

DIAGNOSTIC

PALHDI 2022-2028



**PRÉFET
DE L'ISÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Décembre 2020

Contenu

Introduction.....	3
Le contexte départemental	4
1- Une évolution démographique différenciée selon les territoires isérois.....	7
2- Une pauvreté présente partout, mais des situations différentes selon les publics et les territoires.....	10
3- De nombreux bénéficiaires de dispositifs sociaux, en particulier dans les territoires urbains.....	15
4- Un coût du logement qui pèse de plus en plus pour les ménages modestes	18
5- Marché immobilier et construction neuve : entre dynamisme et stabilité selon les territoires	23
6- Le parc privé loge 60% des ménages modestes	29
7- Un mal-logement et une précarité énergétique qui demeurent d'actualité pour les ménages modestes.....	32
8- Une pression importante sur le parc locatif social dans la plupart des territoires	37
9- Des besoins d'hébergement en hausse.....	43
10- Moins d'expulsions depuis 2017, mais un taux d'octroi de la force publique qui augmente.....	49
Ce qu'il faut retenir.....	51
Liste des sigles	52

Introduction

Le Plan d'Action pour le Logement et l'Hébergement des publics Défavorisés en Isère, ou PALHDI, est en cours de renouvellement. S'il est piloté conjointement par le Département et l'Etat, l'élaboration du futur PALHDI 2022-2028 se veut partenariale.

Un diagnostic territorialisé et une évaluation partagée du plan actuel 2014-2020, réalisés en 2020, forment le socle de cette concertation. Ces documents donneront lieu à des échanges avec les partenaires lors de deux séminaires : élus, travailleurs sociaux, opérateurs, associations, bailleurs....

La synthèse du diagnostic contient les principales tendances observées dans le diagnostic de territoire. Elaboré conjointement avec l'Agence d'urbanisme, il vise à identifier les principaux enjeux liés au logement et à l'hébergement en Isère, en croisant avec des données liées aux ménages et aux territoires. Cette approche territoriale permettra de différencier la mise en œuvre des actions du PALHDI à l'échelle des EPCI afin de répondre le plus précisément aux besoins des publics défavorisés.

Toutefois, ce diagnostic est réalisé avec les sources de données disponibles à ce jour. Il est par conséquent d'ores et déjà caduc. En effet, la crise sanitaire, démarrée en ce début d'année 2020, a conduit à une baisse des revenus des ménages et à la perte d'emploi de nombreux travailleurs, dont certains déjà précaires. Les répercussions risquent de prolonger cette situation pendant plusieurs années, comme toutes les précédentes crises économiques. A ce jour, il existe peu de données consolidées permettant d'observer précisément les effets de cette crise, mais certaines projections estiment que la France pourrait ainsi compter 1 million de pauvres en plus d'ici à cinq ans, comme cela s'est produit après la crise financière de 2008¹.

Les éléments de diagnostic présentés ci-dessous constituent ainsi une photographie intéressante et nécessaire de l'avant crise pour suivre et évaluer ses effets à venir sur la population de l'Isère.

Précautions de lecture :

Les prescripteurs de données ont des contraintes qui rendent difficile, dans un diagnostic comme celui-ci, la présentation de l'ensemble des données à un niveau intercommunal pour les EPCI ayant un périmètre sur deux départements. Les EPCI concernés sont invités à être vigilants sur les périmètres présentés et à se rapprocher du service Logement du Département de l'Isère le cas échéant.

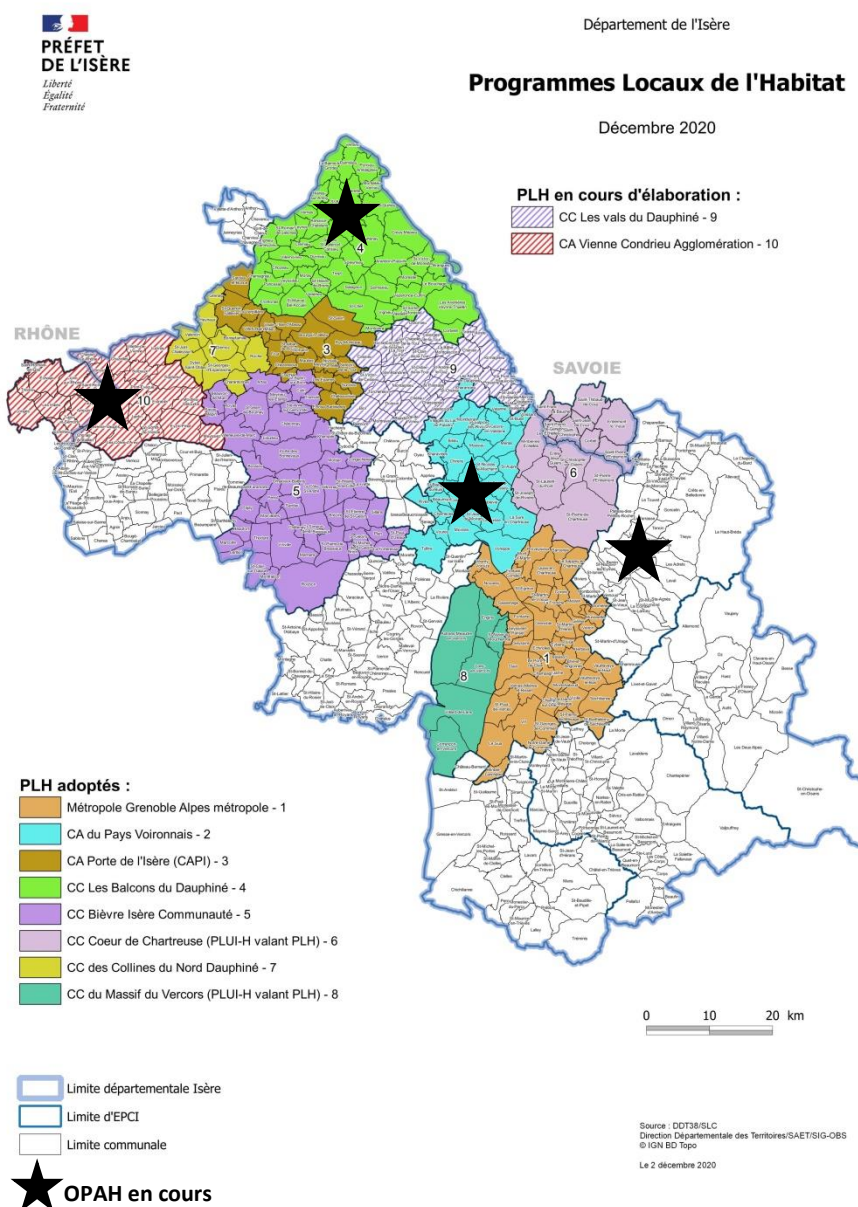
¹ Leandri, N. (2020, 30 août). « La véritable urgence est de débattre du niveau de vie minimum que la société compte proposer aux plus pauvres ». *Le Monde.fr*. https://www.lemonde.fr/idees/article/2020/08/30/la-veritable-urgence-est-de-debattre-du-niveau-de-vie-minimum-que-la-societe-compte-proposer-aux-plus-pauvres_6050360_3232.html

Le contexte départemental

Le Département de l'Isère compte 18 intercommunalités (une métropole, 3 communautés d'agglomération et 14 communautés de communes). Huit sont actuellement dotées d'un PLH, et 2 élaborent actuellement le leur.

Carte des Programmes Locaux de l'Habitat en Isère

DDT38 – Décembre 2020



EPCI dotés d'une OPAH
Balcons du Dauphiné
Grésivaudan
Pays Voironnais
Vienne Condrieu Agglomération

Les récentes lois ALUR (2014), Egalité et Citoyenneté (LEC - 2017) et ELAN (2018) réaffirment la nécessité d'améliorer la mixité sociale à l'échelle des quartiers et des immeubles :

- en agissant notamment sur l'occupation du parc social par l'évolution des processus d'attribution et de la politique des loyers ;
- en donnant l'opportunité à des ménages aux revenus modestes d'accéder à des logements dans les secteurs les moins défavorisés et éviter ainsi d'ajouter de la pauvreté à la pauvreté ;
- en renforçant l'attractivité des quartiers les plus défavorisés pour y maintenir la population existante qui le souhaite et y attirer les classes moyennes.

Dans ces conditions :

- au moins 25 % des attributions devront être dédiées aux ménages ayant recueilli une décision favorable de la commission de médiation (DALO) ou à défaut aux personnes définies comme prioritaires selon l'article L. 441-1 du CCH. Cette mesure s'applique à tous les acteurs de l'attribution : réservataires, bailleurs sociaux et Action Logement. L'Etat, en ce qui le concerne, dédie la totalité de son contingent à ces publics (DALO et personnes prioritaires) ;
- au moins 25 % des attributions hors QPV (Quartier Politique de la Ville) devront être dédiées aux ménages dont les ressources sont inférieures au montant le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles à l'échelle de l'EPCI (ménages 1er quartile), et aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- au moins 50 % des attributions en QPV devront être dédiées aux ménages hors 1er quartile (défini ci-dessus).

Les EPCI tenus d'élaborer un PLH et les EPCI ayant une compétence habitat et comportant au moins un QPV, comme c'est le cas pour sept EPCI en Isère, sont dans l'obligation de mettre en œuvre les dispositions afférentes à la gouvernance de la politique d'attribution de logement social. Ils doivent, à ce titre, obligatoirement créer une **conférence intercommunale du logement (CIL)**, et notamment produire les documents suivants :

- une **convention intercommunale d'attribution (CIA)** ;
- un **plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGD)**.

Co-présidée par le Préfet du département et le Président de l'EPCI, ou leurs représentants, la **CIL** a deux missions principales :

- suivi et évaluation de la tenue des objectifs de la convention intercommunale d'attributions (CIA) ;
- suivi de la mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD).

La **CIA** fixe des objectifs d'attribution de logements sociaux dans le respect de la mixité sociale dans les quartiers conformément aux objectifs de la LEC, afin de :

- Loger les publics les plus en difficultés sociales ou économiques ;
- Favoriser la mixité sociale et l'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale ;
- Réduire les écarts de développement entre les quartiers.

Le **PPGD** définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs de façon à :



- Faciliter l'accès au logement des ménages
- Rendre lisible, transparent et équitable le système d'attribution des logements sociaux
- Améliorer l'efficacité de traitement de la demande

EPCI soumis à la loi LEC	CIL	CIA	PPGD	QPV
Entre Bièvre et Rhône	Non	Non		2
Saint Marcellin Vercors Isère Communauté	Non	Non		1
Lyon Saint Exupéry en Dauphiné	Non	Non		1
Communauté d'Agglomération des Portes de l'Isère	Oui Créée en 2015	Oui 2018-2023	Oui 2017-2022	5
Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais	Oui Créée en 2015	Oui 2020-2025	Oui 2016-2022	1
Vienne Condrieu Agglomération	Oui Créée en 2019	Oui 2020-2025	En cours	6
Grenoble Alpes Métropole	Oui Créée en 2015	Oui 2019-2024	Oui 2017-2022	10

1- Une évolution démographique différenciée selon les territoires isérois



1 252 912
habitants en 2016

+ 0,7 % par an
entre 2006 et 2016
(+ 0,5 % en France)

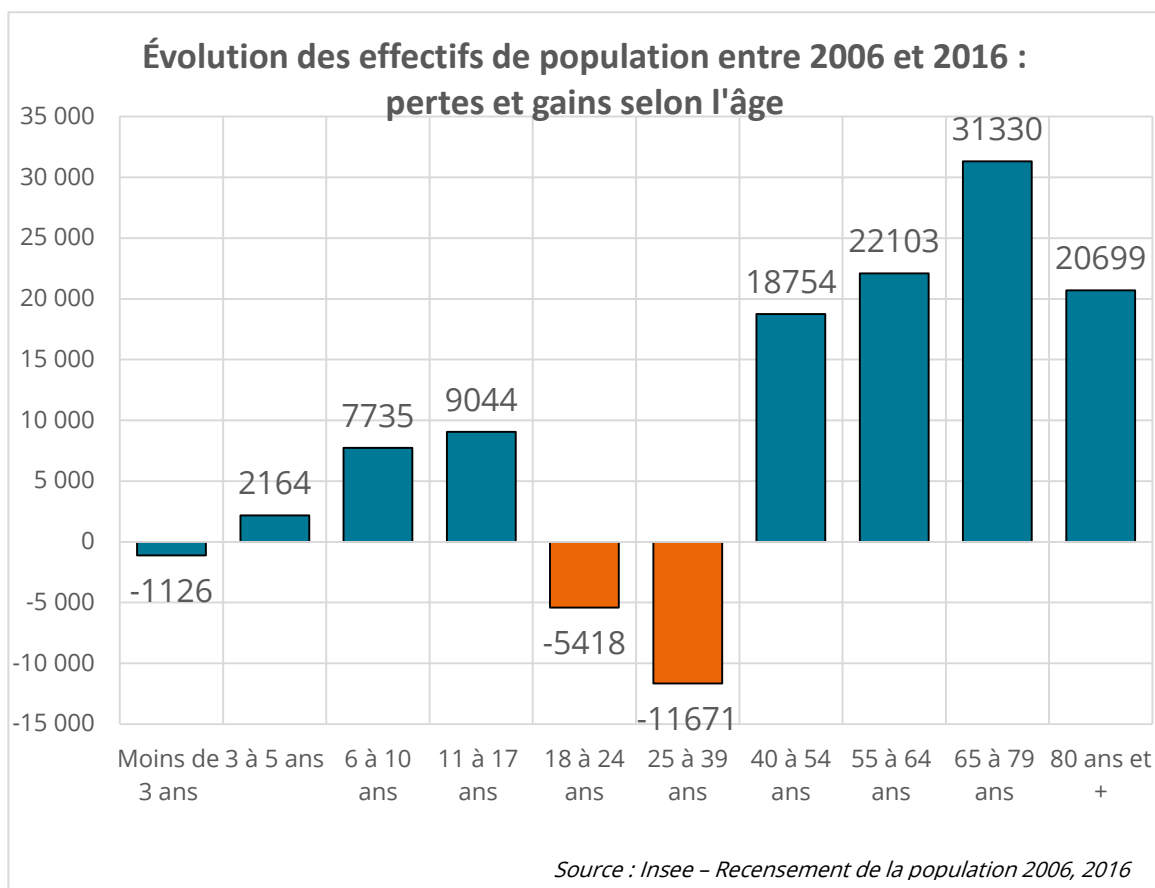
 **+ 0,6 %** solde naturel
 **+ 0,1 %** solde migratoire

Taille moyenne des ménages :



 **+ 3 600 personnes** seules par an
 **+ 900 familles** monoparentales par an

Source :
Insee - Recensement de la population 2006, 2016



Nb de personnes de - 25 ans pour 1 personne de + 65 ans :

2,4 en 2006

1,8 en 2016

A l'inverse de la tendance régionale, la croissance démographique de l'Isère ralentit.

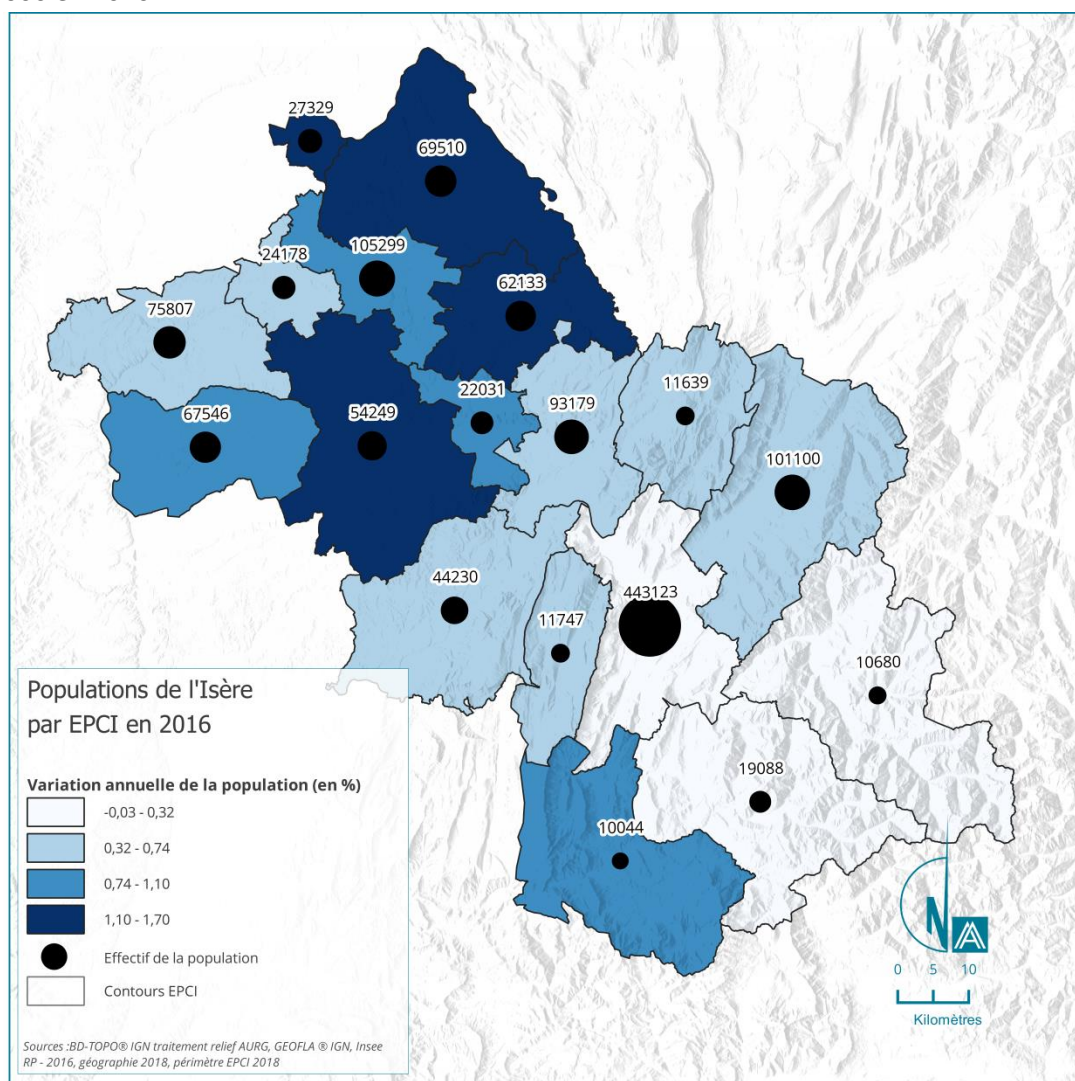
La croissance démographique de l'Isère est moins dynamique depuis les années 2000, elle reste supérieure à celle de la France. L'attractivité du territoire diminue, le solde migratoire voit s'équilibrer départs et arrivées : c'est désormais principalement le solde naturel qui tire la croissance, avec un nombre de naissances annuelles (15 000) bien supérieur à celui des décès (9 000). La population a augmenté de 8 300 habitants par an en moyenne ces dix dernières années. D'après les projections Insee, **la population iséroise devrait continuer de progresser** et pourrait atteindre 1,5 million d'habitants à l'horizon 2050.

La population iséroise vieillit : **on compte chaque année 5 000 personnes supplémentaires de 65 ans et plus**. Aujourd'hui, 17% des isérois ont plus de 65 ans, contre 20% des français. L'Insee estime que les effectifs des plus de 75 ans vont croître de près de 50 000 personnes entre 2015 et 2030.

De plus en plus de logements sont occupés par une personne seule.

Le phénomène de desserrement des ménages se poursuit avec **une croissance rapide de l'effectif des personnes seules et des familles monoparentales**. Le nombre moyen d'occupants d'un logement (2,3 en 2017) continue de diminuer, une tendance similaire à celle observée à l'échelle nationale. Ainsi, plus d'un ménage sur trois est désormais composé d'une personne seule.

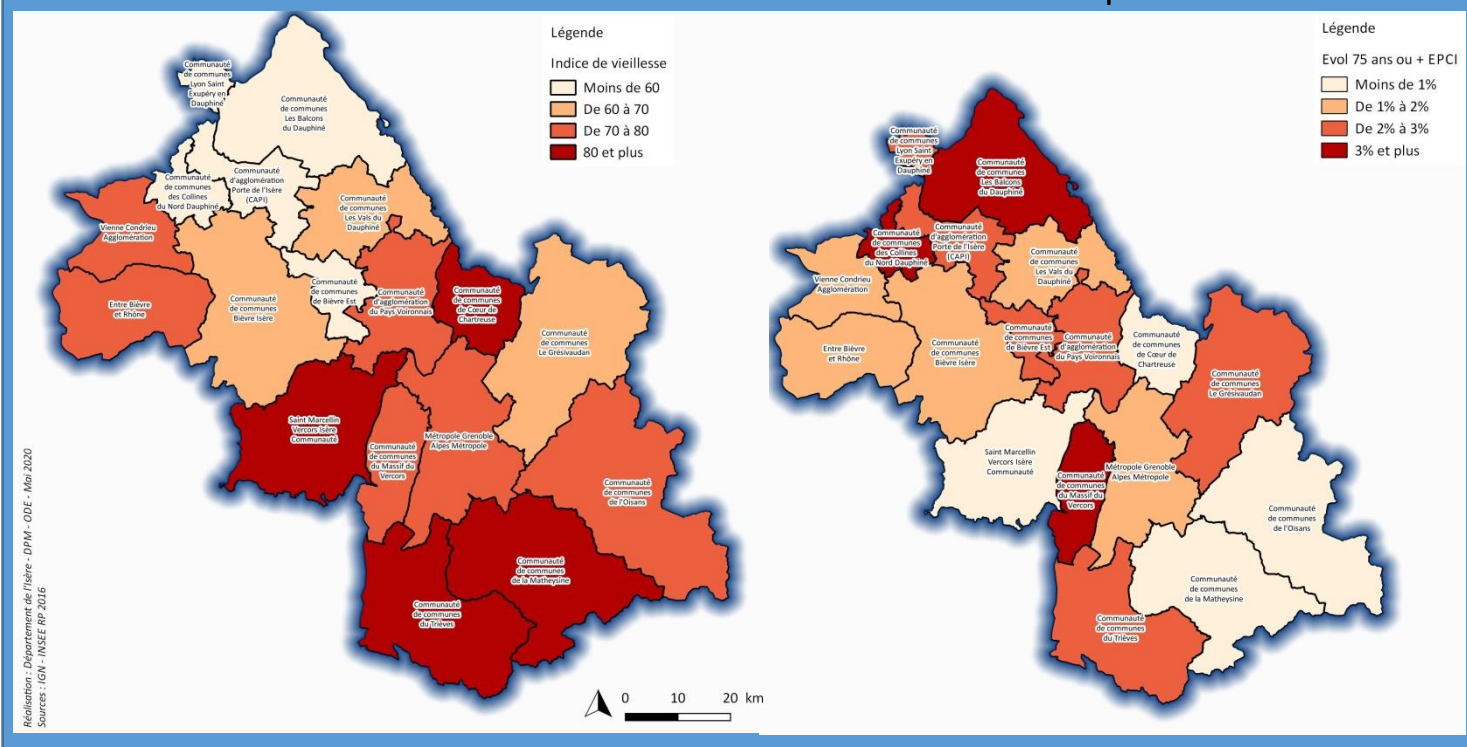
A l'inverse, la part des couples avec enfant(s) a diminué sur la période (de 32 % des ménages en 2006 à 29 % en 2016) et se rapproche progressivement de celle observée à l'échelle nationale (26 %). Néanmoins, cette baisse tendancielle de la part des couples avec enfant(s) ne se traduit pas par une baisse des effectifs (hausse de la proportion des familles monoparentales en parallèle) qui restent stables ces dernières années : 152 000 en 2006 contre 154 000 en 2016.



Viellissement en Isère

Indice de vieillesse

Evolution des plus de 75 ans



La dynamique démographique du Nord Isère, musclée par un solde migratoire positif est plus forte que celle du Sud. Malgré une augmentation importante de l'effectif des séniors, le vieillissement des populations du nord du département est inférieur à la moyenne, expliqué par une croissance plus rapide de l'effectif des jeunes.

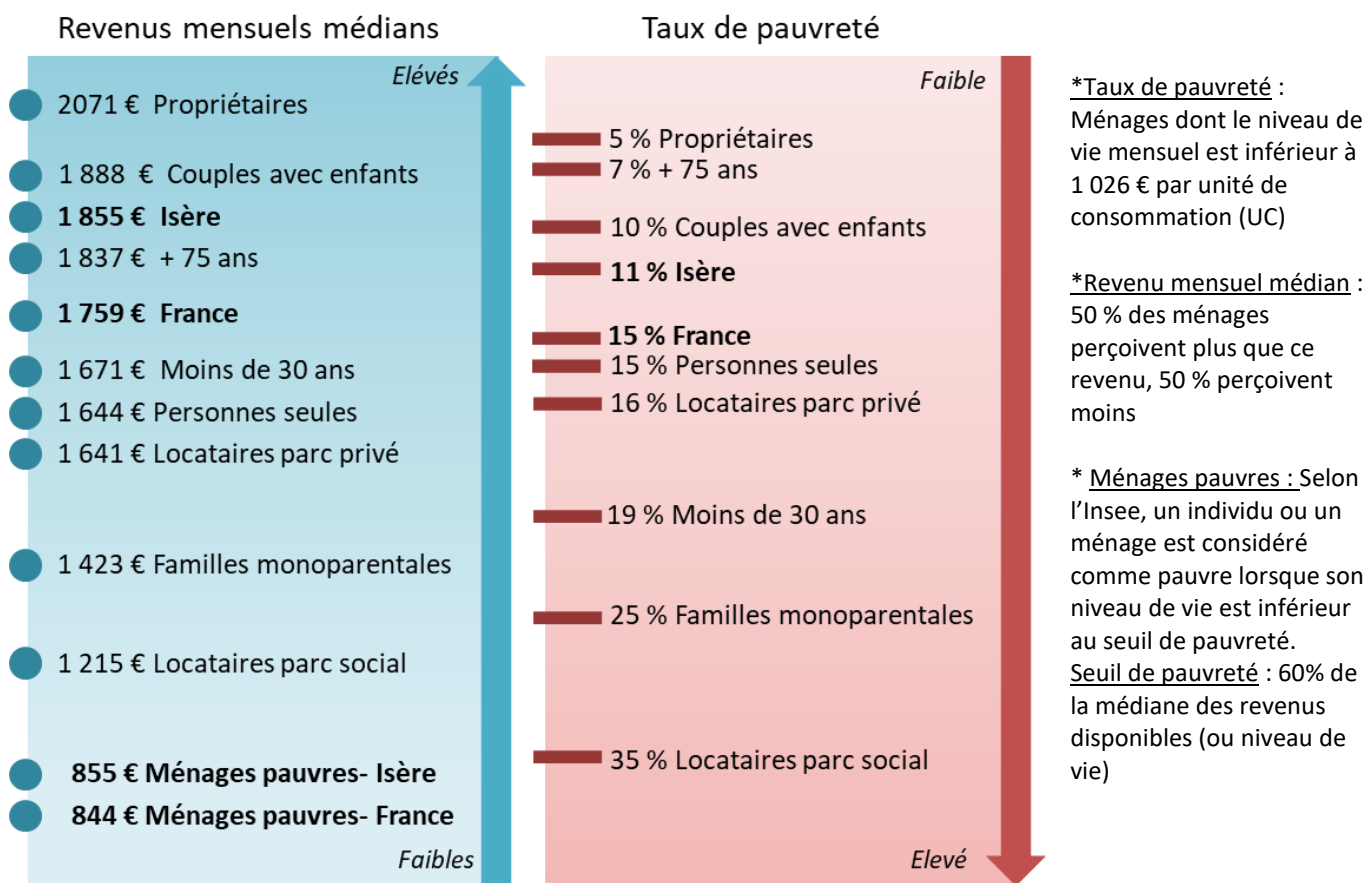
Au sud du département à l'exception du Trièves, la dynamique démographique est faible comparée à la moyenne départementale ; le vieillissement y est par ailleurs plus important, en particulier dans les EPCI de montagne. Dans ces territoires, l'indice de vieillesse² est supérieur à 80 contre 69 pour l'Isère.

Enfin, la Métropole grenobloise affiche à la fois un vieillissement de la population supérieur à la moyenne départementale et une dynamique démographique ralentie sur la période récente.

La taille moyenne des ménages est plus petite au sud du département sous la triple dynamique du vieillissement des populations, de la présence des jeunes en Métropole grenobloise, et de celle, croissante, des familles monoparentales.

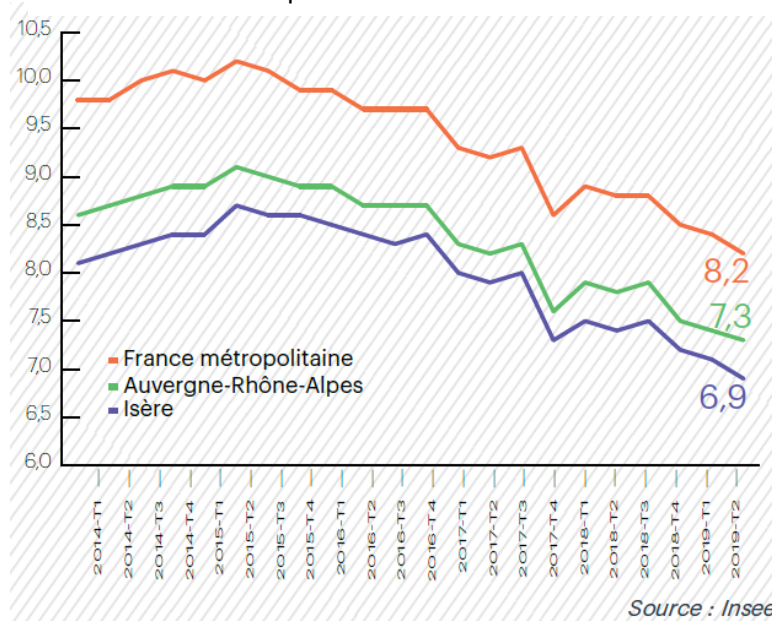
² Indice de vieillesse : rapport de la population des plus de 65 ans sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les plus de 65 ans sont présents dans la même proportion que les moins de 20 ans dans la population totale. Plus il est élevé, plus il est favorable aux personnes âgées.

2- Une pauvreté présente partout, mais des situations différentes selon les publics et les territoires



Source : Insee – Filosofi 2017

Evolution trimestrielle du taux de chômage au sens du BIT (bureau international du travail) sur la période 2014 T1 – 2019 T2



Écarts de revenus mensuels médians des locataires en

Parc privé >> Parc social

+ 426 € en Isère
(+ 302 € en France)

Source : Insee – Filosofi 2017

Le taux de pauvreté en Isère est stable depuis 2010 et moins élevé qu'à l'échelle nationale

Avec un taux de pauvreté de 11 % contre 15 % pour la France, le département de l'Isère reste plus favorisé que la moyenne. L'effectif des allocataires à bas revenus de la Caisse d'allocations familiales est également stable sur la période récente 2014-2018.

Environ 148 000 isérois vivent au sein d'un ménage pauvre, dont les revenus (855 € en médian) restent très inférieurs aux niveaux de vie de l'ensemble de la population (1855 € en médian).

La pauvreté relative³ est plus forte en Isère car les revenus des isérois pauvres sont plus éloignés du niveau de vie médian de la population, comparativement à l'échelle nationale (presque 100 €/mois d'écart entre l'Isère et la moyenne France, cf. tableau ci-dessous).

	Isère	France
Niveau de vie médian	1 855 €	1 759 €
Niveau de vie médian de la population pauvre	855 €	844 €
Ecart	1 000 €	915 €

Source : Insee Filosofi 2017

De fortes inégalités de niveau de vie entre les plus jeunes et les plus âgés

Le taux de pauvreté des moins de 30 ans est de 19 %, très largement supérieur à celui des personnes âgées de plus de 75 ans qui est de 7 % en Isère. Parmi les jeunes pauvres, on trouve deux profils très différents :

- d'un côté les jeunes adultes, souvent en difficulté d'insertion sur le marché du travail
- et de l'autre les enfants pauvres, qui reflètent la pauvreté de leurs parents, liée au chômage, aux bas salaires et à la précarisation de l'emploi.

Les plus de 65 ans sont souvent moins concernés par la pauvreté. Néanmoins, ce constat cache des situations qui peuvent être aussi problématiques que pour les autres catégories d'âge : en effet, une partie de ces personnes, particulièrement en milieu rural, survivent avec de très bas revenus.

25% des foyers monoparentaux sont pauvres

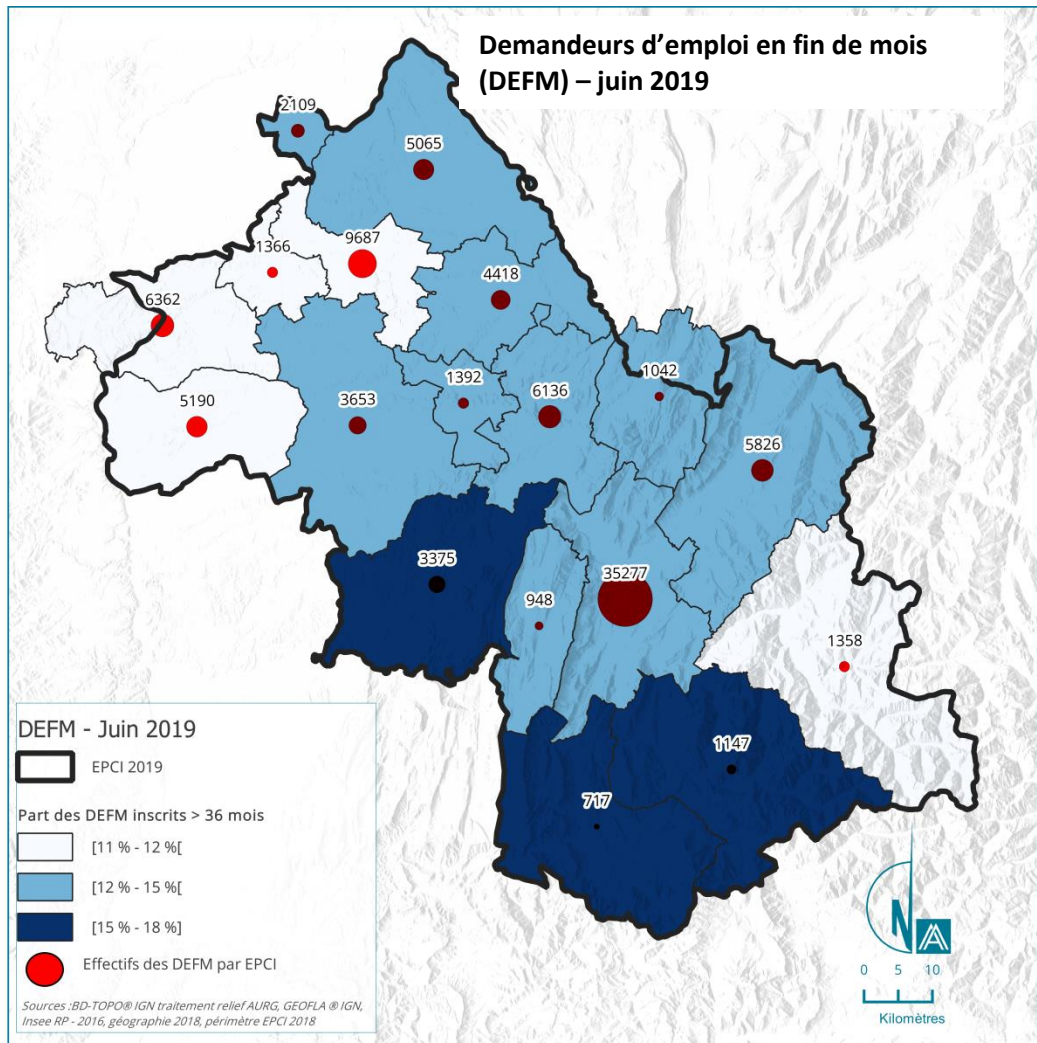
En Isère, le taux de pauvreté des familles monoparentales est supérieur de 13 points à celui de l'ensemble de la population (11 %) et de 15 points supérieur à celui des couples avec enfants (10 %). Au niveau national, cet écart est encore plus élevé (29 % pour les familles monoparentales contre 13 % pour les couples avec enfants).

Cette pauvreté s'explique en partie par la présence d'un seul salaire, avec très souvent des femmes à la tête de la famille (selon l'INSEE, 82 % des familles monoparentales en France sont constituées d'une femme seule avec des enfants) qui ont des salaires plus bas, un accès difficile aux modes de garde qui complique la recherche d'emploi, et doivent faire face à des charges de logement plus importantes (logement avec plusieurs chambres) et difficiles à assumer. Au niveau départemental, les familles monoparentales sont logées à 47 % dans le parc social, mais à l'échelle des territoires cette part est très variable : de 70 % pour la CAPI à 22% seulement pour les Balcons du Dauphiné. Enfin, dans une moindre mesure, les personnes seules sont également plus touchées par la pauvreté (15 % contre 11% en Isère).

Un niveau de revenus corrélé au statut d'occupation du logement

Assez logiquement, les revenus sont plus importants pour les propriétaires (2071 €/mois) que pour les locataires du parc privé (1641 €/mois) et ceux du parc social (1215 €/mois). L'écart de revenus entre locataires privés et HLM est conséquent : + 426 € pour les locataires privés, cet écart est plus marqué en Isère par rapport à la France (+ 302 €). Ce sont également les locataires du parc social qui ont le taux de pauvreté le plus élevé : 35 % en Isère contre 11 % pour l'ensemble de la population.

³ Pauvreté relative : Ecart entre le niveau de vie médian d'un territoire (Isère) et le niveau de vie médian de sa population pauvre.



Un contexte économique en amélioration, une précarisation de l'emploi qui s'accélère

L'Isère se situe parmi les départements moteurs de l'économie régionale et la situation de l'emploi depuis 2013 a été généralement meilleure en Isère qu'en France. Avec 96 350 demandeurs d'emploi au 30 juin 2019, l'Isère a connu au cours du premier semestre 2019, une baisse (-1 %) plus soutenue qu'en région (-0.1%) ou France métropolitaine (-0.5%). Ainsi, le taux de chômage de l'Isère (6.9 %) est resté inférieur à celui de la région (7.3%) et de la France métropolitaine (8.2%).

Les demandeurs d'emploi de longue durée (plus de 3 ans) représentent 14 % de l'ensemble, soit environ 13 000 personnes, un ratio identique à l'échelle nationale. Ils sont globalement moins nombreux dans les EPCI du Nord-ouest du département, proches de la banlieue lyonnaise (de la CAPI à Entre Bièvre et Rhône, avec une part des demandeurs d'emploi de longue durée autour de 11-12 %), à l'inverse des EPCI du sud du département tels que Saint Marcellin Vercors Isère, Trièves et Matheysine avec des taux au-delà de 15% et de la moyenne départementale (14%).

Courant 2019, la baisse soutenue de toutes les catégories de demandeurs d'emploi s'est accompagnée du recul des bénéficiaires du RSA. Cette amélioration a particulièrement bénéficié aux moins de 30 ans, alors que la situation est restée dégradée pour les plus de 50 ans. L'employabilité des seniors devient un défi d'autant plus important au regard du vieillissement de la population auquel l'Isère va faire face dans les décennies à venir.⁴

Malgré cette amélioration récente de la situation de l'emploi sur 2019, ce constat sera fortement impacté par la crise sanitaire en 2020. Au niveau national, le nombre d'inscrits à Pôle emploi a bondi de près d'un million après le confinement du printemps 2020 et l'organisme prévoit d'accueillir un nouveau million de chômeurs dans les prochains mois. Les jeunes sont particulièrement pénalisés dans leur entrée sur le marché du travail, mais les

⁴ Tendances socio-économiques, AURA-Département de l'Isère _ n°10 – décembre 2019

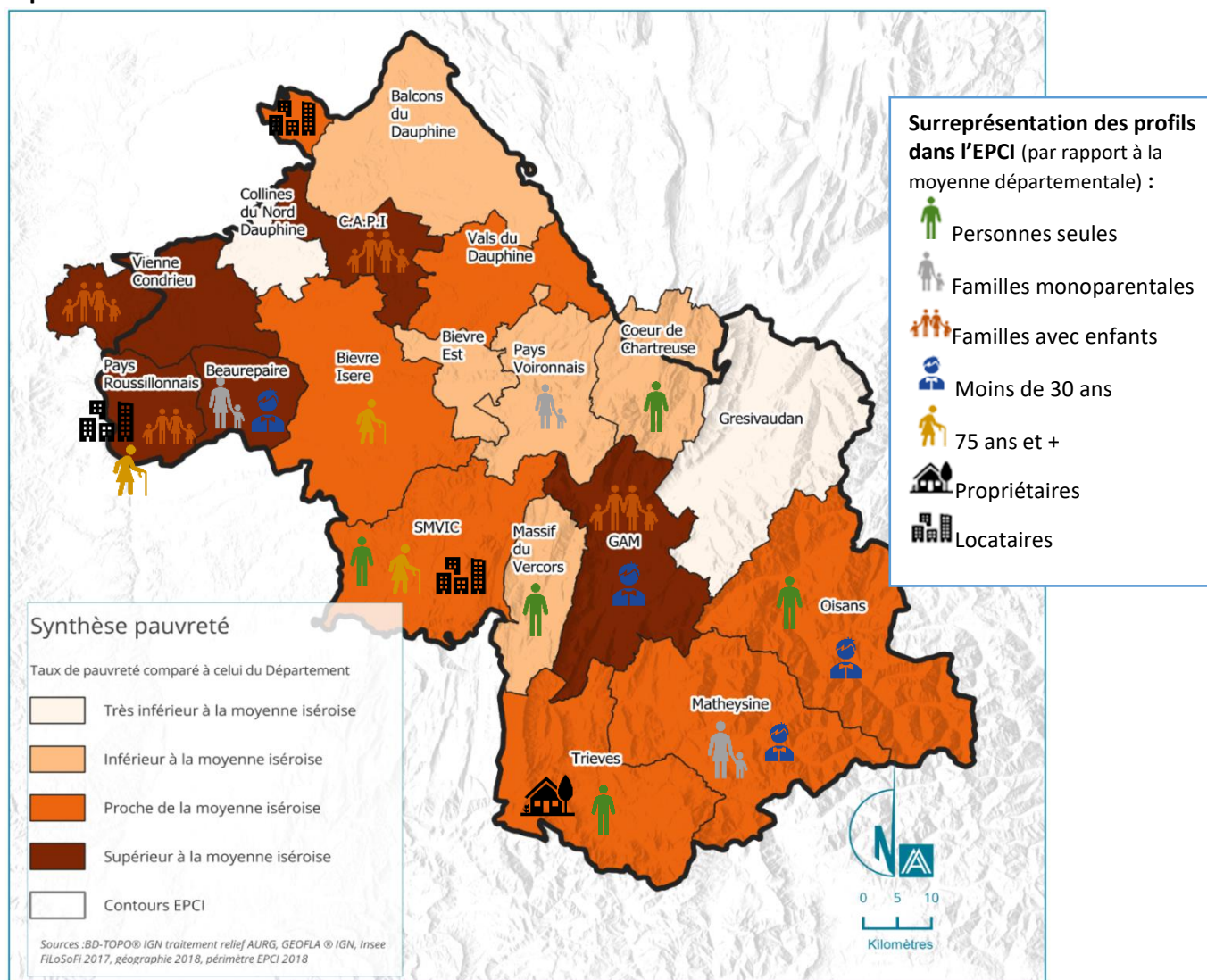
conséquences seront encore plus marquées pour les seniors qui, lorsqu'ils perdent leur emploi, ont moins de chance d'en retrouver un nouveau⁵.

Au-delà des chiffres du chômage, pour les personnes en activité, l'emploi précaire explose en France depuis les années 1980 (plus de 13% en 2015 contre 5% en 1985).

Si le CDI reste la forme d'emploi salarié majoritaire sur le marché du travail, sa part dans l'emploi tend à diminuer depuis les années 1980, tandis que le recours aux CDD et à l'intérim progresse.

En Isère, 84 % des salariés sont en CDI, 10% en CDD et 2% en intérim. En prenant en compte les contrats d'apprentissage et stages rémunérés, **l'ensemble des emplois « précaires » s'élève à 16% en Isère**. Par ailleurs, les saisonniers très présents en Isère vivent également une forme de précarité. D'une part l'absence de contrat de travail pérenne compromet l'ouverture des droits aux allocations une fois la saison achevée, d'autre part le nombre et la qualité des offres d'emplois saisonniers sont dépendants de facteurs non prévisibles (par exemple les aléas météorologiques pour la filière agricole ou les stations de ski).

Carte synthétique de la pauvreté par rapport à la moyenne départementale et des profils de populations exposées



⁵ Leandri, N. (2020, 30 août). « La véritable urgence est de débattre du niveau de vie minimum que la société compte proposer aux plus pauvres ». *Le Monde.fr*. https://www.lemonde.fr/idees/article/2020/08/30/la-veritable-urgence-est-de-debattre-du-niveau-de-vie-minimum-que-la-societe-compte-proposer-aux-plus-pauvres_6050360_3232.html

Des situations de pauvreté présentes partout...

La carte ci-dessus indique l'importance de la pauvreté au sein des EPCI, ainsi que les populations particulièrement exposées. Les niveaux de pauvreté des EPCI sont hétérogènes, allant de 14 % pour la CAPI et la Métropole, contre 5 % dans le Grésivaudan et les Collines du Nord Dauphiné.

Les EPCI les plus peuplés sont les plus concernés à l'exception du Pays Voironnais qui affiche un taux de pauvreté inférieur à la moyenne départementale (8.9 %). Entre Bièvre et Rhône est la seule intercommunalité de taille « intermédiaire » à être fortement marquée par la pauvreté avec un taux s'élevant à 12.2% coté Beaurepaire et 12.8% coté Roussillonnais. Les autres EPCI sont plutôt homogènes et proches de la moyenne départementale. Le Grésivaudan et les Collines du Nord Dauphiné sont les territoires les moins touchés par la pauvreté à l'échelle intercommunale, ce qui n'exclut pas des poches de pauvreté et de fragilité sociale au sein même de ces EPCI.

Les profils des publics modestes sont différents d'un EPCI à l'autre.

Les EPCI de montagne ont une pauvreté plus marquée des personnes seules et dans une moindre mesure des jeunes. Certains territoires cumulent la présence de publics modestes différents comme sur Entre Bièvre et Rhône (jeunes, familles, personnes âgées, locataires) et Saint Marcellin Vercors Isère (personnes seules, personnes âgées, locataires).

De manière générale, les EPCI les plus peuplés (GAM, CAPI et Vienne Condrieu Agglomération) sont davantage concernés par la pauvreté des familles. Sur Grenoble Alpes Métropole, on retrouve également beaucoup de jeunes, certainement lié à une forte présence de la population étudiante.

La pauvreté des personnes âgées est très présente dans les territoires agricoles (Bièvre Isère, SMVIC, Beaurepaire) qui comptent une part non négligeable de retraités du régime agricole ayant des pensions parmi les plus basses.

Cette carte montre l'intérêt de différencier la mise en œuvre des actions du PALHDI à l'échelle des EPCI afin de répondre le plus précisément aux besoins des publics défavorisés.

3- De nombreux bénéficiaires de dispositifs sociaux, en particulier dans les territoires urbains

	2014	2018	Evolution Isère 2014-2018
Allocataires CAF aide au logement	114 522	115 009	-0.1%
Allocataires CAF à bas revenus (<1 071 €/UC)	62 666	63 769	+ 0.4%
Allocataires AAH (Allocation pour Adulte Handicapé)	14 839	16 963	+ 3,4 %
Allocataires Minimum vieillesse	5 538	6 033	+2.2 %

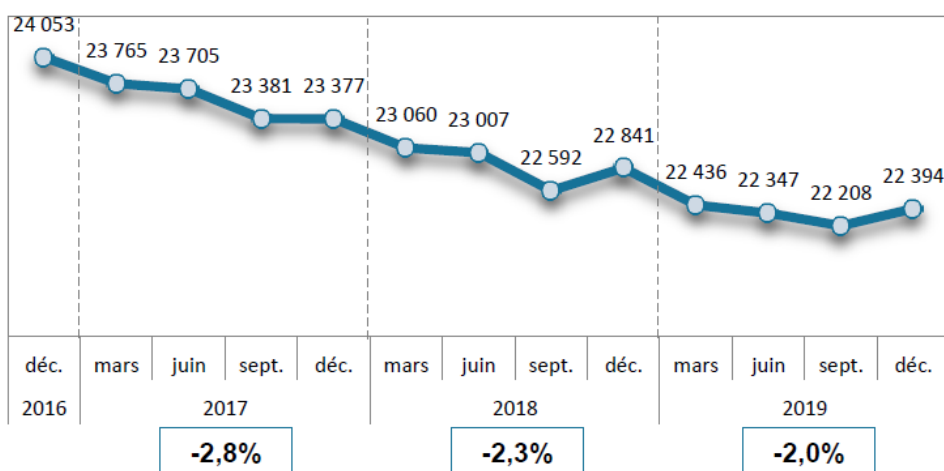
Source : CAF de l'Isère - CARSAT- 2014 -

2 838 ménages aidés par le FSL dans le cadre d'impayés de loyer en 2019

(Stable depuis 2016, contrairement aux autres aides FSL qui diminuent)

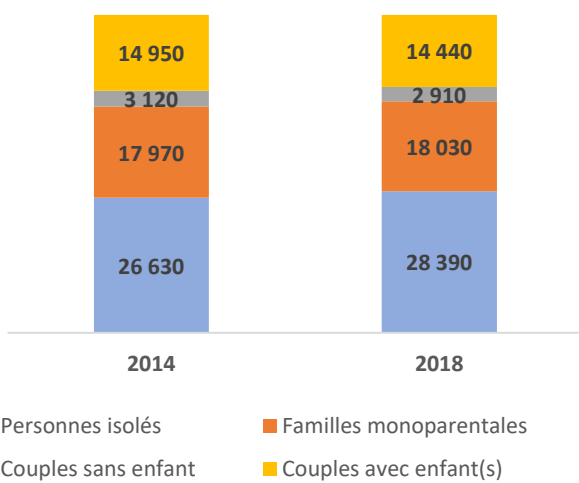
Source : CD38 - 2019

Evolution des allocataires du RSA entre 2017 et 2019

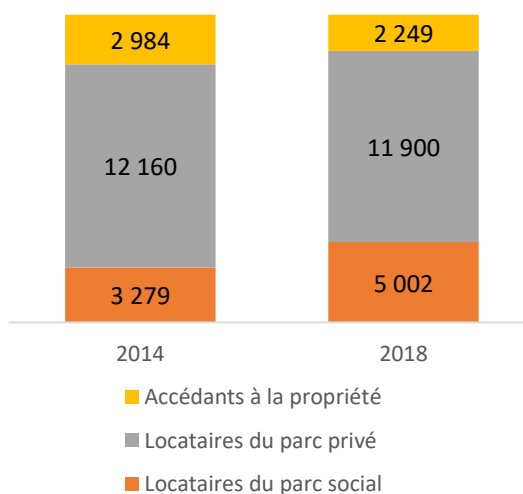


Source : CAF de l'Isère - CD38- 2017-2019

Répartition des allocataires CAF à bas revenus selon la composition familiale en 2018



Répartition des allocataires d'une aide logement au taux d'effort > 30 %



Source : CAF de l'Isère - 2014-2018

Un recours aux dispositifs sociaux plutôt stable jusqu'à fin 2019

L'ensemble des dispositifs sociaux révèle une tendance à la stabilité (allocataires CAF) voire à une légère hausse (allocataires AAH et Minimum Vieillesse) du recours aux aides.

Parmi les 242 000 allocataires de la CAF (toutes prestations) en Isère, 26% d'entre eux sont identifiés comme à bas revenus⁶ soit 63 769 personnes, le recours est stable depuis 2014. Parmi eux, 23 % ont entre 20 et 30 ans (soit 15 154 allocataires) et 45 % sont des personnes seules (soit 28 393 allocataires). Les personnes seules sont en augmentation depuis 2014, à la fois en termes d'effectifs (+ 1 760) et en part dans l'ensemble des allocataires à bas revenus (45% en 2018 contre 42% en 2014). A noter toutefois, que les allocataires du RSA sont comptabilisés dans les allocataires à bas revenus.

Parmi les 115 000 allocataires d'une aide au logement en Isère, un tiers affiche un taux d'effort de 30 % ou plus, une part en augmentation légère. La majorité d'entre eux vivent au sein du parc privé mais la part de ceux vivant au sein du parc social augmente (42 % en 2018 contre 39 % en 2014).

Du côté des personnes âgées, l'Isère compte près de 6 000 allocataires du Minimum Vieillesse (868 €/mois en 2019), en augmentation de 2.2 % depuis 2014, en cohérence avec l'évolution du nombre de personnes âgées dans la population. En termes d'effectifs, 50 % de ces allocataires résident dans Grenoble Alpes Métropole en 2018, ce chiffre s'élève à 74 % si l'on rajoute les 3 communautés d'agglomération (CAPI, CAPV et VCA).

En Isère, le dispositif du RSA est en baisse continue depuis 2016 pour s'établir à environ 22 000 allocataires à fin 2019. Cette baisse est d'autant plus notable que, depuis 2018, le nombre d'allocataires RSA est reparti à la hausse au niveau national et régional. Entre janvier 2016 et juin 2019, toutes les catégories n'ont pas été impactées de la même manière. Avec une baisse de 20 %, le nombre d'allocataires de moins de 30 ans a diminué deux fois plus vite que les autres tranches d'âge. En revanche, tout comme les chiffres du chômage, les allocataires de plus de 50 ans ont augmenté de 4%. En termes de composition familiale, ce sont les couples qui ont diminué le plus fortement.

Mais ce constat n'est déjà plus d'actualité : suite à la pandémie de Covid-19 et au confinement de mars 2020, la pauvreté a déjà augmenté très rapidement au niveau national. Le nombre de foyers allocataires du revenu de solidarité active (RSA) a crû de 2 % dès fin mars 2020. L'impact du confinement est donc déjà là, même si nous ne pouvons pas encore le traduire en chiffres précis. De plus, 20 % des adultes ont perdu du revenu, selon les estimations de l'Observatoire des inégalités : chômage partiel, perte d'emploi précaire, baisse d'activité des indépendants. Ce sont souvent les moins qualifiés et les jeunes qui sont concernés ; les plus à risque de basculer dans la pauvreté⁷.

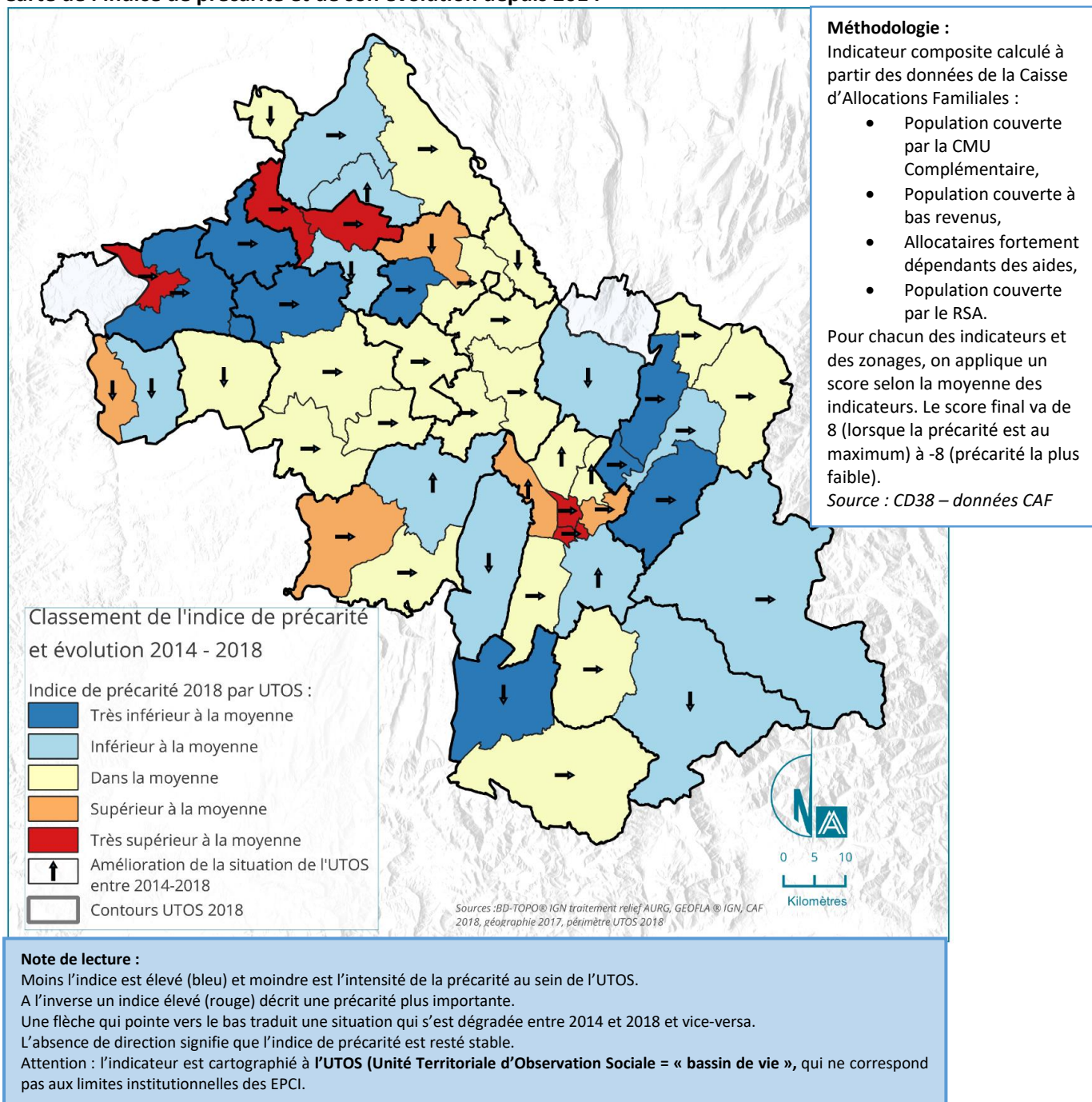
Concernant plus spécifiquement les difficultés de maintien dans le logement, depuis 2016, près de 2 800 ménages sollicitent chaque année une aide du FSL pour régler une dette de loyer, ou activer une garantie financière. Cette mobilisation est constante depuis 2016. La mobilisation des mesures d'accompagnement renforcé des ménages connaît également une hausse depuis 2017 concernant l'AVDL : 71 mesures de 6 mois en 2017 contre 201 en 2019.

Le recours à l'ASL est quant à lui stable autour de 533 mesures de 6 mois chaque année depuis 2017 dont un tiers concerne la prévention des expulsions, ce chiffre est toutefois en augmentation. Cette légère hausse s'explique notamment par la volonté de l'action publique de flécher plus de mesures à des stades plus précoces pour pouvoir traiter la dette et éviter ainsi que les procédures d'expulsions arrivent à terme.

⁶ Seuil de bas revenus défini par la Caf en 2018 = 1 071 €/mois par unité de consommation. Il correspond à 60% de la médiane des revenus par unité de consommation.

⁷ Leandri, N. (2020, 30 août). « La véritable urgence est de débattre du niveau de vie minimum que la société compte proposer aux plus pauvres ». *Le Monde.fr*. https://www.lemonde.fr/idees/article/2020/08/30/la-veritable-urgence-est-de-debattre-du-niveau-de-vie-minimum-que-la-societe-compte-proposer-aux-plus-pauvres_6050360_3232.html

Carte de l'indice de précarité et de son évolution depuis 2014

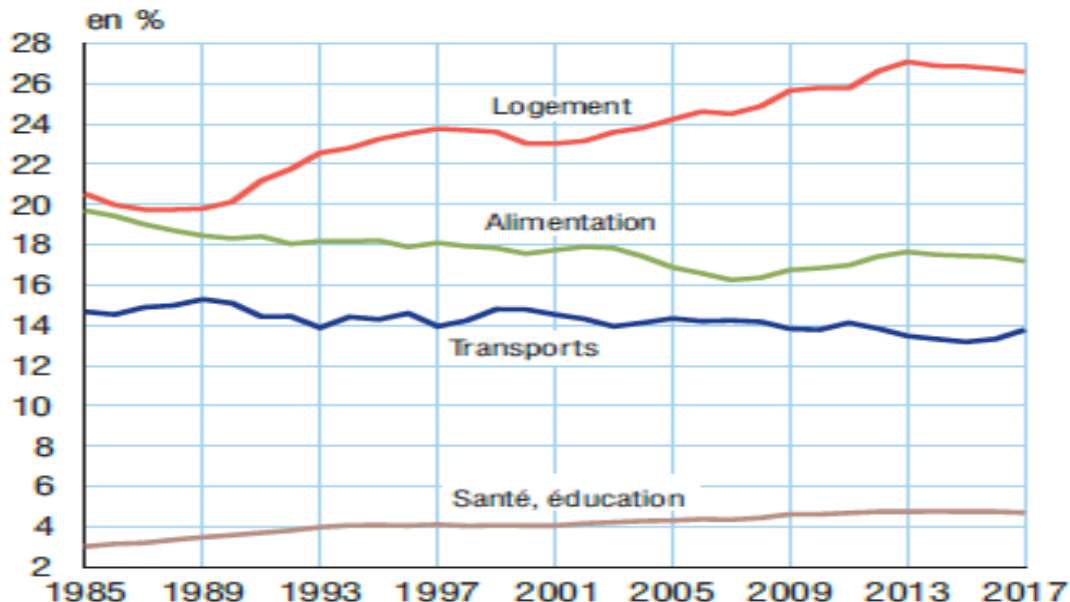


C'est au sein des UTOS urbains denses que la part d'habitants bénéficiaires de l'action sociale est la plus forte. Grenoble, Bourgoin-Jallieu, Échirolles, Vienne... Les UTOS de ces communes affichent une forte proportion de population couvertes par l'action sociale. En tendance cette proportion est toutefois stable, à l'inverse des territoires à proximité de Grenoble (Vercors, Cœur de Chartreuse, Nord Matheysine) dont l'indice de précarité a tendance à se dégrader légèrement. En revanche, les territoires de la Bièvre, du pays Voironnais et de la frange Est du Département (Nord Grésivaudan, Nord Dauphiné...), affichent une part de publics précaires dans la moyenne, sans évolution de l'indice de précarité sur la période récente.

Ce sont les UTOS proches de l'agglomération lyonnaise, entre Vienne et Bourgoin-Jallieu, qui affichent les indices de précarité les plus favorables. Dans ces territoires, les parts de populations bénéficiaires de la CMUC, du RSA ou dépendantes des prestations sociales au sein des budgets, sont faibles comparées au reste de l'Isère.

4- Un coût du logement qui pèse de plus en plus pour les ménages modestes

Poids de la consommation finale en logement dans la dépense de consommation finale des ménages



Source : INSEE « France, portrait social-Edition 2018 »

Loyer moyen isérois en 2018

Dans le parc social :

5.72 € / m²

+1% depuis 2014

7,14 €/m² T1

5,82 €/m² T3

Stable depuis 2014

14 % des résidences principales sont du locatif HLM (soit 73178 logements)

Source : Dreal RPLS – traitements ODH-CD38

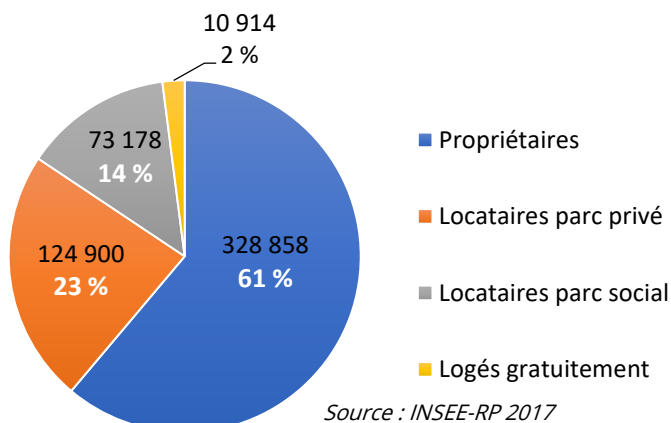
Dans le parc privé :

10.9 € / m²

En augmentation dans la plupart des EPCI entre 2017 et 2018 (d'après source CLAMEUR)
Mais stable entre 2017 et 2019 dans la métropole (d'après source OLL)
23 % des résidences principales sont du locatif privé (soit 124 900 logements)

Source : Clameur - OLL

Statut d'occupation des résidences principales de l'Isère



Source : INSEE-RP 2017

Le logement : un poids important dans les dépenses des ménages

Le poids du logement et de l'énergie sont élevés et pèsent de plus en plus fortement sur le budget des ménages. En 2017, le logement représentait 27 % des dépenses des ménages contre 20,5% en 1990 (cf. graphique). Ce poids est encore plus important chez les ménages modestes puisque les loyers et les charges représentent 66 % de la consommation pré-engagée des ménages modestes contre 22 % pour les ménages aisés.

Par ailleurs, le dernier rapport de la Banque de France de 2019 précise que les arriérés de charges courantes (dettes de logement, dettes fiscales ; dettes d'énergie et de communication) représentent 12.9% de l'endettement global et affectent 89% des situations de surendettement des ménages. Depuis 2014, leur montant moyen s'est accru de 1801 € pour s'établir à 7 149 € en 2019.

Concernant l'énergie, l'électricité a connu une hausse régulière depuis 2008, d'environ 2 à 3% par an (ONPE). Or, c'est l'énergie la plus utilisée pour le chauffage des résidences principales en Isère : 32% soit 171 489 résidences principales. Ce taux dépasse les 40 % pour l'Oisans, la CAPI et les Balcons du Dauphiné.

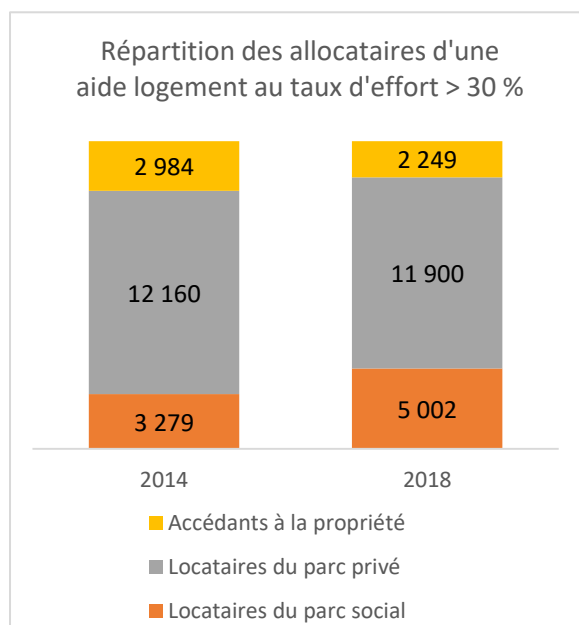
Des loyers en hausse, mais un parc social bien plus accessible que le parc privé

Les loyers du parc privé ont augmenté jusqu'en 2018, mais ils ont tendance à se stabiliser depuis. Ils s'échelonnent de 7,8 €/m² dans le territoire de Beaurepaire à 12,3 €/m² dans la Métropole grenobloise.

Le loyer moyen au m² isérois est très fortement influencé par le poids de la métropole grenobloise dans le parc locatif privé.

De par la réglementation, les loyers dans le parc social sont plus homogènes et varient de 4,5 €/m² dans Vienne Condrieu Agglomération, à 6,5 €/m² dans l'Oisans. Il s'établit à l'échelle départementale à 5.72 €/m². On constate une très légère augmentation depuis 2014 dans le parc social, plus marquée sur les petites typologies.

La location privée reste deux fois plus chère en moyenne que le parc social qui tend à se spécialiser dans l'accueil de ménages à très faibles ressources.



Les allocataires CAF du parc social consacrent une partie de plus en plus importante de leur budget aux charges de logement. En effet, les allocataires d'une aide au logement CAF dont le taux d'effort est supérieur à 30% représentent 17% des allocataires d'une aide au logement, variant de 13% en Cœur de Chartreuse à 31% dans les Collines du Nord Dauphiné.

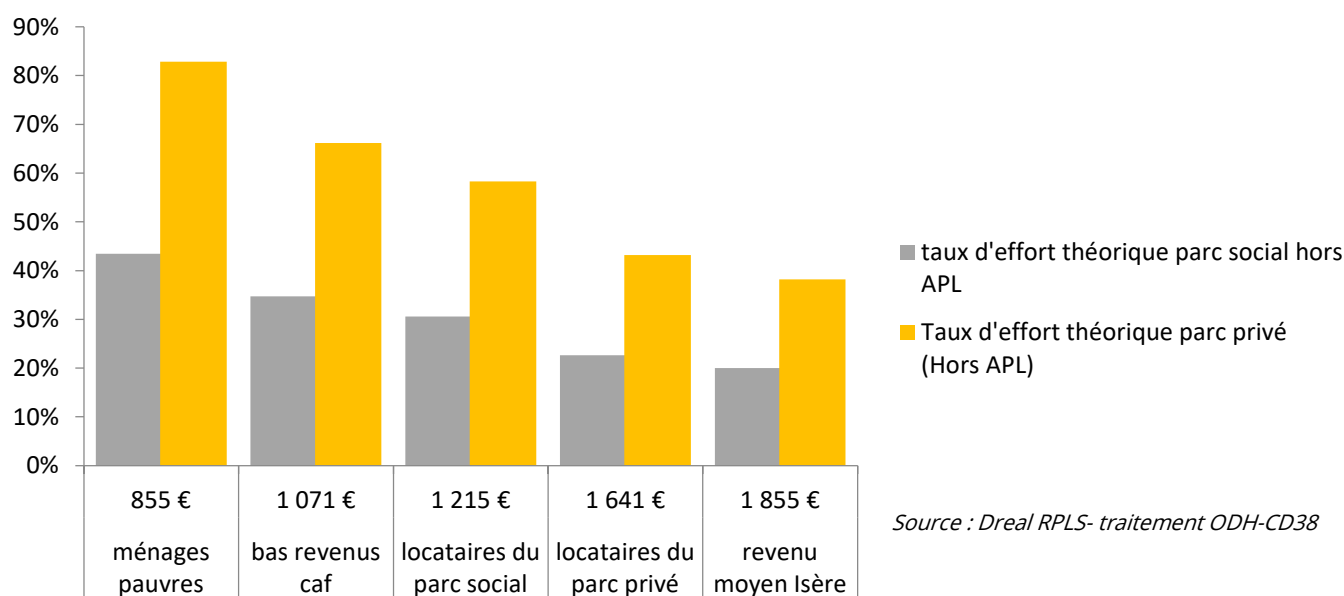
La part des locataires du parc social dans ces allocataires a augmenté de manière marquée entre 2014 et 2018 (+1723) soit une hausse de +52%, alors que la tendance est à la baisse dans le parc privé.

La part des emménagés récents dans le parc social sous plafonds PLAI est plutôt stable (71% en 2016 contre 72% en 2018 – source OPS). Dans le même temps, la part des occupants du parc social sous plafonds PLAI passe de 60

à 64%, signe d'une **paupérisation progressive** qui les expose plus fortement à des effets conjoncturels et exceptionnels comme la crise sanitaire et économique.

En fonction des niveaux de ressources, le taux d'effort théorique (hors APL)⁸ des ménages varie du simple au double entre parc social et parc privé (loyer établi sur la base d'un logement de 65 m² avec les loyers observés à l'échelle du Département). Plus les ménages sont pauvres dans un marché du logement donné, plus la part du budget consacrée au logement est importante.

Taux d'effort théorique (hors APL) des ménages en fonction de leur niveau de ressources sur un logement moyen de 65m²

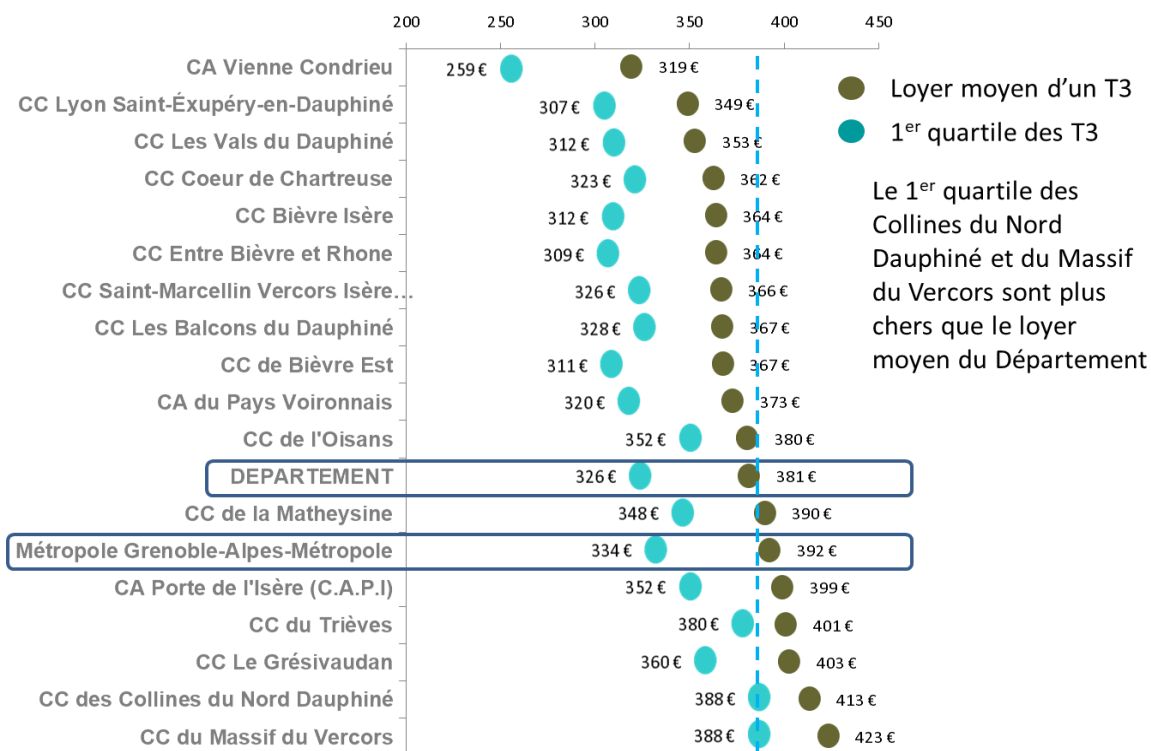


⁸ Taux d'effort théorique (hors APL)= le rapport du loyer (loyer moyen Isère rapporté à une surface moyenne de 65 m²) sur les revenus médians des ménages, ce calcul ne tient pas compte de la composition des ménages et des allocations éventuelles.

Le loyer moyen départemental du parc social isérois (5.72 €/m²) ne reflète pas les écarts entre territoires.

Le parc locatif social présente des écarts importants entre les territoires, mais les pôles urbains ne figurent pas parmi les plus onéreux.

Loyer moyen (surface moyenne du territoire*loyer moyen / loyer du 1^{er} quartile) des logements du parc HLM dans les territoires isérois



Source : Dreal RPLS- traitement ODH-CD38

Il y a un écart de 100 € sur le loyer d'un T3 entre le territoire le moins cher (Vienne Condrieu) et le territoire le plus cher (Massif du Vercors).

Un ménage, à ressources et composition équivalentes, n'a pas la même capacité à accéder ou se maintenir dans son logement dans tous les territoires du Département.

La logique de réflexion sur le reste pour vivre lors des attributions rend certains territoires plus excluant que d'autres, y compris dans l'accès aux dispositifs d'aide.

A l'échelle du Département, les logements PLAI ou équivalents représentent 6% de l'ensemble PLUS-PLAI. L'écart de loyer entre un PLUS et un PLAI est peu significatif en moyenne : 0,18 € au m² soit environ 15 € sur un logement de 65 m².

En revanche l'écart entre le loyer moyen de l'ensemble PLUS-PLAI et le 1^{er} quartile de ces loyers (la valeur qui sépare les 25% les moins chers du reste) est de 0,72 €/m² soit 47 € sur un logement de 65m².

Pour les EPCI concernés, il faut également noter qu'entre 20% (Voironnais) et 83% (Vienne-Condrieu) des logements les moins chers sur la base du loyer au m² sont situés dans les QPV (mais parfois avec des surfaces plus grandes, donc un loyer mensuel plus élevé) ce qui signifie que 17% à 80% des logements les moins chers sont situés hors QPV et peuvent en cas de rotation accueillir les ménages demandeurs les plus précaires.

Cette étude tend à montrer que **focaliser l'accueil des ménages en difficultés d'accès sur les logements PLAI ne fait pas sens dans tous les territoires aujourd'hui** : pas assez nombreux et moins accessibles financièrement que les logements plus anciens, les PLAI ne répondent pas nécessairement aux besoins des ménages les plus précaires. Il faut toutefois nuancer car les produits récents, de meilleure qualité, sont plus économes en charges d'énergie.

Sur les territoires où le parc le moins cher est très majoritairement en QPV (Métropole grenobloise, LYSED et Vienne-Condrieu), il serait nécessaire d'approfondir les réflexions sur le parc hors QPV notamment pour travailler les objectifs de logement pour les ménages relevant du 1^{er} quartile ressources.

Par ailleurs, certains territoires ont un parc social plus homogène où l'écart entre le loyer moyen et le 1^{er} quartile est faible (exemple du Trièves).

L'exploitation de l'analyse du parc à bas loyers doit permettre d'accompagner les territoires et les bailleurs dans leurs politiques et leurs méthodes d'attribution. L'analyse reste à compléter par une approche avec APL en fonction des typologies de ménages (notion d'accessibilité du parc).

5- Marché immobilier et construction neuve : entre dynamisme et stabilité selon les territoires

Accession
Prix médians 2018 en Isère :

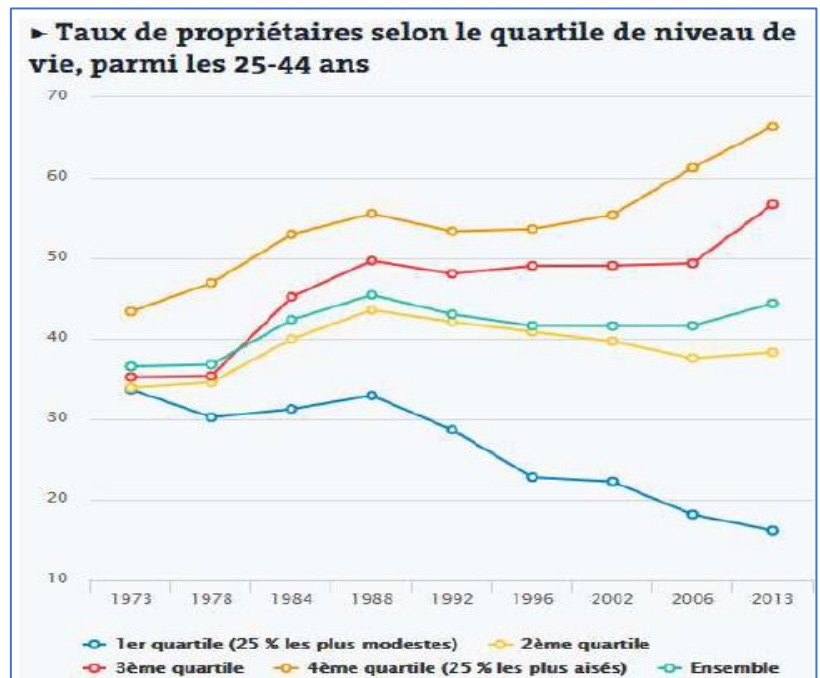
Appartement :
2 090 €/m²

De 1 090 €/m² (Trièves) à 3 160 €/m²
(Collines Nord Dauphiné)

Logement T3 : 140 000€*

De 70 000 € (Trièves) à 202 000 € (Collines Nord Dauphiné)

* Sur la base de la surface médiane de 64 m² en Isère
Source : OFPI - Min-Not



Source : Webinaire du 16/06/2020 « OFS : où en sommes-nous dans notre région ? AURA-HLM

L'accession à la propriété : des niveaux de prix qui rendent ce choix difficile de portée pour les ménages modestes

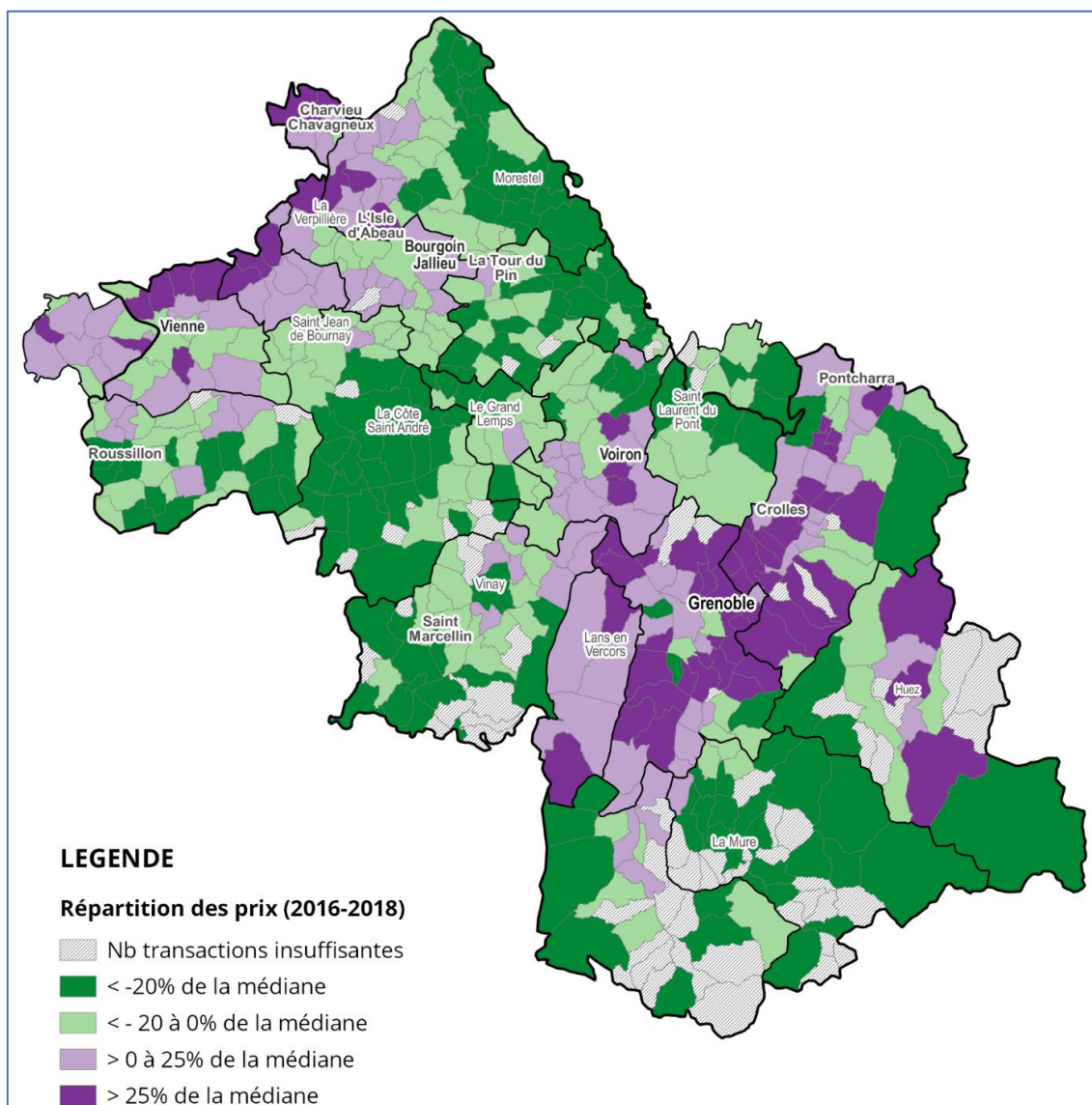
De manière générale, l'accès à la propriété est de plus en plus compliqué pour les ménages modestes qui se voient bloqués dans leurs trajectoires résidentielles. Au niveau national, jusqu'à la fin des années 1990, les ménages du premier quartile représentaient un peu plus de 30% des propriétaires, ils n'étaient plus qu'environ 18 % en 2013. **Le statut de propriétaire est désormais réservé aux ménages les plus aisés (cf. graphique ci-dessus).**

En termes d'évolution, on constate une relative stabilité des prix des appartements anciens depuis 2014 en Isère : 2 120 €/m² (prix médian) en 2014 contre 2 090 €/m² en 2018. Néanmoins, ce niveau de prix est très différent selon les dynamiques de marché des territoires, et notamment la proximité ou non des métropoles grenobloise et lyonnaise.

Ainsi, alors qu'un T3 de 64 m² coûte à l'achat environ 70 000 € dans le Trièves, le même T3 à surface équivalente coûtera 202 000 € dans les Collines du Nord Dauphiné, soit une différence de plus de 130 000 €.

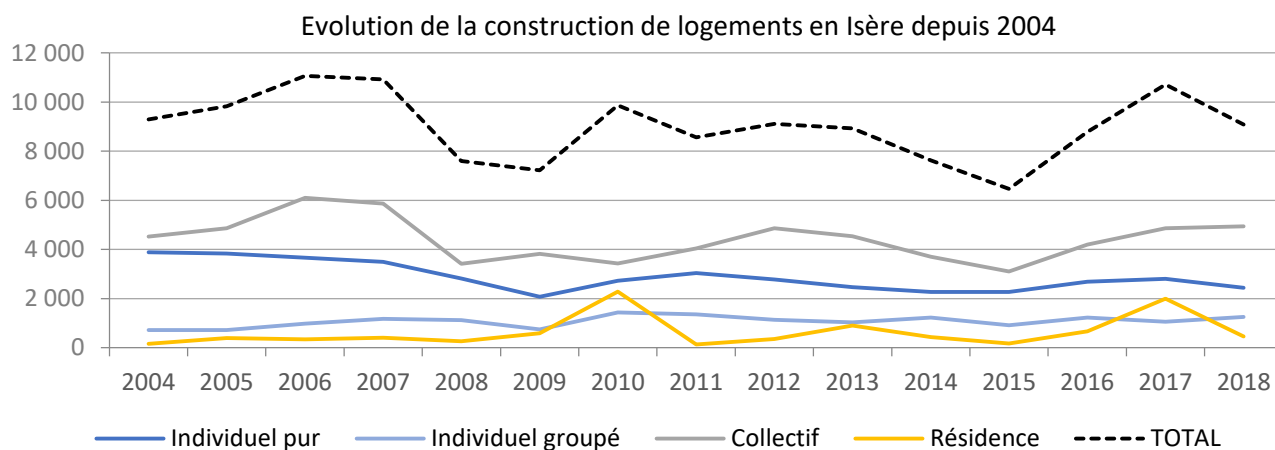
Sur la carte suivante, entre 2016 et 2018, les transactions immobilières les plus onéreuses se polarisent à proximité de l'agglomération grenobloise (la Métropole, Grésivaudan, Vercors, partie sud du Voironnais) et en Nord Isère, en proximité immédiate du Rhône, selon un axe partant des Lyon Saint Exupéry en Dauphiné jusqu'à Vienne, en incluant la vallée urbaine de la CAPI. Ces territoires les plus chers au niveau de l'accession sont également ceux qui concentrent les effectifs les plus importants de ménages modestes (présence importante du parc HLM), ce qui réduit fortement les possibilités de trajectoires résidentielles, de fluidité dans le parcours logement de ces ménages.

Carte des prix de l'accession (intégrant les transactions de maisons individuelles anciennes, d'appartements anciens, de terrains à bâtir intervenues entre 2016 et 2018)



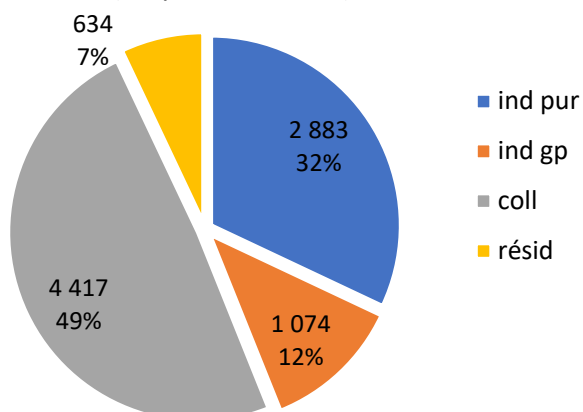
Source : OFPI – Min Not-traitements AURG

Une dynamique de construction en baisse et différenciée selon les territoires



Source : Sit@del2 Logements autorisés par type de 2004 à 2018 (en date réelle) - Traitements AURG

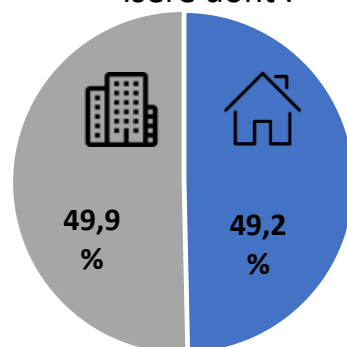
Typologie de la construction en Isère
entre 2014 et 2018
(moyenne annuelle)



Source : Sit@del-Traitements AURG

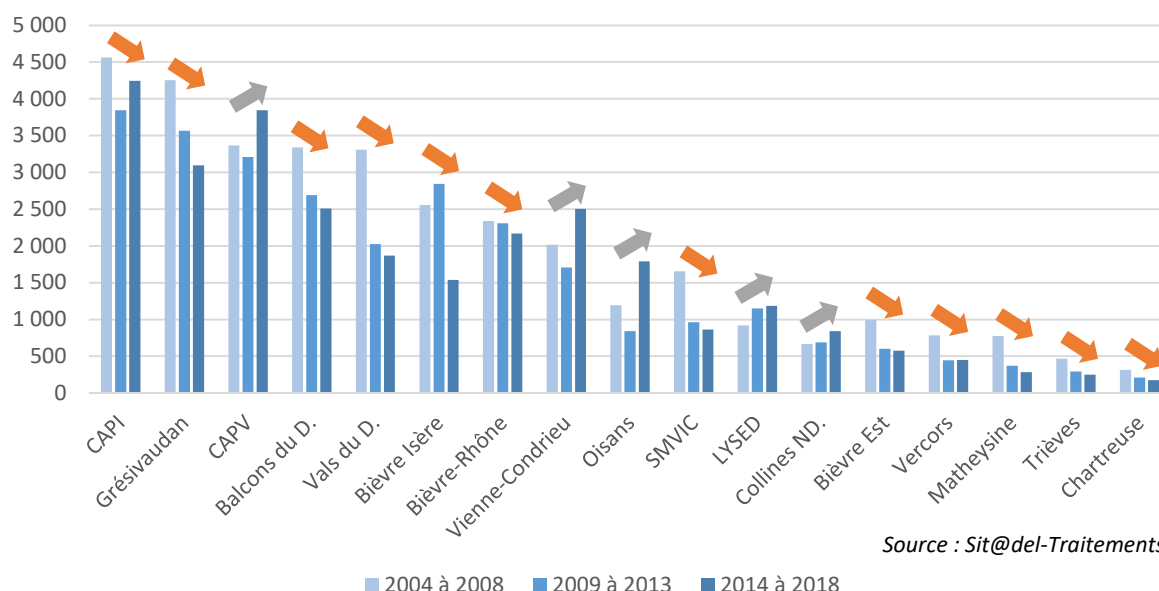
En Isère :
639 743 logements dont :
537 850 résidences principales (84 %)
49 173 logements vacants (7.7%)

639 743 logements en
Isère dont :



Source :
INSEE RP-
ODH
CD38

Nb de logements construits par période de 5 ans depuis 2014 (hors GAM)



Source : Sit@del-Traitements AURG

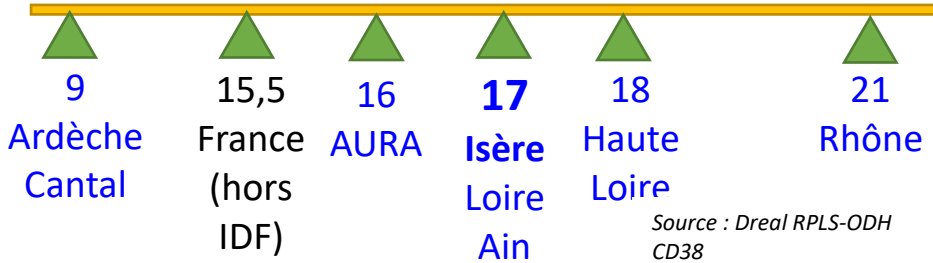
La construction de logements est en baisse en Isère depuis 15 ans : elle est passée de 9 700 logements/an avant la crise de 2008, à 8 500/an sur la période la plus récente, soit -12 %. Cette baisse s'observe surtout pour les logements individuels purs : ils représentaient 36 % du total 2004-2008 et seulement 29 % du total 2014-2018. Au niveau de la typologie de la construction, près de la moitié des logements isérois produits entre 2004 et 2018 le sont en collectif (49 %), ce qui correspond aux caractéristiques du parc existant isérois. 33 % de cette production s'est construite sur la métropole grenobloise, 25% se répartit entre la CAPI, le Grésivaudan et le Pays voironnais. La plupart des EPCI ont connu une baisse de la production depuis 15 ans, parfois très marquée (cf. graphique ci-dessus). Seuls la CAPV, Vienne Condrieu agglomération, LYSED, l'Oisans et Collines du Nord Dauphiné ont vu une augmentation de la construction de logements sur la dernière période 2014-2018.

89 565 logements locatifs sociaux en Isère au 1er janvier 2019

16 % du parc AURA – 2^{ème} département après le Rhône
+ 4 785 logements depuis 2014 (+ 5.6 %)

Source : Dreal RPLS-ODH CD38

Logements sociaux pour 100 résidences principales :

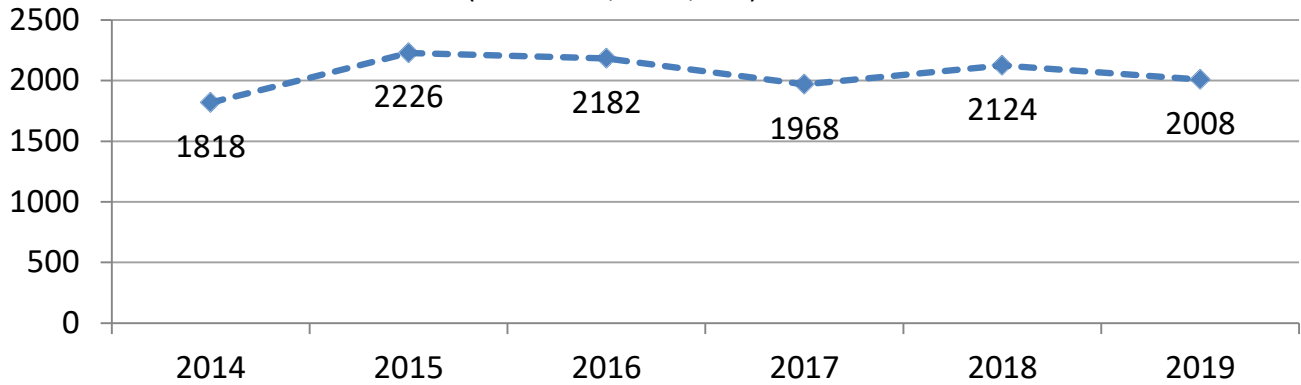


Source : Dreal RPLS-ODH CD38

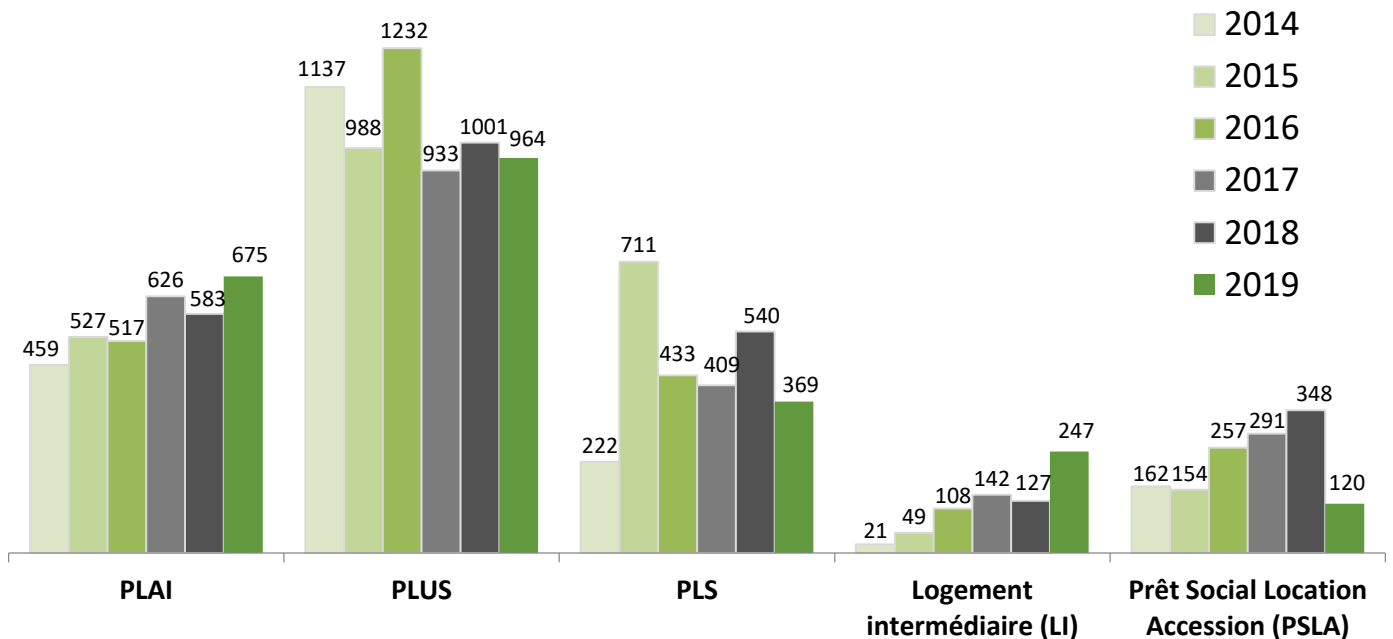
¼ du parc HLM situé en Quartier Politique de la ville :

23 265 logements
26 QPV
7 EPCI concernés

Evolution du nb de logements sociaux financés en Isère depuis 2014 (Total PLAII, PLUS, PLS)



Source : DDT 38



Source : DDT 38

Une production HLM qui se maintient

89 565 logements sociaux sont recensés au 1^{er} janvier 2019 en Isère, soit 17% des résidences principales, ce qui se situe dans la moyenne régionale. Ce parc a augmenté de 4 785 logements depuis 2014 (+5.6%). Le taux de rotation du parc social isérois est plutôt en hausse depuis 2015 (10.6 contre 11.3 au 1^{er} janvier 2019). De 9 % pour LYSED et Vienne Condrieu Agglomération, il atteint 16 % pour le Cœur de Chartreuse et SMVIC. La vacance à l'échelle de l'Isère est relativement stable depuis 2014, elle s'élève à 2.9 % mais s'abaisse à 1.2 % pour la vacance de plus de 3 mois. Néanmoins, sur certains territoires la vacance de plus de 3 mois est plus prononcée : 3% du parc social pour le Trièves, la Matheysine, l'Oisans et SMVIC, avec un parc plus ancien.

En termes de localisation, 46 % des logements sont situés dans la métropole grenobloise (41 300 logements). Si l'on rajoute les 3 communautés d'agglomération (CAPI, Pays Voironnais et Vienne Condrieu agglomération), ce taux s'élève à 90%. Ces 4 EPCI détiennent quasiment tous les logements en QPV du département. A l'opposé, Massif du Vercors, le Trièves et Collines du Nord Dauphiné sont les territoires les moins dotés en logements sociaux du département.

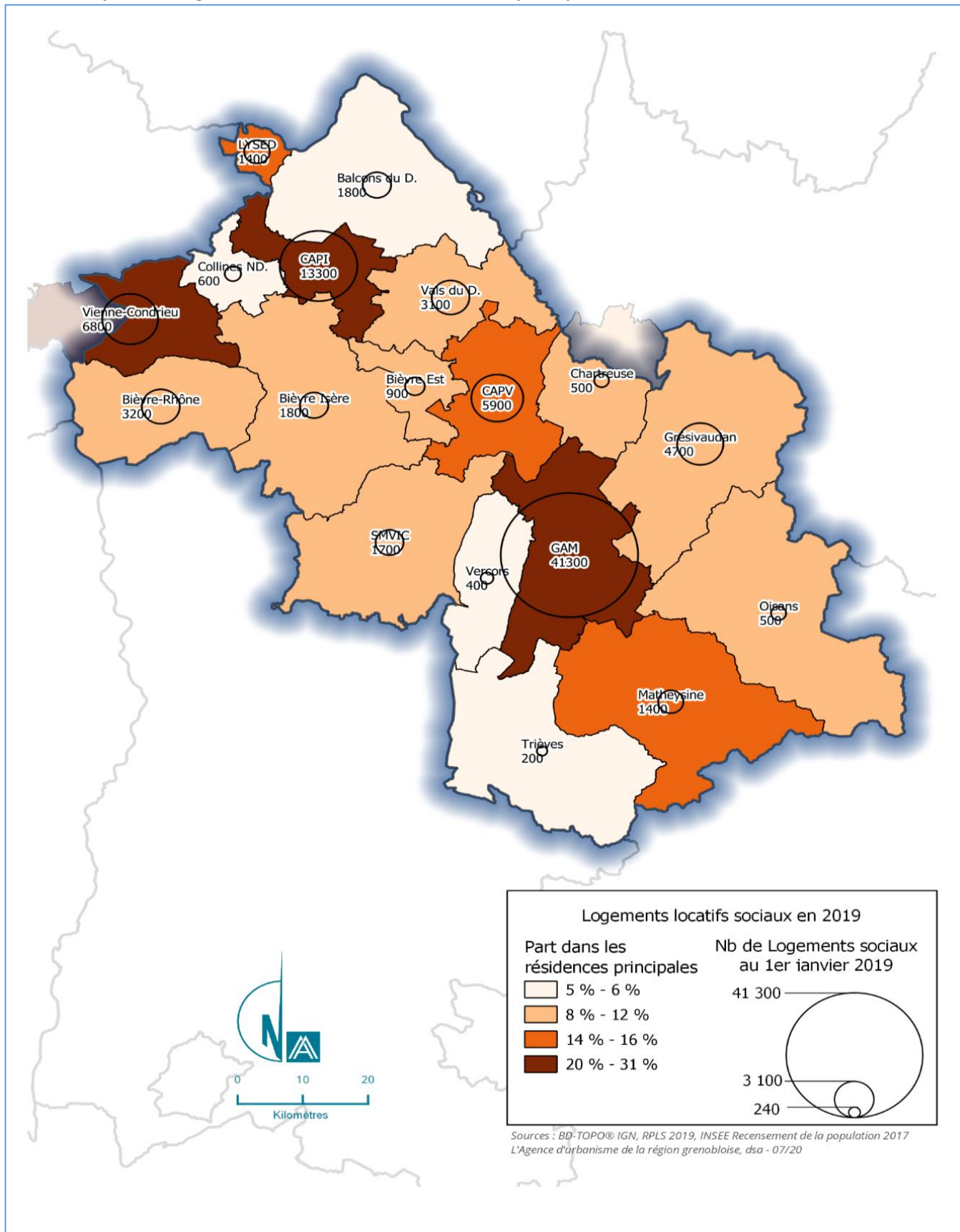
Le taux de logements sociaux (cf. carte ci-après) est très important dans la CAPI (31% des résidences principales), Vienne Condrieu agglomération (23%) et Grenoble Alpes métropole (20%) contre 17% pour l'Isère. A noter également, compte tenu de son caractère rural et montagnard, la Matheysine qui se distingue par un poids du parc HLM conséquent et concentré sur l'ancien bassin minier (16%).

Depuis 2015, le financement des logements sociaux se situe autour des 2 000 logements par an. Parmi les 2008 logements financés en 2019, les logements sociaux familiaux représentent 86 % (1725) des logements, la part des logements foyers varie fortement d'une année sur l'autre, mais l'année 2019 se distingue par la production de logements foyers la plus basse depuis 2015.

Concernant l'offre en logements PLAI, 3 387 logements PLAI ont été financés depuis 2014, soit 27.5 % des logements financés totaux et 35% des logements PLUS-PLAI financés. La part des PLAI est en augmentation depuis 2014, avec 459 logements PLAI financés en 2014 contre 675 en 2019. Cette hausse de la production en logement PLAI ne signifie pas pour autant que cette offre sera la plus abordable pour les ménages modestes. L'offre la plus abordable concerne généralement des logements anciens, plus petits et plus énergivores que la moyenne des logements sociaux

A noter que le niveau de financement du logement social en Isère qui a été plutôt dynamique sur la période récente va probablement connaître une évolution à la baisse compte tenu des dernières évolutions législatives concernant la production HLM en France.

Nombre et part des logements sociaux dans les résidences principales



6- Le parc privé loge 60% des ménages modestes⁹

116 187 ménages sous plafonds PLAI en 2017 (+ 0.2% par rapport 2015)
dont :

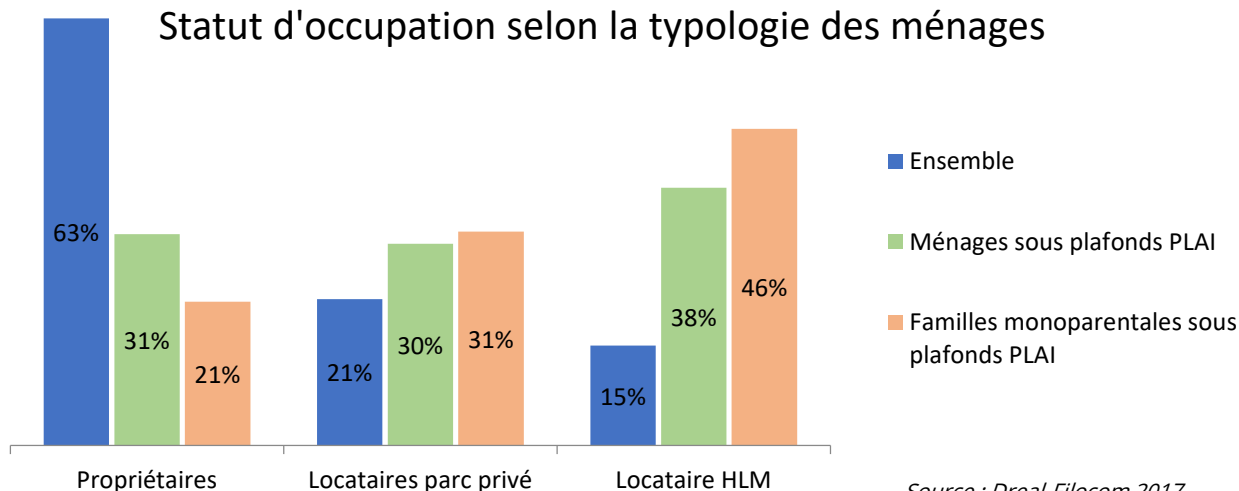
35 963 propriétaires occupants (31%)
(- 3.2 % par rapport 2015)
65 % maisons 35 % appartements

33 212 locataires du parc privé (30%)
(+ 0.5 % par rapport 2015)
20 % maisons 80% appartements

43 879 locataires HLM (38 %)
(+ 3.4 % par rapport 2015)

Source : Dreal-Filocom 2017

Statut d'occupation selon la typologie des ménages



Source : Dreal-Filocom 2017

54 500 ménages monoparentaux en 2017 dont :

26 000 ménages sous plafonds PLAI (48 %) dont :

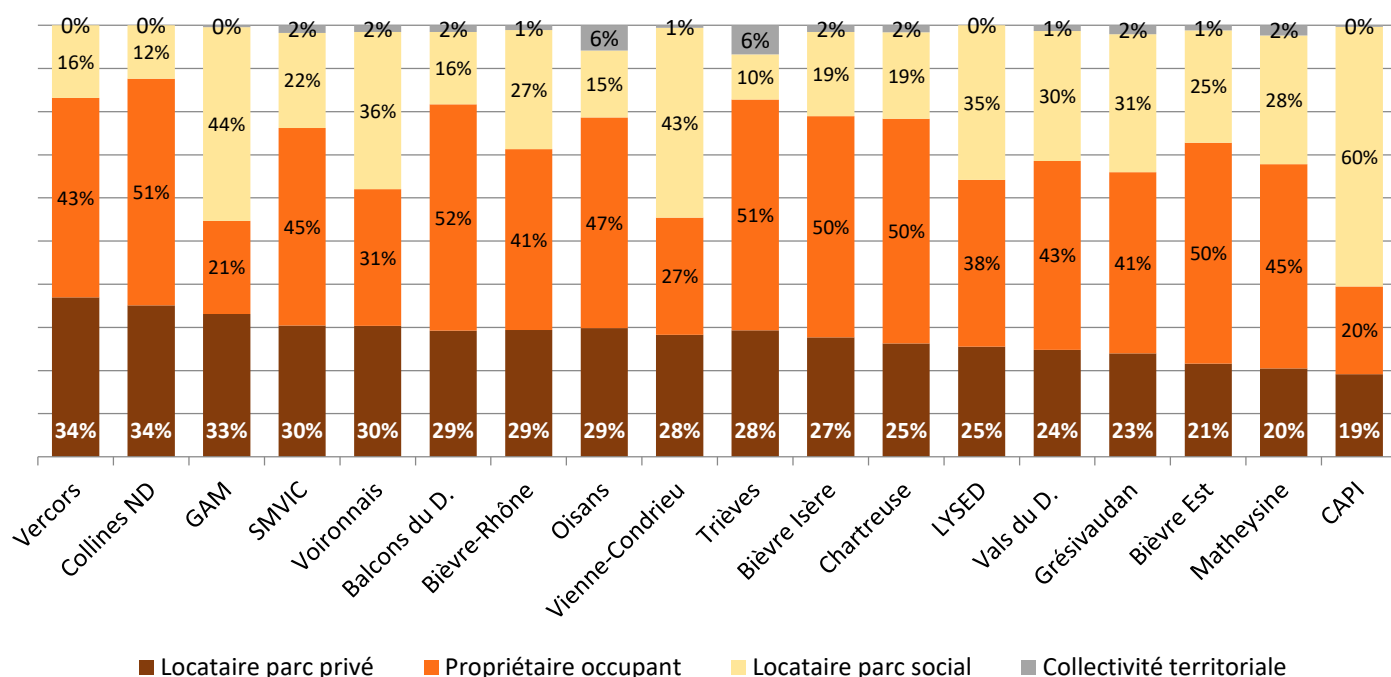
13 600 ménages logés dans le parc privé (52 %)

- 5 474 propriétaires (40 %)
- 8 142 locataires (60%)

Source : Dreal-Filocom 2017

⁹ Ménages modestes = ménages dont les revenus sont inférieurs ou égal au plafond PLAI (=60 % du plafond PLUS) selon la source FILOCOM. Soit 11 500 € pour une personne seule, 16 700 € pour un couple (plafonds 2020).

Quels statuts d'occupation des ménages sous plafonds PLAI ?



Source : MTES-CGDD-SDES-Filocom d'après la DGFIP 2015-2017 (DREAL) - Traitements AURG

De manière générale, le **nombre de ménages sous plafonds PLAI est plutôt stable en Isère** (+ 0.2 % entre 2015 et 2017). En 2017, il représente 22 % de l'ensemble des ménages.

Des ménages sous plafonds PLAI logés majoritairement dans le parc privé, souvent ancien

Près de 70 000 ménages sous plafonds PLAI sont logés dans le parc privé, ce qui représente 60 % des ménages. Ils se partagent ensuite à part égale entre propriétaires occupants (31 %) et locataires (30%). Ils sont plus nombreux à être locataires du parc privé (30 %) que l'ensemble des ménages (21 %). Ils sont également majoritaires parmi les allocataires CAF d'une aide au logement qui ont un taux d'effort supérieur à 30 % : près de 11 900 allocataires en 2018 sont locataires du parc privé soit 62 %. L'effectif est stable entre 2014 et 2018.

Une majorité de ménages sous plafonds PLAI habitent un parc de logements privés ancien qui présente généralement des qualités énergétiques faibles (40 % logent dans un logement d'avant 1949, 52 % dans un logement d'avant 1975) voire des problèmes de non décence. Les propriétaires occupants sous plafonds PLAI habitent majoritairement en maison (65 % contre 50.4 % pour l'ensemble des ménages) et les locataires sous plafonds PLAI sont majoritairement en appartements (80 % contre 49.6 % pour l'ensemble des ménages).

Les ménages éligibles au logement très social sont plutôt jeunes ou très âgés

Les ménages sous plafonds PLAI sont plus jeunes que l'ensemble de la population iséroise : 29 % (34 500) ont moins de 40 ans (contre 23 %). Cette proportion est particulièrement élevée dans la CAPI et le Pays Voironnais (8 points de plus que dans la population totale de l'EPCI).

Les ménages les plus âgés (75 ans et plus) représentent 17 % des ménages sous plafonds PLAI (20 000 ménages) contre 15% pour l'ensemble de la population. Cette part varie de 10 % pour la CAPI à 23% pour le Trièves et Saint Marcellin Vercors Isère, très au-dessus de la moyenne départementale.

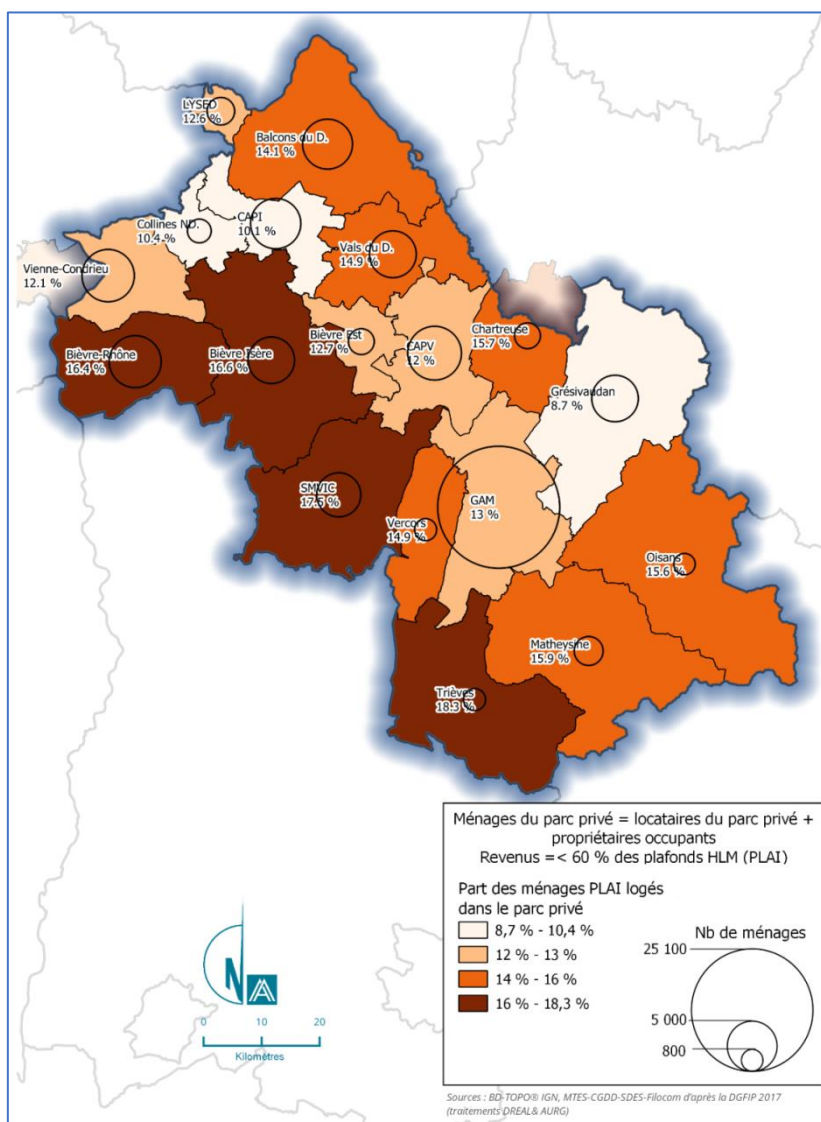
La moitié des familles monoparentales sous plafonds PLAI est logée dans le parc privé

Sur les 54 500 ménages monoparentaux de l'Isère en 2017, la moitié vit sous les plafonds PLAI (48 % - 26 000 ménages). Parmi ceux-ci, 13 600 familles monoparentales logent dans le parc privé, elles sont plutôt locataires de leurs logements (60 %) mais une part non négligeable est également propriétaire de son logement (40 % - 5 474), ce qui en fait une cible particulièrement fragile compte tenu des charges qui peuvent être plus conséquentes pour de l'habitat individuel.

Un conventionnement ANAH qui ne cesse de se contracter

En Isère, cette offre privée à destination des ménages modestes est peu développée par rapport à la vocation sociale du parc privé et en forte baisse depuis 2014 : 247 logements conventionnés en 2010 contre 43 en 2019. En outre, depuis 2012, la part des logements sans travaux est devenue prioritaire dans les conventions : en 2019, parmi les 43 logements conventionnés, 41 sont sans travaux. L'offre est localisée principalement dans la métropole grenobloise : parmi les 881 logements conventionnés depuis 2009, 589 étaient localisés sur la Métropole grenobloise soit 67% de l'offre.

Dans le parc privé, quel est le poids des ménages sous plafonds PLAI ?



C'est plus fréquemment en milieu rural que le parc privé accueille des ménages modestes, tandis que le parc social joue un rôle plus important dans les territoires urbains, où il est le plus développé.

Ainsi, dans le parc privé, les ménages sous plafonds PLAI sont surreprésentés dans le Trièves, à Saint-Marcellin Vercors Isère, en Bièvre Isère et Entre Bièvre et Rhône : dans ces territoires, entre 16 et 18 % des ménages logés dans le parc privé sont sous plafonds PLAI, contre 13 % pour l'Isère. Cette part est très faible pour le Grésivaudan et les Collines du Nord-Dauphiné, du fait de la faible représentation de l'ensemble des ménages sous plafonds PLAI, territoires dans lesquels le parc social présente également des loyers plus élevés.

La part des ménages modestes dans la population représente plus d'un quart de la population totale de la CAPI et de la Matheysine, mais ces ménages ne sont pas logés dans les mêmes logements. Ils sont plus fréquemment locataires du parc social pour la CAPI et ils résident plutôt dans le parc privé en Matheysine.

7- Un mal-logement et une précarité énergétique qui demeurent d'actualité pour les ménages modestes

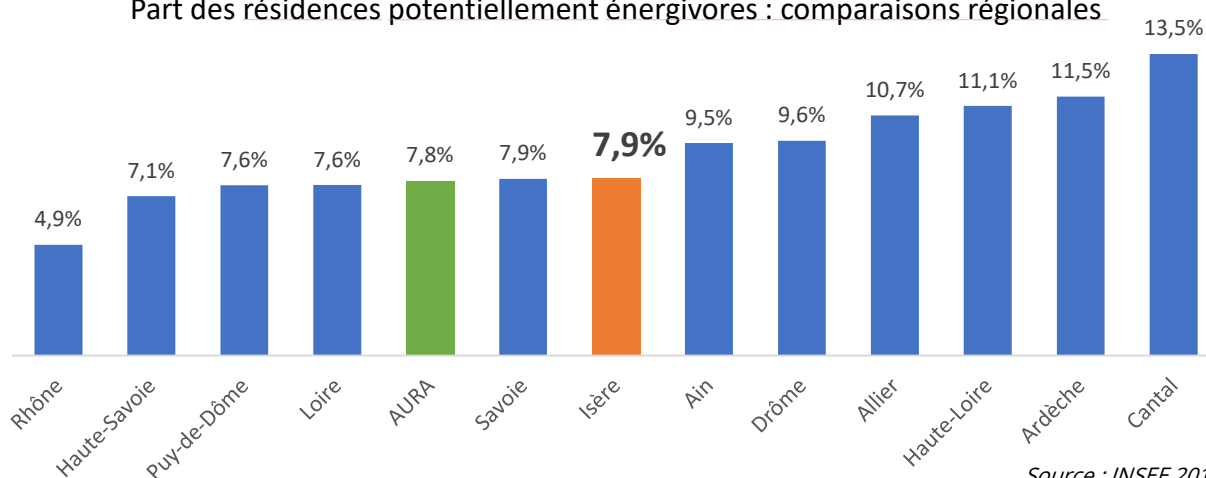
11 778 logements potentiellement indignes en 2015 soit 2,6% des résidences principales privées

Source : Anah-Filocom

43 600 résidences principales **potentiellement énergivores**, soit 8% du parc de résidences principales (dans la moyenne régionale)

Source : INSEE 2017

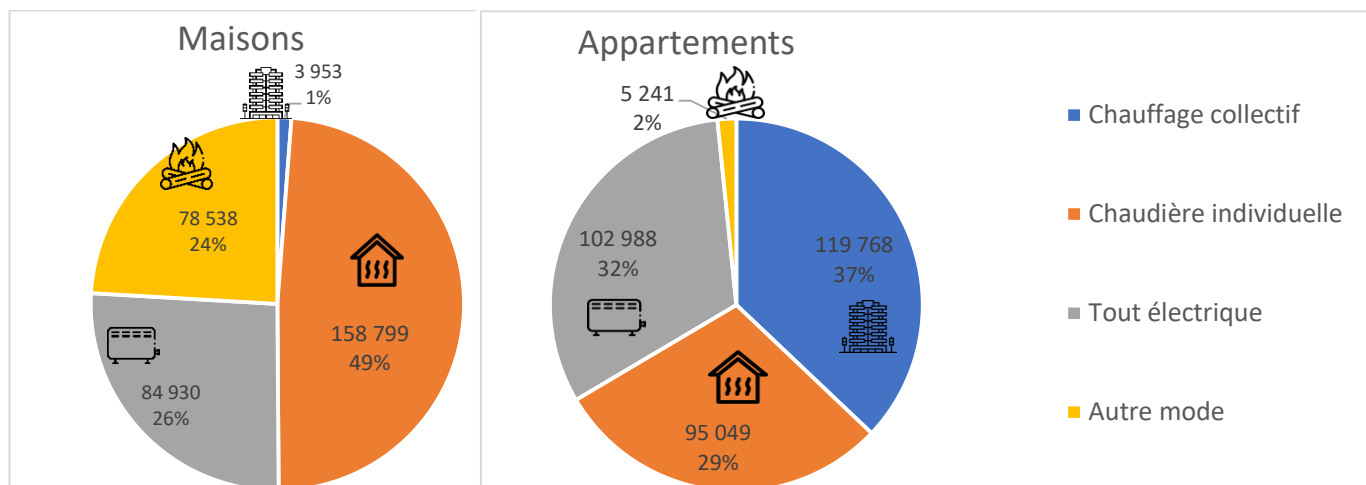
Part des résidences potentiellement énergivores : comparaisons régionales



Aides FSL aux charges courantes	2017	2018	2019	Taux de variation 2017-2019
Nb aides énergie	4142	3589	3270	-21%
Nb aides eau	2218	1653	1737	-22%
Nb de ménages énergie	3 625	3223	2885	-20%
Nb de ménages eau	2040	1553	1591	-22%

Source : CAF de l'Isère - 2019

Mode de chauffage des logements en Isère



Précision : le recensement de la population de l'INSEE ne permet pas de distinguer le chauffage au bois des autres modes

Source : INSEE Fichiers détails 2016 – Traitements AURG

Selon la loi Engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010, « est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou conditions d'habitat »

D'après l'Observatoire National de la Précarité Énergétique, en 2018, 12% des français dépensent plus de 8% de leurs revenus pour payer leur facture énergétique du logement et sont parmi les plus modestes¹⁰. Si 15% des ménages déclarent avoir souffert du froid durant l'hiver 2018 au moins pendant 24h (médiateur national de l'énergie 2019), le réchauffement climatique et les calamités induites par l'accélération du changement climatique (sécheresse, inversions climatiques, pluie torrentielles...) ne doivent pas focaliser uniquement l'action des collectivités sur la baisse saisonnières des températures.

Le Département de l'Isère a d'ailleurs cherché à anticiper les conséquences du changement climatique sur ces compétences pour prévenir les demandes d'usager à venir¹¹. Il est ainsi démontré que le nombre de jours anormalement chaud (+5°C par rapport aux normales saisonnières pendant 25 à 60 jours/an) serait quasiment multiplié par 2 en 2050 voire 2 ou 3 en 2080 tandis que le nombre de jours de gel diminuerait en proportion exactement inverse sur un pas de temps similaire.

En conséquence, il est possible que dans un futur immédiat, les demandes de subvention au titre de la rénovation énergétique des logements du parc privé ou des EHPAD pourraient s'orienter préférentiellement vers le confort d'été. De même, les conséquences liées aux événements extrêmes pourraient rejaillir sur le parc de logements le plus dégradé avec des conséquences tant en terme de relogement de ces publics vulnérables qu'en termes d'accompagnement financier.

L'Isère possède un volume conséquent de résidences principales potentiellement énergivores¹²

41 % du parc de logements isérois date d'avant 1970 (43 600 logements), c'est-à-dire construit avant toute réglementation thermique, ce qui définit un vaste potentiel de requalification énergétique pour faire face à la précarité énergétique et limiter l'émission de gaz à effet de serre.

¹⁰ Ministère de la transition écologique

¹¹ Etude de vulnérabilité du Département aux conséquences du changement climatique - 2019

¹² Résidences principales potentiellement énergivores = résidences principales de +80 m², construites avant 1970, chauffées à l'électricité ou au fioul

En particulier, les logements familiaux datant d'avant 1970 et chauffés au fioul ou à l'électricité sont parmi les plus consommateurs d'énergie. Avec 7,9 % du parc total de résidences principales constitué de ce type de logement, l'Isère se situe dans la moyenne régionale, nettement au-delà du Rhône (4.9%), mais bien moins que des départements ruraux comme l'Ardèche ou le Cantal, qui ont un parc essentiellement composé de maisons individuelles anciennes. En effet, en moyenne les parcs composés de maisons individuelles anciennes sont nettement plus énergivores que les parcs en collectifs, notamment s'ils sont sociaux, ou desservis par un réseau de chauffage urbain performant.

En Isère, on observe néanmoins une baisse notable de la mobilisation des aides départementales au paiement des charges courantes (FSL) dans un contexte pourtant contradictoire de hausse des coûts de l'énergie sans qu'il soit possible d'expliquer cette tendance : un effet des rénovations, les conséquences du réchauffement climatique ? L'incertitude demeure.

Le nouveau règlement intérieur du FSL adopté par le Conseil départemental en décembre 2019 met l'accent sur le lien entre les factures d'impayés et l'état du logement pour lutter contre la précarité énergétique et la non-décence. L'objectif est de mieux repérer si une action sur le logement est nécessaire (état des équipements, isolation, état du bâti), diagnostics et/ou travaux pouvant être réalisés ensuite dans le cadre du programme Mieux habiter et sortir du mal logement.

Par ailleurs, en termes d'aides aux travaux pour les ménages modestes et très modestes du parc privé en 2019, ce sont 663 ménages isérois qui ont été aidés pour la rénovation énergétique par l'Anah dont 256 (soit 39%) grâce au dispositif « Mieux habiter et sortir du mal logement » porté par le Département tandis que 453 ont pu adapter leur logement dont 330 grâce au dispositif départemental (soit 73%).

Des modes de chauffages différents radicalement selon le type de logement et leur localisation

La moitié des maisons sont chauffées avec une chaudière individuelle – 49% - (le reste se répartit entre le chauffage électrique et un autre mode type bois ou fuel) ce qui est particulièrement marqué pour la Métropole (61%) mais beaucoup moins pour l'Oisans (27%). Le chauffage électrique demeure peu présent dans les EPCI de montagne (Trièves, Chartreuse, Vercors à l'exception de l'Oisans) et en Bièvre Isère (17 à 20 %), qui privilégient les autres modes.

A contrario, le chauffage collectif est le principal mode de chauffage des appartements, part clairement tirée par les EPCI densément peuplés comme la Métropole grenobloise tandis que les EPCI plus ruraux (exception faite de Vienne Condrieu agglomération) ont des appartements utilisant majoritairement les autres modes de chauffage. Le chauffage collectif est par exemple très peu mobilisé dans les Collines du Nord Dauphiné (8 %), la Matheysine (17 %) ou le Trièves (20 %).

Une tendance à la baisse du nombre de logements en mauvaise état

Les **logements dits « sans confort¹³ »** ont baissé de -4.2% en 2 ans (2015-2017) soit 1 000 logements en moins. On observe également une baisse générale de la part des ménages sous plafonds PLAI vivant en résidence principale sans confort sanitaire : -14 % en 2 ans, soit 617 ménages en moins (il reste encore plus de 3 800 ménages dans cette situation en 2017).

Par ailleurs, depuis 2011, le **nombre de logements privés potentiellement indignes (PPPI)¹⁴** en Isère a baissé de 765 logements. Ce parc en mauvais état est constitué à près de 78% de logements datant d'avant 1949 et à 45% de maisons. Si en volume, ce parc est particulièrement concentré sur la Métropole (3 810 logements soit 32%), le taux de logements potentiellement indignes par intercommunalité fait essentiellement ressortir les territoires ruraux du centre Isère et de la Matheysine (taux de logements PPPI \geq 2.45%). Ce sont d'ailleurs des pourvoyeurs importants de situations de mal logement traitées dans le cadre du dispositif Mieux habiter et sortir du mal

¹³ Logement sans confort = selon la source FILOCOM : logement ne comportant ni baignoire, ni douche, ni WC intérieur

¹⁴ PPPI : nombre de résidences principales privées de qualité moyenne et occupées par un ménage à faibles revenus

logement (Hors Métropole) grâce notamment à un appui spécifique du service Logement auprès du service social des directions territoriales du Département (formation, sensibilisation).

La rénovation des copropriétés, un accompagnement au long cours

52% des copropriétés iséroises¹⁵ (3 791 / 7 257) ont été construites avant 1975, ce qui appuie d'autant plus l'enjeu de rénovation des copropriétés, particulièrement sur le territoire métropolitain qui concentre à lui seul 74% de ces copropriétés et qui a mis en place depuis 2010 un programme ad hoc (Mur|Mur et Mur|Mur 2) pour accompagner la rénovation des copropriétés de son territoire. Les OPAH (opération programmées d'amélioration de l'habitat) prennent également en compte ces enjeux.

Ces dispositifs se heurtent toutefois très souvent à une difficulté de taille qui est celle de la mobilisation des syndicats et des copropriétaires qui nécessite un accompagnement aux longs cours avant d'arriver jusqu'au vote des travaux.

Les capacités financières des copropriétés constituent également un frein majeur à un accompagnement financier à la rénovation dès lors que le niveau d'impayé est supérieur à 25% sachant que dès 15% d'impayés, l'accès au prêt collectif est parfois difficile. L'assainissement des comptes de la copropriété demeure alors la seule action possible avant tout projet.

En Isère, il apparaît que 1 443 copropriétés ont été identifiées via le registre des copropriétés comme ayant un niveau d'impayé supérieur à 15%.

Pour accélérer cette dynamique de rénovation des copropriétés, le Gouvernement a lancé fin 2018 le plan initiative copropriété qui a pour ambition de réhabiliter ou de démolir, selon les cas, les logements du parc privé les plus en difficultés. Ce plan permettra notamment la mobilisation 2,740 milliards d'euros au total sur 10 ans (dont 2 milliards portés par l'Anah).

Et dans le parc social ?

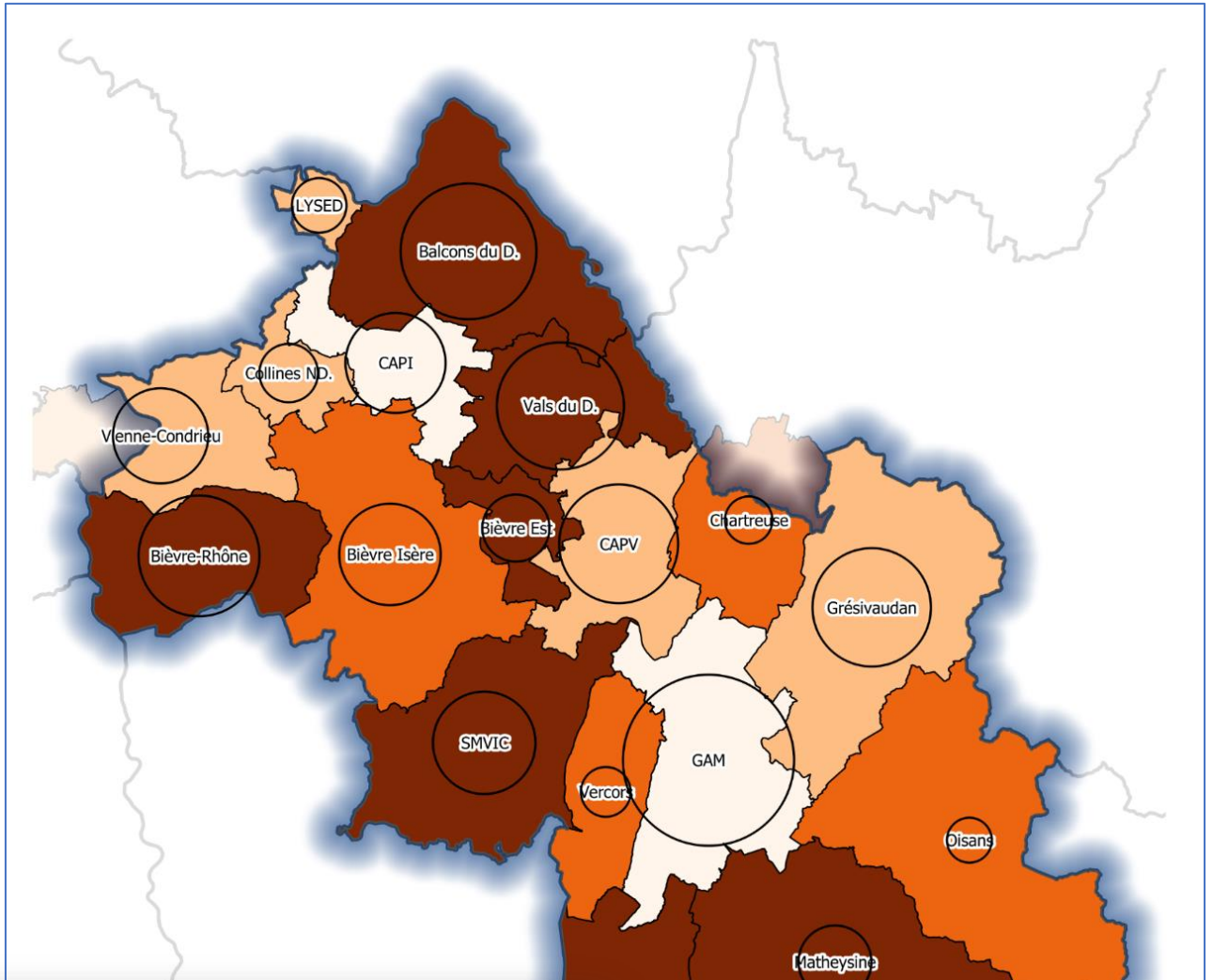
Le **parc social isérois est ancien**, avec une forte production au cours des années 1970 à 1990 (65 % des logements sociaux ont été construits avant 1990). Les logements sociaux, qui ont pu souvent bénéficier de réhabilitations d'ensemble, ou d'une connexion au réseau de chauffage urbain, sont globalement plus vertueux que le parc privé en termes d'énergie (DPE –Diagnostic de Performance Energétique), même si une part non négligeable du parc social reste énergivore.

L'information sur les DPE dans le parc social se révèle parcellaire mais fait néanmoins ressortir que près d'un quart des logements sociaux ont une étiquette énergie E à G (les plus énergivores). L'analyse met particulièrement en évidence les territoires de montagne avec un parc énergivore (96% pour l'Oisans) qui s'explique par la structure du parc social, souvent vieillissant et peu rénové. Le parc de la Métropole grenobloise est bien classé (4 % d'étiquettes A, 71 % d'étiquettes B à D), de même que celui de la CAPV qui a également un taux de logements énergivores (21 %) inférieur à la moyenne iséroise.

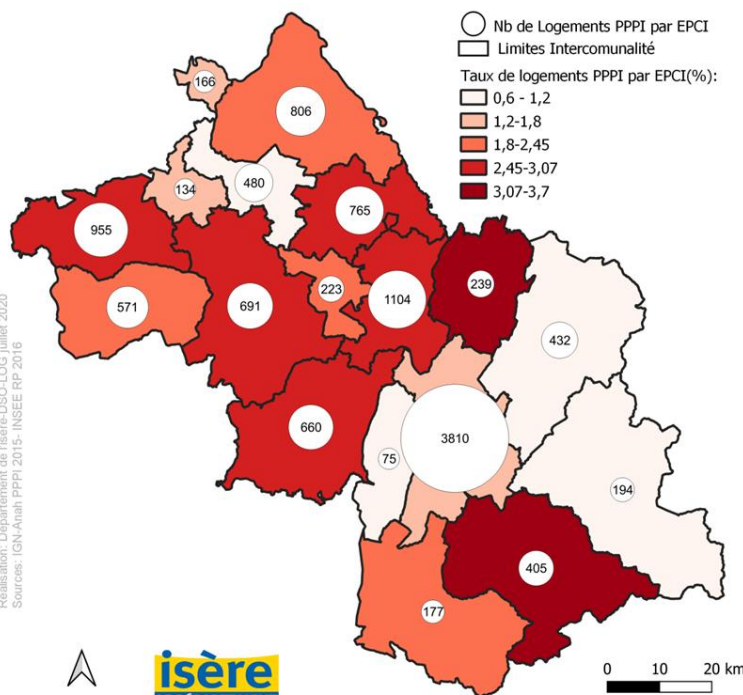
L'évolution du nombre de logements sociaux en étiquette énergétique E, F et G entre 2016-2018 appuie ce constat puisque s'ils ont augmenté de 1,1% à l'échelle iséroise, ils ont toutefois diminué de près de 5% à l'échelle de la Métropole grenobloise et de 1% au niveau du Pays voironnais. La réforme du DPE qui est en cours va probablement impacter ces constats dans les prochaines années.

¹⁵ Source : Registre des copropriétés, il vise à recenser les copropriétés à usage d'habitat. Il permet de procéder en ligne à l'immatriculation d'une copropriété par son représentant légal ou par un notaire, et d'accéder à un annuaire et à des données statistiques. Données 2018.

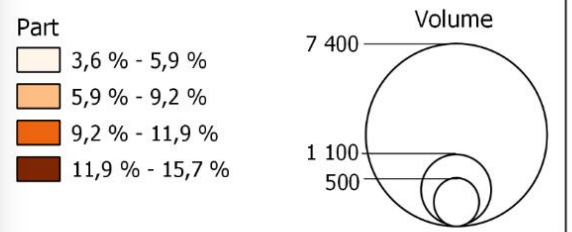
Où sont les résidences principales potentiellement énergivores dans les EPCI en Isère ?



Parc privé potentiellement indigne en Isère



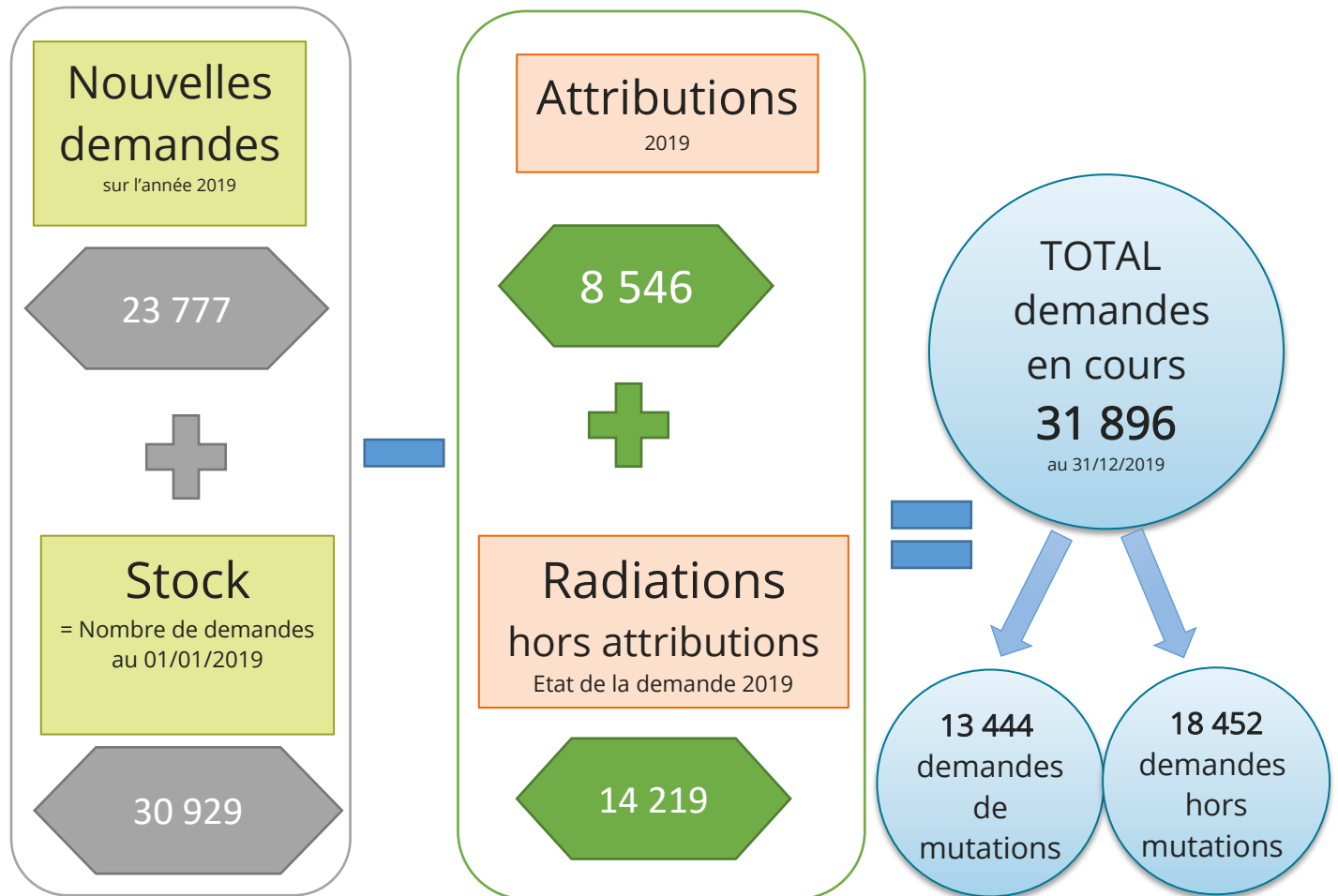
Résidences principales potentiellement énergivores (construction avant 1970, 80m² et plus, combustible fioul/électricité)



Sources : BD-TOPO® IGN, INSEE recensement de la population 2016 (fichiers-détails)
L'Agence d'urbanisme de la région grenobloise, dsa - 07/20



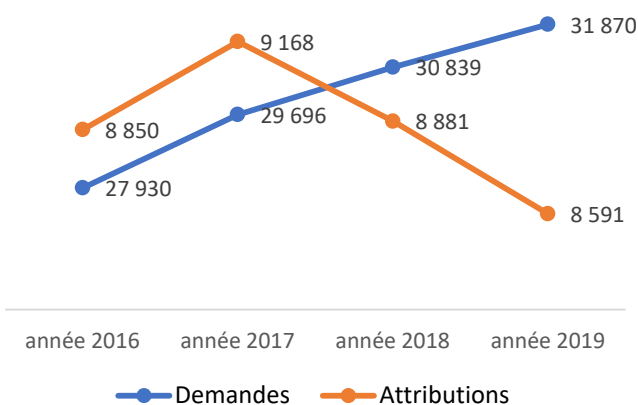
8- Une pression importante sur le parc locatif social dans la plupart des territoires



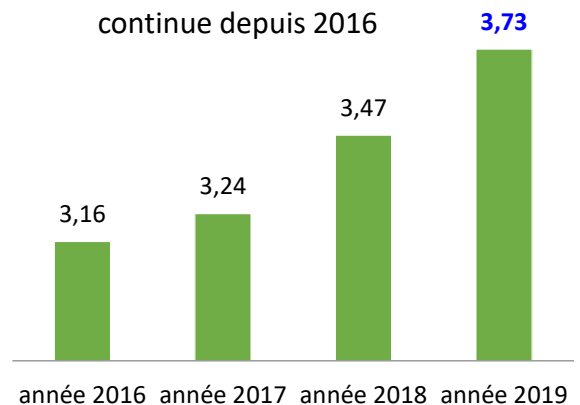
En 2019, 46 % des demandes sont radiées (principalement pour non renouvellement)

Source : SNE au 31/12/2019, ODH CD38, traitements AURG

De plus en plus de demandes, face à une baisse des attributions



Une pression locative en hausse continue depuis 2016



Source : SNE au 31/12/2019, ODH CD38, traitements AURG

La hausse de la demande est continue depuis 2016...

Avec près de 28 000 demandes à fin 2016, celles-ci s'établissent à presque 32 000 demandes fin 2019, soit une augmentation de près de 1000 demandes par an depuis 2016. Cette augmentation de la demande n'est pas une particularité iséroise, en effet le phénomène est général et s'observe à toutes les échelles en France.

Les causes peuvent être de différentes natures :

- Le profil démographique : hausse de la population, flux migratoires, desserrement des ménages...
- Un vieillissement de la population avec des ressources qui se réduisent (retraite, veuvage) qui augmente la demande des plus âgés
- La mise en place du Portail Grand Public et donc la possibilité de la saisie en ligne qui attire de nouveaux profils, plus jeunes notamment. La mise en place d'outils numérique plus rapides et efficaces (prise de rdv en ligne par ex)
- La mise en place de dispositifs qui placent le demandeur au cœur de sa démarche : location active sur le Pays voironnais ou la Métropole grenobloise, le déploiement de l'outil Bienvéo des bailleurs sociaux.
- La production de logements sociaux qui est restée dynamique sur le département
- La paupérisation de la population, la hausse du coût du logement et des charges
- La cherté du marché locatif privé sur certains secteurs qui favoriserait le report des locataires sur le parc social
- Le changement d'image du logement social hors QPV et la qualité du parc HLM, une production plus banalisée en VEFA
- Le climat économique plus fragile et le sentiment de fragilité sociale qui se ressent de plus en plus dans la population
- Une organisation des guichets d'accueil plus structurée et lisible

En 2019, les demandes hors mutation (accès) représentent 58 % des demandes en cours, elles sont en hausse de +7,3 % par rapport à 2017.

Au contraire des attributions qui amorcent une baisse depuis 2017

Depuis 2016, plus de 8 000 attributions sont réalisées chaque année en Isère. Après un pic en 2017 avec 9 168 attributions, le département connaît une tendance légère à la baisse de ses attributions annuelles pour s'établir à 8 591 fin 2019, soit une baisse 577 attributions par rapport à 2017.

Ce qui engendre une augmentation de la pression locative sur le Département

Fin 2019, la pression locative¹⁶ en Isère s'élève à 3.73. Elle est moins élevée que celle de la France (4.82) ou de la région AURA (4.23). La pression est plus forte concernant les demandes de mutations (4.80) contre 3.21 pour les demandes hors mutations (accès), mais toujours inférieure au national (4.45) et à la région (3.63).

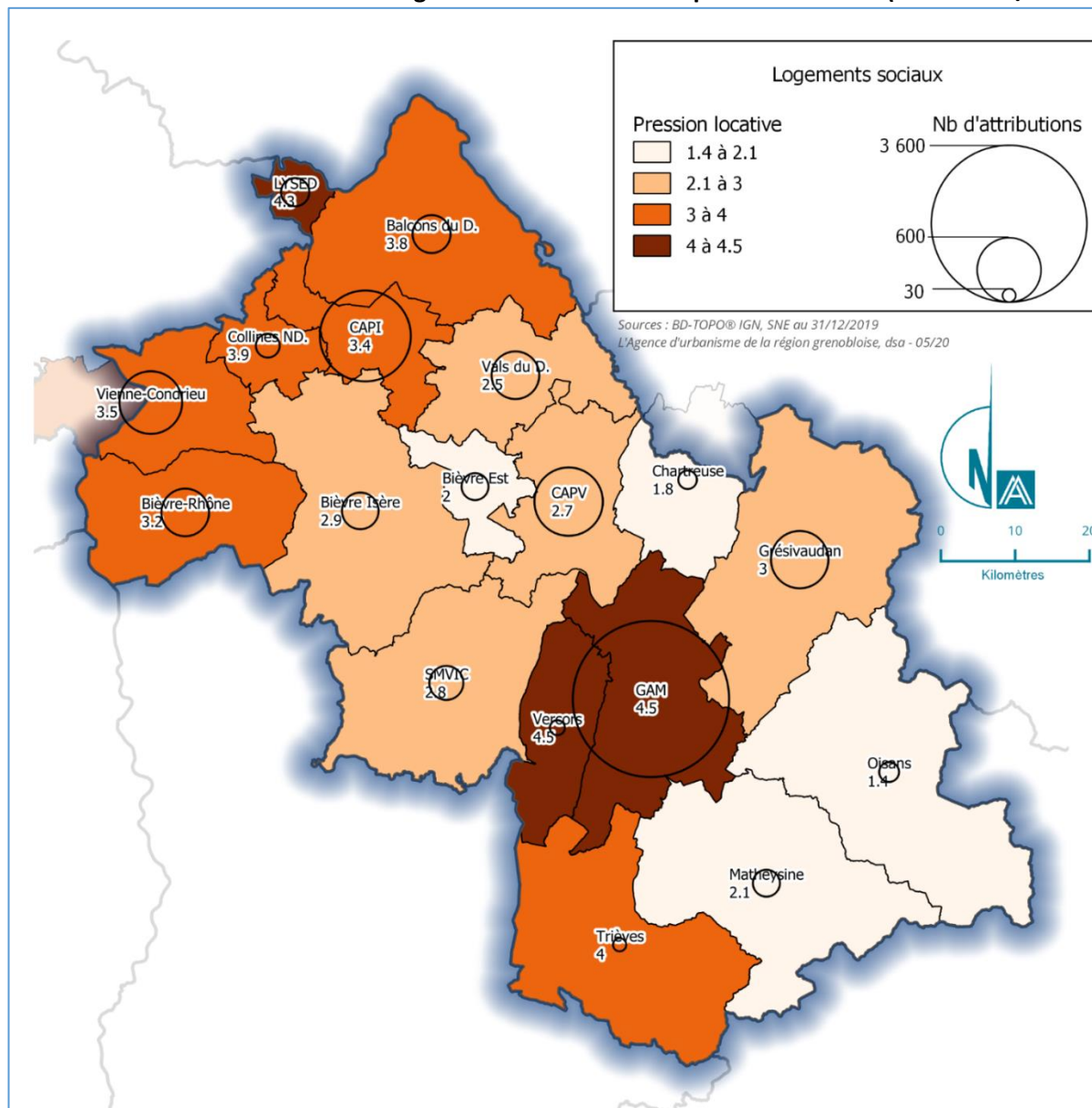
La pression s'accroît sur les territoires depuis 2016, du fait de l'augmentation de la demande et de la stabilité voire baisse des attributions.

Le délai moyen pour obtenir un logement social en Isère est de 11 mois, durée plus basse que la moyenne française (13 mois) et similaire à Rhône Alpes. Mais ce délai peut être très variable d'un territoire à l'autre de **4 à 11 mois** selon les territoires, et 15 mois pour la Métropole grenobloise, délai le plus long pour les EPCI.

Les évolutions depuis 2017 sont limitées. D'une année à l'autre, certains EPCI voient leur durée d'obtention allongée de 2 mois, d'autres sont écourtées. La plus forte augmentation du délai est observée dans le Trièves (+3 mois entre 2017 et 2019).

¹⁶ Pression locative = rapport entre le nombre de demandes de logements sociaux et le nombre d'attributions sur un territoire donné. Si la pression est égale à 1, cela signifie que chaque demandeur se voit attribuer un logement. Plus le chiffre est élevé, plus la pression est forte.

Carte du nombre d'attributions de logements sociaux et de la pression locative (demandes / attributions)



La pression locative, qui mesure le rapport entre les demandes actives et les attributions, montre une tension plus marquée sur certains territoires que sur d'autres.






GAM est le territoire qui recense le plus de demandes, d'attributions, et qui a la pression locative la plus importante : 4,5 demandes pour 1 attribution, quand la pression de l'Isère est de 3,7.

Les territoires du Vercors (4,5) et de LYSED (4,3) sont soumis à une forte pression locative, qui atteint le niveau de GAM. Ces territoires sont attractifs, du fait entre autres de leur proximité des métropoles lyonnaise et grenobloise.

Les territoires du Nord-Isère, sous l'influence de la métropole lyonnaise, connaissent également une pression locative assez élevée (plus de 3 demandes pour 1 attribution).

L'Oisans (1,4) et Cœur de Chartreuse (1,8) sont les territoires qui ont la plus faible pression. Ils sont peu dotés en logements sociaux, et la demande y est peu importante.

Les publics isolés, près d'une demande de logement social sur deux

Chiffres-clés des publics vulnérables	Demandes	Attributions	Pression	Délai d'attente moyen	Part dans l'ensemble des demandeurs
 Isolés	14 230	3 015	4,7	17 mois	45%
 Familles monoparentales	7 199	2 567	2,8	15 mois	23%
 Travailleurs précaires	4 309	1 267	3,4	16 mois	14%
 Logés précaires	1 986	769	2,6	14 mois	6%
 Hébergés par une structure	1 717	507	3,4	22 mois	5%

Source : SNE au 31/12/2019, ODH CD38, traitements AURG

Définitions des « publics dits vulnérables » :

- **Isolés** : demandeurs sans cotitulaires
- **Familles monoparentales** : demandeurs sans cotitulaires avec au moins 1 personne à charge
- **Travailleurs précaires** : demandeurs en CDD, stage ou intérim
- **Logés précaires** : demandeurs en sous-location ou hébergé à titre temporaire, en camping-caravanning, sans abri ou abri de fortune, dans un squat, logé en habitat mobile et occupants sans titre
- **Hébergés par une structure** : demandeurs hébergés dans un centre départemental de l'enfance et de la famille ou centre maternel, dans une structure d'hébergement, en logement foyer, en résidence sociale ou en pension de famille, dans une résidence d'hébergement à vocation sociale (RHVS)

989 recours DALO-DAHO
reçus par la commission de médiation en 2019 en Isère
En hausse depuis 2008

325 recours hébergement, en hausse depuis 2008

664 recours logement, en baisse depuis 2008

Source : DDCS 38

En 2019, **45% des demandeurs de logement social sont des personnes seules**, si l'on rajoute les familles monoparentales (23 % de la demande), l'ensemble des personnes isolées, avec ou sans enfants à charge, représentent 68% de la demande totale soit 21 400 personnes.

Au-delà la composition des ménages, des facteurs de vulnérabilité peuvent se rajouter : la situation dans l'emploi avec la présence de revenus stables ou non, et la situation dans le logement qu'elle soit pérenne ou temporaire. A partir de ces deux situations, des publics dits « vulnérables » peuvent être identifiés dans le fichier de la demande du SNE (cf. encadré ci-dessus).

Les publics vulnérables sont assez bien pris en compte mais connaissent un délai plus long que les autres : entre 14 et 22 mois selon le type de public, contre 11 mois en moyenne pour l'ensemble des demandeurs (cf. tableau). Les situations sont plus complexes, les bailleurs rencontrent des difficultés à répondre à ces demandes spécifiques, certains demandeurs connaissant des difficultés administratives au regard du droit au séjour.

A l'exception des demandeurs isolés, la pression locative des publics vulnérables est plus faible que la pression locative globale de l'Isère (3.73).

La pression locative départementale est plus élevée pour le public isolé (4,7) que la pression globale (3,7). Les isolés représentent 45% de la demande, mais seulement 28% des attributaires. Cela s'explique car les logements adaptés à leurs besoins (T1-T2) ne représentent que 24% du parc de logements sociaux sur le Département (ce taux monte à 27% pour la métropole). Dès lors, tous les territoires ont une pression locative élevée lorsque le demandeur est une personne seule. Le Vercors comptabilise par exemple 9 demandes pour 1 attribution¹⁷, LYSED comptabilise 6,5, et la Métropole grenobloise 5,6.

Seuls Bièvre Est (2,7) et l'Oisans (2,4) ont une pression moins élevée, mais qui reste importante pour ces territoires.

Les familles monoparentales ont une pression locative moins élevée (2,8) que la pression globale. Les territoires du Trièves (4,6¹⁸), de LYSED (4,6) et Vienne Condrieu (3,4) peinent toutefois à répondre à la demande de ce type de ménage.

Pour les travailleurs précaires, la pression locative départementale est légèrement moins élevée (3,5) que la pression globale (3,7). Les territoires du Vercors (25¹⁹), de Bièvre Isère (5,1) et d'Entre Bièvre et Rhône (4,2), sont ceux où la tension est la plus importante pour ce public.

Des facteurs aggravants liés aux situations face à l'emploi

Seules les familles monoparentales bénéficient plus fréquemment que la moyenne d'un emploi stable, mais elles perçoivent des revenus bien plus faibles que la moyenne. Tous les autres publics vulnérables sont dans des situations professionnelles difficiles (chômage, emploi précaire, etc.).

Des recours DALO-DAHO en hausse en Isère...

Le nombre total de recours (DALO-DAHO), qui avait fortement augmenté jusqu'en 2013 (1 160), puis fortement chuté jusqu'en 2016 (881), a tendance à remonter depuis (989 en 2019).

Depuis un pic de recours logement en 2010 (904), les recours DALO ont diminué (-27 %) atteignant un nombre de 664 en 2019. Les recours hébergement DAHO sont en augmentation (+ 36 % depuis 2014) et ont atteint leur plus fort niveau depuis 2008 (date de création de la COMED de l'Isère) avec 325 recours en 2019.

...et des recours reconnus prioritaires de plus en plus nombreux

Une inflexion forte du dispositif en 2014, où le nombre de recours DALO-DAHO reconnus prioritaires chute : le nombre de relogés a, par conséquent, baissé. Sur la période 2014-2019, le nombre de ménages reconnus prioritaires augmente et de fait le nombre de ménages prioritaires logés ou hébergés croît de nouveau. Les refus de propositions de logement de la part des ménages se raréfient.

¹⁷ La pression locative du Massif du Vercors est élevée, mais elle concerne de petits effectifs : 81 demandeurs isolés pour 9 attributions en 2019

¹⁸ La pression locative du Trièves est élevée, mais elle concerne de petits effectifs : 23 familles monoparentales demandeuses, pour 5 attributions en 2019

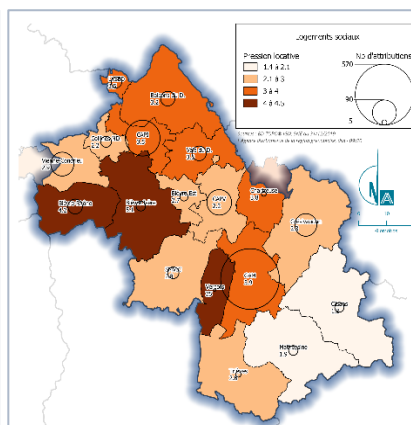
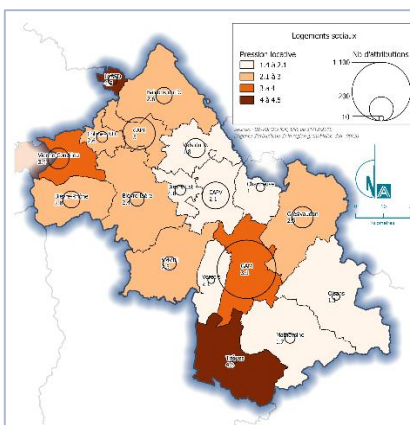
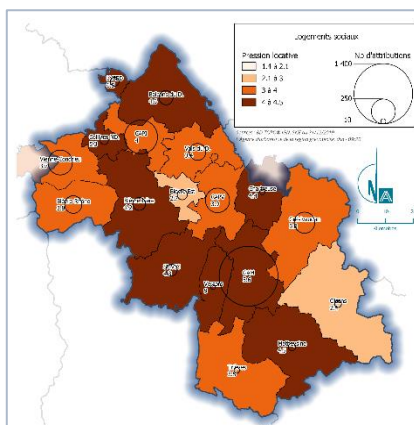
¹⁹ La pression locative du Massif du Vercors semble très importante mais elle concerne de très petits effectifs : 25 demandeurs en situation d'emploi précaire pour 1 seule attribution en 2019

Pression locative selon la typologie du demandeur






Personnes Isolées

Familles monoparentales

Travailleurs précaires



Source : SNE au 31/12/2019, ODH CD38, traitements AURG

Type de publics	Points saillants de la demande	Points saillants des attributions	Approche territoriale
Isolés 	Des demandeurs plus âgés (+ 50 ans) avec des ressources plus élevées (45% ressources >PLAI contre 37%), mais en situation de logement précaire.	Des attributions plus favorables aux jeunes et aux demandeurs en situation de logement précaire mais avec des délais plus longs.	3 plus fortes pressions : Vercors (9), Lyon Saint-Exupéry en Dauphiné (6,5), métropole grenobloise (5,6), contre 4.7 pour l'Isère.
Familles monoparentales 	1/4 de la demande totale, plutôt jeunes (moins de 40 ans) et avec des revenus très faibles (80% ressources <PLAI contre 63%).	Des attributions plus favorables aux demandeurs plutôt jeunes, vivant dans un logement précaire, mais dans des délais plus longs	3 plus fortes pressions : Trièves (4,6), Lyon Saint-Exupéry en Dauphiné (4,6), Vienne Condrieu (3,4) contre 2.8 pour l'Isère.
Travailleurs précaires 	Des demandeurs jeunes et en situation de logement précaire.	Des attributions plus favorables aux demandeurs vivant dans un logement précaire et ayant déclaré un motif prioritaire. ²⁰	3 plus fortes pressions : Vercors (25), Bièvre Isère (5,1), Entre Bièvre et Rhône (4,2) contre 3.4 pour l'Isère. Les plus gros effectifs concernent toutefois la métropole et la CAPI.
Logés précaires 	Des demandeurs souvent isolés et sans emploi stable.	Des attributions plus fréquentes aux familles monoparentales, un public plus « urbain »	2 plus fortes pressions : CAPI (3,0) et Métropole grenobloise (2,6) contre 2.6 pour l'Isère.
Hébergés par une structure 	Des demandeurs jeunes, isolés, très précaires	Des attributions particulièrement longues, un public concentré dans les territoires urbains	Faibles effectifs, concentrés sur la Métropole grenobloise et la CAPI

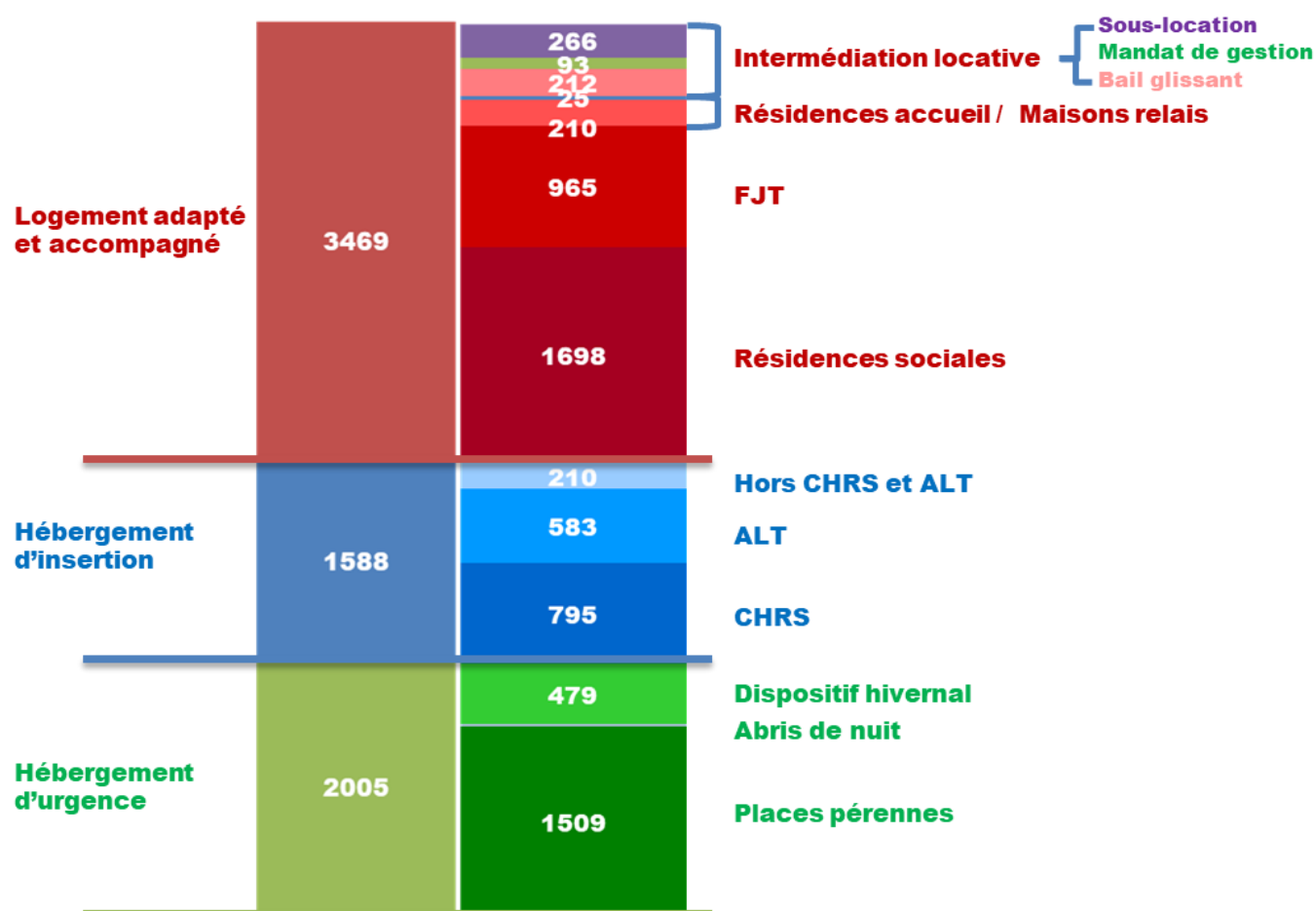
Source : SNE au 31/12/2019, ODH CD38, traitements AURG

²⁰ Motifs dits « prioritaires » au sens statistique, définition différente des publics prioritaires du PALHDI : en procédure d'expulsion, logement non habitable, sans logement propre, victime de violences familiales, logement insalubre, indécents

9- Des besoins d'hébergement en hausse

Une offre d'hébergement d'environ 7 000 places en Isère en 2019, différenciée entre vocation d'urgence, d'insertion et le logement accompagné.

Répartition des places d'hébergement de l'Isère par segment et type d'offre :



Source : SIAO (Traitements CD38 au 9/9/2020 – possibles corrections à apporter)

L'offre d'hébergement décrite ci-dessus est globale : elle comprend l'offre gérée par le SIAO, mais également les places ADOMA et MFI (FJT), qui ne sont pas gérées par le SIAO.

L'hébergement d'urgence, un phénomène essentiellement métropolitain

On compte **1509 places pérennes d'urgence**, parmi lesquelles 184 places d'accueil pour les femmes victimes de violences, 479 places en dispositif hivernal et 17 places en abris de nuit.

Il faut ajouter à l'offre d'urgence, les places en gymnases (dispositif Grand Froid) qui sont ouvertes en fonction des conditions météorologiques. Ces 108 places situées sur l'agglomération n'ont pas été ouvertes en 2019 (hiver clément).

76% des places d'urgence sont localisés dans la Métropole grenobloise pour 88% des demandes, et 80% des ménages demandeurs. Les ménages en demande d'hébergement sur la Métropole grenobloise renouvellent leur demande plus souvent que sur les autres territoires (plus de 9 demandes).

La CAPI (14% des places), Entre Bièvre et Rhône (7% des places) et Vienne Condrieu (4%) viennent compléter cette offre pour le Nord Isère. A noter, la Matheysine compte 50 places pour les femmes victimes de violence.

En 2019, on dénombre 24 624 demandes d'hébergement (1 personne à héberger dont mineurs = une demande), qui concernent plus de 4 000 ménages ou groupes familiaux.

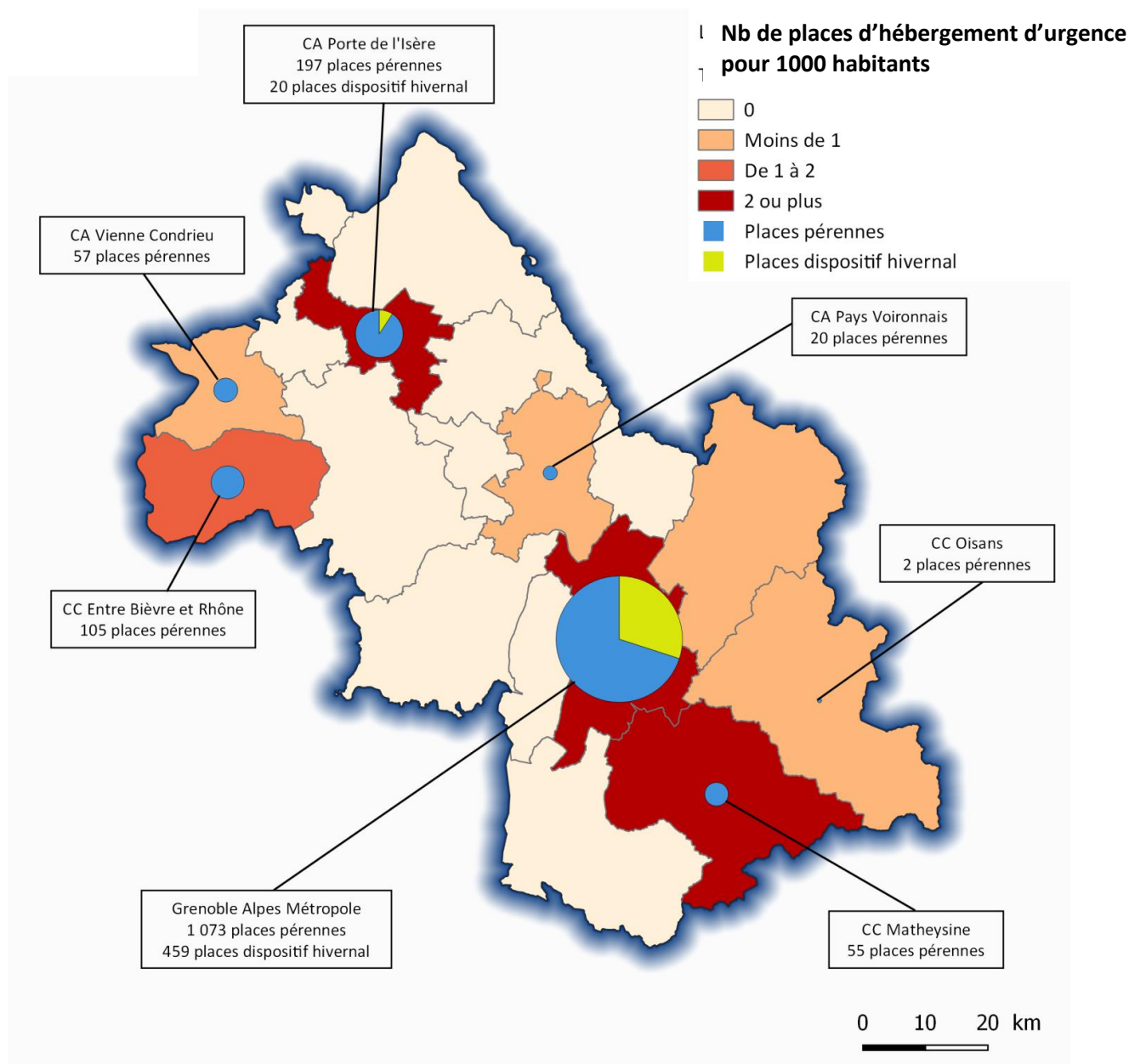
2,15 ménages en demande d'hébergement d'urgence pour une place en moyenne sur le Département, 2,25 sur la Métropole et 3,98 sur le secteur de Vienne Condrieu.

Le taux de réponse favorable est de l'ordre de 8% sur les demandes et de 20% pour les ménages.

Les places pérennes représentent 16% des réponses favorables sur les demandes.

Les motifs de refus sur les demandes sont majoritairement liés à l'absence de places disponibles.

Il conviendra sur ce segment de mesurer l'impact de la demande d'asile, en effet l'arrivée de migrants est en hausse constante et les risques sanitaires et climatiques n'inverseront pas la tendance. Ce phénomène impacte fortement la demande d'asile et l'hébergement d'urgence avec des personnes qui trouvent peu de solutions de sortie (absence de ressources et situation administrative complexe).



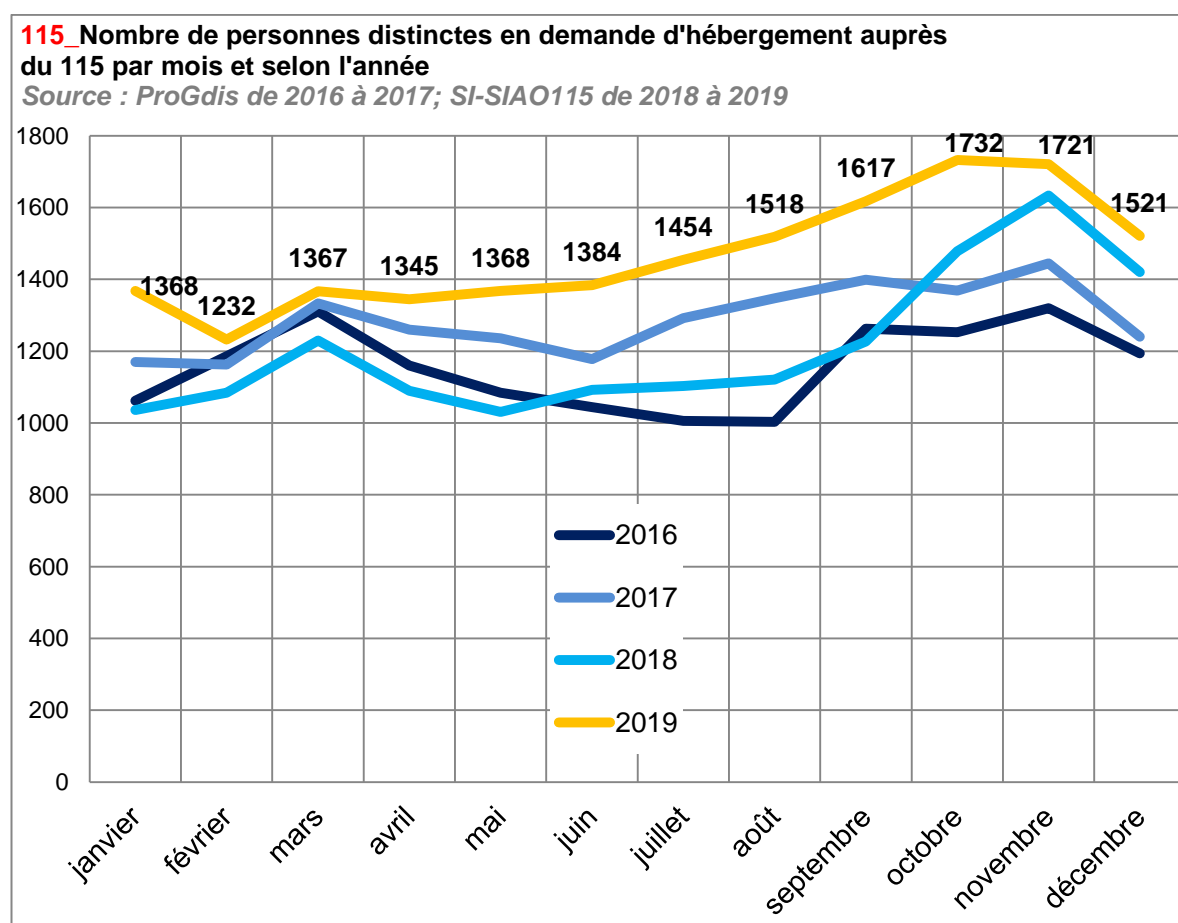
Source : données SIAO - Traitement ODH - Réalisation : Département de l'Isère

Il faut ajouter aux places pérennes et au dispositif hivernal, 17 places en abris de nuit (accueil bénévole) dont 11 sont situées sur le Grésivaudan. Ces places bien que peu nombreuses et n'offrant pas de solution durable contribue de manière significative à la mise à l'abri des demandeurs (elles ont abrité jusqu'à 521 personnes sur le Grésivaudan en 2019).

Une hausse des personnes en demande d'hébergement en 2019

Le nombre des personnes sollicitant le 115 pour obtenir une solution d'hébergement d'urgence a varié entre 1200 et 1700 par mois en 2019. Des personnes appelant plusieurs fois, le 115 reçoit entre 3 000 et 4 500 appels par mois.

On observe généralement deux pics de demandes dans l'année : en mars lors de la fin de la trêve hivernale puis en novembre. Pour l'année 2019, les appels au 115 ont été en augmentation continue jusqu'en novembre, sur des niveaux plus élevés que les années précédentes.



Hébergement d'insertion et logement adapté ou accompagné, l'adéquation offre/besoin en question

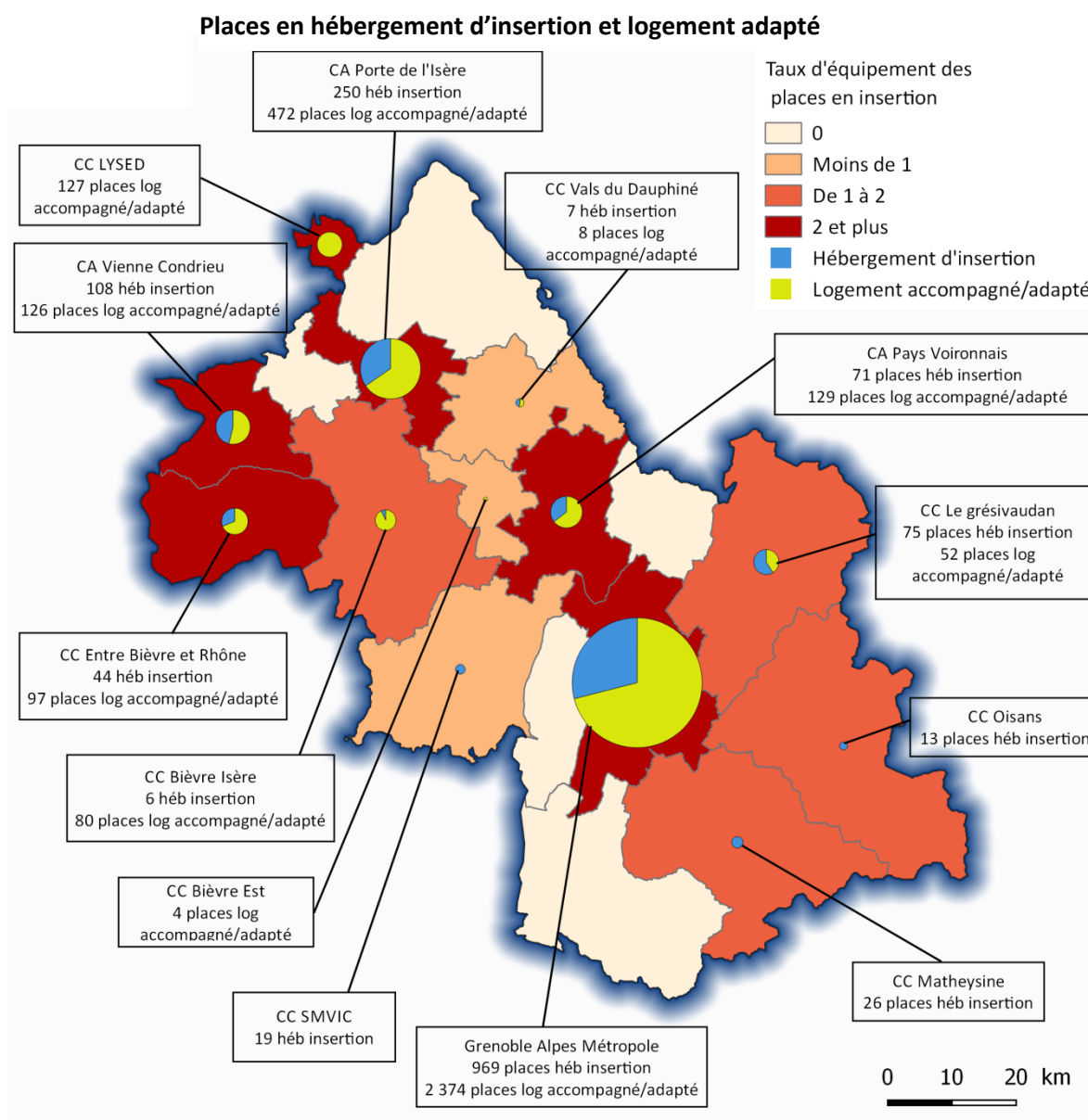
Ce segment représente **5 057 places** dont 1 588 en hébergement d'insertion (31%) et 3 469 en logement adapté ou accompagné.

66% des places du département sont situées sur la Métropole grenobloise, parmi lesquelles la part des hébergements d'insertion est de 28% (plus basse que sur les EPCI dotés d'une offre conséquente).

Le taux d'équipement global de la Métropole grenobloise est de 7,54 places pour 1000 habitants mais avec une part de l'offre en logement adapté ou accompagné plus élevée, en raison d'une forte concentration de places ADOMA / FJT. Toutefois, toutes ces places ne sont pas en gestion SIAO et ne sont donc pas disponibles pour les demandeurs SIAO.

Taux d'équipement des territoires en hébergement d'insertion et en logement adapté / accompagné et segmentation de l'offre

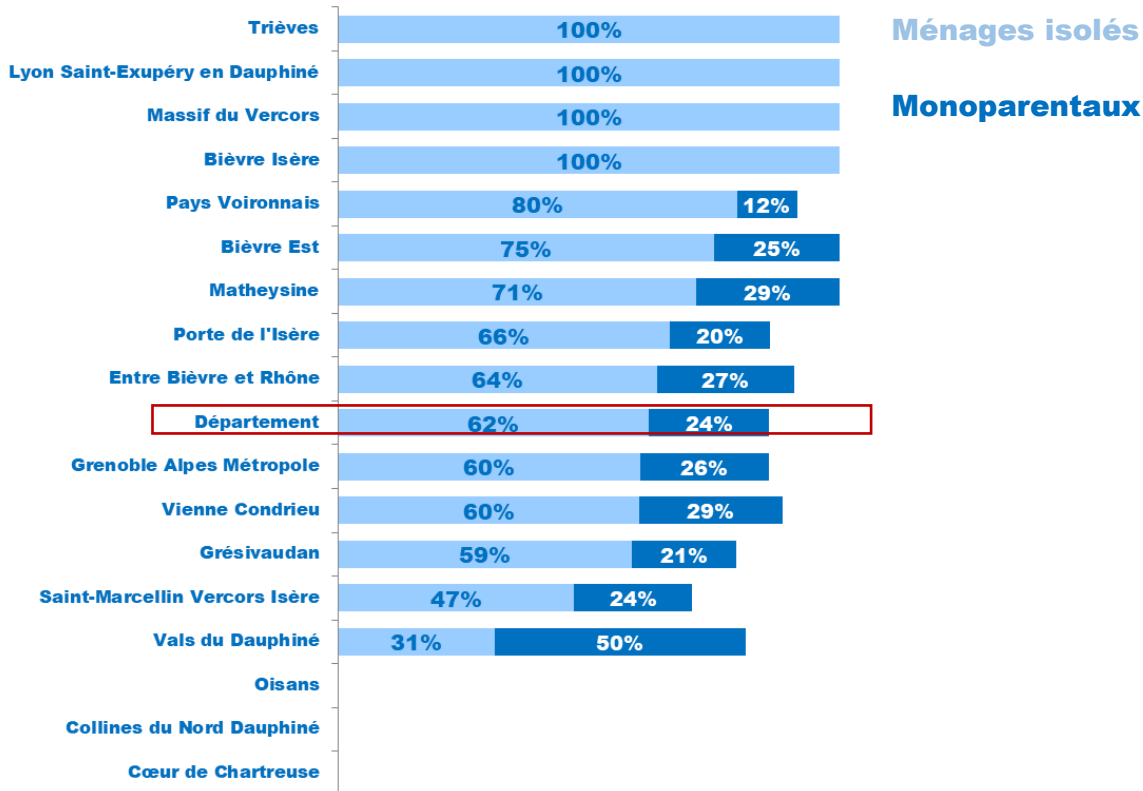
(Nb de places pour 1000 habitants)



Du côté de la demande, on dénombre, hors les demandeurs ADOMA et FJT, **1525 ménages en demande d'hébergement d'insertion en 2019** sur l'ensemble du département dont 66% sur la Métropole. Ils représentent environ 2800 personnes à héberger ou loger sur l'ensemble du département. Ce nombre de ménages concerne le nombre de ménages en demande d'hébergement au SIAO, ainsi que les ménages en demande logement d'abord sur le territoire de la Métropole. La carte ne tient pas compte des places Logement d'abord.

Parmi ces ménages on trouve 62% d'isolés, mais tous les territoires n'ont pas le même profil :

Certains territoires présentent des profils plus variés (Vals du Dauphiné, SMVIC et Grésivaudan) : plus de ménages monoparentaux en Vals du Dauphiné, plus d'autres types de ménages également (couples, couples avec enfants ou groupes familiaux avec ou sans enfants) – non représentés sur le graphique.



Source : SIAO (Traitements CD38 au 9/9/2020 – possibles corrections à apporter)

Les isolés et les monoparentaux représentent la majorité des demandes gérées par le SIAO. Les ménages jeunes (moins de 25 ans) représentent environ 20% de la demande. Vienne Condrieu est assez atypique avec seulement 12%.

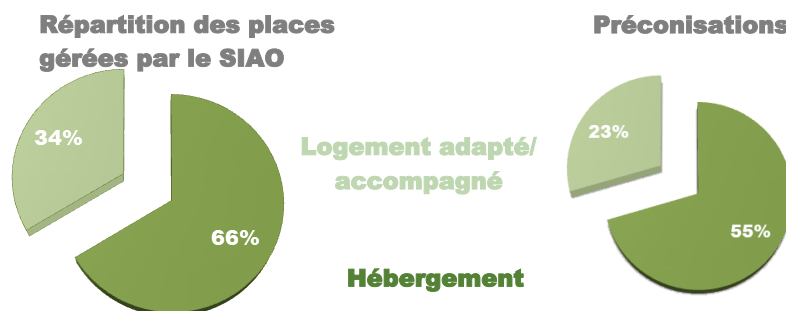
Le montant moyen des ressources mensuelles déclarées est de 901 € à l'échelle du Département, soit des ménages proches du seuil de pauvreté (855 €).

La part des ménages sans ressources est de 26% à l'échelle du Département, relativement homogène sur les territoires où la demande s'exprime (Le Grésivaudan : 7% et SMIVC : 35%, représentent les extrêmes).

L'orientation de ces ménages tient compte de plusieurs éléments :

- Le besoin en accompagnement (plus il est important plus on tendra vers l'hébergement)
- Le niveau des ressources (les ménages sans ressources sont orientés vers du CHRS)
- Le diagnostic social (qui permet de nuancer les 2 éléments précédents)

Comparaison entre structure de l'offre d'hébergement d'insertion et préconisations du SIAO après premier examen du dossier :



Source : SIAO (Traitements CD38 au 9/9/2020 – possibles corrections à apporter)

Plus de places en logement adapté avec une augmentation des orientations avec l'IML, mais des orientations qui montrent des besoins en hébergement encore soutenus (ménages sans ressources, besoins d'un accompagnement renforcé).

Le taux de réponse positive sur l'hébergement d'insertion est d'environ 26%, signe également d'une tension forte : globalement peu de sorties donc peu d'entrées, à noter toutefois que plus de 50 % des sortants d'hébergement sortent vers du logement de droit commun. Ces chiffres ne concernant que l'activité du SIAO, il pourrait être intéressant de mobiliser les chiffres ADOMA et FJT.

Il faut cependant affiner les observations en s'attachant à l'observation des segments hébergement et logement, aux taux de refus notamment des ménages.

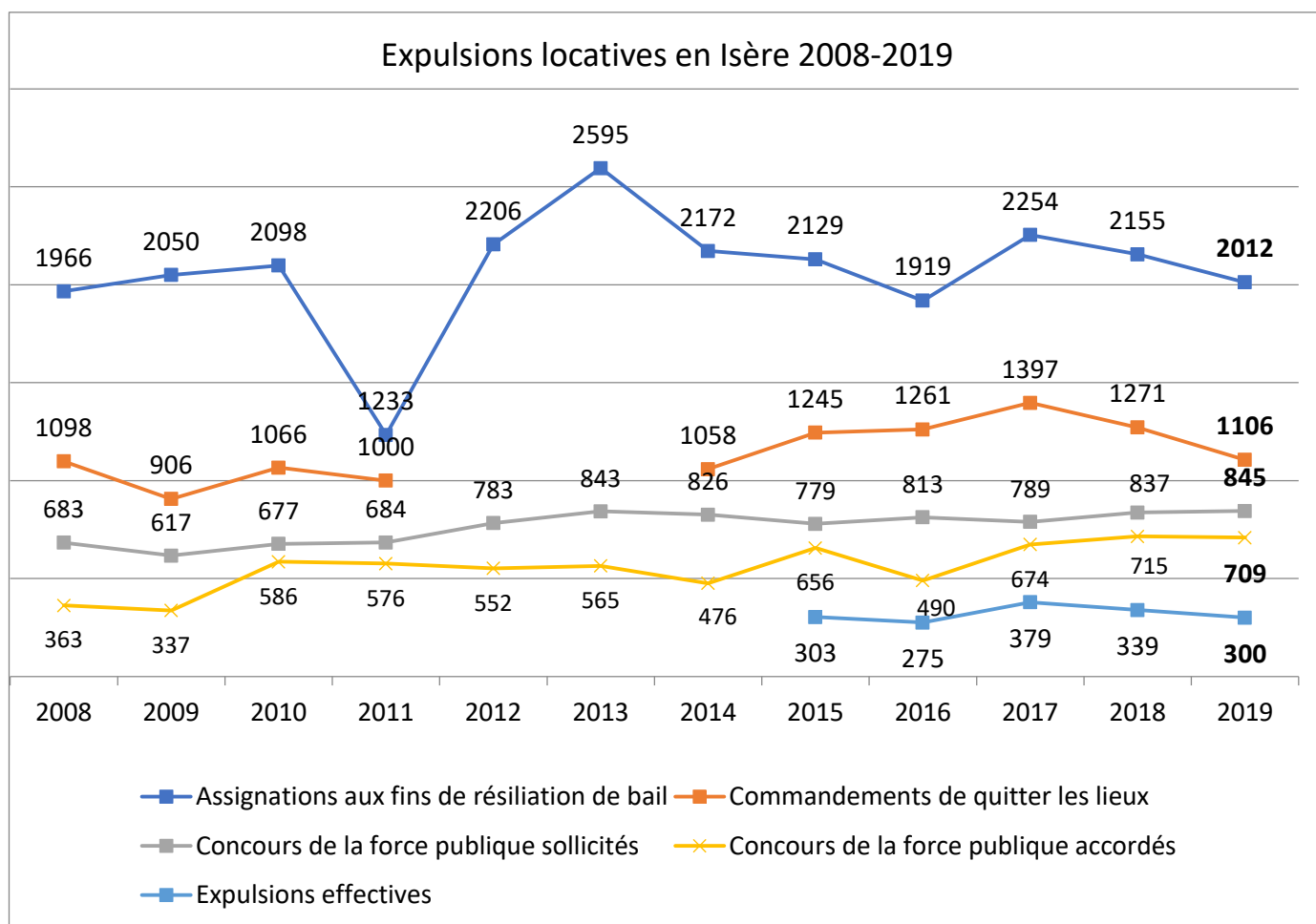
Il faudra également affiner les profils de ménages et les problématiques rencontrées par segment de préconisation à l'échelle des EPCIs avec des apports qualitatifs, en tentant d'évaluer l'offre manquante.

10- Moins d'expulsions depuis 2017, mais un taux d'octroi de la force publique qui augmente

En France, le nombre de décisions de justice prononçant l'expulsion du locataire pour impayé de loyers a augmenté de 80 % depuis le début des années 2000 pour atteindre 126 946 décisions en 2015.

Sur la même période, le nombre total d'expulsions effectivement réalisées avec concours de la force publique est passé de 5 936 à 14 127, ce qui traduit une concentration des interventions après audience, une fois le jugement rendu, dans le traitement de situations d'urgence.

Les répercussions de cette hausse se matérialisent aussi bien d'un point de vue social, par la précarisation croissante d'une part de la population déjà fragilisée, qu'économique, par la mise sous tension des finances des bailleurs et par des coûts conséquents pour les finances publiques qui pourraient être évités en termes de prise en charge d'hébergement et d'indemnisation des bailleurs.



Source : DDCS

En Isère, entre 2017 et 2019, plus de 2000 locataires ont été assignés en justice chaque année à la demande de leur bailleur pour enclencher une résiliation de bail, suite à un impayé de loyer.

Plus d'un sur deux s'est vu délivrer un commandement de quitter les lieux par un huissier, aucune solution d'apurement de la dette n'ayant pu être trouvée.

Certains ménages quittent leur logement d'eux-mêmes avant l'arrivée des forces de l'ordre. Les statistiques ne nous permettent pas d'identifier les solutions de relogement trouvées par ces ménages, on sait que pour un grand

nombre d'entre eux, ces solutions sont très précaires (hébergement par des tiers, errance, marchands de sommeil, habitat indigne etc.).

A la fin de la procédure, plus de 300 expulsions par an ont eu lieu avec le recours à la force publique.

Les commandements de quitter les lieux avaient fortement augmenté entre 2014 et 2017, mais la tendance est aujourd'hui à la baisse : suite à la circulaire interministérielle du 22 mars 2017, le cadre de travail CCAPEX a permis une étude des situations le plus en amont possible pour prévenir l'expulsion.

Par ailleurs, dans le cadre des chantiers de la Charte de la prévention des expulsions, un travail spécifique est mené sur les conditions de mutations dans le parc HLM pour solvabiliser les situations des ménages.

Même si la période récente indique que la situation en Isère est relativement stable jusqu'au stade de la demande du concours de la force publique, le **nombre de situations concernées par l'octroi de ce concours, puis par son exécution, ont augmenté de manière significative** (respectivement de 46 % et de 23 %²¹). Cette évolution est d'autant plus notable que le nombre d'interventions du concours de la force publique, ainsi que le taux d'octroi ont diminué dans la région Auvergne-Rhône-Alpes entre 2016 et 2017.

A noter que l'Isère fait partie, avec le Rhône, des départements où le nombre de situations concernées est le plus élevé dans la région. **En 2017, le département concentrait par rapport au niveau régional 18 % des commandements de quitter les lieux émis par huissier et 30 % des cas de mise en œuvre du concours de la force publique.**

Concernant l'endettement des ménages :

Données 2019 (banque de France)	France	AURA	Isère	Poids Isère dans AURA
Nb situations soumises aux secrétariats des commissions de surendettement	143 080	15 228	2 610	17 %
Nb personnes surendettées (a)	164 098	16 825	2 778	16,5 %
Nb situations pour 100 000 hab (b)	268	232	255	-
Endettement médian, hors immobilier, des ménages surendettés (c)	16 384 €	16 429 €	17 468 €	-

Source : Banque de France

En termes de profil, 47 % des personnes surendettées **vivent en couple**, 58% des personnes endettées **n'ont pas d'enfant à charge**, 52 % des personnes surendettées sont **des femmes**, plus touchées que les hommes entre 25 et 54 ans.

Les constats présentés ici seront à revoir dès 2021 compte tenu de la crise sanitaire du début 2020, avec notamment la probable hausse des impayés de loyers liée à la situation de l'emploi précaire de beaucoup de ménages modestes pendant le confinement, la prolongation de la trêve hivernale jusqu'au 10 juillet 2020 (prolongation de presque 3 mois) et la demande du législateur de cesser les expulsions sans solutions de relogement .

21 L'ensemble des chiffres concernant la procédure d'expulsions locatives sont extraits du logiciel "Exploc", renseigné par les services de l'Etat dans le département.

Ce qu'il faut retenir

Les enjeux repérés à l'issue du diagnostic territorialisé sont multiples.

En matière de pauvreté, l'Isère est un territoire plutôt plus favorisé que la moyenne nationale, ce qui ne doit pas masquer certaines franges de la population et/ou territoires plus en difficulté. Par exemple, les locataires du parc social et les familles monoparentales sont les profils les plus touchés par la pauvreté, devant les jeunes et les personnes isolées. En fonction des territoires, d'autres profils de personnes pauvres peuvent apparaître, comme les personnes âgées.

Concernant l'accès au logement, si le parc social accueille de plus en plus de ménages pauvres, la pression locative sociale augmente malgré des efforts de construction. Du reste, le parc privé loge 60% des ménages sous plafonds PLAI, et l'accession à la propriété est de plus en plus compliquée pour les ménages modestes.

En matière de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, de nombreux ménages modestes occupent aujourd'hui un logement potentiellement indigne ou énergivore. Les dispositifs d'aides à la rénovation départementaux et nationaux, de plus en plus nombreux, concourent à réduire cette problématique.

Concernant la prévention des expulsions, les expulsions effectives sont en baisse en Isère depuis 2017, bien que la demande et l'exécution du concours de la force publique augmentent. Les expulsions semblent moins nombreuses car plus de ménages quittent leur logement avant l'arrivée des forces de l'ordre. Les évolutions réglementaires et le travail engagé au sein de la CCAPEX tendent aussi à étudier les situations le plus en amont possible pour éviter l'expulsion.

Les besoins en hébergement restent importants et l'offre ne parvient pas à répondre à la demande. L'offre et la demande en urgence sont très localisées sur la métropole grenobloise, avec un grand impact de l'asile sur les demandes. Pour l'hébergement d'insertion, il existe un décalage important, la majorité des places sont du logement accompagné/adapté, alors que les préconisations orientent la majorité des ménages vers de l'hébergement d'insertion.

Ces tendances sont plus ou moins prégnantes en fonction des territoires : ceux-ci, en fonction de leurs typologies, de leurs degrés d'attractivité, de leurs spécialisations économiques, des caractéristiques de leur parc de logement, n'ont pas tous les mêmes profils de ménages modestes sur leur territoire, et ne leur offrent pas les mêmes possibilités d'accès et de maintien dans le logement.

Ce diagnostic forme la base du PALHDI et participe à définir ses actions. En effet, il crée une photographie de la situation en Isère en 2020, juste avant le début de la crise sanitaire, qui va entraîner une crise économique et sociale dont la durée et les répercussions sont encore inconnues à ce jour. Ainsi, une fois adopté, le PALHDI pourra mesurer les évolutions à venir et évaluer les effets de cette crise, et notamment veiller à l'émergence probable de nouveaux profils exposés à la pauvreté.

Ce diagnostic doit permettre de mieux cibler les besoins des territoires et ainsi de territorialiser les futures actions du Plan, que ce soit en termes de différenciation des actions ou de graduation de celles-ci. Ce diagnostic continuera d'être enrichi pendant la phase d'élaboration du PALHDI, notamment grâce aux échanges avec les partenaires.

Liste des sigles

AAH	Allocation aux adultes handicapés
ALUR	Loi pour l'Accès au logement et à un urbanisme rénové, 2014
ANAH	Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
APL	Aide personnalisée au logement
ASL	Accompagnement social au logement
AURA	Région Auvergne-Rhône-Alpes
AVDL	Accompagnement vers et dans le logement
CAF	Caisse d'allocations familiales
CCAPEX	Commission de coordination des actions de prévention des expulsions
CCAS	Centre communal d'action sociale
CCH	Code de la construction et de l'habitat
CHRS	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CIA	Convention intercommunale d'attribution
CIL	Conférence intercommunale du logement
DALO	Droit au logement opposable
DPE	Diagnostic de performance énergétique
ELAN	Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, 2018
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunale
FSL	Fonds solidarité logement
IML	Intermédiation locative
LEC	Loi Egalité et Citoyenneté, 2017
LHI	Lutte contre l'habitat indigne
ODH	Observatoire départemental de l'habitat
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
PALHDI	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes Défavorisées en Isère
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLUS	Prêt locatif à usage social
PPGD	Plan partenarial de gestion de la demande
PPPI	Parc privé potentiellement indigne
QPV	Quartier prioritaire de la politique de la ville
RSA	Revenu de solidarité active
SIAO	Système intégré d'accueil et d'orientation
UTOS	Unité territoriale d'observation
VEFA	Vente en l'état futur d'achèvement

Ce diagnostic a été réalisé avec l'appui de l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise



L'essentiel des statistiques sont issues de l'Observatoire départemental de l'habitat (ODH) :



RENSEIGNEMENTS :

Département de l'Isère

Service logement

Annexe Dode 3

15-17 rue du commandant l'Herminier

38000 Grenoble

04 76 00 36 44 – www.isere.fr

Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités

Pôle Hébergement Accompagnement et Logement social

1 rue Joseph Chanrion

Grenoble cedex1

04 57 38 65 38 – www.isere.gouv.fr



**PRÉFET
DE L'ISÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



