

# PANORAMA DU LOGEMENT SOCIAL AINDINOIS 2024

Mai-Juin 2025

## INTRODUCTION

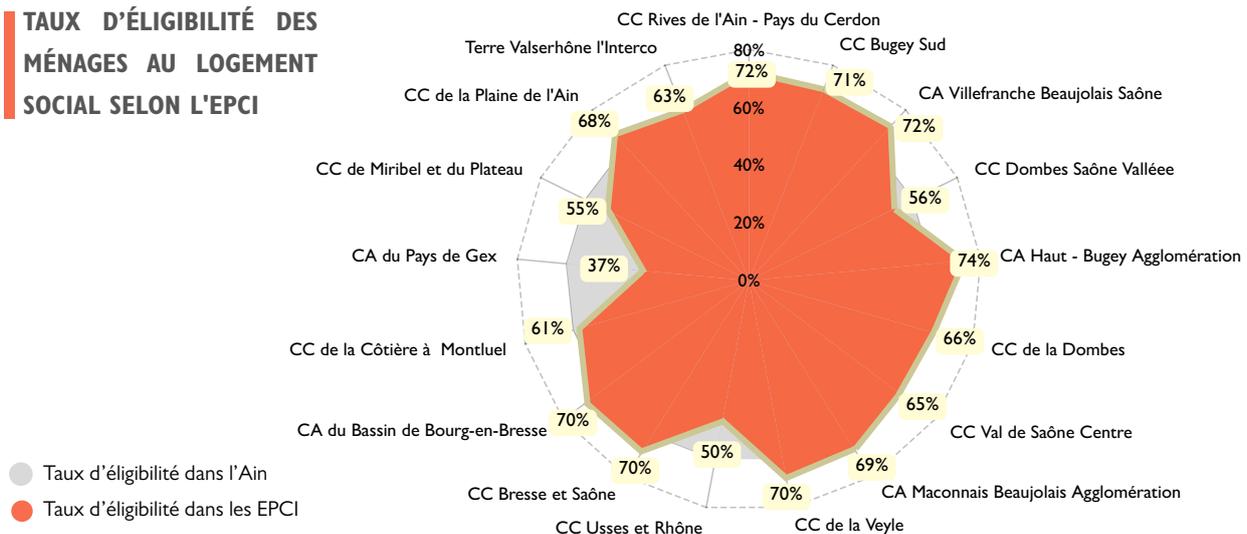
**+ 5 221**  
habitants / an



Entre 2015 et 2021, la population aindinoise a enregistré une croissance de +0,8 %/an, soit une augmentation de 5 221 habitants par an. Sur la seule période 2020-2021, le département a accueilli 27 137 nouveaux arrivants, tandis que 16 558 habitants l'ont quitté\*. Cette dynamique démographique accentue les besoins en logements sur le territoire.

Par ailleurs, 63 % des ménages aindinois sont éligibles au logement social. Chez les locataires du parc privé, ce taux atteint jusqu'à 75 %. Si des variations locales s'observent (graphique ci-dessous), l'offre sociale semble susceptible de convenir à une large partie des besoins des habitants.

### TAUX D'ÉLIGIBILITÉ DES MÉNAGES AU LOGEMENT SOCIAL SELON L'EPCI



**48 922**

Logements sociaux\*\*  
au 1<sup>er</sup> janvier 2024

**+4.4%**

**46 860**

Logements sociaux\*\*  
au 1<sup>er</sup> janvier 2021

Constituant un des maillons essentiels de la réponse aux besoins en logement des habitants du département, le parc social se trouve confronté à des défis de taille pour y contribuer. Comptant 2 062 logements conventionnés APL de plus qu'en 2021 (avec un total de 48 922 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2024) le parc social aindinois poursuit son expansion. Plusieurs défis demeurent pour garantir une adéquation entre l'offre et la demande dont la tension ne cesse d'augmenter. Avec +11.4 % de demandes de plus qu'en 2023, la tension continue de progresser, passant de 3.7 à 4.7 en 2024. Cette pression croissante sur le parc social soulève plusieurs enjeux :

- Adaptation à une demande croissante
- Equilibre de l'offre entre les territoires
- Réponses aux besoins spécifiques des populations (types de logements, accessibilité, etc.)
- Abordabilité des loyers

\* Les données du recensement ne permettent pas d'estimer le nombre précis d'aindinois ayant quitté le département pour l'étranger.

\*\* Logements sociaux faisant l'objet d'une convention donnant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL)

Intégrant ces différents enjeux, cette étude propose de dresser un panorama de l'offre et de la demande en logements sociaux dans l'Ain

## 1

### LES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS

Combien de logements compte le parc social ? Comment se répartie territorialement le parc social [p.4](#)

Combien de logements comptent les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville ? [p.6](#)

Quelles communes de l'Ain sont concernées par la loi SRU ? [p.8](#)

Comment évolue l'offre récente au sein des territoires ? [p.9](#)

Quelles sont les caractéristiques du parc social ? [p.13](#)



## 2

### LES MÉNAGES

Quel est le profil des ménages locataires du parc social ? [p.16](#)

Comment évoluent la demande et les attributions ? [p.18](#)

Quel est le profil des personnes qui demandent un logement social ? Quelles sont les demandes les plus en tension ? [p.23](#)



## 3

### LES LOYERS

Quels sont les loyers dans le parc social ? Quelles évolutions des loyers dans l'offre mise en service récemment ? [p.28](#)

Comment évoluent les loyers dans les territoires ? [p.29](#)



[+Index p.31](#)

### Sources de données

**RPLS** Le fichier RPLS au 1er janvier 2024

**SNE** Les données SNE sur les demandes et les attributions de logements sociaux en 2024

**OPS** Le Fichier sur l'Occupation du Parc Social 2022

**CD01** Les données de programmation sur les logements neufs et la rénovation énergétique

**INSEE** Les données sur la population HLM et leurs conditions de logement

## DÉFINITION

Source : ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales

Les logements sociaux sont des logements construits avec des aides (avantages fiscaux, subventions publiques et prêts à taux privilégiés), afin d'y loger des personnes aux revenus modestes. Depuis 1979, c'est la signature d'une **convention** entre le bailleur social (celui qui construit et gère le logement) et l'État qui donne son statut au logement social. On parle de convention APL (aide personnelle au logement). C'est elle qui ouvre des droits au locataire (APL) et les aides aux bailleurs. La convention fixe également le loyer maximum au m<sup>2</sup> en fonction de la nature du prêt octroyé par l'État (PLS, PLUS, PLAI). Plus les prêts et subventions sont élevés, plus les loyers seront faibles et adaptés à des personnes aux revenus modestes.

*\*Ici la question du logement conventionné dans le parc privé (conventionnement Anah) n'est pas traitée*

## PLUSIEURS CATÉGORIES DE LOGEMENTS SOCIAUX

Les plafonds de ressources déterminent l'éligibilité des ménages à un logement social, en fonction de leurs revenus et de la composition du foyer.

### Le PLAI ( Prêt Locatif Aidé d'Intégration)

Il est réservé aux ménages aux revenus très modestes.

### Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)

Il s'adresse aux ménages dits modestes, il constitue le dispositif historique des logements sociaux.

### Le PLS (Prêt Locatif Social)

Il se destine aux ménages aux revenus intermédiaires. Pour les ménages dépassant le plafond PLS, le PLI offre une solution pour ceux qui rencontrent des difficultés à accéder à un logement social classique ou au parc privé en proposant des loyers encadrés.

### Plafond de ressources annuelles applicables en 2025

	PLAI	PLUS	PLS
1 Personnes seule	12 759 €	23 201 €	30 161 €
2 2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou 1 personne en situation de handicap	18 591 €	30 984 €	40 279 €
3 3 personnes ou 1 personne seule et une personne à charge ou jeunes ménages sans personne à charge ou 2 personnes ou au moins une est en situation de handicap	22 356 €	37 259 €	48 437 €
4 4 personnes ou 1 personne seule et 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap	24 875 €	44 982 €	58 477 €
5 5 personnes ou 1 personne seule et 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins une est en situation de handicap	29 105 €	52 915 €	68 790 €
6 6 personnes ou 1 personne seule et 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins une est en situation de handicap	32 800 €	59 636 €	77 527 €
 Par personne supplémentaire	+ 3 657 €	+ 6 652 €	+ 8 648 €

# 1

## LES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS

**Combien de logements compte le parc social ? Comment se répartit territorialement le parc social ?**

o **Le parc social dans l'Ain au 1er janvier 2024 : 48 922 logements, une hausse de 1,4 % en un an**

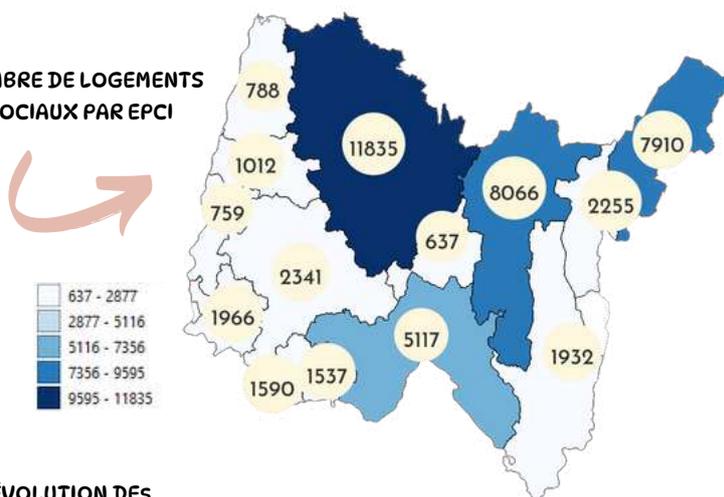
**48 922**

Logements sociaux  
au 1<sup>er</sup> janvier 2024

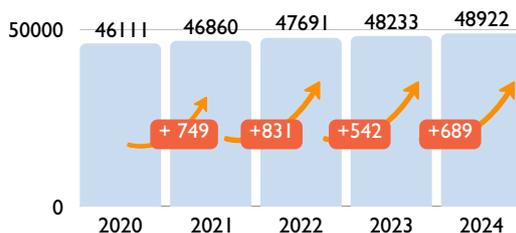
	Parc social 1 <sup>er</sup> janvier 2024	Evolution du parc 2023-2024 en % (taux de var.)	Poids du parc dans l'Ain	Poids de la population dans l'Ain	Densité pour 100 résidences principales
CA du Bassin de Bourg-en-Bresse (GBA)	11 835	+0,5%	24%	20%	19%
CA du Pays de Gex (CAPG)	7 910	+3,5%	16%	15%	18%
CA Haut - Bugey Agglomération (HBA)	8 066	+0,5%	16%	10%	30%
CC Bresse-et-Saone (CC B&S)	788	0,0%	2%	4%	7%
CC Bugey-Sud (CC BS)	1 932	-0,1%	4%	5%	13%
CC de la Cotière-à-Montluel (3CM)	1 537	+0,3%	3%	4%	16%
CC de la Dombes (CCD)	2 341	+3,4%	5%	6%	14%
CC de la Plaine-de-l'Ain (CCPA)	5 117	+2,5%	10%	12%	15%
CC de la Veyle	1 012	-0,1%	2%	3%	10%
CC de Miribel-et-du-Plateau (CCMP)	1 590	+3,9%	3%	4%	16%
CC Dombes-Saône-Vallée (DSV)	1 966	+3,5%	4%	6%	12%
Terre Vals Rhône l'Interco (TVI)	2 255	-0,5%	5%	3%	24%
CC Rives de l'Ain - Pays du-Cerdon (RAPC)	637	-0,2%	1%	2%	10%
CC Val-de-Saône-Centre (VSC)	759	+1,2%	2%	3%	9%
Répartition des logements locatifs sociaux dans l'Ain pour les communes appartenant à des EPCI interdépartementaux.					
Saint-Laurent-Sur-Saône	344	-0,3%	1%	0,3%	36%
Jassans-Riottier	711	-0,4%	1%	1%	26%
Anglefort, Corbonod, Seyssel	122	0,0%	0%	0,5%	8%
Ain	48 922	+1,4%	100%	100%	17%

Source : RPLS au 1er janvier 2024, Champ : parc conventionné

**NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR EPCI**



**ÉVOLUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DANS L'AIN**



### Densité en LLS

Au regard de leurs parcs de résidences principales respectifs, il ressort que HBA (30%), TVI (24%), GBA (19%) et la CAPG (18%) sont les EPCI où le parc social est le plus développé.

### Poids du parc dans l'Ain

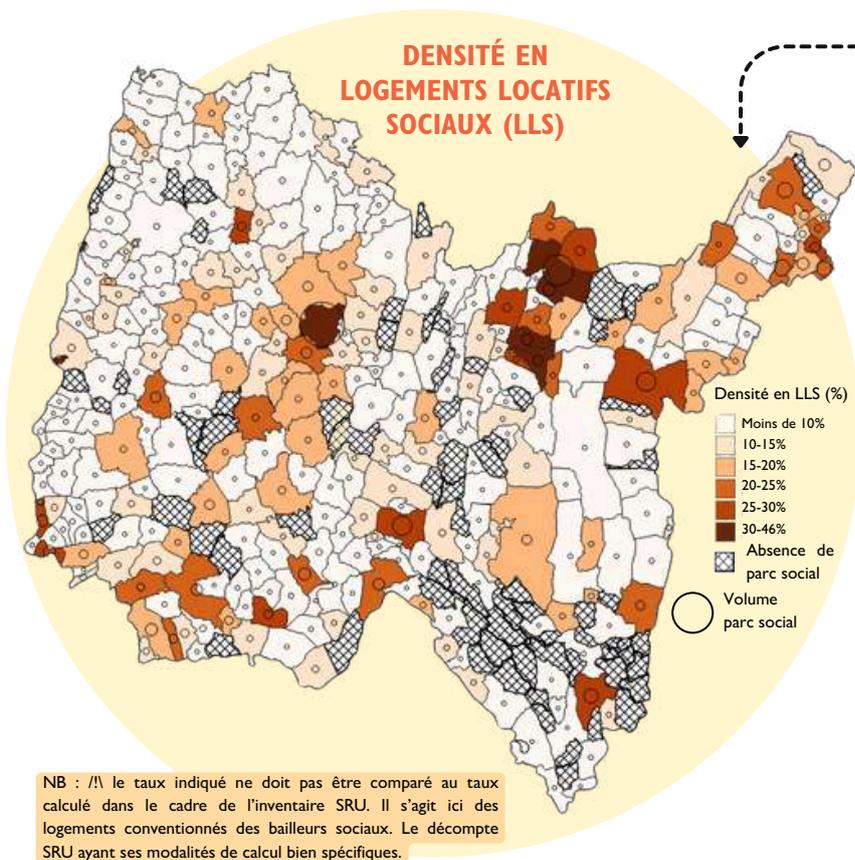
Près d'1/4 du parc social aindinois se situe dans l'intercommunalité burgienne - GBA.

### Evolution du parc 2023-2024

La CCMP, la CAPG, DSV et CCD sont les territoires qui connaissent les plus fortes évolutions oscillant entre +3.4% et +3.9 % soit un rythme supérieur au département (+1.4%).

Source : RPLS au 1er janvier 2024, Champ : parc conventionné

o Au sein des EPCI des communes se démarquent par une densité en logements sociaux plus élevée



Bellignat (46%) et Oyonnax (45%) se distinguent par une forte proportion de logements sociaux parmi leur parc de résidences principales, avec une densité supérieure à 44%.

Les communes de Saint-Laurent-sur-Saône, Thoissey, Bourg-en-Bresse, Nantua et Montréal-la-Cluse se distinguent aussi par des taux particulièrement élevés (>30%).

Il convient de souligner qu'une densité élevée en LLS ne se conjugue pas nécessairement avec un volume important de logements sociaux (cercles proportionnels).

o 8 communes concentrent à elles seules 42 % du parc de logements sociaux aindinois

8 communes concentrent plus de 20 600 logements locatifs sociaux, soit près de la moitié du parc social départemental. La commune de Bourg-en-Bresse arrive en tête avec 7 148 logements (15 % du parc). Ces communes se distinguent de fait par une densité marquée de logements sociaux : en moyenne 31 % des résidences principales sont des logements sociaux, un taux nettement supérieur à la moyenne départementale (17%). Il ressort ainsi une forte polarisation du parc social dans les principales centralités du département qui proposent une offre d'équipements et de services plus importantes.

Commune	Nombre de LLS	Poids dans le parc social de l'Ain	Densité (LLS pour 100 RP)
Bourg-en-Bresse	7 148	15 %	34 %
Oyonnax	4 255	9 %	44 %
Ambérieu-en-Bugey	2 056	4 %	30 %
Valserhône	2 034	4 %	28 %
Saint-Genis-Pouilly	1 517	3 %	25 %
Gex	1 290	3 %	21 %
Ferney-Voltaire	1 227	3 %	24 %
Belley	1 121	2 %	26 %
Total des 8 communes	20 648	42 %	31 %

Source : RPLS au 1er janvier 2024, Champ : parc conventionné

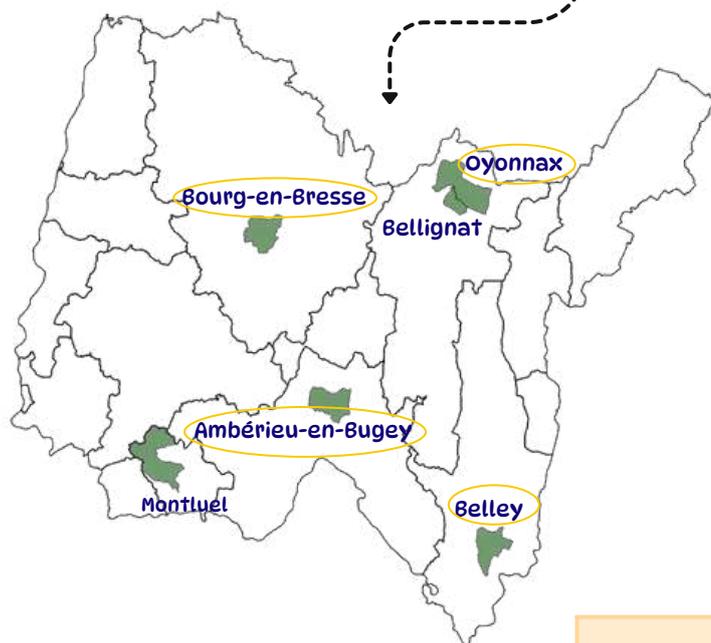
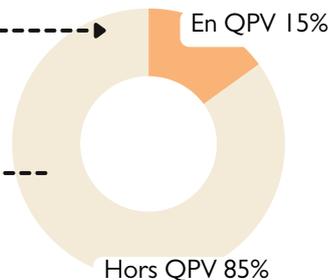
## Combien de logements comptent les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) ?

- 7530 logements sociaux se situent en QPV, un nombre en baisse continue depuis 2021 encouragé par les objectifs de rééquilibrage territoriaux et de mixité sociale

**7 530**

Logements en QPV

6643 des logements en QPV se situent dans 4 communes qui disposent d'un volume de logements sociaux plus important (Ambérieu-en-Bugey, Belley, Bourg-en-Bresse, Oyonnax). Dans ces communes, la part de logements en QPV varie entre 29% et 50%.



### 7 QPV

- Clos Morcel - Brillat-Savarin - Bouvardière (Belley)
- Croix Blanche (Bourg-en-Bresse)
- Grande Reyssouze Terre des Fleurs (Bourg-en-Bresse)
- La Maladière - Les Peupliers (Montluel)
- La Plaine - La Forge - Guynemer (Oyonnax)
- Les Courbes de l'Albarine (Ambérieu-en-Bugey)
- Pré des Saules (Bellignat)

	Nombre de logements en QPV	Part du parc en QPV
Bourg-en-Bresse	3594	50%
Oyonnax	1952	46%
Ambérieu-en-Bugey	598	29%
Belley	499	45%
Bellignat	454	59%
Montluel	433	63%
Ain	7530	15%

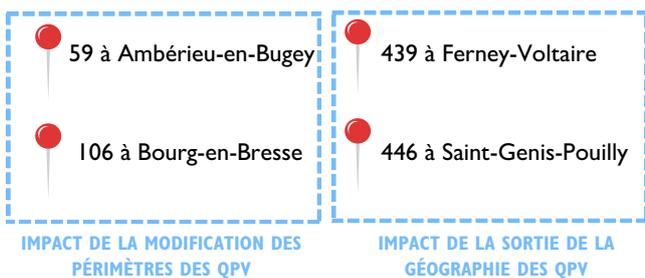
Source : RPLS au 1er janvier 2024, Champ : parc conventionné

## Une tendance à la diminution du parc social en QPV

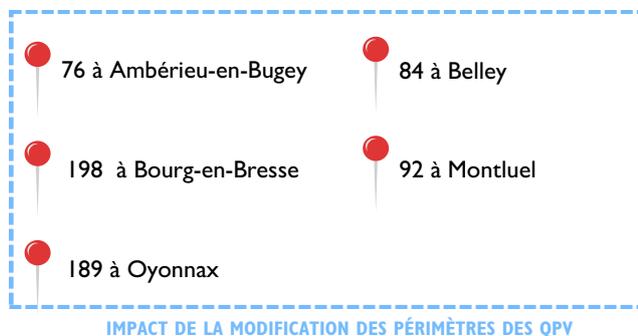
La diminution du parc social en QPV est étroitement liée :

- aux opérations de démolition menées dans le cadre de programmes de renouvellement urbain soutenus par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). À titre d'exemple, en janvier 2024, des travaux de démolition du bâtiment du 1 et 3 rue Carnot à Oyonnax étaient en cours de commencement dans le cadre du projet de rénovation du quartier de la Plaine.
- à la chute des mises en service dans les Quartiers de la Politique de la Ville
- à la modification de la géographie prioritaire de la ville révisée au 1er janvier 2024 entrainant une évolution du périmètre de 6 QPV et la sortie de deux QPV du Pays de Gex de la géographie prioritaire.

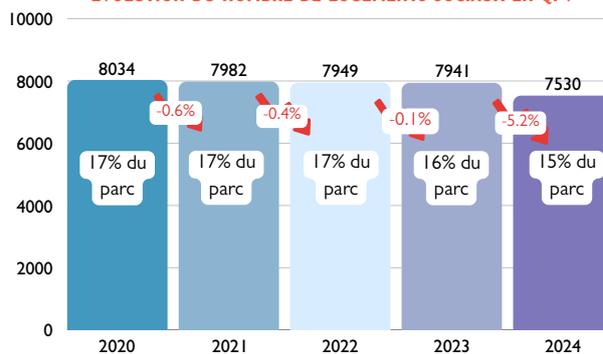
1 050 logements en QPV en 2023 sont sortis des QPV en 2024 dont



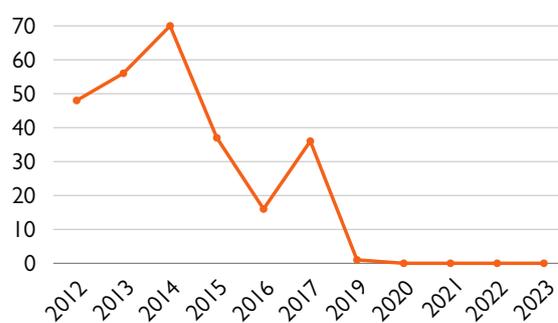
639 logements hors QPV en 2023 sont entrés en QPV en 2024 dont



### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX EN QPV



### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX MIS EN SERVICE EN QPV



### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS EN QPV SELON LA RÉVISION DE LA GÉOGRAPHIE PRIORITAIRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

	En QPV en 2024	Hors QPV en 2024	Total
Absent dans le RPLS 2023	—	815	815
En QPV en 2023	6 891	1 050	7 941
Hors QPV en 2023	639	39 527	40 166
TOTAL	7 530	41 392	48 922

Source : RPLS au 1er janvier 2023 et 2024, Champ: parc conventionné

## Quelles communes de l'Ain sont concernées par la loi SRU ?

### o Au premier janvier 2024, 21 communes sont concernées par la loi SRU

Il convient de souligner que le cadre réglementaire influe dans la répartition des logements sociaux, notamment la loi SRU. Cette dernière impose aux communes un seuil minimal de logements sociaux, visant à corriger les déséquilibres territoriaux et à favoriser la mixité sociale. Au premier janvier 2024, en vertu de la loi SRU, 21 communes doivent atteindre un taux de 20 % ou 25 % de logements sociaux, selon leur situation.

Des écarts s'observent. Si Bellignat (53,90 %), Oyonnax (48,83 %) ou encore Bourg-en-Bresse (41,16 %) dépassent largement les seuils imposés, 9 communes restent en dessous des objectifs, certaines d'entre elles étant classées comme carencées au sens de cette loi.

#### LE TAUX DE LLS AU 01/01/2024 DES COMMUNES CONCERNÉES PAR L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU SUR LE DÉPARTEMENT DE L'AIN.

Communes	Concernée par la règle des 20% ou 25%	Taux de LLS au 01/01/2024
BELLIGNAT	20 %	53,90 %
BEYNOST	25 %	14,02 %
BOURG EN BRESSE	20 %	41,16 %
DAGNEUX (carencée)	25 %	16,97 %
FERNEY VOLTAIRE	25 %	28,30 %
PLATEAU D HAUTEVILLE	20 %	24,97 %
JASSANS RIOTTIER	25 %	31,50 %
MIRIBEL	25 %	25,43 %
MONTLUEL	25 %	25,22 %
MONTREAL LA CLUSE (nouveau)	20 %	38,27 %
ORNEX	25 %	24,87 %
OYONNAX	20 %	48,83 %
PERONNAS	20 %	24,85 %
PREVESSIN MOENS (carencée)	25 %	19,84 %
REYRIEUX (carencée)	25 %	16,47 %
ST DENIS LES BOURG	20 %	18,45 %
ST GENIS POUILLY	25 %	27,41 %
ST MAURICE DE BEYNOST	25 %	24,06 %
THOIRY (carencée)	25 %	17,76 %
TREVOUX	25 %	26,10 %
VIRIAT	20 %	18,43 %

Source : Direction Départementale des Territoires de l'Ain

#### LES OBJECTIFS SRU

##### À quel territoire s'applique la loi SRU ?

La loi SRU s'applique aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) appartenant à une intercommunalité de plus de 50 000 habitants avec au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

##### Quel est le seuil de logements sociaux imposé ?

- En zone tendue, les communes doivent compter 25 % de logements sociaux.
- Dans les zones les moins tendues, les communes doivent compter 20 % de logements sociaux.

Le décret n°2013-392, modifié régulièrement au gré des évolutions du marché immobilier, fixe la liste des communes situées en zones tendues, c'est-à-dire là où le marché du logement connaît un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande.

La situation démographique étant très évolutive, certaines communes peuvent sortir du champ d'application de la loi SRU si leur population passe sous le seuil des 3 500 habitants, tandis que d'autres peuvent y entrer dès lors que leurs populations dépassent ce seuil et que les autres critères sont réunis. C'est notamment le cas de communes comme Attignat ou Ceyzériat (deux communes de Grand Bourg Agglomération), dont la population est en passe de franchir le seuil des 3 500 habitants (dans un EPCI comptant déjà plus de 50 000 habitants avec une ville de plus de 15 000 habitants).

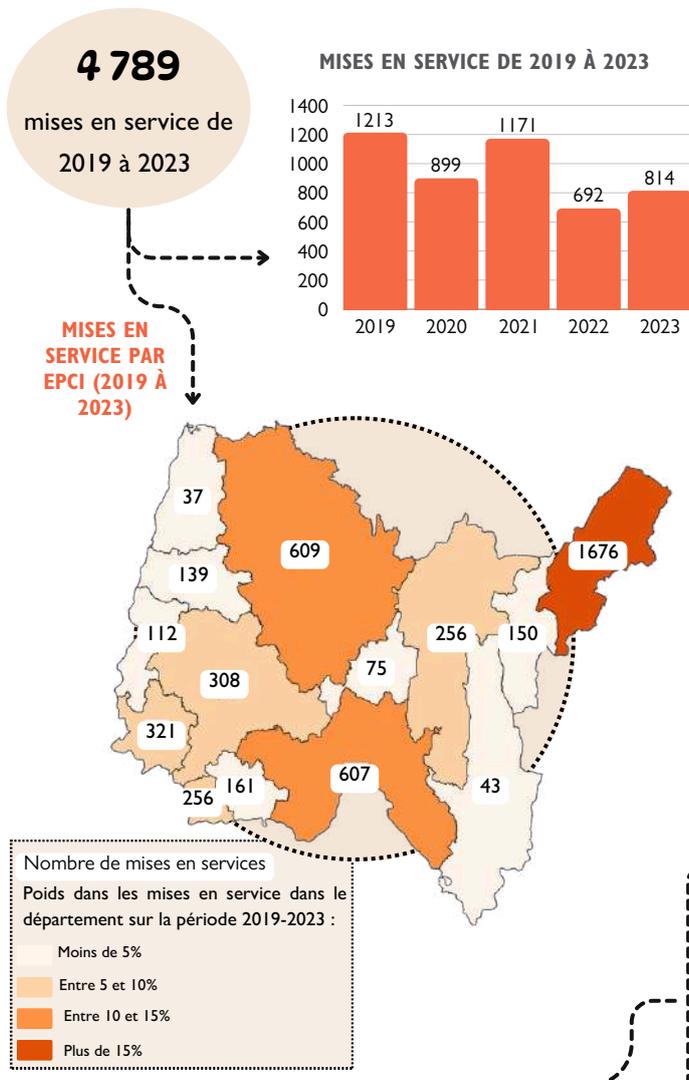
Par ailleurs, d'autres communes de plus de 3 500 habitants, qui, au 1er janvier 2025, seront situées dans une intercommunalité avec une commune ayant franchi le seuil des 15 000 habitants, seront également concernées par l'obligation SRU. Il s'agit notamment d'Ambérieu-en Bugey (15 000 habitants) et des communes de Meximieux, Loyettes, Villieu-Loyes-Mollon et Lagnieu.

La notion de logements sociaux au sens SRU inclut plusieurs type de logements : logement conventionné ou non conventionné, logement ordinaire ou logement-foyer, dispositif d'intermédiation locative, terrain locatif familial, logement en location-accession social à la propriété (PSLA), logement faisant l'objet d'un bail réel et solidaire (BRS).



## Comment évolue l'offre récente au sein des territoires ?

- 4789 logements sociaux mis en service sur les 5 dernières années (2019-2023)

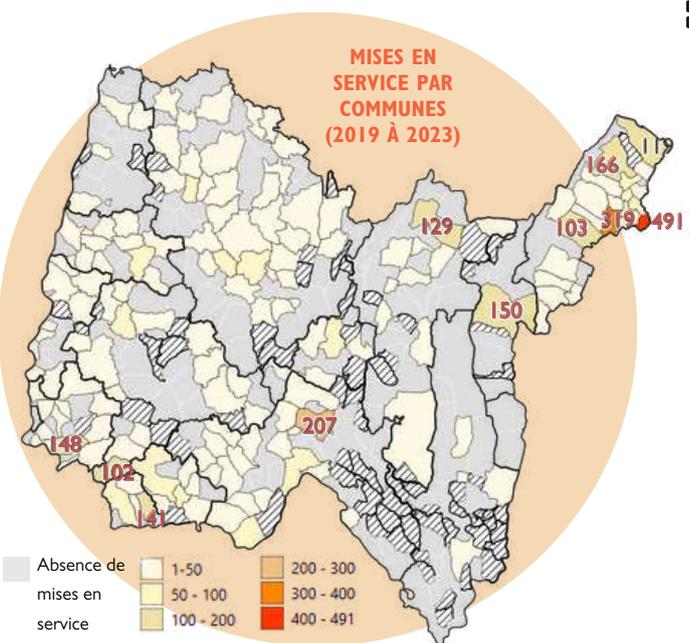


Les mises en service dans le département ont fluctué de manière significative entre 2019 et 2023. En 2019, un pic de 1213 mises en service, s'est suivi d'une chute en 2020 à 899. En 2021, une reprise a été observée avec 1171 mises en service, avant une nouvelle baisse en 2022 (à 692), puis une légère remontée à 814 en 2023.

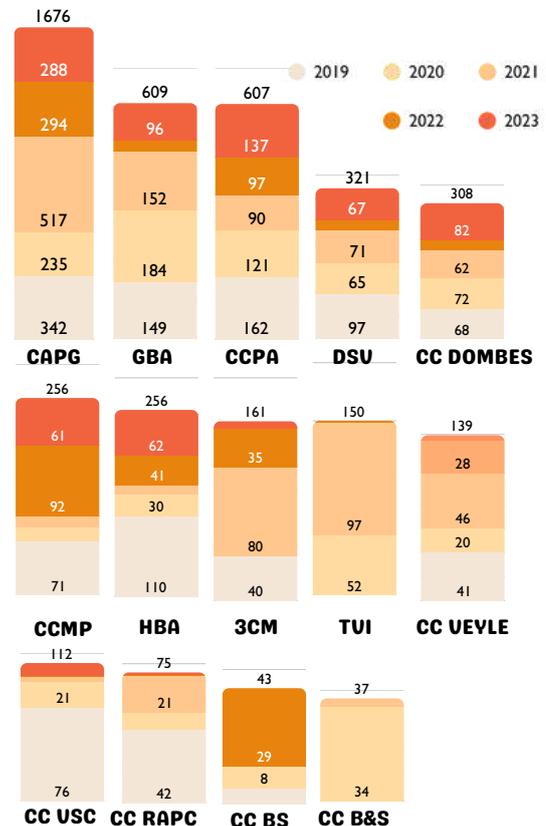
En volume, la CA du Pays de Gex concentre à elle seule 35 % des mises en service du département avec un total de 1676 logements sur la période. La Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse et la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain enregistrent également un volume significatif, chacune concentrant 13 % des mises en service, soit près de 600 logements.

Sur l'année 2023, la CAPG se situe en haut du classement avec 288 mises en service dont 41% dans la commune de Ferney-Voltaire qui a accueilli notamment le projet du Garden Park.

Aussi, les évolutions sont localement différenciées au sein d'un même EPCI.



### NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX MIS EN SERVICE PAR EPCI DE 2019 À 2023



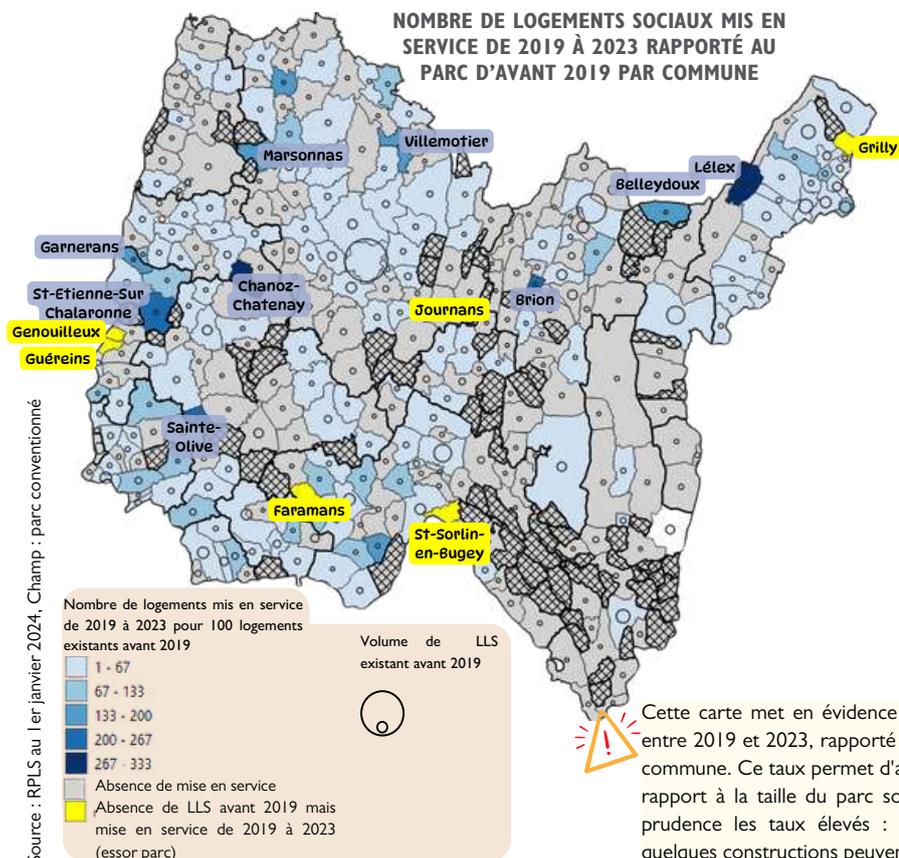
Source : RPLS au 1er janvier 2024, Champ : parc conventionné

**11 % du parc d'avant 2019 a été complété par de nouveaux logements au cours de la période 2019-2023.**

Cela reflète une dynamique modérée de développement du parc par rapport à l'existant.

Certains EPCI connaissent un développement du parc plus marqué comme la CA du Pays de Gex (27%) ou la CC de Dombes Saône Vallée qui se conjugue avec une croissance démographique plus soutenue entre +0.7%/an et +2.1%/an. A l'inverse, les secteurs tels que Bugey Sud (2%) ou HBA, dont la croissance démographique est moins rapide, enregistrent des croissances plus modérées.

	Parc existant avant 2019 (stock)	Mise en service 2019-2023 (flux)	Ratio flux/stock	Intensité de la croissance de l'offre	Etendue croissance démographique (TCAM)
CA. Villefranche Beaujolais Saône	711	0	0%	Faible croissance	[+0.1; + 0.5] Moyenne +0.3%
CC. Usse et Rhône	122	0	0%		
CC. Bugey Sud	1 889	43	2%		
HBA	7 810	256	3%		
CC. Bresse et Saône	751	37	5%		
GBA	11 226	609	5%		
TVI	2 105	150	7%	Croissance modérée	[-1.2; +0.9] Moyenne +0.1%
3CM	1 376	161	12%		
RAPC	562	75	13%		
CA. Mâconnais Beaujolais Aggl.	305	39	13%	Forte croissance	[+0.7; +2.1] Moyenne 1.2%
CCPA	4 510	607	13%		
CC. de la Dombes	2 033	308	15%		
CC. de la Veyle	873	139	16%		
CC. Val de Saône Centre	647	112	17%		
CCMP	1 334	256	19%		
CC. Dombes Saône Vallée	1 645	321	20%		
CAPG	6 234	1 676	27%	Modérée	+0.8 %/an
Ain	44 133	4 789	11%		



6 communes n'ayant pas de parc social avant 2019 ont enregistré des mises en service depuis 2019. Le nombre de mises en service dans ces communes oscillent entre 3 et 14.

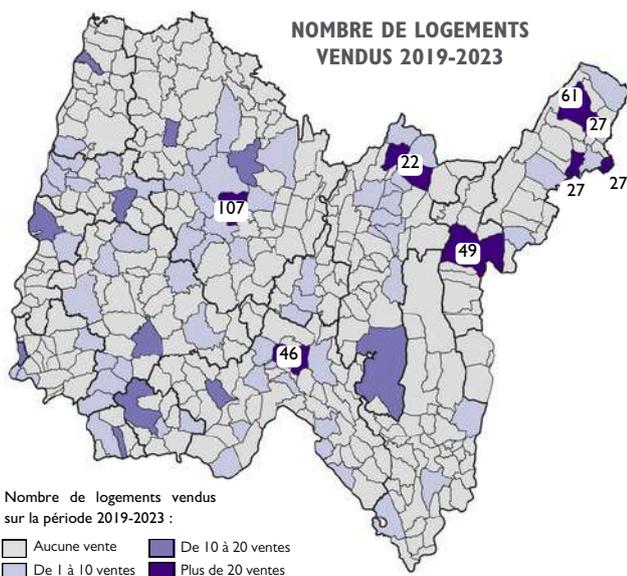
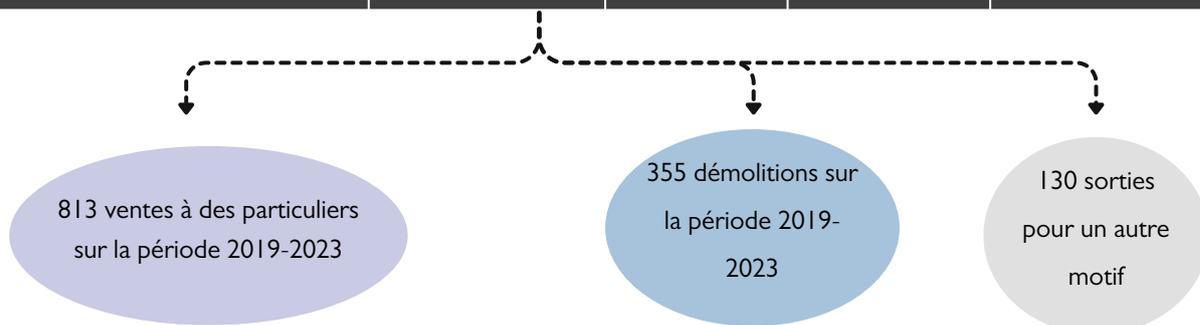
9 communes ont connu un doublement voire un triplement de leur parc avec les nouvelles mises en service à l'instar de Lélex, Brion, Saint-Étienne-sur-Chalaronne ou Villemotier. Il convient néanmoins de souligner que le parc social existant de ces communes (avant 2019) est réduit avec un nombre de logements sociaux inférieur à 16.

Cette carte met en évidence le nombre de logements sociaux mis en service entre 2019 et 2023, rapporté à 100 logements existants avant 2019 dans chaque commune. Ce taux permet d'apprécier la dynamique de construction récente par rapport à la taille du parc social initial. Il convient toutefois d'interpréter avec prudence les taux élevés : dans les communes au parc initialement réduit, quelques constructions peuvent entraîner un taux de mise en service relativement important, sans pour autant refléter une production massive en valeur absolue.

## • Les logements sortis du parc sur les 5 dernières années (2019-2023)

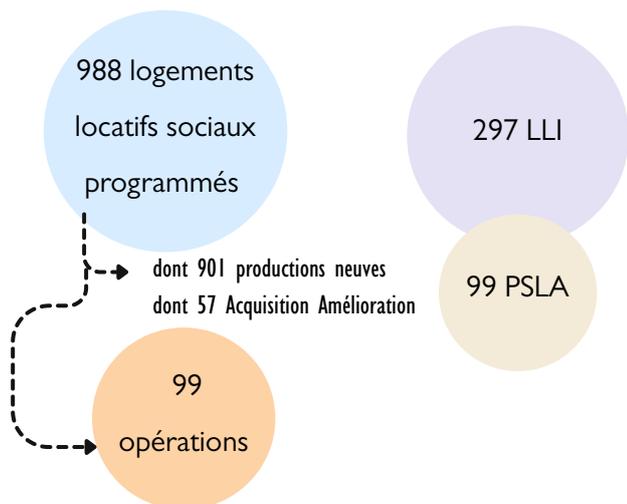
Les mises en services permettent de compenser les sorties de logements du parc. Sur la période 2019-2023, les sorties représentaient 31% des mises en service et sont surtout localisées sur GBA et la CAPG (52% des sorties). Le ratio est particulièrement élevé sur GBA, HBA et la CCBS renforçant le constat de faible augmentation de leur parc.

	Logements sortis du parc 2019-2023	Mis en service 2019-2023	Accroissement net	Ratio sorties/entrées
CC Rives de l'Ain - Pays du-Cerdon (RAPC)	10	75	65	13%
CC Bugey-Sud (CC BS)	20	43	23	47%
CC Dombes-Saône-Vallée (DSV)	34	321	287	11%
CA Haut - Bugey Agglomération (HBA)	135	256	121	53%
CC de la Dombes (CCD)	63	308	245	20%
CC Val-de-Saone-Centre (VSC)	16	112	96	14%
CC de la Veyle	45	139	94	32%
CC Bresse-et-Saone (CC B&S)	13	37	24	35%
CA du Bassin de Bourg-en-Bresse (GBA)	400	609	209	66%
CC de la Cotière-à-Montluel (3CM)	23	161	138	14%
CA du Pays de Gex (CAPG)	316	1 676	1360	19%
CC de Miribel-et-du-Plateau (CCMP)	30	256	226	12%
CC de la Plaine-de-l'Ain (CCPA)	108	607	499	18%
Terre Valserhône l'Interco (TVI)	51	150	99	34%
<b>AIN</b>	<b>1298</b>	<b>4 789</b>	<b>3491</b>	<b>27%</b>

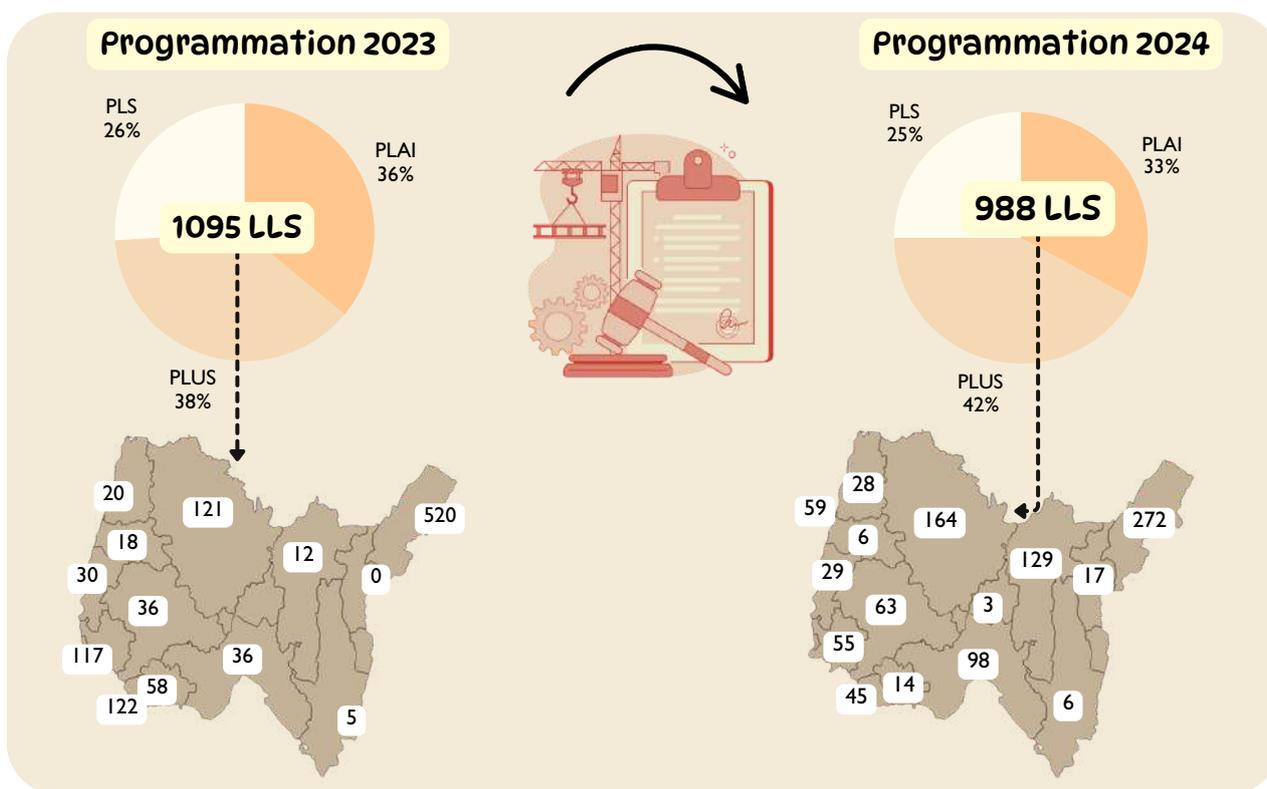


	Nombre de démolitions 2019-2023
Bourg-en-Bresse	165
Ferney-Voltaire	109
Nantua	30
Trévoux	16
Meximieux	13
Villars-les-Dombes	12
Belley	6
Condeissiat	4
<b>AIN</b>	<b>355</b>

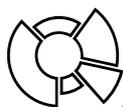
## • Les programmations en logements neufs en 2024



Type de financement	Objectifs CRHH	Logements programmés
PLAI	345	328
Dont PLAI adaptés	28	1
PLUS	431	414
PLS	109	246
Total LLS	885	988
PSLA	-	99



CD01, données de suivi de la programmation 2023 et 2024



## • Des modes de production de plus en plus diversifiés

75 % du parc social aindinois a été construit par les organismes HLM, 11 % a été acquis sans travaux et 12 % en VEFA. Seulement 2 % a été acquis avec travaux.

L'offre récente est produite de façon plus diversifiée qu'auparavant. Sur les mises en service 2019-2023 :

- 42 % émanent de la production des organismes HLM
- 48 % de la VEFA
- 8 % d'acquisitions sans travaux
- 2 % d'acquisitions avec travaux

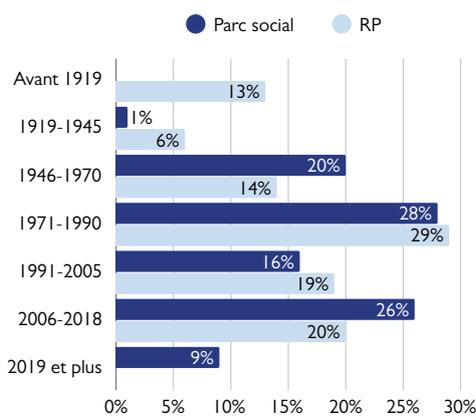
La part de VEFA dans la production récente dépasse la moyenne départementale à Dombes Saône Vallée (81%), dans la CCMP (73%), à Bresse et Saône (68%), au Pays de Gex (65%), et dans la 3CM (57%). Dans les secteurs les plus tendues, la part de VEFA atteint 69 % en zone Abis, 53 % en zone A, 56 % en zone B1. En revanche, elle baisse à 39 % et 27 % en zone B2 et C.

## Quelles sont les caractéristiques du parc social ?

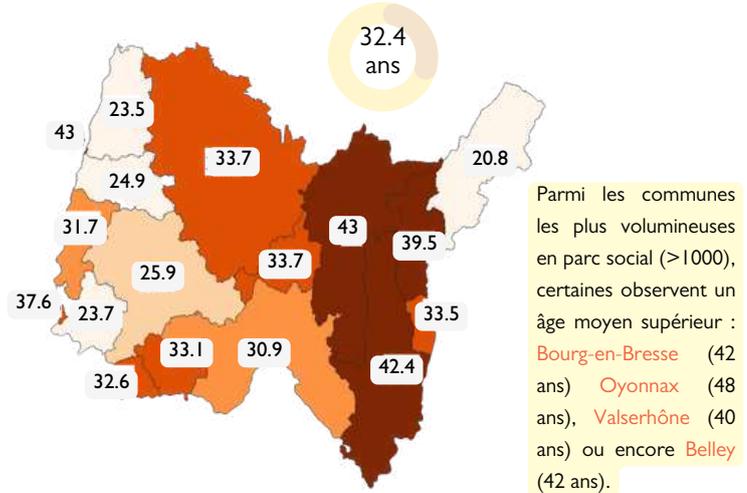
### • Un parc plus récent que la moyenne

Au premier janvier 2024, l'âge moyen du parc social est de 32,4 ans contre 41,2 ans en France métropolitaine. Comparé au parc de résidences principales, le parc social est moins ancien avec 21% de logements construits avant 1971 contre 33% pour le parc global. Toutefois, des variations locales s'observent avec des territoires dont le parc à un âge moyen plus avancé.

ANNÉES DE CONSTRUCTION DU PARC SOCIAL PAR RAPPORT AU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES



ÂGE MOYEN DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR EPCI



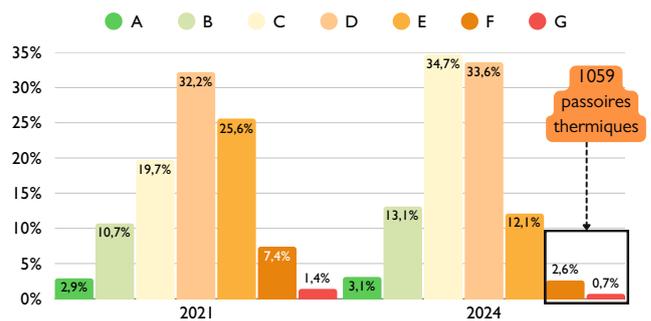
Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024.

RPLS : au 1er janvier 2024 Champ : Parc social conventionné

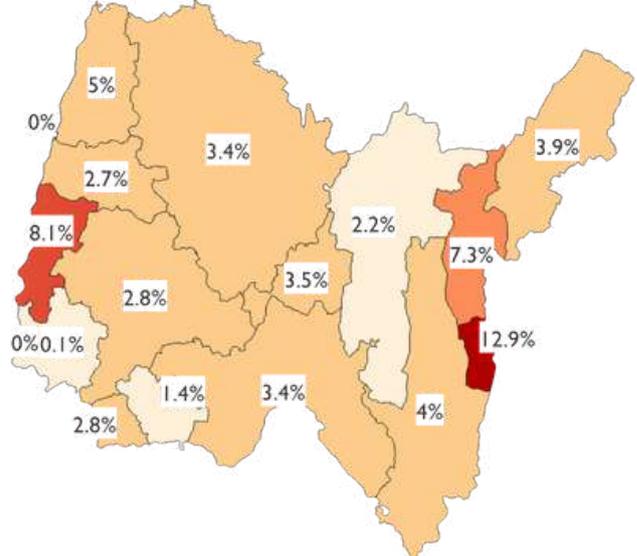
### • Un parc social plus performant sur le plan énergétique

L'âge du parc influe sur sa qualité énergétique. En 2024, le parc social compte 3,3 % de logements classés F ou G contre 13 % dans le parc global. Les logements classés A et B sont 5 fois plus nombreux que les passoires thermiques (F ou G). Une amélioration globale de la performance énergétique du parc social s'observe entre 2021 et 2024 avec : un recul des passoires thermiques, une forte baisse des logements classés E, une progression des logements classés A, B, C.

RÉPARTITION DES DPE DANS LE PARC SOCIAL EN 2021 ET 2024

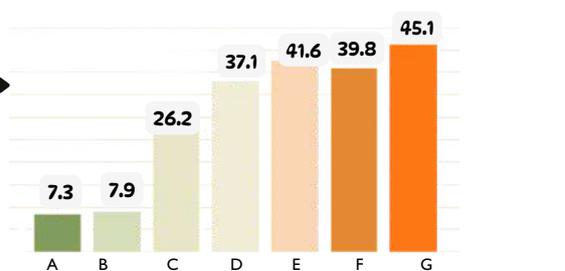


PART DE PASSOIRES ÉNERGETIQUES DANS LE PARC SOCIAL DES EPCI DE L'AIN



La problématique des passoires thermiques concerne plus fortement les logements anciens et les logements individuels

DPE DES LOGEMENTS SOCIAUX SELON LEUR ÂGE MOYEN

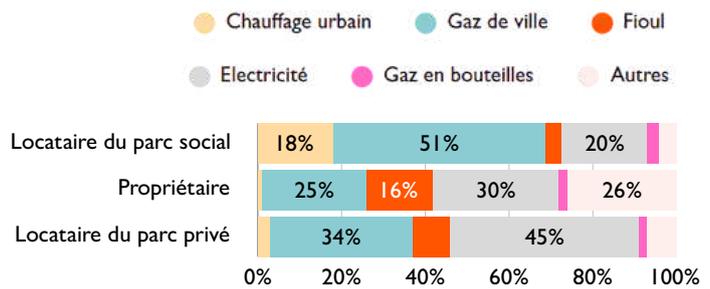


3% de DPE F/G (logement collectif) / 7% de DPE F/G (logement individuel)

Un certain nombre de DPE restent encore inconnus (et ne sont pas intégrés à l'analyse) ou peuvent être de l'ancienne version

Le chauffage au gaz domine dans le parc social : en 2024, un logement HLM sur deux y a recours, soit bien plus que dans le parc locatif privé (environ un tiers). Par ailleurs, 18% des logements sociaux sont raccordés à un réseau de chaleur urbain.

#### RÉPARTITION DU MODE DE CHAUFFAGE SELON LE STATUT D'OCCUPATION



Source : INSEE 2024, Fichier-détail logement

#### DES PROGRAMMES DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

D'après les programmations de 2024, il est prévu qu'un total de 245 logements sociaux soient rénovés avec une subvention du Conseil Départemental.

##### CLASSE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS AVANT TRAVAUX



##### NOMBRE DE LOGEMENTS PROGRAMMÉS PAR COMMUNES

Communes	Nombre de logements
Bourg-en-Bresse	95
Nantua	24
Trevoux	98
Valserhône	28
Total	245

Source : CD01, document de programmation des rénovations subventionnées 2024

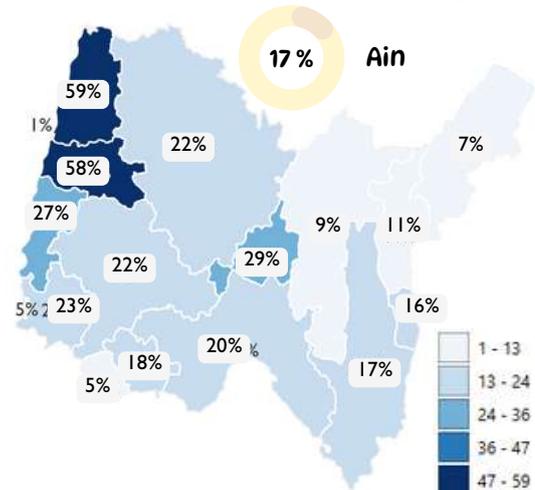


Toutes les rénovations ne font pas nécessairement l'objet d'une subvention

#### • Un parc où l'habitat collectif domine avec quelques variations locales

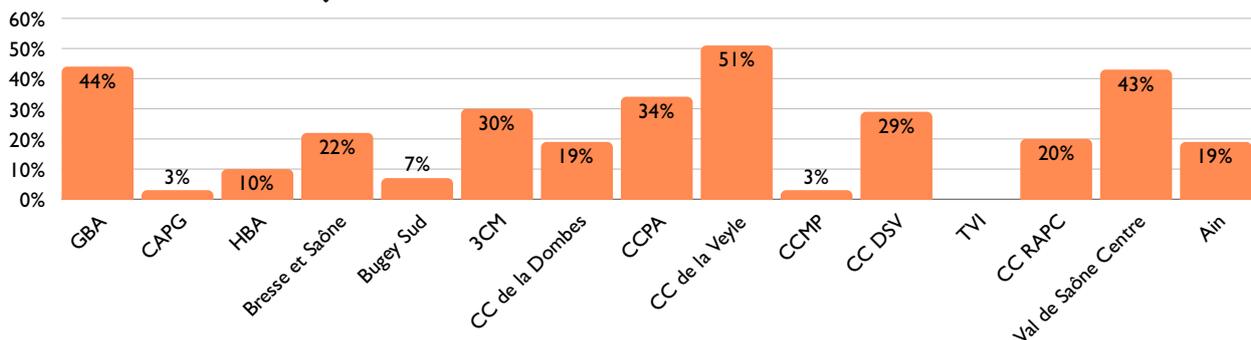
Alors que le parc de résidences principales aindinois se compose de 64 % de logements individuels, le parc social en compte seulement 17 %. Des spécificités locales s'observent : la CC de Bresse et Saône et la CC de la Veyle affichent un taux particulièrement élevé de logements individuels avoisinant les 60 %. Ces dynamiques sont fortement liées à la nature des territoires concernés : il s'agit de zones majoritairement rurales où la densité bâtie est plus faible et le foncier un peu moins cher permettant un développement plus étendu de l'habitat individuel

#### PART DE L'HABITAT INDIVIDUEL DANS CHAQUE EPCI



Dans le parc récent, la part de l'individuel progresse, représentant 19 % des logements mis en service.

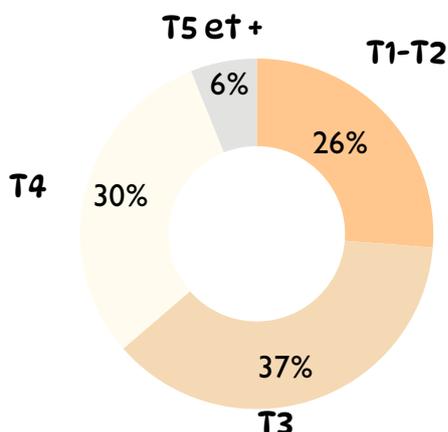
● Part de l'individuel dans les mises en services 2019-2023



Source : RPLS au 1er janvier 2024, Champ : parc conventionné

- Les petites typologies, bien que représentées, sont légèrement moins nombreuses que dans le parc locatif privé

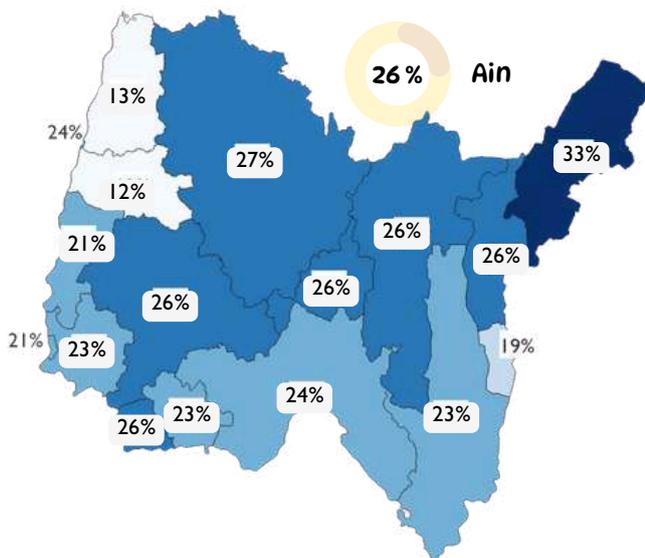
**Total du parc en 2024**



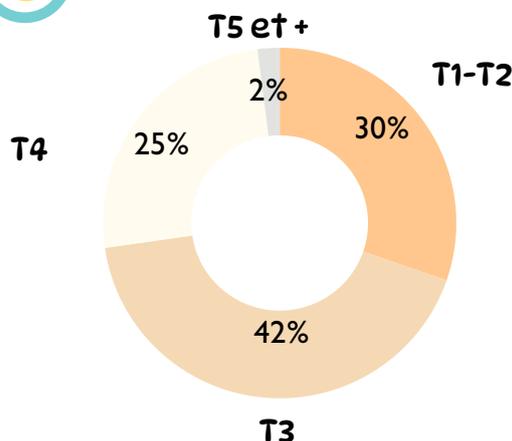
26 % des logements du parc social sont des logements d'une ou deux pièces soit 1 point de moins que le parc de résidences principales du parc locatif privé (27%) .

Localement, les petites typologies prennent plus de place dans la CA du Pays de Gex représentant 1/3 des typologies. En revanche, celles-ci sont moins nombreuses dans la CC de Bresse et Saône et la CC de la Veyle.

**PART DE PETITES TYPOLOGIES (T1-T2) DANS CHAQUE EPCI**



**Mises en services 2019-2023**



Dans l'offre récente, les petites typologies (T1-T2) et les typologies intermédiaires (T3) progressent représentant au total 72 % des typologies contre 63 % pour le parc existant. En revanche, les plus grandes typologies (t4 et +) diminuent (passant de 36% à 27%).

Localement, les petites typologies se développent plus fortement dans les Rives de l'Ain-Pays du Cerdon (53%), au Pays de Gex (40%) et à Terre Valsershône (34%).

PARC RÉCENT (2019-2023)	T1	T2	T3	T4	T5 ou +	Total
GBA	1%	22%	39%	36%	2%	100%
CAPG	5%	36%	40%	16%	3%	100%
HBA	0%	29%	42%	27%	2%	100%
CC Bresse et Saône	0%	8%	73%	19%	0%	100%
CC Bugey Sud	0%	28%	42%	30%	0%	100%
3CM	1%	19%	48%	30%	2%	100%
CC de la Dombes	0%	20%	52%	27%	0%	100%
CCPA	1%	26%	42%	30%	2%	100%
CC de la Veyle	0%	11%	42%	44%	3%	100%
CCMP	1%	25%	49%	23%	2%	100%
CC DSV	0%	24%	41%	29%	5%	100%
TVI	17%	17%	51%	15%	1%	100%
CC RAPC	3%	51%	31%	12%	4%	100%
CC Val de Saône Centre	0%	19%	38%	43%	0%	100%
AIN	3%	28%	42%	25%	2%	100%

Source : RPLS au 1er janvier 2024, Champ : parc conventionné

### Quel est le profil des ménages locataires du parc social ?

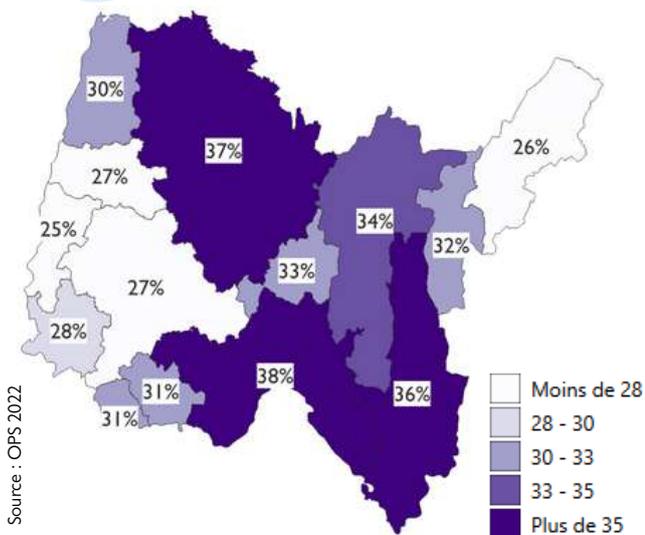


L'enquête sur l'occupation du parc social est une enquête biennale ayant pour objectif l'élaboration d'un rapport sur les caractéristiques démographiques et sociales des occupants du parc locatif social. En 2022, les logements aindinois pris en compte pour les résultats de l'enquête, c'est-à-dire enquêtés pour lesquels il y a eu des réponses, représentent 37 705 logements dont :

- 24 % à Grand Bourg Agglomération
- 18 % à Haut-Bugey Agglomération
- 15 % dans la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex
- 10 % dans la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain

33 %

Des ménages étudiés dont le revenu est < à 40% du plafond PLUS



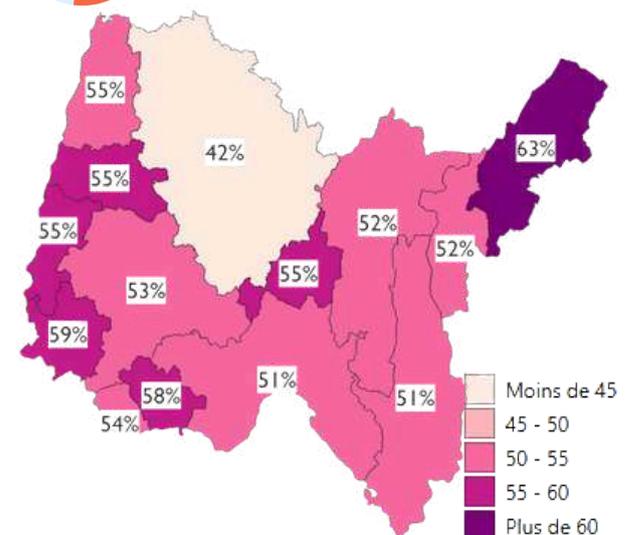
Un tiers des ménages (33 %) logés dans le parc social disposent de revenus inférieurs à 40 % du plafond PLUS, ce qui témoigne d'une fragilité économique d'une partie des locataires du parc social. Cette vulnérabilité est un peu plus marquée dans certains territoires : à Grand Bourg Agglomération, Bugey Sud et dans la CCPA cette part oscille entre 36 % et 38 %.



La fragilité socio-économique des locataires du parc social semble s'accroître chez les nouveaux entrants dans le parc social. En effet, parmi les emménagés récents, 37 % disposent de revenus inférieurs à 40 % du plafond PLUS.

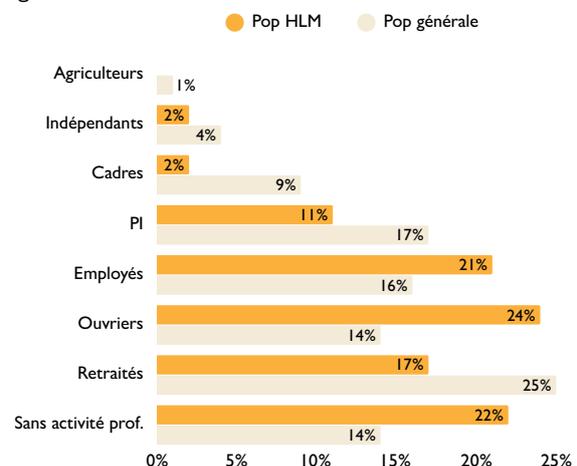
52 %

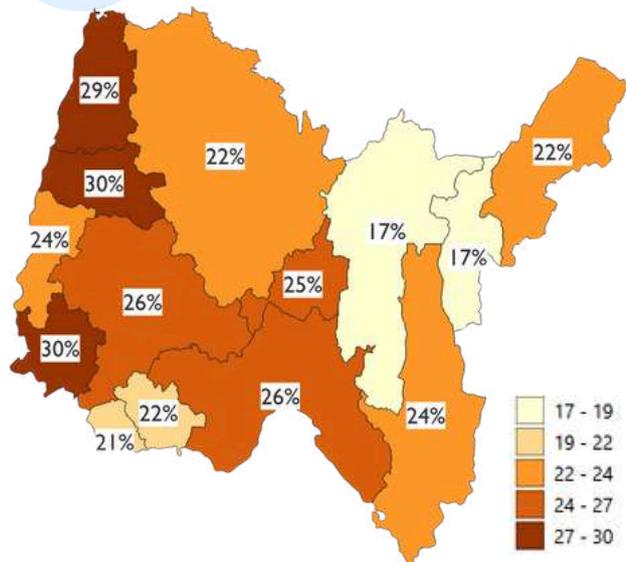
De personnes majeures ont un emploi



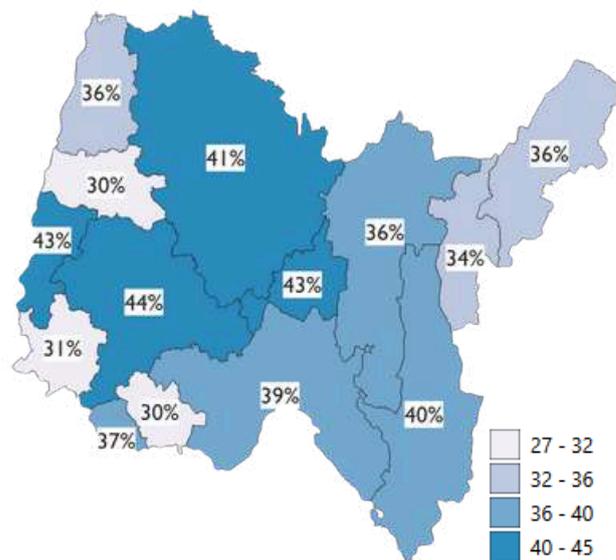
52 % des locataires majeurs du parc social occupent un emploi.

Au niveau de la structure socioprofessionnelle de la population de 15 ans et +, une surreprésentation des ouvriers (24%), des employés (21%) et des personnes sans activité socio-professionnelle (23%) s'observe chez les locataires du parc HLM comparé à la population générale.

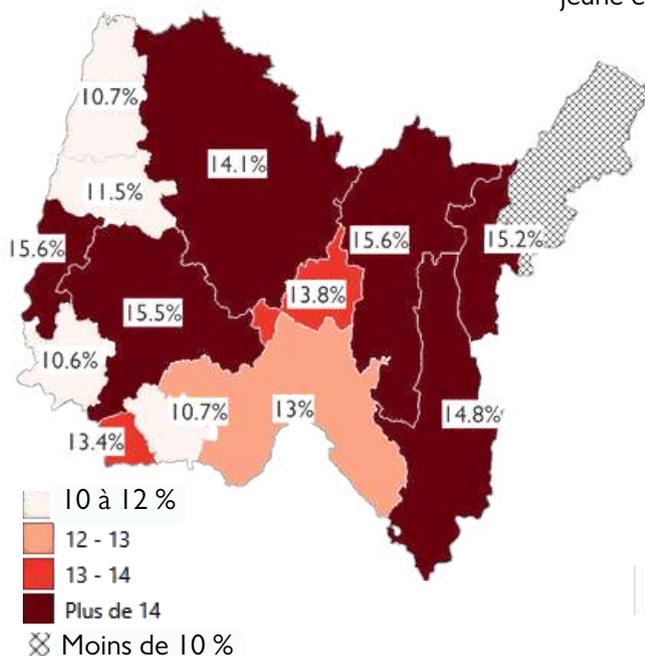




Les ménages monoparentaux représentent 22 % des occupants du parc social. Comparée à la structure globale des ménages issus du recensement (9% de ménages monoparentaux), les données OPS montrent une sur-représentation des ménages monoparentaux logeant dans le parc social.

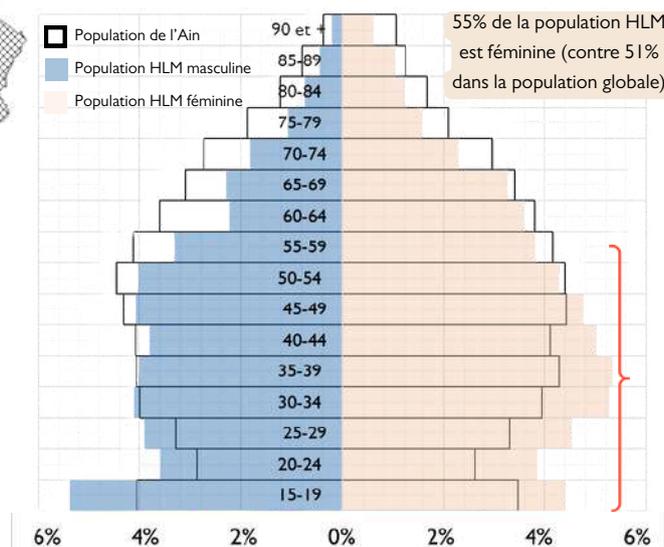


Les ménages seuls représentent 38 % des locataires du parc social, soit une proportion nettement supérieure à celle observée dans la population générale (33 %, selon les données du recensement). Dans la Communauté de communes de la Dombes cette part atteint 44 %.



Les ménages âgés de plus de 65 ans représentent 13 % des occupants du parc social.

La comparaison de la structure de la population de l'Ain et de la population HLM montre que la population HLM est plus jeune et plus féminine.



## Comment évoluent la demande et les attributions ?

- De plus en plus de demandeurs, mais des attributions en baisse

**21 454**

Demandes

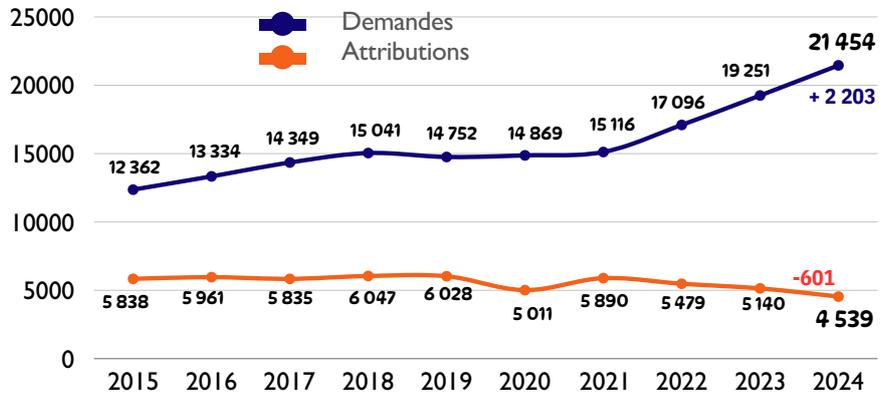
**4 539**

Attributions

**4.7**

de tension sur la demande

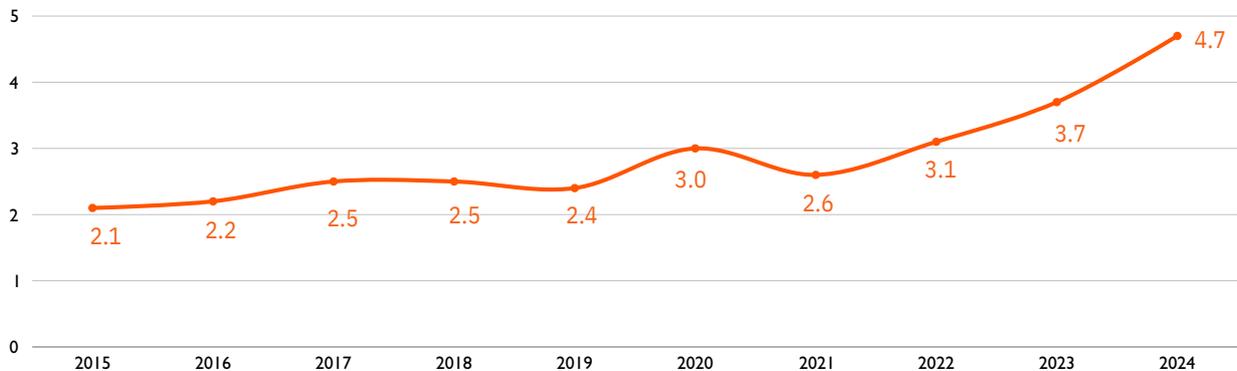
ÉVOLUTION DES DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DEPUIS 2015



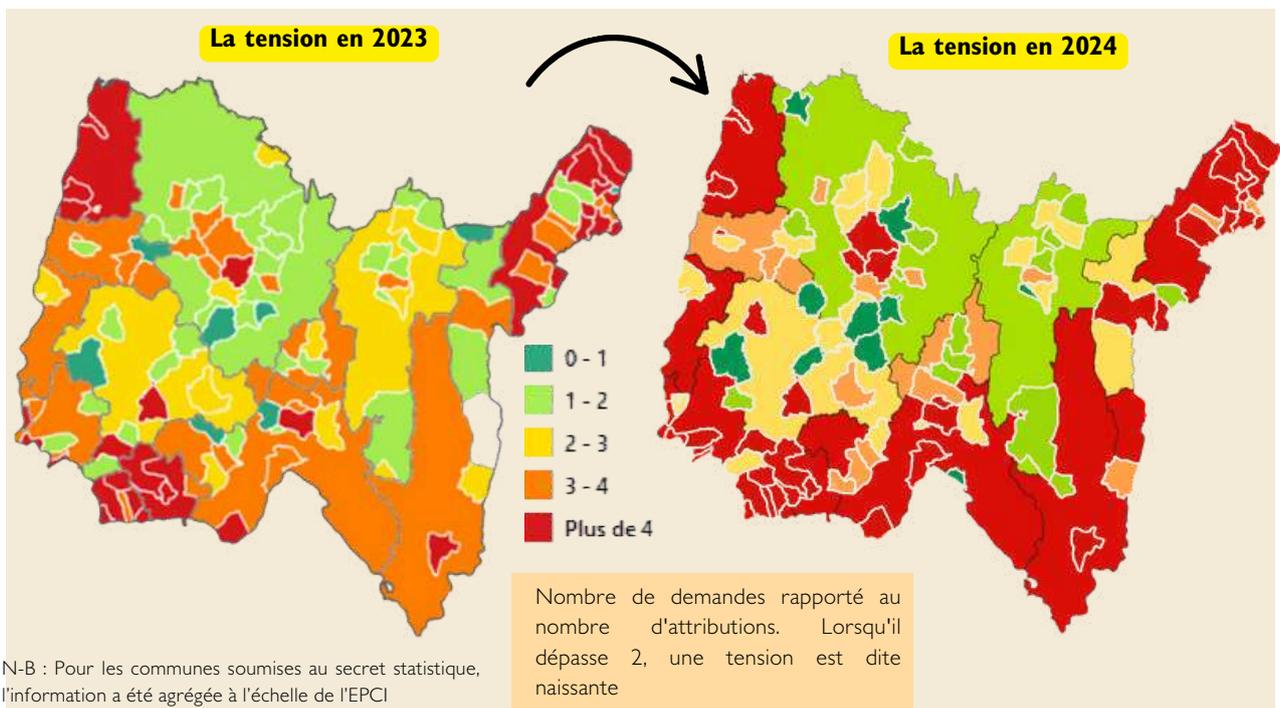
Source : SNE 2024, extraction DDETS 01, Réalisation ODH-ADIL

- D'où une hausse de la tension qui s'accroît sur de nombreux territoires

ÉVOLUTION DE LA TENSION SUR LA DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX DEPUIS 2015



Source : SNE 2024, extraction DDETS 01, Réalisation ODH-ADIL



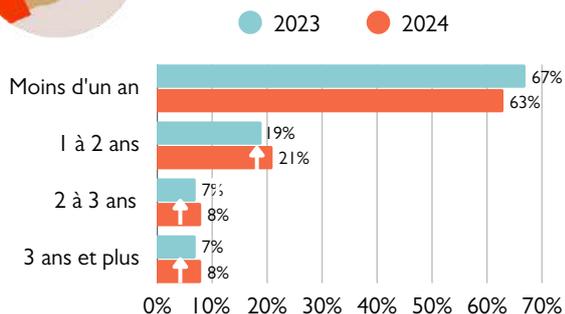
Source : SNE 2023 et 2024

La tension dans le parc social s'est accrue sur le département passant de 3.7 en 2023 à 4.7 en 2024. De plus, celle-ci s'étend bien au-delà des seules zones dites "tendues". Si les secteurs tels que le Pays de Gex ou la CCMP restent très concernés avec des tensions structurelles liées à la proximité de bassins d'emplois suisses ou lyonnais, d'autres secteurs plus ruraux ou intermédiaires comme Le Bugey (4.4) ou la Plaine de l'Ain (4.5) affichent désormais une tension plus marquée.

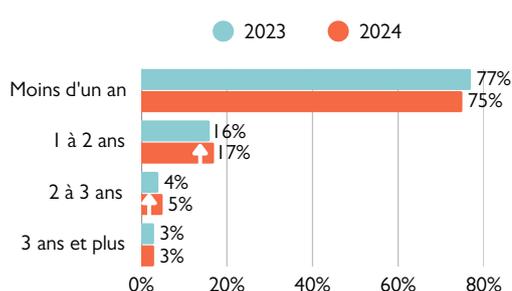


• Une tension qui se répercute sur les délais d'attente et d'attribution

DÉLAIS D'ATTENTE EN 2023 ET 2024



DÉLAIS D'ATTRIBUTION EN 2023 ET 2024



Délais moyens d'attente

**14 MOIS EN 2024**

≈ 13 MOIS EN 2023

Pour les demandes de mutation : 18 mois en 2024  
 Pour les demandes hors mutation : 12 mois en 2024

Délais moyens d'attribution

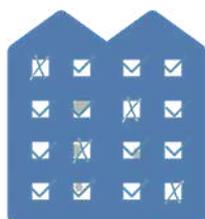
**9 MOIS EN 2024**

8 MOIS EN 2023

Pour les demandes de mutation : 13 mois en 2024  
 Pour les demandes hors mutation : 8 mois en 2024

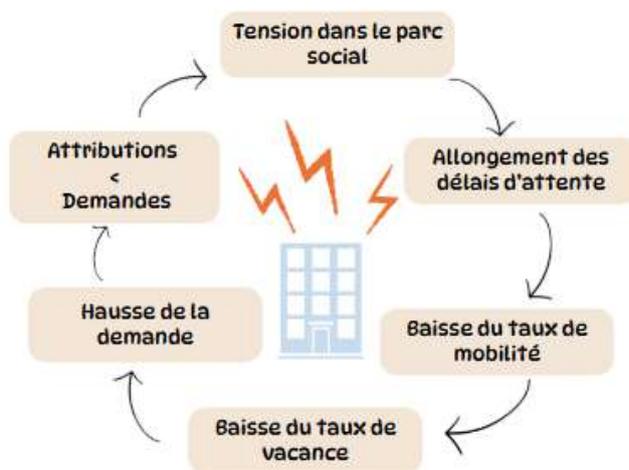
Source : SNE 2023 et 2024

• Une tension qui s'exprime aussi par une faible vacance et un faible taux de mobilité



**1169 logements sociaux sont vacants**

LES MODES D'OCCUPATION DU PARC en 2024		
Loué avec contrat de location	45 586	93%
Proposé à la location mais vacant	1 169	2%
Vide	994	2%
Logement pris en charge par une association	203	0%
Occupé avec ou sans contrepartie financière	970	2%
<b>Total général</b>	<b>48 922</b>	<b>100%</b>



Source : RPLS au 1er janvier 2024, Champ : parc conventionné

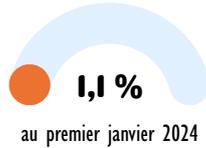
La tension sur les demandes et les attributions se retranscrit dans l'observation de 2 indicateurs :

- Le taux de vacance de plus de 3 mois, très faible et en recul en 2024, témoigne d'une occupation quasi-totale du parc social. Il traduit une rareté de l'offre disponible pour répondre aux nouvelles demandes.
- Le taux de mobilité qui mesure la rotation des ménages dans le parc social au cours d'une année, est lui aussi en baisse

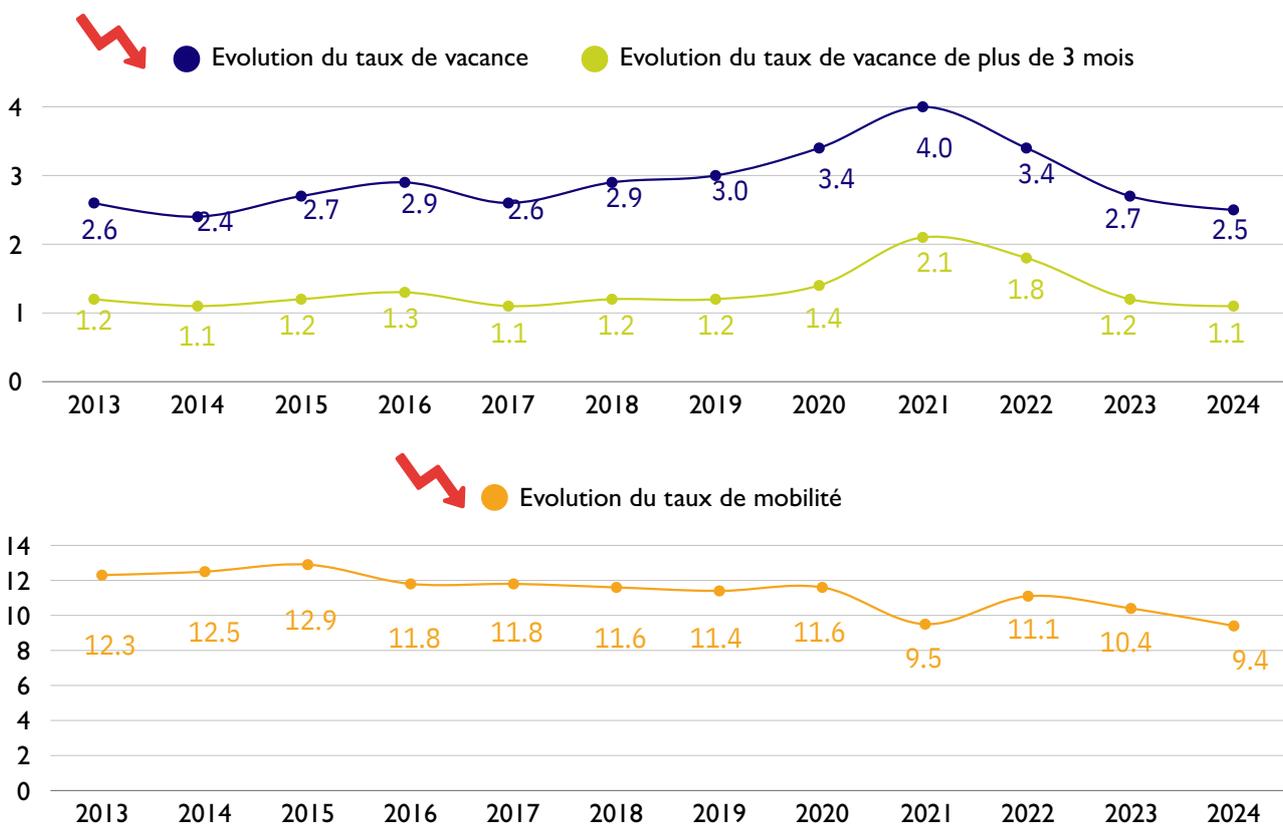
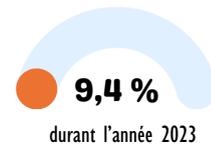
### Taux de vacance



### Taux de vacance > 3 mois



### Taux de mobilité



L'analyse des évolutions démontre que l'année 2024 présente des tendances de mobilité assez similaires à 2021, une année exceptionnelle qui a été marquée par le confinement et la perturbation des instances d'attributions.

#### Taux de mobilité durant l'année 2023

Le taux de mobilité correspond à la part des logements sociaux occupés par un nouveau ménage depuis un an, parmi l'ensemble des logements sociaux en location depuis au moins un an. Il mesure ainsi le renouvellement des occupants dans le parc social existant, en excluant les effets liés aux logements nouvellement construits ou récemment mis en location.

#### Taux de vacance (au premier janvier de l'année 2024)

Ce taux permet de mesurer la part des logements sociaux qui sont proposés à la location mais qui sont encore vacants, c'est-à-dire non occupés, au 1er janvier 2024.



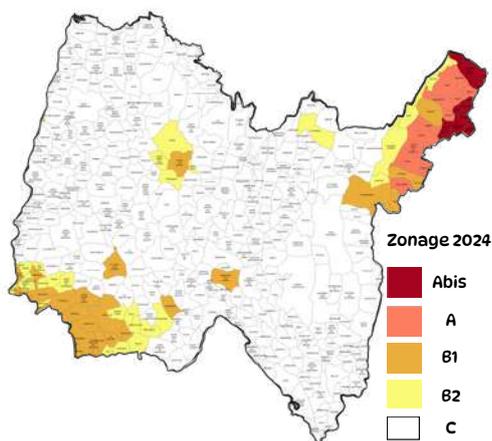
Les indicateurs de vacance > 3 mois et de mobilité connaissent des variations territoriales. La CCMP et la CAPG présentent à la fois :

- une vacance faible (moins de 1.1 %)
- un taux de mobilité limité (inférieur à 9 %) , traduisant une rotation limitée des ménages et donc une forte inertie résidentielle ;
- et une forte (voire très forte) tension sur le logement social, notamment dans CC de Miribel et du Plateau, où l'indicateur de tension atteint 14,5, le plus élevé du département.

	Taux de vacance au 1er janvier 2024	Taux de vacance > 3 mois au 1er janvier 2024	Taux de mobilité durant l'année 2023	Tension	Taux de variation de la demande 2023-2024
GBA	1,8%	0,6%	10,1%	4.1	+8%
CAPG	2,0%	1,0%	7,5%	7.1	+18%
HBA	3,7%	1,8%	9,5%	2.2	+2%
CC Bresse et Saône	1,6%	0,7%	10,2%	4.8	+5%
CC Bugey Sud	3,6%	1,8%	9,8%	4.4	+11%
3CM	3,0%	1,3%	8,9%	5.5	+11%
CC de la Dombes	2,6%	1,5%	10,6%	3.2	+7%
CCPA	3,5%	1,5%	10,0%	4.5	+7%
CC de la Veyle	1,2%	0,2%	10,9%	3.2	+8%
CCMP	1,8%	0,8%	8,5%	14.5	+18%
CC Dombes Saône Vallée	1,5%	0,6%	10,2%	5.3	+10%
TVI	3,0%	1,9%	7,5%	6.2	+26%
CC Rives de l'Ain - Pays du Cerdon	2,8%	1,3%	11,9%	2.0	-5%
CC Val de Saône Centre	0,5%	0,4%	9,2%	4.5	+8%
<b>AIN</b>	<b>2,5%</b>	<b>1,1%</b>	<b>9,4%</b>	<b>4.7</b>	<b>+11%</b>



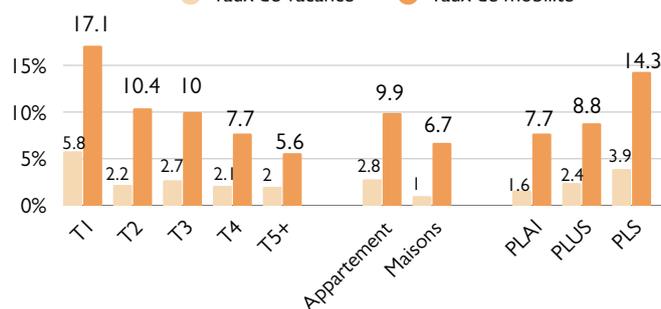
L'analyse à l'échelle du zonage ABC confirme que les zones les plus tendues (Abis et A) sont celles où le taux de mobilité est le plus bas, couplé à des taux de vacance longue durée très faibles.



	Taux de vacance au 1er janvier 2024	Taux de vacance > 3 mois au 1er janvier 2024	Taux de mobilité durant l'année 2023	Tension
Abis	1,8%	0,7%	6,7%	13
A	2,3%	1,2%	8,3%	4.6
B1	2,5%	1,2%	8,9%	6.7
B2	2,8%	1,3%	9,3%	3.1
C	2,6%	1,1%	11,0%	2.9
<b>Ain</b>	<b>2,5%</b>	<b>1,1%</b>	<b>9,4%</b>	<b>4.7</b>

● Taux de vacance ● Taux de mobilité

Les taux de mobilité et de vacance varient fortement en fonction des segments de l'offre. La tension est plus exacerbée sur certains types de bien à l'image des grandes typologies, des logements financés par un PLAI, des biens en individuel.



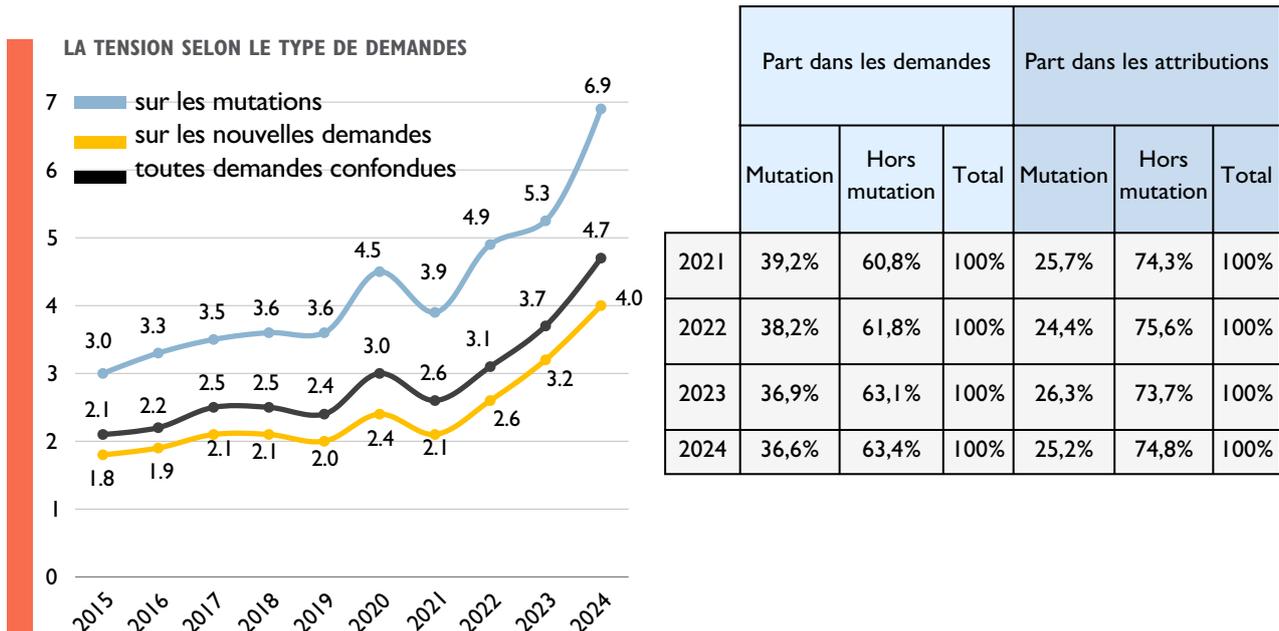
Source : RPLS au 1er janvier 2024, Champ : parc conventionné

• **La tension du parc social peu favorable à la mobilité interne**

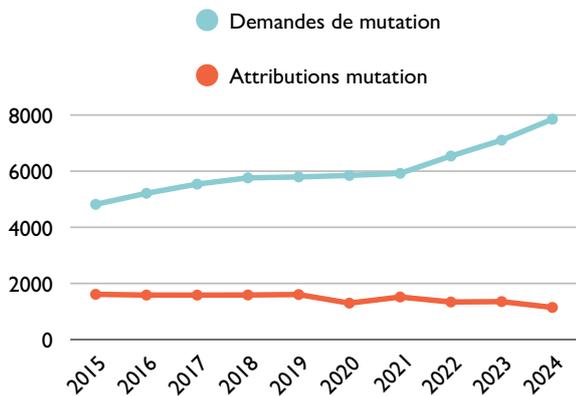
Alors que la tension globale sur les demandes de logements sociaux s'établit à 4,7 en 2024, celle liée aux **demandes de mutation**, émanant de locataires déjà présents dans le parc social, atteint un niveau nettement plus élevé de 6,9. Ces demandes de mutation représentent 37% des demandes, une part stable par rapport à l'année précédente. Plus nombreuses (63%), les **nouvelles demandes** connaissent également une tension marquée avec 4 demandes pour une attribution.

Quelles que soient les demandes (**mutations**, ou **nouvelles demandes**), la tension s'intensifie au fil des années, et particulièrement depuis 2021. Cette situation soulève plusieurs défis liés :

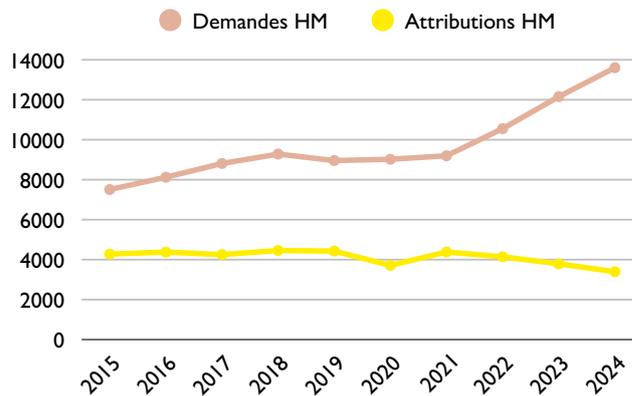
- à l'accompagnement des parcours résidentiels internes en facilitant les relogements au sein même du parc social pour des ménages déjà locataires, dont les besoins évoluent (séparation, agrandissement de la famille, vieillissement, perte d'autonomie, etc.). Cette dynamique reste relativement limitée, dans un contexte où les attributions sont majoritairement orientées vers la satisfaction des nouvelles demandes.
- à l'accueil des nouveaux entrants dans le parc social dans un contexte de croissance généralisée des demandes et de hausse de la tension



**Evolutions des demandes et des attributions de mutation depuis 2015**



**Evolutions des demandes et des attributions hors mutations depuis 2015**



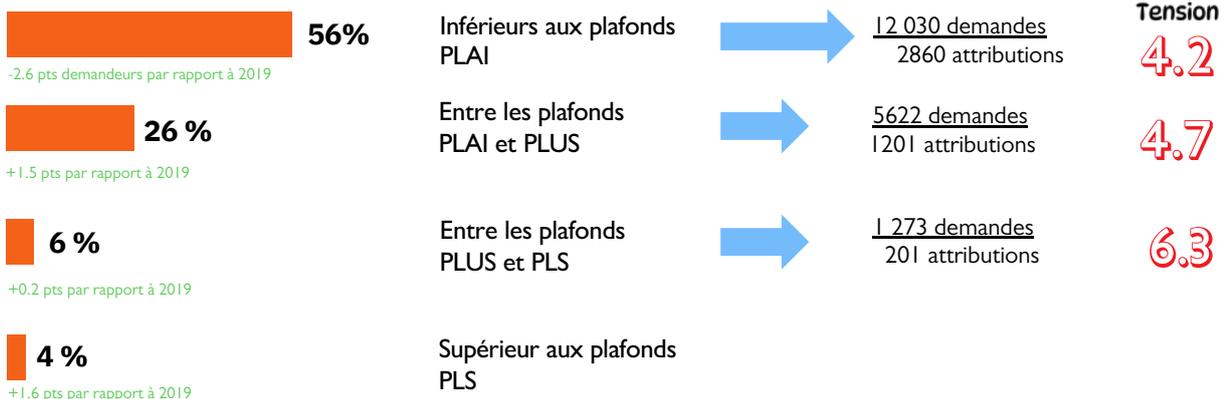
Source : RPLS séries longues Champ : parc conventionné

## Quel est le profil des personnes qui demandent un logement social ? Quelles sont les demandes les plus en tension ?

### • Le profil des demandeurs

- o **56% des demandeurs relèvent du PLAI**

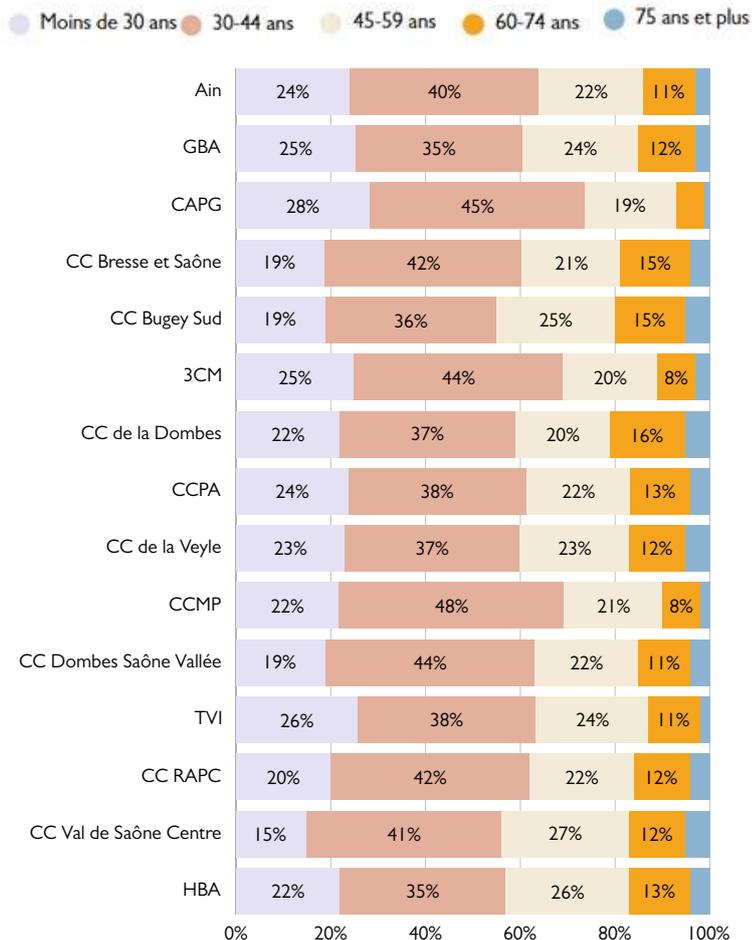
#### REPARTITION DES PLAFONDS DE RESSOURCES DES DEMANDEURS ET NIVEAU DE TENSION ASSOCIÉ



I 631 demandes ne renseignent pas leur Revenu Fiscal de Référence (RFR)

- o **Une population relativement jeune**

#### DISTRIBUTION DE LA POPULATION DES DEMANDEURS PAR TRANCHE D'ÂGE ET TERRITOIRES

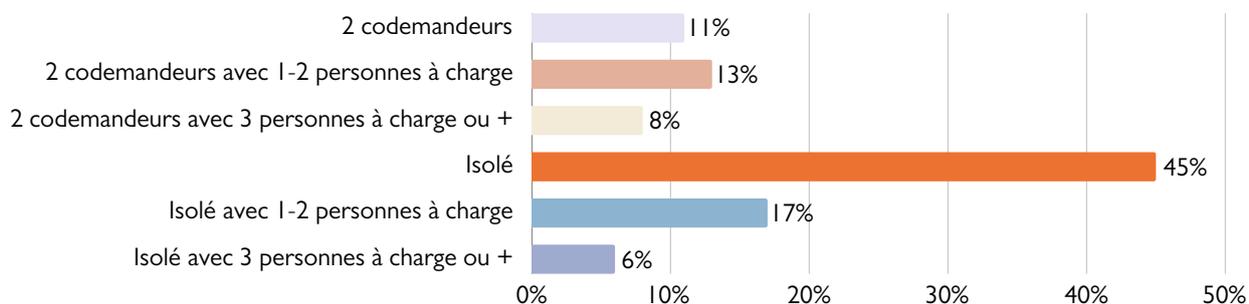


65 % des demandeurs ont moins de 45 ans. Les tranches d'âge les plus représentées sont les 30-34 ans (15 %), suivies de près par les 25-29 ans et les 35-39 ans, qui comptent chacune pour 14 %.

Les moins de 30 ans représentent 24 % des demandeurs, mais ce public est plus nombreux dans la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex (28%) et de Terre Valserhône l'Interco (26%).

o **Les petits ménages sont nombreux parmi les demandeurs**

COMPOSITION FAMILIALE DES MÉNAGES DEMANDEURS



45%



32%

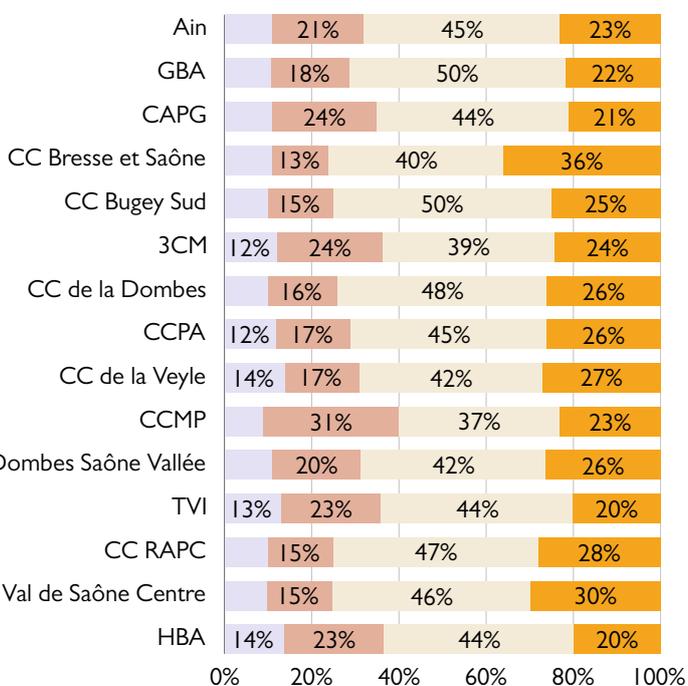
- Les personnes isolées (sans personne à charge) représentent près de la moitié des demandeurs (45 %), ce qui souligne l'importance des besoins en logements adaptés à cette configuration de ménage. Les personnes isolées avec personnes à charge constituent 23% de la demande.
- Les ménages de deux codemandeurs avec ou sans personne à charge représentent 32 % des demandes. La structure la plus fréquente dans ce groupe est celle des codemandeurs avec un ou deux enfants (6 % et 7 % respectivement). Les ménages les plus nombreux (avec quatre enfants ou plus) restent rares, représentant à peine 3 % des demandes, qu'il s'agisse de couples ou de personnes isolées.

N-B : Les données peuvent invisibiliser certaines situations spécifiques, notamment celles liées au droit de visite dans le cadre d'un divorce.



**Des spécificités territoriales**

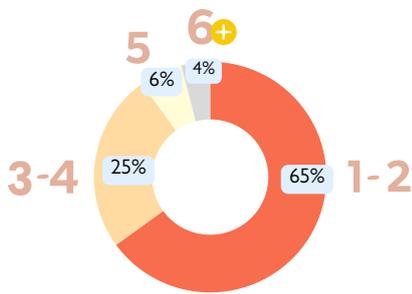
- Une forte proportion de demandes de personnes isolées avec personnes à charge, signalant des besoins importants en logements adaptés aux familles monoparentales en termes de typologie et de loyer pour : Bresse et Saône (36 %), Val de Saône Centre (30 %) ou encore Rives de l'Ain-Pays du Cerdon (28%).
- Une présence marquée de demandes de personnes seules sans personne à charge à GBA (50%), Bugey-Sud (50%) et dans la Dombes (48%).
- Une présence marquée de demandes familiales, pour la CCMP (31 %), la 3CM (24 %) et dans le Pays de Gex (24%)



2 codemandeurs    2 codemandeurs avec personnes à charge  
 Personnes isolées    Personnes isolées avec personnes à charge

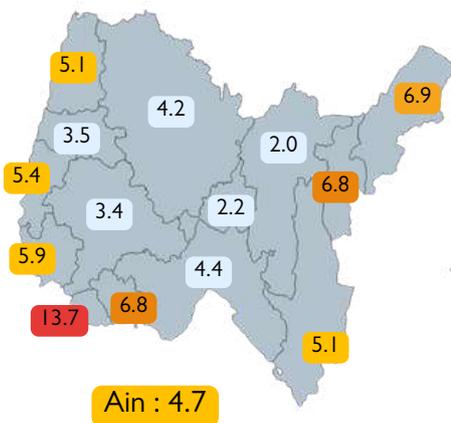
◦ **Les demandes de grands ménages restent complexes à satisfaire**

DISTRIBUION DES DEMANDES PAR TAILLE DU MÉNAGE

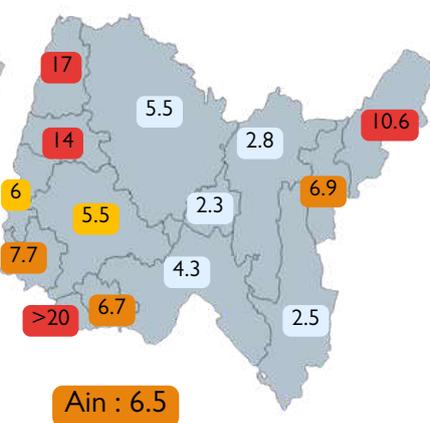


Les petits ménages (1 à 2 personnes) représentent la majorité de la demande, quel que soit l'EPCI observé. La tension sur les demandes émanant de ce type de ménages s'élève à 4.7. Moins nombreuses (4%) les grandes typologies familiales de 6 personnes ou plus observent un niveau de tension encore plus grand (10.3).

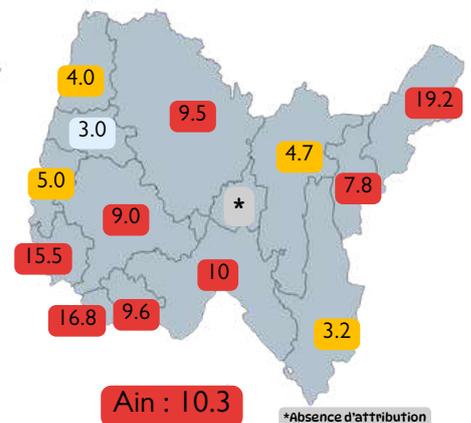
LA TENSION SUR LES DEMANDES DES PETITS MÉNAGES (1-2 PERSONNES)



LA TENSION SUR LES DEMANDES DE 5 PERSONNES



LA TENSION SUR LES DEMANDES DE 6 PERSONNES OU +



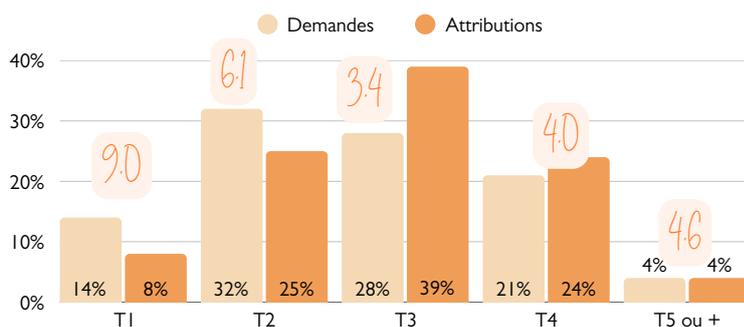
Une hausse de la tension sur les demandes des petits ménages passée de 3.7 en 2023 à 4.7 en 2024

Une hausse de la tension sur la demande des ménages de 5 personnes passée de 4.3 en 2023 à 6.5 en 2024

Une hausse de la tension sur la demande des ménages de 6 personnes ou + passée de 5.5 en 2023 à 10.3 en 2024

◦ **Des demandes en petites typologies plus difficiles à satisfaire**

PART DES DEMANDES ET DES ATTRIBUTIONS SELON LA TYPOLOGIE DEMANDÉE ET NIVEAU DE TENSION ASSOCIÉ

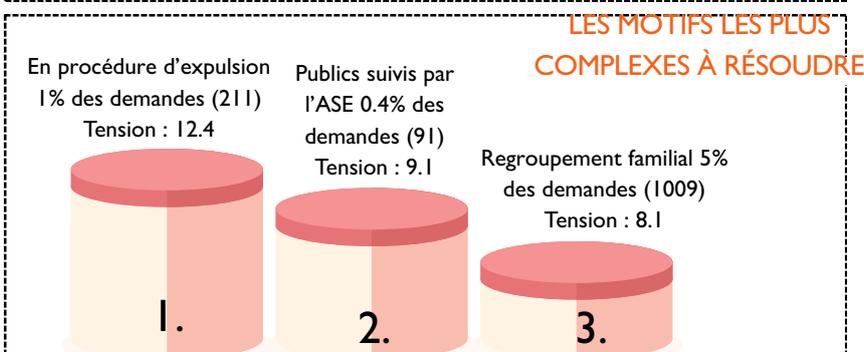
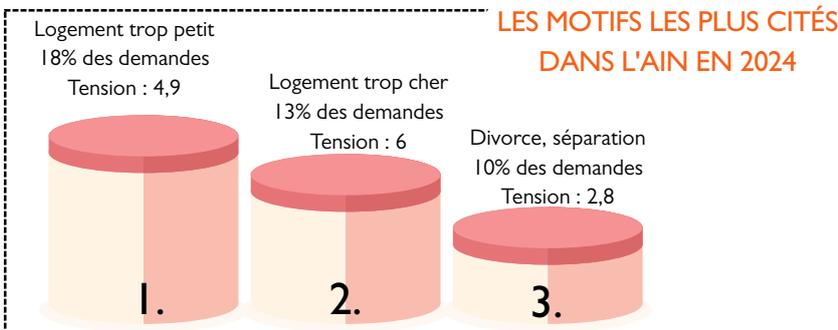


Les petites typologies sont particulièrement demandées (46% de demandes pour les T1-T2) mais leur part dans les attributions est inférieure (32%) ce qui se traduit par un niveau de tension élevé (6.7 en moyenne, 9.0 pour les T1 et 6.1 pour les T2). La tension sur ces petites typologies atteint jusqu'à 19.8 de tension sur la CCMP, territoire où la tension est la plus forte sur tous les segments de l'offre.

EPCI	TENSION SUR LES DEMANDES SELON LA TYPOLOGIE			
	T1-T2	T3	T4	T5 +
GBA	6,1	3,0	2,8	5,5
CAPG	8,2	5,1	8,0	8,0
CC Bresse et Saône	11,5	4,0	3,1	4,0
CC Bugey Sud	9,5	2,9	2,4	3,0
3CM	9,9	3,7	5,7	2,9
CC de la Dombes	6,0	2,2	2,7	1,3
CCPA	6,4	3,5	3,4	3,5
CC de la Veyre	6,8	2,3	2,4	2,3
CCMP	19,8	9,0	17,5	17,3
CC Dombes Saône Vallée	9,2	3,8	4,2	4,6
TVI	11,9	3,3	6,7	4,5
CC RAPC	4,6	1,4	1,2	2,0
CC Val de Saône Centre	7,2	3,8	3,5	2,3
HBA	2,6	1,7	2,3	2,6
Ain	6,7	3,4	4,0	4,6

• **Les motifs de la demande et les biens recherchés**

- **L'inadaptation du logement pour des raisons de taille ou de prix fait partie des premiers motifs cités par les demandeurs**

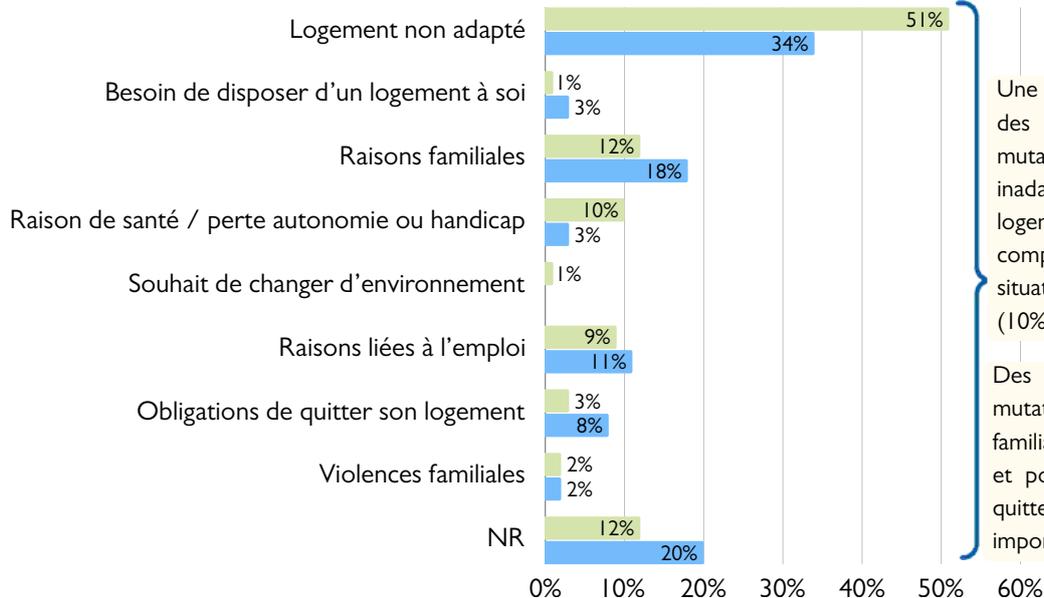
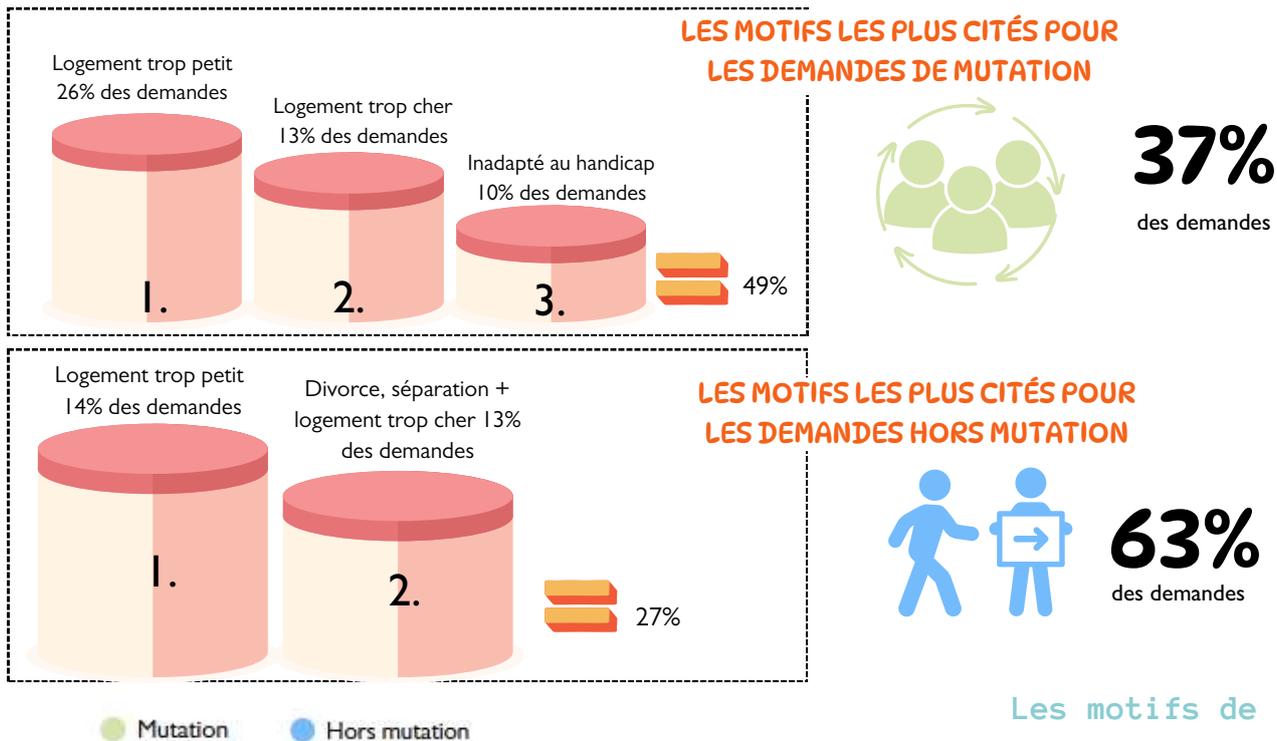


Le rapport sur le mal-logement de la FAP 2023 (Fondation Abbé Pierre) propose une classification des motifs de la demande en 9 thématiques. Elle rassemble les 19 motifs de demandes pour en proposer une analyse synthétisée.

Cette classification a été reprise et adaptée pour analyser les motifs de la demande dans l'Ain.

Catégories	Motifs associés	% des demandes par catégories 2024	% des demandes par motifs 2024	Tension par motifs 2024	Tension par catégories 2024 2023
<b>Logement non adapté</b>	Logement trop petit	39.8%	18.5%	4.9	5.4 4.5
	Logement trop cher		13%	6.0	
	Logement non décent		4.1%	6.6	
	Logement trop grand		1.8%	7.1	
	Logement indigne		2.4%	7.0	
<b>Raisons familiales</b>	Divorce séparation	15.7%	9.9%	2.8	3.7 3.0
	Regroupement familial		4.7%	8.1	
	Logement éloigné famille		1.1%	5.6	
<b>Raisons liées à l'emploi</b>	Mobilité professionnelle	10.6%	8.4%	4.8	4.2 3.3
	Logement éloigné emploi		2.2%	2.8	
<b>Obligations de quitter son logement</b>	Procédure d'expulsion	6.3%	1%	12.4	4.2 2.8
	Démolition		0.6%	2.0	
	Logement repris		4.7%	4.2	
<b>Raison de santé / perte autonomie ou handicap</b>	Inadapté au handicap	5.6%	5.6%	6.8	6.8 5.3
<b>Violences familiales</b>	Violences familiales	2.1%	2.1%	3.3	3.3 2.5
<b>Besoin de disposer d'un logement à soi</b>	Décohabitation	1.9%	1.5%	1.7	2.1 1.7
	Public suivi par l'ASE		0.4%	10	
<b>Changer d'environnement</b>	Logement éloigné services	0.8%	0.8%	4.8	4.8 3.5
<b>Autres</b>	Non renseignés	17.2%	17.2%	5.4	5.4 4.4

• Des motifs qui varient aussi selon le type de demandes (mutation ou hors mutation)



Les motifs de la demande

Une surreprésentation des demandes de mutation pour inadéquation du logement (51%) y compris pour les situations de handicap (10%)

Des demandes hors mutation pour motifs familiaux, liés à l'emploi et pour obligations de quitter le logement plus importantes

Caractéristiques de la demande

Mutation	Hors mutation
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ de demandeurs âgés de 60 ans et + (17% contre 13% pour le total des demandes)</li> <li>- de petites compositions familiales de une à deux personnes (50% contre 64% pour le total des demandes). En cause, plus de codemandeurs avec personnes à charge (34% contre 21%)</li> <li>+ de demandeurs dont les revenus sont inférieurs au plafond PLAI (59% contre 56% pour l'ensemble des demandes)</li> <li>+ de demandes de grandes typologies : les T4 ou plus représentent 39% des demandes contre 25 % pour l'ensemble des demandes)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ de jeunes demandeurs de - de 35 ans (46% contre 39% pour le total des demandes)</li> <li>+ de petites compositions familiales de une à deux personnes (74% contre 64% pour le total des demandes) qui se traduit par la présence marquée de personnes isolées sans personne à charge (53% contre 45%).</li> <li>+ de demandeurs dont les revenus sont supérieurs au plafond PLUS (11% contre 10% pour l'ensemble des demandes)</li> <li>+ de demandes de petites typologies (56% de demandes de T1-T2 contre 46% pour l'ensemble des demandes)</li> </ul>

# 3

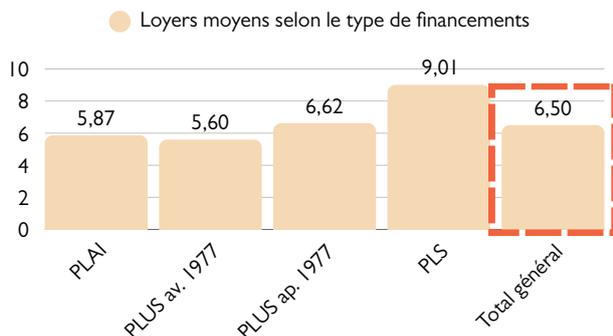
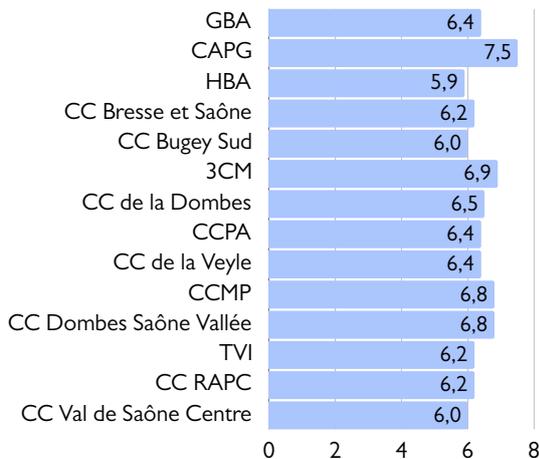
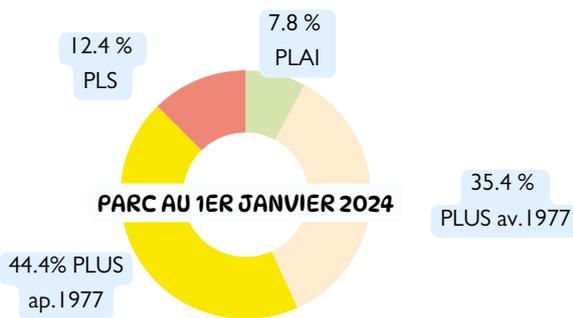
## LES LOYERS

### Quels sont les loyers dans le parc social ? Quelles évolutions des loyers dans l'offre mise en service récemment ?

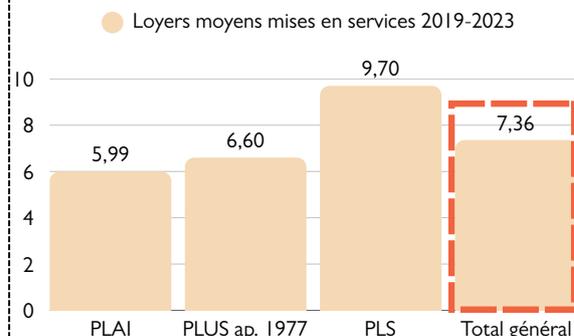
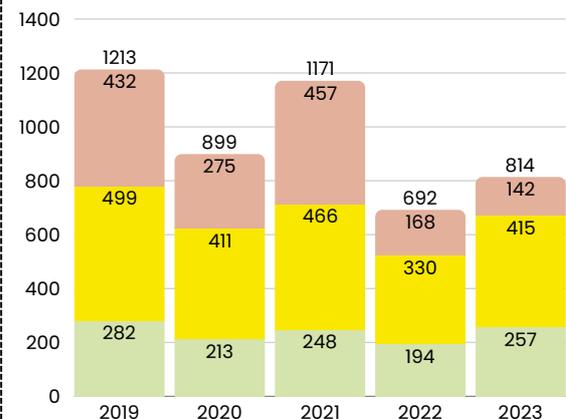
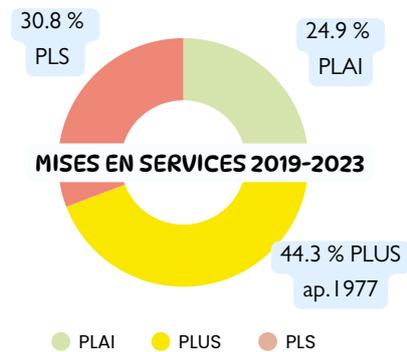
- Une diversification de l'offre sociale marquée par un développement des PLAI et PLS, et une hausse des prix au m<sup>2</sup>

Le développement du parc social est marqué par une diversification de l'offre. Si le parc récent reste orienté principalement vers le PLUS (44.3%), la dynamique récente (2019-2023) révèle une montée en puissance des logements PLAI (24.9% des nouvelles mises en service) destinés aux ménages plus modestes. Toutefois, cette progression s'accompagne d'une forte augmentation des logements PLS (30,8 % des mises en service), caractérisés par des loyers plus élevés (9,70 €/m<sup>2</sup>). Ce basculement dans la structure de production se traduit par une hausse du loyer moyen dans les logements récents (7,36 €/m<sup>2</sup> contre 6,50 €/m<sup>2</sup> pour le parc existant).

#### REPARTITION DES FINANCEMENTS DANS LE PARC SOCIAL



#### REPARTITION DES FINANCEMENTS DANS LE PARC SOCIAL MIS EN SERVICE DE 2019 À 2023



Champ : Logements sociaux conventionnés loués avec contrat de location

o **Un gradient des prix au m2 selon le zonage et la typologie et le type de logement**



• Quel que soit le zonage, le prix au m<sup>2</sup> diminue à mesure que la surface augmente. Ainsi, alors que le prix d'un T1 est de 8.0€/m<sup>2</sup> en 2024, le prix d'un T5 ou + s'élève à 5.2€/m<sup>2</sup>.



• Les zones les plus tendues (Abis, A) présentent les loyers les plus élevés. Par exemple, un T3 se loue en moyenne 7,6 €/m<sup>2</sup> en Abis, contre 6,3 €/m<sup>2</sup> en zone C. Pour les grands logements (T5+), l'écart est plus marqué encore : 6,4 €/m<sup>2</sup> en A bis, contre seulement 4,9 €/m<sup>2</sup> en zone C.



• Le logement individuel affiche également un loyer moyen légèrement supérieur au prix au mètre carré observé dans l'Ain, notamment dans les zones Abis et A.

**REPARTITION DU PRIX MOYEN AU M2 EN 2024 PAR ZONAGE (2024) ET TYPOLOGIE**

	Abis	A	BI	B2	C	Ensemble
T1	9,1€	7,7€	7,9€	9,1€	6,9€	8,0€
T2	7,7€	7,8€	6,8€	6,5€	6,5€	6,9€
T3	7,6€	7,4€	6,4€	6,1€	6,3€	6,5€
T4	7,0€	7,1€	6,1€	5,9€	6,1€	6,2€
T5+	6,4€	6,4€	5,5€	5,5€	4,9€	5,2€
Ensemble	7,52€	7,43€	6,44€	6,15€	6,24€	6,50€

**REPARTITION DU PRIX MOYEN AU M2 EN 2024 PAR ZONAGE (2024) ET TYPE DE CONSTRUCTION**

	Abis	A	BI	B2	C	Ensemble
	7,50€	7,39€	6,42€	6,06€	6,17€	6,48€
	7,91€	7,74€	6,66€	6,61€	6,41€	6,57€
Ensemble	7,52€	7,43€	6,44€	6,15€	6,24€	6,50€

Champ : Logements sociaux conventionnés loués avec contrat de location

**Comment évoluent les loyers dans les territoires ?**

o **Une progression des loyers moyens \*au m<sup>2</sup> sur l'ensemble du territoire**

Entre 2023 et 2024, le prix au m<sup>2</sup> des loyers dans l'Ain a augmenté de +3.8 % passant de 6.26 € à 6.50€ soit une hausse de +0.24 €/m<sup>2</sup>. Cette hausse est plus soutenue dans certains EPCI.

	2023	2024	Taux de variation 2023-2024	Evolution en €/m <sup>2</sup>
GBA	6.13 €	6,35€	+3.7 %	+0.22
CAPG	7.21 €	7,48€	+3.7 %	+0.27
HBA	5.70 €	5,91€	+3.7 %	+0.21
CA Maconnais Beaujolais	6.04 €	6,29€	+4.0 %	+0.25
CA Villefranche Beaujolais Saône	6.64 €	6,88€	+3.6 %	+0.24
CC Bresse et Saône	5,98	6,18€	+3.4 %	+0.20
CC Bugey Sud	5,78	5,98€	+3.5 %	+0.20
3CM	6,61	6,86€	+3.7 %	+0.25
CC de la Dombes	6,27	6,53€	+4.1 %	+0.26
CCPA	6,13	6,35€	+3.6 %	+0.22
CC de la Veyle	6,17	6,39€	+3.5 %	+0.22
CCMP	6,51	6,76€	+3.9 %	+0.25
CC Dombes Saône Vallée	6,52	6,78€	+4.1 %	+0.26
TVI	5,96	6,20€	+4.1 %	+0.24
CC RAPC	5,97	6,19€	+3.7 %	+0.22
CC Ussets et Rhône	6,13	6,29€	+2.5 %	+0.16
CC Val de Saône Centre	5,84	6,04€	+3.6 %	+0.20
AIN	6.26 €	6,50€	+3.8 %	+0.24

Champ : Logements sociaux conventionnés loués avec contrat de location

\*tenant compte des loyers de tous les logements conventionnés APL y compris ceux nouvellement mis en service

# QUELQUES INDICATEURS DE SYNTHÈSE

## LOGEMENTS

**48 922**

Logements sociaux  
au 1<sup>er</sup> janvier 2024

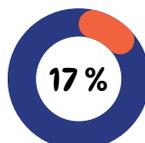
**+4.4% par rapport  
à 2021**



du parc en QPV

**4789**

mises en service de  
2019 à 2023



de LLS parmi les  
résidences  
principales

**6**

communes jusque-là dépourvues  
de parc social ont enregistré des  
mises en service de 2019 à 2023

**21**

communes soumises  
aux obligations SRU

**988**

LLS programmés en  
2024

## MENAGES



**21 454**

demandes

**+11.4% de demandes par rapport à 2023**

**4 539**

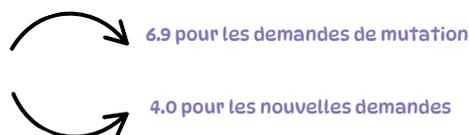
attributions

**-11.7% d'attributions par rapport à 2023**

**4.7**

de tension sur la  
demande

**+1 point de tension qu'en 2023**



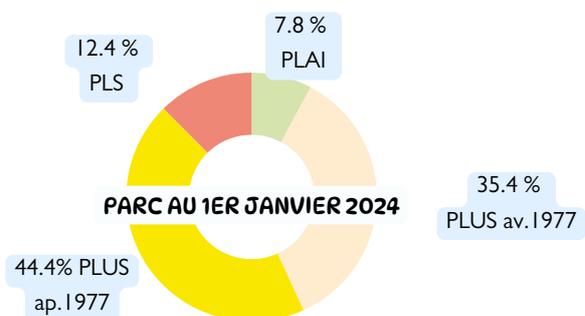
**14**

mois de délais  
d'attente en 2024

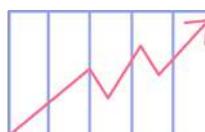
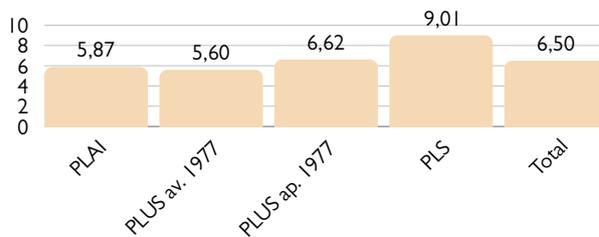
**9**

mois de délais  
d'attribution en 2024

## LOYERS



● Loyers moyens selon le type de financements



**un loyer moyen de 7.36 €  
pour les logements mis en  
service de 2019 à 2023**

# INDEX

## QPV

Les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) sont des territoires d'intervention de l'État et des collectivités territoriales définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 dans l'objectif commun de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines.

## Densité en LLS

Il s'agit du nombre de logements locatifs sociaux conventionnés à l'APL rapporté au nombre de résidences principales (RP).

## Mises en service

Un logement social est mis en service lorsqu'il intègre pour la première fois le parc locatif social. Les mises en services sont estimées à partir de la date de première location du logement.

## Taux de vacance structurelle dans le parc social

Taux de logements conventionnés vacants depuis plus de 3 mois.

## DPE

Le diagnostic de performance énergétique donne un aperçu de la performance d'un logement par une estimation de sa consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre associées. Dans cette publication tous les DPE sont pris en compte qu'importe leur date de production. Certains DPE répondent de l'ancienne version, d'autres logements ne disposent pas de DPE.

## Sortie de patrimoine

Les logements peuvent sortir du patrimoine d'un bailleur sociaux pour plusieurs raisons : ventes à l'occupant, autres ventes, démolitions, transfert à un autre bailleur, changement d'usage du logement. Lors d'une fusion ou scission de logement, le bailleur reste propriétaire du patrimoine correspondant.

## Loyer moyen (€/m²)

Somme des loyers divisée par la somme des surfaces habitables des logements loués au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

## SRU

La loi SRU, du 13 décembre 2000, est relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain. L'article 55 impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux.

## LLS

Désigne les logements locatifs sociaux.

- Le RPLS (répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux) recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux conventionnés ou non.
- Dans cette étude seuls les logements sociaux ayant fait l'objet d'une convention entre l'État et le propriétaire bailleur du logement sont pris en compte. Cette convention donne droit à l'aide personnalisée au logement (APL).

## Taux de mobilité

Emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus, rapportés au nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les nouvelles mises en service ne sont pas intégrées dans le calcul de ce taux de mobilité.



## Les acronymes des EPCI

GBA : Grand Bourg Agglomération

CAPG : Communauté d'agglomération du Pays de Gex

HBA : Haut Bugey Agglomération

B&S : Communauté de communes de Bresse-et-Saône

BS : Communauté de communes de Bugey-Sud

3CM : Communauté de communes de la Côtière-à-Montluel

CCD : Communauté de communes de la Dombes

CCPA : Communauté de communes de la Plaine-de-l'Ain

CCMP : Communauté de communes de Miribel-et-du-Plateau

DSV : Communauté de communes de Dombes-Saône-Vallée

TVI : Terre Valsérhône l'Interco

RAPC : Communauté de communes des Rives-de-l'Ain - Pays du-Cerdon

VSC : Communauté de Communes de Val-de-Saône-Centre