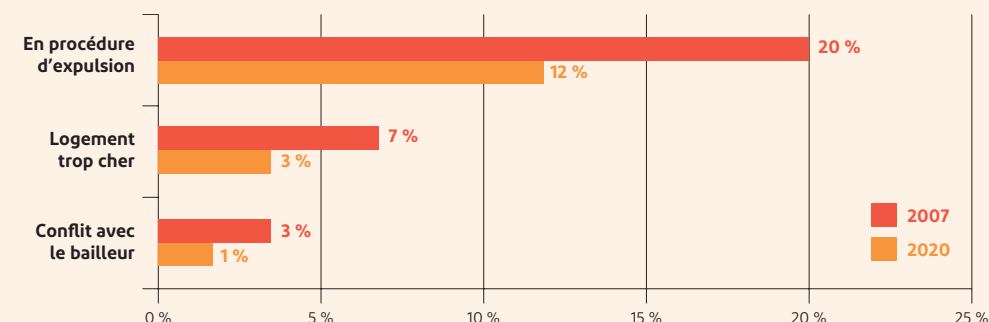
Au total, les motifs pour s'adresser à la MDH qui sont le plus imputables aux pressions du marché locatif (logement trop cher et surtout reprise pour vente) concernent en 2020 des locataires un peu moins paupérisés qu'en 2007, dont les loyers sont plus proches des valeurs moyennes mais dont le taux d'effort est devenu insoutenable. **Dit autrement, le poids du loyer se fait trop lourd pour des ménages moins précaires qu'il y a 15 ans, comme si la poursuite de la disparition du parc social de fait rattrapait des fractions de plus en plus larges de la population.** Il est possible que le ralentissement de la hausse des loyers depuis 2015 ait conduit une partie des bailleurs à procéder à des « rattrapages » des prix de marché sur des logements qui s'étaient maintenus jusque-là dans des gammes de prix basses ou modérées.

Locataires HLM

Le tableau est différent pour les locataires HLM. Leurs motifs de demandes à la MDH sont moins souvent liés à des demandes locatives que par le passé (30 % en 2007 et 16 % en 2020) et plus à des difficultés de mobilité résidentielle (taille du logement notamment) qui renvoient aux files d'attente évoquées ci-après (tableau 5). Les demandes adressées à l'Alpil sont de moins en moins souvent dues à des procédures d'expulsion, alors que la tendance d'ensemble est une hausse des expulsions plus forte dans le secteur social que dans le parc privé. Cette hausse se produit malgré le travail

mené par les organismes de logement social pour adapter leur traitement des contentieux à l'augmentation des impayés ; de fait ils disposent souvent d'assez peu de solutions de relogement pour les personnes dont le loyer est trop élevé.

TABLEAU 5 : MOTIFS DE DEMANDES LIÉS À LA SITUATION LOCATIVE DES LOCATAIRES HLM EN 2007 ET 2020



Contrairement aux locataires du parc privé, ceux du parc social qui contactent la MDH pour des motifs liés à leur situation locative appartiennent de plus en plus à la fraction paupérisée du parc HLM : leur niveau de vie annuel moyen par UC était de 19 524 euros en 2007 (nettement au-dessus du premier décile de revenus) mais n'est plus que de 10 824 euros en 2020, légèrement en dessous du seuil supérieur du 1er décile. Il est également légèrement moins dépendant du niveau des aides au logement. Pourtant leur taux d'effort ne s'est pas alourdi par rapport à 2007 et reste moins élevé que celui des locataires du parc privé, tout en étant proche du seuil considéré comme excessif par l'INSEE, 40 %.

TABLEAU 6 : LOYER ET TAUX D'EFFORT DES LOCATAIRES HLM EN FONCTION DU MOTIF DE DEMANDE 2007 (N=160)

	Taux d'effort hors aide au logement	Taux d'effort compte tenu des aides au logement	Loyer mensuel moyen
Conflit avec le bailleur	39 %	30 %	360
En procédure d'expulsion	57 %	49 %	459
Logement trop cher	63 %	47 %	583
Tous motifs de demande	51 %	41 %	428

TABLEAU 7 : LOYER ET TAUX D'EFFORT DES LOCATAIRES HLM EN FONCTION DU MOTIF DE DEMANDE 2020 (N=300)

	Taux d'effort hors aide au logement	Taux d'effort compte tenu des aides au logement	Loyer mensuel moyen
Conflit avec le bailleur	ns	ns	ns
En procédure d'expulsion	64 %	55 %	524
Logement trop cher	67 %	57 %	665
Tous motifs de demande	46 %	39 %	523

On peut s'étonner du montant très élevé de certains taux d'effort chez les ménages du parc social : notons d'une part qu'ils restent bien inférieurs à ceux du parc privé, et d'autre part qu'ils s'expliquent justement par cet appauvrissement d'une partie des locataires HLM. Les niveaux de revenus des locataires rencontrant ce type de difficultés, sont assez similaires dans le social et le privé, à la frontière du premier décile et du seuil de pauvreté. Toutefois, le contraste des évolutions entre les deux secteurs tend à confirmer **l'importance des dynamiques de marché dans les difficultés locatives rencontrées par les locataires du privé**, difficultés qui ne se résument pas à une dynamique de précarisation.

3 - Conclusion/synthèse des enseignements de cette étude et perspectives

Une augmentation des loyers

- Les loyers des ménages locataires du parc privé analysés ont augmenté en moyenne de 21 % entre 2007 et 2020, soit une hausse supérieure à celle de l'ensemble des loyers sur l'agglomération lyonnaise (+ 15 %).
- Pour les locataires concernés par un congé vente ou reprise, les données analysées indiquent que les reprises de logement se font pour des loyers deux fois plus élevés qu'en 2007, témoignant d'une remise sur le marché de logements aux loyers déjà assez proches du niveau moyen (363 euros de loyer mensuel moyen en 2007, 631 euros en 2020).

Une augmentation des taux d'effort

- Pour ces ménages modestes, le taux d'effort moyen pour se loger est de 54 % en tenant compte des aides au logement (et de 63 % hors aides au logement). En cas de sollicitation pour cause de logement trop cher, les taux d'effort moyens sont supérieurs à 72 % en tenant compte des aides au logement (85 % hors aides au logement).

Un élargissement du spectre des ménages en difficulté

- L'étude montre que **les ménages concernés par un taux d'effort élevé sont moins précaires financièrement qu'en 2007** (11 808 euros de revenu disponible moyen par UC en 2020, contre 8 928 euros en 2007), ce qui permet de conclure que l'alourdissement du budget logement n'est pas dû à un appauvrissement des ménages concernés mais bien à une augmentation des prix du logement privé dans la métropole lyonnaise.

De plus en plus de personnes solvables sont concernées par le loyer trop cher, le congé, les impayés/expulsions et l'impossibilité de se reloger à l'identique dans le parc privé. Cette évolution est confirmée par l'ADIL, non connue comme un poste d'observation des plus démunis mais qui témoigne pourtant de la croissance des sollicitations ces deux dernières années sur les congés vente-reprise et plus récemment sur d'autres phénomènes (ventes à la découpe, surélévation d'immeubles et inquiétudes d'impayés de loyer liés à la crise sanitaire).

Comment on retourne vers le parc privé ?

À l'issue de cette première exploration et des retours d'auditions d'acteurs intervenant sur le parc privé (UNIS, ADIL, etc.), nous formulons deux propositions de travail à ce stade pour démarrer un processus / compléter la dynamique locale autour de l'encadrement des loyers :

PISTE 1 CONNAISSANCE

AMÉLIORER LA CONNAISSANCE ET LE SUIVI DE L'ÉVOLUTION DES TAUX D'EFFORT DANS LE CADRE DE L'OLL

L'Observatoire local des loyers (OLL) pourrait orchestrer une meilleure appréhension de la réalité des taux d'effort en établissant des passerelles avec les associations d'accueil du public (Alpil, ADIL, etc.) qui sont des postes d'observation des évolutions affectant les ménages du parc privé et sont déjà opérationnelles pour alimenter la connaissance des taux d'effort ou seraient d'accord pour développer cette observation (comme l'ADIL). Se donner les moyens de compléter une veille sur les taux d'effort et leur évolution, c'est également se donner les moyens de repérer/capter des gisements de logements avec un loyer qui reste abordable.

PISTE 2 OPÉRATIONNELLE

RENFORCER UNE RÉGULATION PARTANT DES SITUATIONS DE MÉNAGES

La Métropole de Lyon a récemment développé un projet de « brigades logement » sur le parc privé visant à mieux repérer, détecter et traiter les situations moins bien appréhendées par les dispositifs publics (location en Air B&B, marchands de sommeil, etc.).

En parallèle de cette équipe de terrain, les associations ou mairies d'arrondissement qui accueillent du public peuvent repérer dans le cadre de leurs accueils des situations individuelles relevant de ces problématiques (Air B&B loué au mois, marchands de sommeil, sortie de conventionnement, sortie de la loi 48, vente en bloc/à la découpe, etc.) mais manquent de moyens pour traiter la situation collective de fond (derrière une situation de ce type, il y a souvent plusieurs ménages concernés car locataires d'un même immeuble, habitants d'un même quartier parmi les plus attractifs du moment Lyon 4, 1^{er} arrondissement).

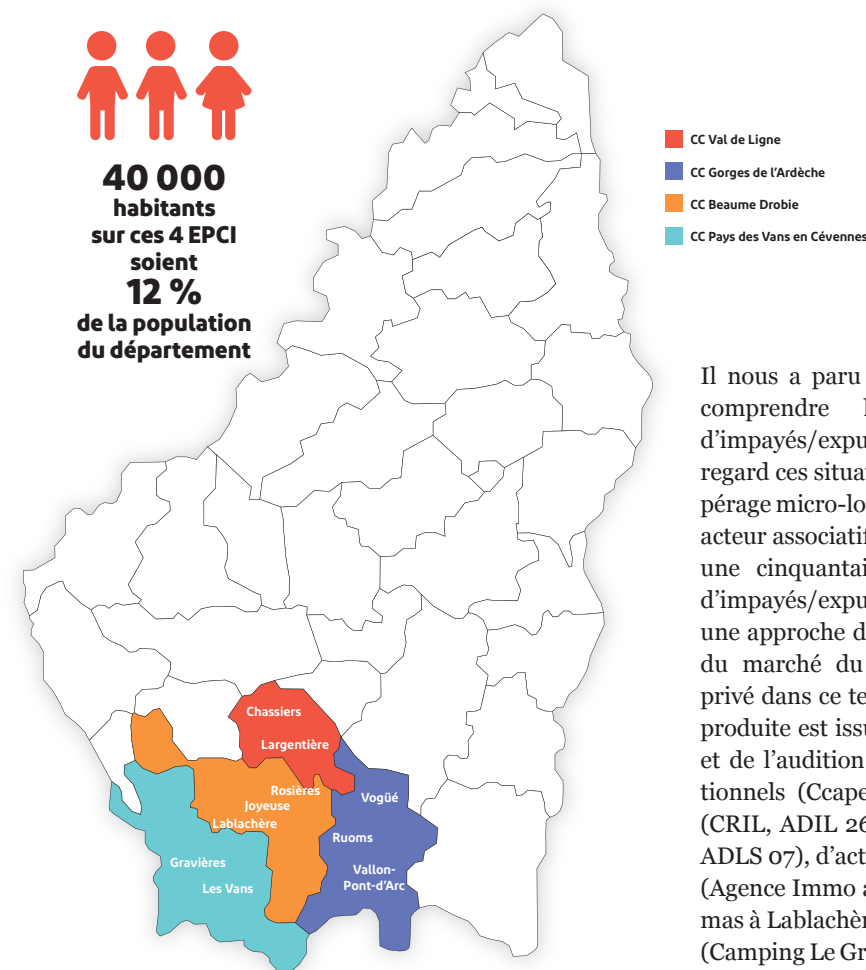
Il pourrait être opportun de réinventer une intervention publique de soutien à l'information et à l'agir des personnes concernées, s'appuyant sur les personnes et le repérage des associations, davantage dans une logique de dynamiques collectives. Sur ce type de profils de ménages, moins en difficultés sociales, les acteurs institutionnels et/ou associatifs ne seront jamais aussi opérationnels que les ménages eux-mêmes.

La Fondation Abbé Pierre pourrait apporter son concours pour renforcer ces logiques renouvelées d'information des locataires (spots d'information, réunion publiques etc) et afin d'apporter un appui à des formes collectives d'agir des locataires reposant sur un renouvellement des outils de l'action publique et de l'action sociale : informer, sensibiliser, appuyer peut apporter du souffle à ces locataires souvent sidérés de découvrir qu'ils n'ont plus de place sur le marché, voire honteux de ne pas parvenir à boucler les fins de mois.

EXPLORATION N° 2 LES DIFFICULTÉS DES MÉNAGES PAUVRES À FAIRE FACE AU PRIX DE LEUR LOGEMENT EN MARCHÉ DÉTENDU DANS LE SUD-ARDÈCHE

1 - Contexte de l'exploration

C'est en apportant son soutien à l'expérimentation du Centre de Ressources Itinérant autour du Logement (CRIL), pôle d'accompagnement à un public en grande précarité sociale porté par l'association du Foyer de l'Oiseau Bleu, que la Fondation Abbé Pierre a pu appréhender les difficultés liées au logement rencontrées par des ménages sur ce secteur, regroupant quatre communautés de communes du Sud de l'Ardèche (Beaume Drobie, Gorges de l'Ardèche, Pays des Vans en Cévennes, Val de Ligne).



Il nous a paru utile pour mieux comprendre les mécanismes d'impayés/expulsion de mettre en regard ces situations issues du repérage micro-local effectué par un acteur associatif (qui accompagne une cinquantaine de situations d'impayés/expulsion par an), avec une approche du fonctionnement du marché du logement locatif privé dans ce territoire. L'analyse produite est issue de la rencontre et de l'audition d'acteurs institutionnels (Ccapex 07), associatifs (CRIL, ADIL 26, Soliha 07, AIVS ADLS 07), d'acteurs du parc privé (Agence Immo aux Vans, SCI Dumas à Lablachère) ou du tourisme (Camping Le Grillou à Rosières).

Les données d'un territoire marqué par la pauvreté

» TAUX DE PAUVRETÉ EN ARDÈCHE DE 14,3 %

bien supérieur sur les 4 EPCI :

22,1 % CC Pays des Vans en Cévennes (dont 25 % sur la commune des Vans)

20 % CC de Beaume Drobie

19,9 % sur CC Val de Ligne

15,7 % CC Gorges de l'Ardèche (dont 19 % commune de Vallon Pont d'Arc)

» PARMI LES MÉNAGES PAUVRES, PLUS D'1/3 SONT LOCATAIRES

Taux département : **28,9 %** - Taux pour AURA : **24,7 %**

39,2 % au sein de la CC du Pays des Vans en Cévennes

dont **42 %** sur la seule commune des Vans

36,2 % sur la CC du Val de ligne

33,6 % sur la CC Beaume Drobie

29,6 % sur la CC Gorges de l'Ardèche

» 3 COMMUNES CONCENTRENT LE PLUS FORT TAUX D'ALLOCATAIRES RSA

15,7 % d'allocataires du RSA à Largentière (CC de Val de Ligne)

9,7 % à Joyeuse

8,2 % à Les Vans

Taux pour l'Ardèche : **4,3 %**

» TAUX DE CHÔMAGE

28 % à Largentière (CC Val de Ligne)

27 % à Vallon Pont d'Arc (CC Gorges de l'Ardèche)

23 % à Joyeuse (CC Beaume Drobie)

Taux département : **14,1 %** - Taux AURA : **11,9 %**

» LE PARC DE LOGEMENT COMPOSÉ AUX 2/3 DE MAISONS ET DE LOGEMENTS DE GRANDE TAILLE (50 % AU MOINS DE T3 ET T4)

» EN MOYENNE 18 % DE RÉSIDENCES SECONDAIRES SUR LE DÉPARTEMENT AVEC DES DISPARITÉS SELON LES EPCI EN SUD ARDÈCHE

26 % sur la CC Val de Ligne

38 % sur la CC Pays des Vans

41% sur la CC Gorges de l'Ardèche

» LE PARC LOCATIF

Sur les 3 communes des Vans, de Joyeuse et de Largentière (qui concentrent le parc ancien sur 3 des 4 EPCI étudiés, environ 50 % d'avant 1970), le parc locatif représente **près de 40 %**, avec **17 %** de vacance sur Largentière et 11 % à Joyeuse.

Ces 3 communes concentrent **1/3 des logements sociaux**. Les 4 EPCI enregistrent **431 demandes pour 106 attributions par an** (sur un total de 355 logements sociaux).

Sources : ADIL 26 / INSEE (données 2017, 2018 pour le RSA et 2021 pour demande logement social)

2 - La fragilité des ménages menacés d'expulsion : ce que nous enseigne l'action locale du CRIL

L'action du Centre de Ressources Itinérant autour du Logement (CRIL)

Source : rapport d'activité 2020 - 48 ménages accompagnés

Le CRIL est un service visant à répondre aux difficultés liées au logement (impayés, expulsions, recherche de logement, conflits bailleur/locataire, indécence ou habitat indigne, etc.) rencontrées par des personnes en grande précarité, isolées et le plus souvent en rupture avec les services sociaux. Le CRIL se donne également comme objectif d'encourager et de mobiliser le parc privé sur un secteur pauvre en logements sociaux (entre 3,5 % et 7,5 % de logements locatifs sociaux dans les résidences principales en 2019²).

Membre de droit de la Ccapex, le CRIL accompagne les publics à deux niveaux de la procédure : commandement de payer et commandement de quitter les lieux. L'accompagnement prend fin quand la procédure est annulée, quand toutes les démarches sont en place pour que le ménage évite l'expulsion locative.

À la différence de l'action sociale de secteur, **l'association intervient de manière peu formalisée (pas de durée dans le temps, ni d'engagement) auprès des personnes dont le profil se caractérise majoritairement par des difficultés économiques et sociales et une absence de lien avec les travailleurs sociaux**. Ces ménages sont essentiellement repérés via deux entrées :

- dans la moitié des situations, par la Ccapex via l'entrée procédure d'expulsion (et suite à la non réponse aux courriers)

- dans 31 % des cas, via la rencontre informelle de ces ménages avec le CRIL lors des permanences hebdomadaires que tient l'association aux Restaurants du cœur à Largentière et aux Vans. Exceptionnellement l'orientation se fera via la mairie, une référence santé (CMS) ou RSA.

En 2020, le CRIL a accompagné 48 ménages avec une forte sollicitation sur le secteur des Gorges de l'Ardèche (17 accompagnements) et Les Vans (13 accompagnements) contre 9 sur la Beaume Drobie et 9 sur le secteur de Val de Ligne. **Ces 48 situations représentent les 2/3 des situations enregistrées et traitées par la Ccapex 07 sur les 4 EPCI en 2021.**

La majorité des personnes accompagnées sont des personnes isolées et doivent assumer seules la totalité des dépenses liées au logement. En 2020, le CRIL a accompagné 17 femmes (dont 5 femmes isolées avec enfants), 28 hommes et 3 couples. La tranche d'âge la plus représentée est celle des 40 à 60 ans.

Près de 54 % des personnes sont bénéficiaires du RSA/AAH. 23 % sont en situation d'emploi précaire (saisonniers, temps partiel, auto-entrepreneurs). Elles ont des difficultés de mobilité au sein de leur territoire de vie (absence ou mauvais état du véhicule, perte du permis de conduire du fait de conduites addictives). Plus de 40 % de ce public présente une problématique de santé qui nécessite des soins avant toute autre démarche.

2 - À titre de comparaison, cette part de logements sociaux dans le total des résidences principales est quatre fois supérieur sur la Métropole de Lyon, pour s'établir à 20 %.

Quelle est la nature du logement occupé par ces personnes et quelles sont leurs difficultés liées au logement ?

Sur les 48 ménages accompagnés, **73 % des situations concernent le parc privé et à peine 21 % le parc social** (dont 3 des 10 situations accompagnées de ménages locataires d'un logement communal en gestion municipale)³.

Les logements proposant un loyer peu cher sont souvent indécents et énergivores avec des désordres observés de façon régulière sur le parc occupé (problème d'isolation des murs, chauffage électrique, problème d'humidité, etc.). De son point d'observation, le CRIL retient que les bailleurs privés restent frileux à louer des logements aux personnes sans emploi ou sans garant. Si le taux d'effort logement reste globalement correct (en général bien moins du tiers des ressources quand l'aide au logement est en place), le coût énergétique de ces logements - très souvent vétustes - semble être un point de difficulté important pour ces ménages⁴. Les dettes et régularisations de charges mettent les ménages en difficulté, le FSL énergie (FUL) n'apporte pas d'aides financières aux ménages occupants des passoires thermiques⁵, l'association observe ainsi quelques situations où la personne se chauffe autrement qu'avec l'équipement du logement (installation de radiateurs à bain d'huile notamment).

Sur les 48 accompagnements, 29 relèvent d'un maintien dans le logement et 19 de l'accès au logement ou du relogement. Pour la moitié des situations, une solution de maintien ou de relogement a effectivement été trouvée.

L'association, à partir du poste relogement dans le parc privé, repère tout récemment une augmentation certaine des loyers sur des communes touristiques, devenues assez prisées pendant ou à l'issue du confinement : les Vans, Joyeuse, Rosières.

3 - Les proportions sont similaires sur l'ensemble des situations Ccapex repérées (71 % de ménages issus du parc privé et 29 % du parc social, soit un peu plus de situations du parc social).
4 - Nous disposons de très peu de données directes permettant de qualifier ce sujet. Les seules données dont nous disposons pour approcher les difficultés, relèvent de de l'importance du parc d'avant 1970 sur le territoire des 4 EPCI (avant normes énergétiques applicables) : 48 % sur la CC Beaume Drobie, 35 % sur la CC Gorges de l'Ardèche, 47 % sur la CC Pays des Vans en Cévennes et 51 % sur la CC Vals de Ligne (données de l'INSEE 2017 traitées par l'ADIL 26), soit quasiment 1 logement sur 2.
5 - Concerne les logements en étiquette G ou F.

3 - Un parc locatif privé majoritaire sur les quatre EPCI par rapport au parc social

Le parc de logements du territoire se caractérise par son ancienneté, une part de logements locatifs de près de 30 %, et une faible proportion de logements sociaux concentrés sur certaines communes avec un taux de vacance important.
Les quatre EPCI enregistrent une moyenne de 28 % de locataires (31 % sur le département) avec de très fortes proportions sur les communes de Vallon Pont d'Arc (35 %), de Joyeuse CC Beaume Drobie (40 %) ou encore des Vans (40 %) et Largentière (45 %). Joyeuse et Largentière sont par ailleurs des communes enregistrant le parc de logements le plus ancien des EPCI, avec respectivement 50 % et 62 % du parc privé datant d'avant 1970. La vacance y est importante et frappe les communes en déprise comme Largentière (17 %) et des communes plus touristiques (exemple des Vans qui connaît un taux de vacance de logements de 14 %).

Le territoire est faiblement doté en logements sociaux

Il y a peu de grosses communes et donc le cadre de l'article 55 de la Loi SRU ne s'applique pas. Quatre communes seulement sont dotées de logements sociaux et concentrent les 355 logements de ces 4 EPCI. Le volume de demandes HLM actives reste faible (431 demandes annuelles) et l'accès au logement social marginal (environ 106 ménages accèdent à un logement social chaque année)⁶.

PART DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES 4 TERRITOIRES DE L'ÉTUDE

	% de logements sociaux dans les résidences principales (RP) - 2019	Communes au sein de ces EPCI concentrant le logement social	Nombre de logements sociaux dans les résidences principales (RP) - 2019
CC Beaume Drobie	3,5 %	Joyeuse	51 LLS soit 6,9 % des RP
CC Gorges de l'Ardèche	4,7 %	Vallon Pont d'Arc	75 LLS soit 6,7 % des RP
CC Pays des Vans en Cévennes	4,3 %	Les Vans	101 LLS soit 7,9 % des RP
CC Val de Ligne	7,5 %	Largentière	128 LLS soit 17,7 % des RP

Source : ADIL 26, 2019

Hors location saisonnière, le logement du parc privé à la location sur ces territoires se caractérise par un manque de petits logements (studio, T1, T2).

TYPLOGIE DES LOGEMENTS DU PARC LOCATIF PRIVÉ DANS LES 4 TERRITOIRES DE L'ÉTUDE

	Parc privé Part des logements T1/T2	Parc privé Part des logements T3/T4
CC Gorges de l'Ardèche	9 %	55 %
CC Beaume Drobie	9 %	51 %
CC Pays des Vans en Cévenne	11 %	53 %
CC Val de Ligne	9 %	50 %

Source : INSEE 2017

6 - Données SNE traitées ADIL 26, 2021.

Ils sont essentiellement localisés en centres-bourgs des principales communes de ces EPCI et se caractérisent par un faible niveau de performance énergétique (la régie principalement implantée sur le territoire loue surtout des logements en étiquette F). Selon les retours de professionnels de la location comme de l’accompagnement des ménages⁷, ce parc de logements privés se caractérise par des **problèmes d’isolation de murs en pierre et un chauffage la plupart du temps assuré via des convecteurs électriques anciens et peu performants**.

En matière de données concernant la qualité du parc de logements privé, les quatre EPCI enregistreraient 988 logements potentiellement indignes, soit 19 % des 5 200 situations estimées au total à l’échelle du département. Sur les quatre EPCI, les communautés de communes du Pays des Vans en Cévennes et Beaume Drobie sont particulièrement touchées et concentrent à elles seules les 2/3 du parc potentiellement indigne. L’ancienneté de ces données dénote une sous-évaluation du phénomène d’indécence et d’habitat indigne caractérisant ces logements sur le territoire.

PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE DANS LES 4 TERRITOIRES DE L'ÉTUDE

	Nombre de logements potentiellement indignes
CC Gorges de l'Ardèche	189
CC Beaume Drobie	299 (30 % du total de logements sur les 4 EPCI)
CC Pays des Vans en Cévenne	372 (38 % du total de logements sur les 4 EPCI)
CC Val de Ligne	128
Total EPCI	988
Total Ardèche	5 200

Sources : données Filocom 2013

Les niveaux de loyers des ménages repérés par la Ccapex sont en moyenne plutôt faibles (490 €/mois) et équivalents dans le parc public et privé, et d’un territoire à l’autre. Les niveaux d’endettement s’inscrivent dans une fourchette allant de 650 € à 7 000 €, également assez équivalents entre les deux parcs. Les locataires du parc privé en difficulté sur des communes fortement marquées par le développement touristique (Vallon, Joyeuse, les Vans et Rosières) représentent un tiers des situations de la Ccapex sur ces 4 EPCI.

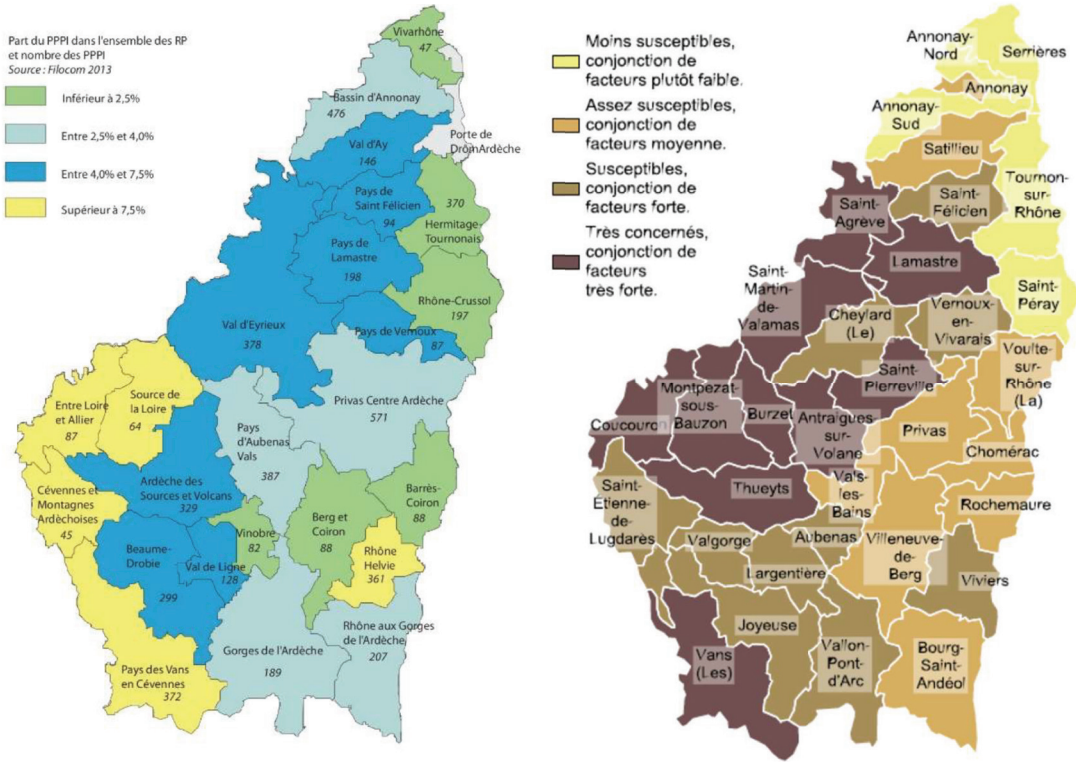
Plus globalement les situations d’impayés et procédure émanant de communes de ces 4 EPCI pèsent pour 10 % des situations du département traitées en Ccapex. Plus de la moitié des situations concernent les villes principales de ces EPCI (Les Vans, Vallon Pont d’Arc, Joyeuse, Lablachère et Largentière).

En matière de prix, le territoire propose des niveaux de loyers bien inférieurs à ce que proposent les trois métropoles de la région (Lyon, Grenoble et Clermont-Ferrand). Un T3 du parc privé coûte en moyenne 240 € de moins sur le territoire que sur l’agglomération lyonnaise, 200 € de moins que sur l’agglomération grenobloise et 80 € de moins que sur l’agglomération clermontoise.

Pour autant certaines communes plus touristiques (Les Vans, Joyeuse, Rosières) connaissent à l’issue de la crise sanitaire des loyers en hausse.

7 - Agence IMMO aux Vans, société SCI Dumas et le CRIL.

PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE ET PRÉSOMPTION DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



Source : ADIL 26. Les données du PPPI proviennent du fichier Filocom 2013. Elles s'appuient sur les anciennes EPCI.

Le sud de l'Ardèche est un territoire attractif sur le plan du tourisme

De l’observation des acteurs rencontrés, le parc locatif privé à louer est très restreint et connaît peu de rotation depuis la crise COVID. Le développement touristique s’accompagne d’une tendance à la réduction du parc locatif privé à bas loyer. Le niveau des loyers augmente en particulier sur les communes des Vans, de Joyeuse et de Rosières, du fait de la pression d’une demande nouvelle émanant de personnes qui viennent pour s’installer en télétravail et recherchent une location permanente (catégories des classes moyennes).

Les travailleurs sociaux considèrent globalement qu’il est difficile de trouver des logements abordables pour leurs publics sur ce territoire. Lorsqu’ils le sont, les logements sont de mauvaise qualité.

En ce qui concerne les bailleurs privés sur le territoire, les acteurs rencontrés dessinent un profil de petits propriétaires, plutôt isolés et peu informés

De manière générale, la Ccapex constate que les propriétaires bailleurs méconnaissent les dispositifs assurantiels, qu'ils soient payants ou gratuits. Ils restent isolés et peu regardants, l'enjeu de l'information des propriétaires privés est important (il sera intégré aux futures missions du chargé de mission prévention des expulsions créé par la DIHAL sur certains territoires dont l'Ardèche).

Les professionnels locaux intervenant sur la mobilisation du parc privé sur le territoire exploré (Agence Immo, SCI Dumas et AIVS) renseignent, dans le même temps, sur la coexistence de marchés/niches différents, autant que sur le profil des propriétaires :

- L'agence Immo intervenant plutôt sur le secteur Vans/Ruoms (1 000 logements incluant l'agence d'Aubenas) avec un parc de logements sur les quatre EPCI peu cher mais la plupart du temps énergivore et en mauvais état d'isolation, avec principalement du chauffage électrique (étiquette F). Ces logements sont majoritairement possédés par des propriétaires bailleurs qui ont peu de moyens (le loyer paie l'EPHAD pour quelques-uns). Les trois quarts des propriétaires disposent d'un ou deux biens avec un revenu moyen. Le loyer est un revenu complémentaire pour des personnes âgées, voire parfois un investissement pour l'avenir.
- La SCI Dumas intervenant sur le secteur des Vans / Joyeuse/Largentière (300 logements dont 70 sur le secteur des Vans, essentiellement T1/T2) sur un parc de logements peu dégradés mais énergivores et peu qualitatifs (logements peu lumineux, mal agencés, etc.), propriétés de personnes plus aisées, n'habitant pas toujours sur le territoire et recherchant une gestion sécurisée pour encaisser les loyers sans en assumer la gestion en direct.
- L'AIVS enfin intervenant sur les EPCI avec un parc constitué de 27 logements, caractérisé par des logements peu chers en étiquette C, mais avec un parc plus rare, détenu par des propriétaires modestes d'un ou deux biens. Le loyer est un revenu complémentaire pour des personnes âgées, qui permet là aussi de financer le coût d'un établissement pour personnes âgées. Parfois, il est un investissement pour l'avenir.

Le CRIL de son côté enregistre, via l'accompagnement des locataires, un profil de propriétaires plutôt issus des classes moyennes détenant un ou plusieurs logements, dont ils gèrent en direct la location autant que la situation d'impayés (avec des pratiques polarisées : soit d'assignation rapide avec la volonté d'aller au bout, soit d'écoute et de recherche de solutions avec l'association et le locataire). Les propriétaires résident fréquemment à proximité de leur locataire (habitent au-dessus, dans un logement voisin ou encore dans la même commune).

Du point de vue des acteurs, la location saisonnière sur ces territoires constitue un autre segment du marché dont les caractéristiques et les effets sur le parc local du logement, les prix etc. restent peu étudiés.

Quelques données sur le profil des logements et des propriétaires à partir des données de l'AIVS ADLS 07 (à fin décembre 2021).

Parc de 27 logements sur les 4 EPCI (sur un total de 197 logements en Ardèche) :

- 59 % des logements avec un mode de chauffage électrique (le reste : fuel, gaz, bois).
- Une majorité de propriétaires avec plusieurs biens (plutôt 2 ou 3, exceptionnellement 4 ou 5), seuls 3 logements sont l'unique bien du propriétaire.
- 52 % de propriétaires investisseurs (ayant acheté pour louer) et 48 % de propriétaires ayant hérité d'un bien familial qu'ils louent.

4 - Le parc privé bas de gamme joue une fonction de parc social de fait

Les données 2021 issues de la Ccapex de l'Ardèche semblent montrer que le parc locatif privé joue un rôle d'accueil des ménages en précarité sur le territoire.

Parmi les 59 ménages qui ont été suivis en Ccapex en 2021, suite à des difficultés de paiement de loyer et l'engagement d'une procédure d'expulsion, une grande majorité (76 %) habitent le parc privé. C'est dans les Gorges de l'Ardèche (35 %) et le Pays des Vans (35 %) que le plus grand nombre de ménages rencontrent des difficultés dans le parc privé.

MÉNAGES SUIVIS PAR LA CCAPEX DE L'ARDÈCHE EN 2011

	Ménages habitant le parc privé	Ménages habitant le parc public	Total ménages suivis en Ccapex
CC Beaume Drobie	9	2	11
CC Gorges Ardèche	19	2	21
CC Pays des Vans	15	6	21
CC Val de Ligne	2	4	6
TOTAL 4 EPCI	45	14	59

Source : Ccapex 07, données 2021

En matière d'occupation du parc privé, l'analyse des données 2021 d'activité du CRIL (19 nouvelles situations rencontrées et accompagnées à septembre dernier) permet de creuser davantage les difficultés et profils de ces ménages du parc privé.

Situations de logement des ménages accompagnés par le CRIL en 2021

- La part des locataires du parc privé en difficulté parmi les ménages accompagnés par l'association, passe de 73 % à 89 % entre 2020 et 2021.
- Sur ce parc occupé, **37 % des ménages se trouvent dans des statuts précaires (absence de bail, squat de logement, location saisonnière de gîte, occupation de locaux commerciaux, bungalows au camping, occupation d'une résidence secondaire contre services au propriétaire).**
- Concernant les difficultés des ménages accompagnés : **67 % de dettes (dont des dettes de fluides, électricité ou eau du fait de factures très importantes), 18 % de recherche de logement liés à une occupation sans statut ou précaire, 6 % liés au désordre d'un logement privé dégradé ou indigne et 6 % relatifs à des problèmes administratifs** (pas d'ouverture de droits CAF etc. ou rupture de droits CAF, RSA ou MSA, chômage, etc.). L'association repère que les conflits propriétaire-locataire ne durent pas, la plupart des ménages quittant le logement très rapidement avant le déclenchement d'une procédure d'expulsion.
- Pour l'ensemble des situations, les demandes de logements sociaux ne sont pas faites (voire le plus souvent pas recherchées du fait de la rareté et de l'ancienneté du parc). Il est à noter que, **dans plus d'une situation sur deux, les démarches élémentaires de droit commun en matière d'accès aux droits et de prévention des impayés/expulsion ne sont pas mises en œuvre : pas d'échéancier, pas de dossier FUL, problèmes d'ouverture de droits sociaux (42 % des situations).**

Ces ménages sont pour les 2/3 des personnes isolées, avec 1/3 de couples ou binômes de location. Dotés de faibles ressources (RSA en majorité, petite retraite ou minimum vieillesse ou AAH) même si certains sont salariés ou au chômage, ils habitent plutôt dans les gros bourgs du Sud Ardèche (Les Vans, Joyeuse, Lablachère, Maisonneuve), soit dans des maisons de village au-dessus de commerces, soit dans des villas, maisons ou gîtes appartenant à des propriétaires locaux parfois à des propriétaires de résidence secondaire habitant loin et qui louent en direct.

Leurs solutions de logement sont souvent précaires pour plusieurs raisons : soit parce qu'ils ont organisé **des solidarités fragiles** (mère/fils à travers un bail unique, occupation sans bail), soit parce que **les logements qu'ils louent sont en mauvais état ou énergivores**, soit encore parce que **le logement est inadapté à leur modèle économique** (cultiver un jardin par exemple) ou encore parce qu'ils optent pour des usages temporaires de logements dédiés au tourisme (gîtes, campings notamment).

Pour un tiers des ménages, une solution de maintien par traitement de la dette ou réalisation de travaux est mise en place. Pour ceux qui doivent être relogés en revanche, l'accès au logement reste difficile sur le territoire parce que les demandes de logement social n'aboutissent pas (en particulier pour des personnes isolées) et que les solutions dans le parc locatif privé sont rares et les acteurs peu

nombreux (faible présence de l'AIVS ADLS sur le Sud Ardèche). Via le partenariat développé par le CRIL, seuls quelques agents immobiliers se mobilisent pour rendre possible l'accès au logement dans le cadre d'un système facilité pour des ménages précaires (garantie FUL etc.) **notamment à Lablachère et Largentière sur un parc privé de centre-bourgs le plus souvent peu prisé (peu lumineux, mal agencé, avec un chauffage assuré par des convecteurs électriques peu performants).**

La demande de logement social sur le territoire en 2021 révèle, malgré tout, les difficultés rencontrées par les ménages occupants du parc privé, puisque près d'un demandeur sur deux est locataire ou occupant d'un logement du parc privé et 14 % des demandeurs rencontrent une problématique de loyer trop cher.

SITUATIONS DE LOGEMENT DES DEMANDEURS HLM DU SUD ARDÈCHE EN 2021

EPCI Sud Ardèche	Nombre de demandes actives	Nombre de demandes provenant du parc HLM	Nombre de demandes provenant du parc privé	Demandes pour motif "loyer trop cher"
CC Val de Ligne	59	15	23	7
CC du Pays de Beaume-Drobie	114	12	60	13
CC Pays des Vans en Cévennes	93	20	42	17
CC des Gorges de l'Ardèche	192	37	73	27
	458	84	198	64
	100 %	18%	43%	14%

Source : Données SNE 2021 traitées par l'ADIL 26

5 - Des outils de régulation à faible impact pour les locataires

Nous avons vu que le parc privé jouait une fonction de parc d'accueil pour des ménages isolés et précaires. L'action du CRIL en matière de prévention des expulsions, en articulation fine avec la Ccapex 07 sur ces quatre EPCI du Sud Ardèche, montre que le parc privé constitue également (et malgré sa faible qualité voire son indécence) le principal parc de relogement pour ces ménages isolés.

L'action du CRIL se situe en médiation auprès de ménages paupérisés, isolés, recourant faiblement à leurs droits. Ceux-ci sont conseillés et soutenus dans le maintien, ou appuyés dans une mobilisation de solutions relativement peu institutionnalisées qui relèvent majoritairement du parc privé : recours à une agence immobilière sur les Vans qui accepte les garanties FUL (CC Pays des Vans en Cévennes), un gestionnaire locatif à Joyeuse/ Les Vans et Largentièrre (3 des 4 EPCI de notre exploration) peu regardant sur le profil des demandeurs et ne demandant pas de frais de gestion, des gestionnaires de gîtes qui louent ponctuellement, un camping à Rosières qui accepte la location au mois avec ouverture de droits APL (CC Gorges de l'Ardèche). Le parc social ne constitue pas réellement une réponse locale sur ces EPCI : faiblesse de dotation ou parc ancien et vétuste (comme c'est le cas à Largentièrre, la commune la plus dotée en parc social) et ainsi très peu demandé, faiblesse de l'offre nouvelle etc.

Ainsi, l'association est conduite à tricoter des solutions ajustées avec les moyens du bord, soit via des solutions durables, soit via des solutions qui le sont moins (gîtes, camping, etc.), partant des personnes et dans le cadre d'un partenariat non institutionnel mais de confiance autour du traitement et de l'accompagnement de celles-ci. **L'accès sans délai, l'immédiateté et quelquefois la souplesse dans la mobilisation de ces réponses concrètes dans le parc privé pour les personnes constituent le principal atout de ces solutions.**

L'importance du parc privé comme solution d'habitat pour des ménages précaires suppose de recenser les mécanismes régulateurs mis en œuvre sur le territoire autour de ce gisement qui constitue, on l'a vu, autant une solution pour ces ménages (accès immédiat, parc bas de gamme peu cher, etc.) qu'un problème (logements peu performants, énergivores voire indignes).

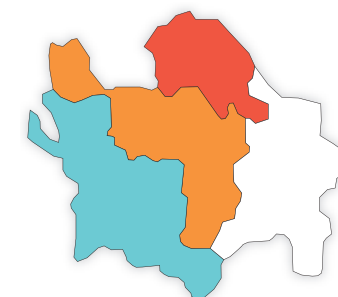
Comment expliquer l'importance du bricolage de réponses habitat pour ces ménages modestes occupants du parc privé sur ce territoire ?

Il existe sur le territoire Sud Ardèche des outils qui permettent de micro-régulations dans le rapprochement offre-demande sur le parc locatif privé, mais dont les interventions et résultats restent faiblement opérationnels. Ces outils régulateurs relèvent de quatre entrées principales : requalifier le parc, mobiliser de l'offre, encadrer les prix et articuler l'action sociale et les dispositifs institutionnels habitat.

A - Requalifier le parc

UNE BONNE COUVERTURE DU TERRITOIRE PAR DES OPAH MAIS DES RÉSULTATS OPÉRATIONNELS CONTRASTÉS

Le territoire est bien couvert par des OPAH (3 des 4 EPCI). Sur la CC Gorges de l'Ardèche, les dispositifs institutionnels de réhabilitation de logements du parc privé fonctionnent plutôt en diffus, sur de l'intervention en matière de non décence et de lutte contre l'habitat indigne.



OPAH DE BEAUME DROBIE

- 2018-2021, prolongée jusqu'au 30/04/2022
- 19 communes de l'EPCI
- Objectifs classiques (autonomie/énergie/lutte contre l'habitat indigne/conventionnement)
- 34 % des objectifs atteints avec les propriétaires bailleurs

OPAH DU PAYS DES VANS EN CÉVENNE

- 2018-2021 (prolongée jusqu'en 2023)
- 15 communes de l'EPCI
- Objectifs classiques (autonomie/énergie/lutte contre l'habitat indigne)
- 14 % des objectifs atteints (soit 1 situation traitée) avec les propriétaires bailleurs

OPAH CENTRE-BOURG DU VAL DE LIGNE

- 2017-2023
- Centre-Bourg Largentièrre + 10 communes de l'EPCI
- Objectifs classiques (autonomie/énergie/lutte contre l'habitat indigne)
- + objectifs spécifiques liés à la revitalisation du centre-bourg porté par la commune de Largentièrre
- 76 % des objectifs atteints avec les propriétaires bailleurs (avec une différence marquée sur le centre-bourg de Largentièrre où 110 % des objectifs sont atteints contre seulement 23 % hors centre-bourg)

Pour autant, en ce qui concerne le segment propriétaires bailleurs, les résultats sont faibles (exceptés pour l'OPAH de la CC Val de Ligne où 61 % des objectifs sont réalisés auprès des propriétaires bailleurs, en particulier en situation d'habitat indigne).

On notera sur la CC du Pays des Vans, que sur un objectif total de 36 réhabilitations en direction de propriétaires bailleurs, aucun dossier n'a été instruit sur la période 2018-2021 de l'OPAH.

Ces OPAH restent assez larges et peu ciblées, alors que le parc privé dégradé se concentre dans les centres-bourgs.

Le système local d'acteurs reste faiblement organisé pour donner une force opérationnelle à ces OPAH. Aujourd'hui, entre le niveau des moyens mobilisables par les EPCI (fort turn-over des chargés de mission), un faible portage politique, une faible articulation entre l'action logement qui produit et réhabilite les logements et l'action sociale, les OPAH ont une faible portée opérationnelle : 5 à 6 visites indécence par an sur les 3 OPAH, et de très faibles résultats en conventionnement (aucun sur l'OPAH des Vans) ou hors dispositif (cf. Largentièrre).

B - Mobiliser de l'offre

LES OUTILS DE LA MOBILISATION D'UNE OFFRE DANS LE PARC PRIVÉ RESTENT CONFIDENTIELS

Le Sud-Ardèche est un territoire où la politique du Logement d'abord reste confidentielle, notamment du point de vue de l'offre (dotation et création d'offres via les pensions de familles et l'intermédiation locative (IML) sur le parc privé). Avec 60 places en IML créées depuis 2018, l'Ardèche se situe à l'avant-dernier rang des territoires ayant créé des solutions logements en IML, juste devant le Cantal (42 places). L'offre en pension de famille sur le département a permis de passer de 78 places en 2016 à 117 places pour l'ensemble du territoire plutôt localisées au nord du département à l'exception de la pension de Famille Les Vans⁸. La seule action annuelle CRIL/Ccapex en Sud-Ardèche atteste des besoins annuels en matière de solutions habitat adaptées aux ressources voire aux difficultés sociales rencontrées par les ménages occupants du parc privé.

L'outil AIVS créé en 2009 (ADLS 07) gère en mandat de gestion 230 logements privés en direct appartenant à des propriétaires privés, en ciblant les logements sans travaux et ayant une étiquette énergétique d'au moins C. L'ADLS 07 a ainsi mobilisé son parc dans ce cadre, plutôt dans la vallée du Rhône (Le Teil ou La Voulte), en Ardèche centre (Privas), plus marginalement en Ardèche Sud. Cet outil reste en effet peu opérant dans les 4 EPCI du Sud Ardèche sur lesquels le parc vacant de logements privés potentiellement mobilisable, se situe plutôt dans des catégories énergétiques basses (largement supérieures à C).

LOGEMENTS MOBILISÉS PAR L'AIVS ADLS 07

	Nombre de logements	Nombre de logements par commune de l'EPCI
CC Val de Ligne	8	Vogue (5), Ruoms (2) et Saint Remèze (1)
CC du Pays de Beaume-Drobie	3	Joyeuse (3)
CC Pays des Vans en Cévennes	3	Gravières (2) et Chambonas (1)
CC des Gorges de l'Ardèche	13	Largentière (11), Chassiers (1) et Rocher (1)

Source : ADLS 07, Décembre 2021

Par ailleurs, la captation de ces logements vacants est peu efficace, compte tenu de l'éloignement de la structure par rapport aux territoires enclavés du Sud Ardèche (le siège de l'ADLS est à Privas) mais aussi du fait des modes de rapprochement offre-demande (via le fichier de la demande dans le parc social qui est la référence pour l'ADLS) qui ne sont pas fondés sur un rapprochement fin avec la demande exprimée localement (et enregistrée par les travailleurs sociaux des CMS, des associations, etc.). Ainsi lorsque les logements sont captés, ils ne trouvent pas toujours preneurs.

8 - 4 Pensions de famille à Toulaud, Annonay, Aubenas et aux Vans.

DEUX TÉMOIGNAGES COMPLÉMENTAIRES ET ISSUS DU PARTENARIAT AVEC LE CRIL TRADUISENT UNE ORGANISATION LOCALE DE RÉPONSES AUX MÉNAGES, BRICOLÉES SUR UN GISEMENT DE SOLUTIONS INTERMÉDIAIRES OU PÉRENNES.

Une forme de gestion locative adaptée, ajustée pour des ménages modestes, dans un parc à loyers accessibles sur les communes de Joyeuse, les Vans et Largentière : l'activité de la SCI de M. Dumas.

Monsieur Dumas exerce une activité de gestionnaire, en lien avec l'étude d'huissier de sa femme dans le vieux Joyeuse, Les Vans et Largentière. Son parc est constitué de 300 logements en tout, dont 70 logements dans le secteur des Vans, essentiellement du F1 ou F2, avec un loyer moyen de 450 €. Son parc est plutôt en bon état général, hormis 2 ou 3 studios difficiles à louer du fait de leur situation peu attractive. Le mode de chauffage des logements reste le point faible (pas de radiateurs à inertie).

Il exerce son activité par voie d'annonces sur internet ; il demande des garanties privées mais n'accepte pas les garanties sociales (le FUL ne couvre que très partiellement les impayés de loyer). Il gère 3 logements en location/sous-location (logements tampons) via le partenariat avec le CRIL. Son fonctionnement en réseau tant du côté des propriétaires que des locataires lui permet de louer relativement facilement. Ses locataires sont en majorité des personnes seules (quelques ménages monoparentaux). M. Dumas pratique une forme de GLA ajustée en lien avec le CRIL, sans s'appuyer sur la médiation de l'action sociale ou de dispositifs institutionnels : encaissement des loyers auprès des locataires (accepte les espèces), pratique du tiers-payant pour percevoir les aides au logement, et lien direct avec la CAF/MSA en cas de difficultés dans la perception des aides. Il ne demande pas de frais d'agence mais demande aux propriétaires des honoraires sur les loyers relativement importants. En cas de retard de perception des loyers (dès un impayé d'un mois), il passe voir le locataire et rappelle les engagements en faisant le lien avec le CRIL. De son expérience, les impayés sont travaillés à temps, les difficultés trouvent une solution rapide pour le locataire en évitant l'engagement d'une procédure d'expulsion.

Des solutions d'habitat pour répondre à des situations transitoires et moins coûteuses que le parc privé : l'accès aux campings en basse saison (témoignage du gérant du camping de Rosières).

Le camping de Rosières compte 116 places, dont 50 bungalows, 30 emplacements pour des tentes à l'année (2 000 € de location annuelle) et 5 mobil homes à l'année (2 700 € de location annuelle).

Lorsque l'actuel gérant a repris le camping en 2009, son usage comme habitat transitoire était déjà de mise ponctuellement. Le camping accueille actuellement en basse saison une vingtaine de personnes en difficulté de logement, du mois d'avril jusqu'à fin juin et de début septembre à octobre (mois de fermeture).

Il s'agit de familles qui cherchent une solution ponctuelle ou d'urgence suite à une séparation, des travailleurs saisonniers, des personnes au chômage, en cours de formation, en recherche d'emploi. Ce sont aussi parfois des personnes d'origine étrangère, en difficultés administratives.

C - Encadrer les prix des loyers

LE CONVENTIONNEMENT DES LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ

Le territoire du Sud Ardèche est classé en zone C, avec des possibilités de conventionnement social qui se situent au niveau du loyer HLM. Dans ce territoire marqué par la fréquentation touristique, peu de propriétaires sont finalement intéressés par le conventionnement (qui permettrait de préserver ces niveaux de loyers bas), dans la mesure où ils peuvent louer plus cher. A ce propos, l’AIVS ADLS 07 constate fréquemment le non-renouvellement de certains logements conventionnés au-delà des 9 ans contractuels, pour des propriétaires qui se réorientent vers du logement saisonnier.

LOGEMENTS CONVENTIONNÉS DANS LE PARC PRIVÉ DU SUD ARDÈCHE EN 2021

	Logements intermédiaires	Logements sociaux	Logements très sociaux
CC Beaume Drobie	2	18	0
CC Pays des Vans en Cévennes	0	9	0
CC Gorges de l’Ardèche	0	31	0
CC Val de Ligne	0	20	1
TOTAL 4 EPCI	2	78	1

Source : DDT07, 2021

Sur la commune de Largentièrre, 21 logements ont été conventionnés avec travaux par des propriétaires locaux qui gèrent en direct et n’ont pas de lien avec des travailleurs sociaux pour orienter des ménages en difficulté. S’il reste de la vacance à Largentièrre (y compris vacance HLM), la lutte contre celle-ci reste très difficile à mener, car les seuls outils institutionnels relèvent d’aides aux bailleurs sans leviers coercitifs. Dans ce contexte, la lutte contre l’habitat indigne ou indécemment manque sa cible et laisse perdurer le mauvais état du logement, en organisant le relogement des ménages ailleurs.

D - Mieux articuler les outils de l’action sociale et les outils institutionnels

D’autres facteurs viennent fragiliser l’intervention institutionnelle sur ce segment de l’offre vacante du parc privé. Nous avons pu voir comment le territoire apparaît isolé avec des leviers nationaux peu ajustés aux problématiques locales (OPAH, aides ANAH etc.). De plus, selon les acteurs du territoire auditionnés, malgré quelques rares initiatives de maires, le lien entre les 4 EPCI et les autres collectivités en matière de logement semble encore ténu : les sujets logement et action sociale restent peu portés comme des priorités par les quatre EPCI.

L’articulation fine et inédite entre la Ccapex 07 et le CRIL sur ce territoire est un atout majeur dans le repérage et le maintien dans le logement des ménages en difficulté, dont il convient de saluer les effets et le bénéfice pour les personnes.

L’action sociale en Sud Ardèche reste cependant peu dotée de moyens pour répondre à une population modeste, pour partie mal-logée et qui se caractérise par des situations de ménages isolés et éloignés des services. Selon les acteurs qui interviennent auprès des ménages les plus en difficulté, le partenariat se résume à quelques liens avec une référence RSA et avec le CMS local quand il existe, peu ou pas de liens avec les CCAS (éloignement géographique, peu de CCAS dotés d’un travailleur social etc.). Récemment l’ouverture d’une maison de services sur la commune des Vans, avec des permanences sans rendez-vous, commence à être efficiente pour l’accueil et le repérage des personnes via l’information et l’ouverture des droits des personnes. Ces difficultés dans le repérage effectif de situations difficiles du fait de l’éloignement géographique sont également doublées d’une faible articulation aux outils et acteurs du logement (AIVS, OPAH, acteurs associatifs intervenant en matière de qualité de l’habitat, etc.).

L’action du CRIL et son repérage via les permanences hebdomadaires informelles, lors des distributions des Restos du cœur, tendent à jouer cette fonction sur la prévention des impayés/expulsions locatives ; c’est le cas également, et de plus en plus, dans l’appui aux démarches d’accès au logement pour des ménages très précarisés et isolés, comme dans l’identification de logements non décentes.



Comment agir sur ce territoire du Sud Ardèche, face aux difficultés des ménages ?

Du côté des ménages

Du point de vue du repérage, de l’appui et de la résolution des difficultés habitat des ménages précaires sur le territoire, notre exploration a mis en évidence une intervention peu institutionnalisée, mais agile et ajustée sur ce gisement du parc privé, apportant une solution à l’instant T aux ménages : ce partenariat est peu reconnu et son action mériterait d’être renforcée au moyen de trois entrées :

- 1 - **Maintenir le service CRIL**, qui se révèle particulièrement adapté à un territoire éloigné des services (avec un effet levier réel auprès des personnes du fait de sa mobilité : permanences informelles, visites à domicile...) et renforcer son articulation avec les services sociaux des communes.
- 2 - **Donner les moyens de poursuivre un aller-vers pour les personnes ‘en décalé’ de l’institution**, en matière de prévention des expulsions et renforcer cet aller-vers pour améliorer le repérage des logements non décentes/indignes et leur traitement en lien avec les OPAH.
- 3 - **Sécuriser les solutions d’atterrissage existantes pour les ménages précaires du territoire, afin de rendre ces derniers moins captifs des solutions temporaires qui peuvent être mobilisées dans le parc privé** (dans une relation bilatérale avec le propriétaire qui n’est pas toujours simple en cas d’impayés, à travers des occupations de logements sans statut, des locations saisonnières temporaires en locations touristiques, ou au camping qui restent des solutions peu protectrices pour les ménages). Il existe aujourd’hui sur ce territoire un gisement d’offres et d’acteurs prêts à être partenaires de projets moins ‘bricolés’ (modulaires en PLAI sur le terrain du camping, organisation de logements sas dans du saisonnier vacant hors saison touristique etc.).

Du côté de l'offre

- 4 - **Renforcer les outils opérationnels de mobilisation de l'offre locative privée avec une gestion de proximité** (AIVS) sur ce territoire du Sud Ardèche, aujourd'hui peu équipé.
- 5 - **Retravailler des OPAH ciblées sur les bourgs et centre-bourgs, en mobilisant un diagnostic coproduit avec les acteurs locaux et de première ligne** (action sociale de secteur, mairies/CCAS, médecin/ infirmier/aides à domicile, etc.).
- 6 - **S'organiser pour mobiliser la vacance et le gisement de logements dans les bourgs, centre-bourgs (dont patrimoine communal)** pour apporter de nouvelles réponses habitat dignes et abordables aux ménages en difficulté.
- 7 - **Approfondir et expérimenter la mobilisation d'une offre dans le gisement saisonnier qui met en relation de façon moins informelle des propriétaires volontaires (certains le pratiquent déjà) et des ménages pauvres nécessitant une solution sas.**

36

Du côté du territoire

- 8 - **Mobiliser les élus pour suivre l'évolution du parc locatif privé et accompagner sa requalification en s'appuyant sur des outils opérationnels existants** (cf. Label Ville de demain, opérations de revitalisation des centre-bourgs) **et réinventer des dynamiques locales de mobilisation d'une offre adaptée au territoire** (marqué par la présence de populations précaires dans un parc privé à bas loyer mais aussi un usage saisonnier de logements dédiés au tourisme, etc.).

37

CHAPITRE 2

L'évolution des marchés du logement en Auvergne-Rhône-Alpes

1 - DES MARCHÉS QUI ÉCHAPPENT À TOUTE RÉGULATION QUELS QUE SOIENT LES TERRITOIRES	39
1.1. La construction neuve patine	39
1.2. La production de logements sociaux en baisse	41
1.2.1. Les logements locatifs sociaux financés en 2021	41
1.2.2. L'offre de logements sociaux très abordables (PLAI adaptés) dans la région en 2021	43
1.2.3. L'incidence de la VEFA dans les volumes de production de l'offre locative sociale	44
1.3. L'évolution des marchés de l'immobilier	45
1.3.1. Des prix de vente au plus haut dans certaines Métropole - L'exemple lyonnais	45
1.3.2. Des tendances à la hausse dans d'autres parties de la région du fait de la pandémie	47
1.4. La hausse des loyers et la disparition du parc à bas loyer	48
1.4.1. Les enseignements tirés des observatoires locaux des loyers du parc privé (OLL) dans 3 Métropoles de la région	48
1.4.2. L'évolution des loyers de marché dans les autres territoires de la région	49
1.4.3. L'évolution du niveau des loyers dans le parc locatif social dans la région depuis 2012	50
2. LES EFFETS DE LA DÉRÉGULATION DES MARCHÉS POUR LES MÉNAGES DANS LE PARC PRIVÉ	51
2.1. Pour les plus précaires, le budget consacré au logement explose	51
2.1.1. L'augmentation de la composante « loyer » dans l'indice des prix à la consommation	51
2.1.2. Une hausse de la dépense logement qui impacte davantage les plus modestes	52
2.2. Le report des ménages vers un parc social saturé	53
2.3. L'aggravation des problématiques d'expulsions locatives	55
2.3.1. Plus de 16 000 ménages assignés en justice dans la région pour impayés de loyer en 2019	55
2.3.2. Des ménages logés trop cher qui peinent à trouver des solutions d'habitat alternatives	55
3. DES OUTILS QUI OFFRENT DES SOLUTIONS DE MICRO RÉGULATION DANS LE RAPPROCHEMENT DE L'OFFRE/DEMANDE	57
3.1. Maintenir un parc locatif privé abordable et de qualité grâce au conventionnement (intermédiaire, social et très social)	57
3.1.1. Les aides apportées aux propriétaires bailleurs pour la rénovation de leur logement	57
3.1.2. L'état du conventionnement dans la région au 1er janvier 2022	58
3.2. Garantir une réponse aux besoins sociaux dans l'ensemble des territoires de la région : la mise en œuvre de la loi SRU entre 2014 et 2020	59
3.3. Mettre en œuvre la politique du logement d'abord et lutter contre le sans-abrisme	62
3.3.1. L'accès direct au logement social dans la région en 2021	62
3.3.2. Le plan de développement 2017/2022 des pensions de familles : 53 % d'atteinte de l'objectif au bout de 5 ans	63
3.3.3. L'état d'avancement du plan de relance de l'intermédiation locative	64
INFOGRAPHIE RÉGIONALE	
Les données-clés pour 2022	66

L'évolution des marchés du logement en Auvergne-Rhône-Alpes

Quel rapprochement de l'offre et de la demande pour les publics en précarité ?

1 - DES MARCHÉS QUI ÉCHAPPENT À TOUTE RÉGULATION QUELS QUE SOIENT LES TERRITOIRES

1.1. La construction neuve patine et n'est pas à la hauteur des enjeux

Le nombre de logements neufs commencés en 2021 dans notre région s'est redressé par rapport à l'année 2020 qui avait enregistré un léger tassement consécutif à la crise sanitaire. La progression d'une année sur l'autre est de + 19 %, rythme supérieur à ce que l'on observe sur l'ensemble de la France (+ 12 %). L'évolution positive est supérieure à la moyenne nationale dans les départements de l'Ain, de l'Ardèche, de la Loire, de la Haute-Loire et du Puy-de-Dôme. Le département de la Savoie est le seul où l'on constate un léger repli (- 5 %).

Mais si on regarde ces derniers chiffres avec un peu plus de recul, en les comparant à ceux de l'année 2017, soit il y a cinq ans, force est de constater que moins de logements seront livrés en 2022 qu'en 2017. Le recul est de 12 %, supérieur à celui de la construction en France entière (- 10 %). Seuls les départements de l'Allier, de l'Isère, de la Loire et de la Savoie voient le nombre des logements commencés se maintenir, voire légèrement progresser par rapport au niveau de 2017. Le repli est supérieur à la moyenne régionale dans les départements du Cantal, du Puy-de-Dôme et surtout du Rhône où la chute est de 35 % entre 2017 et 2021. Au total, le nombre des logements qui vont être livrés en 2022 est inférieur de 7 100 unités à ce qu'il était quatre ans plus tôt. Ce constat confirme que l'on ne construit pas assez pour satisfaire les besoins, **en particulier dans les zones les plus tendues (Métropole de Lyon et Haute-Savoie), et ceci indépendamment de l'adéquation des logements réalisés au profil des demandeurs.**

LA CONSTRUCTION RÉGIONALE ENTRE 2017 ET 2021

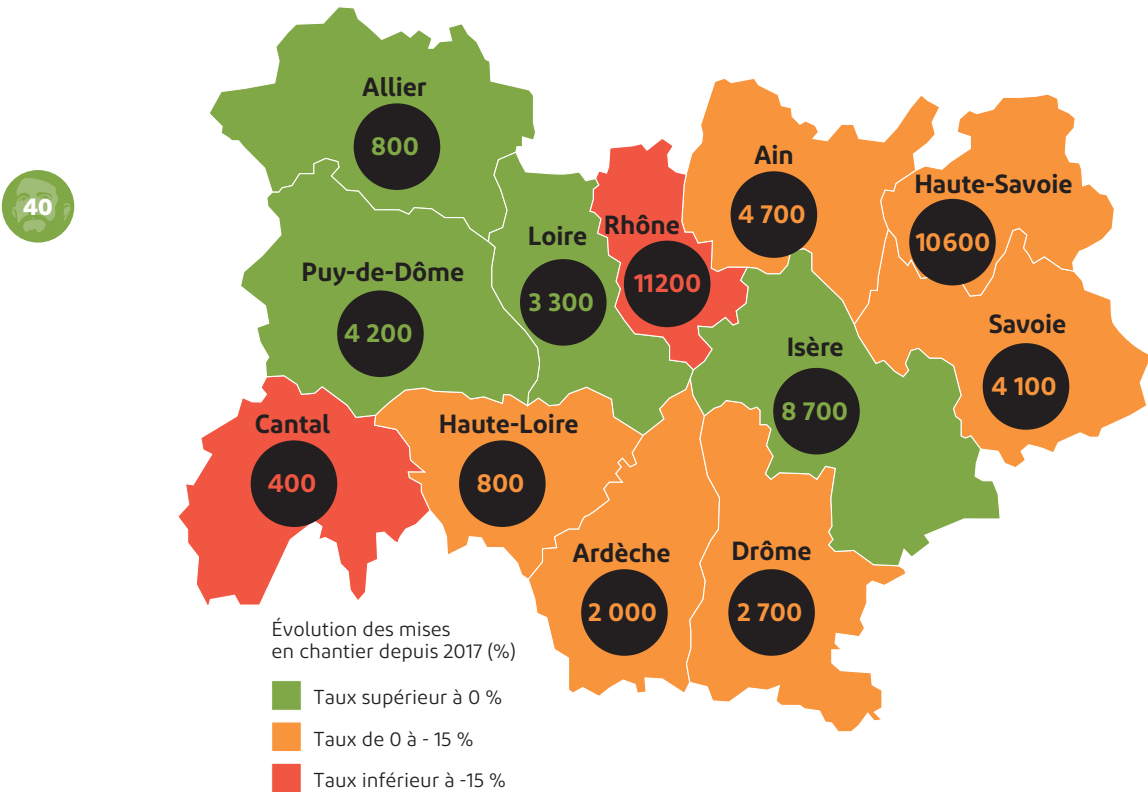
Total régional	2017	2018	2019	2020	2021*
Logements autorisés	69 200	62 900	63 900	59 000	64 700
Logements commencés	60 700	54 100	51 400	47 900	53 600

Source : SDES, Sitadel.

* Chiffres bruts provisoires au 30/11 pour l'année 2021.

LE NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER À FIN DÉCEMBRE 2021

ET L'ÉVOLUTION CES 5 DERNIÈRES ANNÉES



Source : SDES, Sitadel, données au 30/11/21 sur les 12 derniers mois.

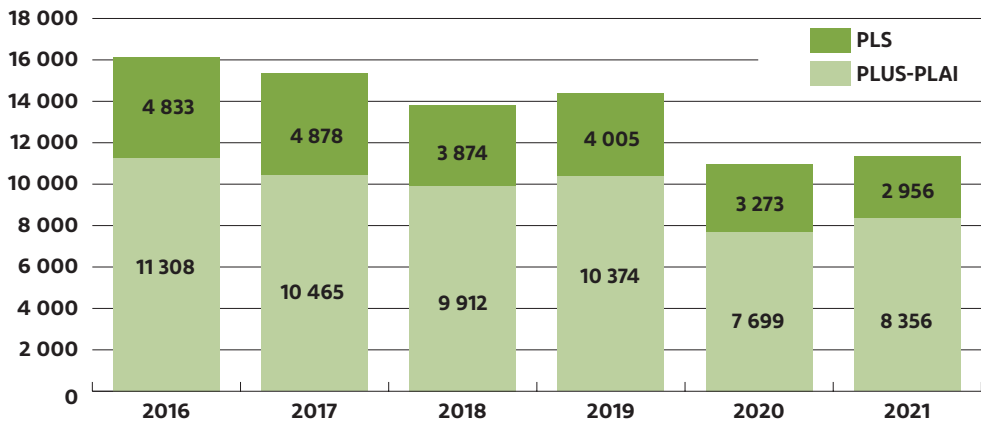
1.2. La production de logements sociaux est en baisse

1.2.1. Les logements locatifs sociaux financés en 2021

L'année 2020 avait marqué un net repli du nombre des logements sociaux agréés par l'État. **Le recul était de -24 % par rapport à 2019 et même de -26 % en laissant de côté les PLS.** On pouvait espérer retrouver en 2021 le niveau des années d'avant la crise sanitaire. Hélas, il n'en est rien puisque le niveau des agréments dans notre région ne progresse que de 3 % par rapport à 2020 (+342 logements locatifs sociaux), nettement moins d'ailleurs qu'au niveau national où le rebond est de 9 %. La situation est variable d'un département à l'autre. On enregistre une progression significative dans le Cantal, dans la Drôme, dans l'Isère, dans la Loire et dans le Rhône, mais la situation continue à se dégrader fortement dans la Haute-Savoie, dans l'Ain, dans l'Allier, en Savoie et dans la Métropole de Lyon.

Si on prend un peu de recul en comparant le niveau des agréments de 2021 à ce qu'il était en 2017, soit cinq ans plus tôt, on constate un recul de 26 % sur l'ensemble de la région. Là encore, le repli est plus fort dans la région qu'au niveau national où il n'est que de 16 %. En 2017, dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, 15 342 logements locatifs sociaux avaient été financés. A l'exception de l'Ardèche, de la Drôme, et de la Loire, territoires détendus, tous les territoires sont en fort repli, de plus d'un tiers dans l'Ain, dans l'Allier, dans le Cantal, dans la Métropole de Grenoble, dans celle de Lyon ainsi qu'en Savoie. En ne retenant que les seuls véritables logements sociaux à savoir les PLUS et les PLAI, alors que, de 2016 à 2019, il en était financé de l'ordre de 10 500 chaque année, le nombre des agréments n'a été que de 7 699 en 2020 et 8 358 en 2021, soit un déficit de 5 000 logements sociaux en deux ans, qui va se faire ressentir lors des livraisons qui interviendront en 2022, 2023, voire au-delà. Dans le même temps, la file des demandeurs de logements sociaux continue de s'allonger...

L'ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION RÉGIONALE DEPUIS 2016



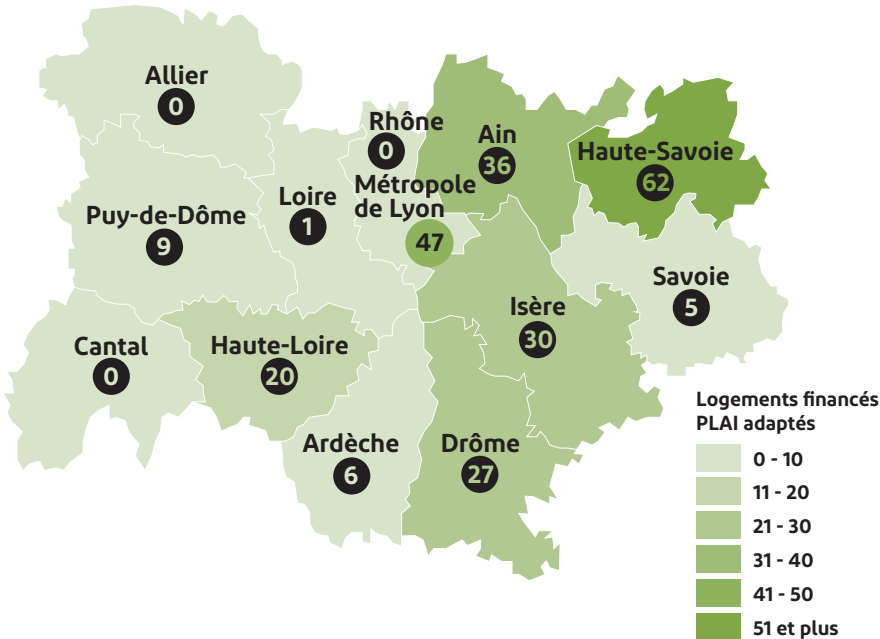
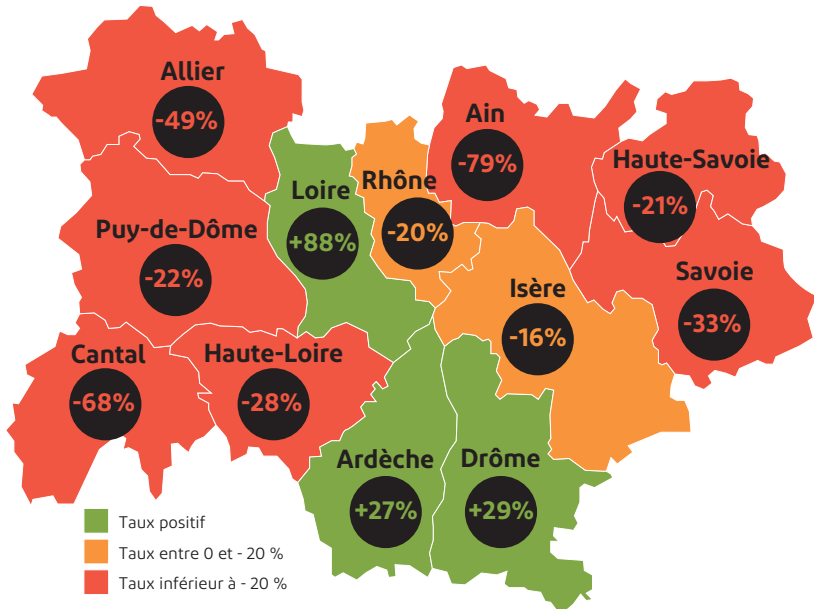
Source : DREAL, 2021.

LE DÉTAIL DES FINANCEMENTS DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR DÉPARTEMENT

Département	Logements financés en 2021				Rappel 2020
	Total	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS	Total
Ain	695	274	308	113	822
Allier	149	67	68	14	161
Ardèche	230	72	154	4	227
Cantal	84	26	58	0	47
Drôme	775	235	351	189	466
Isère	1 660	611	785	264	1 209
<i>Dont Métropole de Grenoble</i>	696	215	342	139	503
Loire	973	257	391	325	619
Haute-Loire	149	58	61	30	132
Puy-de-Dôme	778	257	388	133	780
<i>Dont Clermont-Ferrand</i>	608	194	291	123	572
Rhône	854	326	299	229	683
Métropole de Lyon	2 664	572	921	1 171	2 856
Savoie	425	161	158	106	444
Haute-Savoie	1 878	796	804	278	2 526
Région	11 314	3 612	4 746	2 956	10 972

Source : DREAL 2021. Chiffres arrêtés au 01/01/22 (hors ANRU).

ÉVOLUTION 2021/2017 DES FINANCEMENTS DE LOGEMENTS SOCIAUX



Source : DREAL 2021.

1 - À titre indicatif, sur l'ensemble de la région Auvergne-Rhône-Alpes, on estime que les 3/4 des demandeurs d'un logement social (227 895 personnes au total au 1^{er} janvier 2022) ont des revenus inférieurs au plafond PLAI.

L'ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION DE PLAI ADAPTÉ DEPUIS 2017

	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre de logements financés	56	88	95	284	243

Source : DREAL 2021

1.2.3. L'incidence de la VEFA (Vente en état futur d'achèvement) dans les volumes de production de l'offre locative sociale

La part des logements locatifs sociaux réalisés en VEFA continue à croître en 2021 sur l'ensemble de la région. Elle était de 30 % en 2013 et atteint 50 % en 2021 (et même plus de 60 % si on ne prend en compte que les logements familiaux). Si la part des logements réalisés en VEFA reste relativement modérée dans l'Allier, l'Ardèche, la Drôme et le Cantal, la part de la VEFA a plus que doublé depuis 2013 dans l'Isère, dans le Puy-de-Dôme et en Haute-Savoie et triplé dans la Loire. Le département de la Haute-Loire qui ne réalisait aucun logement en VEFA en 2013 en réalise 59 % en 2021.

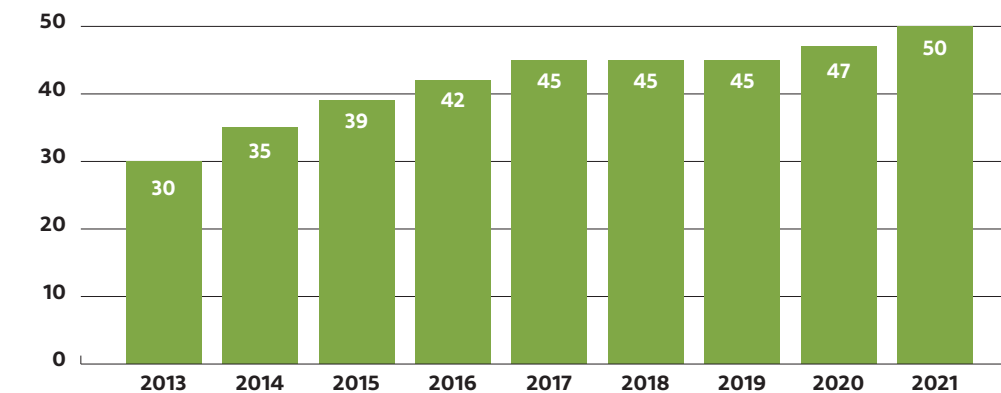
Cette évolution est inquiétante dans la mesure où la production de logements locatifs sociaux devient de plus en plus dépendante de la promotion privée. Elle témoigne des difficultés que rencontrent les bailleurs sociaux à mobiliser du foncier. D'où l'importance pour les collectivités locales de conduire des politiques foncières plus actives. Par ailleurs, les bailleurs sociaux risquent de perdre leur savoir-faire en maîtrise d'ouvrage directe dès lors que l'essentiel de leur production se réalise en VEFA. Enfin, les logements sociaux réalisés en VEFA sont plus chers que ceux réalisés en maîtrise d'ouvrage directe, les loyers de sortie sont systématiquement situés au niveau des plafonds autorisés. De surcroît, la VEFA tend à renchérir également la part de la promotion privée de l'opération et participe ainsi à l'inflation des prix de l'immobilier, en particulier dans les zones tendues.

L'ÉVOLUTION DE LA PART DE VEFA DANS LA CONSTRUCTION DEPUIS 2013

Taux de VEFA (%)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ain	43	40	42	41	49	39	59	69	61
Allier	23	2	0	0	28	8	13	26	24
Ardèche	2	2	12	24	4	19	2	0	3
Cantal	0	0	0	0	9	0	0	0	0
Drôme	24	19	30	4	14	14	16	14	15
Isère	27	32	33	43	37	50	48	67	56
Loire	14	16	33	48	48	24	24	30	42
Haute-Loire	0	8	6	2	20	31	34	15	59
Puy-de-Dôme	20	14	15	16	25	40	26	56	56
Métropole de Lyon	41	47	45	51	56	54	44	42	48
Rhône	51	57	54	66	59	46	59	63	48
Savoie	39	28	43	26	28	46	42	25	39
Haute-Savoie	27	56	54	58	55	61	59	53	66
Région	30	35	39	42	45	45	45	47	50

Source : DREAL 2021

PART VEFA DANS LA RÉGION



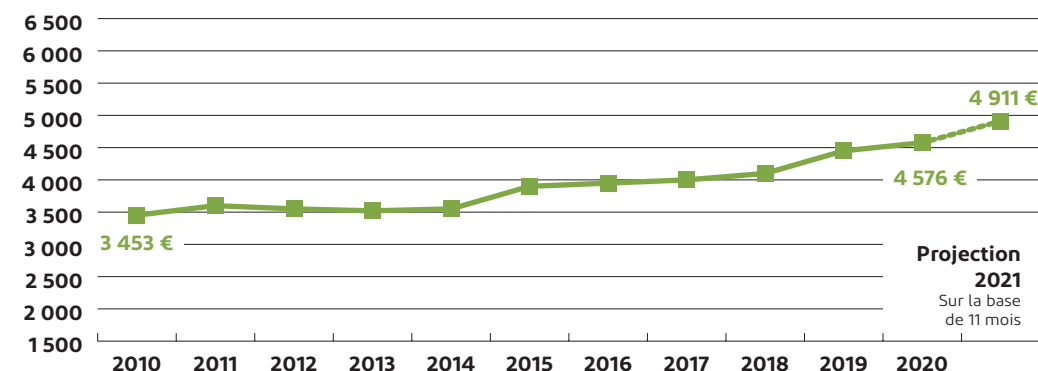
1.3. L'évolution des marchés de l'immobilier, aux prises avec la pandémie de la COVID

1.3.1. Les prix de vente sont au plus haut dans certaines Métropoles et n'ont pas été ralentis par la crise sanitaire – L'exemple lyonnais

DANS LE NEUF, LES PRIX FLAMBENT DEPUIS 2010

L'évolution continue des prix de vente se traduit par une augmentation de 42 % en 10 ans si l'on en croit les projections des investisseurs dans le neuf.

MÉTROPOLE DE LYON - ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN



Source : CECIM, 2021

Les tensions se diffusent vers les communes de la périphérie

AGGLOMÉRATION DE LYON - SYNTHÈSE DU MARCHÉ 2021 À FIN NOVEMBRE

	Réservations			Mises en vente			Offre disponible			Prix moyen		
	Volume	Évolution 21/20	Évol. 21/19	Vol.	Évol. 21/20	Évol. 21/19	Vol.	Évol. 21/20	Évol. 21/19	Vol.	Évol. 21/20	Évol. 21/19
Lyon ville	569	- 12 %	- 53 %	550	- 16 %	- 49 %	747	- 5 %	- 13 %	6 034 €	+ 9 %	+ 9 %
Villeurbanne	519	+ %	- 31 %	652	+ 46 %	+ 14 %	604	+ 28 %	+ 7 %	4 791 €	+ 6 %	+ 9 %
Métropole hors Lyon et Villeurbanne	1 768	+ 13 %	- 21 %	2 308	+ 61 %	+ 1 %	1 934	+ 30 %	+ 11 %	4 495 €	+ 10 %	+ 20 %
Métropole de Lyon	2 856	+ 5 %	- 32 %	3 510	+ 38 %	- 11 %	3 285	+ 20 %	+ 4 %	4 879 €	+ 7 %	+ 12 %
Extérieurs Métropole	1 478	+ 32 %	+ 55 %	1 038	- 17 %	- 22 %	808	- 38 %	- 36 %	3 454 €	+ 4 %	+ 10 %
Agglomération de Lyon	4 334	+ 13 %	- 16 %	4 548	+ 20 %	- 14 %	4 093	+ 1 %	- 8 %	4 396 €	+ 4 %	+ 6 %

Source : CECIM, 2021

Ce tableau est relatif aux logements neufs privés réalisés sur l'agglomération de Lyon. On peut y lire qu'en 2021, sur la ville de Lyon, le nombre des logements ayant fait l'objet d'un engagement d'achat est en repli de 12 % par rapport à 2020 et de 53 % par rapport à 2019, que le nombre des nouveaux logements mis en vente a diminué à peu près dans les mêmes proportions et que, de ce fait, le stock des logements disponibles à la vente s'est réduit de 5 % en un an et de 13 % en deux ans, pendant que le prix moyen augmentait de 9 % en deux ans. Bien que le prix moyen ait augmenté davantage en dehors de Lyon-Villeurbanne, le nombre des nouveaux logements mis en vente, soit le stock disponible, a augmenté fortement ainsi même que le nombre d'engagements d'achat (+ 13 %). À l'extérieur du territoire de la Métropole, où les prix sont plus modérés, le nombre des logements vendus a augmenté de 55 % depuis 2019. Il en résulte que le stock disponible à la vente se contracte fortement (- 38 % en un an).

DANS L'ANCIEN (BIENS DE PLUS DE 5 ANS), LA SITUATION N'EST GUÈRE PLUS FAVORABLE
Les prix au m² des appartements

À Lyon, le prix médian des appartements s'élève à 5 020 €/m², plus du double de celui du Nouveau-Rhône. Les prix des appartements se situent dans une fourchette de 2 300 € à 5 970 € mais dans 10 quartiers sur 12, ils dépassent 4 000 € du m². Le rythme de hausse des prix dans la Métropole est très rapide sur ces 2 dernières années (plus de 21 %) et la progression est insoutenable pour de nombreux ménages qui ne parviennent plus à se maintenir dans la Métropole.

Zone géographique	Prix médian	Évolution sur 1 an	Évolution sur 2 ans
Lyon	5 020 €	+ 6,7 %	+ 18,4 %
Nouveau Rhône	2 420 €	+ 7,2 %	+ 13,1 %
Métropole de Lyon	4 050 €	+ 10,3 %	+ 21,6 %

Source : PERVAL, données à fin septembre 2021.

Les prix au m² des maisons

Pour les maisons, les écarts de prix sont également marqués entre la Métropole et le Nouveau-Rhône, sachant que là encore, en deux années, la Métropole a vu le prix de ses maisons augmenter très nettement, de plus de 22 %.

Zone géographique	Prix médian	Évolution sur 1 an	Évolution sur 2 ans
Nouveau Rhône	297 400 €	+ 6,1 %	+ 14,4 %
Métropole de Lyon	436 000 €	+ 9,5 %	+ 22,2 %

Source : PERVAL, données à fin septembre 2021.

1.3.2. Des tendances à la hausse dans d'autres parties de la région du fait de la pandémie – Zoom sur l'accession dans l'ancien (biens supérieurs à 5 ans)

L'ÉVOLUTION DES PRIX DES TRANSACTIONS PAR DÉPARTEMENT DANS L'ANCIEN

Certes les analyses doivent être pondérées car elles portent sur des temporalités courtes (quelques mois seulement) mais la crise sanitaire semble avoir relancé l'attractivité de certains territoires, en particulier de la partie rurale de notre région. C'est en Ardèche, dans le Puy-de-Dôme et la Drôme que les volumes de vente de maisons augmentent le plus. Pour les appartements, ils progressent davantage dans la Loire, l'Isère et la Drôme. Ces nouvelles polarités s'accompagnent d'une progression des prix de vente. La Loire et l'Ain présentent les hausses les plus fortes pour les appartements, tandis que pour les maisons, les départements de l'Ain et de l'Isère se démarquent.

Transactions	Évolution prix des appartements			Évolution des prix des maisons anciennes		
Département	Prix médian	Évol. sur un an	Évol. 2018/2010	Prix médian 2021	Évol. sur un an	Évol. sur 4 ans
Ain	2 259 €	+ 5,8 %	+ 24 %	236 000 €	+ 9,6 %	+ 12,73 %
Ardèche	1 380 €	+ 3,4 %	- 1,4 %	173 000 €	+ 5,8 %	+ 11,75 %
Drôme	1 580 €	+ 4,6 %	+ 14,5 %	213 300 €	+ 5,8 %	+ 11,77 %
Isère	2 240 €	+ 5,5 %	+ 8,2 %	247 900 €	+ 6,9 %	+ 17,5 %
Loire	1 100 €	+ 6,8 %	+ 17 %	177 000 €	+ 6,3 %	+ 11,80 %
Puy-de-Dôme	1 900 €	+ 7,6 %	+ 11,8 %	153 000 €	- 2,9 %	+ 11,29 %
Savoie	3 000 €	+ 6,3 %	+ 9,5 %	265 200 €	+ 8,2 %	+ 12,2 %
Haute-Savoie	3 740 €	+ 5 %	+ 13,3 %	410 000 €	+ 7,9 %	+ 12,25 %

Source : PERVAL, données à fin septembre 2021.

LES DYNAMIQUES À L'ŒUVRE DANS LES AVANT-CONTRATS²

Le phénomène d'évasion constaté sur l'achat dans l'ancien pourrait être de courte durée, à en croire les données sur les derniers mois de l'année. Il est difficile d'être affirmatif à ce stade mais l'on remarque un recul des ventes de maisons (sur le Rhône, d'après la Chambre des Notaires, elle atteint 40 % pour les maisons, 25 % pour les appartements) ainsi qu'un fléchissement quasi-généralisé des prix de vente tous confondus (maisons et appartements).

2 - Les avant-contrats sont les contrats qui précèdent et préparent la conclusion de l'acte définitif de vente (compromis de vente par exemple).

1.4. La hausse des loyers et la disparition du parc à bas loyer

1.4.1. Les enseignements tirés des observatoires locaux des loyers du parc privé (OLL) dans 3 Métropoles de la région

Lyon se place en 5^{ème} position des loyers les plus chers de France, Grenoble arrive en 8^{ème} position et Clermont-Ferrand au 29^{ème} rang.

Les prix des loyers présentent de fortes disparités, en particulier selon la taille des logements : dans la Métropole de Grenoble par exemple, on constate que les petits logements sont plus chers (14 €/m²) que les plus grands (10,5 €/m²). En outre, le coût des charges peut varier du simple au double. À Lyon, si les appartements construits entre 1946 et 1970 ont en moyenne les loyers les plus bas, ils présentent des charges supérieures équivalant à 15 % de la dépense locative en moyenne contre 7,5 % pour les logements plus récents.

Sur la période de 2016 à 2020, l'évolution des loyers à l'échelle du Grand Clermont est qualifiée de modérée, car elle suit à peu près celle de l'indice des prix à la consommation : le niveau des loyers médians hors charges a augmenté de 0,40 €/m² passant de 8,6 €/ m² à 9 €/m² (soit + 20 € sur le loyer médian sur la période pour l'agglomération et 25 € pour Clermont-Ferrand Ville).

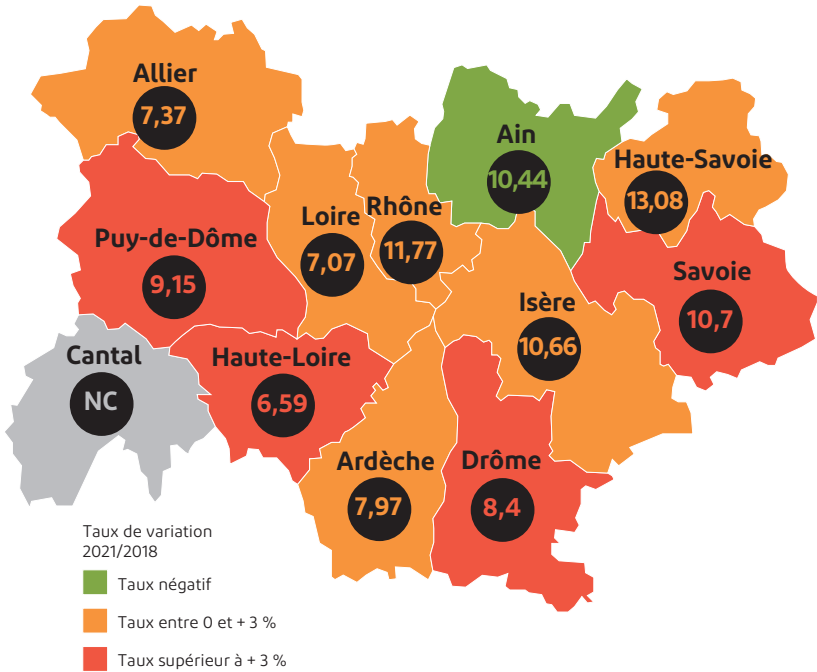
A contrario, la Métropole de Lyon constate une hausse préoccupante des loyers à la relocation qui a motivé la mise en place d'une politique d'encadrement des loyers : les logements à la relocation sont en moyenne supérieurs de 0,9 €/m² à ceux des logements stables pendant que près d'un tiers des logements a changé de locataire en 2020, surtout dans les petits logements et dans les secteurs les plus chers de la ville-centre.

OLL - Résultats 2020	Lyon	Grenoble	Clermont-Ferrand
Loyer médian (m²)	11,9 €	11 €	9 €
Loyer médian ville-centre (m²)	12,60 €*	11,4 €	9,8 €
Évolution 2019/2020 (m²)	0,70 €	+ 0,20 € à 0,30 €	+ 0,40 €
Position nationale	5 ^{ème}	8 ^{ème}	29 ^{ème}
Loyer médian T1 (m²)	15,6 €	14,7 €	NC
Loyer médian T2 (m²)	13 €	12 €	NC
Loyer médian T3 (m²)	11,1 €	10,5 €	NC
Loyer médian à la relocation (m²)	12,8 €	11,3 €	NC

Source : Observatoires des loyers locaux, résultats 2020.
* Il s'agit du loyer médian à Lyon intramuros et Villeurbanne.
À noter que le périmètre d'observation des OLL s'étend au-delà de l'agglomération et des métropoles de ces 3 territoires.

1.4.2. L'évolution des loyers de marché dans les autres territoires de la région

NIVEAU DE LOYER MÉDIAN DES MISES EN LOCATION DÉBUT 2021 ET VARIATIONS 2021/2018



Source : Clameur, données arrêtées au 21/01/22.

	Niveau de loyer médian 2021 (€/m²)	Variation annuelle	Variation 2018/2021
Ain	10,44	- 1,3 %	- 1,4 %
Allier	7,37	+ 0,7 %	+ 1,8 %
Ardèche	7,97	0	+ 0,8 %
Cantal	NC	NC	NC
Drôme	8,4	+ 1,1 %	+ 3,19 %
Isère	10,66	+ 1 %	+ 2,7 %
Loire	7,07	+ 0,3 %	+ 0,6 %
Haute-Loire	6,59	+ 1,4 %	+ 4,8 %
Puy-de-Dôme	9,15	+ 0,6 %	+ 3,3 %
Rhône	11,77	+ 0,4 %	+ 2,8 %
Savoie	10,7	+ 1,3 %	+ 7,5 %
Haute-Savoie	13,08	+ 0,1 %	+ 2,6 %
Auvergne- Rhône-Alpes	11,04	+ 0,4 %	+ 1,9 %
France	11,45	+ 0,3 %	+ 0,5 %

Source : Clameur, données arrêtées au 21.01.22.

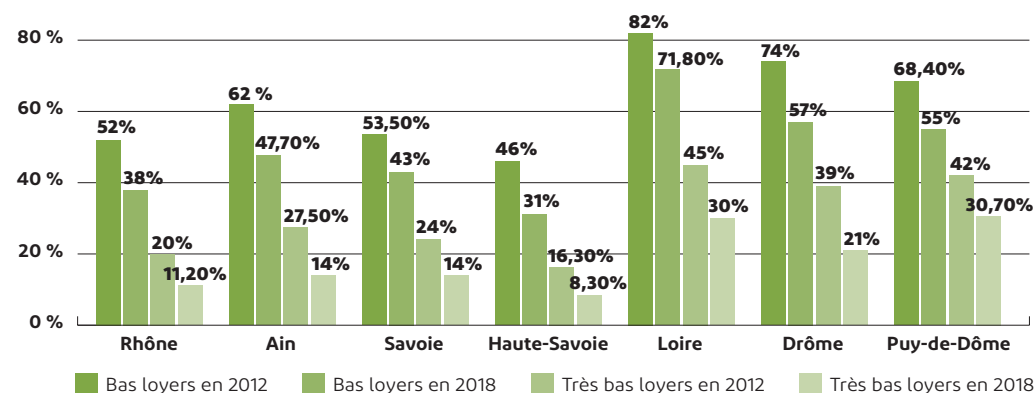


1.4.3. L'évolution du niveau des loyers dans le parc locatif social dans la région depuis 2012

Le niveau du loyer d'un logement locatif social varie entre 4 €/m² (voire moins) à 10 €/m² (voire plus) en fonction de la date de construction (les logements les plus anciens ont les loyers les plus bas), en fonction du zonage géographique et de la catégorie du logement (aujourd'hui PLAI, PLUS, PLS). Au 1^{er} janvier 2018 le niveau médian des loyers dans le parc social de la région AURA se situait à environ 5,5 €/m². L'offre « bas loyer » dans notre région renvoie à un loyer inférieur à 5,5 €/m² et de « très bas loyer », un loyer inférieur que nous estimons à 4,5 €/m².

Sous l'effet conjugué des démolitions qui se sont accélérées depuis la mise en place de l'ANRU et des réhabilitations successives qui s'accompagnent toujours d'une hausse des loyers, le nombre de logements à bas loyer et à très bas loyer diminue depuis une quinzaine d'années. Les logements démolis sont en effet tous des logements à bas loyer, voire à très bas loyer. Par ailleurs, les nouveaux logements sociaux réalisés ne sont pas des logements à très bas loyer, même pour les PLAI en zone 3³; et en zone 2, même les PLAI livrés aujourd'hui ne sont pas des logements à bas loyer. Cette diminution reste-t-elle marginale ou est-elle significative ? Cette question mérite d'être regardée surtout à un moment où l'Etat a mis en avant la politique dite du « Logement d'Abord », politique qui suppose pour réussir qu'on soit capable de capter suffisamment de logements abordables financièrement pour les ménages les plus modestes. Sur la région en 6 ans, le nombre de logements locatifs sociaux à bas loyer a diminué de 41 720 unités (- 15 %), alors que dans le même temps, l'ensemble du parc augmentait de 38 400 logements. Les logements à bas loyer représentaient 59 % du parc en 2012. Ils ne représentent plus que 46,4 % du parc en 2018. Le nombre des logements à très bas loyer a diminué un peu plus (de 42 280 unités, soit - 33,6 %). Ils représentaient 26,5 % du parc des logements locatifs sociaux en 2012. En 2018, ils n'en représentent plus que 16,3 %. **Chaque année, en moyenne, ce sont plus de 7 000 logements à très bas loyer qui ont disparu.**

ÉVOLUTION DE LA PART DES LOGEMENTS À BAS LOYERS ET TRÈS BAS LOYERS DANS LE PARC SOCIAL DANS QUELQUES DÉPARTEMENTS ENTRE 2012 ET 2019



3 - Le zonage 1/2/3 est employé afin de déterminer les plafonds de loyer du logement social PLAI et PLUS. La zone 1 couvre l'ensemble de l'Île-de-France, la zone 2 correspond aux agglomérations de plus de 100 000 habitants et inclut la Corse, tout autre territoire est en zone 3.

Ces variations diffèrent d'un département à l'autre, en fonction principalement de l'ancienneté du parc et du rythme de la construction neuve ces vingt dernières années. Mais partout il y a un fort recul du nombre de logements locatifs sociaux à bas loyer et à très bas loyer et dans certains départements, les logements sociaux dont le loyer est inférieur à 4,5€/m² tend à devenir marginal. Ils ne représentent plus que 8 % du parc social en Haute-Savoie, 9,5 % dans l'Isère et 11 % dans le Rhône, alors que ces trois départements à eux seuls cumulent 54 % du parc locatif social de la région.

Au total, l'érosion des logements à bas loyer est parallèle à celle des logements à très bas loyer. Par ailleurs, il n'est pas anecdotique d'observer l'évolution du nombre de logements sociaux dont le loyer dépasse 7,5€/m², limite qui est proche des loyers du marché en dehors des zones tendues. Ce sont donc des logements qui n'ont de sociaux que le nom (actuellement il s'agit des PLS). Leur nombre était de 26 160 en 2012 ; il est de 39 460 en 2018 ; l'augmentation a donc été de 50 %, à raison de +2 215 par an, chiffre à comparer à l'augmentation du parc locatif social régional qui a été en moyenne de 6 400 unités par an. Ce rapprochement nous permet de dire qu'un tiers de l'accroissement du parc social depuis 2012 n'est pas constitué de logements sociaux véritablement abordables.

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

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

2. LES EFFETS DE LA DÉRÉGULATION DES MARCHÉS POUR LES MÉNAGES DANS LE PARC PRIVÉ

2.1. Pour les plus précaires, le budget consacré au logement explose

2.1.1. En France, sur la période 2000-2020, la composante « loyer » dans l'indice des prix à la consommation a augmenté de 43 %⁴

Depuis les années 1970, la part du loyer dans le revenu des locataires a doublé. Ce décrochage s'explique notamment par une paupérisation des locataires, en particulier des jeunes ménages surreprésentés dans le parc locatif privé, mais aussi par des hausses de loyer liées pour partie à l'amélioration de la qualité des logements. D'après les données de l'Insee, sur la période 2000-2020, la composante « loyer » dans l'indice des prix à la consommation a augmenté de 43 %, dans des proportions supérieures à la moyenne de l'ensemble des prix à la consommation (+ 30 %).

4 - Ces données proviennent du rapport national sur le mal-logement 2022 de la Fondation Abbé Pierre.

ÉVOLUTION DES PRIX DES LOGEMENTS, DES LOYERS, DE L'ÉNERGIE
ET DES PRIX À LA CONSOMMATION

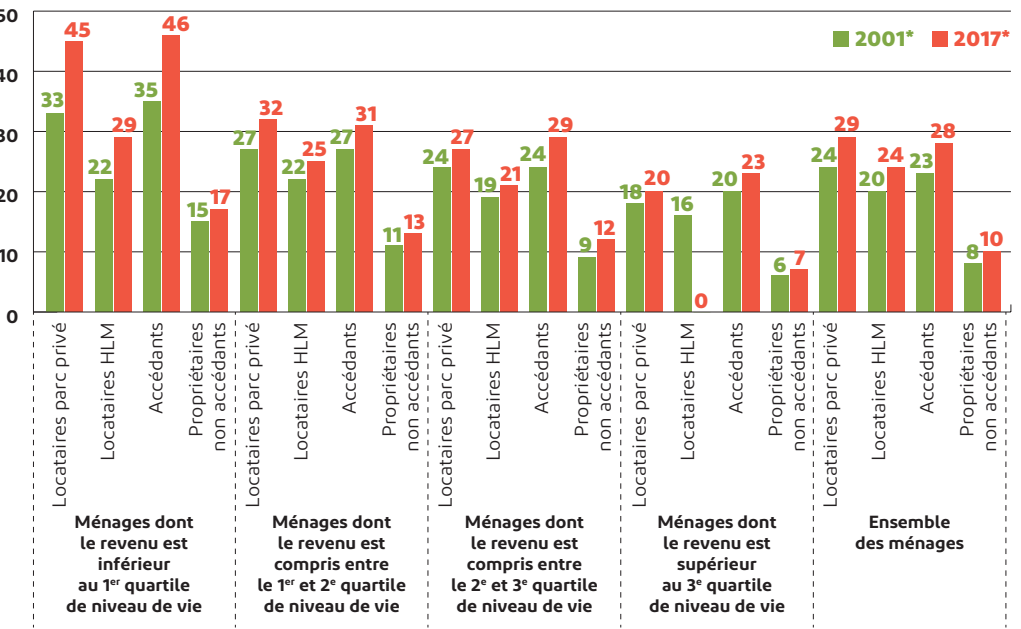
	2000-2021
Prix des logements anciens (1)	+ 156 %
Composante « loyer » dans l'IPC (2)	+ 44 %
Loyers moyens parc privé (3)	+ 50 %
Indice des prix à la consommation (IPC) (4)	+ 25 %
Électricité, gaz et autres combustibles (5)	+ 76 %

(1) Insee, prix des logements anciens.
(2) Insee, Composante « loyers » des résidences principales de l'IPC.
(3) CLAMEUR, indice des loyers de marché (évolution 2000 - 2019).
(4) Insee, IPC.
(5) Insee, Composante « Électricité, gaz et autres combustibles » de l'IPC.

2.1.2. Une hausse de la dépense logement qui impacte davantage les plus modestes

Au niveau national, on a coutume d'entendre que les loyers du secteur privé suivent une évolution proche du revenu médian. Mais les locataires se situent fréquemment en-dessous de ce revenu médian. Et c'est parmi les locataires du parc privé que l'on trouve le plus de ménages avec des taux d'effort excessifs, à fortiori ceux du 1^{er} quartile de niveau de vie : entre 2001 et 2017, le taux d'effort de ces ménages atteint un niveau insoutenable et jamais atteint de l'ordre de 45 %.

LA HAUSSE DES TAUX D'EFFORT NET ENTRE 2001 ET 2017



Source : *ENL (2001) ** enquête Revenus et patrimoine Insee (2017).

L'explosion des budgets des locataires du parc locatif privé en Métropole de Lyon/Étude de
Loïc Bonneval (cf. Chapitre 1 de l'éclairage régional).

Entre 2007 et 2017, l'étude établit que le revenu du 1^{er} décile (les 10 % les moins riches) n'a augmenté que de 7 % soit moins de la moitié des hausses de loyers (17 %). L'appréciation selon laquelle les loyers suivent les revenus est donc à nuancer : **les loyers ont plutôt accompagné les revenus des catégories moyennes, pas ceux des plus modestes.**

L'observation des taux d'effort des locataires du parc privé à la Maison de l'habitat atteste des taux d'effort excessifs dont sont victimes les ménages reçus par l'association ALPIL : l'étude montre que pour ces ménages modestes, le taux d'effort moyen pour se loger est de 54 % en tenant compte des aides au logement (63 % hors aides au logement). Et lorsque les ménages sollicitent la Maison de l'habitat pour des motifs de « logement trop cher », ce taux d'effort est supérieur à 72 % en tenant compte des aides au logement (85 % hors aide au logement).

2.2. Les ménages se reportent vers un parc social qui est à saturation

Le tableau ci-dessous indique par département le niveau de la demande active de logement social au 1^{er} janvier 2022. Il s'agit des chiffres provisoires communiqués par la DREAL. Ces chiffres sont confrontés à ce qu'ils étaient au premier janvier 2021, et ce qui est plus intéressant à ce qu'ils étaient au 1^{er} janvier 2017. En effet, d'une année sur l'autre les évolutions sont parfois erratiques, surtout après l'année 2020, qui a été bousculée par les conséquences de la pandémie. Sur cinq ans, les tendances sont plus significatives.

Il y a un an, on avait enregistré une légère baisse du nombre des demandeurs. L'année 2021 marque une reprise de la hausse qu'on enregistre depuis plusieurs années de façon continue. Sur l'ensemble de la région, la hausse est de 5,8 % sur un an, mais surtout de 15,6 % sur cinq ans. Il y a aujourd'hui presque 31 000 ménages en attente d'un logement social de plus qu'au 1^{er} janvier 2017. Sur ces 31 000 ménages, près de 16 000 sont enregistrés dans le Rhône et la Métropole de Lyon, 5 000 dans l'Isère et 4 000 en Haute-Savoie, département où l'augmentation est plus forte qu'en moyenne régionale. Même si les nombres sont en valeur absolue plus faibles, on notera tout de même que l'Ardèche et le Cantal enregistrent aussi des hausses très importantes.

En face de ces demandeurs, qui attendent parfois longtemps, on s'inquiétait l'an dernier de l'effondrement du nombre des attributions, inférieur en 2020 de 16 % par rapport à 2019. En 2021, le nombre de logements sociaux attribués se redresse. Il passe de 46 600 à 54 100, pour retrouver presque le niveau qu'il avait en 2019. Mais ce nombre reste très inférieur à ce qu'il était en 2017, à savoir 58 000. En cinq ans le nombre des demandeurs a augmenté de 31 000 alors que le nombre des logements attribués a diminué de 4 000 (- 7 %). Ces constats sont les conséquences de la diminution de la rotation dans le parc social, mais également de l'insuffisance du nombre des nouveaux logements sociaux offerts à la location (solde entre les nouveaux logements livrés et les logements démolis ou vendus). La faiblesse du nombre des logements locatifs sociaux financés en 2020 et 2021 ne va faire qu'accentuer le problème dans les deux et trois années qui viennent, ce qui est très inquiétant. Dès lors, il n'est pas étonnant que l'indice de pression (c'est-à-dire le rapport entre le nombre des demandes et le nombre des logements attribués) augmente d'année en année pour atteindre 4,2 au 01/01/2022 en moyenne sur l'ensemble de la région.

Sans surprise, c'est dans les zones tendues que cet indice est le plus fort et donc le plus préoccupant (7,3 dans le Rhône et 5,2 en Haute-Savoie). Sur le Rhône (Métropole de Lyon comprise), le nombre des attributions était de 14 300 en 2017. En 2020 il est tombé à 9 600. Soit une chute de 33 %. L'indice de pression avoisine 10 sur la seule Métropole de Lyon. Il en résulte que les délais d'attente s'allongent inexorablement pour les demandeurs.

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

Département	Demande active au 01/01/2017	Demande active au 01/01/2021	Demande active au 01/01/2022	Évolution de la demande entre 2021 et 2022	Évolution de la demande entre 2017 et 2022	Radiation pour attribution au cours de l'année 2021	Indice de pression (nombre de demandes pour 1 attribution)
Ain	13 334	14 891	15 127	+1,6 %	+ 13,4 %	5 970	2,5
Allier	6 084	4 769	6 132	+ 28,6 %	+ 0,8 %	2 557	2,4
Ardèche	4 772	5 220	5 617	+ 7,6 %	+ 17,7 %	1 643	3,4
Cantal	1 592	1 717	2 202	+ 28,2 %	+ 38,3 %	967	2,3
Drôme	12 923	12 486	13 364	+ 7 %	+ 3,4 %	2 705	4,9
Isère	27 966	31 542	32 822	+ 4,1 %	+ 17,4 %	9 210	3,6
Loire	13 688	14 120	14 764	+ 4,6 %	+ 7,9 %	5 794	2,5
Haute-Loire	2 267	1 692	2 390	+ 41,5 %	+ 5,4 %	831	2,9
Puy-de-Dôme	15 662	14 162	16 322	+ 15,3 %	+ 4,2 %	4 712	3,5
Rhône	65 557	79 045	81 279	+ 2,8 %	+ 24 %	11 156	7,3
Savoie	11 148	11 442	11 869	+ 3,7 %	+ 6,5 %	3 520	3,4
Haute-Savoie	22 113	24 400	26 007	+ 6,6 %	+ 17,6 %	5 045	5,2
Région	197 106	215 486	227 895	+ 5,8 %	+ 15,6 %	54 110	4,2

Source : Ministère en charge du logement-DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE SNE
Données du 28/01/2022 non consolidées et arrêtées au 01/01/2022 à partir du système national d'enregistrement (SNE).

2.3. L'aggravation des problématiques d'expulsions locatives

2.3.1. Plus de 16 000 ménages assignés en justice dans la région pour impayés de loyer en 2019

Nous ne publierons pas les données sur les procédures d'expulsion pour l'année 2020, faute de production d'une connaissance consolidée à l'échelle nationale par le Ministère de la justice et de transmission d'éléments par la DIHAL, et ce malgré la mise en place d'un observatoire des impayés.

2.3.2. Des ménages logés trop cher qui peinent à trouver des solutions d'habitat alternatives

Sur les 222 895 demandeurs de logement social au 1er janvier 2022, 27 % sont locataires dans le parc privé et le premier motif de demande de logement invoqué par ces ménages est celui du logement trop cher.

Département	Ménages demandeurs de logement social qui sont locataires du parc privé		
	Motif de la demande En procédure d'expulsion	Motif de la demande Logement trop cher	Tous motifs confondus
Ain	34	962	3 649
Allier	29	427	1 956
Ardèche	26	483	1 914
Cantal	3	140	648
Drôme	53	1 129	4 233
Isère	1	187	806
Loire	114	3 279	7 834
Haute-Loire	99	2 643	7 895
Puy-de-Dôme	42	1 048	4 005
Rhône	33	1 313	4 513
Savoie	265	6 794	19 189
Haute-Savoie	33	1 002	3 135
Région	732	19 407	59 777

Source : DREAL, 1^{er} janvier 2022.

REPÉRAGE DES MÉNAGES DEMANDEURS D'UN HÉBERGEMENT AU SIAO DANS LA LOIRE POUR MOTIF IMPAYÉS/EXPULSIONS

Sur l'année 2021, côté insertion, le SIAO42 a reçu 982 demandes d'hébergement (pour 948 ménages distincts, un même ménage pouvant réaliser deux demandes la même année). 69 demandes comportaient le motif de demande « Expulsion locative » ou « risque d'expulsion locative » soit 7 % du total des demandes. Il s'agit du 5^{ème} motif invoqué par les demandeurs.

MOTIF DE LA DEMANDE INSERTION 2021



Source : SIAO 42, 2021

Les chiffres sont exprimés en ménage distinct, le motif de la demande pris en compte est le motif de la 1ère demande réalisée par le ménage (si celui-ci a réalisé plusieurs demandes 115 au cours de l'année).

Sur l'urgence, **50 ménages distincts** ont sollicité une mise à l'abri auprès du 115 pour le motif « expulsion locative » ou risque d'expulsion locative (sur 2 934 ménages ayant fait appel). Il figure au 8^e rang dans la liste des motifs.

REPÉRAGE DES MÉNAGES DEMANDEURS D'UN HÉBERGEMENT AU SIAO DU RHÔNE POUR MOTIF IMPAYÉS/EXPULSION

Les données ne sont pas encore totalement consolidées mais dans le Rhône le SIAO comptabilise 5 200 ménages en file active à fin décembre 2021 (soit 9 400 personnes). Parmi eux, 294 ménages (571 personnes) sont en attente d'une place d'hébergement ou de logement accompagné pour motif expulsion/risque d'expulsion et 31 ménages sont en cours de proposition (48 personnes) dans cette même catégorie.

3. DES OUTILS QUI OFFRENT DES SOLUTIONS DE MICRO RÉGULATION DANS LE RAPPROCHEMENT DE L'OFFRE À LA DEMANDE

3.1. Maintenir un parc locatif privé abordable et de qualité grâce au conventionnement (intermédiaire, social et très social)

3.1.1. Les aides apportées aux propriétaires bailleurs pour la rénovation de leur logement

Le nombre de propriétaires bailleurs aidés à rénover leur logement a chuté de près de moitié en 2017 et stagne depuis autour de 500 logements par an. C'est une des raisons qui explique la chute régulière du nombre de logements conventionnés.

Département	Nombre de logements aidés en 2021	Nombre de logements aidés en 2020	Moyenne en nombre de logements aidés par an sur les 5 dernières années
Ain	68	33	53
Allier	29	42	40
Ardèche	55	55	56
Cantal	48	39	28
Drôme	102	131	104
Isère	30	14	21
Dont CA Pays Voironnais	1	1	1
Dont Métro Grenoble	2	2	4
Loire	27	46	48
Haute-Loire	17	33	23
Puy-de-Dôme	69	42	53
Dont CA Clermont-Ferrand	15	12	16
Rhône	35	18	19
Métropole Lyon	16	24	21
Savoie	18	31	19
Dont CA Chambéry	3	1	6
Haute-Savoie	32	8	17
Dont CA Annemasse	0	0	0
Auvergne-Rhône-Alpes	546	516	502

Source : DREAL, 2021, 2020, 2019, 2018 et 2017.

3.1.2. L'état du conventionnement dans la région au 1^{er} janvier 2022

Depuis 2015, le nombre de logements conventionnés chaque année accuse une chute régulière : plus de 1 400 en 2015 et 2016, 1 089 en 2017, 1 029 en 2018, 830 en 2019 et 681 seulement en 2020, même si l'année 2021 enregistre un léger progrès avec 905 conventions. Si on ajoute qu'aucune de ces conventions n'est plus « très sociale » (24 logements en 2019, 19 en 2020 et 45 en 2021) on ne voit pas comment les objectifs du « Logement d'Abord » vont pouvoir être approchés, puisqu'on sait par ailleurs que les possibilités de loger les plus démunis dans le parc social se tarissent d'année en année.

Dès lors, il n'est pas étonnant que le stock des logements conventionnés diminue d'année en année. Alors qu'il était de 16 316 au 01/01/2017, il n'est plus que de 11 434 au 01/01/2022. L'érosion est de -30 % en cinq ans. Parmi ceux-ci, le nombre des logements conventionnés très sociaux diminue dans les mêmes proportions. Ils ne sont plus que 861 au 01/01/2022 alors qu'ils étaient encore 1 402 cinq ans plus tôt.

La contribution du parc privé au logement des ménages les plus modestes est donc infinitésimale, et de surcroît, elle se réduit d'année en année.

ÉVOLUTION RÉGIONALE DU FLUX DES CONVENTIONNEMENTS ANNUELS
AVEC ET SANS TRAVAUX

	Logements intermédiaires	Logements conventionnés sociaux	Logements conventionnés très sociaux	Total des conven- tionnements
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

Source : Infocentre ANAH, 2017 à 2021.
Les chiffres d'une année comptabilisent les nouvelles conventions signées au cours de cette année et les conventions renouvelées au cours de cette même année.

ÉVOLUTION RÉGIONALE DU STOCK DES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS PAR L'ANAH

Au 1 ^{er} janv.	Conventionnement sans travaux				Conventionnement avec travaux				Total conven- tionne- ments avec et sans travaux
	LI	LCS	LCTS	Total Sans travaux	LI	LCS	LCTS	Total avec travaux	
2017	2 022	3 770	177	5 969	1 668	7 454	1 225	10 347	16 316
2018	1 834	4 021	186	6 041	1 257	6 862	1 133	9 252	15 293
2019	1 658	4 216	178	6 052	877	6 195	1 012	8 084	14 136
2020	1 456	4 422	186	6 064	635	5 558	891	7 084	13 148
2021	1 214	4 418	190	5 822	469	5 190	759	6 418	12 240
2022	1 049	4 275	187	5 511	396	4 853	674	5 923	11 434

Source : infocentre Anah, sur les données du 01/01/2022.
LI = logement intermédiaire
LCS = logement conventionné social
LCTS = logement conventionné très social

3.2. Garantir une réponse aux besoins sociaux dans l'ensemble
des territoires de la région : la mise en œuvre de la loi SRU
entre 2014 et 2020

Rappelons tout d'abord que la loi SRU promulguée le 13 décembre 2000 obligeait par son article 55 les communes de plus de 3 500 habitants situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, à atteindre un taux de 20 % de logements sociaux par rapport au nombre total de résidences principales de la commune avant l'année 2020. Ce taux de 20 % a été porté à 25 % par la loi ALUR du 26 mars 2014, l'ancien taux de 20 % devenant l'exception soumise à certaines conditions (un tiers environ des communes sont concernées). De ce fait, des communes qui n'étaient initialement pas concernées, le sont devenues en 2014. La loi SRU s'applique par périodes triennales avec des objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements sociaux fixés par l'Etat pour chaque commune concernée. Un bilan de l'application de cette loi sur les 20 dernières années est difficile dans la mesure où les règles ont été modifiées en 2014. C'est la raison pour laquelle, nous ne tenterons ici que de faire un bilan rapide sur la seule période 2014/2020, concernant les deux dernières périodes triennales, à savoir 2014/2016 et 2017/2019. Voici donc les principaux constats qui peuvent être faits dans notre région :

- 1 - Depuis 2014, chaque année environ 50 % des logements sociaux financés dans notre région le sont dans les communes assujetties à la loi.
- 2 - Moins de la moitié seulement des communes concernées atteignent au terme de la période triennale à la fois les objectifs quantitatifs et qualitatifs qui leur ont été fixés. S'agissant des objectifs quantitatifs, ils sont atteints et souvent même largement dépassés par plus de 60 %

des communes, mais ce taux n'augmente pas d'une période à l'autre (37 % sur la première période triennale et 40 % sur la plus récente). Les objectifs qualitatifs (qui consistent à produire plus de 30 % de PLAI et moins de 30 % de PLS) semblent eux de moins en moins bien respectés. Le taux des contrevenants était de 19 % sur la période 2014/2016 ; il est passé à 44 % sur la période 2017/2019.

3 - Globalement les objectifs visés initialement par la loi sont très loin d'être atteints. En 2019, on comptait dans notre région encore 120 communes dont le taux de logements locatifs sociaux restait inférieur à 20 % (alors que la plupart d'entre elles devaient avoir atteint un taux de 25 %) et même 24 communes dont le taux de logements locatifs sociaux reste inférieur à 10 % (dont 8 % en Haute-Savoie et 6 % dans le Rhône). On est donc loin du compte et les mauvais élèves sont encore trop nombreux. La palme parmi eux revient à la commune de Chazay d'Azergues, qui a été déclarée en état de carence 4 fois de suite. Cette commune a atteint enfin ses objectifs pour la première fois fin 2019, mais son taux de logements locatifs sociaux restait de 5 % seulement, identique à ce qu'il était en 2002.

4 - Enfin, force est de constater que les sanctions prévues par la loi (état de carence avec notamment majoration du prélèvement) sont trop souvent appliquées avec une indulgence excessive par l'Etat. Certes, on ne peut que se féliciter de voir le nombre des communes carencées augmenter d'une période à l'autre (il était de 33 % pour la période 2014/2016 et de 42 % pour la période 2017/2019), mais à peine plus de la moitié des communes susceptibles d'être déclarées en état de carence, le sont finalement. Si on peut comprendre qu'il soit fait preuve de mansuétude pour des communes très proches de l'objectif assigné, il est plus difficile de voir exonérées de sanctions des communes dont le taux de logements locatifs sociaux reste 20 ans après le vote de la loi très inférieur à 20 %, sans même parfois avoir augmenté significativement pendant ces deux dernières décennies comme à titre d'exemple la commune de Ruy-Montceau dans l'Isère ou les communes de Chaponnay et La Tour de Salvagny dans le Rhône.

Les tableaux ci-dessous relatifs aux deux dernières périodes triennales illustrent ces constats.

BILAN D'APPLICATION DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU POUR LA PÉRIODE 2014-2021

Département	Nombre de communes concernées	Nombre de communes ayant atteint leur objectif quantitatif	Nombre de communes n'ayant pas atteint leur objectif quantitatif	Nombre de communes n'ayant pas atteint leur objectif qualitatif	Nombre de communes déclarées en état de carence
Ain	11	9	2	3	2
Allier	1	1	0	0	0
Ardèche	3	1	2	2	0
Cantal	2	2	0	0	0
Drôme	9	6	3	2	2
Isère	30	17	13	5	7
Loire	7	5	2	0	0
Haute-Loire	1	1	0	0	0
Puy-de Dôme	10	8	2	0	0
Rhône	46	29	19	6	12
Savoie	8	6	2	2	1
Haute-Savoie	33	16	17	11	9
Région	161	101 Soit 63 %	60 Soit 37 %	31 Soit 19 %	33

Source : Ministère du logement et CRHH

BILAN D'APPLICATION DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU POUR LA PÉRIODE 2017-2019

Département	Nombre de communes concernées	Nombre de communes ayant atteint leur objectif quantitatif	Nombre de communes n'ayant pas atteint leur objectif quantitatif	Nombre de communes n'ayant pas atteint leur objectif qualitatif	Nombre de communes déclarées en état de carence
Ain	7	4	3	2	2
Allier	3	2	1	2	0
Ardèche	2	0	2	2	2
Cantal	0				
Drôme	9	6	3	0	2
Isère	27	15	12	4	8
Loire	6	5	1	3	1
Haute-Loire	1	1	0	1	0
Puy-de-Dôme	9	6	3	1	1
Rhône	46	25	21	29	17
Savoie	8	7	1	1	0
Haute-Savoie	29	18	11	20	9
Région	147	89 Soit 60 %	58 Soit 40 %	65 Soit 44 %	42

Source : Ministère du logement et CRHH

3.3. Mettre en œuvre la politique du Logement d'Abord et lutter contre le sans-abrisme

3.3.1. L'accès direct au logement social dans la région en 2021

Le tableau ci-dessous renseigne la part des ménages qui ont vu leur demande de logement social satisfaite par catégorie de situation au regard du logement. Pour chaque catégorie, on obtient le taux de satisfaction des demandeurs sur l'année 2021. Globalement sur l'ensemble de la région, les personnes non logées (sans logement, hébergées, à l'hôtel, ...) ont un taux de satisfaction plus élevé que les demandeurs déjà logés (dans le parc HLM, dans un logement privé). Les personnes hébergées sont en proportion celles qui sont les plus nombreuses à se voir attribuer un logement (32 %), beaucoup plus que les sans-abri (26 %). C'est assez logique dans la mesure où il s'agit du public visé prioritairement par la politique du « Logement d'Abord ». On constate tout de même une grande disparité entre les départements sur les chances d'obtenir un logement quand on vit à la rue : certains territoires (comme l'Allier) parviennent à satisfaire plus de la moitié des demandeurs alors que dans d'autres territoires comme le Rhône et la Drôme, le taux de satisfaction est en-deçà de 20 %. La marche pour l'accès direct au logement s'avère bien haute dans certaines parties de notre région.

Part des ménages demandeurs satisfaits par situation logement	Sans-abri ou habitat de fortune	Hébergé ou en habitat temporaire ⁵	Hébergé chez des particuliers ⁶	Locataire HLM	Locataire parc privé	Propriétaire occupant
Ain	39 %	64 %	52,5 %	25,5 %	39 %	51,5 %
Allier	60 %	48%	54 %	32 %	40,5 %	44 %
Ardèche	35 %	44 %	38 %	22,5 %	28,5 %	35 %
Cantal	38 %	60 %	63,5 %	30 %	40 %	47 %
Drôme	17 %	25,5 %	28 %	15 %	20 %	22 %
Isère	43 %	39 %	38,5 %	22 %	25 %	26 %
Loire	37 %	61%	55 %	32 %	35 %	44 %
Haute-Loire	26 %	40 %	48 %	28 %	34,5 %	53 %
Puy-de-Dôme	36 %	30 %	36 %	24 %	28 %	36,5 %
Rhône	14 %	22 %	68 %	40 %	12,5 %	11 %
Savoie	24 %	29 %	39 %	23 %	29 %	38 %
Haute-Savoie	22 %	36 %	22 %	13,5 %	18 %	18 %
Région	26 %	32 %	30 %	18 %	23 %	28 %

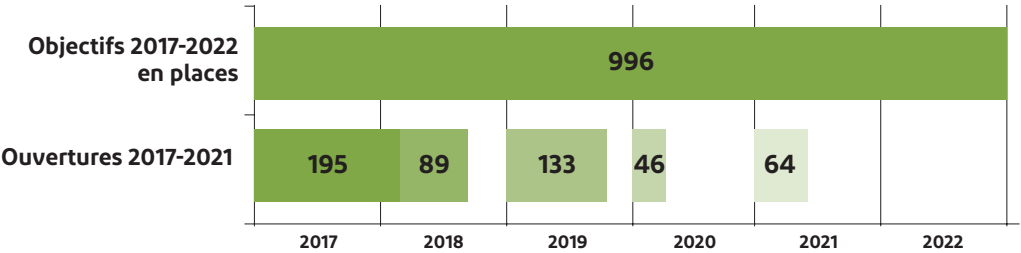
Source : Traitement Fondation Abbé Pierre à partir des données DREAL 2020 issues du SNE. Données non consolidées et arrêtées au 01/01/2022 à partir du système national d'enregistrement (SNE). Les situations logement sont extraites des dossiers CERFA et donc complétées par des ménages demandeurs sur la base du déclaratif. Une part de ces situations (entre 1 & 2 %) n'est pas renseignée et ne peut donc être prise en compte.

5 - Ces situations comprennent la sous-location/hébergement temporaire, le camping/caravaning, l'habitat mobile, les Centres enfance famille, les résidences sociales/foyers, les structures d'hébergement, les Résidences hôtelières à vocation sociale/hôtel.
6 - Ces situations comprennent l'hébergement chez des particuliers ou chez des parents/enfants.

3.3.2. Le plan de développement 2017/2022 des pensions de familles : 53 % d'atteinte de l'objectif au bout de 5 ans

Le plan de développement 2017-2022 des pensions de familles, qui est un des fers de lance de la politique du « Logement d'Abord », prévoit l'ouverture de 996 places supplémentaires dans la région avant le 31 décembre 2022, soit une augmentation de 60 % des places disponibles en 2017. Seulement 64 places nouvelles ont été ouvertes en 2021, qui s'ajoutent aux 463 places ouvertes lors des trois années précédentes, ce qui porte à 527 le total des nouvelles places à la fin de la cinquième année du plan, soit un taux de réalisation de 53 %. Il y a donc une réelle interrogation sur la capacité des opérateurs à atteindre l'objectif fixé dans les délais. Les retards constatés se situent principalement dans les départements de l'Isère et du Puy-de-Dôme.

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



À l'échelle du plan :
52 % des ouvertures effectives à fin 2021

Source : DREETS.

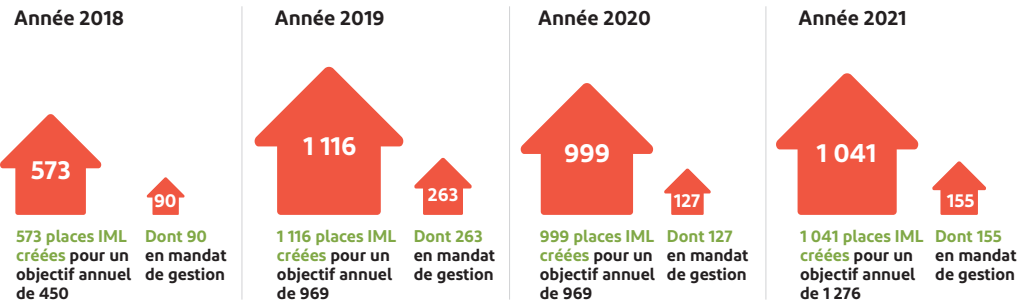
ÉVOLUTION DES CAPACITÉS EN PENSIONS DE FAMILLE PAR DÉPARTEMENT

	Existant au 31/12/2016	Objectifs 2017/2022	Places ouvertes 2017/2020	Places ouvertes en 2021	Places qui resteront à ouvrir courant 2022
Ain	88	51	0	24	27
Allier	73	61	20	1	40
Ardèche	78	41	26	13	2
Cantal	42	6	0	6	0
Drôme	107	56	13	0	43
Isère	200	203	35	2	166
Loire	163	82	34	0	48
Haute-Loire	65	8	8	0	0
Puy-de-Dôme	91	145	18	0	127
Rhône/Métropole	433	252	218	18	16
Savoie	91	29	29	0	0
Haute-Savoie	133	62	62	0	0
Total régional	1 564	NC	996	463	64

Source : DREETS 2021

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

PLAN DE RELANCE IML EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



ÉVOLUTION DES CRÉATIONS DE PLACES EN INTERMÉDIATION LOCATIVE PAR DÉPARTEMENT

Département	Réalisations 2018/2020	Dont places en MG	Objectifs 2021	Réalisations 2021	Dont places en MG
Ain	191	10	220	159	0
Allier	135	0	46	46	0
Ardèche	37	7	40	23	0
Cantal	32	20	10	10	10
Drôme	194	64	80	48	0
Isère	183	27	120	94	24
Loire	297	36	138	97	16
Haute-Loire	58	58	23	4	4
Puy-de-Dôme	289	30	150	150	84
Rhône	874	40	290	290	0
Savoie	201	80	84	87	17
Haute-Savoie	197	108	75	33	0
Région	2688	480	1276	1041	155

Source : DREETS 2021.
NB : ces données apportent une photographie de l'ensemble des places créées depuis le démarrage du dispositif mais ne renseignent pas les stocks disponibles.
MG : Mandat de gestion.

INFOGRAPHIE RÉGIONALE

Les données-clés pour 2022

66

LA DÉMOGRAPHIE

8 153 233 habitants

en AURA au 1^{er} janvier 2022
+ 0,6 % par an en moyenne depuis 2013

Source : INSEE, 2022.

LES MÉNAGES SOUS LE SEUIL DE PAUVRETÉ

12,7 % des habitants concernés

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

Source : INSEE, 2018.

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN RECUIL DEPUIS 2017

- 12 % dans la Région
- 7 100 logements

- 35 % dans le Rhône
- 6 100 logements

- 10 % en France entière
- 44 700 logements

Source : SDES, Sitadel, 2017 et 2022

LES LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS EN BAISSÉ

- 26 % dans la région sur 5 ans

Sur 2020/2021, ce sont 5 000 logements PLUS/PLAI qui ne sont pas produits.

Source : DREAL 2017, 2020 et 2021.

LES PRIX MÉDIANS DES LOGEMENTS DANS L'ANCIEN

DES CONTRASTES TERRITORIAUX AVEC DES ÉCARTS ALLANT DU SIMPLE AU TRIPLE

APPARTEMENTS

4 050 €/m² dans la Métropole de Lyon

1 100 €/m² dans la Loire

MAISONS

436 000 € dans la Métropole de Lyon

153 000 € dans le Puy-de-Dôme

Source : Notaires de France, fin septembre 2021

67

LES LOYERS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Les niveaux de loyer varient du simple au double selon les territoires

11,5 €/m² en AURA

6,59 €/m² dans Haute-Loire

12,07 €/m² dans la Métropole de Lyon

Source : Clameur, 2021

LES TENSIONS FORTES AUX PORTES DU LOGEMENT SOCIAL

227 895 demandeurs de logement social dans la région au 1^{er} janvier 2022

4 demandeurs pour 1 attribution

En 5 ans, une baisse annuelle de 4 000 attributions

Source : DREAL 2017 et 2021

LES RECOURS AU DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

9 179 recours déposés dans la région en 2021

+ 1 760 recours par rapport à 2017

Moins d'1 ménage sur 3 reconnu prioritaire

Source : DREAL 2017 et 2021

LA CONNAISSANCE DES PERSONNES SANS-DOMICILE⁷

PAS DE DONNÉES RÉGIONALES

+ de 22 000 personnes privées de domicile dans la Métropole de Lyon fin 2020

Parmi elles, plus de 2 900 personnes sont sans-abri

Source : SI SIAO, DNA et observatoire du sans-abrisme de la Maison de la Veille sociale, 2020.

L'HABITAT INDIGNE ET DÉGRADÉ

LES SEULES DONNÉES DATENT DE 2013

Dans la région, **96 344** logements potentiellement indignes

soit près de 3 % des logements en résidence principale du parc privé

Source : CRHH 2019

7 - Le terme « sans-domicile » englobe l'ensemble des situations de sans-abrisme (personnes vivant à la rue ou mises à l'abri sans continuité de l'hébergement), les personnes vivant en hébergement et logement d'insertion temporaire, les personnes sortant d'institution sans logement ainsi que les personnes vivant en habitat précaire (occupant un terrain/local sans droit d'occupation) ou inadéquat (personnes vivant en mobil home, en abri de fortune, dans un logement impropre à l'habitation).



Être humain !



DÉLÉGATION GÉNÉRALE

3, rue de Romainville. 75019 PARIS

Téléphone 01 55 56 37 00

Télécopie 01 55 56 37 01

AGENCE RÉGIONALE AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

283, rue de Créqui. 69007 Lyon

Téléphone 04 37 65 16 52

Email auvergne.rhone.alpes@fondation-abbe-pierre.fr

fondation-abbe-pierre.fr