



Fondation  
Abbé Pierre  
pour le logement  
des défavorisés

# L'état du mal-logement en Isère

**2015 - 2016**



Partenaire de la Fondation Abbé Pierre

OBSERVATOIRE DE L'HEBERGEMENT ET DU LOGEMENT

Ce tableau de bord a été réalisé par l'Observatoire de l'Hébergement et du Logement

Rédaction : Yolande Encinas, Emilie Fruchard, Frédéric Cesbron

Comité de rédaction : René Ballain, Georges Douillet, Bernard Duru, Marcel Faure,

Mise en page et publication : Anne Rabillard, Anne-Laure Navarro

Impression : Vigny-Musset Repro

**Avec le soutien du Conseil départemental de l'Isère, de la ville de Grenoble  
et de la Fondation Abbé Pierre.**

# Préface

Le 21<sup>ème</sup> rapport de la Fondation Abbé Pierre sur l'état du mal-logement en France a été rendu public le 28 janvier 2016. Comme tous les ans, Un Toit Pour Tous, partenaire de la Fondation Abbé Pierre, relaie localement la situation du mal-logement dans le département de l'Isère.

« Trois Français sur quatre jugent leur pays inégalitaire et même très inégalitaire<sup>1</sup> pour plus d'un quart d'entre eux (28 %). De fait, 76 % des personnes interrogées estiment qu'il est difficile de trouver la place souhaitée ou méritée au sein de la société française. Si l'inégalité face à l'emploi est jugée par 61 % des personnes interrogées comme la plus grave — devant l'accès aux soins (58 %) —, le logement apparaît comme la troisième inégalité la plus grave (51 %) et la deuxième la plus répandue (58 %) ». Ainsi commence le rapport national.

Qu'en est-il en Isère ? Combien de personnes sont aujourd'hui en attente d'une solution de logement ou d'hébergement ? Comment la situation évolue-t-elle ? Autant de questions auxquelles nous allons tenter d'apporter des éclairages.

Le mal-logement a de nombreuses facettes, comme le souligne le rapport de la Fondation Abbé Pierre : l'humidité des logements et leur insalubrité, des taux d'effort insoutenables, l'apparition de bidonvilles à Grenoble et sa périphérie, des durées d'attente importantes pour un logement social, un numéro d'appel d'urgence (le 115) qui ne répond pas à une demande croissante d'hébergement, un nombre en baisse de constructions de logement social, des loyers qui restent trop élevés... C'est bien dans toutes ces dimensions que s'appréhende le mal logement.

Le tableau de bord que nous vous présentons permet par l'analyse des chiffres de mettre en évidence les efforts à faire dans tous ces domaines. Il présente aussi quelques-unes des initiatives engagées par Un Toit Pour Tous pour lutter contre les différentes dimensions du mal-logement.

Il faut le répéter : ne pas avoir de logement ni d'hébergement est un facteur aggravant de la précarité. Ne pas avoir de « toit » a des répercussions sur la santé physique et mentale, la scolarisation des enfants. Cela peut aussi entraîner des troubles de l'ordre public et de l'insécurité. Le démantèlement des camps illicites et des squats durant l'année 2015 est à bien des égards une réponse inadaptée à ces phénomènes, qui ne font alors que se déplacer et se reproduire un peu plus loin.

Les 12-14 d'Un Toit Pour Tous<sup>2</sup> ont abordé ces thèmes tout au long de l'année.

Mais rien n'est impossible.

Cette année, nous avons vu naître un élan de solidarité citoyenne suite à l'annonce de l'arrivée des migrants et des réfugiés fuyant la guerre. L'image du petit Aylan, retrouvé mort sur une plage de Bodrum en Turquie, a déclenché une prise de conscience humanitaire. Elle dit l'horreur et a provoqué un mouvement d'entraide et de solidarité : des collectifs citoyens se sont formés, ils ont pris des contacts avec des associations professionnelles, ensemble ils réfléchissent et proposent des services en direction des réfugiés.

Cependant les réfugiés tardent à arriver. Aucun actuellement à Grenoble sur la centaine attendue<sup>3</sup>, alors que plus de 2500 personnes sont « à la rue ». Les réflexions se poursuivent, des initiatives associatives ou caritatives voient le jour.

Ce rapport met aussi en évidence l'existence d'expérimentations menées par Un Toit Pour Tous avec divers partenaires, solutions « alternatives » ou « d'attente » pour mettre à l'abri des personnes en errance ou mal-logées dans un contexte difficile.

Mais ce formidable élan pour répondre aux personnes mal logées ou sans logement ne saurait se passer de l'aide de la puissance publique.

2015 a été marquée par des nombreuses sollicitations auprès de la préfecture de l'Isère et de la Métropole pour trouver des solutions. Nous espérons que 2016 nous apportera l'écoute et les aides que nous attendons.

Je conclurai avec l'Abbé Pierre : *« C'est quand chacun de nous attend que l'autre commence qu'il ne se passe rien. »*

**Andrée Demon, présidente d'Un Toit Pour Tous**

1 sondage TNS Sofres - octobre 2015

2 Les 12/14 d'UTPT sont ouverts à tous et ont lieu tous les 2<sup>ème</sup> mardi du mois. [www.untoitpourtous.org](http://www.untoitpourtous.org)

3 Un peu moins d'une centaine pour la France sur les 30 000 annoncés sur 2 an

**Page 7**

1<sup>ère</sup> dimension du mal-logement

**ABSENCE DE DOMICILE PERSONNEL**

**Page 17**

2<sup>ème</sup> dimension du mal-logement

**LES DIFFICULTES D'ACCES AU LOGEMENT**

**Page 25**

3<sup>ème</sup> dimension du mal-logement

**LES MAUVAISES CONDITIONS D'HABITAT**

**Page 29**

4<sup>ème</sup> dimension du mal-logement

**LES DIFFICULTES DE MAINTIEN**

**Page 35**

5<sup>ème</sup> dimension du mal-logement

**L'INEGALITE DES PARCOURS RESIDENTIELS**

# Introduction

Un Toit Pour Tous publie son nouveau rapport sur l'état du mal-logement en Isère. Il prolonge et actualise pour notre département le tableau de bord du mal-logement élaboré par la Fondation Abbé Pierre et présenté à la fin du mois de janvier. Il en reprend la trame qui permet de rendre compte des différentes manifestations du mal-logement en se situant du côté des personnes et des familles confrontées à ces situations.

Ce rapport s'appuie notamment sur les données statistiques et administratives disponibles, mais il mobilise aussi des données originales produites par les acteurs de l'hébergement et du logement social et le secteur associatif dans le département de l'Isère.

## Le mal-logement, un reflet de la crise du logement qui s'amplifie

Le mal-logement est une notion forgée par la Fondation Abbé Pierre il y a une quinzaine d'années pour rendre compte des effets de la crise du logement sur les personnes et les familles. A un moment où cette crise se manifestait sous des formes renouvelées par rapport à celle que la France avait pu connaître au début des années cinquante quand l'Abbé Pierre lançait le 1<sup>er</sup> février 1954 une « insurrection de la bonté ».

**Le mal-logement apparaît étroitement lié aux caractéristiques de la crise du logement** sans précédent que traverse notre pays : insuffisance de la construction par rapport aux besoins qui pénalise d'abord les plus modestes ; décalage entre les caractéristiques d'une offre immobilière principalement pilotée par des mécanismes marchands (hors des logements sociaux qui représentent seulement une résidence principale sur cinq) et celles des demandeurs fragilisés par les évolutions sociologiques (40% des ménages ne comptent qu'un seul adulte) et économiques (montée de la pauvreté et de la précarité). Enfin, la crise actuelle du logement se distingue aussi par un ralentissement de la mobilité et une inégalité des destins résidentiels qui conduit les plus modestes à demeurer locataires, souvent dans des logements de mauvaise qualité et des quartiers dépréciés.

**Le mal-logement concerne d'abord ceux qui sont privés de logement personnel** et vivent dans des conditions précaires parfois indignes, comme ceux qui sont à la recherche d'un logement et éprouvent des difficultés pour y accéder (éviction des candidats les moins solvables, parc Hlm insuffisamment calibré,

discriminations...). **Le mal-logement concerne aussi ceux qui sont logés mais dans de mauvaises conditions** (logements indécents ou insalubres, surpeuplement, ...) ou qui éprouvent des difficultés pour demeurer dans leur logement comme en témoignent les impayés et les procédures d'expulsion dont le nombre croît. **Le mal-logement touche enfin tous ceux qui ne peuvent changer de logement** et peuvent apparaître, pour certains, assignés à résidence.

## Un rapport pour alerter sur la gravité de la situation

Alors que les Français, quand ils sont logés le sont dans des conditions satisfaisantes qui s'améliorent, des millions de personnes éprouvent des difficultés en matière de logement. La Fondation Abbé Pierre s'appuyant sur de nouvelles données, vient de réactualiser les chiffres du mal-logement en France et de révéler que **3,8 millions de personnes sont privées de domicile personnel ou vivent dans des conditions extrêmement difficiles**<sup>1</sup>. **Outre ces situations les plus graves, 12,1 millions de personnes sont touchées à des titres divers par la crise du logement.** Le phénomène du mal-logement est donc massif mais il n'est pas pour autant pris en compte à la hauteur des difficultés et des souffrances qu'il génère pour des millions de personnes.

La vocation de ce rapport est de **contribuer à révéler l'ampleur et la diversité du phénomène du mal-logement** dans notre département, même si nous ne disposons pas de la même qualité de données qu'au niveau national. Pour cela, il faut développer une approche globale permettant de prendre en compte ceux qui ont un toit comme ceux qui ne disposent pas de logement personnel, ceux qui bénéficient d'un hébergement comme ceux qui ont pu accéder à un logement, mais qui peuvent y vivre dans de mauvaises conditions ou être fragilisés par une rupture et se retrouver alors en situation d'impayés et être confrontés à un risque d'expulsion. Le regard global que porte ce rapport sur les différentes manifestations du mal-logement se justifie aussi quand on examine les trajectoires des personnes qui ne sont pas toujours linéaires. Si certaines passent de la rue à un hébergement et de celui-ci au logement, nombreuses sont celles qui à la sortie d'un hébergement retrouvent une situation précaire, comme celles qui sortent du logement social pour retourner dans une structure d'hébergement ou être accueillies par un proche.

1

Privation de confort ou surpeuplement accentué.

Cette mise en lumière des situations de mal-logement est indispensable pour que la société prenne conscience de l'état de crise dans laquelle nous sommes et contribue à **faire du logement une priorité politique au niveau national comme au niveau local**. En cela, le rapport s'adresse à tous ceux que scandalise la montée des inégalités dans notre pays puisque le mal-logement dans ses différentes manifestations, touche d'abord les plus modestes, mais aussi à tous ceux qui méconnaissent les conséquences du mal-logement sur les personnes qui y sont confrontées.

La connaissance est aussi indispensable pour que **les politiques prennent la mesure de l'ampleur et de la gravité du mal-logement et déploient toute la gamme d'actions** nécessaire à son traitement : des solutions d'accueil pour ceux qui sont privés de domicile personnel, des réponses pour faciliter l'accès à un hébergement ou à un logement, des actions en direction du parc existant pour en améliorer la qualité et en minorer le coût pour les ménages modestes, des interventions pour éviter la perte du logement dramatique pour les personnes concernées et coûteuse pour la collectivité, mais aussi des actions pour accompagner les personnes dans leurs trajectoires résidentielles et contribuer à leur donner des perspectives d'amélioration de leur situation. En cela, le rapport s'adresse à tous les responsables politiques en charge de la question de l'habitat et de la solidarité au sein du Conseil départemental, des assemblées intercommunales ou des conseils municipaux.

### **Des situations inacceptables qui appellent un engagement fort de la part des collectivités**

Le rapport présente les différentes manifestations du mal-logement en Isère et souligne ainsi la nécessité d'une réponse politique ambitieuse et cohérente pour faire face à la gravité de la situation. Mais nous avons aussi souhaité **montrer que la situation n'est pas inéluctable, en présentant quelques-unes des réponses qu'apporte le secteur associatif, et notamment Un Toit Pour Tous**. Elles sont certes modestes et insuffisantes, mais montrent que des solutions sont possibles pour faire face à une situation inacceptable et qu'il est possible de les amplifier avec l'appui des collectivités. Cette situation est largement décrite dans le rapport, nous n'en reprendrons que quelques éléments :

- 2 500 personnes sont privées de domicile personnel dont environ 2 000 dans l'agglomération grenobloise, elles n'ont alors d'autre solution que les squats, les bidonvilles ou la rue, et parmi elles de nombreuses familles et des enfants pour lesquels les structures d'urgence sont souvent inadaptées.
- La sélectivité du parc privé en location comme en accession, renvoie les ménages modestes vers le parc Hlm. 24 000 demandeurs ont été recensés en 2014 et parmi eux, seulement 9 000 ont été tributaires d'un logement.

- La situation n'est pas en voie d'amélioration car, compte tenu des démolitions et de la vente de logements sociaux, la croissance du parc Hlm est trop lente pour répondre aux besoins et la mobilisation du parc privé à des fins sociales est extrêmement faible (de 100 à 200 logements par an pour le département).
- Si le parc immobilier s'est amélioré au cours des dernières décennies, les mauvaises conditions d'habitat n'ont pas disparu : mauvaise qualité des logements (100 000 logements présentent des signes d'humidité), 12 500 logements sont potentiellement indignes, 85 000 ménages logés dans des «passoires thermiques», 600 copropriétés fragiles ont été repérées dans l'agglomération grenobloise (comptant 12 500 logements).
- Blocage des perspectives d'amélioration pour les ménages les plus modestes : plus de 4 sortants d'hébergement d'insertion sur 10 n'accèdent pas à un logement, et pour les locataires Hlm qui changent de logement, l'horizon se limite souvent au logement social (pour un même logement, un loyer dans le secteur privé est près de deux fois supérieur à un loyer Hlm).

Malgré les actions et initiatives développées par les organismes Hlm et le secteur associatif, le mal-logement, dans ses différentes manifestations, ne reculera pas sans un engagement fort et durable des collectivités publiques.

## 1<sup>ère</sup> dimension du mal-logement

# ABSENCE DE DOMICILE PERSONNEL

L'absence de domicile personnel constitue la manifestation la plus dramatique du mal-logement. En Isère, selon l'estimation réalisée par le collectif des Associations Unies-Alerte, ce sont **ainsi plus de 2 500 personnes qui étaient sans solution d'hébergement à la fin de l'année 2015**, dont environ 2 000 dans l'agglomération grenobloise. Elles n'ont bien souvent d'autre solution que les squats, les bidonvilles ou la rue. Les accueils de jour, qui sont le dernier rempart face à l'exclusion, sont fortement sollicités. Ils accueillent plus de 5 200 personnes différentes - qui ne sont pas toutes privées de logement - dont 4 400 dans l'agglomération grenobloise. Et leur fréquentation n'a cessé d'augmenter depuis une dizaine d'années.

Cette estimation, en augmentation par rapport à celle réalisée deux ans plus tôt (+11%), est corroborée par les données relatives à la domiciliation de personnes qui n'ont pas d'adresse stable. Selon l'enquête réalisée par la DDCS, **4 630 personnes étaient domiciliées fin 2014**, auprès d'un CCAS ou d'une association (en augmentation de 12,6% en un an) dans le département de l'Isère.

L'ampleur de la demande qu'alimentent les phénomènes migratoires, crée de vives tensions sur l'hébergement d'urgence. L'insuffisance du nombre de places ne permet pas de répondre à toutes les demandes des personnes et familles privées de domicile personnel : **seul un quart des 4 000 ménages ayant fait une demande au 115 a reçu une réponse positive en 2014**. Et parmi les demandes refusées, on compte de nombreuses familles avec enfants pour lesquelles les structures d'hébergement d'urgence sont souvent inadaptées. Cette tension se retrouve aussi, mais à un degré moindre pour l'hébergement d'insertion.

Une telle situation met à mal les principes d'accueil inconditionnel et de continuité de la prise en charge inscrit dans la législation. Elle fait souvent reporter sur des associations, comme les accueils de jour, l'exercice de la solidarité qui ne peut fonctionner sans un engagement plus déterminé des collectivités publiques.

### 2 500 personnes sans solution d'hébergement en Isère fin 2015

Les besoins  
(déc 2015)

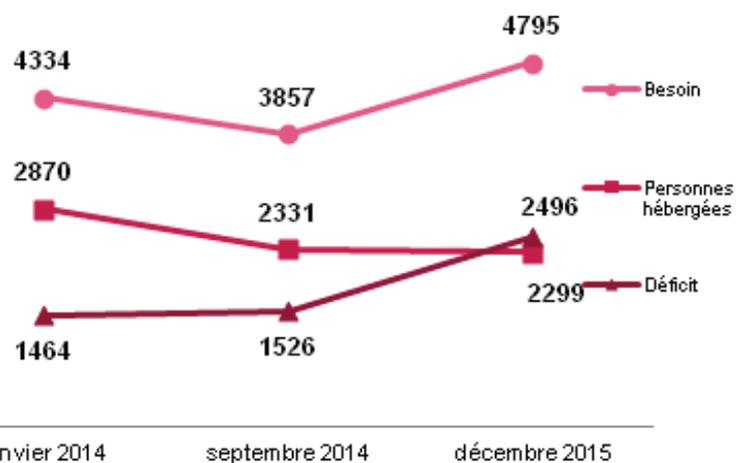
4 795 personnes à la recherche  
d'un hébergement

Les besoins  
(déc 2015)

2 299 personnes hébergées  
dans les dispositifs d'hébergement  
d'urgence et dédiés à la demande  
d'asile, soit moins d'1 personne sur  
2 hébergées (48%)

Les besoins  
(déc 2015)

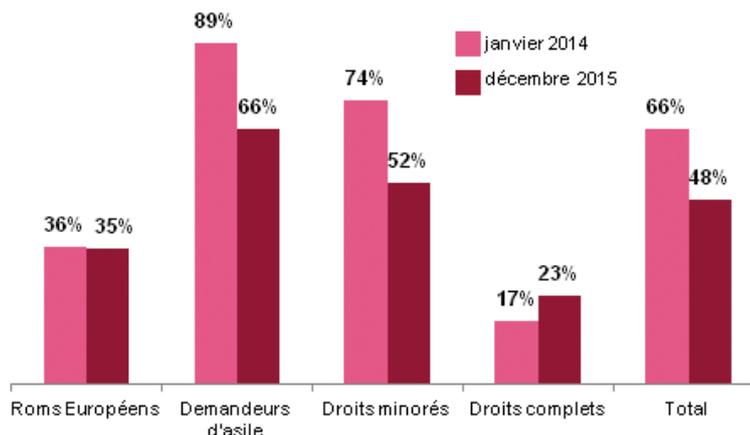
2 496 personnes sans solution  
d'hébergement



Estimation des besoins, du nombre de personnes hébergées et du déficit  
Source : estimation AUI-Alerte

Les estimations réalisées par AUI-Alerte montrent qu'en deux ans :

- le nombre de personnes à la recherche d'un hébergement augmente de 11%
- le nombre de personnes hébergées baisse de 20%
- 1 000 personnes de plus se retrouvent sans solution fin 2015



Part des personnes hébergées au regard des besoins par catégorie de population

Source : estimation AUI-Alerte

En 2 ans la situation s'est aggravée, notamment pour les demandeurs d'asile et les personnes dites « à droits minorés ».

Si début 2014, pratiquement 9 demandeurs d'asile sur 10 étaient hébergés (89%), fin 2015, moins de 7 demandeurs d'asile sur 10 le sont (66%).

De même, pour les personnes dites « à droits minorés », si début 2014, les trois-quarts d'entre elles (74%) étaient hébergées, elles ne sont plus qu'un peu plus de la moitié (52%) fin 2015.

Pour les autres catégories, la possibilité d'avoir un logement est toujours aussi faible.

#### 4 catégories de population en grande précarité ayant un droit variable au logement

##### 1) Les Roms de la Communauté Européenne (Roms Européens estimés à 850 personnes)

qui sont marginalisés et souvent harcelés dans leur vie quotidienne. Ce sont généralement des tziganes d'origine roumaine ou bulgare qui vivent actuellement sur des terrains vagues, dans des friches industrielles ou en squat, dans des conditions déplorables. Leurs installations étant régulièrement détruites par la puissance publique, ils les reconstituent périodiquement ailleurs. Un dispositif d'insertion (MOUS) concernant une dizaine de familles (environ 50 personnes) a été mis en place pour les aider à trouver un emploi et à s'insérer par le logement.

**2) Les demandeurs d'asile** ont quitté leur pays pour demander la protection de la France. Ils ont des droits à l'hébergement, variables suivant leur statut. En vue de limiter le nombre des nouveaux arrivants dans notre pays, l'octroi de droits complets est de plus en plus limité.

En Isère, sur les 800 primo-arrivants de 2014, 40% ont fait l'objet d'une procédure accélérée limitant leurs droits.

Cependant, la durée moyenne d'instruction des dossiers reste supérieure à 18 mois, de sorte qu'on estime le nombre d'adultes en cours de procédure à 1 650. Il est à craindre que ce chiffre omette un nombre indéterminé d'enfants mineurs.

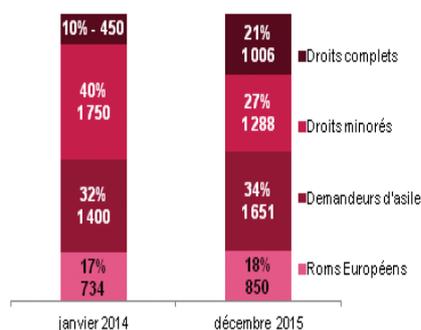
**3) Les personnes dites à «droits minorés»**, sont souvent des déboutés du droit d'asile qui ne rentrent pas dans leur pays mais restent sur le territoire. Elles peuvent être en attente d'un titre de séjour. On estime leur nombre à environ 1 300 personnes en Isère. Elles sont ignorées de l'Etat jusqu'à leur expulsion du territoire (quand celle-ci est effective) et constituent des marginaux en puissance car elles n'ont droit ni au logement, ni au travail, ni même à la santé.

**4) Les «droits complets»**, sont des personnes désocialisées (souvent françaises) en situation précaire, laissées à elles-mêmes sans accompagnement social. Ces marginaux, sans vrai lien social, sont difficiles à recenser. On estime leur nombre à 1 000 personnes.

Source : L'hébergement et l'accès au logement des populations en grande précarité en Isère. Collectif AUI-Alerte. [www.untoitpourtous.org](http://www.untoitpourtous.org)

Parmi les personnes identifiées par AUI-Alerte comme étant à la recherche d'un hébergement, la proportion de personnes dites à «droits complets» augmente de 11 points en l'espace de deux ans.

A contrario, la proportion de personnes dites à «droits minorés» baisse sérieusement, de 13 points en 2 ans.



Part des personnes sans solution d'hébergement par catégorie de population

Source : estimation AUI-Alerte

### Un nombre croissant de ménages en demande de domiciliation

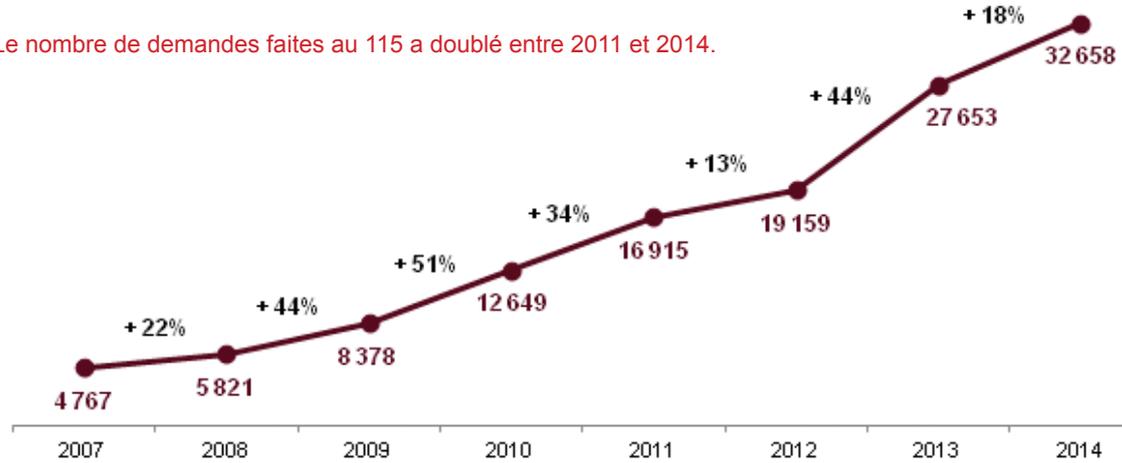
Autre indicateur qui rend compte de l'absence de domicile et des situations de grandes précarité en matière de logement ; plus de 4000 ménages sont en demande de domiciliation, un chiffre qui tend à augmenter et qui vient corroborer les estimations du collectif AUI-Alerte.

La domiciliation est importante car elle permet aux personnes sans domicile stable de justifier d'une adresse fixe et, dans une certaine mesure, d'accéder à certains droits. Elle peut permettre aussi de recevoir du courrier.

En Isère, de nombreux organismes sont sollicités par des personnes sans domicile fixe ou habitant un hébergement ou logement précaire et parfois insalubre, en demande d'asile, ou en rupture familiale. Fin 2014, 4630 domiciliations ont été recensées, soit une hausse de 13% par rapport à 2013. Ce chiffre est probablement en dessous de la réalité dans la mesure où 63% des organismes sollicités par l'enquête ont répondu. Si les CCAS effectuent une part importante de domiciliations, dans plus de 3 cas sur 5 ces domiciliations sont faites par des associations.

## 4 000 ménages en demande d'un hébergement d'urgence auprès du 115 en 2014

Le nombre de demandes faites au 115 a doublé entre 2011 et 2014.

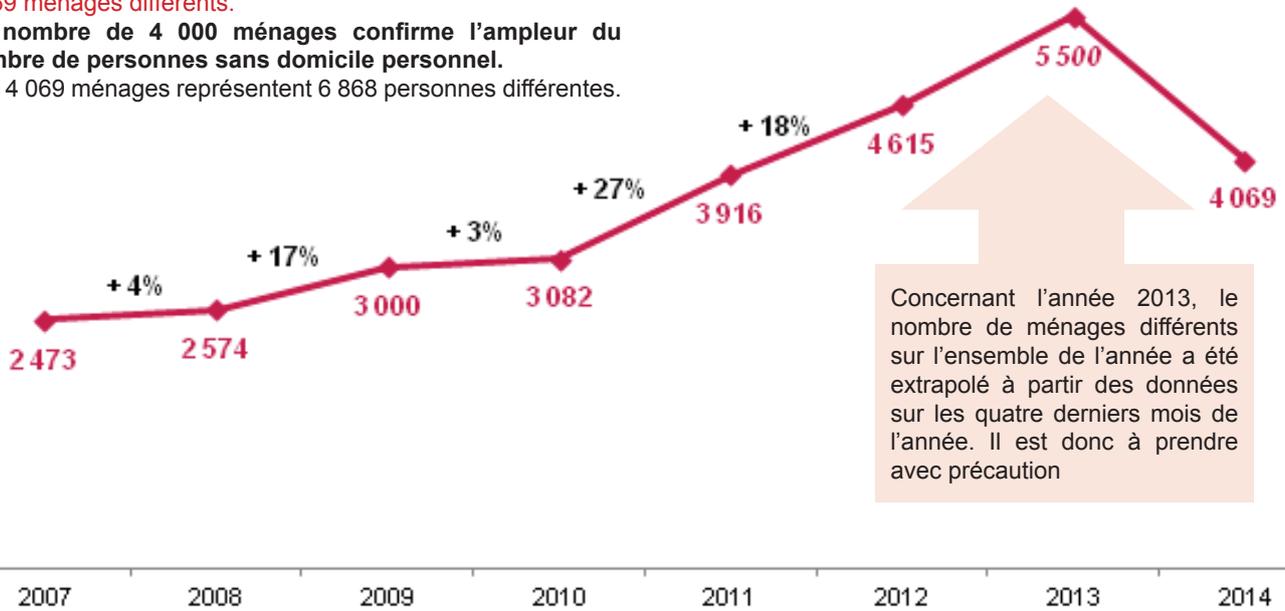


Evolution des demandes faites par les ménages au 115  
Source : rapport SIAO 2015 pour l'année 2014

Les 32 658 demandes d'hébergement d'urgence ont émané de 4 069 ménages différents.

Ce nombre de 4 000 ménages confirme l'ampleur du nombre de personnes sans domicile personnel.

Ces 4 069 ménages représentent 6 868 personnes différentes.

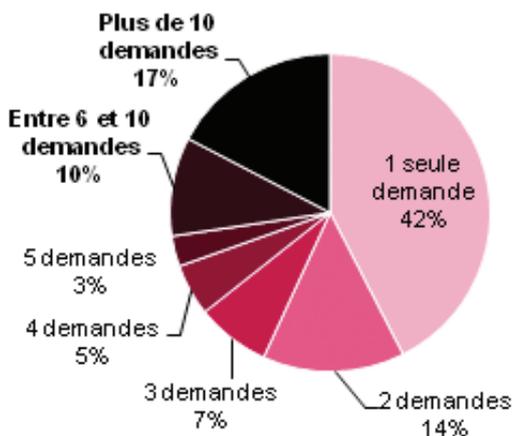


Concernant l'année 2013, le nombre de ménages différents sur l'ensemble de l'année a été extrapolé à partir des données sur les quatre derniers mois de l'année. Il est donc à prendre avec précaution

Evolution du nombre de ménages différents ayant réalisés au moins une demande au 115

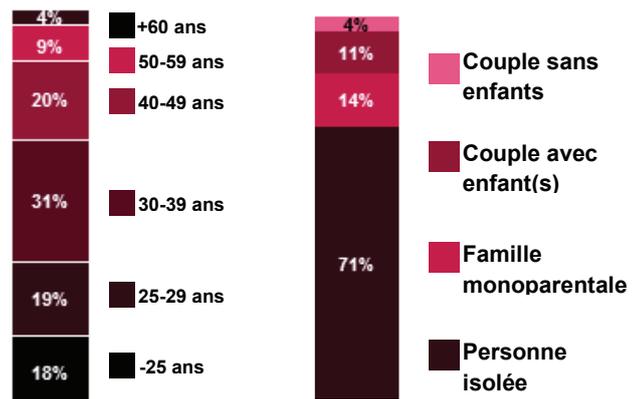
Source : rapport SIAO 2015 pour l'année 2014

En moyenne un ménage réalise 8 demandes au 115  
Plus d'un quart des ménages (27%) réalisent plus de 6 demandes au 115 dans la même année.



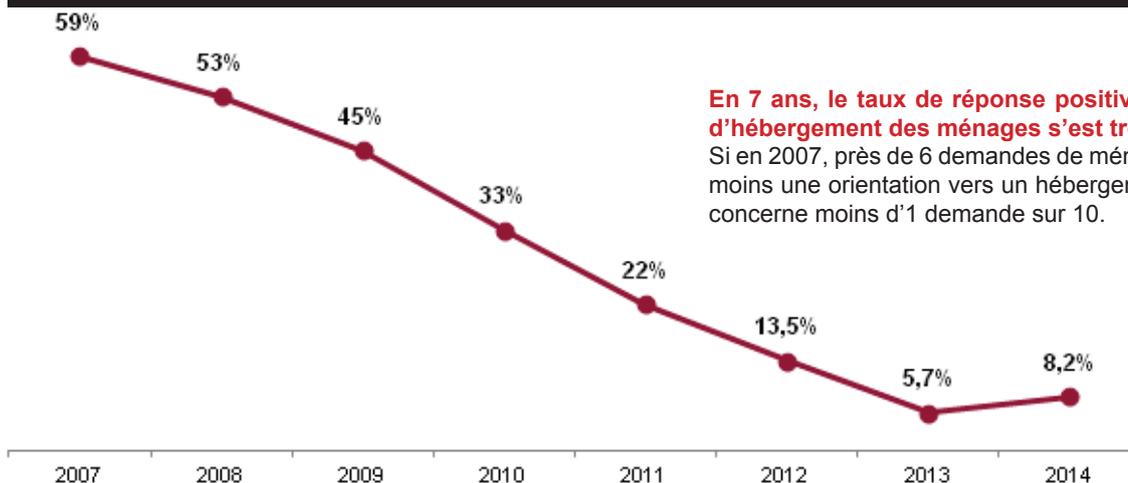
Nombre de demandes formulées par les ménages  
Source : rapport SIAO 2015 pour l'année 2014

Certes une majorité de personnes isolées... mais également de nombreux ménages avec enfants (25%) à la recherche d'un hébergement d'urgence. A noter : de nombreux très jeunes ménages (moins de 25 ans) à la recherche d'un hébergement d'urgence.



Source : rapport SIAO 2015 pour l'année 2014

**En 2014, seul 1/4 des ménages en demande d'hébergement auprès du 115 obtient une réponse**



**En 7 ans, le taux de réponse positive du 115 aux demandes d'hébergement des ménages s'est très fortement dégradé :**

Si en 2007, près de 6 demandes de ménages sur 10 obtenaient au moins une orientation vers un hébergement, 7 ans plus tard, cela concerne moins d'1 demande sur 10.

Evolution du taux de réponse positive

Source : rapport SIAO 2015 pour l'année 2014

En 2014, sur 4 000 ménages, 3 000 n'obtiennent aucune orientation vers une place.

4 069 ménages différents en demande d'hébergement d'urgence

994 ménages ont obtenu au moins une orientation vers une place disponible soit un taux de réponse positive de 25%

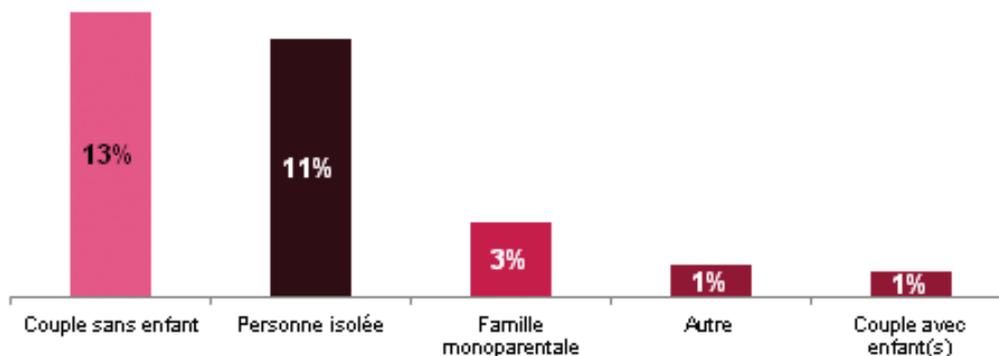
Par conséquent, 75% des ménages en demande d'hébergement d'urgence n'obtiennent pas de réponse, soit 3 076 ménages

10 personnes en demande d'hébergement pour une place  
En effet, au 1<sup>er</sup> juin 2015, le recensement de l'offre d'urgence montrait un total de 700 places (302 unités d'hébergement).

Source : rapport SIAO 2015 pour l'année 2014

Les places supplémentaires ouvertes lors du dispositif hivernal (du 1<sup>er</sup> novembre au 31 mars) permettent d'améliorer les taux d'orientation : ainsi, en 2014, il avoisine les 20% en janvier, février et mars, tandis qu'il est à peine de 2% en juin, juillet et septembre.

Les ménages avec enfants ont des taux d'orientation nettement inférieurs à ceux des personnes isolées et des couples sans enfants.



Taux de réponse positive par composition familiale

Source : rapport SIAO 2015 pour l'année 2014

62% des hébergements d'urgence sont des chambres individuelles (18% de studio / T1 ; 16% de T3 et plus). De plus, en hiver, lors de l'ouverture du dispositif hivernal, les places ouvertes supplémentaires sont plutôt destinées aux hommes isolés.

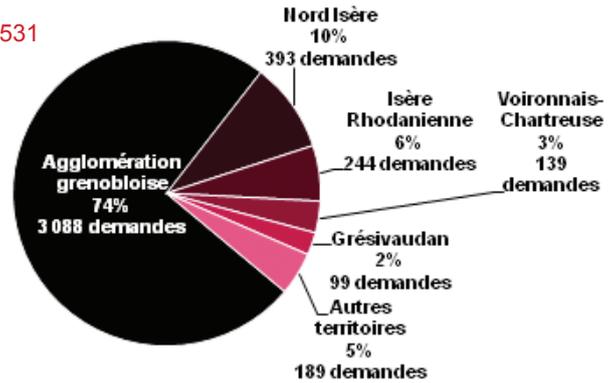
L'offre n'est pas adaptée à la composition familiale des demandeurs, laissant ainsi de nombreuses familles, par conséquent de nombreux enfants, sans réponse.

**En 2014, 4 152 ménages en demande d'un hébergement d'insertion ou logement adapté**

En 2014, 4 152 demandes d'insertion (par ménage) pour un nombre de 3 531 unités d'hébergement (de la chambre individuelle au T6)  
Soit 1,17 demande pour une unité d'hébergement



Evolution de la demande d'hébergement d'insertion  
Source : rapport SIAO 2015 pour l'année 2014



Repartition géographique de la demande d'hébergement d'insertion  
Source : rapport SIAO 2015 pour l'année 2014

**Recensement des demandes d'hébergement d'insertion.**

Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation – SIAO - est une plateforme départementale ayant vocation à centraliser l'offre d'hébergement, ainsi que les demandes d'hébergement, et à assurer une mission d'observation du parcours des ménages de l'hébergement au logement.

En Isère, le SIAO est constitué de deux types d'instances opérationnelles chargées de réceptionner les demandes pour les orienter vers des places d'hébergement disponibles : pour l'urgence, le 115, pour l'insertion 4 pôles territorialisés : les Pôles Orientation Hébergement Insertion – POHI. Ces pôles sont en œuvre dans l'agglomération grenobloise, le Nord-Isère, le Voironnais-Chartreuse, l'Isère Rhodanienne.

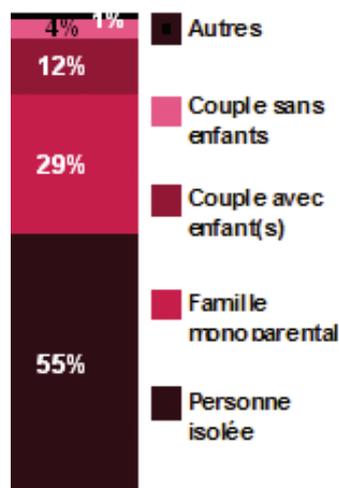
Pour recenser les demandes d'hébergement d'insertion et de logement adapté, le SIAO se sert de 2 sources : premièrement, le système d'information SI SIAO via lequel sont recensées et suivies les demandes s'adressant au POHI. Deuxièmement, afin d'estimer au plus près la demande d'insertion, le recensement des demandes se réalise directement auprès des structures concernées une fois par an.

Ainsi, si ces différentes sources permettent d'obtenir une vision globale de la demande qui s'exprime dans le département de l'Isère, celle-ci demeure non-exhaustive et procède plutôt d'une estimation, notamment car de nombreuses données répertoriées directement auprès des structures restent partielles.

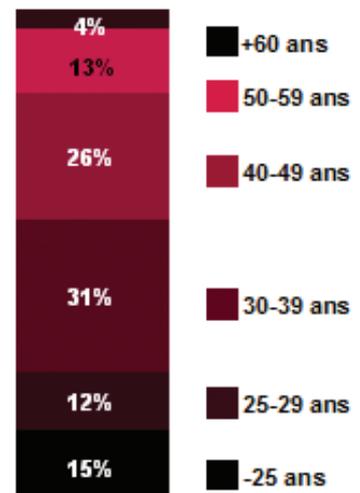
	Demandes adressées à un POHI	Demandes non adressées à un POHI	Total demandes recensées
Agglomération grenobloise	1 280	1 808	3 088
Nord Isère	296	97	393
Isère Rhodanienne	-	244	244
Voironnais - Chartreuse	77	62	139
Grésivaudan	-	99	99
Autres territoires	-	189	189
Isère	1 653	2 499	4 152

Les ménages s'adressant à un POHI sont en majorité des personnes isolées d'âge moyen.

Cependant, notons un taux de familles monoparentales important (3 ménages sur 10 soit 29%).

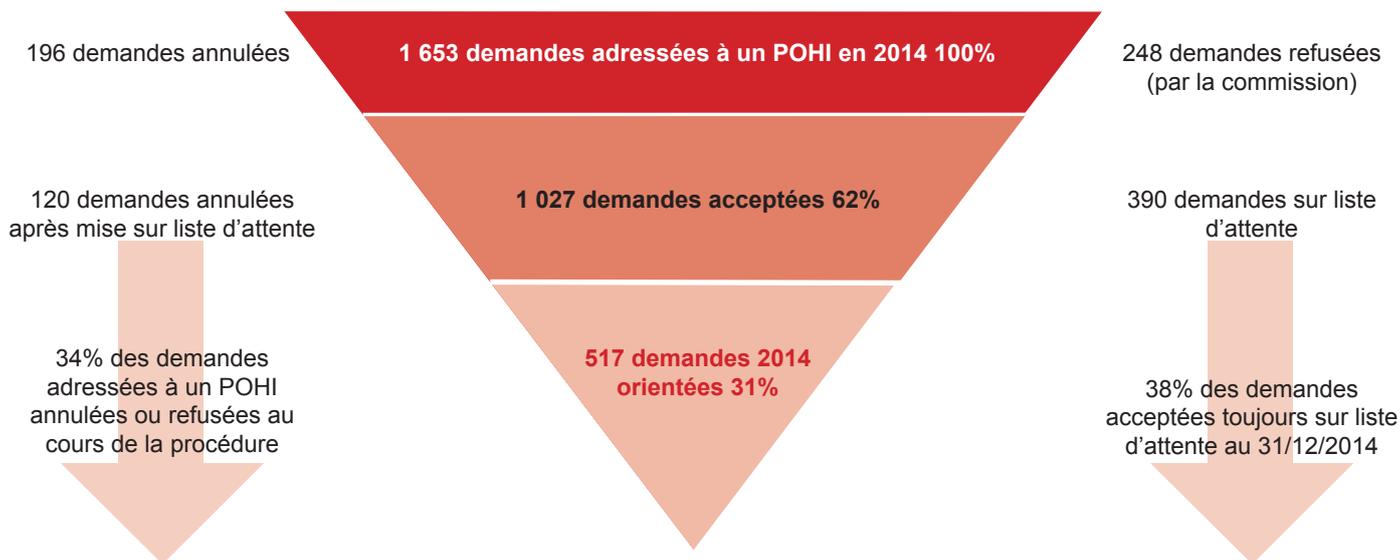


Repartition des ménages en demande auprès des POHI selon la composition familiale  
Source : rapport SIAO 2015 pour l'année 2014



Repartition des ménages en demande auprès des POHI selon leur âge  
Source : rapport SIAO 2015 pour l'année 2014

**En 2014, 3 ménages sur 10 en demande auprès d'un POHI obtiennent une réponse**



**De nombreuses annulations au cours de la procédure, (19% des demandes soit pratiquement 1 demande sur 5)**

→ des annulations car l'attente pour obtenir une réponse (une orientation vers une place disponible) est longue et les ménages cherchent ou trouvent entre temps d'autres solutions.

**15% des demandes sont refusées par les commissions des POHI.**

→ des refus liés d'une part à la situation administrative des ménages (question des personnes dites «à droits minorés» ou «en situation administrative complexe» sur l'agglomération grenobloise), d'autre part liés à leur composition familiale (une situation plutôt rencontrée dans le Nord-Isère et le Voironnais-Chartreuse où l'offre attribuée par les POHI est moins diversifiée en terme de typologie).

**Pratiquement 4 demandes acceptées sur 10 sont toujours en attente d'une place en fin d'année.**

→ un nombre de places insuffisant sur certains segments de l'offre au regard de la demande.

Au regard du nombre de demandes toujours en attente d'une place disponible, il apparaît que les maisons relais, les CHRS, et dans le cas particulier de l'agglomération grenobloise, l'insertion hors CHRS sont plus tendus que d'autres segments de l'offre.

→ un turn over insuffisant.

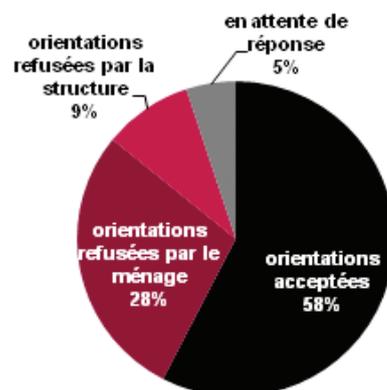
Le SIAO a enregistré 501 sorties d'hébergement en 2014 (pour 3 POHI), alors qu'il en enregistrerait 756 en 2013 (pour 2 POHI). De plus, seul une part des sorties se réalise vers le logement ordinaire (respectivement 56% et 62% pour l'agglomération grenobloise et le Nord-Isère).

**1 653 demandes adressées à un POHI en 2014** un nombre de demandes en baisse de 11%

**696 orientations au total par le POHI en 2014 (dont 182 pour des demandes 2013)** une baisse de 20% pour le POHI de l'Agglomération grenobloise

**414 entrées en 2014** un nombre d'entrées en baisse de 23% pour le POHI de l'Agglomération grenobloise et de 17% pour celui du Nord-Isère  
**501 sorties en 2014** 501 sorties (pour 3 POHI en 2014 contre 756 (pour 2 POHI) en 2013)

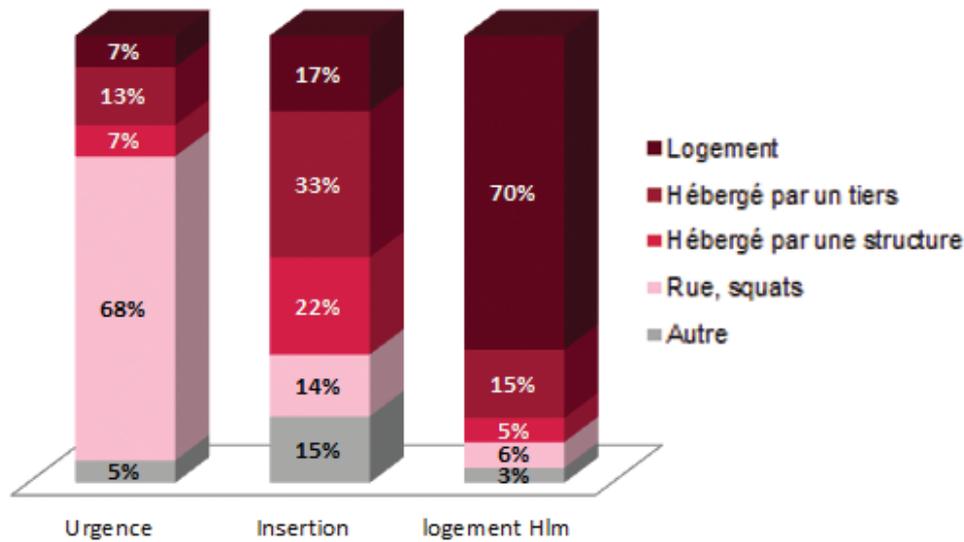
Près de 3 propositions d'hébergement sur 10 sont refusées par les ménages



Issue des orientations prononcées par les POHI en 2014

Source : rapport SIAO 2015 pour l'année 2014

## Les différentes solutions mobilisées par les ménages en situation de logement précaire



Situation résidentielle des demandeurs par segment d'offre

Source : rapport SIAO 2015 - Etoil.org 2014

### Demande d'hébergement d'urgence

8 ménages sur 10 sont dans une situation d'hébergement ou d'habitat très précaire

68% sont à la rue

13% sont hébergés par un tiers

Soit 2 246 ménages en situation d'habitat très précaire

### Demande d'hébergement d'insertion

5 ménages sur 10 sont dans une situation d'hébergement ou d'habitat très précaire

33% étant hébergés par un tiers

14% étant à la rue

Soit 680 ménages en situation d'habitat très précaire

### Demande de logement social

2 ménages sur 10 sont dans une situation d'hébergement ou d'habitat très précaire

15% étant hébergés par un tiers

6% étant à la rue

Soit 5 078 ménages en situation d'habitat très précaire

13

## Des accueils de jour ouverts aux personnes en situation précaire ou d'exclusion

Les accueils de jour reçoivent de manière inconditionnelle et anonyme toute personne qui le souhaite. Ces structures présentent des spécificités propres en termes d'accueil et d'offre de services : domiciliation, soutien administratif, orientation, accompagnement dans les démarches, activités culturelles, petit déjeuner, déjeuner, douches, machines à laver...

En moyenne chaque année, les accueils de jour reçoivent plus de 5 200 personnes différentes dont plus de 4 400 sur l'agglomération grenobloise<sup>1</sup>. La fréquentation des accueils de jour n'a cessé ces dix dernières années d'augmenter (par exemple + 50% pour Le Fournil depuis 2005 ; +75% pour Point d'Eau depuis 2007).

Les personnes reçues se trouvent dans des situations très précaires mais présentent des profils diversifiés tant au niveau de la composition familiale que de l'âge : personnes âgées avec des petites retraites, jeunes sans ressources, personnes seules, familles avec enfant(s), public migrant aux droits minorés.

<sup>1</sup> Enquête DDCS 2013 dans le cadre du PALHDI sur les accueils de jour

Point d'Eau, du 4 au 10 janvier :  
126 personnes accueillies, dont

- 25% avaient entre 18 et 25 ans
- 13% avaient plus de 55 ans
- 59% étaient sans revenu
- 55% étaient en situation d'habitat précaire
- 32% étaient hébergés dans une structure

- Les accueils de jour sont nombreux dans l'agglomération grenobloise : Accueil SDF, Le Codex, Le Fournil, Nicodème, Secours Catholique, Le Local des Femmes, Point d'Eau, Le Secours Populaire, L'Appart.
- Deux accueils de jour sont présents à Vienne : Midi Partage et L'Arche du 27.
- Sur le territoire du Voironnais-Chartreuse, un seul accueil de jour : Le Rigodon (Voiron) ; de même à Bourgoin-Jallieu un seul accueil de jour est présent sur le territoire du Nord-Isère.

## Les conséquences de l'absence de logement sur la santé

En 2014, seulement 8% des personnes reçues par Médecins du Monde à Grenoble ont un logement personnel. Par conséquent, plus de 9 personnes sur 10 accueillies sont en situation de mal-logement. Parmi ces personnes sans domicile personnel, plus d'un tiers (35%) étaient hébergées chez leur famille ou des amis. Celles hébergées par un organisme ou une association depuis plus de 15 jours en représentaient 14,5%. Enfin, 13% des patients vivaient dans un hébergement précaire (squats, terrains, bidonville...) et 29% étaient sans logement (dont les personnes hébergées sur des places d'urgence depuis moins de 15 jours).

### L'absence de logement a de graves répercussions sur la santé et peut entraîner la mort

Être à la rue a des conséquences très lourdes sur l'état de santé des personnes. Le recours aux soins et la prise d'un traitement est retardé, ce qui aggrave les pathologies dont souffrent les personnes. Les pathologies bénignes – comme un simple rhume – évoluent en des pathologies beaucoup plus sévères.

L'insécurité constante et la dureté des conditions de vie demandent aux personnes vivant à la rue une vigilance de tous les instants, vigilance qui redouble d'autant plus la nuit. Cet état continu de vigilance conduit à un épuisement complet pouvant nécessiter une hospitalisation. Les personnes vivant à la rue peuvent développer des troubles psychologiques à cause des conditions de vie très difficiles.

Dans son rapport pour l'année 2014, si le collectif Les Morts de la Rue dénombre 570 décès signalés de personnes SDF (*chiffres nationaux*), il estime également que pas moins de 2 338 personnes sans domicile sont décédées, mais sans être signalées, soit au total, une estimation de 2 908 décès en un an. Ces personnes sont décédées en moyenne à l'âge de 49 ans, contre 79 ans en moyenne pour la population générale, soit un écart de 30 ans. Le collectif précise que ces personnes ont connu un parcours de rue de 10 ans en moyenne.

Source : « Les conséquences de l'absence de logement sur la santé ». Synthèse du 12-14 du 10 novembre 2015. [www.untoutpourtout.org](http://www.untoutpourtout.org)

# initiative

## Un travail de recensement des situations de grande précarité par le collectif Association Unies Isère (AUI Alerte)

Le Collectif Association Unies Isère (AUI Alerte) regroupe près de 60 associations iséroises impliquées dans la lutte contre les exclusions et l'aide aux populations précaires.

Ces structures ont décidé d'unir leur voix pour interpeller les pouvoirs publics face au drame persistant de milliers de personnes contraintes de vivre dans la rue ou sans domicile personnel, dans des conditions inacceptables.

Le collectif AUI Alerte dénonce ainsi une gestion actuelle de l'hébergement d'urgence sans perspective à moyen terme et sans concertation entre les acteurs (Etat, collectivités territoriales, et associations). Il revendique à l'inverse un droit au logement pour tous et la mise en œuvre de moyens par les pouvoirs publics à la hauteur des besoins.

Pour appuyer son interpellation, le collectif AUI Alerte réalise depuis 2012, un état des lieux qui estime le nombre de ménages sans domicile personnel, quantifie les solutions d'hébergement proposées, pour in fine mesurer l'ampleur du déficit de places.

Pour ce faire, le collectif AUI-Alerte rassemble les informations recueillies auprès des structures d'hébergement d'urgence, dédiées à la demande d'asile et de tous les acteurs en contact avec les personnes sans domicile tels que les maraudes, les structures d'accueil de jour ou encore Roms Action et le CCAS de Grenoble.

Pour son estimation, le collectif AUI Alerte distingue 4 grandes rubriques de populations en grande précarité ayant un droit variable au logement : 1) les Roms de la Communauté européenne (Roms Européens) ; 2) les demandeurs d'asile ; 3) les personnes dites à « droits minorés », souvent des déboutés du droit d'asile

qui ne rentrent pas dans leur pays mais restent sur le territoire et 4) les « droits complets » (personnes désocialisées ; souvent françaises). Côté offre d'hébergement, plusieurs dispositifs sont recensés, plus particulièrement en direction des demandeurs d'asile : Les Centres d'accueil de demandeurs d'asile (CADA); L'AT-SA (Accueil temporaire service asile); les dispositifs d'Hébergement d'urgence des demandeurs d'asile (HUDA) et les dispositifs d'hébergement d'urgence gérés par le numéro d'urgence sociale (le 115).

L'évaluation des populations en attente d'hébergement est complexe. Certaines personnes ont renoncé à demander de l'aide après nombre d'appels infructueux ou bien ne souhaitent pas recourir aux structures d'hébergement proposées. C'est donc par des estimations obtenues des maraudes et des associations d'accueil de jour, qu'il est possible de produire des chiffres. En ce qui concerne la demande d'asile, on possède une estimation assez exacte car on bénéficie des statistiques des demandes déposées à l'OFPRA et du délai moyen de procédure. Par contre, en ce qui concerne les étrangers en situation irrégulière et les personnes avec droits complets (en grande majorité des SDF), l'estimation et la répartition fait appel à des hypothèses construites à partir de l'identification d'origine donnée au 115.

En tout état de cause, **ces estimations approximatives sont les seules disponibles**. Le croisement avec d'autres estimations (CCAS, accueil d'urgence,...) ne montre pas d'anomalie flagrante. Aucun acteur (institutionnel ou associatif) ne contredit de manière quantitative et significative ces estimations.

# initiative

## Un Toit Pour Tous soutient les initiatives locales d'offre de logements d'attente en réponse à des situations d'urgence

La situation des réfugiés qui fuient les zones de conflit a provoqué un **mouvement de solidarité en Isère**, qui s'est traduit par de très nombreuses offres de service. Des particuliers, parfois constitués en collectifs, se sont adressés aux associations, dont Un Toit Pour Tous (en particulier lors de la journée du 10 octobre 2015 au Jardin de Ville de Grenoble) et ils continuent à le faire. Ces particuliers (collectifs) proposent de prendre en charge l'hébergement des ménages en difficulté (demandeurs d'asile, réfugiés, migrants de toutes origines et de toutes conditions).

Convaincue qu'une offre de logements durables et stables est facteur d'insertion des familles migrantes et qu'un hébergement digne et structuré apaise les questions de voisinage et améliore l'acceptabilité sociale, Un Toit Pour Tous a décidé de soutenir ces initiatives locales.

L'association propose donc la mise à disposition de ses compétences en appui à une mobilisation citoyenne afin de gérer des logements d'attente pour des familles en situation administrative complexe.

L'objectif est de permettre à ces ménages de s'engager activement dans la résolution de leurs difficultés administratives ou familiales, et la recherche de ressources régulières suffisantes, leur permettant d'accéder à un logement permanent correspondant à leurs besoins.

Des actions ont d'ores et déjà été engagées. La ville d'Eybens a ainsi mobilisé des logements communaux et permis l'hébergement pendant 1 an ½ de deux familles en sortie du plan hivernal. Le partenariat entre ses services (CCAS), le Salto de l'Oiseau Bleu et Un Toit Pour Tous pour la gestion locative adaptée a permis d'accompagner ces familles et de contribuer à les reloger fin 2015 dans des dispositifs d'hébergement d'insertion (CHRS d'Althéa et intermédiation locative (IML) géré par la Relève).

Une autre démarche a vu le jour début 2016 autour d'un partenariat entre le Diocèse, des bénévoles regroupés autour du doyenné du Haut Grésivaudan Doyenné, Un Toit Pour Tous et le propriétaire d'une grande maison. La mise à disposition gratuite de la maison a permis de reloger deux familles sans domicile et inscrites dans un processus d'insertion. Un Toit Pour Tous prend en charge la gestion de la maison (assurance, entretien, fluides, lien sur l'occupation des lieux avec les occupants). Le financement de l'action est assuré par la collecte de dons par le collectif de bénévoles.

D'autres initiatives locales sont à l'étude en lien avec d'autres collectifs, et d'autres structures comme l'association ADA (Accueil Demandeurs d'Asile) et l'APARDAP (Association de Parrainage Républicain des Demandeurs d'Asile et de Protection).

## 2<sup>ème</sup> dimension du mal-logement

# LES DIFFICULTES D'ACCES AU LOGEMENT

**La porte d'entrée dans le logement est étroite.** Les difficultés sont particulièrement aiguës pour les ménages les plus modestes, les isolés, les jeunes, les femmes seules avec enfants. Mais elles le sont aussi pour de nombreux ménages insérés socialement comme le montre un sondage réalisé en 2013 selon lequel 8 Français sur 10 estiment qu'il est difficile de trouver un logement<sup>1</sup>.

En Isère, l'augmentation des prix des logements (+47% en dix ans pour les logements neufs) a limité les possibilités d'accession à la propriété pour les ménages modestes dont les revenus n'ont pas progressé au même rythme. Le niveau des loyers dans le secteur privé qui s'est stabilisé depuis 5 ans, demeure élevé (10,8 €/m<sup>2</sup>/mois pour le département en 2015), notamment dans l'agglomération grenobloise (11,6 €/m<sup>2</sup>/mois).

La sélectivité du marché privé renvoie de très nombreux ménages vers le parc Hlm qui n'est pas calibré pour répondre à l'ensemble des besoins. **24 000 demandes de logement social** ont été enregistrées en 2014 (comme en 2013) et une réponse positive a été apportée à un peu plus de 9 000 demandeurs (9 152 contre 9 711 en 2013). Malgré l'ampleur de la demande, le nombre de logements sociaux financés plafonne à 2 500 logements par an (en légère baisse en 2014 à 2 335 logements) et compte tenu des ventes et des démolitions, l'augmentation du parc de logements sociaux marque un coup d'arrêt en 2014 (+ 1 077 logements contre + 1 635 en 2 013).

De ce constat, émergent quatre préoccupations majeures :

**1 - L'adaptation de la construction Hlm aux caractéristiques de la demande est trop lente** : la progression des logements financés en PLAI (de 15% à 29% de la construction entre 2008 et 2014) permet de mieux prendre en compte la faiblesse des ressources des demandeurs (3 sur 4 sous les plafonds PLAI), mais elle se fait surtout au détriment des logements sociaux ordinaires (PLUS) puisque la part des PLS est toujours de l'ordre de 20% voire plus.

**2 - Le nombre de logements sociaux manquants au titre de la loi SRU avoisine les 10 000 logements** au 1<sup>er</sup> janvier 2015, en Isère. Le rattrapage s'avère particulièrement problématique dans les communes au déficit marqué.

**3 - La mobilisation du parc privé à des fins sociales** à l'occasion d'opérations d'amélioration de l'habitat, qui pourrait permettre de répondre aux exigences de la loi SRU, est d'une très grande faiblesse (entre 100 et 200 logements à loyer maîtrisé en Isère ces dernières années).

**4 - Le Droit au logement opposable**, dernier recours pour les personnes en quête d'un logement, **joue insuffisamment son rôle**, puisque le taux de décisions favorables de la commission de médiation s'est effondré entre 2013 et 2014 (de 48% à 24%).

<sup>1</sup> Sondage Ipsos pour Nexity, « Les Français et le logement : lucides ou résignés », octobre 2013.

**24 168** demandes de logement social, **9152** attributions en 2014

## 24 168 demandes de logement social en 2014 contre 24 171 en 2013

Entre 2014 et 2015, la demande de logement social est stable mais elle se renouvelle en permanence.

**Près des deux tiers des demandes exprimées en 2014 sont des nouvelles demandes (65%).**

15 664 nouvelles demandes ont été enregistrées courant 2014 dont 8 504 anciennes demandes qui ont été renouvelées en 2014.

**Au 31 décembre 2014 de nombreuses demandes ont été annulées : 10 825 demandes ont été radiées sans avoir obtenu d'attribution.**

Que deviennent les ménages qui ne renouvellent pas leur demande ? Ont-ils trouvé une autre solution ? Ont-ils abandonné face à un délai trop long ?

**Un nombre d'attributions en baisse de 5%.**

En 2014, le nombre d'attributions est de 9 152 ménages contre 9 711 en 2013.

**Plus d'un tiers des ménages (34%) attributaires est déjà logé en Hlm.**

Un peu moins d'un quart était logé dans le parc privé (24%). 1 ménage sur 5 était hébergé par un tiers (21%).

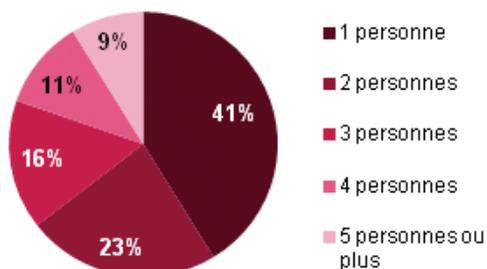
Source : La demande de logement social en Isère. 2015. Les cahiers thématiques du Plan Départemental de l'Habitat de l'Isère.

## Des personnes avec de **faibles ressources** qui ne parviendraient pas à se loger sans des aides à l'accès

Les ménages en demande de logement social ont de très faibles ressources. Sans l'aide de dispositifs tels que les aides à l'accès du FSL ou encore le loca-pass, nombre d'entre eux ne parviendraient pas à accéder au parc social.

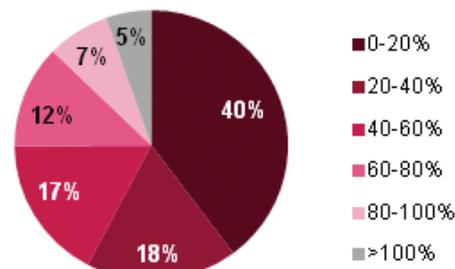
En 2014, plus de 2500 ménages ont bénéficié d'une aide à l'accès du FSL, soit près d'un ménage sur trois attributaire d'un logement social.

2 ménages sur 5 sont des personnes isolées



% de demandeurs de logement social selon la taille du ménage  
Source : Etoil au 31/12/2014 d'après Obs.PDH

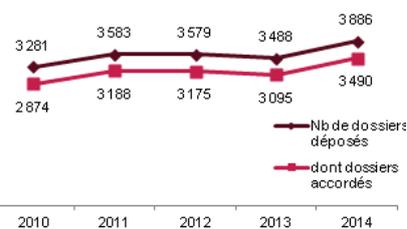
Les trois quarts des ménages ont des ressources se situant en-dessous du plafond PLAI (60% du plafond PLUS)



% de demandeurs de logement social selon les plafonds  
Source : Etoil au 31/12/2014 d'après Obs.PDH

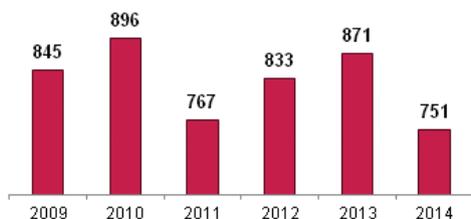
Si le nombre d'attributions est en baisse, a contrario, le nombre d'aides à l'accès du Fond de Solidarité pour le Logement (FSL) repart fortement à la hausse en 2014 (+11%), après une année de légère baisse (-2,5% en 2013).

Depuis 2008, le nombre de dossiers déposés a augmenté de 59% ; le nombre d'accord concerne chaque année 9 dossiers sur 10. En 2014, 74% des aides versées le sont à des ménages du parc public.



Evolution des aides à l'accès du FSL  
Source : Conseil départemental de l'Isère

## Le DALO joue **insuffisamment** son rôle de recours



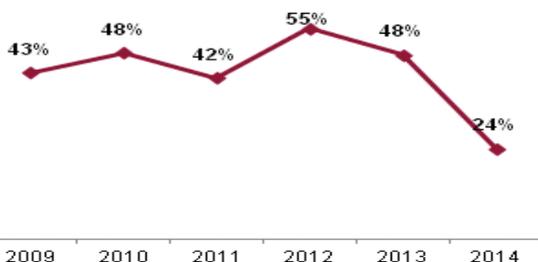
Evolution du nombre des dossiers reçus  
Source : Sialdi pour 2009-2011 et Bald pour 2012-2014

Le délai anormalement long, principal motif invoqué par les ménages recourant au DALO.

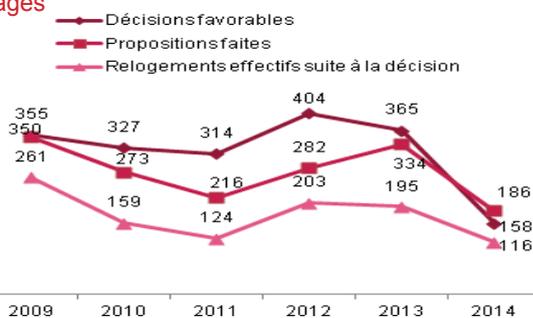
En 2014, 45% des 1 003 motifs invoqués par les 751 requérants (possibilité d'indiquer plusieurs motifs de recours) sont le délai anormalement long.

A noter : 25% des motifs invoqués sont « dépourvu de logement » (SDF et hébergé chez un tiers).

En 2014, les taux d'acceptation s'effondrent : moins d'un quart des ménages recourant au DALO reconnus prioritaires



Evolution du taux de ménages reconnus prioritaires  
Source : Sialdi pour 2009-2011 et Bald pour 2012-2014



Suite donnée aux recours logement  
Source : Sialdi pour 2009-2011 et Bald pour 2012-2014

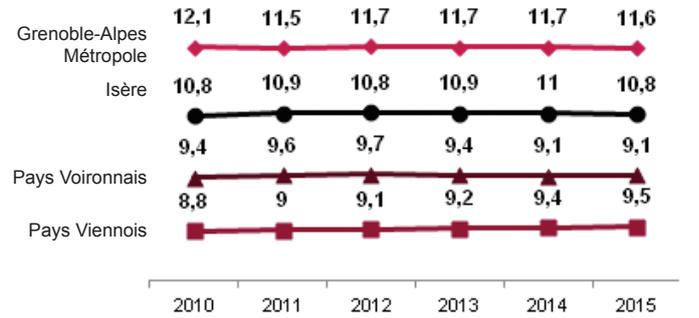
## Les requérants au DALO : des ménages pauvres et très modestes et isolés

- 1 ménage sur 2 est constitué d'une personne seule.
- 1 ménage sur 3 est famille monoparentale.
- Plus de 3 ménages sur 5 déclarent des ressources inférieures au SMIC (65%).
- Autrement dit, 3 ménages sur 5 disposent de ressources au mieux de 1 128 euros par mois, soit 13 536 euros / an.

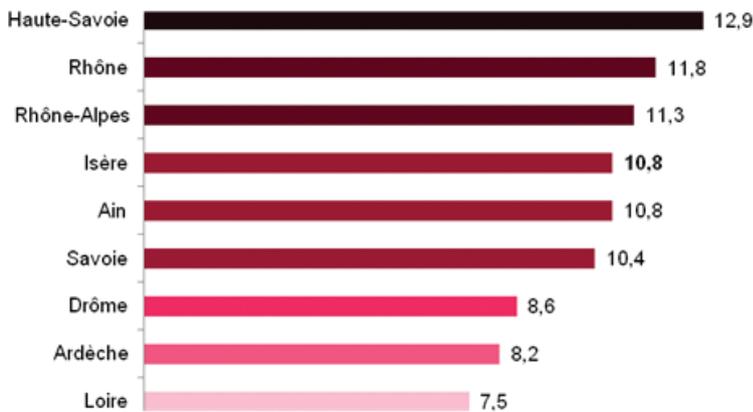
## Un marché privé isérois qui demeure **cher** pour les ménages les plus modestes

Des prix dans le locatif privé qui demeurent très stables....

... Mais une stabilité à des niveaux de loyers élevés comparativement aux autres départements de la région Rhône-Alpes (hors Haute-Savoie et Rhône).

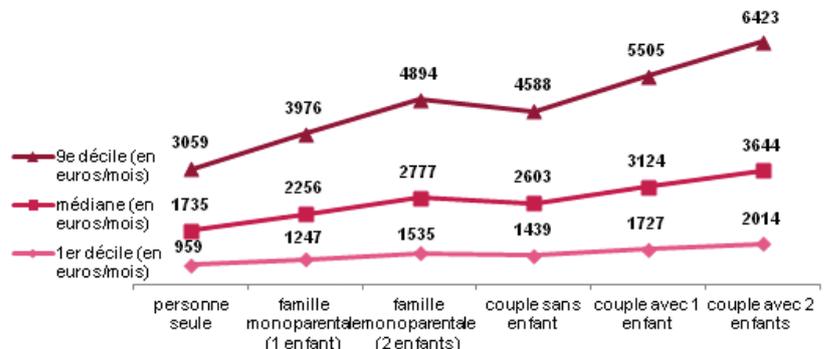


Evolution des prix dans le parc locatif privé  
Source : Clameur



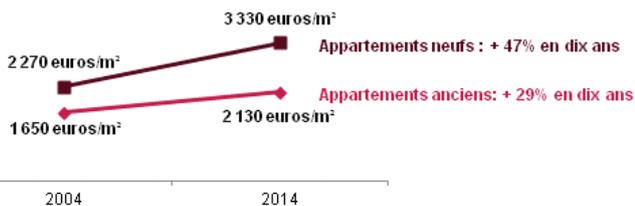
Prix dans le locatif privé en euros/m²  
Source : Clameur

En Isère (Insee-2012) un revenu disponible médian par unité de consommation de 20 825 €, soit 1 735 € par mois. 50% des personnes seules ont donc un revenu d'au plus 1 735 €/mois ; 10% des personnes seules perçoivent des ressources inférieures à 959 €/mois et 90% au plus 3 059 €/mois.



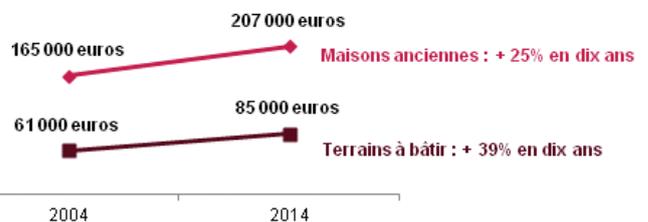
Estimation des revenus disponibles médians par mois selon la composition familiale en 2012 pour l'Isère

Source : Insee. Revenus et pauvreté des ménages en 2012. Département de l'Isère



Evolution des prix de vente médians  
Source : Observatoire des notaires de l'Isère

Les prix à l'achat ont explosé en 10 ans. L'accession sociale est de plus en plus inabordable pour les ménages modestes.



Evolution des prix de vente médians  
Source : Observatoire des notaires de l'Isère

Face à la demande sociale, la production d'une **offre correspondant aux besoins** peine à suivre

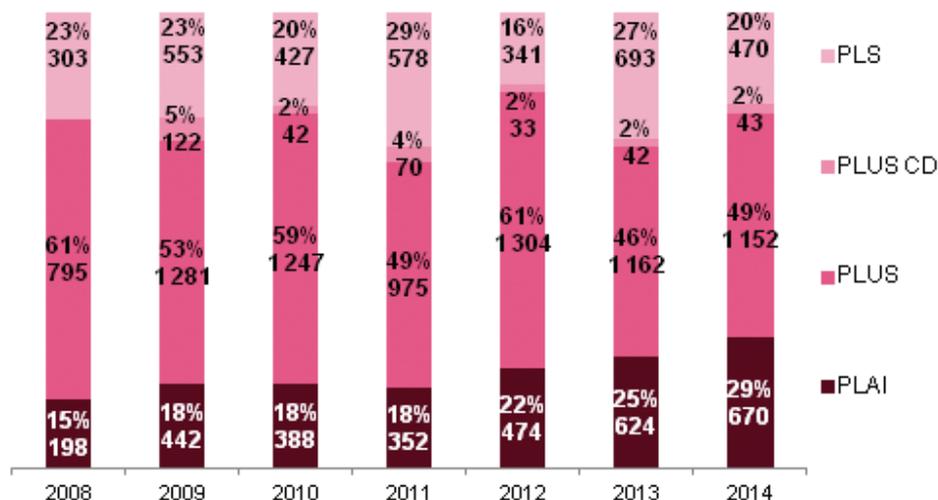


Le nombre de logements sociaux financés en Isère ne dépasse pas les 2 500 logements par an depuis 2008, tandis que depuis deux ans la demande de logement social représente environ 25 000 demandes par an, dont près de 16 000 nouvelles demandes en 2014.

Evolution des logements financés en Isère  
Source : DDT 38

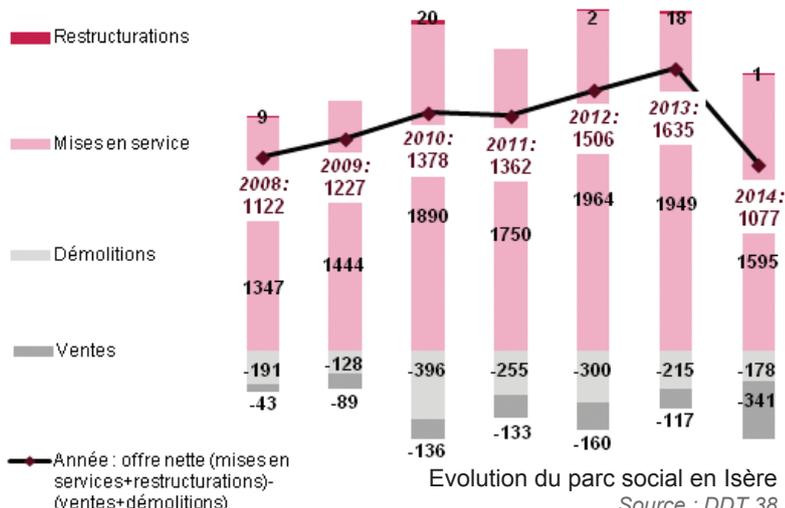
L'inadaptation de la construction, malgré des évolutions positives

Depuis 2008, la proportion de logements financés en PLAI augmente constamment et atteint 29 % en 2014. Néanmoins un fort décalage subsiste dans la mesure où les trois quarts des demandeurs de logement social déclarent des ressources en-dessous du plafond PLAI.



Evolution des logements financés en Isère  
Source : DDT 38

L'augmentation du parc HLM : un coup d'arrêt en 2014

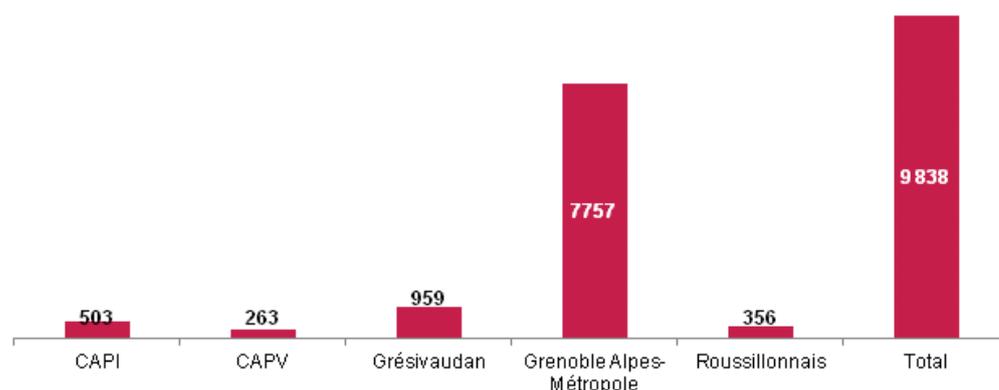


Evolution du parc social en Isère  
Source : DDT 38

L'augmentation annuelle du parc Hlm (mises en services, moins les démolitions, moins les ventes) a progressé de 45 % entre 2008 (1122 logements supplémentaires) et 2013 (1635 logements). Cette augmentation est beaucoup plus faible en 2014 (1077 logements) du fait de la baisse des mises en service (-18% entre 2013 et 2014) et de la progression des ventes (341 en 2014).

Sur l'ensemble du département de l'Isère le nombre de logements sociaux manquants au 1<sup>er</sup> janvier 2015 au titre de la loi SRU est de 9 838 logements.

Plus des trois-quarts des logements sociaux manquants doivent être construits sur le territoire de la métropole Grenoble Alpes-Métropole (7 757 logements soit 79% du total). Grenoble, sa ville centre, bien qu'atteignant un taux de 21% de logements sociaux, doit construire 2 700 logements pour atteindre un taux de 25% en 2025.



Nbre de logements manquants au 01/01/2015 au titre de la loi SRU

Source : DDT 38

Pour la communauté de communes du Grésivaudan, 4 communes sont concernées : Villard-Bonnot, le Versoud, Montbonnot et Saint-Ismier. La ville de Montbonnot doit construire 304 logements (au 1<sup>er</sup> janvier 2015 un taux de logements sociaux de 11%), la ville de Villard-Bonnot, 131 logements (un taux de 21%).

Enfin, sur le territoire de la communauté d'agglomération des Portes de l'Isère (CAPI), seulement deux villes sont concernées : Ruy Montceau (un manque de 287 logements ; un taux de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2015 de 4%) et Saint-Savin (216 logements à construire car seulement un taux de 6%).

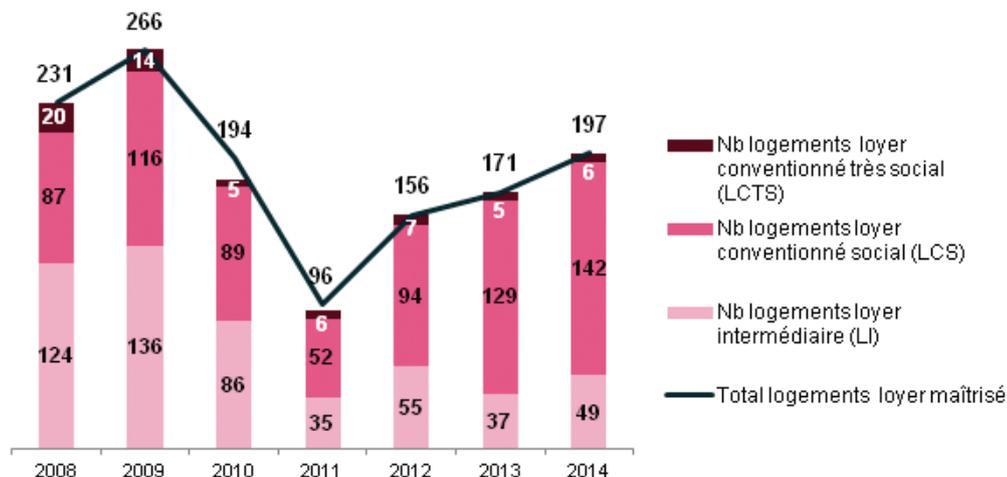
EPCI	COMMUNES	Nb de Résidences principales 01/01/2015	% de log <sup>ts</sup> sociaux	(RPx20%) Nb de log <sup>ts</sup> manquants	(RPx25%) Nb de log <sup>ts</sup> manquants
CAPI	RUY MONTCEAU	1 805	4,10	287	
CAPI	SAINT SAVIN	1 539	5,98%	216	
CAPVOIRON	MOIRANS	3 288	19,83	6	
CAPVOIRON	COUBLEVIE	1 862	6,18	257	
GRESIVAUDAN	VILLARD BONNOT	3 223	20,94		131
GRESIVAUDAN	LE VERSOUD	1 858	20,78		79
GRESIVAUDAN	MONTBONNOT	2 111	10,61		304
GRESIVAUDAN	SAINT ISMIER	2 811	9,14		446
METRO	FONTAINE	10 442	24,23		81
METRO	DOMENE	2 954	22,48		75
METRO	GRENOBLE	86 738	21,89		2700
METRO	EYBENS	4 419	20,62		194
METRO	JARRIE	249	16,27		139
METRO	VARCES	2 714	19,23		157
METRO	GIERES	3 337	18,91		203
METRO	LA TRONCHE	2 905	16,59		244
METRO	SAINT EGREVE	6 692	16,59		563
METRO	MEYLAN	8 134	14,16		882
METRO	CLAIX	3 285	12,39		414
METRO	SEYSSINS	2 921	12,19		374
METRO	CORENC	1 547	12,02		201
METRO	SASSENAGE	4 854	10,98		681
METRO	SEYSSINET PARISSET	5 633	9,87		852
ROUSSILLONNAIS	SAINT MAURICE L'EXIL	2 308	18,85	27	
ROUSSILLONNAIS	ROUSSILLON	3 623	16,81	116	
ROUSSILLONNAIS	SALAISE SUR SANNE	1 864	15,61	82	
ROUSSILLONNAIS	SAINT CLAIR DU RHONE	1 595	11,72%	132	

Nbre de logements manquants au 01/01/2015 au titre de la loi SRU

Source : DDT 38

## L'amélioration du parc privé à loyers maîtrisés est très insuffisante

Le nombre de conventions Anah signées demeure très très faible, alors que le parc privé loge de nombreux ménages modestes



Evolution du nombre de conventions Anah signées (prise d'effet de bail)

Source : Anah isère/rapport d'activitéPDH-PALHDI

# initiative

## De l'hébergement au logement tout en restant chez soi (Les Mûriers 2)

Un Toit Pour Tous gère, à travers sa structure l'Hôtel Social, quatre résidences sociales situées sur l'agglomération grenobloise comprenant 63 logements soit 142 places d'hébergements transitoires ou temporaires. L'objectif est d'accueillir des personnes en situation de rupture qui ont besoin d'une phase d'accompagnement préalable à un relogement dans un logement de droit commun.

Au cours des dernières années, Un Toit Pour Tous a constaté une augmentation des refus d'hébergement en raison d'une volonté forte des personnes d'être dans un appartement plutôt que dans une structure et des difficultés de relogement à l'issue de la période d'hébergement.

Un Toit Pour Tous a donc décidé, en accord avec les pouvoirs publics (Etat, Département, Métropole) de mettre à disposition des logements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) issus de sa production et de les proposer aux ménages adressés par le SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation) et le POHI (Pôle d'orientation sur l'hébergement d'insertion) de l'agglomération grenobloise. Les ménages bénéficient d'un contrat d'hébergement qui peut se transformer en bail locatif tout en permettant aux ménages de rester dans le même logement.

Le dispositif s'adresse aux ménages nécessitant

un passage en hébergement mais disposant déjà de certaines capacités à vivre en autonomie. Il permet de ne pas multiplier les déménagements (ce qui évite notamment les changements d'école) et de travailler directement sur l'appropriation du logement et l'insertion dans le quartier.

Le principe est simple et est dans la logique du logement d'abord.

6 logements ont déjà pu être mobilisés en 2015.

Notre première année de fonctionnement a montré tout l'intérêt du dispositif, au travers des points suivants :

- Les **familles s'inscrivent durablement dans leur lieu d'habitation** et au sein du quartier (pas d'impayés de loyers, bonne scolarisation des enfants)
- Cette stabilité permet aux familles une **insertion professionnelle** et une augmentation de leurs ressources
- Le passage du statut d'hébergé à locataire est plus **rapide** (7 mois en moyenne contre 13 mois en résidences sociales) ce qui permet de répondre à un plus grand nombre de familles avec les places disponibles jamais en assez grand nombre.

# initiative

## Exclus du système de prise en charge de l'exclusion : l'action TOTEM

Souvent qualifiées de «grands exclus» pour divers motifs (alcoolisme, toxicomanie, propriétaires de chiens, problèmes de comportement antérieurs...), des personnes n'accèdent pas ou plus aux dispositifs d'hébergement «traditionnels».

En 2016, TOTEM accompagne à Grenoble 25 de ces personnes, hommes, femmes, le plus souvent avec animaux.

TOTEM, c'est une initiative portée à Grenoble par 4 associations réunissant une panoplie de compétences diversifiées : **Le Relais Ozanam, L'Oiseau Bleu, Le Centre de soins Infirmiers Abbé Grégoire et Un Toit Pour Tous.**

TOTEM s'inscrit dans le cadre de la politique du « Logement d'abord » qui se propose d'être un nouveau paradigme de la prise en charge des personnes sans domicile fixe. Le logement n'est plus la finalité de l'accompagnement social, mais en est un outil, permettant de mettre en œuvre d'autres choses à partir du point d'ancrage qu'est le logement : se poser durablement, se réinscrire socialement, accéder aux soins ...

L'initiative TOTEM permet de :

- lever les freins à l'accès au logement des personnes qualifiées de «grands exclus»,
- faire en sorte que l'accès au logement puisse être le point de départ d'un parcours d'insertion et non la finalité.

Afin de proposer des actions pouvant s'adapter aux différents besoins, le projet mise sur un

accompagnement se modélisant de différentes manières avec différents outils :

- l'« aller - vers » : que ce soit dans la rue ou dans le logement, les membres de l'équipe vont à la rencontre des personnes qu'ils accompagnent ou qu'ils accompagneront.
- un « lieu repère » : des temps de permanence en journée, pour échanger avec l'équipe d'accompagnement et/ ou partenaires du projet, participer aux animations, ...
- un partenariat pluridisciplinaire : le mélange des cultures est un point fort de TOTEM.
- la présence de « travailleurs pairs » : ils viennent compléter de par leur parcours de vie et leur expérience un éventail de possibilités en termes de contact et de lien.
- une réflexion constante avec les partenaires épaulée par un sociologue.
- la saisine pour entrer dans le dispositif : la demande d'admission peut émaner de plusieurs canaux : la personne elle-même, un travailleur social, une connaissance... Après un entretien, si la personne souhaite maintenir sa demande, celle-ci sera présentée à la prochaine commission d'admission.

Depuis sa création, TOTEM est soutenu par la Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement, la DDSC de l'Isère et l'Agence Régionale de Santé. La Fondation Abbé Pierre et la Ville de Grenoble s'associent financièrement et opérationnellement au projet. L'Equipe Mobile de Liaison Psychiatrique Précarité (EMLPP) de Grenoble est engagée dans le projet depuis son élaboration.

# initiative

## Le parc privé : un réservoir à logements sociaux

Un Toit Pour Tous et Territoires, son Agence Immobilière à Vocation Sociale®, proposent à des propriétaires privés de prendre leur bien en gestion pour pouvoir loger des personnes à faibles ressources.

En contrepartie d'avantages (déduction fiscale, garantie loyer impayé, gestion locative adaptée, parfois subvention ou prime), le propriétaire s'engage à conventionner son logement et accepte de ce fait, pour une durée minimale de 6 ans, de le louer à un loyer inférieur à celui du marché (conventionnement social ou très social).

Sont sollicités les personnes propriétaires d'un logement mais aussi des investisseurs rassemblés, avec l'aide d'Un Toit Pour Tous dans des SCI (Ensemble Offrir Un Toit), pour un projet d'acquisition et de location d'un logement

S'est ainsi constitué un parc de logements abordables, en diffus, bien adapté à l'insertion sociale de locataires en difficulté, qui s'accroît d'année en année.

C'est près de 200 logements privés qui sont gérés, fin 2015, par Territoires AIVS, sur le territoire des agglomérations grenobloise et voironnaise.

Cette mobilisation complète l'indispensable mais difficile construction d'ensembles locatifs sociaux neufs. Les collectivités locales apprécient la rapidité de mise en œuvre, la modération du coût, la contribution à la mixité sociale des quartiers.

Le mouvement associatif est très attentif à ce que soit poursuivi l'octroi de conditions financières permettant la production de ce type de logement.

Pour le territoire de la métropole grenobloise un dispositif dénommé Loca++ a d'abord été expérimenté par Un Toit Pour Tous pour mettre en place, sur ses fonds propres, une incitation financière des propriétaires.

Cette initiative reprise par la Métropole grenobloise et élargie à d'autres opérateurs (SOLIHA/PACT, agences commerciales,...) a permis de développer cette offre de logements privés accessibles aux plus modestes.

Cette démarche a, aujourd'hui, besoin d'être réactivée pour que se poursuive l'augmentation de ce parc à un niveau significatif, notamment à travers la mobilisation par Un Toit pour Tous de logements privés sociaux à des prix inférieurs à la moitié du marché.

## 3<sup>ème</sup> dimension du mal-logement

# LES MAUVAISES CONDITIONS D'HABITAT

Si le parc de logements s'est incontestablement amélioré depuis les années 1950, le mal-logement lié à de mauvaises conditions d'habitat est loin d'avoir disparu. Mauvaise qualité des logements, insalubrité et indécence, copropriétés dégradées, « passoires thermiques ». **Des milliers de ménages sont aujourd'hui concernés en Isère.**

100 000 logements présentent des signes d'humidité ou un problème d'isolation.

85 000 ménages sont en situation de précarité énergétique.

600 copropriétés sont repérées comme fragiles dans l'agglomération grenobloise, ce qui représente plus de 12 500 logements.

Sans que la qualité du logement soit nécessairement en cause, de trop nombreux ménages sont en situation de surpeuplement et vivent ainsi dans de mauvaises conditions. Ils sont ainsi 5 000 ménages à vivre en situation de surpeuplement aggravé dans le département et il s'agit souvent de ménages très modestes.

**Face à cette situation, les pouvoirs publics ont engagé diverses actions mais elles n'apparaissent pas à la hauteur du diagnostic qui est dressé.**

**100 000** logements présenteraient des **signes d'humidité** en Isère ou un problème d'**isolation**

En Isère, il n'existe pas de données disponibles offrant un panorama détaillé des logements qui présentent un ou plusieurs défauts. A l'échelle nationale, les données de l'enquête logement sont beaucoup plus fournies. Les logements privés d'un des trois éléments de confort sanitaire de base sont marginaux (moins de 1%) et en voie de disparition (15% en 1984). En revanche, **10% des logements présentent trois défauts ou plus, parmi lesquels, le plus fréquemment cités, la présence d'humidité (20%).** Ces logements se situeraient pour la moitié dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants et dans une moindre mesure, dans les communes rurales (20%).



Part des logements comportant des défauts  
Source : INSEE, Enquête nationale logement 2013

**12 500** logements privés seraient potentiellement **indignes** et **85 000** ménages en situation de **précarité énergétique**

Les logements privés potentiellement indignes concernent dans 80% des cas des logements datant d'avant 1949. Près de la moitié d'entre eux (46%) sont occupés par des locataires et 10% d'entre eux sont en très mauvais état, soit 1300 logements.

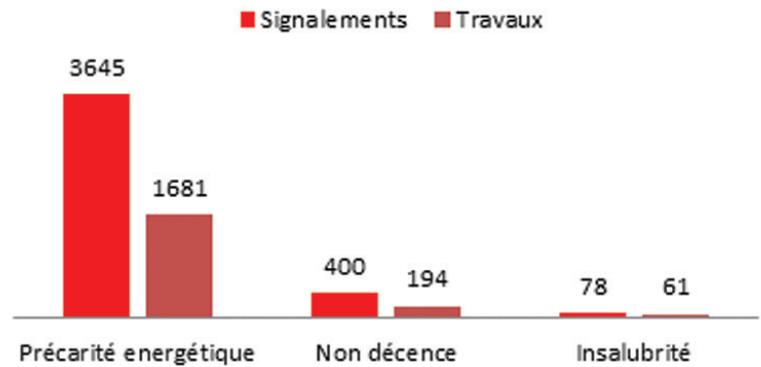
Les ménages en situation de précarité énergétique représentent 17% des ménages. Parmi eux, 8 sur 10 vient dans un logement d'avant 1975 et 60% seraient inactifs.

Malgré le nombre important de situations de logement indigne et de précarité énergétique, **les situations qui remontent auprès du PIG mal logement de l'Isère sont peu nombreuses : 4123 signalements** ont été réalisés entre 2013 et 2014.

La précarité énergétique : entre 70% et 89% de maisons individuelles et 49% de logements construits avant 1949

La non décence : Autant de logements individuels que collectifs et 37% de logements construits entre 1949 et 1975

Près de 2 000 situations traitées

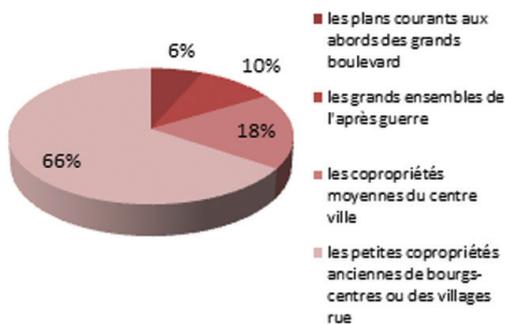


Situation repérées et traitées dans le cadre du PIG  
Source : Observatoire de l'habitat indigne du PDH

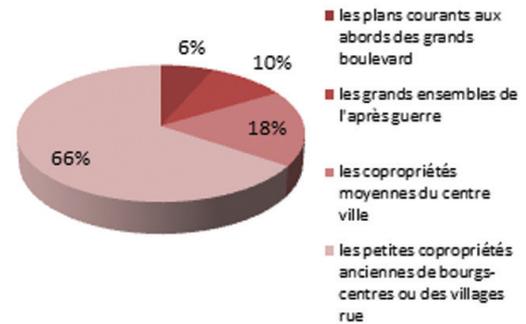
**600 copropriétés repérées comme fragiles dans la Métropole grenobloise soit 12 700 appartements concernés**

La Métro a récemment mis en place un Observatoire des copropriétés fragilisées avec l'appui de l'agence d'urbanisme de Grenoble. Le pré-repérage effectué permet à partir du croisement de données relatives au parc, au marché, aux interventions publiques et aux occupants, d'identifier dans l'agglomération grenobloise 600 copropriétés fragiles.

Plusieurs catégories de logements sont concernées. Si le nombre de copropriétés le plus important concerne de **petites copropriétés anciennes situées dans les bourgs centres ou les villages (400 copropriétés)**, les logements les plus concernés se situent dans **les grands ensembles de l'après-guerre (6650 appartements)**.



Les copropriétés les plus concernées (600 copropriétés repérées)



Les copropriétés les plus concernées (600 copropriétés repérées)

Source : Grenoble-Alpes-Métropole - Présentation du dispositif de veille et de suivi des copropriétés - AURG Novembre 2014

**Des processus de fragilisation des copropriétaires face à une augmentation des charges locatives et dépenses de travaux**

Un Toit Pour Tous à travers sa structure de maîtrise d'ouvrage d'insertion (Un Toit Pour Tous-Développement) produit uniquement des logements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) en diffus. Elle achète et rénove des logements situés dans des copropriétés classiques et dans des quartiers sans difficulté, à proximité des transports en commun et des commerces. L'objectif est de favoriser par ces logements, l'insertion de personnes à faibles revenus.

Au 31 décembre 2013, le parc de logements d'UTPT-D compte **290 logements répartis dans 221 copropriétés** dont 9 sur 10 sont situées sur le territoire de la Métro.

En 2014, l'Observatoire de l'Hébergement et du Logement a mené une étude comportant un état des lieux et une vision des difficultés qui peuvent toucher ces copropriétés et leurs occupants.

**Un bâti vieillissant.** Plus de la moitié des logements en copropriété de la Métro ont été construit dans les années

1945-1975, avant les réglementations thermiques. Les besoins en réhabilitation expliquent la mise en place entre 2010 et 2014 du dispositif « Mur Mur » qui a donné lieu à des travaux dans 4467 logements au sein de 84 copropriétés sur le territoire de la Métro; ou d'Opérations Programmées de l'Habitat (OPAH), quatre étant en cours sur le département.

**En 2013**, une étude de pré-repérage menée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG) a permis d'identifier **600 copropriétés potentiellement fragiles**, soit **12 700 logements** ou **9% du parc en copropriétés de la Métro**.

Les copropriétés dans lesquelles UTPT-D possède des logements fonctionnent bien, en raison de l'attention portée à leur état lors de l'acquisition. Les bénévoles de l'association se rendant aux AG ont cité **treize cas** présentant des signes de difficultés relativement importants, soit **6% du parc en copropriétés d'UTPTD**. Il s'agit principalement de difficultés

financières : endettement de la copropriété notamment suite à la réalisation de gros travaux, impayés de charges, revente de logements, paupérisation des occupants ; d'organisation : conseil syndical peu actif ; et de réalisation des travaux : difficultés d'entretien, report de travaux urgents, investissements faibles. Certains indicateurs permettent de les repérer, notamment la **situation socioéconomique des occupants** (taux de ménages sous le seuil de pauvreté, revenus bruts moyens, taux de sur occupation), **l'état du bâti, le taux de vacance** sur le marché, ou la présence potentielle de marchands de sommeil.

Il ressort des entretiens qualitatifs menés avec les bénévoles que la bonne santé d'une copropriété dépend de la **capacité des propriétaires à payer les charges collectives d'entretien et de travaux**, et d'une organisation impliquant un conseil syndical actif en relation avec le syndic.

Les charges courantes comme les dépenses de travaux ont augmenté entre 2004 et 2013, et sont très variées

selon le type de copropriétés, allant de 0 à 15 000 euros par logement sur dix ans. Elles sont beaucoup plus élevées pour les **copropriétés de grande taille** et/ou construites dans les **années 1950, 1960 et 1970**. La taille et l'usage des espaces communs et des équipements collectifs déterminent grandement leur montant (usage inapproprié du système chauffage collectif, actes de vandalisme).

Au regard de l'étude, l'Observatoire fait l'hypothèse de **travaux lourds en prévision** dans ces copropriétés ces prochaines années (ravalement de façades, rénovations thermiques, étanchéité, isolation...) surtout pour les copropriétés des années 1950, 1960, 1970. **L'enjeu est donc de sensibiliser les pouvoirs publics à l'accompagnement de ces copropriétés dans la réalisation de ces travaux sans mettre en péril leurs équilibres financiers et de peuplement jusqu'ici propice à l'insertion des familles logées par UTPT-D.**

Environ **5000** ménages seraient en situation de **surpeuplement aggravé** en Isère

Les données concernant le surpeuplement sont également peu accessibles à l'échelle de l'Isère. Mais dans une publication de la DRJSCS (les inégalités territoriales en Rhône-Alpes, octobre 2012), **la part des logements en surpeuplement accentué<sup>1</sup> en Isère représente 1,1% en 2008.**

L'enquête logement de 2013 produite à l'échelle nationale indique que le nombre de ménages en surpeuplement accentué est **en hausse depuis 2006 (+17%)**. Il s'agit là d'un changement de tendance historique inédit. Le surpeuplement accentué toucherait particulièrement les ménages à bas revenus. Une étude de la DREES confirme en effet qu'un allocataire sur cinq des minima sociaux vit dans un logement surpeuplé.

27

<sup>1</sup> Les normes de peuplement du logement sont définies en fonction du nombre de pièces et de personnes. La définition la plus utilisée par l'Insee d'un peuplement « normal » est : une pièce de séjour pour le ménage + une pièce pour chaque couple + une pièce pour les célibataires de 19 ans et plus + pour les moins de 19 ans : une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou s'ils ont moins de sept ans, une pièce par enfant sinon. Un logement sera en état de « surpeuplement modéré » s'il manque une pièce par rapport à la norme et en état de « surpeuplement accentué » s'il manque deux pièces. La notion de surpeuplement accentué est utilisée pour définir le mal-logement.

## initiative

### Des bénévoles au service de l'amélioration du confort des locataires

Les **bénévoles bricoleurs** d'Un Toit Pour Tous apportent une aide aux personnes en difficulté, logées ou en cours d'installation dans des logements gérés par Territoires ou des bailleurs sociaux, après un séjour dans une structure d'hébergement. Ils interviennent pour des aménagements (installation d'étagères, de rideaux, ...) ou des petits travaux à l'intérieur du logement dans l'optique du « faire avec ». Ces aménagements contribuent à ce que les locataires se sentent mieux chez eux. Cette aide et ces petits travaux favorisent ainsi une meilleure appropriation des lieux par les personnes logées et ainsi un bon entretien du logement

Le temps de leur intervention est aussi l'occasion de préciser les droits et devoirs liés au rapport locatif avec

les différentes parties impliquées (bailleurs, locataires, accompagnement social).

Le **Groupe d'accompagnement à la maîtrise des énergies** a pour objectif de mettre à disposition des locataires, pendant la phase d'entrée dans le logement, les outils et informations nécessaires à une maîtrise de leur dépense énergétique et d'anticiper ainsi d'éventuelles difficultés ultérieures. Les publics concernés sont les nouveaux locataires de l'Agence immobilière à vocation sociale, *Territoires AIVS*<sup>®</sup>, d'Un Toit Pour Tous ainsi que ceux des institutions partenaires.

# initiative

## **Produire des logements PLAI confortables, économes en énergie permet de réduire les charges des locataires**

Un Toit Pour Tous à travers sa structure de maîtrise d'ouvrage d'insertion (UTPT-Développement) produit uniquement des logements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) en diffus. Elle achète et rénove des logements situés dans des copropriétés classiques, sans problème particulier et dans des quartiers ordinaires, à proximité des transports en commun et des commerces. L'objectif est concrètement de favoriser avec ces logements, l'insertion de personnes à faibles revenus. Les  $\frac{3}{4}$  des ménages logés ont des ressources inférieures à la moitié des plafonds de ressources PLAI.

Ces ménages sont sélectionnés par le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées en Isère (PALHDI) et orientés par les commissions sociales intercommunales. UTPT-Développement n'assure ni la réception ni le traitement de la demande.

Au-delà du faible niveau de loyer (environ 5€/m<sup>2</sup>/mois), il est apparu nécessaire de travailler dès l'acquisition du logement, à la réalisation de travaux d'isolation thermique, afin d'atteindre un très bon niveau de performance énergétique et de réduire ainsi les coûts pour les ménages logés. L'objectif est de répondre aux éco-conditionnalités des financeurs (en copropriété d'atteindre un niveau HPE soit Maximum 150 Kw/H/m<sup>2</sup> EP), de mettre en œuvre une prestation technique simple et performante et, au-delà de la

réduction au maximum des coûts d'usages, de faciliter la simplicité d'utilisation.

Pour ce faire, la prospection des logements est ciblée (choix de l'étage, localisation dans l'immeuble, examen des contraintes techniques, caractéristiques du bâti, coût des charges de copropriété).

Les logements font l'objet d'une réhabilitation thermique globale : isolation des parois donnant sur l'extérieur ; changement des menuiseries extérieures ; mise en place d'un système de chauffage performant et adapté ; pose d'une ventilation mécanique contrôlée, d'un thermostat d'ambiance ; recherche d'économie d'eau ; calorifugeage des réseaux de chauffage et d'ECS.

Notre démarche s'appuie aussi sur les compétences d'un groupe de bénévoles anciens professionnels du bâtiment (GAST : Groupe d'Appui au Service Technique) dans une recherche-action permanente ; à travers l'innovation, la recherche de produits et procédés nouveaux ; la mise en œuvre permettant un usage simple et efficace pour les locataires et une aide à l'appropriation de l'outil logement (réglage, pédagogie).

L'ensemble de ces actions permet aux ménages une réduction conséquente des dépenses énergétiques (diminution de moitié des consommations entre avant et après travaux) et contribue à améliorer le confort des logements et son usage par les habitants.

## 4<sup>ème</sup> dimension du mal-logement

# LES DIFFICULTES DE MAINTIEN

Disposer d'un logement n'est pas toujours une garantie suffisante. Perte d'emploi, diminution des ressources, séparation conjugale, rupture familiale... face aux aléas de la vie, des milliers de personnes sont fragilisées et se retrouvent en difficulté pour se maintenir dans leur logement. Et cela d'autant plus que 122 000 ménages isérois ont des ressources financières limitées, inférieures aux plafonds PLAI.

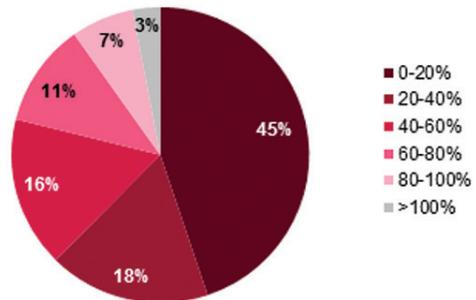
Le taux de loyers impayés des locataires de logements sociaux qui avait fortement augmenté avec la crise de 2008, a légèrement progressé depuis pour concerner près de 4% des locataires en 2014. Il n'est donc pas étonnant de constater une progression des mises en jeu de la garantie apportée par le Fonds de Solidarité Logement (+72% en cinq ans).

Plus de 2 000 personnes font l'objet d'une procédure d'expulsion chaque année (en légère baisse en 2014) et deviennent ainsi occupants sans droit ni titre, jusqu'à un relogement hypothétique.

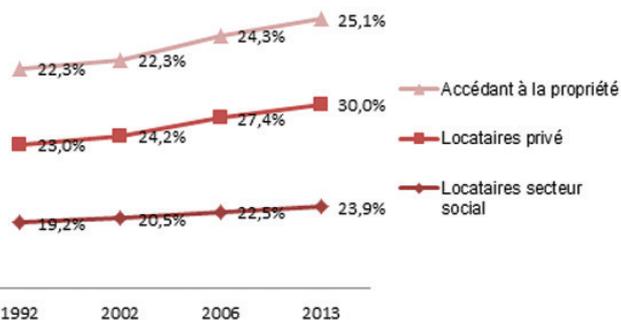
**+ de 122 000 ménages isérois logés dans le parc privé ou social ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI**

Le Plan départemental de l'Habitat a révélé qu'en 2011 plus de 122 000 ménages logés dans le parc privé ou public avaient des ressources inférieures au plafond du PLAI. Parmi eux on comptait **33 330 locataires du parc privé et 42 255 propriétaires**.

**Parmi les attributaires d'un logement social en 2014, 79% ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI et 45% ont des ressources inférieures à 20% des plafonds.**



% d'attributaires d'un logement social selon les plafonds  
Source : Etilo au 31/12/2014 d'après Obs.PDH



Evolution du taux d'effort net selon le statut d'occupation  
Source : INSEE, Enquête Nationale Logement 1992 à 2013

Dans le parc privé comme dans le parc social, **les taux d'effort ont fortement évolué depuis dix ans**. Les locataires du **secteur privé** sont les plus touchés (+7 points) mais les **locataires Hlm**, bien qu'ils bénéficient de loyers modérés ne sont pas épargnés (+4,7 points).

### Revenus fiscaux de référence (mensuels) correspondant aux plafonds du PLAI



1 personne seule 921 €



4 personnes 1 796 €

## Des impayés qui se stabilisent dans le parc HLM après une forte hausse en 2008

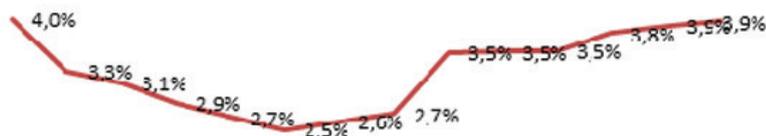
A l'échelle du parc privé, l'évolution des impayés de loyer n'est pas connue en Isère. L'enquête logement indique cependant que **2,9% des ménages du parc privé sont en situation d'impayé** à l'échelle nationale en 2013.

Dans le secteur locatif social, le taux de ménages en situation d'impayé est plus important, compte tenu de la part importante des occupants qui ont des faibles ressources. L'enquête logement révèle en effet qu'il est de **6,5% à l'échelle nationale**, soit en très légère hausse par rapport à 2006.

Les impayés locatifs constituent un phénomène assez constant bien que variable selon les périodes (en baisse de 1996 à 2002 puis en hausse à partir de là). Ils renvoient

à des difficultés plus larges qui peuvent se manifester de façon ponctuelle : si à l'échelle nationale 493 000 ménages ont été en situation d'impayé, **presque quatre fois plus ont déclaré avoir rencontré des difficultés pour payer leurs loyers ou charges au cours des deux années précédentes**.

Localement, les chiffres produits par Absise rendent compte d'une évolution à la hausse des impayés depuis la crise économique et sociale avec une stabilisation ces dernières années. L'indicateur retenu pour apprécier l'évolution des impayés, qui renvoie non pas au nombre de locataires concernés mais à la dette des présents rapportée aux charges et loyers quittancés, n'a cependant jamais été aussi élevé depuis 2001.



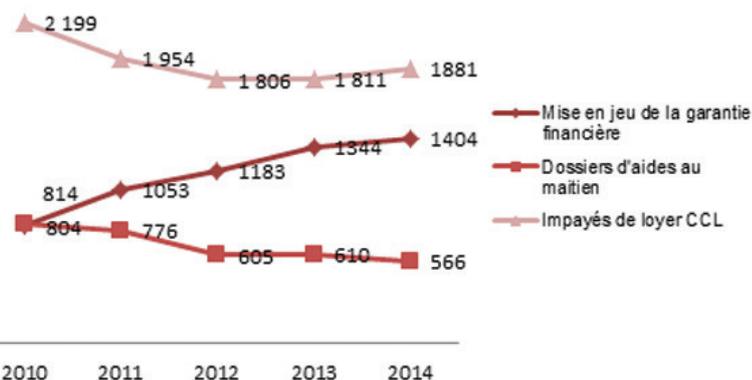
2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014

Evolution du taux d'impayé des bailleurs sociaux

Source : ABSISE

Si l'on applique au parc isérois les ratios nationaux de ménages en situation d'impayé, **10 000 ménages seraient concernés par un impayé**, 5000 ménages environ dans le parc privé et autant dans le parc public.

## Des aides au maintien sollicitées, une mise en jeu de la **garantie financière** de plus en plus fréquente



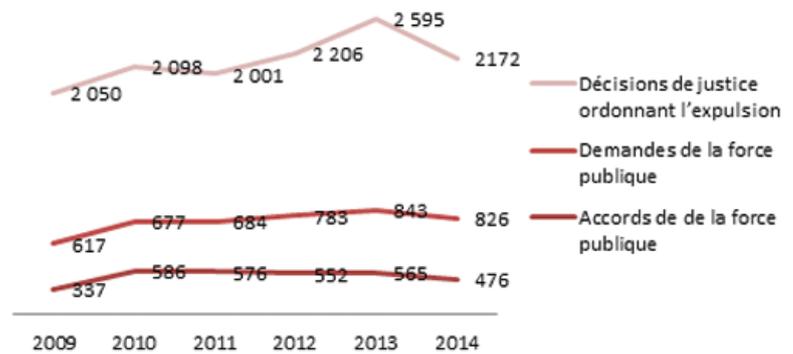
Evolution des sollicitations du FSL

Source : Rapport d'activité PALHDI

La fragilité financière des ménages amène nombre d'entre eux à solliciter les dispositifs d'aide du Fonds de Solidarité Logement. Si en volume, le dispositif d'aide au paiement des charges courantes est le plus sollicité, le nombre de ménages concernés baisse de 2010 à 2012 et se stabilise depuis. Les dossiers d'aides au maintien sont également en retrait depuis 2010. **Les difficultés liées aux impayés sont en revanche plus manifestes au vu de l'augmentation de la mise en jeu de la garantie financière : +72% de 2010 à 2014.**

Plus de **2 000** ménages font l'objet chaque année d'une **procédure d'expulsion**

L'évolution de la courbe des ménages en situation d'expulsion indique également une **tendance légèrement à la hausse entre 2009 et 2013**, mouvement qui semble s'infléchir en 2014.



Evolution des ménages en situation d'expulsion  
Source : Rapport d'activité PALHDI

Le nombre d'expulsions effectives n'est plus connu en Isère depuis 3 ans. A cette époque, les ménages effectivement expulsés étaient de l'ordre de 200 sans compter évidemment ceux qui quittent leur logement avant l'intervention de la force publique.

## La peur de ne pas pouvoir se maintenir dans le logement bien présente à l'esprit des ménages précaires

Interrogés sur le regard qu'ils portent sur le logement, des ménages logés par Territoires® témoignent de leur inquiétude de ne pas pouvoir se maintenir dans le logement.

Pour les ménages aux parcours résidentiels chaotiques, la **peur de vivre à nouveau un parcours descendant est omniprésente** : « [...] ce n'est pas tout d'avoir un logement [...] on sait très bien avec ce que l'on a que ça va être difficile. On n'est jamais sûr de rien, quand on a l'équivalent du RSA c'est très difficile. Donc on vit dans l'incertitude. » (Monsieur U).

Cette crainte naît de la **persistance de la précarité** dans de nombreux domaines notamment au niveau professionnel. L'inquiétude quant au « maintien » dans le logement semble découler de **parcours professionnels chaotiques**. L'alternance de périodes de travail et de chômage, ou la succession de contrats précaires, se traduit par une forte instabilité économique. Lorsqu'il y a néanmoins une certaine stabilité professionnelle, elle reste en grande partie limitée dans le temps (par des emplois en CDD, CAE ou encore non déclarés. Monsieur P rend compte de cette précarité permanente : « Celui qui veut s'en sortir, il faut deux adultes qui travaillent, qui ont un salaire moyen, et qui ne sont pas trop dépensiers, et là ils peuvent s'en sortir. Autrement les autres, ceux qui sont au SMIC par exemple, ils ne s'en sortent jamais même si, à un moment donné, ça va, au bout d'un moment ça retombe. Ils sont toujours surexcités par rapport à leur situation, les enfants, ils n'arrivent plus à suivre [...] ».

La crainte de pouvoir perdre le logement est également liée à

**une fluctuation permanente des ressources financières des ménages due à l'évolutivité de leurs prestations sociales** face aux différents changements qui surviennent dans leur parcours. Lorsqu'ils investissent un travail, les aides sociales (notamment celles liées au logement et au RSA) se trouvent diminuées voire quelques fois supprimées : « Lorsque l'on travaille oui mais quand arrivent les moments où l'on retombe dans les fins de droits par exemple, c'est là que l'inquiétude revient et que tout ressurgit. Donc la peur arrive. Ça peut être motivant aussi mais ça ne dépend pas que de moi. Surtout qu'il faut envoyer beaucoup de lettres maintenant pour avoir un travail. » (Monsieur U). Cette observation faite de la part des ménages soulève un certain paradoxe : celui d'une réinsertion professionnelle qui ne peut plus être synonyme aujourd'hui d'un possible maintien dans le logement, même si ce dernier est de nature « très social ».

Aussi, l'absence d'emploi ou son instabilité permanente, l'infléchissement des revenus, la baisse des aides sociales face à un emploi pourtant précaire et enfin les conséquences d'une crise qui fragilise de plus en plus de ménages, sont autant de causes qui semblent alimenter les « impayés ». Nombreux sont les ménages qui se retrouvent encore dans des situations de fragilité importante, pouvant à tout instant les faire rebasculer dans la catégorie des « mal-logés » : « Un logement c'est précaire. Est ce que l'on peut garder son logement tout le temps ? Je suis souvent sur la corde raide [...] On est plus libre de faire ce que l'on veut mais après on n'a pas les moyens. On se cantonne quand même, on est privé à aller à l'essentiel. ».

# initiative

## Une gestion adaptée aux difficultés des locataires :

### La Gestion Locative Adaptée (GLA)

La gestion pratiquée en Isère par Territoires, Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS®) d'Un Toit Pour Tous est une relation particulière avec le locataire.

La GLA est une **gestion de proximité** « rapprochée et attentive » **adaptée aux publics fragilisés**, comportant un suivi individualisé et, le cas échéant, une médiation avec son environnement.

L'objectif est de favoriser le maintien du locataire dans son logement à travers la prévention des difficultés de l'occupant et la sécurisation de la relation bailleur/locataire.

La GLA allie ainsi :

- d'une part les **missions classiques** attendues par un propriétaire lorsque qu'il confie la gestion de son bien à une agence immobilière privée ;
- d'autre part une **approche humaine plus sensible** des publics présentant des difficultés multiples et générant des missions supplémentaires.

Le cadre de la GLA réalisée par Un Toit Pour Tous est caractérisé par les points suivants :

- des relations de proximité avec les locataires et les propriétaires ;
- un parc géré situé en secteur **diffus**, facteur d'insertion ;
- des ménages qui relèvent du **PALHDI (publics fragilisés** dans leur insertion sociale, confrontés à des difficultés, mais en mesure d'occuper un logement de manière autonome suivant la loi Besson) ;
- une volonté de s'inscrire dans le droit commun (orientation par la Commission Sociale Intercommunale, logique du « logement d'abord », les ménages sont locataires de droit commun).

Cette GLA débute dès le processus d'attribution : choix du locataire, vérification de son éligibilité au logement (adéquation des ressources avec le loyer et charges). Le ménage est accompagné dans l'entrée dans le logement : remise d'un guide du locataire, visite à trois mois, aide à la mise en place des liens administratifs avec la CAF, le FSL...

Elle suit le ménage pendant toute la durée du bail à travers, d'une part, un suivi financier vigilant (mise en place de processus appropriés en cas de retards de paiement). D'autre part un suivi technique du logement par des visites régulières qui visent à vérifier le bon entretien du logement ainsi qu'une bonne utilisation des équipements (conseils pédagogiques à l'entretien, maîtrise des charges énergétiques ...).

La Gestion Locative Adaptée est au service de la paix sociale et de l'insertion :

- L'AIVS® intervient de manière adaptée sur les problèmes de cohabitation avec les autres occupants de la copropriété. Elle se met en lien avec les services sociaux compétents, lorsque des difficultés de comportement, d'entretien du logement, d'impayés chroniques se présentent.

- Un accompagnement des ménages, assuré par des travailleurs sociaux, est normalement pratiqué pendant les 3 premières années de présence de chaque ménage dans leur logement (financé par le Département de l'Isère).

- L'équipe sociale est en capacité d'être en veille sur des situations particulières et de s'appuyer sur la bonne connaissance des partenaires pour orienter les ménages vers les services adaptés.

Ce sont près de 600 ménages du département qui sont concernés aujourd'hui, par la Gestion Locative Adaptée d'Un Toit Pour Tous.

# initiative

## **Les Vignes, une solution innovante pour le maintien à domicile des personnes âgées pauvres.**

Ce dispositif "habitat regroupés-services partagés" a été mis en place en 2001 (à la suite de l'expérience des "domiciles collectifs" de la ville de Grenoble des années 80). Il permet à des personnes âgées aux revenus très modestes, seules ou en couple, fragilisées par l'âge ou en perte d'autonomie, d'habiter leur logement, en sécurité, en mutualisant les services d'auxiliaires de vie, afin de pouvoir vieillir et terminer leur vie chez elles. Elles bénéficient en outre de l'animation de l'association des familles "Vivre aux Vignes".

Le dispositif comprend 12 logements (T1, T2), et un grand T7 (4 chambres et un espace d'animation) dans un groupe Hlm propriété d'ACTIS. Les personnes sont locataires (bail Hlm) et bénéficient donc d'un service mutualisé de continuité de présence. C'est une réelle alternative à l'entrée en établissement où la prise en charge complète est de mise à des coûts plus importants pour la collectivité.

Un Toit Pour Tous s'est engagé auprès de l'association Vivre aux Vignes non seulement en gérant le T7, mais également en mettant à sa disposition une salariée à mi-temps (financée par l'association) garante de la coordination des nombreux intervenants, de la recherche de locataires et de la rapidité du processus d'attribution.

Ceci à la fois pour manifester son intérêt pour le logement des plus pauvres âgés, mais aussi pour bénéficier d'un retour d'expérience et pouvoir dupliquer ce dispositif qui rencontre un franc succès.

En effet, après les efforts de l'association pour le faire connaître, celui-ci rencontre non seulement l'intérêt de familles à la recherche d'une telle formule pour leurs parents âgés aux revenus modestes - la liste d'attente en atteste - mais aussi celui d'institutions qui reconnaissent son utilité à côté des formules traditionnelles.

Les partenaires du dispositif sont : le CCAS de la ville de Grenoble, ACTIS, Les petits frères des pauvres et Un Toit Pour Tous.



## 5<sup>ème</sup> dimension du mal-logement

# L'INEGALITE DES PARCOURS RESIDENTIELS

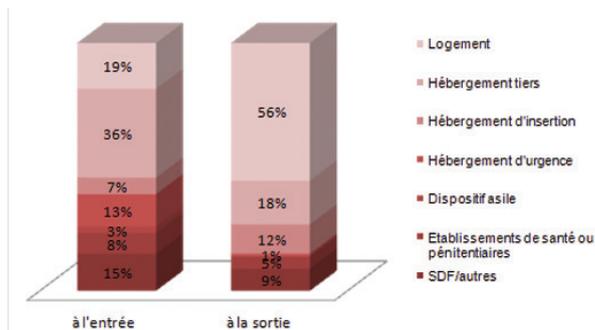
Alors que les difficultés d'accès au logement sont de plus en plus aiguës pour les ménages, la mobilité résidentielle est également de plus en plus contrainte et génère une inégalité croissante des destins résidentiels. La situation est particulièrement difficile pour les ménages disposant de revenus modestes, qui pour être plus mobiles que les autres voient les portes de l'accession à la propriété se refermer. Les locataires du parc Hlm qui quittent leur logement, le font le plus souvent pour retrouver un autre logement social, comme si celui-ci était le seul horizon possible. Le parc locatif privé comme l'accession à la propriété, sont des destinations minoritaires. **Tout se passe ainsi comme si, à la panne de l'ascenseur social, se superposait une panne de l'ascenseur résidentiel.**

Un nouveau clivage se dessine ainsi au sein de la société entre ceux qui peuvent choisir leur logement et leur lieu de résidence et ceux qui ne le peuvent pas et sont assignés à vivre dans des formes d'habitat dévalorisées et des quartiers dégradés. Ce clivage est déterminant aujourd'hui dans un contexte d'urbanisme de plus en plus affinitaire, où ceux qui en ont les moyens paient (parfois très cher) leur entrée sur un marché convoité, se mettant ainsi à distance de ceux qu'ils ne veulent pas côtoyer.

**L'inégalité des destins résidentiels apparaît ainsi comme une dimension majeure du mal-logement, insuffisamment identifiée et prise en compte par les pouvoirs publics.** Ceux-ci insistent légitimement sur la production d'une offre d'hébergement ou de logements à vocation sociale, sans suffisamment s'interroger sur la façon dont se déploient les parcours résidentiels des ménages les plus modestes, entre les différentes formes d'habitat.

### Le parc Hlm principal horizon pour les ménages qui sortent de l'hébergement et du logement social

#### A la sortie de l'hébergement, un logement social ... mais pas toujours



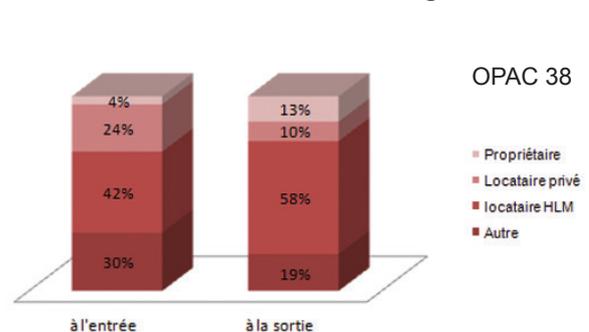
Situation résidentielle des ménages du parc social

Source : Etoile.org / Opac 38

**56% des hébergés accèdent à un logement locatif à la sortie d'une structure et pour près de 1 sur 2 (48%) à un logement dans le parc Hlm** qui apparaît ainsi comme la seule véritable solution.

Mais 4 sur 10 (44%) ne sortent pas vers le logement et retrouvent une situation d'hébergement en structure ou chez un proche ou même la rue pour 1 personne sur 10. Sans que l'on sache si cela tient au défaut de logement adapté ou aux difficultés des personnes qu'un passage en structure n'a pas suffi à résoudre.

#### Pour les locataires Hlm, l'horizon se limite souvent... au logement social



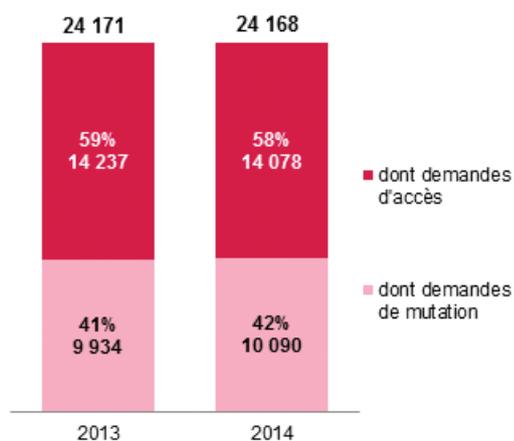
Situation résidentielle des ménages en hébergement d'insertion

Source : Etoile.org / Opac 38

Les ménages demandeurs d'un logement disposaient déjà pour la majorité d'entre eux d'un logement (pour 28% dans le parc privé, et pour 42% dans le secteur Hlm), mais 3 sur 10 étaient hébergés ou vivaient dans des conditions précaires. L'Isère se distingue ainsi de la moyenne nationale par le poids des attributions suite à une demande de mutation.

Si pour les locataires qui quittent le parc Hlm quelques-uns accèdent à la propriété (13%) ou trouvent une solution dans le parc locatif privé (10%), **la majorité des sortants demeurent dans le parc Hlm suite à un changement de logement (58%)**. Sans compter que près d'un sortant sur cinq se retrouve sans logement personnel, dans une situation précaire, le passage par le logement social ne leur ayant pas permis de rebondir et d'améliorer leur situation (selon les données de l'Opac 38). Le logement social joue donc de moins en moins son rôle de tremplin et il demeure pour la majorité des locataires en quête d'un logement mieux adapté, le seul horizon résidentiel comme le montre le poids de la demande de mutation dans la demande Hlm.

## Les demandes de mutation en progression



La part des demandes de mutation n'est pas connue avant 2014. Néanmoins les acteurs rendent compte d'une demande qui aurait fortement évolué depuis quelques années.

Si les attributions suite à une demande de mutation, manifestent le rôle que peut jouer le parc Hlm pour les locataires modestes qui souhaitent changer de logement, cela traduit aussi la faiblesse des solutions alternatives.

Nbre de demandes de logt social au 31 décembre 2013 et 2014

Source : Etoil.org au 31/12/2013 et 31/12/2014 d'après Obs.PDH

## L'évolution à la **baisse** de la **mobilité** est une source d'inquiétude

Les évolutions décrites pour le département de l'Isère s'inscrivent dans une tendance nationale inquiétante dont rend compte le Rapport sur l'état du mal-logement en France de la Fondation Abbé Pierre.

### Une mobilité en baisse, surtout dans le parc social où elle est déjà faible

La mobilité résidentielle a connu une forte inflexion au cours des années 2000. Les enquêtes Logement 2002-2013 montrent que la part des ménages ayant emménagés dans un nouveau logement, n'a cessé de diminuer passant de 32,5% à 26,8% au cours de la période. **Ce sont les locataires du parc social qui ont connu la plus forte baisse de leur mobilité** (-11 points sur la période). Celle-ci est faible (autour de 10% par an) dans le parc social alors qu'elle se situe à près de 30% pour le secteur locatif privé.

Cette tendance semble un peu moins marquée en Isère que dans d'autres départements puisque la mobilité des locataires Hlm était de 11,3% en 2013, un taux un peu supérieur à la moyenne régionale (10,5%) et nationale (10,0%). Mais la tendance générale est la même.

### L'effondrement des sorties du parc Hlm vers l'accession à la propriété

La chute des sorties du parc social qui contribue à rétracter l'offre pour de nouveaux ménages, s'explique presque exclusivement (à 97%) par la diminution des sorties du parc Hlm vers l'accession à la propriété. Elles ont baissé de 44% entre 2002 et 2013 au niveau national. Les observations des bailleurs sociaux de l'Isère vont dans le même sens quand ils constatent la baisse de la part des sorties vers l'accession pour les ménages qui quittent leur logement social. Selon les données du PDH, la part des locataires Hlm parmi les attributaires d'un prêt à taux zéro (PTZ) qui permet de financer la primo-accession est de l'ordre de 5%.

Le contexte isérois est porteur des mêmes évolutions quand on mesure l'effort que doivent fournir les locataires Hlm pour devenir locataires d'un logement privé ou pour accéder à la propriété. **La marche à monter pour passer d'un logement social à un logement locatif privé est trop haute** pour de très nombreux ménages (les locataires Hlm relèvent en effet massivement des trois premiers déciles de la distribution des revenus).

#### En 2014 :

- Loyer Hlm moyen :	5,50 €/m <sup>2</sup>
- Loyer parc privé	
Grenoble Alpes Métropole :	11,7 €/m <sup>2</sup>
Pays Voironnais :	9,1 €/m <sup>2</sup>
Pays Viennois :	9,4 €/m <sup>2</sup>
Isère :	10,8 €/m <sup>2</sup>

C'est dire que pour un appartement de 65 m<sup>2</sup>, son occupant devra payer :

- 357,5 € de loyer par mois dans un logement social
- 760,5 € de loyer par mois dans un logement privé de l'agglomération grenobloise

Et financer environ 145 000 euros pour acquérir ce même logement\*.

- 919 € de remboursement d'emprunt par mois (sur la base d'un emprunt sur 15 ans\*\*)

\* Prix moyen des appartements anciens 2234 €/m<sup>2</sup> en 2013 en Isère (source Perval – Notaires de France) avec de fortes disparités territoriales et suivant la date de construction des logements.

\*\* Ce remboursement ne couvre pas le coût d'éventuels travaux dans le logement ou dans la copropriété

La marche pour sortir du logement social vers un logement locatif privé ou vers l'accession est trop haute pour de très nombreux locataires qui sont alors contraints de demeurer dans le parc Hlm. Celui-ci a donc comme rôle non seulement d'accueillir les ménages modestes mais aussi d'organiser les parcours des plus modestes d'entre eux pour que le logement correspondent à l'évolution de leurs situations et à leurs attentes.

### Les parcours résidentiels à l'origine de fortes inégalités qui s'amplifient.

Les inégalités de destins résidentiels se sont fortement accrues au cours des deux dernières décennies : **les ménages les plus modestes sont plus souvent locataires aujourd'hui qu'il y a quinze ans**, et cette tendance s'est renforcée (67% de ménages modestes sont locataires en 2010 contre 61% en 2006), et les plus riches sont plus souvent propriétaires (81% en 2010 contre 72% en 1996).

Entre 2009 et 2013, parmi les ménages les plus riches (ceux qui relèvent des deux derniers déciles de niveau de vie) ayant changé de logement, près de 6 sur 10 sont à présent propriétaires de leur logement, alors que cette perspective a concerné seulement 1 ménage sur 13 parmi les 20% les plus pauvres ayant récemment déménagé. Ces derniers sont locataires plus de 3 fois sur 4, plus souvent dans le parc privé (48%) que dans le parc social (29%). Pour eux, tout se passe

comme si à la panne de l'ascenseur social se superposait une panne de l'ascenseur résidentiel.

Les locataires modestes supportant des niveaux de loyer élevés ont fort peu de chance de pouvoir se constituer l'épargne nécessaire à l'acquisition d'un logement. Le fossé entre ceux qui ont pu accéder à la propriété et les locataires continue donc à se creuser, rendant son franchissement de plus en plus improbable. Quand les ménages les plus riches déménagent c'est presque toujours pour devenir propriétaire. Les plus modestes, à l'inverse, déménagent presque toujours pour devenir locataires.

Cette différenciation des trajectoires résidentielles reflète les différences de revenus :

- 22 864 euros en moyenne pour les locataires du secteur Hlm,
- 26 130 euros dans le privé,
- 47 826 euros pour les accédants à la propriété.

Une telle évolution ne peut que contribuer à **accroître les inégalités entre ceux qui ont pu accéder à la propriété et se constituer un patrimoine dans des conditions avantageuses et les locataires, pour lesquels le logement est source d'appauvrissement**. Ces inégalités s'aggraveront sans doute à l'âge de la retraite.

## initiative

### Accompagner les ménages dans leur mobilité résidentielle

Un Toit Pour Tous gère près 620 logements répartis essentiellement sur les territoires de l'agglomération grenobloise et du pays voironnais.

Tout en privilégiant le logement de droit commun, Un Toit Pour Tous a le souci d'apporter des réponses adaptées aux situations des ménages les plus modestes et faciliter ainsi leur mobilité résidentielle.

Cette volonté vient d'être renouvelée par la mise en œuvre récemment des logements d'attente en réponse aux situations d'urgence. Cette offre ouvre des perspectives aux ménages en très grande précarité d'accéder à moyen terme à un logement de droit commun.

Un Toit Pour Tous accompagne également en résidences sociales et en hébergement d'insertion (63 unités d'habitation), les ménages adressés par le POHI (Pôle d'orientation sur l'hébergement d'insertion) de l'agglomération grenobloise. Au bout de 12 mois, 3 ménages sur 4 accèdent à un logement autonome.

L'association a également créé des passerelles entre l'hébergement et le logement en permettant de passer de l'hébergement au logement tout en restant chez soi (Les Mûriers 2).

A travers son AIVS® Territoires et sa structure de maîtrise d'ouvrage UTPT Développement, Un Toit Pour Tous a développé une offre diversifiée de logements à

travers leurs typologies (du T1 au T6), en privilégiant une localisation diffuse dans des immeubles et quartiers sans difficulté, favorisant ainsi une mixité sociale et une meilleure insertion des personnes très modestes.

Les locataires ne sont pas condamnés à l'immobilisme. Un Toit Pour Tous (Territoires), à travers sa gestion locative adaptée, a le souci des locataires d'accompagner dans leur demande de mutation et de mobilité résidentielle.

Ainsi sur le parc locatif géré (550 logements hors hébergement), plus de 12% des ménages soit près de 66 ménages déménagent chaque année. En 8 ans cela représente 550 ménages, soit l'équivalent de notre parc actuel.

Où vont-ils ? Ils vont pour leur très grande majorité vers un autre logement social plus grand ou plus petit, situé dans un autre quartier plus adapté à leur changement de situation (amélioration de leurs ressources, agrandissement de la famille, décohabitation).

La diversité de ce parc associé à un accompagnement de proximité contribue ainsi à faciliter les mobilités résidentielles des ménages à très faibles ressources et apporter les réponses les plus adaptées à leur situation.



# Glossaire

ABSISE : Association des bailleurs sociaux de l'Isère  
 AIVS : Agence immobilière à vocation sociale  
 ANAH : Agence nationale de l'habitat  
 AURG : Agence d'urbanisme de la région grenobloise  
 BALD : Bureau d'accès au logement des personnes défavorisées  
 CAE : Contrat d'accompagnement dans l'emploi  
 CAF : Caisse d'allocations familiales  
 CADA : Centre d'accueil pour les demandeurs d'asile  
 CAPI : Communauté d'agglomération Porte de l'Isère  
 CCAS : Centre communal d'action sociale  
 CDD : Contrat à durée déterminée  
 CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale  
 Clameur : Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux  
 DALO : Droit au logement opposable  
 DDCS : Direction départementale de la cohésion sociale (ex DDASS)  
 DDT : Direction départementale des territoires (ex DDE)  
 DRESS : Direction régionale des études, de l'évaluation et des statistiques  
 DRJSCS : Direction régionale jeunesse, sport et cohésion sociale  
 EMLPP : Equipe mobile de liaison psychiatrique précarité  
 Etoil.org : Système d'enregistrement de la demande de logement social en Isère  
 GLA : Gestion locative adaptée  
 FSL : Fonds de solidarité pour le logement  
 INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques  
 HLM : Habitation à loyer modéré  
 IML : Intermédiation locative  
 LI : Loyer intermédiaire  
 LCS : Loyer conventionné social  
 LCTS : Loyer conventionné très social  
 MÉTRO : Abréviation de Grenoble Alpes Métropole  
 MOUS : Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale  
 OFPRA : Office public de protection des réfugiés et apatrides  
 OHL : Observatoire de l'hébergement et du logement  
 PALHDI : Plan d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées en Isère  
 PDH : Plan départemental de l'habitat  
 PIG : Programme d'intérêt général  
 PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration  
 PLS : Prêt locatif social  
 PLUS : Prêt locatif à usage social  
 POHI : Pôle d'orientation d'hébergement d'insertion  
 PTZ : Prêt à taux zéro  
 RSA : Revenu de solidarité active  
 SCI : Société civile immobilière  
 SDF : Sans domicile fixe  
 SIAO : Service intégré d'accueil et d'orientation  
 SI-SIAO : Système d'information-Service intégré d'accueil et d'orientation  
 SMIC : Salaire minimum de croissance  
 SRU (loi) : Solidarité et renouvellement urbain

# L'état du mal-logement en Isère

2015 - 2016



Partenaire de la Fondation Abbé Pierre

L'Observatoire de l'Hébergement et du Logement est une cellule d'étude et de veille ancrée au sein du réseau associatif d'Un Toit Pour Tous. Les associations se sont dotées de cet outil afin d'approfondir la connaissance des publics qu'elles accueillent et logent, d'améliorer leurs capacités de réponse, de mobiliser les responsables politiques et de sensibiliser l'opinion publique.

L'Observatoire de l'Hébergement et du Logement publie chaque année un rapport sur la situation du logement en Isère. Ce rapport restitue d'année en année les principaux indicateurs qui rendent compte des différentes manifestations du mal-logement.

Cette année, le constat est non seulement alarmant comme les années précédentes, mais la situation est devenue catastrophique pour les personnes à la rue.

Les initiatives des associations ne suffiront pas sans une mobilisation de grande ampleur des pouvoirs publics s'appuyant notamment sur le savoir faire de celles-ci



**Réalisé grâce au soutien du Conseil général de l'Isère, de la ville de Grenoble  
et de la Fondation Abbé Pierre.**

Observatoire de  
l'Hébergement et du Logement  
17B avenue Salvador Allende  
38130 Echirolles  
Tél. 04 76 22 66 05  
obslog@wanadoo.fr

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