



Partenaire de la Fondation Abbé Pierre



LA SITUATION PRÉOCCUPANTE DU MAL-LOGEMENT **en Isère**

Synthèse du rapport

2017-2018



Suzanne Pijoulat

OBSERVATOIRE DE L'HEBERGEMENT ET DU LOGEMENT

Mieux connaître le mal-logement pour mieux le combattre constitue un enjeu majeur. Sa réalité peut, en effet, être masquée quand les Français affichent un haut niveau de satisfaction au regard du logement. Pourtant, la Fondation Abbé Pierre rappelle que 4 millions de personnes souffrent de mal-logement ou d'absence de domicile personnel et qu'outre ces situations les plus graves, 12 millions de personnes sont touchées à des degrés divers par la crise du logement. Un Français sur quatre est ainsi concerné par une situation plus ou moins grave de mal-logement.

Une crise d'une telle ampleur a nécessairement une résonance en Isère. Le mal-logement y est bien présent. C'est l'objectif du rapport élaboré par l'Observatoire de l'Hébergement et du Logement (OHL) que d'en rendre compte à travers ses manifestations les plus violentes : des personnes sont durablement dépourvues de logement, la file d'attente pour accéder à un logement social est toujours aussi longue, le coût du logement pèse de plus en plus lourd dans le budget des ménages les plus modestes pour lesquels l'accès à la propriété se ferme.

Révéler ces situations de mal-logement permet de souligner les difficultés auxquelles doit répondre l'action publique, qu'elle soit conduite par l'Etat ou par les collectivités locales, qui ont désormais des responsabilités majeures en matière d'habitat.



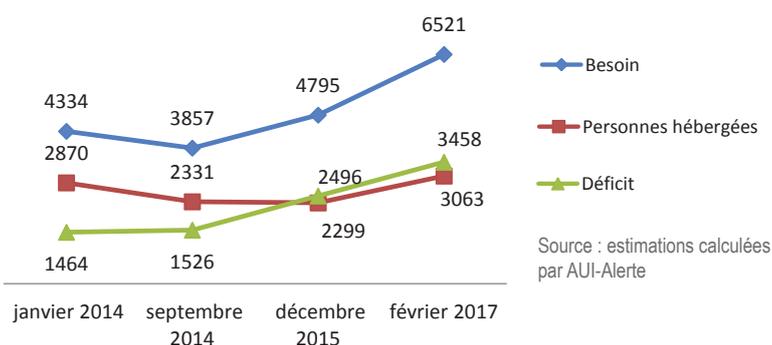
Quand la situation s'aggrave pour les personnes privées de domicile personnel

3 500 personnes, en grande précarité, privées d'hébergement

Sur les **6500 personnes** en grande précarité qui ne disposaient pas de logement personnel en 2016, **3500 personnes** étaient sans solution d'hébergement, et à la recherche d'un toit (source : AUI-Alerte).

≈ **6500** personnes en besoin
≈ **3500** personnes sans solution

Estimation des besoins, du nombre de personnes hébergées et du déficit constaté entre les besoins et le nombre de personnes hébergées (en nombre de personnes)



Des réponses insuffisantes pour les personnes privées de domicile personnel

4087 ménages sans domicile ont fait une demande d'hébergement d'urgence auprès du « 115 » en 2016, mais seulement **931 ménages** (23%) ont bénéficié d'un hébergement, pour quelques jours, ou pour plusieurs mois.

En 2016, sur les **7201 ménages** qui ne disposaient pas de domicile personnel, moins de la moitié a reçu une réponse positive (**3203 ménages** soit 44%).

La privation de logement : une réalité que révèle aussi la demande de logement social.

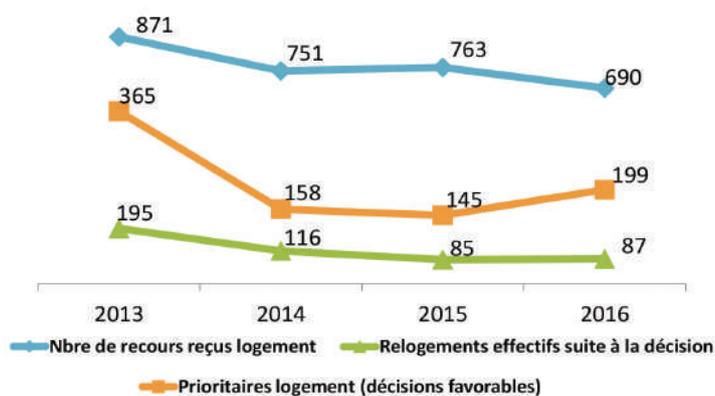
45% des demandeurs de logements sociaux (hors demande de mutation) ne disposent pas de domicile personnel.

Le droit au logement opposable (DALO) joue insuffisamment son rôle

Ces 4 dernières années, **le nombre de recours DALO affiche une baisse de 20%** alors que les ménages les plus pauvres rencontrent de plus en plus de difficultés pour accéder à un logement.

En outre, **en 4 ans, le nombre de ménages relogés présente une baisse de 55%**. En effet, suite à une reconnaissance de ce droit fondamental, **195 ménages** avaient pu être relogés en 2013, pour seulement **87 ménages** en 2016.

Evolution nombre de recours DALO



Source : Bald pour 2012-2015

690 recours DALO déposés | **199** ménages reconnus prioritaires

➔ **Répondre à l'enjeu de connaissance du sans-abrisme par l'amélioration des outils d'observation à l'échelle locale.**

L'orientation des politiques publiques requiert de s'appuyer sur une information pertinente et cohérente à l'échelle locale. Cette exigence de connaissance est encore plus importante quand se met en œuvre la stratégie du «logement d'abord». Pourtant aujourd'hui, il n'existe pas de données fiables et consolidées permettant d'évaluer les personnes dépourvues de domicile personnel.

Un Toit Pour Tous souligne l'importance de l'observation et du développement d'un travail partenarial avec l'ensemble des acteurs institutionnels (Etat, EPCI), professionnels de l'hébergement-logement et des associations.

Quand le logement n'est plus protecteur

Des conditions de vie difficilement supportables

Si le parc de logement s'est incontestablement amélioré depuis soixante ans, le mal-logement s'exprime sous de nombreuses formes : les unes anciennes mais récurrentes (mauvaise qualité des logements, insalubrité et indécence), d'autres plus récentes (copropriétés dégradées, passoires thermiques). Des milliers de ménages sont ainsi confrontés à de difficiles conditions de vie.

220 109 logements construits avant 1970.
Plus de **40%** du parc isérois.

Les logements construits avant 1975, date de la première loi thermique sont souvent considérés comme des passoires thermiques.

Plus de **85 000** ménages isérois en situation de vulnérabilité énergétique
(17% des ménages isérois)

12 103 logements potentiellement indignes
(2,3% des résidences principales)

Des mauvaises conditions d'habitat invisibles : le phénomène de surpeuplement en hausse

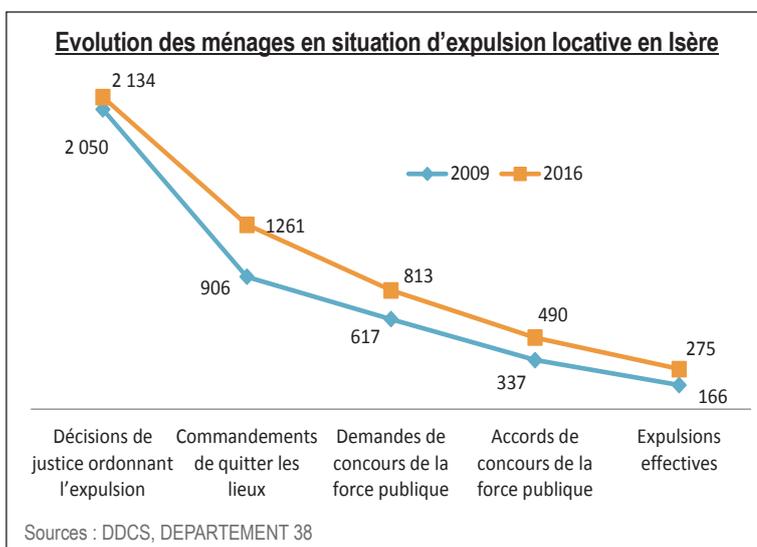
Le surpeuplement est une problématique peu visible. Selon le dernier rapport de la Fondation Abbé Pierre, plus de 7,6 millions de personnes vivent en surnombre dans leur logement, et 934 000 autres sont en situation de surpeuplement « accentué ». **En Isère, si l'on ne connaît pas le nombre de personnes en situation de surpeuplement au sens de l'Insee, 3036 logements sont identifiés comme étant en sur occupation lourde**, c'est-à-dire qu'une personne dispose de moins de 9 m² pour vivre. L'agglomération grenobloise concentre la majorité du phénomène en Isère avec 1599 logements, soit 53% des situations.

Selon Manuel Domergue, directeur des études de la Fondation Abbé-Pierre « on ne mesure pas assez les coûts sociaux du surpeuplement pour la collectivité en termes d'échec scolaire, de risques de santé – asthme, allergies, incendies, saturnisme – de conflits dans la famille même, avec le voisinage, le propriétaire ».

De l'impayé à l'expulsion : le basculement dans la précarité

Quand les loyers augmentent plus vite que les revenus, se maintenir dans son logement devient plus difficile. A cela s'ajoute l'instabilité des ressources liée non seulement à la précarisation de l'emploi mais aussi à l'éclatement de la cellule familiale. Pour certains ménages, une situation d'impayé peut conduire, dans les cas les plus extrêmes, à l'expulsion du domicile.

En 2016, sur les 2 134 ménages concernés par une décision de justice, 275 expulsions effectives ont eu lieu. **Entre 2009 et 2016, le nombre de ménages concernés par une décision de justice ordonnant l'expulsion a augmenté de 4%, alors que le nombre d'expulsions effectives, quant à lui, affiche une augmentation de 66%.**



Ce constat interroge sur les mesures de prévention en amont, le taux d'expulsion étant passé de 8,1% en 2009 à 12,9% en 2016 (en 2015, il s'élevait à 14,2%). A ce jour, les expulsions locatives révèlent l'échec de politiques de prévention. Se maintenir dans un logement est aussi important que d'y accéder et les mesures d'accompagnement doivent être renforcées pour éviter un retour à la case départ.

2134 décisions de justice ordonnant l'expulsion
275 expulsions effectives

➔ **Eviter les expulsions par une gestion locative adaptée aux besoins des ménages : un enjeu que relève Territoires AIVS®**

Agence Immobilière à Vocation Sociale, elle a l'ambition d'apporter une réponse aux personnes en difficulté pour accéder à un logement et s'y maintenir. Elle développe une gestion locative adaptée (GLA) en garantissant une sécurisation des propriétaires (contacts réguliers, sécurisation contre les loyers impayés, assistance à la maîtrise d'ouvrage...) et en accompagnant de manière flexible et souple les locataires dans l'utilisation de leur logement (suivi personnalisé relatif aux impayés, aide à l'installation, maîtrise de l'énergie, médiation dans les troubles de voisinage...).

Quand les politiques publiques ne produisent pas suffisamment de logements abordables

Les aides personnelles ne suffisent plus pour assurer la solvabilisation des ménages

Pour les ménages les plus modestes (les 25% les plus pauvres), habiter le parc privé représente un effort financier considérable quand la valeur moyenne du loyer se situe autour de 11€/m² par mois en Isère. La dépense logement représente 33% du revenu d'un couple sans enfant, et 52% pour une famille monoparentale. Elle n'est que partiellement couverte par les aides personnelles au logement qui ne prennent en compte qu'une partie du loyer réellement pratiqué et des charges.

Indispensables pour réduire le poids du logement dans le budget des ménages, les aides personnelles régulièrement rognées par les gouvernements successifs, ne suffisent pas à compenser la hausse des prix de l'immobilier, des loyers et des charges pour de nombreux ménages.

Une production nouvelle insuffisante pour rattraper le retard par rapport aux besoins

Après la crise de 2008, le nombre de logements financés a augmenté jusqu'à 2013, depuis on observe une baisse, pour atteindre en 2016, 2176 logements neufs alors que la demande en logement social ne cesse d'augmenter, avec 27 930 demandes. En outre la part de logements très sociaux « PLAI », ne représente que 24% de la production nouvelle (soit 517 logements et en baisse de 17% entre 2013 et 2016).

Un parc social insuffisant en nombre et décalé par rapport à la demande

En 2015, le parc social isérois était composé de 85 920 logements, alors que le nombre de ménages très modestes (sous plafonds PLAI) s'élevait à 118 300 ménages.

Le parc social présente plusieurs niveaux de loyers, ils sont inférieurs à 7 €/m² pour 83% des logements, mais l'offre très sociale, avec un loyer inférieur à 5,5€/m², ne n'élève qu'à 34% du parc social (soit environ 29 000 logements à comparer aux 118 300 ménages qui pourraient y prétendre).

118 300
ménages
en dessous des
plafonds PLAI
(≈ 930 euros par mois)

85 920
logements sociaux
dont **34%** de
logements très
sociaux
(< 5,5 euros le m²)

Des communes de l'Isère qui ne respectent pas leurs obligations imposées par la loi SRU

La loi SRU, impose un quota de logements sociaux de 20 % ou 25 % à certaines communes. **En 2017, un déficit de 10 550 logements sociaux, concernant 29 communes iséroises a été constaté**, et sept ont fait l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet. Elles sont donc soumises à des sanctions.

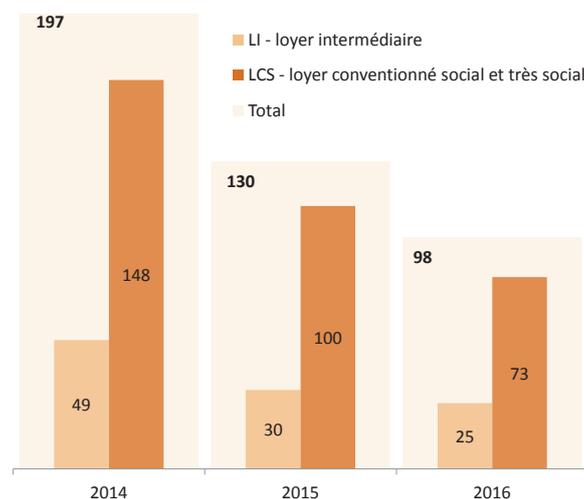
Mobiliser davantage le parc privé pour répondre aux ménages les plus modestes

Parce que la production neuve ne pourra pas, à elle seule, répondre à l'ampleur des besoins, le parc existant doit pouvoir être également mobilisé pour favoriser l'accès au logement des ménages pauvres et modestes.

Des aides et avantages fiscaux accordés par l'État aux propriétaires bailleurs, qui s'engagent à louer le logement à des ménages modestes et à pratiquer des niveaux de loyers inférieurs au marché pendant 6 à 12 ans. En Isère, en 2016, seulement 98 logements ont été ainsi mobilisés.

Leur nombre a baissé de 50% entre 2014 et 2016. Ce qui n'est pas une bonne nouvelle quand se met en œuvre le logement d'abord, puisque la mobilisation du parc privé à des fins sociales devraient en constituer une dimension essentielle.

Evolution du nombre de conventionnements Anah en Isère entre 2014 et 2016



Sources : Anah

Le « logement d'abord » comme réponse au mal-logement ?

Le « logement d'abord » est une ambition qui postule que le logement est la condition d'une insertion réussie pour les personnes en difficulté. L'accès à un logement n'apparaît plus comme le terme d'un parcours « en escalier » recourant à différentes formes d'hébergement ou de logement temporaire. Il représente ainsi une approche intéressante pour répondre au mal-logement.

Suite à l'appel à manifestation d'intérêt lancé par le gouvernement, la candidature de la Métropole grenobloise a été retenue, en avril 2018, pour un être un territoire d'accélération de la mise en œuvre du « logement d'abord ». Un Toit Pour Tous, qui défend depuis plusieurs années, la philosophie du « logement d'abord », souhaite la réussite de cette politique ambitieuse. Pour cela, plusieurs conditions doivent être remplies localement.

➔ Une amélioration indispensable de la connaissance des personnes sans domicile personnel

La connaissance des publics privés de domicile personnel est insuffisante tant à l'échelle nationale, que locale. Une méthodologie, s'appuyant sur les quelques données statistiques disponibles localement ainsi que sur l'expertise des acteurs proches de ces publics, mériterait d'être développée afin de disposer d'une estimation fiable du nombre de personnes privées de domicile et de fixer ainsi des objectifs d'amélioration de leur situation.

➔ Le développement d'une offre de logements abordables aux ménages les plus modestes

L'offre de logement abordable est déterminante pour que le « logement d'abord » réussisse. Face à une pénurie de logements abordables, des solutions peuvent être trouvées au sein du parc social ou du parc privé par :

- **une augmentation de la production de logements très sociaux dit PLAI,**
- **la mobilisation du parc privé à des fins sociales.**

La mobilisation du parc privé, telle que la pratique l'agence Territoire AIVS® d'Un Toit Pour Tous, présente de nombreux atouts, au regard non seulement du gisement mobilisable mais aussi par l'absence d'obstacles que peuvent rencontrer les opérations nouvelles de construction tels que les problématiques liées au foncier.

➔ Un nécessaire renversement de logique de l'accompagnement

Le « logement d'abord » passe par l'**abandon des préjugés sur la « capacité à habiter »** des personnes sans domicile. L'accompagnement peut se faire par une équipe qui va vers la personne, à son domicile ou dans le lieu de son choix. Une grande flexibilité est adoptée face aux besoins, aux cycles de vie, aux échecs ou aux succès aussi longtemps que nécessaire. Pour certaines personnes, le recours à un accompagnement spécifique n'est pas nécessaire.

➔ Un système d'attribution en faveur des ménages plus lisible et transparent

Il existe aujourd'hui une multiplicité d'instances d'attribution d'hébergement et de logement en faveur des ménages les plus modestes. Ces instances qui fonctionnent de manière séparée devront être rapprochées. Elles devront aussi être en capacité de définir et prescrire le type d'accompagnement à mettre en place pour que l'accès au logement se fasse dans de bonnes conditions sans passer par la « case » hébergement.

Le « logement d'abord » nécessite des investissements publics de départ pour financer :

- ➔ **des logements abordables**, en particulier par la captation de logements dans le parc privé, principal gisement mobilisable rapidement,
- ➔ **des baisses de loyer ciblées dans le parc social,**
- ➔ **un accompagnement adapté flexible et souple,**
- ➔ **la transformation d'hébergements en logements**, en maintenant une offre d'hébergement spécifique pour s'adapter aux besoins : urgence, mise à l'abri temporaire, violence et ruptures familiales.

Cet investissement permettra non seulement de réduire le sans-abrisme mais aussi de limiter dans un second temps les coûts économiques et sociaux du mal-logement.

LA MISE EN ŒUVRE DU « LOGEMENT D'ABORD » DANS L'AGGLOMÉRATION GRENOBLOISE EST LANCÉE

Lors de la présentation du rapport sur l'état du mal-logement en Isère le 3 avril dernier à Eybens, Christophe Ferrari, Président de la Métro, a annoncé que la candidature de l'agglomération comme « territoire d'accélération » de la politique du logement d'abord avait été retenue avec celles de vingt-quatre autres territoires.

Depuis cette date, les choses ont avancé et les services de Grenoble Alpes Métropole ont préparé un programme de 16 actions qui déclinent les grandes thématiques du logement d'abord dans l'agglomération : le développement de l'offre de logement condition essentielle à la réussite du projet, la constitution d'une plateforme d'accompagnement social pour instaurer trois niveaux d'accompagnement des ménages en fonction des difficultés rencontrées pour accéder à un logement, l'instauration d'un travail partenarial pour mettre en œuvre le projet, la formation des acteurs à la problématique du logement d'abord ainsi que l'observation et l'évaluation du processus.

Ce programme a été présenté à la DIHAL (Direction Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement) en charge du pilotage de cette politique pour l'Etat et sa mise en œuvre sera engagée dès 2018.

Parmi les actions retenues, plusieurs concernent directement un Toit pour Tous. Le développement de l'offre dans le parc privé a été renforcé par rapport aux objectifs inscrits dans le programme local de l'habitat (PLH). Le parc privé doit ainsi fournir le tiers des 1 600 logements que la Métro a prévu de mobiliser en 5 ans.

La constitution d'un fonds de garantie pour les propriétaires privés confiant leur logement en gestion constitue une autre action comme le soutien à la gestion locative adaptée (GLA). Des moyens accrus seront ainsi apportés au développement de ces actions et un Toit pour Tous s'en félicite.

A SUIVRE ...



De gauche à droite : Manuel Domergue, directeur des études de la Fondation Abbé Pierre, Frédéric Cesbron, directeur d'Un Toit Pour Tous, Christine Garnier, vice-présidente déléguée à l'habitat, au logement et à la politique foncière à la Métropole, Jean-François Lapière, animateur.



Partenaire de la Fondation Abbé Pierre

Synthèse du rapport mal-logement en Isère 2017-2018

Pour en savoir plus, vous pouvez vous procurer le **Rapport mal-logement en Isère 2018** :

- sous format numérique sur le site d'Un Toit pour Tous, rubrique :
S'informer et comprendre -> Publications de l'Observatoire
- sous format papier dans nos locaux d'Un Toit Pour Tous

Retrouvez également le **Rapport mal-logement en France 2018** de la Fondation Abbé Pierre, format papier, dans nos locaux aux horaires d'accueil.



Être humain !



Réalisé grâce au soutien de la Fondation Abbé Pierre et de Grenoble Alpes Métropole

Observatoire de
l'Hébergement et du Logement
17B avenue Salvador Allende
38130 Echirolles
Tél. 04 76 22 66 05
a.ghiouane@untoitpourtous.org

Un Toit Pour Tous
17B avenue Salvador Allende
38130 Echirolles
Tél. 04 76 09 26 56
www.untoitpourtous.org