

direction régionale de l'Équipement Rhône-Alpes

Les aides à la pierre en Rhône-Alpes

Année 2008

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

- | | | |
|------|---|---|
| I. | UNE ANNEE 2008 CARACTERISÉE PAR LA VOLONTE D'ACCENTUER LES EFFORTS PRECEDEMMENT ENGAGES POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE NOUVELLE | 4 |
| II. | UN PAYSAGE REGIONAL STABILISE EN MATIERE DE DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE | 5 |
| III. | UN RETOURNEMENT DE LA CONJONCTURE ECONOMIQUE QUI TOUCHE AUSSI LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION | 6 |

PREMIÈRE PARTIE : LE PARC PUBLIC

- | | | |
|------|---|----|
| I. | LES OBJECTIFS ET LES MOYENS | 8 |
| II. | LA PRODUCTION | 9 |
| III. | ANALYSE DE LA PRODUCTION PAR PRODUIT | 16 |
| IV. | LA RÉHABILITATION ET LE RENOUVELLEMENT URBAIN | 24 |

DEUXIÈME PARTIE : LE PARC PRIVE

- | | | |
|------|-----------------------------|----|
| I. | LE CONTEXTE | 30 |
| II. | LES OBJECTIFS ET LES MOYENS | 31 |
| III. | LA PRODUCTION | 32 |

TROISIÈME PARTIE : L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIÉTÉ

- | | | |
|-----|---------------|----|
| I. | LE CONTEXTE | 40 |
| II. | LA PRODUCTION | 41 |

QUATRIÈME PARTIE : L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE

- | | | |
|-----|--------------------------------|----|
| I. | LE CONTEXTE | 44 |
| II. | LES RÉALISATIONS AU 31/12/2008 | 45 |

GLOSSAIRE

PREAMBULE

I. UNE ANNÉE 2008 CARACTERISÉE PAR LA VOLONTE D'ACCENTUER LES EFFORTS PRECEDEMMENT ENGAGES POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE NOUVELLE.

Avec 435 000 nouveaux logements commencés en France, l'année 2007 avait été la plus forte année de production depuis la fin des années 1970. La dynamique de production de logements sociaux s'est maintenue à un très haut niveau avec un financement de près de 100 000 nouveaux logements (hors ANRU).

L'offre de prêts locatifs à usage social (PLUS) et de prêts locatifs sociaux (PLS) a ainsi représenté 80 000 logements, à la fois pour la production de logements ordinaires mais aussi pour des logements étudiants et des foyers pour les personnes âgées (EHPAD) ou handicapées.

En 2006, moins de 8 000 logements avaient été financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ; en 2007, ce chiffre a atteint 14 000 unités.

Ce bilan encourageant aura permis d'afficher pour 2008 les objectifs ambitieux fixés par la loi DALO, à savoir 100 000 logements sociaux par an financés en PLUS et PLAI répartis entre 20 000 PLAI et 80 000 PLUS.

Cette dynamique favorable, fruit de la mobilisation de tous les acteurs, doit permettre de développer l'offre sur les territoires les plus tendus. Les priorités ministérielles visent en outre à rendre cette offre accessible aux ménages défavorisés, en adéquation avec les besoins aujourd'hui non satisfaits.

II. UN PAYSAGE REGIONAL STABILISE EN MATIERE DE DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE.

L'année 2008 n'a connu aucune modification en matière de délégation de compétence pour la gestion des aides à la pierre. Ce sont toujours six collectivités territoriales qui exercent cette responsabilité majeure sur le territoire régional :

- la Communauté d'Agglomération de Grenoble-Alpes Métropole, depuis janvier 2005,
- le Conseil général de l'Ain
- la Communauté d'Agglomération du Pays Viennois
- la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais
- la Communauté Urbaine de Lyon
- la Communauté d'Agglomération de la Région Annemassienne, depuis janvier 2006.

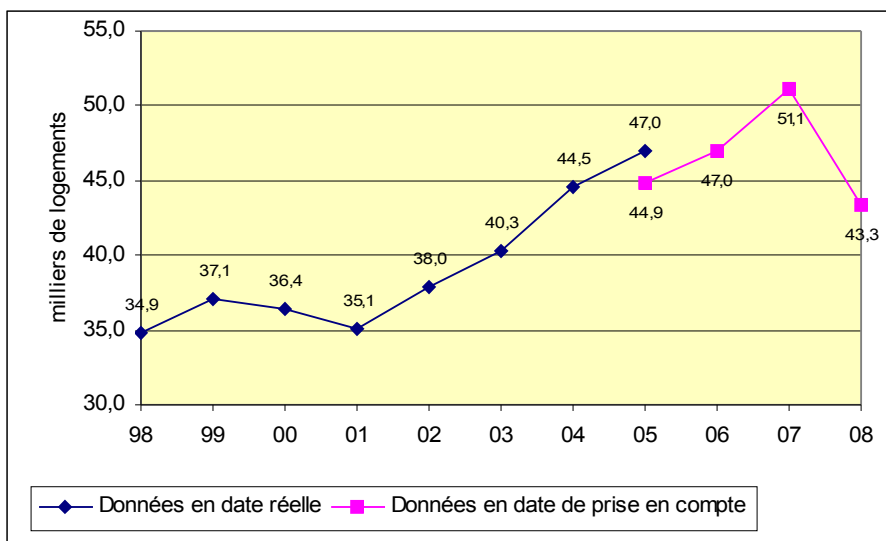
Concernant le parc public, l'ensemble des délégataires représente près de la moitié des objectifs de production à atteindre et mobilise près de 57% de la dotation budgétaire 2007 allouée à Rhône-Alpes.

Concernant le parc privé, ils représentent près du tiers des objectifs et mobilisent 36% des moyens financiers de l'ANAH.

III. UN RETOURNEMENT DE LA CONJONCTURE ECONOMIQUE QUI TOUCHE AUSSI LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

Le retournement conjoncturel que connaît l'économie nationale s'est fait ressentir dans le domaine de la construction dès le début de l'année 2008. La décélération constatée dans ce secteur est significative : on décompte en effet seulement 43 341 logements commencés en 2008 contre 51 106 en 2007.

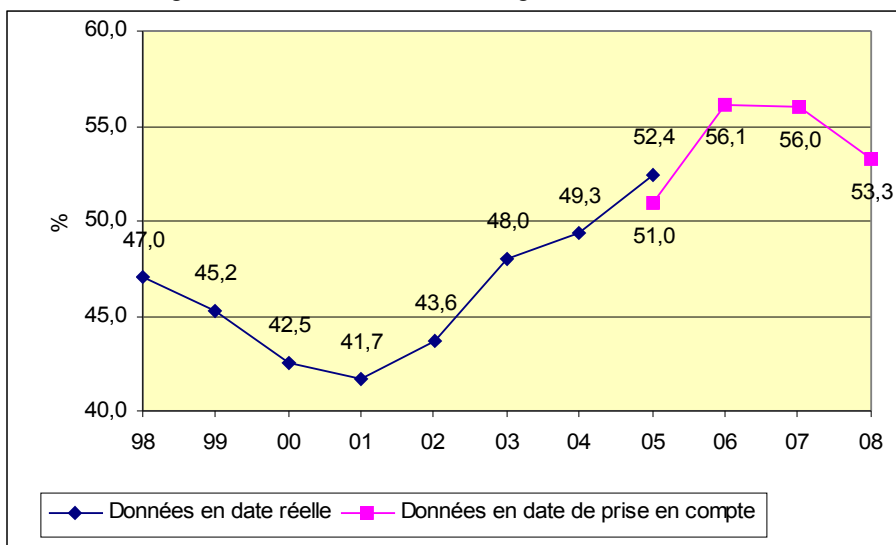
Nombre de logements ordinaires commencés par an en Rhône-Alpes :



Source : MEEDDAT-SITADEL

Simultanément, on constate que la baisse des logements commencés touche davantage le logement collectif que l'individuel.

Part des logements collectifs dans les logements ordinaires commencés :



Source : MEEDDAT-SITADEL

PREMIERE PARTIE : LE PARC PUBLIC



I. LES OBJECTIFS ET LES MOYENS

L'accentuation des efforts engagés pour le développement de l'offre de logements locatifs sociaux en vue de répondre aux enjeux de la mise en œuvre du DALO a conduit à augmenter de plus de 24% l'objectif global de production 2008 assigné à la région Rhône-Alpes. L'effort demandé porte notamment sur les produits PLUS et PLAI pour lesquels l'objectif est accru de 27% par rapport à 2007. Les moyens financiers ont, quant à eux, été délégués en conséquence.

La répartition infra-régionale de ces objectifs et moyens a été ventilée comme suit :

ENTITE	OBJECTIF DE PRODUCTION					ENVELOPPE BUDGETAIRE
	PLUS	PLAI	TOTAL CDC	PLS	TOTAL	
CONSEIL GENERAL DE L'AIN	810	132	942	426	1 368	4 368 322 €
ARDECHE	450	102	552	167	719	2 339 365 €
DROME	625	117	742	124	866	2 847 900 €
ISERE HORS DELEGATAIRES	665	110	775	246	1 021	3 364 339 €
GRENOBLE-ALPES METROPOLE	711	208	919	554	1 473	7 120 894 €
CA DU PAYS VIENNOIS	75	12	87	31	118	349 500 €
CA DU PAYS VOIRONNAIS	115	20	135	63	198	824 324 €
LOIRE	720	166	886	301	1 187	4 237 285 €
RHONE HORS DELEGATAIRE	350	52	402	140	542	1 767 709 €
CU DE LYON	1 600	800	2 400	572	2 972	20 435 227 €
SAVOIE	655	112	767	272	1 039	3 190 349 €
HAUTE SAVOIE HORS DELEGATAIRE	985	202	1 187	474	1 661	7 854 860 €
ANNEMASSE AGGLO	139	67	206	30	236	1 833 926 €
RESERVE REGIONALE	500				500	1 250 000 €
REGION	8 400	2 100	10 500	3 400	13 900	61 784 000 €

Ces objectifs s'entendent hors opérations financées par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

II. LA PRODUCTION

1. LA REALISATION DES OBJECTIFS DU PLAN DE COHESION SOCIALE (OFFRE NOUVELLE)

Le nombre de logements financés dans le cadre du plan de cohésion sociale place la région Rhône-Alpes en 2^{ème} position au niveau national derrière l'île de France, malgré un taux de réalisation des objectifs inférieur à 100%.

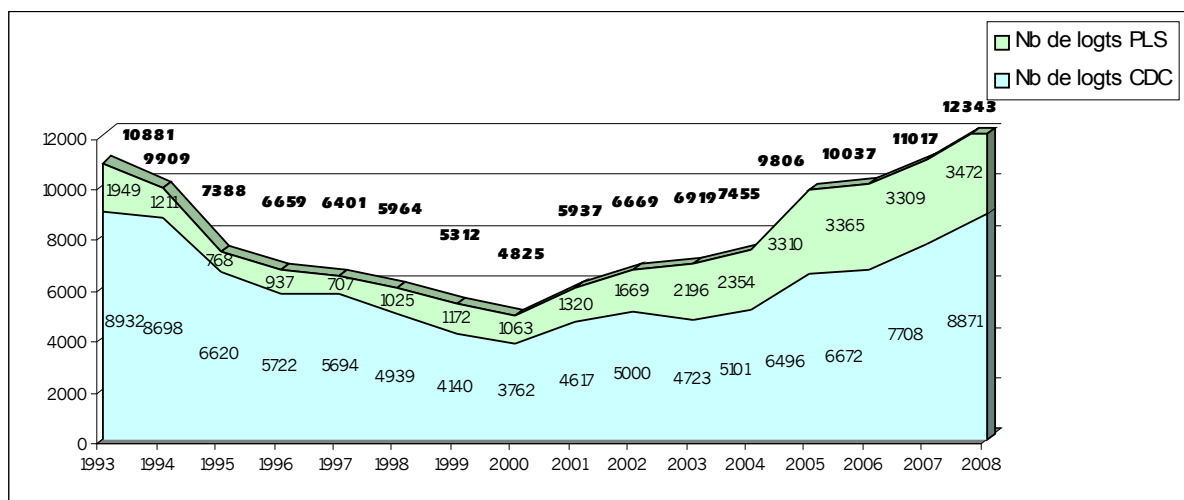
Avec 11 004 logements financés (hors ANRU), Rhône-Alpes affiche une progression de 8.5% par rapport à 2007 où l'on recensait 10 135 logements financés.

HORS ANRU	PLUS			PLAI			PLS(*)			TOTAL		
	Obj.	Réal.	Taux	Obj.	Réal.	Taux	Obj.	Réal.	Taux	Obj.	Réal.	Taux
CONSEIL GENERAL DE L'AIN	810	653	81%	132	124	94%	426	297	70%	1 368	1 074	79%
ARDECHE	450	320	71%	102	89	87%	167	162	97%	719	571	79%
DROME	625	736	118%	117	157	134%	124	126	102%	866	1 019	118%
ISERE HORS DELEGATAIRES	665	245	37%	110	55	50%	246	211	86%	1 021	511	50%
GRENOBLE-ALPES METROPOLE	711	500	70%	208	133	64%	554	257	46%	1 473	890	60%
CA DU PAYS VIENNOIS	75	1	1%	12	1	8%	31	20	65%	118	22	19%
CA DU PAYS VOIRONNAIS	115	75	65%	20	16	80%	63	27	43%	198	118	60%
LOIRE	720	487	68%	166	154	93%	301	63	21%	1 187	704	59%
RHONE HORS DELEGATAIRE	350	440	126%	52	55	106%	140	144	103%	542	639	118%
CU DE LYON	1 600	1 539	96%	800	500	63%	572	938	164%	2 972	2 977	100%
SAVOIE	655	573	87%	112	173	154%	272	151	56%	1 039	897	86%
HAUTE-SAVOIE HORS DELEGATAIRE	985	661	67%	202	161	80%	474	516	109%	1 661	1 338	81%
ANNEMASSE AGGLO	139	181	130%	67	35	52%	30	28	93%	236	244	103%
RESERVE REGIONALE	500									500		
REGION	8 400	6 411	76%	2 100	1 653	79%	3 400	2 940	86%	3 400	11 004	79%

(*) en nombre d'agrèments

2. LA PRODUCTION TOTALE DE LOGEMENTS SOCIAUX (PLAN DE COHESION SOCIALE, ANRU ET ASSOCIATION FONCIERE LOGEMENT)

Le nombre de logements locatifs sociaux financés en Rhône-Alpes au cours de l'année 2007 s'élève, tous types de logements confondus (y-compris ANRU et Association Foncière Logement), à 12 343 unités, soit une augmentation de près de 12% par rapport à 2006 où l'on dénombrait 11 017 logements financés. Cette production est en grande partie soutenue par le PLS dont la part relative représente encore 28% de l'offre, même si elle a tendance à s'infléchir.



La quatrième année de mise en œuvre du plan de cohésion sociale, confortée par la loi DALO, confirme le bon niveau de production de logements locatifs sociaux que connaît la région depuis 4 ans.

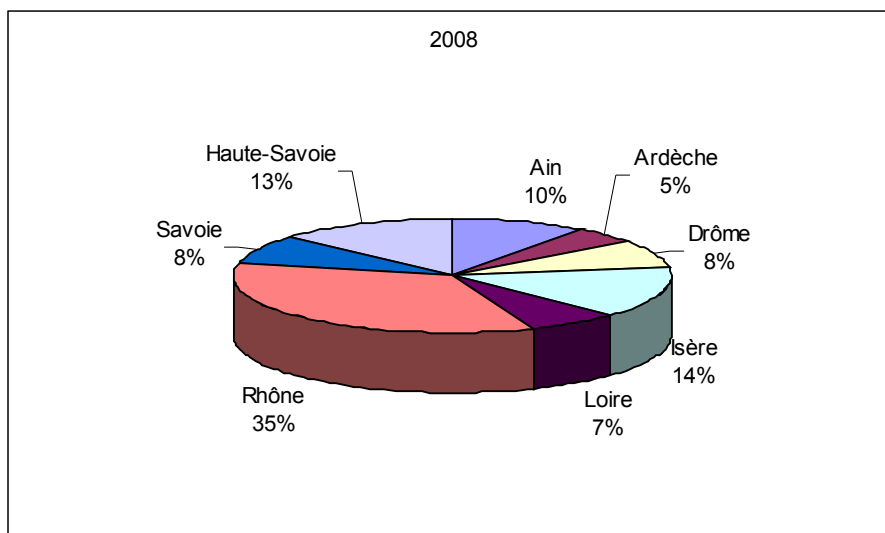
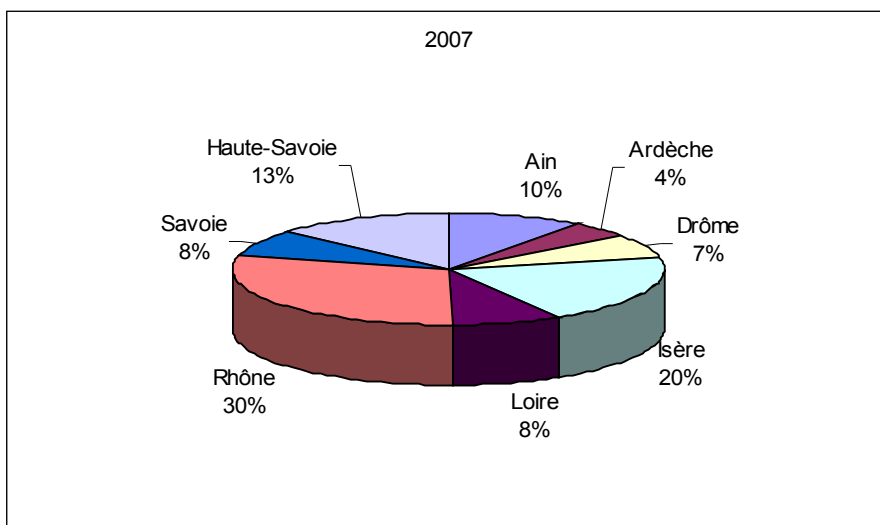
Les résultats de 2008 dépassent désormais la barre des 12 000 logements, niveau qui n'avait encore jamais pu être atteint. Cette production est à mettre au crédit de la forte implication dont a fait preuve l'ensemble des acteurs du logement social depuis la mise en œuvre du PCS : services de l'État, organismes HLM, SEM, UESL, organismes prêteurs et collectivités territoriales.

Cette dynamique de construction est d'autant plus louable qu'elle s'inscrit dans un contexte général de tension immobilière et de hausse des coûts, tant au niveau de la disponibilité foncière que des travaux de bâtiment.

Les moyens financiers mis à disposition des différents intervenants ont été consommés à hauteur de 97%, le contingent d'agréments PLS a été, quant à lui, consommé à hauteur de 86%.

Répartition par département des logements sociaux financés sur la période 2005/2007 :

Nombre de logts	Ain	Ardèche	Drôme	Isère	Loire	Rhône	Savoie	Haute-Savoie	Région
2006	1 062	494	658	1 880	793	2 799	939	1 412	10 037
<i>Poids</i>	10.5%	4.9%	6.6%	18.7%	7.9%	27.9%	9.4%	14.1%	100.0%
2007	1 152	480	757	2 186	912	3 198	866	1 466	11 017
<i>Poids</i>	10.4%	4.4%	6.9%	19.8%	8.3%	29.0%	7.9%	13.3%	100.0%
2008	1 231	571	1 019	1 776	823	4 283	1 006	1 634	12 343
<i>Poids</i>	10.0%	4.6%	8.2%	14.4%	6.7%	34.7%	8.2%	13.2%	100%



La répartition par département des logements financés montre la part croissante du département du Rhône par rapport à la production globale de la région. Les départements de la Drôme et de l'Ardèche voient leur production progresser d'un point, tandis que l'Isère affiche une forte baisse.

Répartition des logements financés par type de produits :

PRODUITS	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
PLUS/PLUS-CD	3 331	4 059	4 511	4 058	4 295	5 554	5 805	6 033	7 181
PLAI	431	558	489	665	806	942	867	1 675	1 690
PLS (*)	1 063	1 320	1 669	2 196	2 354	3 310	3 365	3 309	3 472
TOTAL	4 825	5 937	6 669	6 919	7 455	9 806	10 037	11 017	12 343

(*) en nombre d'agréments y-compris Foncière

La répartition des logements financés selon les différents types de produits confirme depuis 2007 la part désormais notable du PLAI dans la production régionale. Sur les années 2007 et 2008, ce produit représente respectivement en effet 15 et 14% des logements financés, contre seulement 8.6% en 2006.

PLUS et PLAI cumulés atteignent désormais près de 72% de la production régionale contre 66% en 2006. Cette situation favorable aux produits les plus sociaux correspond bien aux objectifs recherchés par la loi DALO.

Cette situation a pour conséquence de faire reculer la part du PLS qui ne représente plus que 28% de la production alors qu'elle en représentait plus du tiers en 2005 et 2006.



3. LA PRODUCTION DE L'ANRU

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine a été créée dans le but de simplifier et d'accélérer les démarches des collectivités locales et des bailleurs sociaux désireux de mettre en œuvre des projets de rénovation urbaine dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

L'Agence est ainsi devenue leur interlocuteur unique et leur offre la garantie de ses financements avec un calendrier arrêté.

Au 31 décembre 2008, la région Rhône-Alpes est couverte par 27 projets conventionnés :

DÉPARTEMENT	CONVENTION	MONTANT DU PROJET	PARTICIPATION FINANCIÈRE ANRU
AIN	BOURG EN BRESSE « La Reyssouze »	97 M€	28 M€
DROME	ROMANS SUR ISERE « La Monnaie »	59 M€	23 M€
	PIERRELATTE « Le roc »	36 M€	5 M€
ISERE	GRENOBLE « Mistral »	62 M€	19 M€
	FONTAINE « Bastille »	30 M€	7 M€
	ECHIROLLES « Village 2 »	71 M€	16 M€
	GRENOBLE « Village Olympique »	74 M€	17 M€
	GRENOBLE « Teisseire GPV »	159 M€	46 M€
LOIRE	SAINT-ETIENNE	156 M€	53 M€
	ROANNE « Parc des sports et Mayollet »	37 M€	16 M€
	LE CHAMBON FEUGEROLLES « Romière Bouchet »	47 M€	16 M€
	RIVE DE GIER « Grand Pont »	54 M€	13 M€
RHONE	LYON « Duchère »	131 M€	52 M€
	RILLIEUX LA PAPE « ZUP Ville Nouvelle »	51 M€	17 M€
	VAULX-EN-VELIN GPV	103 M€	46 M€
	VENISSIEUX « Minguettes Max Barel »	127 Me	39 M€

DÉPARTEMENT	CONVENTION	MONTANT DU PROJET	PARTICIPATION FINANCIÈRE ANRU
RHONE (suite)	AGGLO DE LYON Reconstitution offre tranche 1	257 M€	29 M€
	BRON « Parilly »	23 M€	10 M€
	BRON « Terrailon »	85 M€	15 M€
	LYON 8ème « Mermoz »	34 M€	11 M€
	ST FONTS « Arsenal »	23 M€	6 M€
	FONTAINES-SUR-SAONE « La Norechal »	14 M€	7 M€
	GIVORS « Centre Ville »	40 M€	12 M€
	VILLEURBANNE « Poudrette »	7 M€	3 M€
	SAINT-PRIEST « Centre-Ville »	71 M€	21 M€
SAVOIE	CHAMBERY « Hauts de Chambéry »	186 M€	53 M€
	AIX LES BAINS « Sierroz et Franklin »	78 M€	18 M€

La participation financière de l'ANRU liée à ces 27 conventions s'élève à 598 M€.

Les réalisations 2008 se décomposent comme suit :

- PLUS : 212 logements financés pour 1.98 M€
 - PLUS-CD : 558 logements financés pour 12.96 M€
 - PLAI : 37 logements financés pour 0.97 M€
- soit au total 807 logements financés dont 153 en Isère, 119 dans la Loire, 426 dans le Rhône et 109 en Savoie.
- Les travaux de réhabilitation ont concerné 2 899 logements et mobilisé 7.4 M€
 - Les travaux de démolition ont concerné 1 176 logements et mobilisé 15.8 M€



4. LE PLS FONCIERE

L'association « Foncière Logement » a été créée par l'article 116 de la loi de finances pour 2002, son lancement ayant été prévu par les conventions État / UESL des 11 octobre et 11 décembre 2001.

Les logements produits par « Foncière Logement » sont soumis aux plafonds de loyers et de ressources applicables aux PLS.

En 2008, le nombre de logements PLS « Foncière » financés en Rhône-Alpes s'élève à 532 unités.

L'utilisation de ce produit affiche une remontée au niveau de la production 2005. En 2008, seuls quatre des huit départements de Rhône-Alpes ont mis en œuvre ce produit pour lequel le département du Rhône reste le plus fort producteur sur l'ensemble de la période. En 2008, ce département représente 45% de la production régionale.

Département	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ain	0	0	38	50	0	157
Ardèche	0	0	0	0	0	0
Drôme	0	22	0	6	0	0
Isère	0	26	0	20	25	82
Loire	0	35	0	0	0	0
Rhône	117	123	188	287	336	241
Savoie	0	0	187	0	0	
Haute-Savoie	6	11	135	130	87	52
Rhône-Alpes	123	217	548	493	448	532

III. ANALYSE DE LA PRODUCTION PAR PRODUIT

1. LE PLUS ORDINAIRE

En 2008, 6 569 PLUS ordinaires ont été financés contre 5 620 en 2007 et 5 247 en 2006. Cette production s'est accrue de plus de 25% en deux ans, très bon résultat à mettre au crédit des efforts conjugués de l'ensemble des partenaires du logement dans le cadre de la mise en œuvre du plan de cohésion sociale et de la loi DALO.

La part de l'acquis-amélioré représente en 2008 17% des logements financés contre 15% en 2007. Rappelons qu'en 2003, l'acquisition-amélioration représentait 29% des PLUS ordinaires financés.

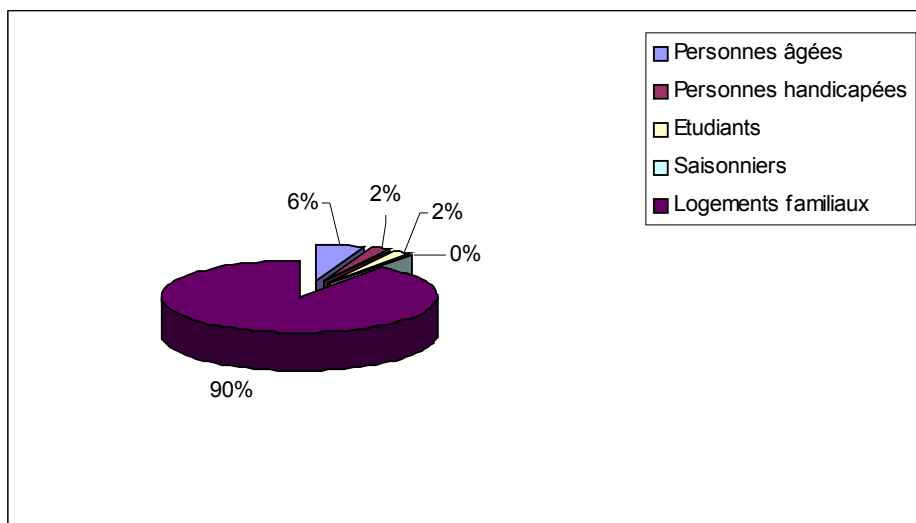
La part de Rhône-Alpes dans la production nationale calculée hors ANRU, est toujours orientée à la hausse : elle représente désormais 13% de la production nationale (9.53% en 2004 et 9.76% en 2005, 9.77% en 2006 et 12% en 2007).

PLUS ORDINAIRE 2008 (BOP DAOL)							
Entité	PLUS NEUF		PLUS AA		Surcharge foncière	TOTAL	
	Nb logts	Subventions (en €)	Nb logts	Subventions (en €)	Subventions (en €)	Nb logts	Subventions (en €)
Ain	612	1 055 395	41	269 952	0	653	2 325 347
Ardèche	186	566 189	134	405 545	0	320	971 734
Drôme	646	1 275 261	90	296 978	0	736	1 572 239
Isère	200	550 340	45	183 061	150 924	245	884 325
Grenoble	435	1 451 002	65	390 554	1 013 934	500	2 855 489
Vienne	1	3 303	0	0	22 850	1	26 153
Voiron	75	302 116	0	0	45 700	75	347 816
Loire	374	643 228	113	65 467	71 555	487	780 250
Rhône	338	667 615	64	206 860	267 799	402	1 138 274
Lyon	1 091	3 027 413	448	1 568 010	8 301 347	1 539	12 896 770
Savoie	530	1 553 293	43	199 615	294 497	573	2 047 405
Haute-Savoie	588	2 588 474	57	388 782	291 058	645	3 268 314
Annemasse	181	660 758	0	0	0	181	660 758
Rhône-Alpes	5 257	15 344 388	1 100	3 974 824	10 455 663	6 357	29 774 874

PLUS ORDINAIRE 2008 (ANRU)							
Entité	PLUS NEUF		PLUS AA		Surcharge foncière	TOTAL	
	Nb logts	Subventions (en €)	Nb logts	Subventions (en €)	Subventions (en €)	Nb logts	Subventions (en €)
Isère	3	19 696	0	0	0	3	19 696
Loire	53	273 813	0	0	0	53	273 813
Rhône	97	541 061	23	205 946	750 039	120	1 497 046
Savoie	36	185 450	0	0	0	36	185 450
Rhône-Alpes	189	1 020 020	23	205 946	750 039	212	1 976 005

PLUS ORDINAIRE 2008 (TOTAL)							
Rhône-Alpes	PLUS NEUF		PLUS AA		Surcharge foncière	TOTAL	
	Nb logts	Subventions (en €)	Nb logts	Subventions (en €)	Subventions (en €)	Nb logts	Subventions (en €)
	5 446	16 364 408	1 123	4 180 770	11 205 702	6 569	31 750 879

Les logements PLUS financés hors ANRU en 2008 (soit 6 357 unités) sont constitués à 90% de logements familiaux et à 10% de logements en structures collectives :



2. LE PLUS CONSTRUCTION-DEMOLITION

Le nombre de logements PLUS-CD financé en 2008 représente 612 unités, soit une augmentation de 48% par rapport à 2007 où il avait fortement chuté. Pour mémoire, 558 PLUS-CD avaient été financés en 2006 et 987 en 2005.

Cette production est à 91% réalisée dans le cadre des financements accordés par l'ANRU. Avec 589 unités, la construction neuve représente 96% des logements financés.

Le département du Rhône a assuré à lui seul 52% de la production régionale 2008.

PLUS-CD 2008 (BOP DAOL)							
Entité	PLUS-CD NEUF		PLUS-CD AA		Surcharge foncière	TOTAL	
	Nb logts	Subventions (en €)	Nb logts	Subventions (en €)	Subventions (en €)	Nb logts	Subventions (en €)
Rhône	38	402 816	0	0	0	38	402 816
Haute-Savoie	16	224 024	0	0	0	16	224 024
Rhône-Alpes	54	626 840	0	0	0	54	626 840

PLUS-CD 2008 (ANRU)							
Entité	PLUS-CD NEUF		PLUS-CD AA		Surcharge foncière	TOTAL	
	Nb logts	Subventions (en €)	Nb logts	Subventions (en €)	Subventions (en €)	Nb logts	Subventions (en €)
Isère	148	3 523 606	0	0	0	148	3 523 606
Loire	48	1 123 511	13	218 033	0	61	1 341 544
Rhône	271	5 176 959	10	194 877	980 353	281	6 352 189
Savoie	68	1 739 791	0	0	0	68	1 739 791
Rhône-Alpes	535	11 563 867	23	412 910	980 353	558	12 957 130

PLUS-CD 2008 (TOTAL)							
Rhône-Alpes	PLUS-CD NEUF		PLUS-CD AA		Surcharge foncière	TOTAL	
	Nb logts	Subventions (en €)	Nb logts	Subventions (en €)	Subventions (en €)	Nb logts	Subventions (en €)
	589	12 190 707	23	412 910	980 353	612	13 583 970

3. LE PLAI

Avec 1 690 logements financés en 2008, la production de PLAI reste stable après avoir affiché quasi-doublement entre 2006 et 2007. La part relative du PLAI représente près de 14% de la production globale régionale contre 15% en 2007 et 8.6% en 2006.

Un effort considérable continue à être produit par la majeure partie des territoires, même si la production de la Communauté Urbaine de Lyon reste prédominante avec près du tiers des PLAI financés à l'échelle régionale.

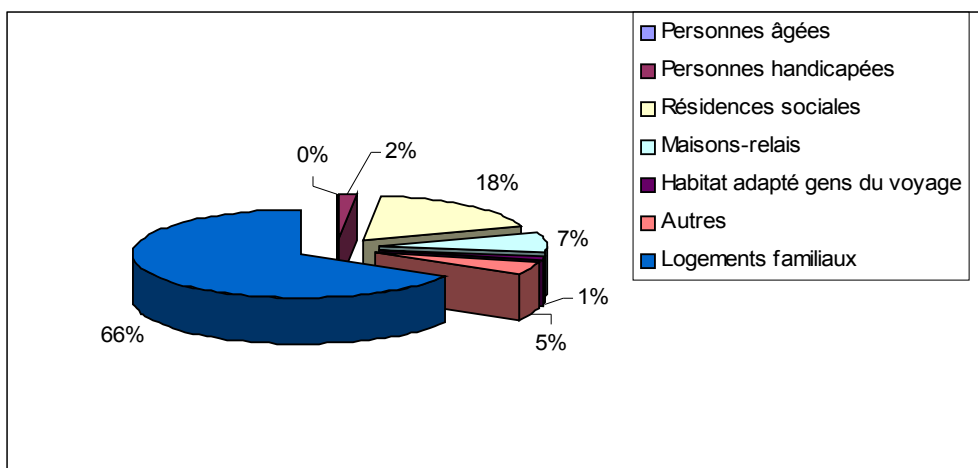
Le nombre de PLAI financés en Rhône-Alpes hors ANRU représente 9.95% de la production nationale 2008, contre 11.8% en 2007.

PLAI 2008 (BOP DAOL)							
Entité	PLAI NEUF		PLAI AA		Surcharge foncière	TOTAL	
	Nb logts	Subventions (en €)	Nb logts	Subventions (en €)	Subventions (en €)	Nb logts	Subventions (en €)
Ain	91	1 533 367	33	535 836	0	124	2 069 203
Ardèche	24	394 972	65	639 099	0	89	1 034 071
Drôme	131	1 473 845	26	364 320	0	157	1 838 165
Isère	44	671 374	11	140 478	50 130	55	861 982
Grenoble	87	1 336 988	46	845 057	168 654	133	2 350 698
Vienne	1	17 096	0	0	0	1	17 096
Voiron	13	234 129	3	84 319	9 140	16	327 589
Loire	104	1 819 938	50	750 009	23 445	154	2 593 392
Rhône	44	675 203	11	164 000	17 520	55	856 723
Lyon	215	3 366 122	285	3 588 595	2 294 244	500	9 248 961
Savoie	42	559 498	131	875 521	67 497	173	1 502 516
Haute-Savoie	138	2 441 825	23	433 894	252 026	161	3 127 745
Annemasse	34	551 708	1	29 276	0	35	580 984
Rhône-Alpes	968	15 076 066	685	8 450 404	2 882 655	1 653	26 409 125

PLAI 2008 (ANRU)							
Entité	PLAI NEUF		PLAI AA		Surcharge foncière	TOTAL	
	Nb logts	Subventions (en €)	Nb logts	Subventions (en €)	Subventions (en €)	Nb logts	Subventions (en €)
Isère	2	47 096	0	0	0	2	47 096
Loire	0	0	5	100 456	0	5	100 456
Rhône	16	382 182	9	179 595	171 413	25	733 190
Savoie	5	92 700	0	0	0	5	92 700
Rhône-Alpes	23	521 978	14	280 051	171 413	37	973 442

PLAI 2008 (TOTAL)							
Rhône-Alpes	PLAI NEUF		PLAI AA		Surcharge foncière	TOTAL	
	Nb logts	Subventions (en €)	Nb logts	Subventions (en €)	Subventions (en €)	Nb logts	Subventions (en €)
	991	15 598 044	699	8 730 455	3 054 068	1 690	27 382 567

Parmi les logements PLAI financés hors ANRU en 2008 (soit 1 653 unités), 66% d'entre eux sont des logements familiaux et 33% des logements en structures collectives :



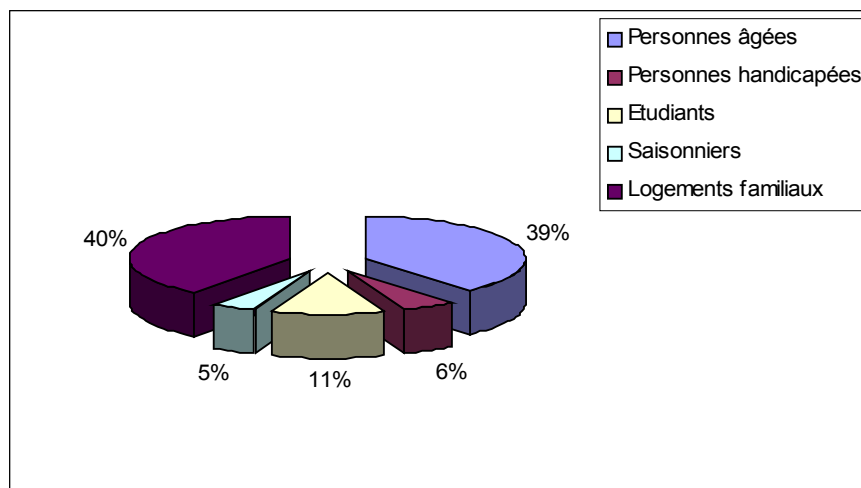
4. LE PLS

En 2008, 3 472 agréments PLS ont été mobilisés en Rhône-Alpes, ce qui représente une légère diminution par rapport à 2007 et 2006 où le nombre d'agréments mobilisé s'élevait respectivement à 3 309 et 3 365 unités. Au sein de cette production, 532 logements ont été financés par l'association Foncière Logement, en application de la convention État-UJESL du 11 décembre 2001 qui prévoit la réalisation de PLS par cette association dans les communes présentant une insuffisance d'offre locative sociale.

PLS 2008			
Entité	Agréments PLS hors Foncière	Agréments PLS Foncière	Total
Ain	297	157	454
Ardèche	162	0	162
Drôme	126	0	126
Isère	211	0	211
Grenoble	257	82	339
Vienne	20	0	20
Voiron	27	0	27
Loire	63	0	63
Rhône	144	15	159
Lyon	938	226	1 164
Savoie	151	0	151
Haute-Savoie	516	52	568
Annemasse	28	0	28
Région	2 940	532	3 472

Le département du Rhône (État + Grand Lyon) reste le plus gros consommateur de la région, et sa part relative marque un net rebond en 2008. Elle représente en effet 38% de la production régionale contre 32% en 2007 et 25% en 2006.

Sur les 2 940 agréments mobilisés hors Foncière, 1 428 concernent des logements familiaux. Les 1 512 autres agréments ont été mobilisés au profit de la réalisation de 2 175 logements et/ou places en structures collectives parmi lesquelles on dénombre 177 logements pour travailleurs saisonniers et 409 logements pour étudiants.



5. LE LOGEMENT D'URGENCE

Les opérations subventionnables au titre de la ligne de crédits d'urgence doivent être, pour l'essentiel, destinées à l'hébergement d'urgence de personnes ou parfois de ménages qui ne sont pas en situation d'avoir accès à un logement social de droit commun. Elles doivent principalement créer des capacités disponibles toute l'année, être mobilisables sur une durée minimale de cinq années et permettre un accueil digne et confortable.

Les principaux types d'opérations subventionnables sont les suivants :

- les hôtels sociaux
- les réhabilitations, aux fins d'humanisation, des structures d'hébergement existantes
- les structures d'hébergement collectif nouvelles liées principalement au desserrement des structures existantes
- les travaux de mise aux normes minimales d'hygiène et de sécurité incendie indispensables au maintien des places d'urgence réservées dans des structures existantes.

Les subventions attribuées dans le cadre des crédits d'urgence ne peuvent en aucun cas se cumuler avec des subventions PLUS, PLAI, PALULOS ou ANAH.

En 2008, en Rhône-Alpes, le logement d'urgence n'a mobilisé que 1 951 K€ sur la ligne fongible contre 0.290 M€ en 2007 et 1.5 M€ en 2006.

Les opérations financées sont les suivantes :

- **Ardèche :**
 - réhabilitation et création de 4 places supplémentaires au sein d'une structure d'hébergement d'urgence existante à Privas
- **Drôme :**
 - travaux d'humanisation du CHRS de Montélimar
- **Isère :**
 - création de 5 places d'urgence à Frogès à partir de l'aménagement de 2 logements existants
- **Grenoble-Alpes Métropole :**
 - création de 7 places d'urgence à Grenoble
 - réhabilitation de 80 places en CHRS à Échirolles
- **Loire :**
 - acquisition-amélioration et réhabilitation de 4 places d'urgence à Montbrison
 - création de 6 places à St Etienne
 - extension d'une structure existante à hauteur de 8 places à St Etienne
- **Grand Lyon :**
 - réhabilitation d'un CHRS de 122 places à Lyon 6^{ème}
- **Savoie :**
 - réhabilitation de 17 logements au CHRS « Mérande » à Chambéry
 - réhabilitation de 25 logements au CHRS d'Albertville
 - réhabilitation de 11 logements au CHRS de Planaise

IV. LA REHABILITATION ET LE RENOUVELLEMENT URBAIN



1. LA REHABILITATION A L'AIDE DE LA PALULOS

Après le pic de consommation constaté en 2005 (18.8 M€), la consommation des crédits consacrés au financement PALULOS reste relativement modérée : elle s'élève à 10.3 M€ en 2008, contre 7.7 M€ en 2007 (y-compris ANRU). La remontée de consommation constatée cette année provient des réhabilitations financées dans le cadre de l'ANRU, la part hors ANRU affichant, quant à elle, une forte baisse : 2.9 M€ contre 3.8 M€ en 2007.

Cette baisse notable de la consommation hors ANRU s'explique essentiellement par la nécessité de privilégier l'offre nouvelle dans le cadre de la mise en œuvre du plan de cohésion sociale et de la loi DALO. On constate ainsi que le montant des crédits État (ligne fongible) consacré à la réhabilitation du parc existant n'a cessé de diminuer depuis 2005 où elle atteignait encore 5.9 M€.

Concernant l'ANRU, après la baisse de consommation constatée ces dernières années (diminution de près de 50% entre 2005 et 2006 et de 45% entre 2006 et 2007), on assiste à une reprise d'activité en 2008 avec 7.4 M€ engagés.

En 2008, la part de l'ANRU dans le financement PALULOS représente près de 72% des crédits engagés et 47% des logements traités.

PALULOS 2008						
Entité	BOP DAOL		ANRU		TOTAL	
	Nb logts	Subventions (€)	Nb logts	Subventions (€)	Nb logts	Subventions (€)
Ain	713	250 302	112	647 388	825	897 690
Ardèche	337	249 509	0	0	337	249 509
Drôme	353	257 381	0	0	353	257 381
Isère	261	229 368	30	272 194	291	501 562
Grenoble	351	445 724	0	0	351	445 724
Vienne	151	157 040	0	0	151	157 040
Voiron	38	15 600	0	0	38	15 600
Loire	243	595 800	812	1 326 678	1 055	1 922 478
Rhône	24	27 000	1 529	4 472 392	1 553	4 499 392
Lyon	165	240 400	0	0	165	240 400
Savoie	400	263 782	416	670 693	816	934 475
Haute-Savoie	113	167 445	0	0	113	167 445
Annemasse	80	15 000	0	0	80	15 000
Rhône-Alpes	3 229	2 914 351	2 899	7 389 345	6 128	10 303 696

Le département du Rhône (y-compris délégataire) représente en 2007 près de 44% des crédits engagés en matière de réhabilitation. Il devance la Loire qui représente 19% des engagements.

2. LA QUALITE DE SERVICE

Ces crédits permettent de financer des actions visant à l'amélioration de la vie quotidienne des occupants du parc social par une meilleure gestion de proximité (diagnostics sur les quartiers, remise en état de logements vacants, interventions sur les espaces collectifs, travaux de sécurisation). Leur octroi est conditionné par l'existence d'accords entre État, bailleurs et collectivités locales, notamment les conventions de gestion urbaine de proximité des contrats de ville.

Après avoir nettement reculé au cours des deux dernières années (46% en 2006 et 10% en 2007), la mobilisation des crédits qualité de service retrouve un niveau équivalent à celui de 2005 majoritairement dû aux opérations ANRU.

Le département du Rhône est les plus gros consommateur de la région, il représentent à lui seul près de 80% des crédits engagés.

QUALITE DE SERVICE (BOP DAOL et ANRU)				
Département	Consommation 2006 (en €)	Consommation 2007 (en €)	Consommation 2008 (en €)	
				Dont ANRU
Ain	0	0	37 152	37 152
Ardèche	236 047	163 007	8 175	0
Drôme	29 001	66 567	221 350	0
Isère	0	0	0	0
Loire	288 145	526 817	309 780	232 241
Rhône	296 641	349 635	2 726 230	2 615 910
Savoie	923 100	537 524	102 962	102 962
Haute-Savoie	90 474	37 500	35 000	0
Rhône-Alpes	1 863 408	1 681 050	3 440 649	2 988 265

3. LA DEMOLITION

En 2008, le volume de crédits consacré aux opérations de démolition est en nette augmentation par rapport à l'année antérieure. Il représente que 17.3 M€ contre 6.3 M€ en 2007.

La majeure partie des opérations financées (91%) se situe en ZUS. Les crédits engagés correspondent à la démolition de 846 logements contre 846 en 2007 et 425 en 2006.

DEMOLITION								
Entité	BOP DAOL		ANRU		Total 2008		Total 2007 pour mémoire	
	Nb logts	Subv. (€)	Nb logts	Subv. (€)	Nb logts	Subv. (€)	Nb logts	Subv. (€)
Ain	100	286 285	112	3 188 098	212	3 474 383	45	143 240
Ardèche	0	0	0	0	0	0	16	30 944
Drôme	0	0	0	0	0	0	0	0
Isère	74	338 499	0	0	74	338 499	0	0
Grenoble	0	86 910	0	0	0	86 910	52	296 517
Vienne	0	0	0	0	0	0	0	0
Voiron	0	0	0	0	0	0	0	0
Loire	0	0	160	4 145 817	160	4 145 817	154	1 431 672
Rhône	118	353 123	754	5 206 694	872	5 559 817	388	4 205 074
Lyon	31	380 256	0	0	31	380 256	0	0
Savoie	0	0	150	3 261 853	150	3 261 853	7	49 000
Haute-Savoie	24	80 280	0	0	24	80 280	184	178 125
Annemasse	0	0	0	0	0	0	0	0
Rhône-Alpes	347	1 525 353	1 176	15 802 462	1 523	17 327 815	846	6 334 572

DEUXIEME PARTIE : LE PARC PRIVE



I. LE CONTEXTE

Grâce à une dotation stabilisée (526 M€ de subventions au niveau France entière pour 553 M€ en 2007) et au renforcement de ses missions, l'action de l'ANAH en 2008 poursuit son essor au bénéfice des propriétaires du parc privé.

La mobilisation du parc privé qui constitue une priorité forte du plan de cohésion sociale s'appuie sur 3 axes désormais confirmés :

- **le développement de l'offre de logements à loyers maîtrisés**, priorité à conforter notamment en secteurs tendus
- **la remise sur le marché de logements vacants**
- **la lutte contre l'habitat indigne et les situations de risques**

Au-delà des objectifs du PCS, l'Agence doit poursuivre son action concernant l'amélioration des logements occupés par des propriétaires aux ressources modestes et inscrire l'ensemble de ses actions et dispositifs dans le cadre des démarches en faveur du **développement durable**.

Elle participe également au plan national d'amélioration des structures d'accueil telles que CADA, CHRS et hôtels sociaux à travers le financement des travaux de sécurité (incendie, électricité, gaz), désormais en voie d'achèvement.

II. LES OBJECTIFS ET LES MOYENS

Les priorités 2008 de l'ANAH s'inscrivent dans la continuité de celles développées au cours des années antérieures. Leur mise en œuvre doit traduire l'ambition du plan de cohésion sociale dans le parc privé.

Le tableau ci-après décline les objectifs nationaux et régionaux de l'Agence pour 2008, en nombre de logements :

OBJECTIFS 2008 du PCS (en nombre de logements)						
	Loyers maîtrisés		Remise sur le marché de logements vacants		Lutte contre l'habitat indigne (saturnisme, insalubrité)	
	Loyers intermédiaires	Loyers sociaux et très sociaux	Logements	Dont Primes	Propriétaires Occupants	Propriétaires Bailleurs
Rhône-Alpes	1 080	1 920 dont 300 très sociaux	1 700	-	246	800
France entière	22 000	15 000 dont 4 000 très sociaux	14 000	-	4 500	9 000

Les objectifs 2008 sont comparables à ceux de 2007, avec un objectif précisé pour les loyers très sociaux (10% des loyers maîtrisés) afin d'inscrire véritablement le parc privé dans le DALO.

La dotation 2008 allouée à la région Rhône-Alpes pour réaliser ce programme s'est élevée à 48.5 M€ (48.9 M€ avec l'ingénierie des délégataires), y-compris :

- la dotation spécifique pour les copropriétés dégradées en plan de sauvegarde du Grand Lyon pour 2.85 M€
- la dotation spécifique « Lutte contre l'Habitat Indigne » de 2.48 M€ (7 territoires bénéficiaires)
- les reports des reliquats 2007 sur 2008 pour certains délégataires (1.9 M€)
- les ajustements traditionnels en cours et en fin d'année

III. LA PRODUCTION

1. LA REALISATION DES OBJECTIFS DU PLAN DE COHESION SOCIALE

Les résultats très encourageants obtenus en 2007 en matière de lutte contre l'habitat indigne, qui recouvre notamment le traitement du plomb et de l'insalubrité, ne se sont pas confirmés en 2008. Ils ont au contraire connu une chute importante du nombre de logements traités. La complexité du montage des opérations, des coûts de travaux très importants, des crédits en diminution et des comptages erronés sont à l'origine de cette situation.

La remise sur le marché de logements vacants (depuis plus de 12 mois), dont l'objectif est de renforcer l'offre de logements affiche, elle aussi, une nette diminution. L'attentisme des propriétaires, une sécurisation jugée insuffisante, la « prime vacance » supprimée ou diminuée sur de nombreux territoires ont pu conduire à cette insuffisance de résultats.

Alors qu'elle constitue l'objectif prioritaire du plan de cohésion sociale, la production de logements à loyers maîtrisés reste toujours préoccupante. Elle marque une baisse très importante par rapport à 2007 (-11%). Compte tenu de l'insuffisance de crédits, un nombre important de dossiers est resté en stock fin 2008. Leur financement aurait permis d'atteindre des résultats très supérieurs à ceux affichés, voire de se rapprocher du référent national. Il convient de noter cependant que l'objectif de 10% de loyers très sociaux a pu être atteint (164 pour 1 468 loyers maîtrisés), ce qui montre que malgré les difficultés, la maîtrise des loyers au bénéfice des populations les plus modestes reste un réel enjeu pour l'ensemble des territoires.

OBJECTIFS 2008 du PCS (en nombre de logements)						
	Loyers maîtrisés		Remise sur le marché de logements vacants		Lutte contre l'habitat indigne (saturnisme, insalubrité)	
	Loyers intermédiaires	Loyers conventionnés	Logements	Dont Primes	Propriétaires Occupants	Propriétaires Bailleurs
Objectifs Rhône-Alpes	1 080	1 920 dont 300 très sociaux	1 700	-	246	800
Réalisation Rhône-Alpes	477	991 dont 164 très sociaux	908	428	36	497
%	44%	52% (55%)	53%	-	14%	62%
Rappel 2006	522	1 129 dont 144 très sociaux	1 225	667	31	682

Au-delà des objectifs PCS, l'ANAH sociale bénéficie aux propriétaires occupants très sociaux, et participe à d'autres types d'interventions sociales : prise en compte des situations de handicap, maintien à domicile des personnes âgées et handicapées, traitement de l'insalubrité et du saturnisme, intervention sur les copropriétés en difficulté.

2. LES ENGAGEMENTS FINANCIERS

Fin 2007, la consommation régionale des crédits de l'ANAH s'élève à 48.4 M€, volume très supérieur à celui engagé en 2005 (40.1 M€) et 2006(45.9 M€), mais inférieur à celui de 2007 (51.9 M€). Le nombre de dossiers agréés poursuit son évolution vers une baisse qui affecte principalement les dossiers propriétaires bailleurs (6 246 contre 6 673 en 2007, 7 200 en 2006 et 7 700 en 2005).

Cette consommation de crédits reste importante même si elle affiche une baisse de 7% par rapport à 2007. Le nombre de logements subventionnés qui diminue de 22% traduit le maintien du montant moyen des subventions à un niveau élevé. En effet, les orientations nationales de l'Agence conduisent logiquement les CAH et CLAH à porter leurs priorités sur les logements à loyers sociaux et très sociaux, sur la remise sur le marché de logements vacants, sur le traitement de l'insalubrité, toutes mesures qui entraînent des montants de travaux élevés, bien que plafonnés, et des taux de subvention importants (43% pour les logements à loyers sociaux et 58% pour les logements à loyers très sociaux).

	Engagements 2007		Engagements 2008	
	Nb de dossiers	Subventions (en €)	Nb de dossiers	Subventions (en €)
Prop. Bailleurs	2 375	35 892 349	1 761	30 282 659
Dont diffus	1 231	8 301 626	809	7 394 867
Dont OPAH	1 078	24 247 935	889	20 312 564
Dont PST-LIP	66	3 342 788	63	2 575 228
Syndicats de coprop.	57	4 347 550	48	6 098 679
Dont OPAH - PIG	57	4 347 550	48	6 098 679
Prop. Occupants	4 241	11 723 235	4 387	12 005 326
Dont diffus	2 937	8 169 009	2 967	8 427 830
Dont OPAH	1 302	3 550 449	1 420	3 577 496
Dont PST - LIP	2	3 777	-	-
TOTAL	6 673	51 963 134	6 246	48 386 664
Dont diffus	4 168	16 470 635	3 774	12 822 697
Dont OPAH	2 437	32 145 934	2 409	29 988 739
Dont PST-LIP	68	3 346 565	63	2 575 228

Avec, en 2008, 55 OPAH actives, dont 7 de renouvellement urbain et 7 de revitalisation rurale, 13 OPAH copropriétés et 5 plans de sauvegarde, 5 PST et 24 PIG, soit 89 dispositifs opérationnels, la région Rhône-Alpes reste bien dotée en opérations contractualisées entre l'Anah et les collectivités locales. L'animation de ces opérations sur le terrain contribue fortement au maintien de l'activité de réhabilitation des logements anciens.

3. LES LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS

	NOMBRE DE LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS	
	2007	2007
SECTEUR DIFFUS	5 692	4 764
OPAH	9 737	7 152
PST-LIP	115	87
Propriétaires bailleurs	4 928	3 387
Dont diffus	2 730	1 775
Dont OPAH - PIG	2 086	1 525
Dont PST	112	87
Syndicats de copropriétaires	6 331	4 169
Propriétaires occupants	4 285	4 447
Dont diffus	2 964	2 989
Dont OPAH - PIG	1 458	1 458
Dont PST	2	0
TOTAL	15 544	12 003

Après une année 2007 en hausse de 12% par rapport à 2006, on constate en 2008 :

- une forte baisse du nombre de logements subventionnés (-23%) qui correspond à la chute du nombre de dossiers déposés et se traduit par une baisse sur tous les secteurs d'intervention pour l'ensemble des demandeurs
- une forte baisse (-26%) des logements aidés dans les secteurs contractualisés (OPAH, PIG, PST) et une baisse significative dans le diffus (-16%)
- une forte baisse du nombre de logements aidés pour les propriétaires bailleurs (-31%) pour un montant moyen de subvention également en baisse (-16%), avec cependant un niveau moyen de subvention porté à 8 940 € par logement contre 7 285 € en 2007
- une légère augmentation du nombre de logements aidés pour les propriétaires occupants (+4%) avec une stabilité de l'enveloppe engagée (+2%) et un niveau moyen de subvention inchangé
- une forte baisse, avec un retour au niveau de 2006, du nombre de logements qui bénéficient de l'aide directe aux syndicats de copropriétaires (travaux sur les parties communes), mais avec une augmentation significative de l'enveloppe (+40%), ce qui correspond à un doublement de la subvention moyenne par logement

4. LES AIDES DE L'ANAH AUX PROPRIETAIRES BAILLEURS

ENGAGEMENTS 2008 AU TITRE DES PROPRIETAIRES BAILLEURS							
Entité	Diffus		OPAH-PIG		PST		TOTAL PB
	Montant des subventions (en €)	%	Montant des subventions (en €)	%	Montant des subventions (en €)	%	
Ain	864 240	31.0	1 491 592	53.5	433 770	15.5	2 789 602
Ardèche	896 079	28.0	1 595 397	49.8	711 754	22.2	3 203 230
Drôme	103 023	3.2	2 572 184	80.4	525 738	16.4	3 200 945
Isère	676 870	55.7	538 247	44.3	0	0	1 215 117
Grenoble	90 838	7.6	1 100 638	92.4	0	0	1 191 476
Vienne	0	0	1 343 374	100.0	0	0	1 343 374
Voiron	0	0	1 011 163	100.0	0	0	1 011 163
Loire	2 026 247	25.0	5 545 994	68.3	546 928	6.7	8 119 169
Rhône	885 145	45.8	1 049 218	54.2	0	0	1 934 363
Lyon	1 556 880	46.4	1 438 229	42.9	357 038	14.4	3 352 147
Savoie	282 096	18.3	1 256 986	81.7	0	0	1 539 082
Haute-Savoie	12 054	1.0	1 242 170	99.0	0	0	1 254 224
Annemasse	1 395	1.1	127 372	99.0	0	0	128 767
Rhône-Alpes	7 394 867	24.4	20 312 564	68.7	2 575 228	6.9	30 282 659

Sur la quasi-totalité des territoires, délégués ou non, l'enveloppe OPAH-PIG connaît une forte diminution après avoir, au contraire, connu une forte augmentation en 2007 (24.2 M€ en 2007 contre 17 M€ en 2006). L'enveloppe globale « propriétaires bailleurs » suit la même évolution (30.3 M€ en 2008, 35.9 M€ en 2007, 29.1 M€ en 2006).

Les programmes sociaux thématiques affichent également une diminution, tant en valeur absolue qu'en pourcentage. Ils ne représentent plus que 6.9% des engagements, contre 9% en moyenne les années précédentes.

Avec 7.4 M€, les engagements en secteur diffus poursuivent leur décroissance en volume (7.4 M€ en 2008, 8.3 M€ en 2007, 9.5 M€ en 2006), même si leur part représentative est stable.

5. LES AIDES DE L'ANAH AUX SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES

ENGAGEMENTS 2008 AU TITRE DES SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES					
Entité	Diffus		OPAH - PIG		TOTAL SYND.
	Montant des subventions (en €)	%	Montant des subventions (en €)	%	
Ain	0	-	0	-	0
Ardèche	0	-	0	-	0
Drôme	0	-	109 027	100.0	109 027
Isère	0	-	0	-	0
Grenoble	0	-	893 771	100.0	893 771
Vienne	0	-	0	-	0
Voiron	0	-	0	-	0
Loire	0	-	264 655	100.0	264 655
Rhône	0	-	0	-	0
Lyon	0	-	4 724 828	100.0	4 724 828
Savoie	0	-	1 019	100.0	1 019
Haute-Savoie	0	-	102 839	100.0	102 839
Annemasse	0	-	2 540	100.0	2 540
Rhône-Alpes	0	-	6 098 679	100.0	6 098 679

Avec un volume de crédits en hausse par rapport à 2007, l'aide directe aux syndicats de copropriétaires devrait encore croître dans les années futures.

La place significative laissée aux aides aux copropriétés dans le cadre du plan de relance, les nouvelles possibilités offertes pour aider les syndicats ainsi que l'accroissement envisagé des interventions sur les copropriétés dégradées, notamment en matière d'économie d'énergie, alliés à une prise de décision facilitée pour la copropriété (avance versée au syndicat de copropriété) devraient concourir à cette progression.

6. LES AIDES DE L'ANAH AUX PROPRIETAIRES OCCUPANTS

ENGAGEMENTS 2008 AU TITRE DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS					
Entité	Diffus		OPAH - PIG		TOTAL PO
	Montant des subventions (en €)	%	Montant des subventions (en €)	%	
Ain	923 988	88.8	116 121	11.2	1 040 109
Ardèche	974 764	73.8	345 514	26.2	1 320 278
Drôme	1 200 925	92.0	104 649	8.0	1 305 574
Isère	895 282	86.3	141 989	13.7	1 037 271
Grenoble	370 921	72.2	142 922	27.8	513 843
Vienne	0	0	139 680	100.0	139 680
Voiron	0	0	251 062	100.0	251 062
Loire	1 117 195	48.1	1 203 682	51.9	2 320 877
Rhône	1 088 537	74.4	374 991	25.6	1 463 528
Lyon	725 603	85.6	122 534	14.4	848 137
Savoie	679 890	61.1	431 977	38.9	1 111 867
Haute-Savoie	433 425	75.5	140 424	24.5	573 849
Annemasse	17 300	21.8	61 951	78.2	79 251
Rhône-Alpes	8 427 830	70.2	3 577 496	29.8	12 005 326

Les aides de l'Anah aux propriétaires occupants affichent une légère hausse en terme d'enveloppe financière par rapport à 2007 (12 M€ en 2008 contre 11.7 M€ en 2007) mais restent stables en matière de répartition entre secteur diffus et opérations contractualisées. Les besoins restent importants notamment chez les propriétaires occupants très sociaux pour lesquels des dispositions favorisant leur décision d'engager des travaux (mise aux normes, précarité énergétique,...) doivent être trouvées (prêts à taux zéro, avances, éco-prêt,...).

En 2008, alors que l'enveloppe spécifique supplémentaire de 2007 pour le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées n'a pas été reconduite, on constate néanmoins le maintien du niveau d'intervention pour ces ménages très souvent modestes et vivant parfois dans des conditions très précaires.

TROISIEME PARTIE : L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE



Photo BERGER P. – Agence d'Urbanisme de Lyon

I. LE CONTEXTE

Le développement de l'accession sociale à la propriété repose essentiellement sur deux dispositifs :

- Le prêt à taux zéro : son profil a été recalibré pour permettre à davantage de ménages d'accéder à la propriété. L'acquisition de logements anciens sans condition de travaux est désormais possible.
- Le prêt social de location-accession : cette offre pertinente doit permettre un parcours résidentiel ascendant aux personnes insuffisamment sécurisées par les dispositifs de droit commun.

II. LA PRODUCTION

1. LE PRET A TAUX ZERO (PTZ)

Les données relatives au PTZ 2008 ne sont pas encore disponibles au moment de la rédaction de ce bilan.

Pour mémoire, en 2007, 245 775 offres de prêts avaient été acceptées au niveau national et 24 745 en Rhône-Alpes, soit 10% du volume des offres de prêts acceptées France entière.

Le montant prêté en 2007 s'est élevé à 3 778 M€ France entière et à 362 M€ pour Rhône-Alpes, soit 9.6% du volume national.

Le recours au PTZ dans l'ancien est désormais prépondérant : il représente 66% des offres de prêts émises en Rhône-Alpes (68% France entière) et 58% du volume prêté (62% France entière).

En effet, début 2005, la réglementation relative au prêt à 0% a été modifiée, ouvrant droit au prêt pour les opérations dans l'ancien sans travaux. Ce changement a induit une augmentation de 150% du nombre de prêts attribués. En proposant des produits plus petits mais moins chers, moins éloignés des centres urbains, l'ancien répond aux besoins des deux tiers des primo-accédants bénéficiant du PTZ. Ce sont des ménages plus jeunes, plus souvent constitués d'une ou deux personnes, ayant un peu moins de revenus, à qui s'offre la possibilité d'une première accession plus tôt dans la vie.

En conséquence, la répartition géographique des prêts à 0%, qui était auparavant déséquilibrée au profit des territoires ruraux, devient désormais proche de la répartition des ménages sur le territoire¹.

¹ Cf. Etude ORHL « Le prêt à 0% en Rhône-Alpes » – mai 2008

2. LE PRÊT SOCIAL DE LOCATION-ACCESSION (PSLA)

Lancé en 2004, le dispositif PSLA a commencé à faire l'objet d'une mobilisation notable en 2007, 3 ans après sa création.

En 2008, le nombre de logements agréés connaît une légère inflexion avec 151 unités contre 170 en 2007.

D'un point de vue géographique, le PSLA a été mis en œuvre dans 6 des 8 départements que compte la région, contre 3 en 2006 :

- 42 logements agréés dans l'Ain
- 12 logements agréés en Ardèche
- 29 logements agréés dans la Drôme
- 13 logements agréés dans la Loire
- 28 logements agréés dans le Rhône
- 27 logements agréés en Haute-Savoie

Cette production, qui reste encourageante, confirme la prise de conscience de la part des acteurs du logement social de l'existence d'un manque dans la chaîne du logement en matière d'accession sociale à la propriété.

Ce type de logement, majoritairement financé dans le cadre d'opérations mixtes, permet de combler cette lacune, d'autant plus qu'il s'agit d'un produit intéressant car financièrement sécurisé, même si quelques difficultés de montage des dossiers et de gestion des copropriétés demeurent.

Les quelques opérations précédemment réalisées ont par ailleurs induit un effet d'entraînement qui devrait peu à peu atténuer la frilosité de certains opérateurs.

QUATRIEME PARTIE : L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE



I. LE CONTEXTE

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage impose à chaque département l'élaboration d'un schéma déterminant les communes d'implantation des aires d'accueil et leur capacité.

Les communes de plus de 5 000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental dont la mise en œuvre devait initialement intervenir dans un délai de deux ans après sa publication. Compte tenu des difficultés rencontrées lors de la mise en place de ce dispositif, la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a prorogé de deux ans ce délai initial.

En Rhône-Alpes, les schémas départementaux ont été signés selon le calendrier ci-dessous :

Département	Date de signature du SD	Date de publication du SD
Ain	23/12/2002	07/03/2003
Ardèche	03/11/2003	11/12/2003
Drôme	12/07/2002	12/10/2002
Isère	16/09/2002	27/09/2002
Loire	06/08/2003	15/09/2003
Rhône	22/04/2003	12/06/2003
Savoie	10/07/2002	29/08/2002
Haute-Savoie	30/10/2003	10/11/2003

Les besoins exprimés par ces schémas sont les suivants :

Département	Aires d'accueil	
	Nombre d'aires	Nombre de places
Ain	14 à 18	450
Ardèche	9	165
Drôme	14	225
Isère	51	867
Loire	24	361
Rhône	40	704
Savoie	13	262
Haute-Savoie	26	589
Total région	191 à 195	3 623

