

# AUVERGNE - RHÔNE - ALPES

LE LOGEMENT PRIVÉ ET L'HABITAT SPÉCIFIQUE,  
LEVIERS D' ACTIONS POUR UNE RÉGION ATTRACTIVE

Approche des besoins et pistes d'actions

CONTRIBUTION  
DES  
RÉSEAUX  
ASSOCIATIFS

2017



UNION REGIONALE  
**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

**CLLAJ**  
Union Régionale Auvergne-Rhône-Alpes

Habitat Jeunes  
**Auvergne  
Rhône-Alpes  
URHAJ**

**fapil**  
Auvergne  
Rhône-Alpes

avec le soutien de

La Région  
Auvergne-Rhône-Alpes





## SOMMAIRE

<b>Préambule</b> .....	3
<b>APPROCHE DES BESOINS</b>	
Une région aux territoires largement différenciés.....	4
Redynamiser les petites villes et centres bourgs .....	6
Agir pour la transition énergétique.....	8
Réhabiliter pour lutter contre l'indécence, l'insalubrité, l'indignité.....	10
Prévenir la dégradation des copropriétés .....	12
Créer des logements locatifs abordables dans le parc privé .....	14
Créer des logements pour favoriser l'accès à la formation et l'emploi des jeunes .....	16
Adapter l'habitat des personnes souffrant de handicap .....	18
Améliorer les conditions de logement des personnes âgées.....	20
Sécuriser les parcours.....	22
<b>ACTIONS ET PROPOSITIONS DES RÉSEAUX ASSOCIATIFS</b>	
Les propositions des réseaux associatifs.....	26
Les actions des associations sur le terrain.....	28
Sources et annexes .....	30

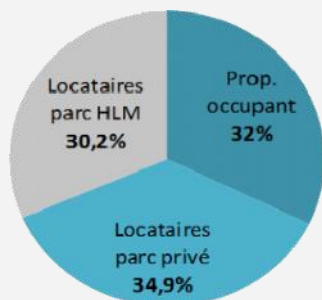
# PRÉAMBULE

## PAUVRETÉ

# 947 000

PERSONNES PAUVRES

OÙ LOGENT LES MÉNAGES  
PAUVRES



(France - INSEE - 2011)

# 1 000 €/mois

REVENUS MAXIMAL D'UNE  
PERSONNE PAUVRE



Une personne est considérée comme pauvre si son revenu est inférieur à 60% du revenu médian. Le revenu médian pour une personne seule est de 1 680 € par mois en France.



## UNE CONTRIBUTION ASSOCIATIVE

**N**ous sommes quatre réseaux associatifs (FAPIL, SOLIHA, URCLLAJ et URHAJ) mobilisés pour agir au plus près des territoires et répondre aux besoins de logements des populations fragiles de la région Auvergne Rhône-Alpes.

**L**a fusion de nos deux régions nous a conduits à nous interroger sur les besoins en logements à l'échelle de la nouvelle grande région.

**N**otre contribution est circonscrite aux actions possibles dans le parc privé pour des ménages fragiles et aux actions spécifiques portées par les associations sur le parc social (sous location, résidences sociales, pension de famille). Elle vient en complément des organismes HLM sur le parc social.

**N**ous avons rassemblé et mis en perspective des éléments issus de différents rapports produits en Auvergne-Rhône-Alpes (Services de l'Etat, INSEE, Anah - Agence nationale de l'habitat, ORHL, Fondation Abbé Pierre, MRIE, ...), ainsi que d'enquêtes annuelles et études produites par nos associations. Notre but est de mieux approcher les besoins et de proposer des pistes d'actions afin de dialoguer avec les acteurs régionaux.

**L**es éléments présentés sont des premières pistes pour alimenter la démarche d'élaboration du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) tel que le Conseil Régional l'a voté lors de son assemblée plénière du 14 et 15 avril 2016.

**N**otre souhait est de pouvoir poursuivre ce travail pour apporter des propositions d'actions dans le cadre des politiques conduites par la Région.

## REMERCIEMENTS

Nous remercions :

- les services de l'Etat (DREAL, DRJSCS, INSEE, ORHL) l'Agence nationale de l'habitat (Anah), pour leurs travaux dont nous sommes inspirés et les données qu'ils nous ont communiquées,
- la MRIE pour son analyse et la cartographie transmise,
- les services de la Région pour leur appui,
- la Fondation Abbé Pierre pour ses éclairages sur les publics et son rapport annuel,
- Les associations régionales Auvergne et Rhône-Alpes (ARR) de l'Union Sociale pour l'habitat pour leur contribution sur le parc social,
- Les acteurs des territoires pour leurs informations et expériences de terrain.



# UNE RÉGION AUX TERRITOIRES LARGEMENT DIFFÉRENCIÉS

## POPULATION

# 7,8 MILLIONS

D'HABITANTS



## LOGEMENT

# 3 314 000

RÉSIDENCES PRINCIPALES

# 322 000



LOGEMENTS VACANTS

## MAL LOGEMENT

# 110 000

LOGEMENTS DU PARC  
PRIVÉ « POTENTIELLEMENT  
INDIGNES »

# 456 000



PERSONNES « MAL LOGÉES »

La région Auvergne-Rhône-Alpes est marquée par une grande diversité de territoires dont les disparités en matière d'habitat, d'emploi, de qualité de vie sont notables.

Les analyses montrent deux grandes problématiques :

- La différence de richesse entre l'Est et l'Ouest de la Région
- Une pauvreté localisée d'une part en zone rurale et d'autre part au cœur des villes.

Quelles que soient les études on constate une différence nette entre l'Est et l'Ouest de la région, l'Ouest étant plus touché par la pauvreté. A l'Ouest, la population est moins dense, plus âgée et plus pauvre monétairement. Dans le domaine du logement l'ancienne région Auvergne comprend un parc de logements en plus mauvais état, moins pourvu en logements sociaux, mais permettant une meilleure fluidité (logements vacants).

Pour autant, l'analyse de la MRIE montre un second élément qui apparait clairement à la lecture de la carte (page 7) c'est l'effet « ville-centre ». En effet, « la pauvreté est d'abord présente au cœur même des pôles urbains (communes en rouge), les populations plus aisées s'installent alors dans les abords de ces derniers (communes en bleu) puis au fur et à mesure de l'éloignement de ces pôles, la pauvreté s'intensifie (communes en jaune et orangé) voire devient particulièrement ancrée (communes en violet clair et violet foncé). Cette double analyse est partagée dans Insee Analyses Auvergne de décembre 2015 qui retient deux pôles de pauvreté plus marquée avec une précarité sociale accentuée à l'Ouest de la région et au Sud, et sur les bassins de vie centrés sur les grandes agglomérations (à l'exception toutefois de celle de Lyon).

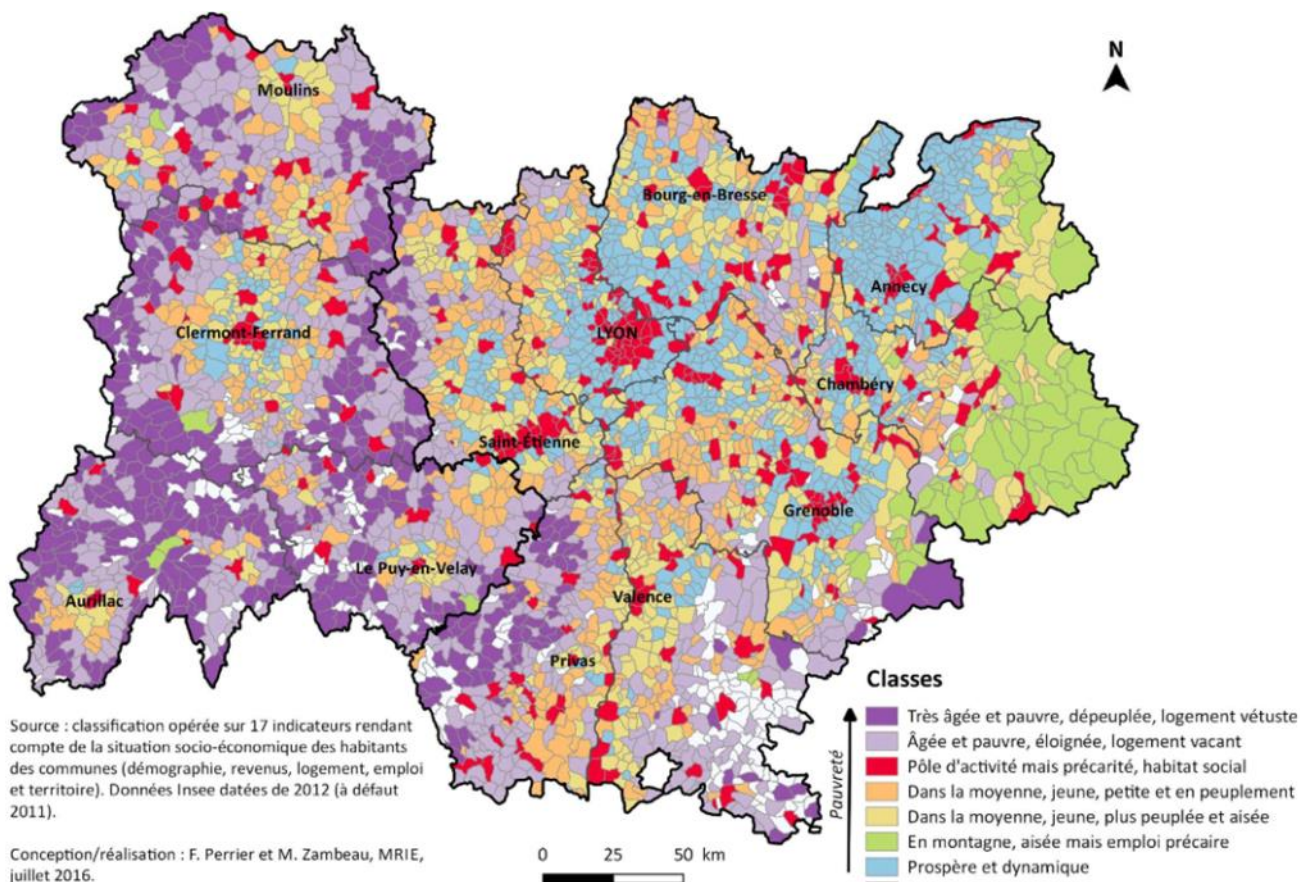
Parmi les critères permettant de qualifier les territoires, la question de la qualité de l'habitat est prégnante. Elle montre un parc privé particulièrement dégradé dans certains secteurs (centres) ou dans certains domaines (énergétique, normes de décence ...).

Un second critère a un impact fort, c'est celui du niveau des loyers (prix de marché, présence importante ou non de logements sociaux, vacance).

Enfin un critère démographique influe sur les besoins des territoires et pousse à s'intéresser aux besoins de certaines catégories de la population (personnes jeunes, âgées ...).



## UNE CLASSIFICATION SOCIOÉCONOMIQUE POUR LES TERRITOIRES D'Auvergne-Rhône-Alpes



La cartographie a été bâtie à partir d'indicateurs collectés sur le site de l'Insee. Ils sont tous renseignés à l'échelle de la commune et presque tous pour l'année 2012. Les indicateurs choisis rendent compte de différentes entrées socio-économiques.

Quatre s'attachent à **qualifier le territoire**. Tout d'abord, le département d'implantation de la commune et du type de commune tel que défini par le zonage en aire urbaine de l'Insee. Ce zonage propose de différencier les communes à partir de l'analyse des emplois. Deux autres indicateurs sont liés au territoire car ils rendent notamment compte des potentialités professionnelles et de la mobilité.

Sept d'indicateurs de **démographie**:

- deux évaluent la démographie globale (son effectif et son évolution),
- deux rendent compte de l'âge de ses habitants (d'un côté les moins de 20 ans, de l'autre les 65 ans et plus),
- deux mesurent les typologies familiales les plus exposées à la pauvreté (familles monoparentales et nombreuses)
- et un dernier s'intéresse aux mobilités résidentielles (part des habitants installés depuis moins de 5 ans dans le logement).

En ce qui concerne les aspects strictement **financiers**, ils ont été pris en compte sous deux angles d'approche : la non-imposabilité et le revenu disponible médian.

Dans le volet **logement**, deux indicateurs : la part des résidences principales occupées par des locataires en HLM loué vide et celle de la tension du parc immobilier à travers la part des logements vacants.

L'entrée habitat a également été prise en compte dans sa dimension « mal logement » avec le taux de résidences principales sans salle de bain, baignoire ou douche.

Enfin, l'**emploi** a été appréhendé sous la dimension « sans » ou « mal » emploi avec : la part des personnes inactives, la part de celles au chômage et de celles en CDD, intérim, emploi aidé, apprentissage ou stage.

En outre, un indicateur de niveau de formation a été pris en compte (part des personnes non scolarisées ayant un niveau de diplôme inférieur ou égal au brevet des collèges).

Plus d'infos sur le site de la MRIE :

<http://www.mrie.org/>

# REDYNAMISER LES PETITES VILLES ET CENTRES BOURGS

## DENSITÉ

# 58%

DE LA POPULATION DE LA  
RÉGION RÉSIDE EN DEHORS  
DES GRANDS PÔLES  
URBAINS (LYON, GRENOBLE,  
SAINT ETIENNE, CLERMONT  
FERRAND, GENÈVE,  
ANNEMASSE, ANNECY ET  
CHAMBERY)

# 2,2 MILLIONS

DE PERSONNES RÉSIDENT  
EN ZONE DE MONTAGNE

## RÉHABILITATION

# 70 000 €



INVESTISSEMENT  
NÉCESSAIRE À LA  
RÉHABILITATION D'UN  
LOGEMENT TRÈS DÉGRADÉ

Les centres « à revitaliser » dans une logique d'aménagement du territoire ont des tailles très diverses, allant de la petite ville au bourg rural. Ce sont généralement des pôles de services nécessaires à la population dans un rayon de 15 à 30 km alentour. Les services présents permettent également le développement ou le maintien du tourisme.

L'inventaire de ces territoires reste à faire parmi :

- Les 11% de communes « très âgées, pauvres, dépeuplées avec du logement vétuste qui perdent des habitants » identifiées par la MRIE. Elles sont implantées à l'Ouest de la région, prioritairement au sein des 4 départements Auvergnats et en Ardèche.
- Les bassins d'emploi connaissant une baisse des emplois. Ils sont situés en Auvergne, dans la Loire et dans 4 zones situées à l'Est du Rhône : Oyonnax, la vallée de l'Arve, le Mont Blanc et la Maurienne.

La rénovation de l'habitat n'est pas le seul levier de la redynamisation des bourgs et villes moyennes mais elle constitue une dimension fondamentale. Ce sont des opérations complexes et longues où l'initiative privée joue un rôle important.

### Premier enjeu : redonner de l'attractivité aux centres bourgs

Dans les centres bourgs en déprise, une part notable du parc est vétuste et inconfortable. Le montant des travaux est élevé au regard de la valeur du bien. Des îlots très dégradés altèrent l'image du centre bourg.

La mise en œuvre d'incitation et de dispositifs volontaristes est nécessaire pour que les propriétaires privés réalisent des travaux.

### Deuxième enjeu : répondre aux besoins du territoire

Réhabiliter les logements dégradés d'un centre bourg et leur faire faire un « saut qualitatif » répond par exemple aux besoins des jeunes ménages (location ou primo accession). Les centres bourgs ont une fonction de pôle de services qui permet l'implantation de ménages entre deux zones d'emploi. Certains ont conservé des entreprises locales avec des salariés modestes qui ont besoin de trouver un logement dans le parc locatif privé. La réhabilitation des logements permet l'accueil de personnes âgées isolées qui ont besoin de vivre en centre bourg pour demeurer à domicile.

Par ailleurs, elle permet de sortir de situation d'insalubrité des propriétaires occupants très modestes.

### Troisième enjeu : générer de l'emploi dans le secteur du bâtiment et des services à la personne

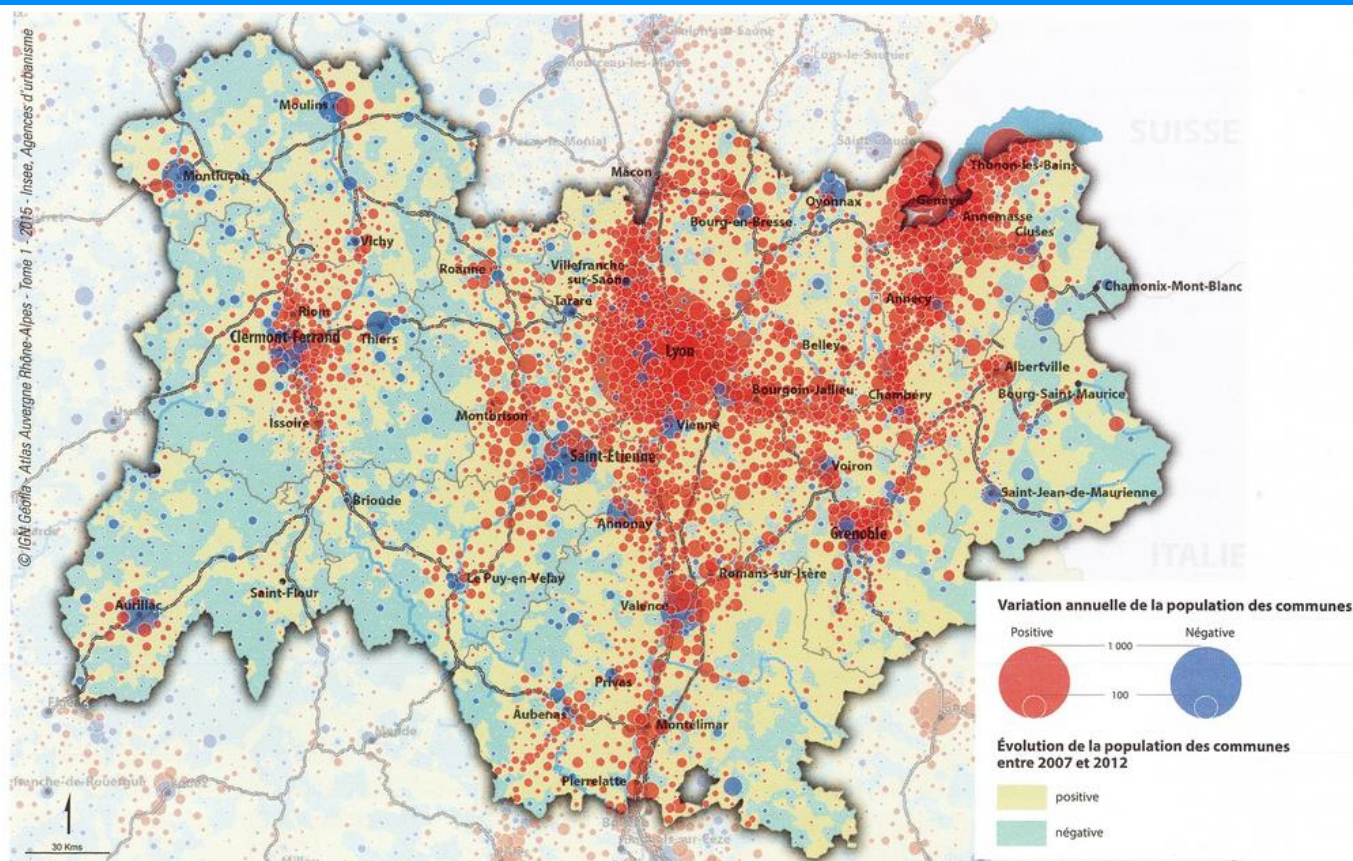
La rénovation de l'habitat génère de l'emploi local. Un logement très dégradé réhabilité aux normes actuelles d'isolation et de confort nécessite en moyenne 70 000 € d'investissement et représente l'équivalent d'un emploi à plein temps pendant un an. Une maison individuelle construite dans les années 70 nécessite environ 20 000 € de travaux pour réaliser un gain énergétique de 40 %. Ces chiffres sont extraits des évaluations réalisées par l'Anah sur le programme « Habiter Mieux ».

Au-delà des emplois dans le bâtiment, la rénovation de l'habitat permet le maintien à domicile des personnes âgées, elle même génératrice d'emploi.





## VARIATION DU NOMBRE D'HABITANTS ENTRE 2007 ET 2012



**Saint Flour et sa communauté de communes (Cantal)** est l'un des 6 territoires retenus en Auvergne-Rhône-Alpes dans le cadre de l'appel à manifestation lancé au niveau national par le Ministère du Logement et de l'habitat durable l'Anah et le CGET (Les 5 autres sont : Saint Eloy les Mines, Largentière, Saint Bonnet le château, Saint Marcellin, Thizy les Bourgs).

L'opération a pour objectif de renforcer la fonction de centre bourg de Saint Flour au sein de son bassin de vie. Dans le domaine de l'habitat, elle permettrait de lutter contre l'habitat indigne et très dégradé, lutter contre la précarité énergétique, favoriser l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement, améliorer le confort des logements et lutter contre la vacance.

**La Communauté de communes du pays de Craponne sur Arzon (Haute-Loire)** est l'un des sites de la démarche « Atelier des territoires » visant à redynamiser des bourgs ruraux Auvergnats en identifiant les ressources économiques locales. Le territoire a perdu près de 400 emplois dernièrement.

Les experts mobilisés pointent les potentiels de développement d'activités liées par exemple à la filière bois, à la formation et à l'implantation des jeunes ou à l'offre de services pour les seniors.

Ils soulignent la dégradation du centre-ville de Craponne et recommandent un investissement sur la rénovation de ce centre pour redonner de l'attractivité au territoire.

Cette opération nécessiterait des actions de démolition, d'aménagement urbain et de rénovation du patrimoine.

# AGIR POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

## RÉHABILITATIONS

20 000 €



DE TRAVAUX

5 à 7 000



LOGEMENTS RÉHABILITÉS  
CHAQUE ANNÉE DANS LA  
RÉGION

## GAIN ÉNERGÉTIQUE

40 %



DE GAIN ÉNERGÉTIQUE EN  
MOYENNE

## EMPLOI

3 000

EMPLOIS DANS LE  
BÂTIMENT POUR LA  
RÉGION



## ÉCONOMIES

0,42 €

D'ÉCONOMIES DE DÉPENSES  
SANTÉ POUR 1€ INVESTI  
DANS LA LUTTE CONTRE LA  
PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) a lancé en 2011 le programme Habiter Mieux, ciblé sur la réhabilitation thermique des logements privés occupés par des personnes modestes. Les chiffres présentés ici concernent ce programme.

Impulser la transition énergétique pour tous est un enjeu social, environnemental mais aussi économique. En Auvergne-Rhône-Alpes la précarité énergétique concerne :

- des ménages pauvres logés en habitations individuelles dans des zones peu denses. L'Ouest et le Sud de la région sont massivement concernés mais ces situations se retrouvent partout.
- sur tout le territoire, des locataires du parc privé, dans les centres villes et centres bourgs : un logement locatif sur 2 est une « passoire thermique ! »
- les copropriétés des années 60 à 80 occupées par des ménages modestes, souvent à la périphérie des villes avec des situations parfois critiques

### Un enjeu social et de santé :

Est en précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires. La précarité énergétique a des conséquences concrètes : privations, inconfort, problèmes de santé (respiratoires, cardiaques...), impayés, dégradation du logement (humidité, moisissures, chauffages d'appoint dangereux).

**Un enjeu économique : la réhabilitation participe au développement économique des territoires** à deux titres : en rendant les logements plus attractifs et en procurant de l'emploi local. Dans le cadre du programme Habiter Mieux de l'Anah, les artisans choisis par les particuliers sont à 80% des artisans locaux ; 3 logements améliorés génèrent l'équivalent d'un emploi à plein temps sur une année ; ce ratio monte à 1 emploi pour un logement amélioré lorsqu'il s'agit d'un logement locatif privé.

### Un enjeu environnemental :

la rénovation énergétique engendre 40% de gain énergétique en moyenne et permet de réduire la pollution et les gaz à effet de serre.

### Le territoire de la vallée de Chamonix

est fortement impacté par la pollution, et mobilisé de longue date sur les questions énergétiques.

La communauté de communes mobilise les outils suivants :

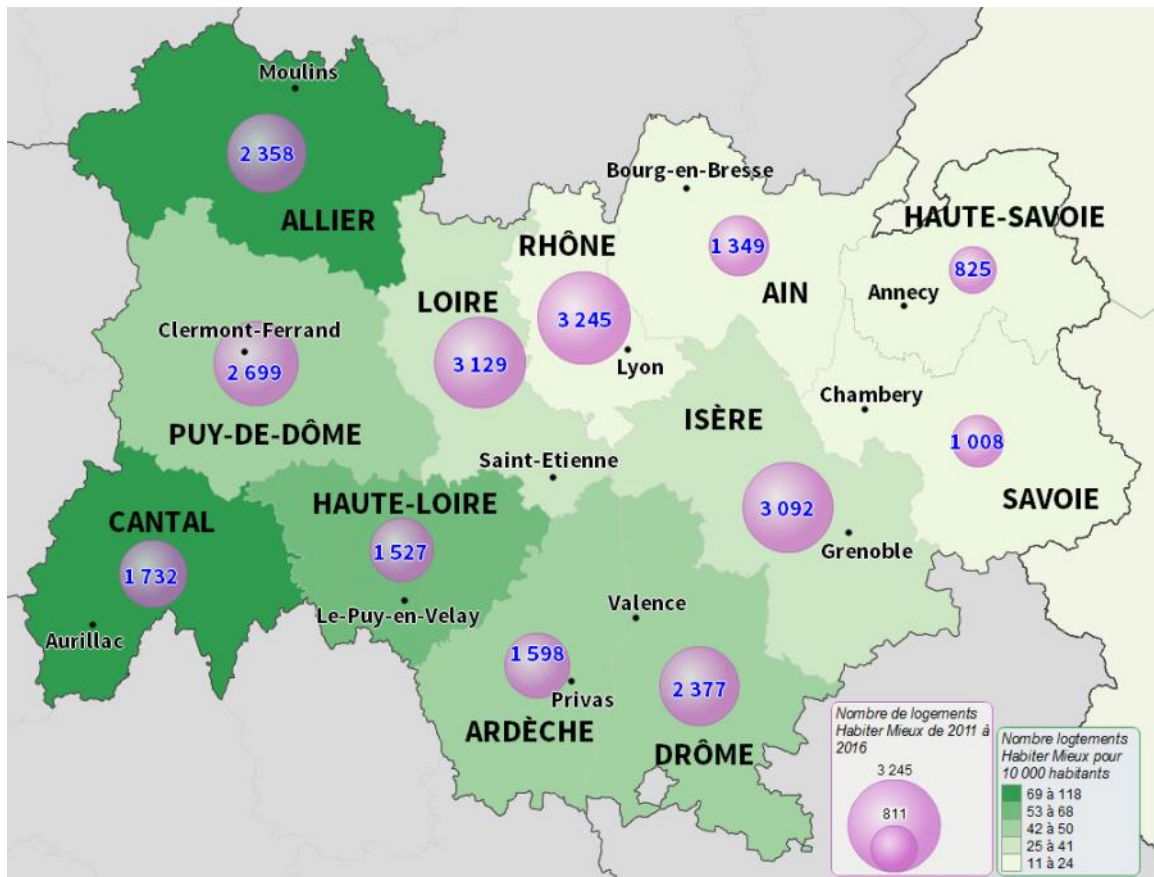
- Une **plateforme de la rénovation énergétique** informe les habitants quels que soient leurs revenus.
- Un **programme d'intérêt général** permet de financer et d'accompagner les propriétaires occupants modestes ou les propriétaires bailleurs s'engageant sur des loyers modérés. Cette opération permet de mobiliser et d'abonder les aides de l'Anah qui financent également une animation locale et la mise en place d'une animation de proximité gratuite pour les propriétaires.
- Un **dispositif « logements solidaires »** mis en place pour améliorer les conditions de logement des travailleurs saisonniers de la vallée. Cela consiste à capter des logements du secteur privé, initialement dédiés à la location touristique, qui ont perdu en attractivité et restent la plupart du temps fermés.

Ces opérations sont mises en œuvre par des associations expérimentées, mandatées par la collectivité.



## IMPACT DU PROGRAMME « HABITER MIEUX » EN AUVERGNE - RHÔNE-ALPES

Nombre de logements financés par l'Anah de 2011 à 2016 dans le cadre du programme de rénovation énergétique Habiter Mieux



Source: DREAL - Anah



# RÉHABILITER POUR LUTTER CONTRE L'INDÉCENCE, L'INSALUBRITÉ, L'INDIGNITÉ.

## LOGEMENT INDIGNE

5 % 

DE LA POPULATION RÉGIONALE LOGÉE DANS LE PARC PRIVÉ EST DANS UN LOGEMENT POTENTIELLEMENT INDIGNE

5 000

LOGEMENTS TRÈS DÉGRADÉS AVEC DES OCCUPANTS MODESTES EN AUVERGNE

3 000 

FOYERS EN RÉGION VIVENT DANS UN LOGEMENT DE MOINS DE 9M<sup>2</sup>



Un des enjeux communs aux territoires de la région Auvergne-Rhône-Alpes est celui de la qualité de l'habitat. Que l'on soit une personne âgée propriétaire, un jeune locataire en territoire urbain ou une personne à revenus modestes, la mauvaise qualité de l'habitat est une problématique qui touche encore largement les occupants du parc privé.

Les logements dégradés sont plus nombreux dans les centres urbains. Par contre, dans les communes plus rurales, leur part parmi les résidences principales est plus élevée. Les territoires les plus touchés sont ceux des centres villes et bourgs en déprise, des centres plus urbains dégradés et où on retrouve des locataires modestes.

### Un enjeu de santé et de sécurité :

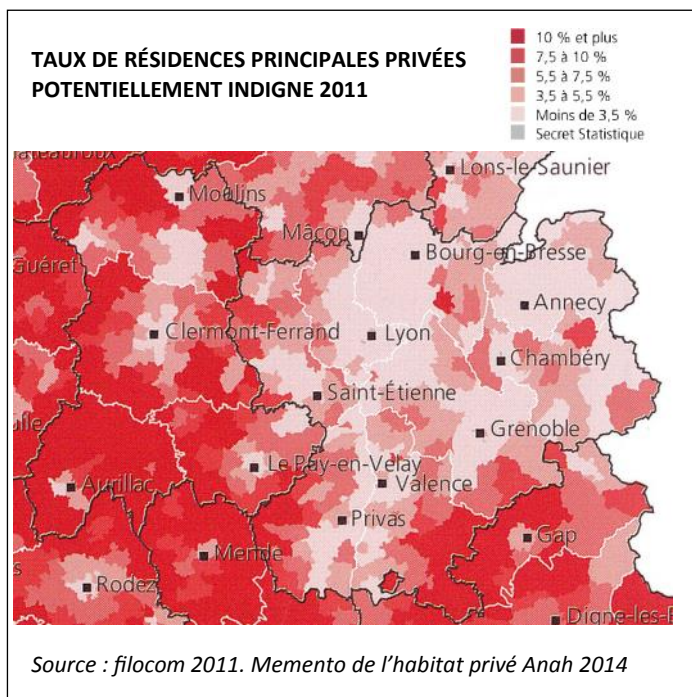
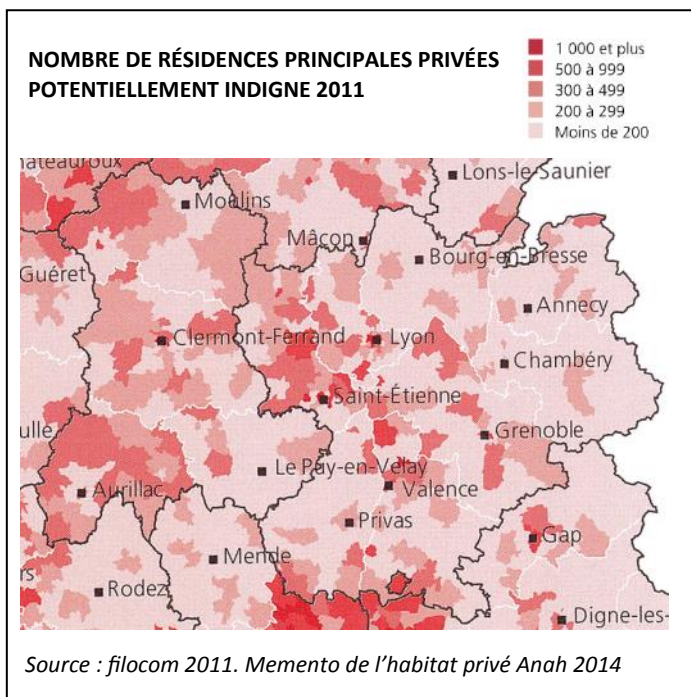
Moisi, fils électriques qui pendent, escaliers dangereux...tous ces indices, et ils ne sont pas les seuls, peuvent faire penser qu'un logement est indigne ou indécent. Un habitat « non habitable » ; trop petit, en sous-sol, ou dont les dysfonctionnements peuvent menacer la santé ou la sécurité des occupants : installations électriques défectueuses, escaliers dangereux, présence de plomb ou d'amiante, infiltrations d'eau dans les murs, conduits d'évacuation de monoxyde de carbone défectueux ou inexistantes...

Enfin, la question se pose aussi pour les propriétaires occupants qui ont accédé à un logement peu onéreux et rencontrent des difficultés ou se retrouvent dans l'impossibilité de faire les travaux d'entretien nécessaires. Pour toutes ces situations, informer, prévenir, proposer des moyens d'action et un accompagnement aux travaux permettent alors d'engager des travaux de rénovation.

### Un enjeu social :

Une des difficultés d'action pour rénover ces logements est le repérage des situations. Un habitant de ce type de logement peut avoir accepté un habitat dégradé pour des questions de ressources faibles ou instables, d'une certaine souplesse du propriétaire quant aux garanties habituellement demandées au locataire ou encore de difficulté d'accès au logement. Cette « fragilité » peut conduire à un enfermement dans une situation difficile, l'occupant ne pouvant pas partir faute de solution et n'osant pas demander des travaux à son propriétaire de peur de perdre son logement. D'un autre côté, les propriétaires peuvent être eux aussi en difficulté, ne pas connaître les normes en vigueur ou ne pas savoir comment agir pour améliorer la situation.

Un enjeu fort en particulier pour les jeunes et pour les personnes âgées : l'habitat dégradé touche particulièrement des occupants modestes souvent jeunes pour les locataires ou plutôt âgés pour les propriétaires occupants.



Les logements dégradés sont plus nombreux dans les centres urbains et leur part parmi les résidences principales est plus élevée dans les EPCI plus ruraux.

**D**ans l'agglomération Lyonnaise, les associations rénovent des logements dégradés pour les jeunes. Un propriétaire a hérité d'un appartement vacant et non décent dans le centre d'une grande ville. Il a fait appel à une association pour la rénovation globale de cet habitat et une amélioration énergétique des équipements. L'association a proposé un accompagnement aux travaux, des simulations financières, la recherche de subvention, la mise en relation avec les artisans. Sur ce territoire, des aides de l'Anah et de la Métropole permettent de lutter contre l'indécence. Une aide à l'expérimentation soutenue par la Région a permis la rénovation du bien et la mise en location (en colocation), pour loger des jeunes en insertion professionnelle. Le bien est aujourd'hui toujours géré par l'association.





# PRÉVENIR LA DÉGRADATION DES COPROPRIÉTÉS

## COPROPRIÉTÉS

# 1 104 000

LOGEMENTS EN  
COPROPRIÉTÉ



# 28 %

DES COPROPRIÉTÉS SONT  
FRAGILES

# 42 %



DES COPROPRIÉTÉS  
FRAGILES ONT MOINS DE  
20 LOGEMENTS

Les copropriétés fragiles sont localisées sur tout le territoire, y compris dans les petites villes des départements ruraux. Les copropriétés fragiles peuvent être de faible taille : 42% des copropriétés fragiles ont moins de 20 logements. Certaines d'entre elles ont basculé dans la spirale de la déqualification et de la dégradation. Elles ne sont pas toujours identifiées. La fragilité des copropriétés s'accroît ces dernières années du fait notamment de la baisse des revenus d'une partie de leurs occupants. Ce phénomène est particulièrement important dans l'Allier.

L'accompagnement des copropriétés fragiles permet de remobiliser les propriétaires sur la gestion de la copropriété, de traiter le bâti pour enrayer la dégradation, éviter la concentration des problèmes et améliorer la qualité thermique. Toutefois ces opérations sont complexes : les copropriétés fragiles rencontrent des difficultés (impayés, non investissement, perte de valeur marchande des logements) liées à la faible capacité d'investissement des copropriétaires, à des impayés de charge, à l'absence de planification des travaux, à la méconnaissance des modes de gestion en copropriété...

### Premier enjeu : accueillir les jeunes ménages et faciliter la mobilité résidentielle

Les copropriétés sont pour moitié occupées par des locataires et pour moitié par des propriétaires. Le parc en copropriété joue donc un grand rôle dans la possibilité pour les ménages modestes et les jeunes d'être mobiles. Dans les zones tendues, la première acquisition d'un logement par un ménage modeste se fait souvent dans une copropriété.

### Troisième enjeu : dans les territoires en politique de la ville, soutenir l'effort de long terme des collectivités.

Le parc en copropriété des quartiers en politique de la ville connaît les mêmes problèmes que le parc HLM. Mais la requalification du bâti ici dépend d'une multitude de propriétaires. On y trouve donc parfois des situations plus graves que dans le parc social. La requalification de ces copropriétés passe par un accompagnement soutenu.



L'Anah et la DGALN ont créé un outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles.

En croisant les caractéristiques socioéconomiques des occupants, l'état du bâti, le positionnement des copropriétés sur le marché, les difficultés des copropriétaires à faire face aux dépenses de travaux, les copropriétés sont classées en 4 catégories allant de A : pas de présomption de fragilité à D : forte présomption de fragilité.

*Dans notre analyse les chiffres donnés concernant les copropriétés fragiles correspondent aux copropriétés des familles C et D et sont rapportés au nombre de logements.*

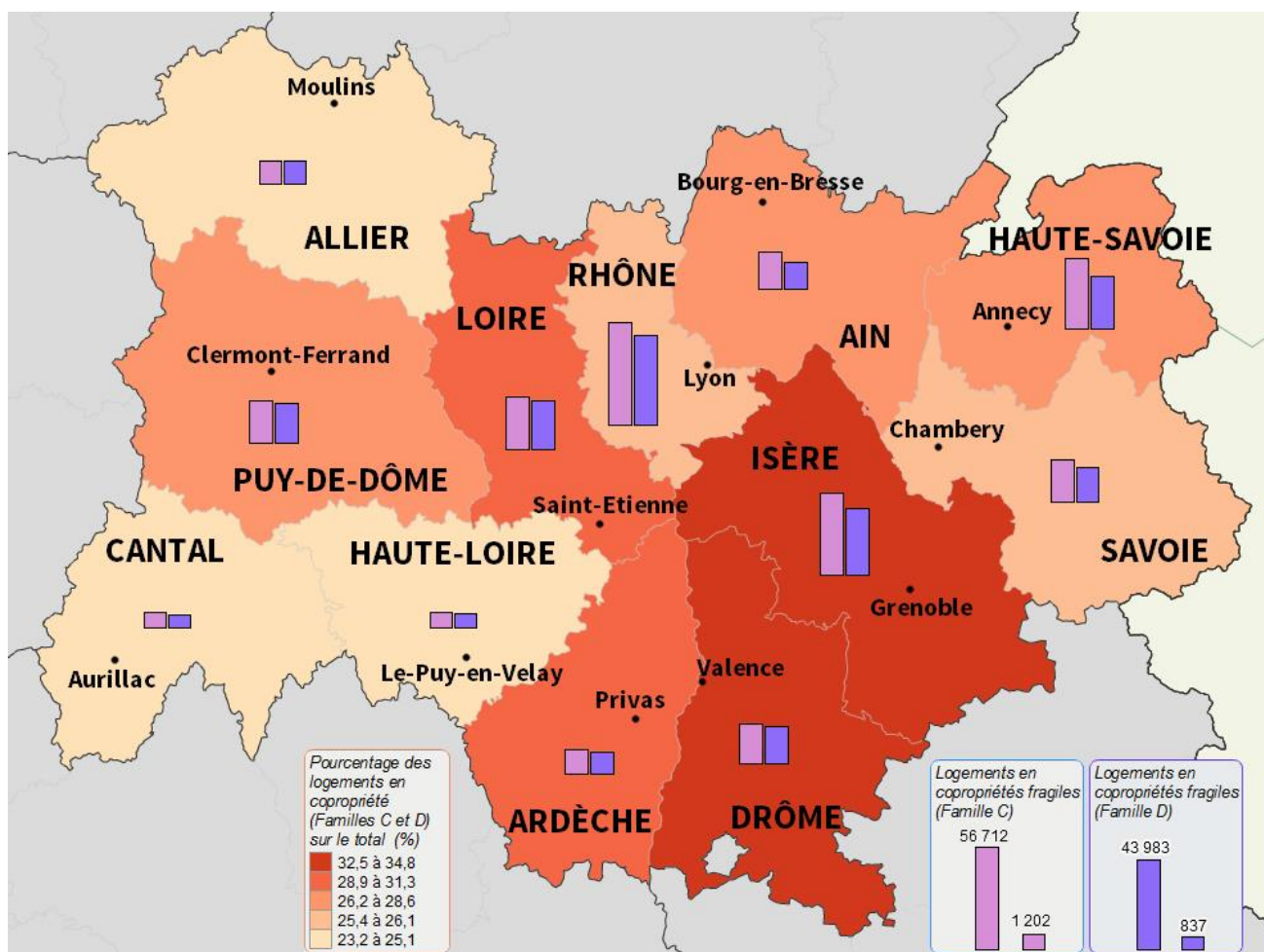
### Second enjeu : enrayer la spirale de déqualification.

La perte de valeur marchande des logements des copropriétés dégradées incite les propriétaires à ne plus investir. Non entretenues, certaines copropriétés se dégradent fortement. Inciter suffisamment tôt les propriétaires à redresser la situation permet de diminuer ultérieurement l'investissement public. 70 % des copropriétés traitées entre 2006 et 2010 ont retrouvé un fonctionnement normal ou presque.

**A** Annecy, la commune a mis en œuvre un accompagnement à la structuration juridique des petites copropriétés dans le quartier ancien Sainte Claire. 75 règlements de copropriété ont été publiés grâce à des aides de la collectivité. Annecy a également un dispositif d'aide à la rénovation énergétique des copropriétés: « J'écorénove ma copro ».

## LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES

Nombre et part des copropriétés très fragiles (famille C et D) sur le nombre total de logements en copropriétés (année 2013)



Source: DREAL. Filocom 2013, MEDDE d'après DGFIP fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles ANAH/ DGALN



**Riom Communauté**, a réalisé par le biais de visites de terrain une analyse des copropriétés fragiles sur son territoire et a pu localiser et caractériser des copropriétés « à risque ». Les réflexions pourraient conduire à la mise en place d'une observation des copropriétés et à la mise en œuvre d'actions publiques (outils incitatifs et coercitifs, sensibilisation et accompagnement des propriétaires/syndics bénévoles, ...).

# CRÉER DES LOGEMENTS LOCATIFS ABORDABLES DANS LE PARC PRIVÉ

PRIX DE LOCATION AU M<sup>2</sup>

7,2 € 

AU PUY EN VELAY  
(HAUTE-LOIRE)

14,1 € 

À ANNECY  
(HAUTE-SAVOIE)

PARC PRIVÉ

2/3

DES MÉNAGES PAUVRES  
HABITENT DANS LE PARC  
PRIVÉ

LOGEMENT SOCIAL

186 400

DEMANDES DE  
LOGEMENTS SOCIAUX AU  
31/12/2015



Les territoires de la région Auvergne Rhône-Alpes sont fortement différenciés. Certains (de grandes agglomérations, le pays de Gex...) connaissent une forte demande de logement social et un marché privé cher et ils peinent à répondre à la demande malgré un fort taux de logements sociaux. D'autres, à l'inverse (en Auvergne, dans la Drôme et l'Ardèche..) ont un marché privé détendu et un faible taux de logements sociaux ; pourtant ils ne peuvent satisfaire l'ensemble des besoins. De plus, tous territoires confondus, 2/3 des ménages pauvres habitent dans le parc privé.

Le développement d'une offre de logement à loyer maîtrisé dans le parc privé est un enjeu pour les territoires en déprise ou à faible proportion de parc social ou ceux avec un taux de pauvreté important, comme pour les territoires en tension de marché. Maintenir une population jeune sur un territoire en déprise ou accueillir sur un marché très tendu (comme en Haute-Savoie), des salariés modestes impacte le développement de ces territoires. Mais le recours au parc privé est aussi nécessaire dans les territoires de centres villes et agglomérations de taille plus importante en lien avec des types de ménages ou selon les conditions d'accès à l'emploi.

Le logement est ainsi une **condition de réussite pour de nombreux ménages**, car il est un facteur essentiel de résolution des problématiques de santé, de réussite scolaire et d'emploi.

Ainsi les jeunes ou les ménages monoparentaux ont recours au parc privé pour se loger et doivent faire face à des taux d'effort important ou à des logements en mauvais état. Pour ces ménages, mais aussi pour les bas salaires ou les ménages précaires, l'accès à l'emploi dépend de la possibilité de se loger à proximité de leur lieu de travail ou dans des zones accessibles aux transports en commun. Un logement à loyer accessible, disponible rapidement, répond ainsi aux besoins de mobilité exigée pour la prise d'un premier emploi par exemple.

**Au Puy en Velay**, une association gère

300 logements de bailleurs privés à des loyers abordables.

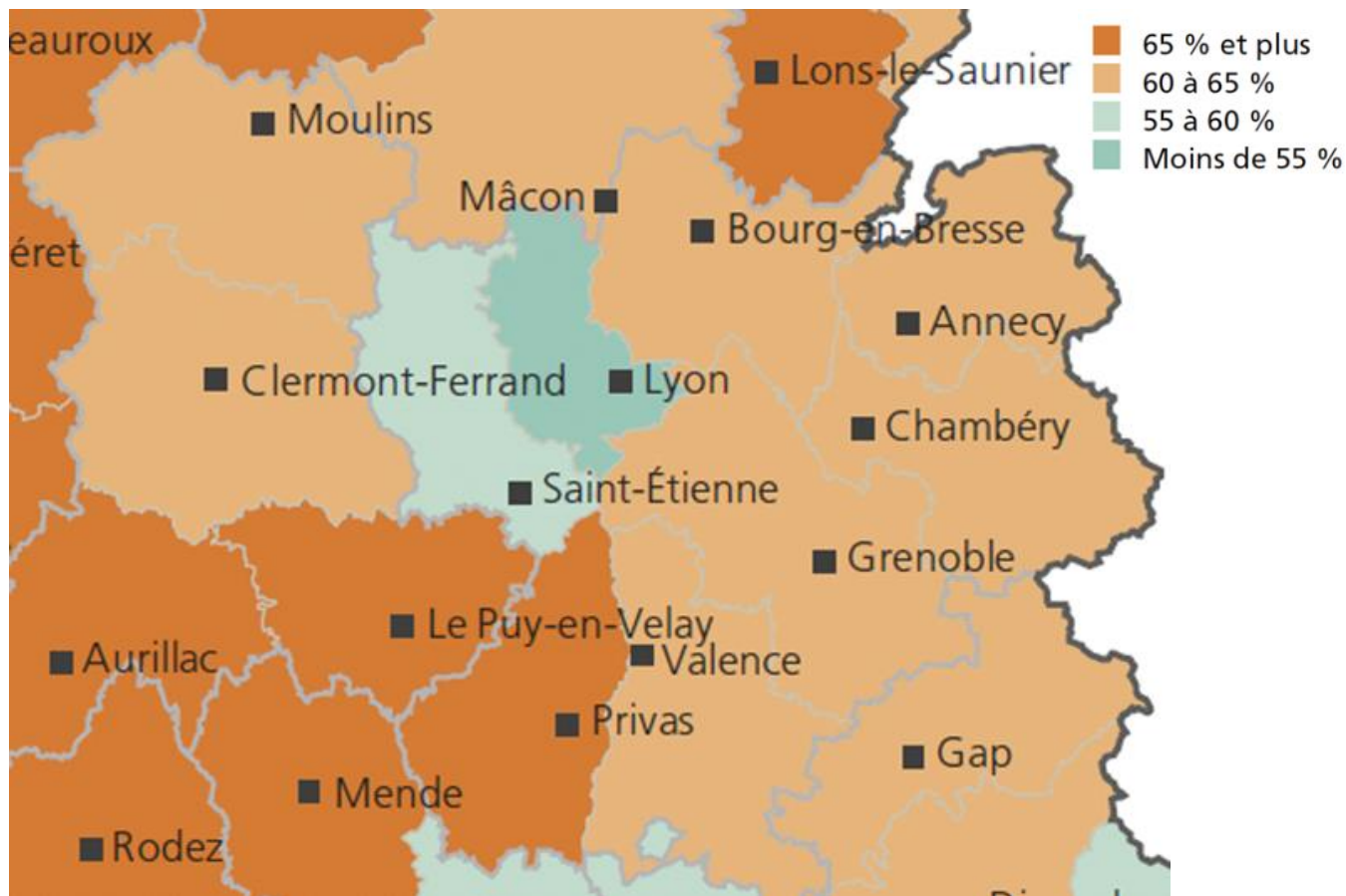
Ces logements correspondent aux besoins des ménages jeunes, isolés ou foyers monoparentaux et répondent à leurs besoins spécifiques.

Ainsi par exemple une famille monoparentale recherche un logement qui va du T3 au T6 pour pouvoir se loger avec ses enfants. Elle se pose alors la question d'un loyer adapté à son budget qui vient de connaître une baisse en raison de la séparation, et des garanties demandées pour accéder à un logement. La présence des enfants ainsi que l'absence de moyens de locomotion personnel et le seul recours au transport en commun (plus marqué dans les zones rurales) obligent la recherche d'un logement en centre-ville (proche des écoles et des commerces (alimentaires, santé, action sociale...)).

Pour répondre à cette demande, l'association va rechercher des propriétaires bailleurs privés, négocier le loyer, travailler sur la qualité du logement et apporter une attention particulière sur l'immeuble (local poussette, environnement..) pour sécuriser la famille et le propriétaire. Enfin, la recherche de logement sera privilégiée sur les centres villes. Ils sont ainsi, 24% de foyers monoparentaux logés dans le parc pérenne au Puy en Velay qui mobilise des T3 ou plus en centre-ville à des loyers abordables.

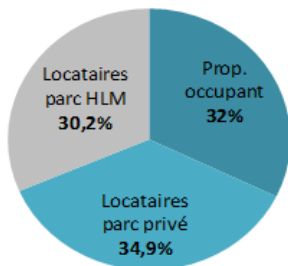


## PART DES MÉNAGES PAUVRES LOGÉS DANS LE PARC PRIVÉ



Source: filocom 2011. Memento de l'habitat privé Anah 2014

**Répartition des ménages pauvres par statut d'occupation parmi l'ensemble des ménages vivant sous le seuil de pauvreté en France en 2011**



# CRÉER DES LOGEMENTS POUR FAVORISER L'ACCÈS À LA FORMATION ET L'EMPLOI DES JEUNES

## REGION

# 3ème



RÉGION FRANÇAISE LA PLUS JEUNE

# 1 tiers

DE LA POPULATION ÂGÉE DE MOINS DE 25 ANS

## ÉDUCATION

# 154 000



ÉLÈVES DANS LE SECONDAIRE

# 305 000



ÉTUDIANTS EN 2014

# 51 000



JEUNES FORMÉS EN 2014 SUR DES DIPLÔMES DE NIVEAU BAC OU INFÉRIEUR

## EMPLOI

# 29 ans



ÂGE DU PREMIER CDI



La Région Auvergne-Rhône-Alpes connaît une croissance démographique prononcée et durable notamment au niveau des jeunes. Néanmoins cette croissance est inégale selon les territoires.

Devenir jeune adulte est une période de transition remplie d'embûches : fin de la scolarité, première prise de poste, première autonomie financière... les premiers pas dans la vie adulte demandent de pouvoir trouver une place et de pouvoir assumer un rôle de citoyen.

Les mobilités chez les jeunes sont de trois ordres :

**Mobilité résidentielle** : les jeunes ont une mobilité résidentielle structurellement plus importante que le reste de la population.

**Mobilité socio-économique** :

Les jeunes sont tendanciellement plus exposés au chômage ainsi qu'à des ressources faibles que le reste de la population. Or, tous les territoires ne sont pas égaux quant à leurs capacités à offrir des réponses adaptées en logement et en accompagnement. Les grands centres urbains, qui concentrent la jeunesse sont aussi les lieux où le taux de chômage des jeunes est le plus élevé.

**Mobilité formative et économique** :

Dès que l'on s'éloigne des grands pôles, la proportion des diplômés du supérieur parmi les jeunes diminue fortement. C'est le cas dans les départements plus ruraux. Le Cantal et la Haute-Loire se distinguent toutefois par une dynamique de rattrapage.

En Auvergne-Rhône-Alpes, 19% des jeunes de 18 à 24 ans ne sont pas insérés, c'est-à-dire qu'ils ne sont ni en situation d'emploi ni en cursus d'étude.

Si la proportion de jeunes non insérés est plus forte dès qu'on s'éloigne des villes universitaires et pôles d'emploi, les grandes agglomérations sont néanmoins les zones qui concentrent le plus grand nombre d'entre eux.

**Enjeu n°1: Maintenir et développer l'offre dédiée.**

L'offre dédiée aux jeunes doit répondre aux besoins suivants:

- Mobilité plus fréquente et plus rapide.
- Un logement près de son lieu de formation ou d'emploi, implique parfois la nécessité d'une double voir triple résidence (dans le cas de jeune en situation d'apprentissage).

→ Des rythmes de présence dans le logement dits « séquentiels » à la nuitée, à la semaine et non uniquement au mois.

→ Un loyer adapté à un niveau de ressources financières assez faible, notamment si les parents ne peuvent apporter leur soutien.

→ L'absence de garant financier si les parents là aussi ne peuvent répondre présents.

→ Enfin, centre-ville proche des transports en commun et/ou qui offre des services complémentaires (restauration, blanchisserie, lieu de rencontre...).

**Enjeu n°2 : améliorer l'accès au logement de droit commun.**

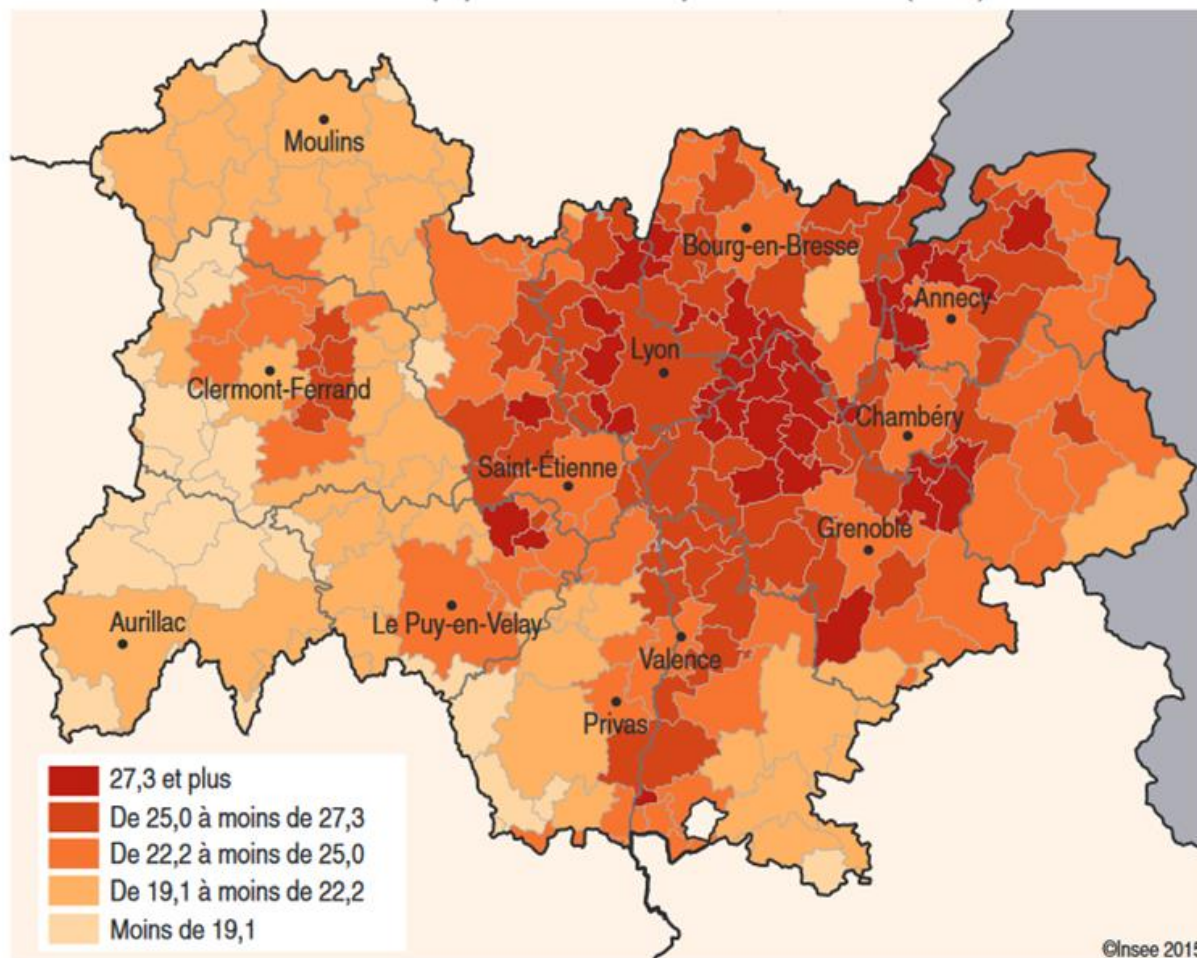
Le parc public est peu adapté dans sa procédure administrative et dans les délais (entre la demande et l'attribution). Des modes d'actions plus souples et des expérimentations à destination des jeunes doivent être poursuivies, ou mises en œuvre. Malgré les défaillances (prix, qualité), le parc privé reste largement attractif auprès des jeunes ménages de moins de 30 ans, notamment en raison de la souplesse et de la disponibilité qu'il peut offrir.

**Enjeu n°3 : accompagnement spécifique et renforcé**

Savoir habiter, trouver un logement et gérer les dossiers administratifs n'est pas inné. Il s'agit de pouvoir mettre en place un accueil, de l'information et de l'orientation autour de la question du logement par le biais d'accompagnement individuel, collectif, l'apprentissage des droits et devoirs des locataires... Or certains territoires sont dépourvus de structures permettant un accompagnement spécifique et renforcé.

## DES JEUNES NOMBREUX ET CONCENTRÉS DANS LES ESPACES PÉRI-URBAINS

Part des moins de 20 ans dans la population en 2012 par bassin de vie (en %)



Source : Insee, Recensement de la population 2012.

### La sous colocation et la colocation alternants

Le territoire de l'Isère, a expérimenté 6 colocations pour les jeunes en alternance prioritairement et en courts séjours pour répondre à l'inadéquation entre les délais pour obtenir un logement et les délais pour accepter une formation, un emploi et/ou un stage, tout en mettant en place un accompagnement renforcé.

### Logement séquentiel

A Saint-Etienne, une offre de logements transitoires permet à des jeunes en mobilité formative de disposer d'un logement séquentiel avec un forfait semaine. Un accompagnement individualisé renforcé est mis en place pour accompagner les jeunes vers l'autonomie.





# ADAPTER L'HABITAT DES PERSONNES SOUFFRANT DE HANDICAP

## HANDICAP

# 117 000

ADULTES RECONNUS  
HANDICAPÉS

# 58 000

TRAVAILLEURS RECONNUS  
HANDICAPÉS

# 47 000

ENFANTS SCOLARISÉS  
RECONNUS HANDICAPÉS

# 808 € /mois

MONTANT MAXIMAL DE  
L'ALLOCATION ADULTE  
HANDICAPÉ

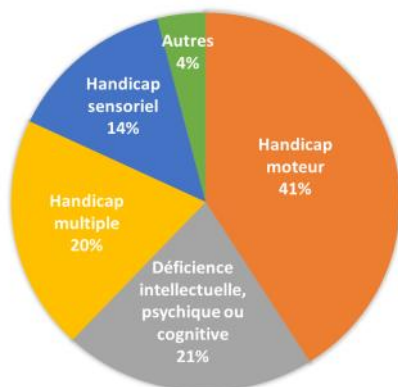
# 350

LOGEMENTS ADAPTÉS PAR AN  
DANS LE PARC PRIVÉ



Les statistiques sur le handicap sont diverses et délicates à manier.

DÉFICIENCES PRINCIPALES  
DES ADULTES ALLOCATAIRE (AAH)



Dans la région, 1 habitant sur 10 considère avoir un handicap et a au moins une limitation fonctionnelle importante. La proportion de personnes dépendantes ou fortement dépendantes varie de 0,5 % chez les 20-39 ans à près de 14 % chez les plus de 80 ans. Dans ce chapitre, nous nous centrerons sur la question des enfants et des adultes handicapés de moins de 65 ans.

Les adultes de moins de 65 ans bénéficiaires de l'allocation adultes handicapés représentent 2,6% de la population active (117 000 adultes de moins de 65 ans). Cependant, une partie des adultes souffrant de handicap ne rentre pas dans ce cadre, que les personnes concernées aient un travail correctement rémunéré ou qu'elles soient dans un foyer fiscal dépassant les barèmes. La part des adultes titulaires de l'Allocation Adultes Handicapés varie fortement d'un département à l'autre : près de 5% de la population dans l'Allier à 1,5% de la population en Haute Savoie. De façon générale, les départements plus urbains, plus jeunes et plus riches ont une proportion de titulaires de l'AAH nettement inférieure.

### Premier enjeu : l'autonomie des personnes souffrant de handicap.

Une marche à l'entrée, une salle de bain inadaptée, un ascenseur en panne, un réseau internet qui dysfonctionne peuvent empêcher une personne souffrant de handicap d'aller travailler, de se débrouiller seule ou de vivre dignement. L'enjeu est à la fois d'adapter le logement au handicap de la personne, et de recenser les logements déjà adaptés pour permettre la mobilité des personnes.

### Adapter l'espace de vie pour un jeune handicapé

Bastien a 7 ans, il est polyhandicapé. Il a grandi et est maintenant trop lourd pour que sa mère le porte. La création d'un espace de vie au rez de chaussée avec une chambre et une salle de bain adaptées lui permettent de grandir chez lui.

### Deuxième enjeu : un logement à bas coût.

Les personnes souffrant de handicap ont un niveau de revenu inférieur à la moyenne. Elles subissent des charges supplémentaires mieux compensées depuis une dizaine d'années mais qui restent très élevées. Elles ont également besoin, si elles utilisent un fauteuil, d'une surface un peu plus grande pour permettre les circulations.

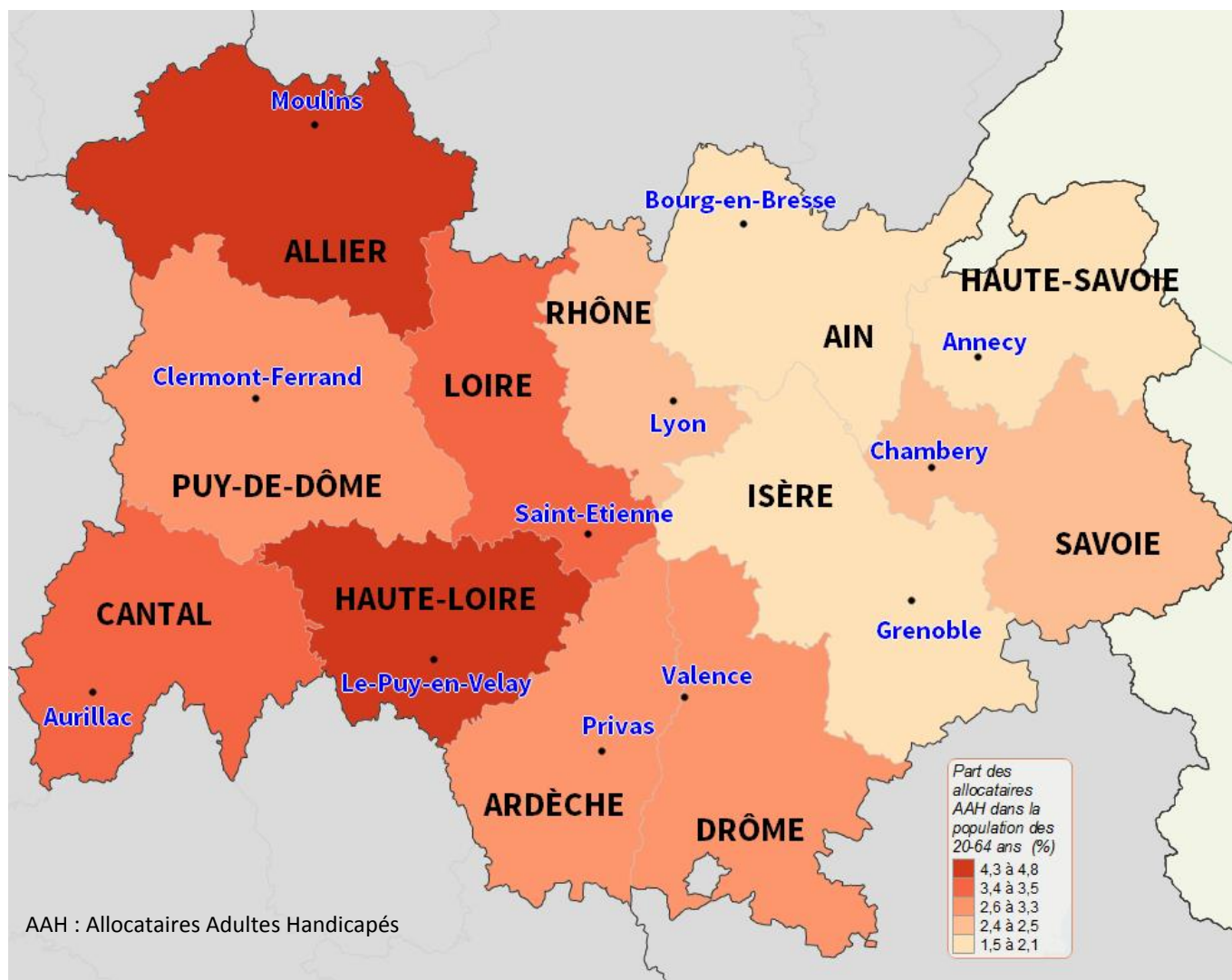
### Troisième enjeu : l'accès au milieu social et au travail.

Au-delà du logement, l'accessibilité de la voirie, des transports, des commerces et des établissements publics est un enjeu important. Les grandes collectivités sont outillées pour respecter leurs obligations. Ce n'est pas toujours le cas des communes plus petites.

### Dans l'Ain, l'Ardèche et la Drôme,

une bourse aux logements adaptés : Adalogis, recense les demandes de logement adaptés déposés par internet par les personnes handicapées ainsi que les logements adaptés dans le parc public et dans le parc privé. La mise en relation offre/ demande se fait en partie grâce à l'outil internet et en partie grâce à une animation locale portée par SOLIHA.

## PART DES ALLOCATAIRES ADULTES HANDICAPÉS AAH DANS LA POPULATION DES 20 - 64 ANS



Sources : INSEE, CNAF, MSA—Focus statistiques DRJSCS - année 2015



### **A** Valence : 7 logements pour tester sa capacité à vivre en autonomie

Dans un immeuble ancien du centre-ville de Valence, Cette opération comporte 7 logements entièrement adaptés pour des handicaps lourds. Parmi les 7 logements, 4 logements d'apprentissage permettent à des personnes lourdement handicapées qui ont vécu longtemps dans des établissements de tester leurs capacités à vivre de façon autonome. Sur les 29 personnes logées en 6 ans dans les logements d'apprentissage, 18 ont pu intégrer un logement autonome. Les autres personnes sont retournées en établissement ou dans leur famille.

# AMÉLIORER LES CONDITIONS DE LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES

## AUTONOMIE

**35 000 €/an**

COÛT D'UN SÉJOUR EN EHPAD

**40 000**

PERSONNES AGÉES



SUPPLÉMENTAIRES EN PERTE

D'AUTONOMIE ENTRE 2015

ET 2030

## LOGEMENT

**3 PERSONNES / 4**

DE PLUS DE 85 ANS VIVENT

À DOMICILE

**2 500**



LOGEMENTS DE PERSONNES

AGÉES MODESTES ADAPTÉS

CHAQUE ANNÉE

(ANAH - PARC PRIVÉ)

Les plus de 75 ans représentent actuellement 17% de la population de la région.

Le vieillissement concerne l'ensemble de la région : il y aura deux fois plus d'habitants de plus de 80 ans en 2040.

Ils sont en proportion plus élevée dans les bassins de vie de faible densité de l'Allier, du Cantal, de la Haute Loire, de l'Ardèche et à l'est de la Drôme. Ces territoires sont également ceux où le taux de pauvreté est le plus important avec une forte part de logements vétustes occupés par des personnes âgées.

Les périphéries urbaines de l'Ain, de l'Isère et de la Haute Savoie où des familles se sont massivement installées dans les années 70, connaissent un net vieillissement. La qualité thermique de leurs logements laisse souvent à désirer.

**L'**amélioration de l'habitat est une condition nécessaire à la poursuite de la vie à domicile le plus longtemps possible.

**P**remier enjeu : retarder l'arrivée de la dépendance.

L'amélioration de l'habitat a pour objectif d'éviter les chutes (adaptation de la salle de bain notamment), de limiter les hospitalisations (problèmes cardiaques ou pulmonaires liés à une température intérieure trop basse), de limiter les accidents domestiques (installations électriques ou chauffage dangereux).

L'objectif des travaux est de limiter les risques, de permettre de rester autonome plus longtemps (par exemple, 9% des personnes de plus de 60 ans ne peuvent pas monter un escalier d'un étage) ou de faciliter le travail des aidants.

**S**econd enjeu : faciliter le maintien à domicile le plus longtemps possible.

Les personnes âgées dépendantes représentent 11% des personnes de plus de 80 ans. La grande majorité d'entre elles vit à domicile.

Selon le degré de dépendance, l'adaptation du domicile peut permettre à une personne âgée handicapée de demeurer autonome chez elle (adaptation des circulations, des équipements...) ou faciliter le travail des aidants. Les associations travaillent également sur la création de domiciles regroupés.

**T**roisième enjeu : développer l'emploi local.

La « silver économie » présente des opportunités de développement économique pour le secteur médico-social, les services à la personne, le bâtiment (création de nouveaux établissements, adaptation des logements existants) ou encore le transport adapté.

L'INSEE estime ainsi que 12 000 nouveaux emplois devraient être créés pour accompagner les personnes en perte d'autonomie en Auvergne - Rhône-Alpes (aides à domicile, infirmiers).

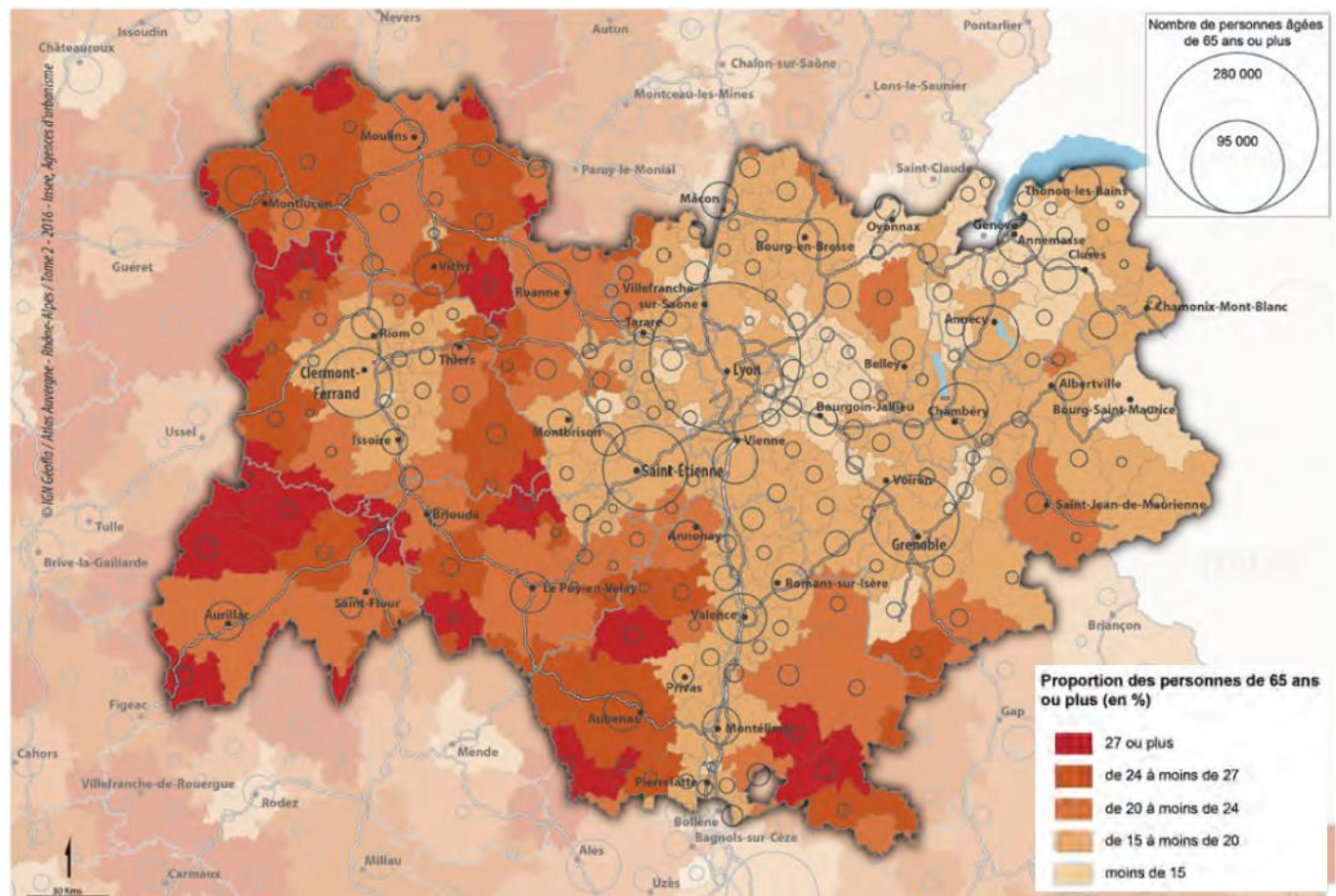




## NOMBRE DE PERSONNES DE 65 ANS OU PLUS PAR BASSIN DE VIE

### Des séniors présents dans le rural, mais en forte augmentation dans le périurbain

Les personnes de 65 ans ou plus par bassin de vie



Source : Insee, Recensement de la population 2012

Évolution du nombre de personnes de 65 ans ou plus par bassin de vie entre 2007 et 2012

**Au Pays Basque**, la création de domiciles regroupés pour des personnes âgées très modestes répond aux besoins des personnes isolées en secteur rural. Ce sont de vrais logements locatifs à bas loyer. Leur création contribue à faire revenir les commerçants en centre bourg.

**Extrait du rapport de Luc Broussy sur l'adaptation de la société au vieillissement (Janvier 2013) :**

« Le Quinquagénaire d'aujourd'hui aura 80 ans en 2040. Que prône notre rapport ? qu'en 2040 (il) puisse vivre sa vieillesse dans un logement adapté, entouré de technologies lui permettant de faciliter sa vie au quotidien dans un quartier où il continue à entretenir des liens sociaux forts, dans une ville accessible et où sa mobilité est facilitée par des transports adaptés, le tout dans le cadre de solidarités familiales renouvelées et vivaces. »

## SÉCURISER LES PARCOURS

### EXPULSIONS

14 000



DÉCISIONS D'EXPULSIONS  
POUR IMPAYÉS

+ 35%

D'EXPULSIONS ENTRE 2009 ET  
2014 DANS LA RÉGION

### PAUVRETÉ

12,3%

DES PERSONNES VIVENT SOUS  
LE SEUIL DE PAUVRETÉ



L'augmentation des expulsions pour impayé est un indicateur de la fragilité des parcours. Leur nombre a augmenté de 35% entre 2009 et 2014. Elles touchent des ménages de plus en plus divers lors d'un événement de la vie (passage à la retraite, séparation, handicap...) mais aussi suite à une précarisation progressive (emploi précaire...). On compte plus de 14 000 décisions d'expulsion pour impayé de loyer en 2014 en Auvergne-Rhône-Alpes.

Si les menaces d'expulsions sont particulièrement significatives en milieux urbains, à l'image du Rhône, ces territoires ne sont pas, contrairement à certaines idées reçues, les seuls à connaître ce phénomène : à l'image de l'Ardèche, territoire rural qui a connu une évolution de ses expulsions locatives de presque +71 % entre 2009 et 2014. Tendance qui se manifeste aussi dans le Puy-de-Dôme avec une évolution de +37,8 % sur la même période.

Loin d'être réservées aux zones tendues, les situations de perte de logement se retrouvent aussi en zone rurale et massivement dans les zones en déprise économique ou la perte d'emploi et de revenus engendrent des impayés.

Loin de toucher un profil de ménage homogène les impayés de loyer, de charges ou d'emprunt bancaire peuvent toucher aussi bien une personne dont la situation change brutalement suite à une séparation ou un passage à la retraite, qu'une personne qui progressivement, du fait de l'écart entre le poids du loyer et des charges et ses revenus, va voir sa situation se fragiliser.

Ainsi, la Fondation Abbé Pierre pointe des situations variées (liste non exhaustive):

- personne à faible retraite dans la population agricole précaire en Ardèche,
- copropriétaire endetté pour faire des travaux ou pour faire face aux charges et ayant de faibles ressources ou un enfant adulte à charge,
- travailleurs ayant un statut professionnel instable (intérim, alternant emploi /chômage, artisans/ autoentrepreneur...).

Au-delà, de la question des locataires, la perte de logement peut aussi toucher les propriétaires occupants qui se retrouvent en difficulté de paiement de leur mensualité de prêt. Lors de l'accession, les coûts liés à l'entretien du bien, aux charges de copropriétés ou aux impôts locaux peuvent être sous-estimés notamment pour des ménages primo accédants ou les ménages à faibles ressources plus sensibles à l'insuffisance ou l'instabilité des revenus.

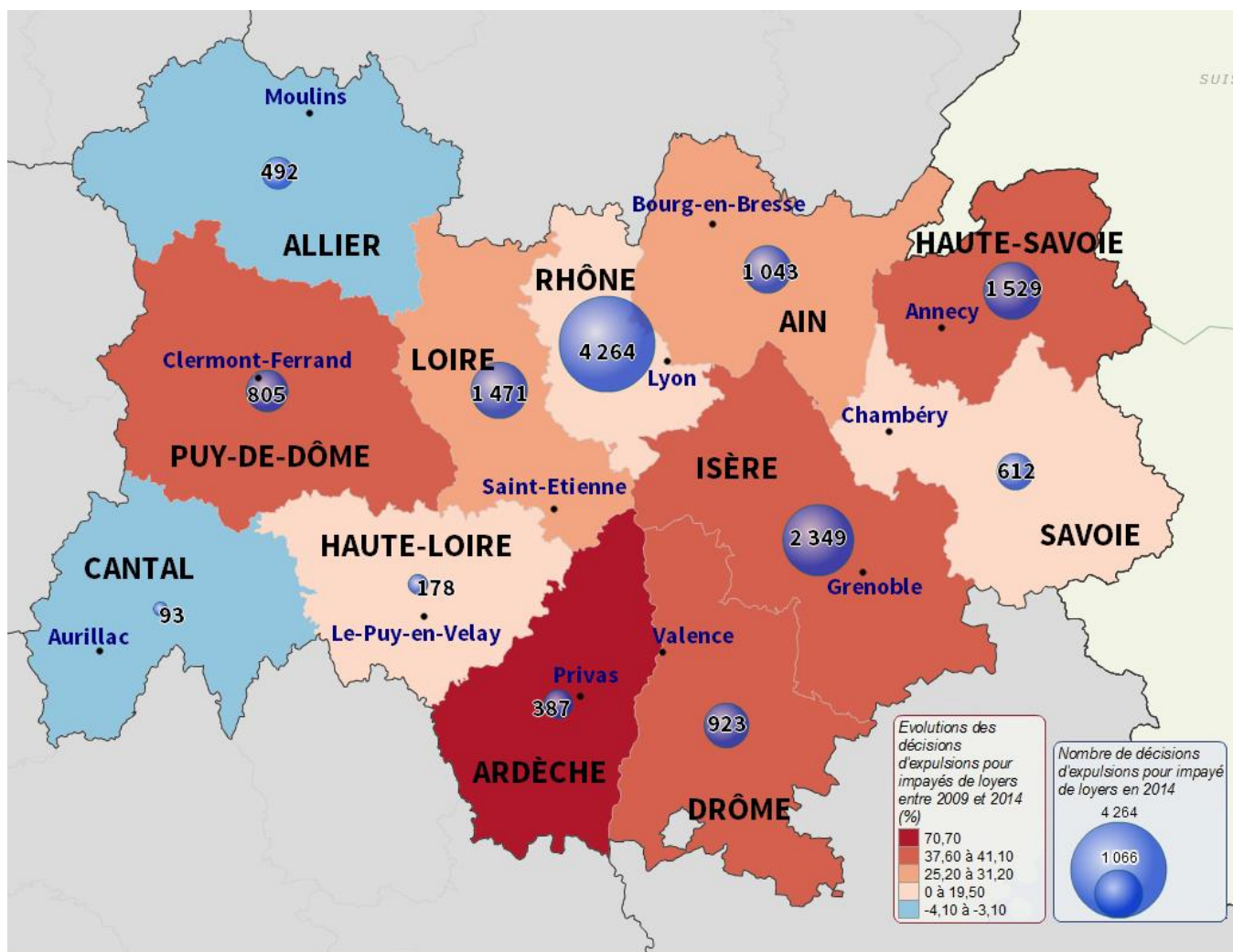
### Un enjeu social et économique :

Sécuriser les parcours logement est un enjeu social pour éviter à des ménages déjà fragilisés (travail précaire, ressources faibles ou instables, problème de santé, faible retraite...) de connaître une situation plus précaire encore (absence de logement, recours à l'hébergement, solution de fortune...). Il est aussi important d'éviter des situations difficiles de non-paiement pour des propriétaires bailleurs pouvant se retrouver eux aussi dans une situation complexe.

Enfin, la prévention vise à minimiser l'action curative plus coûteuse et moins efficace.

Sur le Grand Clermont, les associations analysent les points de blocage inhérents au parcours de vie des travailleurs précaires. Elles recherchent les moyens de favoriser leur accès et leur maintien dans un logement décent et accessible.

## EXPULSIONS POUR IMPAYÉS DE LOYERS



Sources : L'état du mal-logement en France, 21<sup>ème</sup> rapport annuel, Rhône-Alpes, un éclairage régional – Ministère de la justice S/DES répertoire général civil 2009 et 2014

**D**ans la Drôme, les associations développent des outils d'information des ménages (plaquette d'information et de prévention à destination des locataires et des propriétaires (<http://http://adil.dromenet.org/pr%C3%A9vention-des-impay%C3%A9s/brochures/>) et proposent des permanences d'information. Elles privilégient le partenariat local (CAF, services sociaux et bailleurs HLM autour d'une charte de prévention des expulsions pour prévenir les impayés, les procédures contentieuses, traiter les situations d'impayés quand le maintien dans les lieux est possible ou travailler au relogement.

**S**ur l'agglomération lyonnaise, le « bail glissant maintien » vise des ménages dont la situation financière, proche de l'endettement, entraînerait une expulsion. L'objectif est de construire une solution alternative à l'expulsion par le maintien du ménage dans le logement (parc privé et public) par le mécanisme de la location / sous-location et la mobilisation d'une Allocation Logement Temporaire. A l'issue de la période de rétablissement de la situation (apurement de la dette locative) le bail glisse et le sous locataire redevient locataire du logement.





# ***PROPOSITIONS ET ACTIONS DES RÉSEAUX ASSOCIATIFS***

# LES PROPOSITIONS DES RÉSEAUX ASSOCIATIFS

## LOGEMENT

# 29 %

DE L'INVESTISSEMENT NATIONAL

# 25 %

DES DÉPENSES COURANTES DES MÉNAGES

## EMPLOI

# 1 EMPLOI D'UN AN POUR 70 000 €

INVESTIS DANS LA RÉHABILITATION

# 40 %

DES ENTREPRISES SONT AFFECTÉS PAR LES DIFFICULTÉS DE LOGEMENT DE LEURS SALARIÉS

## FISCALITÉ

UNE BALANCE EXCÉDENTAIRE POUR LE LOGEMENT :

# 60 MILLIARDS

DE PRÉLÈVEMENTS

FISCAUX:

PLUS QUE LES

# 45 MILLIARDS D'€

D'AIDES AU LOGEMENT

(chiffres nationaux)

## FACILITER L'INVESTISSEMENT DANS LE LOGEMENT DANS LE CADRE DES CONTRATS AMBITION RÉGION

Des territoires et des associations portent des projets dans lesquels le logement joue un rôle clé. Les associations mobilisent au maximum les dispositifs d'aide existants. Les communes et les EPCI soutiennent ces projets et y contribuent financièrement. Mais ces efforts ne suffisent pas toujours et des projets ne sortent pas. Une aide à l'investissement de la Région sur ces projets a un rôle déterminant sur leur faisabilité.

C'est par exemple le cas :

- De projets de logements innovants pour des personnes souffrant de handicap /Du projet de co location pour personnes traumatisées crâniennes à Valence.
- De centres bourgs ou de petites copropriétés très dégradées sont un frein à l'attractivité du centre.

## LA RÉGION : UN POUVOIR DE NÉGOCIATION

L'action des associations sur le terrain peut être soutenue par la Région en négociant avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) une meilleure prise en compte des priorités régionales.

La Région participe au comité Régional de l'Habitat et de l'hébergement et les régions sont représentées au conseil d'administration de l'Anah, de l'ANRU.

Cela éviterait que l'adaptation des logements à l'autonomie et les zones rurales soient pénalisées dans les réglementations Anah lorsque se profilent des tensions budgétaires (?)

## CRÉER DES LOGEMENTS POUR FAVORISER L'ACCÈS À LA FORMATION ET À L'EMPLOI DES JEUNES

Pour qu'aucun jeune ne refuse une formation ou un emploi par défaut de logement :

Développer une coordination régionale du logement des jeunes pour renforcer la coordination et l'efficacité des politiques publiques en matière de logement des jeunes en lien avec les politiques de l'emploi et de la formation.

Créer une plateforme régionale sur le logement des jeunes pour coordonner les solutions logement sur les territoires en faveur des alternants.

Améliorer l'information et l'accompagnement des jeunes pour une couverture territoriale égalitaire et favoriser les parcours des jeunes.

Maintenir et développer l'offre et la production de logements adaptés aux besoins des jeunes et des territoires.

Améliorer l'accès des jeunes dans le parc social.



## LES PROPOSITIONS DES RÉSEAUX ASSOCIATIFS

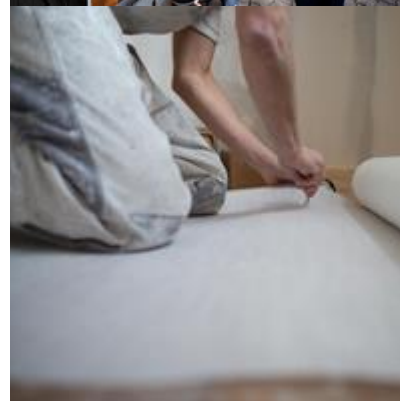
Le logement est un levier d'action essentiel des politiques d'aménagement du territoire, d'emploi, de formation, conduites par le Conseil Régional.

Investir dans le logement permet de :

- **Créer des opportunités économiques, sociales** pour les habitants afin que chacun se construise son parcours au sein de la nouvelle région, y compris dans les territoires de montagne.
- **Relever les défis de la création d'emplois par l'investissement en facilitant le logement des salariés des entreprises**, en accompagnant les mobilités professionnelles mais aussi parce que les travaux de réhabilitation créent de l'emploi local.
- **Construire sur tous les territoires les espaces de vie de demain**, incluant les services essentiels à la population (et notamment un volet d'offre locative à faible loyer facilitant la mobilité), dans un souci de proximité.
- **Améliorer la santé** des personnes en diminuant la consommation d'énergie, en limitant les risques à l'intérieur du logement et en favorisant l'autonomie de toutes les personnes y compris lorsqu'elles souffrent de handicap.

Positionnés sur la recherche concrète de solutions adaptées aux besoins des territoires, nous proposons à la Région 4 cibles prioritaires :

1. **L'innovation et la création par les associations de logements adaptés à des besoins spécifiques** (comme par exemple des colocations, hébergements «séquentiels», sous colocation pour les jeunes, la création de domiciles regroupés pour des personnes âgées, de co locations pour des adultes souffrant de handicaps, ...).
2. **La réhabilitation des logements communaux** que les territoires ne peuvent réaliser sans aide de la Région. Bien situés, ces logements jouent un rôle essentiel dans la décohabitation des jeunes et l'accueil de nouvelles populations.
3. **La création de logements locatifs privés dans le parc existant des centres villes et les centres-bourgs visés par la politique régionale d'aménagement du territoire.** Il s'agit d'aider les bailleurs privés à réhabiliter leur bien, d'obtenir des logements de qualité avec des loyers accessibles et d'optimiser les effets de levier sur l'emploi.
4. **La création et la réhabilitation de résidences sociales et de foyers jeunes travailleurs:** Ce sont de vrais logements, mais avec des équipements collectifs et des modes de gestion adaptés pour permettent aux jeunes, aux apprentis, aux saisonniers, aux personnes souffrant de handicap, etc.. de trouver une solution de logement adaptée à leur parcours.



## LES ACTIONS DES ASSOCIATIONS SUR LE TERRAIN

### NOS ACTIONS

# 70 000

PERSONNES ACCUEILLIES ET  
ACCOMPAGNÉES PAR AN

# 14 000



LOGEMENTS GÉRÉS

# 2 500

PLACES D'HÉBERGEMENTS

# 11 600



LOGEMENTS CONSTRUITS  
OU RÉHABILITÉS PAR AN



Les réseaux URCLAJ, FAPIL, SOLIHA et URHAJ regroupent 100 associations actives sur le territoire régional. Ce sont des associations à but non lucratif, issues de la société civile, dont les activités varient en fonction du contexte local et de l'histoire propre à chaque association. Les réseaux CLLAJ et URHAJ prennent en charge les jeunes. Les réseaux FAPIL et SOLIHA s'adressent à tous les publics fragiles ou vulnérables. Nous partageons 2 objectifs :

- Améliorer les conditions de logements sur tous les territoires d'Auvergne-Rhône-Alpes qu'ils soient urbains, périurbains ou ruraux.
- Faciliter l'insertion de tous les publics ayant une problématique d'accès ou de maintien dans leur logement.

### Accueillir, informer, orienter

Les associations conseillent les personnes qui rencontrent des difficultés pour l'accès au logement, les aident, les informent et les orientent suivant leurs besoins. Leurs connaissances du secteur du logement et des différentes solutions permettent d'orienter efficacement.

D'autre part elles accueillent et renseignent les propriétaires bailleurs qui souhaitent confier leur(s) logement(s) en gestion ou faire des travaux, ou encore les propriétaires occupants modestes qui veulent améliorer leur logement.

### Accompagner les personnes

Lorsque les personnes rencontrent des difficultés particulières (problèmes de santé, d'emploi, de gestion de budget, cumul de difficultés...), les associations les accompagnent. Il s'agit souvent d'une démarche longue pour que chaque personne accompagnée puisse définir son projet et soit autonome dans sa mise en œuvre. Cet accompagnement social, centré sur les questions liées au logement est souvent réalisé sur demande des pouvoirs publics (État, Département, ...) pour permettre à des personnes en difficulté de se maintenir ou d'accéder à un logement pérenne.

### Offrir des solutions de logements ou d'hébergement

Pour répondre à des besoins divers des personnes et des territoires, les associations ont développé une palette large de solutions logement. **Ce sont des réponses concrètes à des besoins identifiés et qui peinent à trouver des réponses ailleurs.**

Ce sont souvent des solutions innovantes.

Ainsi nous proposons des logements qui s'adaptent en durée et forme (logement individuel en diffus ou avec partie collective, logements adaptés pour personnes souffrant de handicap, logements permanents ou transitoires...). Il peut s'agir de logements individuels pérennes ou temporaires de propriétaires privés gérés par des associations agréées pour l'intermédiation locative comme les AIVS et AIS. Il peut s'agir aussi de résidences sociales, pensions de famille, ou logements individuels que nous réalisons en partenariat avec les organismes de logement social ou en étant nous-même maître d'ouvrage.

### Réhabiliter

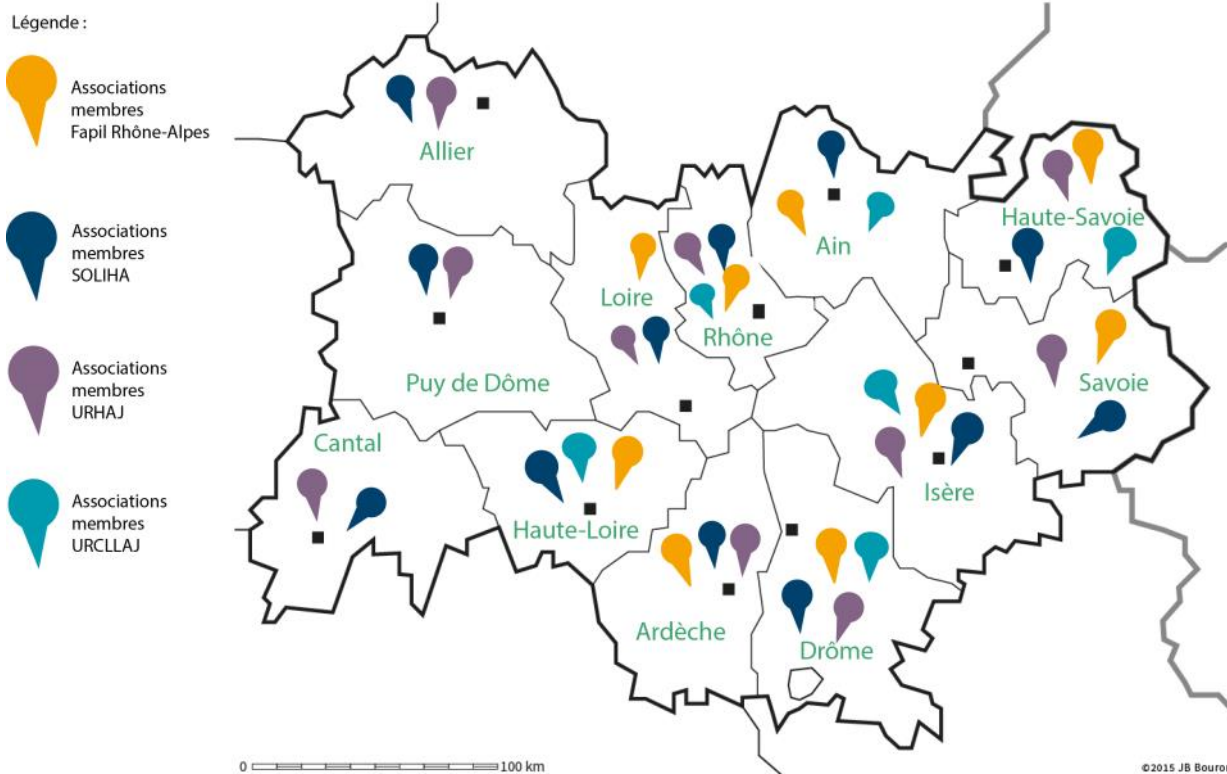
Améliorer les conditions de logement des jeunes, des personnes démunies, fragiles ou vulnérables c'est **faciliter leur insertion, améliorer leur santé, diminuer leur facture de charges**. Faire ces travaux, c'est agir pour l'emploi, l'économie locale et l'environnement.

**C'est pourquoi nous accompagnons les propriétaires, bailleurs ou occupants, pour qu'ils améliorent la qualité de leurs logements.** Nous allons sur place, nos techniciens aident les propriétaires à définir leur projet de travaux et les suivent jusqu'à l'aboutissement du chantier. Nous recherchons des solutions financières pour inciter à une meilleure qualité du logement et permettre aux plus modestes de réaliser les travaux.

Nous faisons de même avec notre propre parc.

# DES ASSOCIATIONS MOBILISÉES POUR LE LOGEMENT EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

## Présence des réseaux associatifs sur la région Auvergne-Rhône-Alpes.



### DES UNIONS RÉGIONALES POUR ÊTRE PLUS EFFICACES ENSEMBLE

**P**rofessionnalisation, échange d'expériences, sécurisation des associations, mutualisation des outils...

**P**our augmenter leur efficacité, innover, mieux évaluer, rechercher de nouveaux modèles économiques, les associations ont besoin, dans les différents métiers, d'un réseau régional organisé.

**P**our la Région, l'enjeu est de disposer d'interlocuteurs connaissant bien le territoire, le contexte du logement, les moyens d'action et les capacités d'intervention des associations.

### Les missions des Union Régionales





## SOURCES ET ANNEXES

Sauf indication, les chiffres donnés concernent le région Auvergne-Rhône-Alpes

**Dossier 2016 de la MRIE** - Mission Régionale d'Information sur l'Exclusion

**Portrait régional commenté** – novembre 2016 - DREAL

**Mémento de l'habitat privé** 2014, Anah – Agence nationale de l'habitat

**Auvergne Rhône Alpes : Tome 1 : nouvel espace régional et dynamiques métropolitaines** – 2016 – SGAR, Réseau des Agences d'Urbanisme, INSEE

**Auvergne Rhône Alpes : Tome 2 : Géographie de la qualité de vie, des habitants et de l'environnement** – 2016 – SGAR, Réseau des Agences d'Urbanisme, INSEE

**Rapport annuel 2016** de la Fondation Abbé Pierre

**Eclairage Régional 2016** de la Fondation Abbé Pierre

**Etude Régionale sur le Logement des jeunes en Rhône Alpes** – 2016 – URHAJ, URCLLAJ

**HLM, 4 atouts pour notre région attractive, durable et solidaire** – Associations Régionales Auvergne et Rhône Alpes de l'Union Sociale pour l'Habitat

**INSEE Analyses Auvergne Rhône Alpes :**

- N°2 – janvier 2016 : les montagnes d'Auvergne et de Rhône Alpes éloignées des services courants
- N°14 – Mai 2016 : les quartiers en politique de la ville : jeunesse et précarité
- N°16 – Juillet 2016 : des emplois à pourvoir pour accompagner le vieillissement de la population
- N°25 – septembre 2016 : des territoires inégaux face à la précarité

**CREDOC** - N° 280: Le logement des salariés affecte 40% des entreprises - avril 2012

**DREAL—Anah—Analyse statistique des copropriétés fragiles—Décembre 2016** pour l'atelier Copropriétés de l'Observatoire de l'Habitat et du Logement (ORHL)

**DRJSCS**: Focus statistique 2015

**Ministère de la Justice S/DES** répertoire général civil 2009 et 2014

**Quelle santé en Auvergne Rhône Alpes** - octobre 2015, Observatoires régionaux de la santé d'Auvergne et de Rhône Alpes

**Pr Christine Liddell** : The impact of fuel poverty - 2008 - Royaume-Uni

**Lutte contre la précarité énergétique : "quels leviers d'actions pour les collectivités avec la loi de transition énergétique"** l'essentiel du colloque du 8 juin 2015 organisé par SOLIHA, Fondation Abbé Pierre, FAPIL, réseau des espaces Info Energie, avec le soutien de l'Anah et de la Région Rhône Alpes publié le 8 décembre 2015

**Silver Economie : décryptage des enjeux pour l'Economie Sociale et Solidaire** – Janvier 2015 – AVISE, Association des Régions de France, Caisse des Dépôts

**L'Adaptation du Logement aux personnes handicapées et aux personnes âgées** – Délégation Ministérielle à l'Accessibilité – novembre 2015

**Portrait de l'habitat en Auvergne** - 2015 –DREAL

Ainsi que :

- **Les cahiers de l'Anah**
- **Les travaux du FORUM**
- **Les expériences de nos adhérents**



### Les compétences du Conseil Régional

La Loi NOTRe précise que : Le conseil régional a compétence pour promouvoir le développement économique, social, sanitaire, culturel et scientifique de la région, le soutien à l'accès au logement et à l'amélioration de l'habitat, le soutien à la politique de la ville et à la rénovation urbaine et le soutien aux politiques d'éducation et l'aménagement de son territoire, [LOI n° 2015-991 du 7 août 2015 - art. 1.](#)

## La Méthode adoptée par la MRIE pour la classification socio économique des Territoires (p.7)

La méthodologie est présentée ci-après en trois temps: un premier temps de présentation des indicateurs, un second sur les aspects propres à l'analyse factorielle (ici une ACP) et, un dernier, sur ceux liés à la classification. Précisions également que ces travaux statistiques ont été réalisés à partir du logiciel libre Tanagra.

### 1. Les indicateurs utilisés dans ce travail (tous sont issus du site internet de l'Insee):

En face de chacun de ces indicateurs, nous avons renseigné, la valeur moyenne enregistrée sur l'ensemble des communes. Cette moyenne est présentée uniquement à des fins de comparaison, elle est très critiquable car elle n'est pas calculée compte tenu de la population des communes (il ne s'agit pas d'une moyenne régionale).

- Département de la commune,
- Catégorie de la commune dans le zonage en aires urbaines défini par l'Insee en 2010 remis à jour en janvier 2015 « le zonage en aires urbaines permet d'obtenir une vision des aires d'influences des villes (au sens d'unités urbaines) sur le territoire. Il partage le territoire en quatre grands types d'espaces: espace des grandes aires urbaines, espace des autres aires, autres communes multipolarisées et communes isolées, hors influence des pôles. Dans les espaces des grandes aires urbaines et des autres aires, on distingue les pôles et les couronnes de ceux-ci » (définition Insee, + d'infos: [www.insee.fr](http://www.insee.fr)),
- Part des ménages disposant au moins d'une voiture rapportée à l'ensemble des ménages (base logement 2012) - 92,0%,
- Ratio du nombre de salariés au lieu de travail sur la population municipale (base emploi, population active 2012) - 17,6%,
- Population municipale (base évolution et structure de la population 2012 - 1964 habitants),
- Évolution de la population de 1999 à 2012 (population sans double compte RP 1999, population municipale 2012) - 17,3%,
- Part des moins de 20 ans rapportée à la population municipale (base couples, familles, ménages 2012) - 24,2%,
- Part des 65 ans et plus rapportée à la population municipale (base couples, familles, ménages 2012) - 18,5%,
- Part des familles monoparentales rapportée à l'ensemble des familles (base couples, familles, ménages 2012) - 10,3%,
- Part des familles de plus de 3 enfants rapportée à l'ensemble des familles (base couples, familles, ménages 2012) - 1,5%,
- Part des ménages ayant emménagé dans le logement depuis moins de 5 ans (base logement 2012) - 26,4%,
- Part des ménages fiscaux non imposables (base revenus, niveaux de vie, patrimoine 2011) - 44,2%,
- Médiane du revenu disponible\* des ménages par unité de consommation (base revenus, pauvreté 2012) - 1 693 €,
- Part des logements vacants rapportée à l'ensemble des logements (base logement 2012) - 8,2%,
- Part des résidences principales occupées par des locataires en HLM loué vide (base logement 2012) - 4,6%,

- Part des résidences principales sans salle de bain, baignoire ou douche (base logement 2012) - 3,2%,
- Part des personnes inactives de 15 à 64 ans rapportée à la population des 15 à 64 ans (base emploi, population active 2012) - 24,5%,
- Part des 15-64 ans au chômage rapportée à la population des 15-64 ans (base emploi, population active 2012) - 6,5%,
- Part des personnes salariées de 15 ans ou + en CDD, intérim, emploi aidé, apprentissage ou stage (base caractéristique de l'emploi 2012) - 15,1%,
- Part des personnes de 15 ans ou plus non scolarisées ayant un niveau de diplôme inférieur ou égal au brevet des collèges (base diplômes, formation 2012) - 32,1%,

### 2. Éléments propres à l'Analyse en Composantes Principales (ACP):

L'ACP peut servir de base à la classification ; elle permet surtout de dégager les grandes tendances des indicateurs socio-économiques des habitants des communes. L'analyse se base ici sur les 3 910 communes d'Auvergne-Rhône-Alpes appartenant au découpage géographique 2014 et comptant au moins 100 habitants en 2012. Seules 40 communes ne sont pas renseignées par tous les indicateurs. Les deux indicateurs concernés par une possible absence d'information sont : la part des ménages fiscaux imposables et la médiane du revenu disponible des ménages par unité de consommation. Pour ces 40 communes, les valeurs médianes des indicateurs ont été imputées (le logiciel Tanagra ne permet pas la prise en compte d'individus pour lesquels tous les indicateurs ne sont pas renseignés). Dans une analyse factorielle, deux types de variables doivent être différenciés : les variables actives qui permettent la construction des axes factoriels (donc intervenant directement dans l'analyse) et les variables illustratives qui sont seulement projetées sur ces axes. Sur les 20 indicateurs utilisés et présentés ci-dessus, 3 ont été considérés comme illustratifs (département, population et zonage en aires urbaines). Nous avons choisi d'analyser les quatre premiers axes factoriels de l'analyse qui expliquent 61 % de l'information totale apportée par l'ensemble des résultats étudiés.

### 3. Éléments propres à la classification

La classification a été opérée à partir de l'ACP. Pour ce faire, nous avons conservé un axe factoriel supplémentaire à ceux analysés dans l'ACP, soit 5 axes. Compte tenu du nombre important d'individus, le choix a été porté sur une classification via une méthode mixte. Sous Tanagra, cette méthode ne peut être réalisée de manière automatique, c'est pourquoi nous avons effectué respectivement la méthode des K-means (à partir de 50 classes) suivi de la méthode ascendante hiérarchique.

Compte tenu du nombre important d'individus dans une des classes créée (33% des communes), nous avons décidé d'explorer plus en détails les caractéristiques de cette classe en procédant à une nouvelle méthode ascendante hiérarchique.

De ce fait, cette classe est subdivisée en deux groupes.

\* Le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité, les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris retraites et chômeurs) nets des impôts directs.



**Les associations du réseau Fapil** accueillent, orientent et accompagnent les ménages en difficulté d'accès au logement. Elles pratiquent l'intermédiation locative pour le compte de propriétaire privé qui leur confient leurs logements en location. Pour cela, certaines ont le label d'Agence Immobilière à Vocation Sociale. Elles achètent et réhabilitent, enfin, des logements en vue d'une location sociale ou très sociale adaptée aux besoins des personnes.

[contact@fapil-rhonealpes.org](mailto:contact@fapil-rhonealpes.org)

[www.fapil-rhonealpes.org](http://www.fapil-rhonealpes.org)



AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

**Les associations SOLIHA, Solidaires pour l'habitat**, aident les personnes fragiles et les propriétaires bailleurs à améliorer leur logement dans une perspective sociale. Elles apportent des conseils techniques, des solutions de relogement et recherchent des financements pour lutter contre la précarité énergétique, l'indécence, l'insalubrité ou adapter le logement à un handicap. Mandatées par les collectivités locales, elles agissent pour redynamiser les copropriétés en difficulté, les quartiers dégradés et les bourgs.

[auvergnerhonealpes@solihha.fr](mailto:auvergnerhonealpes@solihha.fr)

[www.auvergnerhonealpes.solihha.fr](http://www.auvergnerhonealpes.solihha.fr)



Les adhérents du réseau URHAJ proposent différentes solutions Habitat Jeunes tels que des résidences Habitat Jeunes - Foyers de jeunes travailleurs, des foyers Soleil, des logements en diffus, des services logements, une auto-école: A partir de l'habitat, les adhérents accompagnent des jeunes de 16 à 30 ans à la citoyenneté et à l'autonomie dans une démarche d'Education Populaire.

[auvergnerhonealpes@unhaj.org](mailto:auvergnerhonealpes@unhaj.org)

[www.urhaj-ra.org](http://www.urhaj-ra.org)



Les associations du réseau URCLLAJ, informent, accueillent et orientent les jeunes de la Région Auvergne-Rhône-Alpes dans leur recherche de logement. Acteurs locaux de l'Habitat, les CLLAJ proposent des solutions logement adaptés pour les jeunes et construisent des partenariats dans le parc locatif privé et le parc public en lien avec les politiques d'insertion, sociale et professionnelle des jeunes.

[rhonealpes@uncllaj.org](mailto:rhonealpes@uncllaj.org)

[www.rhonealpes-uncllaj.org](http://www.rhonealpes-uncllaj.org)